

Editorial	3
Bauen	4
Energie	6
Digital	18
Normen	26



## Einigung mit Mieterverein München zu Nebenkosten – Gewofag ergreift zusätzliche Maßnahmen – runde Tische mit Mietervertretungen

Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der Geschäftsführung der Gewofag, hat beim Dialog mit Mietervertretern Maßnahmen vorgestellt, mit denen die Gewofag umgehend auf die im Rahmen der letzten Sitzung des Mieterbeirats geäußerten ... [Seite 4](#)

## Graffiti: Illegales Sprayen ist Sachbeschädigung – Reinigung ist oft schädigend für den Untergrund – so geht es schonend ohne Chemie

Im Jahr 2019 wurden 96.244 Fälle von Sachbeschädigungen durch Graffiti in Deutschland polizeilich erfasst. Das entspricht etwa dem Niveau der Vorjahre. Beliebt bei den meist jugendlichen Tätern sind vor allem Hauswände, Bus- und ... [Seite 12](#)



## Neue Arbeitswelt: Aareon Cloud Connect sichert der Wohnungsgenossenschaft „Sächsische Schweiz“ eG flexibleres Arbeiten

Der sichere Remote-Zugriff auf das ERP-System hat Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft „Sächsische Schweiz“ eG Pirna den Weg ins Homeoffice geebnet. In Corona-Zeiten war das wichtig, damit die Geschäfte weiterlaufen. Doch die Krise ... [Seite 20](#)

**Sonstige Themen:** Pandemievorsorge – neues Zeitalter für Immobilien - Corona definiert Verhältnis von Mensch, Bürogebäude und Wohnung neu | Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen: Mit einem digitalen Baumkataster ist man ohne großen Aufwand auf der sicheren Seite | BuGG-Fachinformation „Wurzelfeste Produkte für begrünte Dächer (BuGG-WBB-Liste) 2020“ – hier zum Download



Betriebskostenaktuell  
Alles rund um die Wohnkosten

Ausgabe 85 | Mai 2020



Kontakt von Andrea Breitner: Bildung kann Ausfall bei den Wohnungsneubauprojekten verhindern  
Seite 2

Energy: Die Betriebskostenrechnung in Zeiten der Corona-Krise – Was zu beachten ist, erklärt Kai Madge  
Seite 7

VWN: Was Uralte Materialien und Handwerker, Bierbrauer bremsen Gedenktagen und Projekte  
Seite 18

Meldung: Nachtschichtarbeiter Dr. Schmitz: Sicher: Welche Fonds muss bei? Seite 11

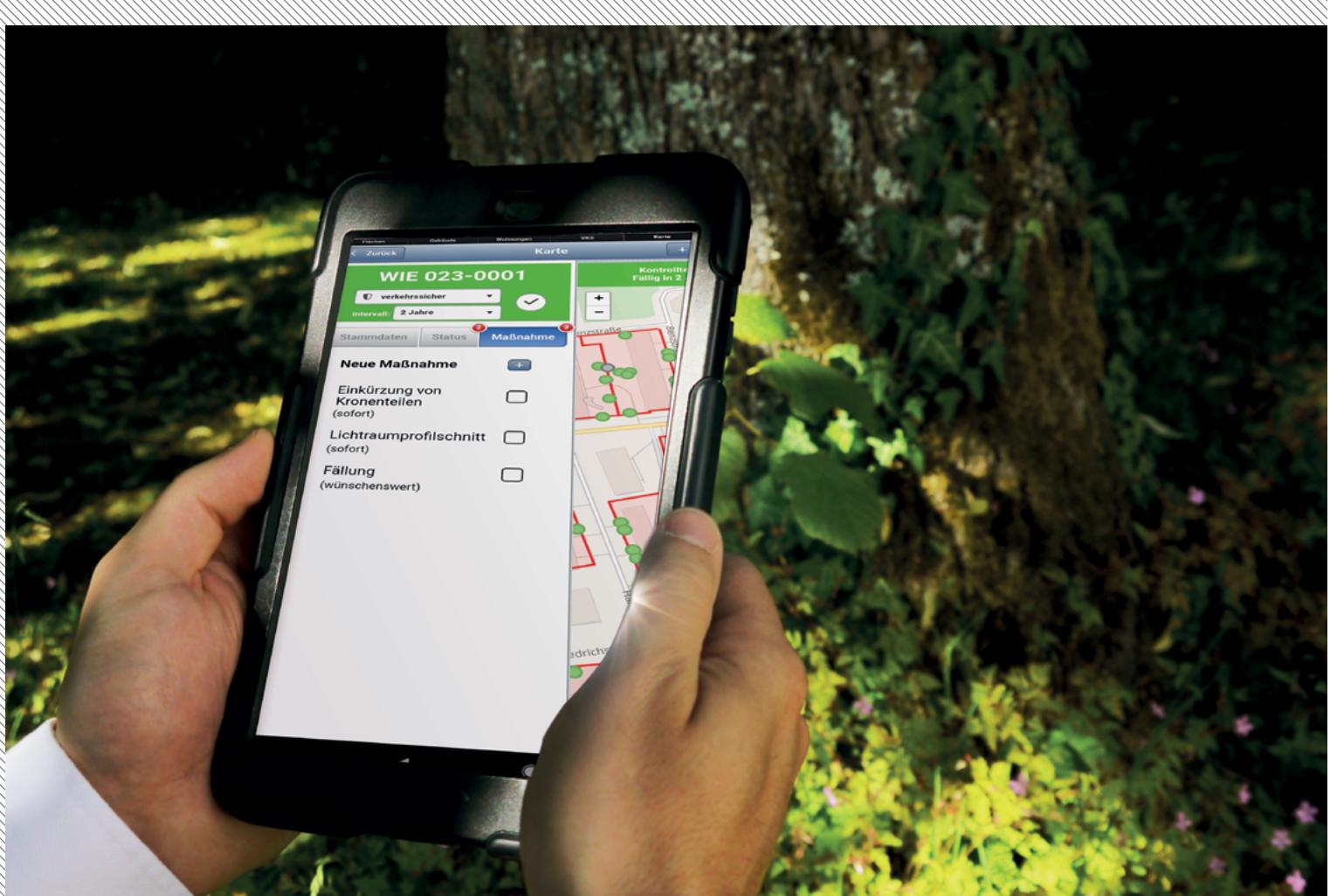
SVRÜ-Studie: Mietverhandlungen mit finanziell ins Engstirnige rückende mietende Mietergruppen  
Seite 22

Rechtliches: Der neue Miet- und Immobilienrecht im Zusammenspiel mit der Pandemie  
Seite 24

# Wohnungswirtschaft heute. technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 109 | Juli 2020



## Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser,  
Sind Ihre Wohnungen pandemietauglich? Nein?

## Bauen

4 Einigung mit Mieterverein München zu Nebenkosten - Gewo-fag ergreift zusätzliche Maßnahmen - runde Tische mit Mietervertretungen

## Energie

6 Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark (WgAV) - Serielle Sanierung: Energiesprong-Pilot in Köln geht in die Umsetzung

## Bauen

9 Vonovia: Besser Wohnen – Zu-hause im Quartier Deininghausen - Erst die Heizung, dann in drei Bauabschnitten modernisiert

12 Graffiti: Illegales Sprayen ist Sachbeschädigung – Reinigung ist oft schädigend für den Untergrund – so geht es schonend ohne Chemie

14 Pandemievorsorge – neues Zeitalter für Immobilien - Corona definiert Verhältnis von Mensch, Bürogebäude und Wohnung neu

## Digital

18 Neue Arbeitswelt: Aareon Cloud Connect sichert der Wohnungsgenossenschaft „Sächsische Schweiz“ eG flexibleres Arbeiten

21 Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen: Mit einem digitalen Baumkataster ist man ohne großen Aufwand auf der sicheren Seite

## Personen

23 Ann-Kristin Achleitner verstärkt Advisory Board für den Energiedienstleister Techem

## Normen

26 BuGG-Fachinformation „Wurzelfeste Produkte für be-grünte Dächer (BuGG-WBB-Liste) 2020“ – hier zum Download

Editorial

# Liebe Leserin, lieber Leser, Sind Ihre Wohnungen pandemietauglich? Nein?

Die Prozesse, die Abläufe, in der Verwaltung unserer Bestände haben wir in den letzten Jahren ganz neu gedacht. Wir haben digitale Tools in den Workflow, auch in den Technischen, eingebaut. Wir nutzen die Cloud als Speicher. Das Büro als Pad nehmen Mitarbeiter mit in die Bestände. Wir haben eine neue Arbeitswelt „erfunden“, dank auch der digitalen Helfer.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOW-heute

Und seit heute wissen wir auch: Unsere neue Arbeitswelt hat sich auch im Homeoffice bewährt. Ein Großteil der Unternehmen denkt schon über die Öffnung zu mehr Homearbeit nach. Das mag auch aus unternehmerischer Sicht so sein. **Auch die Pandemie mit ihren Wellen ist hier ein Treiber.**

**Aber wie sieht es der Mitarbeiter?** Oder anderes gefragt. Sind die Räumlichkeiten, in denen Arbeit stattfindet, dem Workflow angepasst? Hier haben wir das Büro und sonstige Räume im Unternehmen. **Und** wir haben die Wohnungen der Mitarbeiter als **Homeoffice**. Beide sind für die neue Arbeitswelt nicht eingerichtet. (lesen Sie **Pandemievorsorge – neues Zeitalter für Immobilien ... ab Seite 14**)

**Schrillen bei ihnen auch die Alarmglocken?** Nein? **Sollten aber.** Ich denke hier nicht an ihre Büros. **Ich denke an ihre Bestände und die Neubauten.** Gut, die Bestände sind da... Aber über die Pläne für anstehende Neubauten sollten man sich noch mal beugen und fragen: Sind die Wohnungen **tauglich fürs Homeoffice?**

Ja, ich höre Ihren innerlichen Aufschrei – **Auch das noch! Wer soll das bezahlen? Welcher Architekt kann das? Und dann noch die gesamte Bürokratie**, denn die neue **Arbeits- und Wohnwelt braucht neue Regeln.**

Ja, Sie haben ja Recht, aber **unser Wohnprodukt 2023**, also die drei-Raum-Wohnung mit 72 qm für Vater, Mutter und Kind muss **bezahlbar, klimafreundlich und homeofficetauglich für drei Personen sein**. Vielleicht sollte da **mal ein Innenarchitekt ran**. Nach dem Motto: **Von innen nach aussen geplant**. Oh, jetzt höre ich den Aufschrei der Architekten. Aber vielleicht muss es ja **nicht in der Wohnung** sein, sondern im **Gebäude**. Eine „Wohnung als Coworking-space.??? Wir Wohnungswirtschaftler sind doch erfinderisch.... Oder?

**Juli 2020.** Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten.

Pandemievorsorge – neues Zeitalter für Immobilien - Corona definiert Verhältnis von Mensch, Bürogebäude und Wohnung neu // Neue Arbeitswelt: Aareon Cloud Connect sichert der Wohnungsgenossenschaft „Sächsische Schweiz“ eG flexibleres Arbeiten // Einigung mit Mieterverein München zu Nebenkosten Gewofag ergreift zusätzliche Maßnahmen – runde Tische mit Mietervertretungen // Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark (WgaV) - Serielle Sanierung: Energiesprong-Pilot in Köln geht in die Umsetzung // Vonovia: Besser Wohnen – Zuhause im Quartier Deininghausen - Erst die Heizung, dann in drei Bauabschnitten modernisiert // Graffiti: Illegales Sprayen ist Sachbeschädigung – Reinigung ist oft schädigend für den Untergrund – so geht es schonend ohne Chemie // Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen: Mit einem digitalen Baumkataster ist man ohne großen Aufwand auf der sicheren Seite // Ann-Kristin Achleitner verstärkt Advisory Board für den Energiedienstleister Techem // BuGG-Fachinformation „Wurzelfeste Produkte für begrünte Dächer (BuGG-WBB-Liste) 2020“

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 110** erscheint am **30. September 2020**

**Klicken Sie mal rein.**  
Ihr Gerd Warda

Bauen

# Einigung mit Mieterverein München zu Nebenkosten – Gewofag ergreift zusätzliche Maßnahmen – runde Tische mit Mietervertretungen

Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der Geschäftsführung der Gewofag, hat beim Dialog mit Mietervertretern Maßnahmen vorgestellt, mit denen die Gewofag umgehend auf die im Rahmen der letzten Sitzung des Mieterbeirats geäußerten Beschwerden reagiert. In einem Gespräch mit dem DMB Mieterverein München wurde bereits eine Einigung in der Frage der Nebenkosten erzielt.



Bei der Sitzung des Mieterbeirates am Montag letzter Woche hatten sich zahlreiche Mieter der Gewofag und ihrer Tochtergesellschaft, der HEIMAG München, mit dem neuen Hausmeister-System unzufrieden gezeigt. Die Gewofag stellte ihr System bei den Hausmeistern vor einigen Jahren um: Von mehr als 300 kleinteiligen Hausmeisterbereichen auf mittlerweile 26 Serviceeinheiten, bei denen drei bis acht Hausmeister für verschiedene Gebäude zuständig sind. Mieter bemängelten die Erreichbarkeit der Serviceeinheiten. Die Leistung der Hausmeister sei teurer und schlechter geworden.



## Lösung mit dem Mieterverein erzielt

Eine Einigung erzielt haben der DMB Mieterverein München und die Gewofag: Ein Schiedsrichter soll entscheiden, ob die städtische Wohnungsbaugesellschaft die Hausmeisterkosten richtig umlegt. „Dieser von beiden Stellen beauftragte Schiedsrichter wird die Rechtsfrage entscheiden. Er beurteilt, ob die Gewofag die **Hausmeisterkosten bei den Nebenkosten** juristisch korrekt auf die einzelnen Wohnblöcke der Mieter umlegt. Viele Mieter und auch wir haben Zweifel, ob die Kosten gerecht verteilt werden“, sagt Mietervereins-Geschäftsführer Volker Rastätter. „Wir begrüßen es aber, dass die Gewofag sich bereit erklärt hat, diese Frage extern klären zu lassen und unter Umständen dann auch nachzubessern.“

Der DMB Mieterverein München geht nach Prüfung **nicht** davon aus, dass die Gewofag versucht, Gewinne über die neue Struktur bei den Hausmeistern zu erwirtschaften. Jedoch sieht der Verein **Überprüfungsbedarf, ob die Kosten korrekt auf die Mieter umgelegt werden**. Geschäftsführer Volker Rastätter: „Außerdem ist es wichtig, dass sich die Gewofag darum kümmert, dass die Mieter mit der Arbeit der Hausmeister wieder zufriedener sind.“

Das geht die städtische Wohnungsbaugesellschaft nun an: Nur wenige Tage nach Ankündigung von runden Tischen mit Mieterinnen und Mietern, die dem offenen Austausch zu den vorgebrachten Themen Hausmeisterdienstleistungen und Nebenkosten dienen, hat **bereits das erste Treffen** stattgefunden. Dr. Klaus-Michael Dengler sprach am Montagabend mit Mietervertretern der Siedlung in der Walpurgisstraße in Bogenhausen. Er machte deutlich, dass die **Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter für die Gewofag besondere Priorität** hat und das Unternehmen sehr schnell Verbesserungen umsetzen wird:

Die Gewofag ist eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft und mit rund 37.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten Münchens größte Vermieterin. Sie stellt seit über 90 Jahren den Münchner Bürgerinnen und Bürgern Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung und bietet damit Alternativen im angespannten Münchner Wohnungsmarkt. Neben Neubau und Vermietung sind die Sanierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands die wichtigsten Aufgaben der Gewofag. [www.gewofag.de](http://www.gewofag.de)

## Siedlungshausmeister vor Ort als Ansprechpartner

„Zukünftig werden wir **Siedlungshausmeister** einsetzen, die zusätzlich zu unseren Hausmeister-Service-teams direkt vor Ort im Einsatz sind. Als Ansprechpartner für die Mieterinnen und Mieter haben diese bei ihren Rundgängen durch die Anlagen immer ein offenes Auge und Ohr. Sie agieren als Schnittschnelle zwischen Mietern, Hausmeistern der Serviceteams, zuständigem Mieterzentrum und Gewofag -Kundenservice. Unsere Siedlungshausmeister führen Kontrollen von Treppenhauseinigung, Mülltonnenhäusern, Außenanlagen sowie Tiefgaragen durch und beauftragen Kleinstreparaturen sofort. Wir sind überzeugt, dass wir Kundenanliegen so schneller und mit noch höherer Qualität bearbeiten können. Selbstverständlich werden wir die **Mehrkosten** für den Einsatz der Siedlungshausmeister **nicht an die Mieter weiterberechnen**.“ Dr. Klaus-Michael Dengler weiter: „Um die Kommunikation mit unseren Mieterinnen und Mieter weiter zu verbessern, entwickeln wir aktuell ein Modell, um in einigen Anlagen **Mietervertretungen zu etablieren**. Als feste Ansprechpartner stehen diese in engem Austausch mit der Gewofag und können Themen so besonders zielgerichtet und rasch einbringen. Ich freue mich sehr, dass wir unsere angekündigten runden Tische durch die Kooperationsbereitschaft der Mietervertreter so schnell in die Wege leiten konnten. Die drei weiteren Termine werden innerhalb der nächsten beiden Wochen stattfinden. Schon das erste Gespräch am Montag hat gezeigt, wie hilfreich für das gegenseitige Verständnis so ein direkter Austausch ist. Wir sind hier auf einem sehr guten Weg.“

**Dr. Kirsten Wiese (Gewofag)**  
**Ramona Weise-Tejkl (DMB München)**  
**Anja Franz (DMB München)**

Der DMB Mieterverein München ist die Interessenvertretung der Münchner Mieterinnen und Mieter – seit 1922. Mit rund 68.000 Mitgliedern ist er der bundesweit zweitgrößte Mieterverein im Deutschen Mieterbund. Mehr als 20 Volljuristen beraten die Mitglieder des Vereins in allen Fragen zum Mietrecht. Der Verein setzt sich auch in Politik und Verwaltung dafür ein, dass die viel gerühmte „Münchner Mischung“ erhalten werden kann. [www.mieterverein-muenchen.de](http://www.mieterverein-muenchen.de)

[HOME](#) [INITIATIVE](#) [EXPERTEN-BEIRAT](#) [KONTAKT](#)



## LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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

Energie

# Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark (WgaV) – Serielle Sanierung: Energiesprung-Pilot in Köln geht in die Umsetzung

In Köln haben Sanierungsarbeiten nach dem Energiesprung-Prinzip begonnen. Es ist die erste energetische Gebäudesanierung in Nordrhein-Westfalen, die die innovative Modernisierungslösung nutzt. Das Haus mit sechzehn Wohnungen ist der zweite Energiesprung-Pilot in Deutschland und bleibt als erstes Gebäude während der energetischen Sanierung bewohnt. Eigentümer ist die Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark (WgaV). Die Sanierung wird von der ecoworks GmbH umgesetzt. Die Deutsche-Energie-Agentur (dena) begleitet das Pilotprojekt.



Henriette Reker, Oberbürgermeisterin der Stadt Köln, Thomas Meißner, Vorstandsmitglied der WGAV, und Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, (v.l.n.r.) begrüßen den Start des Energiesprung-Piloten in der Schwalbacher Straße. Foto: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) Fotograf: Dominik Schiller

Energiesprung ist ein international ausgezeichneter, digitalisierter Bauprozess mit vorgefertigten Elementen. Ziel der Kölner Gebäudesanierung ist, das vierstöckige Wohnhaus, Baujahr 1955, in kurzer Zeit und kosteneffizient auf den klimaneutralen NetZero-Standard zu bringen. Es erzeugt dann im Jahr so viel erneuerbare Energie, wie die Bewohner für Heizung, Warmwasser und Strom in einem definierten Rahmen verbrauchen. Erreicht wird dieser Standard durch das serielle Sanieren mit vorgefertigten Fassaden- und Dachelementen sowie nachhaltiger Heiztechnik und Stromerzeugung. Die Sanierungsarbeiten sollen Mitte Dezember 2020 abgeschlossen sein.

# Brand?

## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden



**Mehr Sicherheit für  
die Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft**



**Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.**

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:  
**AVW Versicherungsmakler GmbH**  
Hammerbrookstr. 5 I 20097 Hamburg  
Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115  
E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)  
[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)



**AVW Unternehmensgruppe**  
Versicherungsmakler

**Wohnungswirtschaft heute.**

Fakten und Lösungen für Profis

## Stimmen von Partnern und Gästen:

**Thomas Meißner**, Vorstandsmitglied Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG : „Wir wollen es nicht nur den großen Playern überlassen, für Innovationen zu sorgen und dann davon zu profitieren. Wir können auch als kleine Genossenschaft die Zukunft mitgestalten. Köln als Klimametropole soll nicht erst 2050, sondern bereits 2035 klimaneutral sein. Also: Wenn nicht jetzt, wann dann? Wir sind stolz, zum Wandel beizutragen und die erste Energiesprong-Sanierung in Nordrhein-Westfalen umzusetzen. Und das pünktlich zu unserem hundertjährigen Bestehen.“

**Andreas Kuhlmann**, Vorsitzender der dena-Geschäftsleitung : „Die Marktentwicklung für das serielle Sanieren in Deutschland geht weiter voran. Energiesprong überzeugt als kostengünstiges, schnelles und mieterfreundliches Konzept der energetischen Sanierung. Der Startschuss in Köln zeigt eindrucksvoll, dass es auch in Krisenzeiten möglich ist, ein innovatives Projekt auf die Spur zu bringen. Wir sehen hier ein tolles Beispiel, wie wir zukunftsweisend wieder aus der Krise rauskommen und dabei sowohl Klima als auch Konjunktur stärken.“

**Ina Scharrenbach**, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen: „Der Energiesprong ist eine lobenswerte Initiative der Wohnungswirtschaft, die zeigen kann, dass Gebäudesanierung und Bezahlbarkeit von Wohnraum gleichzeitig erreicht werden kann.“

**Henriette Reker**, Oberbürgermeisterin der Stadt Köln: „Im Wohnungsbestand liegt ein großes Potential zur Energieeinsparung und damit zu wesentlichen Beiträgen für ein besseres Klima. Gerade der hier vorgestellte Ansatz mit intelligenter Vorplanung und Vorfertigung z.B. von Fassadenelementen, gepaart mit modernen Energiekonzepten, ebnet den Eigentümern den Entscheidungsweg für eine wirkungsvolle Sanierung. Im Sinne des Klimaschutzes für eine Millionenstadt begrüße ich nachdrücklich diesebeispielgebende Initiative.“

**Axel Gedaschko**, Präsident GdW - Bundesverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen: „Das Energiesprong-Projekt der Wohnungsgenossenschaft Am Vorgebirgspark eG in Köln ist ein weiterer Meilenstein für das serielle Sanieren in Deutschland. Der GdW unterstützt die Energiesprong-Initiative von Anfang an, weil sie ein wichtiger Baustein für bezahlbaren Klimaschutz im Gebäudebereich ist. Ich freue mich, dass damit nun das zweite Pilotprojekt in Deutschland startet. Es wird neue Erfahrungen und Erkenntnisse erbringen, die dann in die Nachfolgeprojekte einfließen können.“

Die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG (WGAV) wurde am 07.07.1920 gegründet und feiert somit ihr hundertjähriges Bestehen.



Vorstandsmitglied Thomas Meißner zeigt die Jubiläumstafel zum 100-jährigen Bestehen vom GdW und dem VdW. Die Genossenschaft hat aktuell einen Wohnungsbestand von 863 Wohneinheiten verteilt auf 103 Häuser. Sie liegen in den Kölner Stadtteilen Klettenberg, Lindenthal, Mülheim, Müngersdorf, Sülz und Zollstock. Rund fünfzig Wohneinheiten aus dem Bestand sollen nach dem Energiesprong-Prinzip energetisch saniert werden.

<https://www.wgav.koeln/>

## Der Energiesprong-Pilot in Köln

Die Fassadenteile mit Faserzementplatten fertigt ein Holzbauunternehmen aus Brandenburg. Im September werden sie geliefert und an die Fassaden angebracht. Die Elemente werden komplett gedämmt und mit Fenstern und Türen montiert. Im Vorfeld erfolgt eine Strangsanierung für Kaltwasser und der Einbau zweier Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser. Das Dach erhält eine PV-Anlage zur CO2-neutralen Stromerzeugung. Soweit noch nicht ausgetauscht erhalten die Wohnungen neue Heizkörper. Eine Ultra-Filtrationsanlage garantiert einwandfreies Trinkwasser und einen effizienten Betrieb der Wärmepumpen. So erreicht das Gebäude den hocheffizienten KfW 55-Standard. Ein ständiges Monitoring sichert die Wirksamkeit der Anlagentechnik und garantiert schnelles Einschreiten bei Fehlfunktionen.

## Über das Energiesprong-Prinzip in Deutschland

In Deutschland wird Energiesprong von der dena koordiniert und vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen unterstützt. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) finanziert das dena Projekt. Die Umsetzung der ersten Piloten in Deutschland wird zudem über das EU-Programm Interreg NWE „Mustbe0“ gefördert. Dazu gehört auch das Projekt in Köln. Die dena schätzt allein das Potenzial für kleinere bis mittlere Mehrfamilienhäuser der 50er bis 70er Jahre in Deutschland auf rund 500.000 Gebäude.

**Alexander Perschel**

Bauen

# Vonovia: Besser Wohnen – Zuhause im Quartier Deininghausen – Erst die Heizung, dann in drei Bauabschnitten modernisiert

In Castrop-Rauxel Deininghausen – entstanden zwischen 1965 und 1967 als autogerechte Großwohnsiedlung für gut 3.000 Einwohner. Geprägt wird das Bild von vierstöckigen Mehrfamilienhäusern im Zentrum, um die sich Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser gruppieren. Das Umland ist idyllisch mit alten Bauernhöfen, Feldern und großen Waldflächen. Dieses typische 60er Jahre Quartier verändert gerade sein Aussehen, denn in drei Bauabschnitten modernisiert Vonovia 378 ihrer insgesamt 442 Wohnungen und investiert dafür mehr als 15 Millionen Euro.

## Übersicht der Bauabschnitte

Der vorher-nachher-Vergleich ist immens!



## Modernisierung in drei Etappen

Im März 2018 hat Vonovia damit begonnen, in einem ersten Bauabschnitt 114 Wohnungen mit einer Fläche von fast 8.000 m<sup>2</sup> zu modernisieren. Inzwischen sind die Arbeiten abgeschlossen. „Wir haben die Wohnqualität für unsere Mieter durch unsere Maßnahmen deutlich erhöht. Die Reaktionen der Bewohner sind sehr positiv“, beschreibt **Carsten Küster, Regionalleiter von Vonovia**. Insgesamt vier Millionen Euro investierte Vonovia in neue Dächer und Fenster, gedämmte Fassaden, neue Außenbeleuchtung und neue größere Balkone. Zudem wurde ein Aufzug eingebaut, den es bisher nicht gab. „Dies erleichtert vor allem unseren älteren Mieter das Leben. Aber auch Familien mit Kindern profitieren von dem neuen Aufzug“, so Küster.

## Über 540 Euro pro Quadratmeter investiert

Aktuell läuft der **zweite Bauabschnitt**, der vor rund einem Jahr begonnen wurde. Vonovia modernisiert 132 Wohnungen, die eine Gesamtwohnfläche von mehr als 9.000 m<sup>2</sup> haben. Bei einem Investitionsvolumen von rund 5 Millionen Euro bedeutet das: 542 Euro pro Quadratmeter werden in eine verbesserte Wohnqualität gesteckt. Dazu gehören neue **Balkone, Fenster und Dächer** ebenso wie eine gedämmte Fassade und umfangreiche Elektroarbeiten wie zum Beispiel Einbau von Gegensprechanlagen und Zählerplatzcentralisierung in den Kellern. Auch in das Wohnumfeld wird investiert: Hauszugänge inkl. Fahrradabstellplätzen, Neugestaltung der Müllstandplätze. An die Punkthäuser Erfurter Str. 36/38 und 46/48 werden zudem erstmals Aufzüge angebaut. Im Spät-Sommer 2021 soll alles fertig sein.

## Zusammenfassung

### Highlight Facts

>2017

#### Erneuerung der Heizungsanlagen

- > Einschl. des hydraulischen Abgleichs Invest ~360 T€
- > Ohne Umlage auf Mieter > CO<sub>2</sub>-Einsparung 740 t/a

>2018

#### Start I. Bauabschnitt

- > Leipziger Str. 1–17, Erfurter Str. 20–28
- > 114 Wohnungen mit 7.976 m<sup>2</sup> Wohnfläche Invest ~4.375 T€
- > MOD-Umlage 1,50 €/m<sup>2</sup>, Ø-Mietpreis 5,30 €/m<sup>2</sup> (Bestand)
- > Bauzeit 03/2018–07/2019 > CO<sub>2</sub>-Einsparung 117 t/a

>2019

#### Start II. Bauabschnitt

- > Leipziger Str. 19–29, Erfurter Str. 30–48
- > 132 Wohnungen, 9.087 m<sup>2</sup> Wohnfläche Invest ~4.922 T€
- > MOD-Umlage 1,50 €/m<sup>2</sup>, Ø-Mietpreis 5,30 €/m<sup>2</sup> (Bestand)
- > Bauzeit 02/2019–08/2020 > CO<sub>2</sub>-Einsparung 180 t/a

>2020

#### Start III. Bauabschnitt (öffentl. gef. über Modernisierungsoffensive)

- > Leipziger Str. 31–35, Erfurter Str. 50–58, Weimarer Str. 1–5, 21–29
- > 132 Wohnungen, 9.099 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Invest ~7.243 T€
- > MOD-Umlage 1,50 €/m<sup>2</sup>, Ø-Mietpreis 5,30 €/m<sup>2</sup>, Neuvermietung max. 5,88 €/m<sup>2</sup>
- > Bauzeit 07/2020–07/2021 > CO<sub>2</sub>-Einsparung 178 t/a

>2021

#### Maßnahmen im Wohnumfeld

- > Überarbeitung der Außenanlagen, Mülltonnenstellplätze, attraktive Spielplätze
- > Aufstellen von Fahrradabstellboxen zur Unterstützung eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes (mehr Fahrrad und ÖPNV, weg vom Auto)

### Vorteile

1.215 t CO<sub>2</sub>-Reduzierung pro Jahr

Energetische Sanierung von 26.162 m<sup>2</sup> Wohnfläche

132 Wohnungen neu mit öfftl. Förderung (WBS)

Wohnumfeld mit hohem Aufenthaltswert

Ökologisch hochwertige Überarbeitung der Grünflächen

Investitionen von ~16,9 Mio. €



## Partner der Modernisierungsoffensive der Landesregierung

„Danach folgt ein besonderes Highlight unserer Aktivitäten in Deininghausen“, freut sich Carsten Küster. „Für den dritten Bauabschnitt werden wir öffentliche Mittel in Anspruch nehmen und so 132 Wohnungen der 442 in der Siedlung befindlichen Wohnungen zu günstigen Mieten anbieten können.“ Mit diesem Projekt wurde Vonovia in die gemeinsame Modernisierungsoffensive von Landesregierung und Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen „Besser Wohnen – Zuhause im Quartier“ aufgenommen.

Die Offensive umfasst derzeit 22 Quartiere, in denen sich die ganze Bandbreite der Wohnkultur Nordrhein-Westfalens widerspiegelt: Neben Großwohnsiedlungen der 60er Jahre wie Deininghausen gehören historische Arbeitersiedlungen, Zeilenbauten der frühen 50er Jahre und eine Seniorenwohnanlage aus den 70er Jahren dazu. Bislang ist die Modernisierung von rund 4.000 und der Neubau von 800 Wohnungen vereinbart.

Die Gesamtinvestitionen von Vonovia für den dritten Bauabschnitt werden bei rund 6,5 Millionen Euro liegen. Der Umfang ist ähnlich wie in den beiden anderen Bauabschnitten: Dämmung der Fassade, Erneuerung der Fenster und einiger Balkone, zum Teil werden auch erstmals Balkone angebaut. Die Treppenhäuser werden erneuert und umfangreiche Elektroarbeiten durchgeführt. Auch hier werden Aufzüge an den Gebäuden Erfurter Str. 56/58 und Weimarer 21/23 für mehr Komfort sorgen.

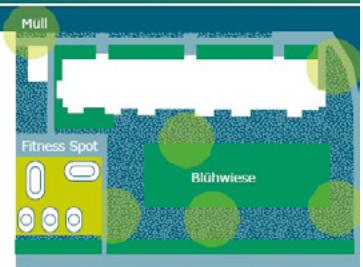
# Wohnumfeldplanung

Hoher Aufenthaltswert – ökologische Nischen

**Spielplatzkonzept – Workshop mit Anwohnern folgt!**



**Ökologische Grünflächenüberarbeitung**



- Baumbestand/naturliches Umfeld komplett erhalten
- Leichte Anpassung der Spiel- & Wegeflächen
- Transparente Geräte, die sich der Umgebung anpassen ohne störend zu wirken
- Alle Altersklassen werden berücksichtigt und jeder erhält seinen eigenen Raum für Entfaltung, ohne sich in die Quere zu kommen



6

„Darüber hinaus werden wir uns vor allem um das Wohnumfeld kümmern“, beschreibt **Carsten Küster**. Vonovia plant, Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen zu schaffen. „Dazu werden wir zu gegebener Zeit zu einem Mitmach-Workshop einladen. Denn schließlich wissen die Anwohner noch besser als wir, wie die Spielplätze sinnvoll gestaltet werden können.“ Bis zum Sommer 2021 soll auch der letzte Bauabschnitt fertiggestellt werden.

**Bettina Benner**

## WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

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

Bauen

# Graffiti: Illegales Sprayen ist Sachbeschädigung – Reinigung ist oft schädigend für den Untergrund – so geht es schonend ohne Chemie

Im Jahr 2019 wurden 96.244 Fälle von Sachbeschädigungen durch Graffiti in Deutschland polizeilich erfasst. Das entspricht etwa dem Niveau der Vorjahre. Beliebt bei den meist jugendlichen Tätern sind vor allem Hauswände, Bus- und Bahnhaltestellen, Brücken und Stadtmobiliar. Ihre Motive: ein Streich, der Kick etwas Verbotenes zu tun, die Suche nach Anerkennung in der Szene.



Der Schaden ist häufig immens, die Strafen hoch, die Reinigung aufwändig und teuer. Ein Unternehmen, das sich auf die Entfernung von Graffiti spezialisiert hat, ist die Niederberger Gruppe (<https://www.niederberger-gruppe.de/leistungen/spezialdienste/graffitientfernung.html>). Allein der in Berlin ansässige Betrieb des bundesweit tätigen Unternehmens hat im vergangenen Jahr eine Gesamtfläche von 7.500 Quadratmetern von Graffiti befreit.

## Besonders anfällig sind saugstarke Untergründe wie Putz

„Die Schäden durch Graffiti entstehen durch die Lösungsmittel in den Farben. Besonders anfällig sind saugstarke Untergründe wie Putz. Die Farbe kann hier tief in das Material eindringen und die darunter liegende Bausubstanz schädigen. Bei Gebäuden kann beispielsweise die Dämmung zersetzt werden“, informiert **Michael Dräger**, Leiter der Fachabteilung „Graffiti“ bei Niederberger Berlin. Ein weiteres Problem ist die **drohende Durchfeuchtung von Hausfassaden**, die bei großflächigen Graffiti zu **Schimmelbildung im Wohnbereich** führen kann. „Spraylacke bilden eine undurchlässige Schicht, durch die normalerweise nach außen abdampfende Feuchtigkeit in der Fassade eingeschlossen wird. Die Folge sind Risse und Abplatzungen sowie Durchfeuchtung von Bauteilen. Im schlimmsten Fall bildet sich Schimmel an den Innenwänden“, so Dräger weiter.

## Es geht auch ohne Hochdruck und Chemikalien

Nicht nur aus Gründen des Oberflächenschutzes sollte die Graffiti-Entfernung auf die lange Bank geschenkt werden. **Die ersten Farbschmierereien an Wänden und Stadtmobiliar ermutigen nämlich Nachmacher.** Die schnelle Beseitigung von Graffiti hingegen nimmt Sprayern den Reiz: Wo nichts zu sehen ist, kann auch nichts bewundert werden. Wann immer es möglich ist, arbeiten Dräger und seine Kollegen dank einer neuen Reinigungstechnik dabei ohne Wasser und Chemie. „Mit unseren Graffiti Tornados, so heißen unsere neuen Reinigungsgeräte, können wir mit Unterdruckstrahltechnik alle möglichen Untergründe umweltfreundlich und schnell von Graffiti befreien“, sagt der Gebäudereiniger und erinnert sich: „Früher haben wir viel mit Hochdruckreinigern oder im Trockeneisstrahlverfahren gearbeitet, mussten aber das verschmutzte Wasser und Strahlgut aufwändig entsorgen. Gut, dass sich die Technik hier weiterentwickelt hat, so dass wir jetzt in einem geschlossenen Kreislauf arbeiten, also das Strahlmittel permanent weiter benutzen können.“



Mit Unterdruck und ohne Chemie werden oberflächenschonend Graffiti entfernt. Fotos: Niederberger Gruppe

Bei dem oberflächenschonenden, minimal-abrasiven Vakuumstrahlverfahren wird **Granulat mit Hilfe von Unterdruck auf etwa 400 km/h beschleunigt**. Mit dieser hohen Geschwindigkeit trifft das Strahlmittel auf die Oberfläche und löst Verschmutzungen und Farbe ab. Welches Granulat dabei genutzt wird, entscheiden die Profis vor Ort: Bei Putz oder Klinker nutzen die Gebäudereiniger beispielsweise feinkörniges, bei Beton grobkörniges Granulat. **Ist wirklich alles nur Geschmiere?**

Die Kosten für eine Graffiti-Entfernung hängen übrigens von der Größe des Graffiti und vom Untergrund ab: „Es ist schon ein Unterschied, ob ein Graffiti von einer Beton-Fassade oder von einem schwierigen Untergrund wie Sandstein runter muss und ob ein Gebäude außerdem unter Denkmalschutz steht und vielleicht eine Patina erhalten bleiben soll“, erklärt der gelernte Gebäudereiniger. Und seine persönliche Meinung? Ist wirklich alles nur Geschmiere? „Es gibt durchaus sehenswerte Streetart. Die sollte aber ausschließlich den dafür vorgesehenen Flächen vorbehalten bleiben. Denn illegales Sprayen ist kein Kavaliersdelikt, sondern Sachbeschädigung, die mit bis zu zwei Jahren Gefängnis bestraft werden kann. Zudem dürfen Geschädigte den entstandenen materiellen Schaden an der Bausubstanz als zivilrechtliche Forderung 30 Jahre lang geltend machen“, warnt Michael Dräger.

Red.

Wir zeigen Sie von Ihren



# besten

Seiten.

Image-Kommunikation, Mietermagazine,  
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

**stolp+friends**  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Bauen

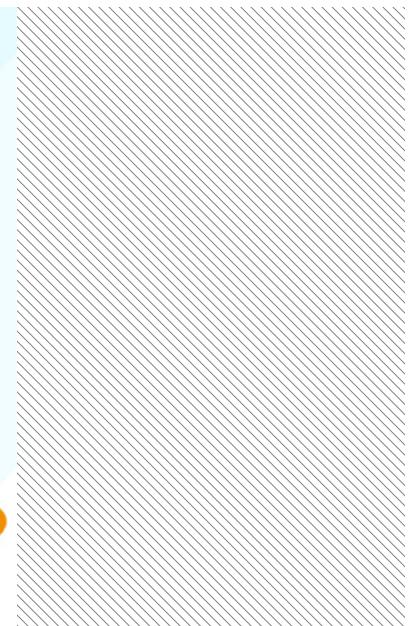
# Pandemievorsorge – neues Zeitalter für Immobilien – Corona definiert Verhältnis von Mensch, Bürogebäude und Wohnung neu

Die Pandemievorsorge wird ein neues Zeitalter für Immobilien einläuten, davon geht Eurocres Consulting – einer führenden Strategieberatung im Work-Place-Management – aus. **Denn auch wenn Corona verebbt, werden neue Pandemiewellen kommen.**

## Homeoffice funktioniert!

89% der Unternehmen erklärten in einer Befragung, dass sich **Homeoffice ohne Nachteile** umsetzen lässt.

Quelle: Fraunhofer IAO und DGFP



Sven Wingerter, geschäftsführender Gesellschafter bei Eurocres: „Menschen und Unternehmen müssen sich langfristig auf diese Herausforderung einstellen – **und Risikovorsorge treffen, denn Corona definiert das Verhältnis von Mensch und Bürogebäude neu.** Damit stellt sich die Frage, wie gut und vor allem vor- ausschauend die Immobilienindustrie darauf vorbereitet ist. Eine Lösung dabei ist, dass Büros ein Hybrid- modell für sofort und später brauchen.“

## Spontane Maßnahmen sind weder falsch noch richtig

Nach zwei Monaten massiver Einschränkungen fahren die ersten Unternehmen den Bürobetrieb wieder hoch. Dabei sind sie nach Angaben von Eurocres allerdings oft überfordert von der Aufgabe, die Organisation, Abläufe und Belegung zu ändern, um die Pandemievorschriften in Einklang mit den unternehm- rischen Anforderungen zu bringen. Plexiglas, Bodenaufkleber, Warnschilder, Möbelrücken und ausgefeilte Schichtsysteme **sind spontane Maßnahmen und weder falsch noch richtig.** Doch sie spiegeln das Bedürf- nis nach einer raschen Lösung für ein Zurück ins Büro wider.

Wingerter: „Es wird weitere Lockerungen geben; alle verbunden mit der Hoffnung, schnell wieder **nach Regeln der Vor-Corona Zeit zu agieren. Andererseits müssen sich risikobewusste Unternehmen unab- hängig von Regelwerken auf Pandemien** vorbereiten und innerhalb ihres Risikomanagements selbständig

Vorsorge betreiben. Dies ist dann nicht mehr mit Improvisationskunst zu bewerkstelligen, sondern mit intelligenten Dauerlösungen. Ein Hybridmodell deckt beide Phasen ab. Und jene, die einen Neubau planen oder längst in Auftrag gegeben haben, müssen sich zudem der Grundsatzfrage stellen: Soll es eine langfristige und dauerhafte Pandemievorsorge im Unternehmen geben, die Mitarbeiter schützt und Betriebsschließungen verhindern kann? Nutzer, Mieter, Bauherren und Investoren fast aller Assetklassen sollten genau überlegen, ob sie nicht sofort in Umplanungen für eine nachhaltige Pandemievorsorge investieren.“

## Wer bestehende Baupläne nicht hinterfragt, begeht grobe Managementfehler

Hauptkriterium bei der – aktuellen und künftigen – Bewertung einer Immobilie ist dabei die Anzahl der Mitarbeiter, die im Pandemiefall überhaupt präsent sein können. Diese Kenngröße wird viele Entscheidungen bei Büroimmobilien massiv prägen. „Wer hier die richtigen Antworten gibt, ist im – härter werdenden – Wettbewerb gut aufgestellt“ ist sich Wingerter sicher. Dazu gesellt sich der zweite Faktor, der neben Pandemievorkehrungen die Bürolandschaften verändern wird: **der tiefe Wandel hin zur mobilen Arbeit, den die umfassende Corona-Heimarbeit zusätzlich befeuert hat.** „Büros in der heutigen Dimension werden bald nicht mehr nötig sein, und die übriggebliebene Fläche muss auf neue Funktionen einstellen werden“, beschreibt der Work-Place-Manager.

## Regelungswust schürt Verunsicherung: Die Politik ist gefragt –

### Verbände schlafen

Im ersten Schritt geht es bei Bestandsgebäuden darum, rasch wieder den Motor zum Laufen zu bringen. Ziel ist ein „Covid-19-sicherer“ und schneller Bürobetrieb. Neben behördlichen Auflagen müssen auch die Gefühle und Einstellungen der Mitarbeiter beachtet werden, die von „auf die leichte Schulter nehmen“ bis „überempfindlich“ reichen. Hierzu sind oft massive Investitionen und Umorganisationen nötig – die jedoch erschwert werden durch komplexe und unklare Regelungen auf unterschiedlichen Ebenen in Bund, Land, Landkreis und Kommune, die sich ständig ändern und teilweise auch widersprechen gepaart mit willkürli-chem Verhalten der Aufsichtsbehörden von „tolerieren“ bis „scharf“.



**WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?**

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

## Corona-Beratung ist gefragt – aber schwer zu bekommen

Wingerter führt aus: „In diesem Dschungel sind die meisten Akteure auf sich allein gestellt, von den Verbänden kommt selten Hilfe. Die Verunsicherung ist groß, Pandemievorschriften nicht einzuhalten und so Betriebsschließungen zu riskieren. Die Fülle der Vorschriften und **Details zu Hygiene- und Abstandsregeln** erscheint uferlos und reicht von der Klimaanlage bis zur Nutzung des Aufzugs. Doch die Verantwortlichen in den Unternehmen haben mit dem operativen Hochfahren des Betriebs zu tun und sind häufig überfordert.“ Um also „Corona-sicher“ zu sein, inklusive Gefährdungsanalyse, Lösungskonzept und Dokumentation zur Einhaltung, könnten fachkundige Dienstleister beauftragt werden. Sie sind spezialisiert und verfolgen alle Aktualisierungen der rechtlichen Vorgaben. Daneben können Berater, die sich auf Arbeitswelten konzentriert haben, durch geschickte Konzepte mehr Kapazität aus einer Fläche herausholen als die Firma selbst durch rasches Umrücken der Stühle und Tische per Zollstock. **Die Anzahl der Mitarbeiter, die im Ernstfall im Gebäude arbeiten können, wird dabei zum Kennwert für eine erfolgreiche Pandemievorsorge.**

### Wie lange noch?

„Bis ins **Jahr 2022** hinein könnten immer wieder **Phasen von sozialer Distanz** notwendig sein[...]“

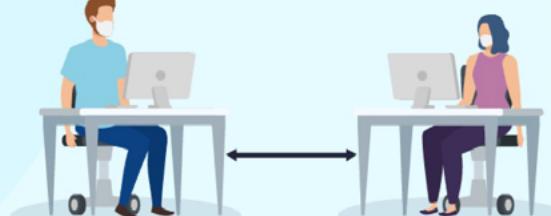
Quelle: Stephen Kissler, Harvard University



### Mein Sicherheitsradius!

**35% der Angestellten** erwarten bei Ihrer Rückkehr ins Büro **größere Abstände zwischen Arbeitsplätzen.**

Quelle: U.S. WORK FROM HOME SURVEY | ©2020 Gensler | Gensler Research Institute



## Gleich ein Hybridmodell installieren – und Neubauprojekte sofort anpassen

Um alle baulich-technischen und organisatorischen Aspekte zu beachten, sind weitreichende Anstrengungen nötig. „Es wäre jedoch teuer und nicht weitsichtig, wenn man dabei nur die erste Phase des Hochfahrens im Blick hat. Vielmehr sollten Büronutzer eben auch den Wandel zur mobilen Arbeitswelt vorbereiten. Arbeiten von zuhause oder unterwegs führt zu riesigen Einsparungen von Flächen und damit Immobilienkosten“, gibt Wingerter zu Bedenken. „Gleichzeitig entwickeln sich Büros dadurch zu **Orten für das qualitative Zusammenkommen**, für das eine Präsenz erforderlich ist. Die Mitarbeiter werden sich dann versammeln wie an einem Lagerfeuer. Hierauf müssen sich Nutzer ebenfalls jetzt einstellen – mit einem Masterplan für ein schlankes Immobilienportfolio, das sich auf Präsenzkommunikation konzentriert. Betreiber und Vermieter wiederum, die ihre Büromieter halten wollen, sollten sich ebenso heute schon flexibel zeigen und solch ein Hybridmodell ermöglichen.“

**Alle diese Betrachtungen jedoch werden umso dringlicher bei Neubauten:** Sie sollten **von vornherein pandemiesicher** und auf die **hochwertigere Präsenzkommunikation von weniger Vor-Ort-Mitarbeitern** ausgerichtet sein. Vor allem laufende Projekte sollten sofort und bewusst auf die beiden neuen Megafaktoren neu ausgerichtet werden – sonst sind sie noch vor der Eröffnung überholt oder bald aus Investorenansicht nur noch schwer vermietbar. Umgekehrt treffen angepasste Konzepte den Nerv des Marktes und haben sofort ein Alleinstellungsmerkmal.

Eurocres Consulting ist eines der führenden europäischen Strategie-Beratungsunternehmen auf dem Gebiet des WorkPlace-Performance-Managements. Eurocres begleitet Unternehmen bei der Transformation in digitale, agile, effiziente und gesunde Arbeitswelten. Wir entwickeln und optimieren Büroimmobilien und WorkPlace-Konzepte – für Unternehmen, Projektentwickler, Vermieter und Investoren. [www.eurocres.com](http://www.eurocres.com) <https://eurocres.com/spacescan/>

Die Planung für das Büro von morgen muss daher drei Aufgaben lösen

**Bürofläche reduzieren**, die übriggebliebene Fläche auf die neuen **Anforderungen und Prozessketten der Präsenzkommunikation ausrichten** und **zusätzlich auf Pandemien vorbereiten**.

„Wer die Verhältnisse aus der Vor-Corona-Zeit konserviert, nur eingehetzt in Plexiglas, hat die Zeichen der Zeit nicht erkannt. Wer aber Neubauten nicht konsequent und mutig anpasst, landet sofort in der Sackgasse. Mobile Arbeitsmodelle definieren die Interaktion zwischen Menschen und Büroimmobilie neu. **Der digitale Arbeitsplatz wird so einen der größten Entwicklungsschübe erfahren – und ist obendrein ein Schlüssel für nachhaltige Pandemie-Vorsorge**“, so Wingerter abschließend.

Red.

Damit Käufer und Mieter sich  
schon vor dem Einzug  
**wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung,  
Vermietungsförderung



**stolp+friends**  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Digital

# Neue Arbeitswelt: Aareon Cloud Connect sichert der Wohnungsgenossenschaft „Sächsische Schweiz“ eG flexibleres Arbeiten

Der sichere Remote-Zugriff auf das ERP-System hat Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft „Sächsische Schweiz“ eG Pirna den Weg ins Homeoffice geebnet. In Corona-Zeiten war das wichtig, damit die Geschäfte weiterlaufen. Doch die Krise war nur Auslöser: Mit Aareon Cloud Connect hat das Unternehmen das Tor zum zeitgemäß flexiblen und mobilen Arbeiten auf Dauer aufgestoßen.



Wohnen, wo andere Urlaub machen, so zeigt sich die Wohnungsgenossenschaft „Sächsische Schweiz“ eG auf der Startseite ihrer Homepage. Übrigens Urlaub. Die Genossenschaft hat drei schmucke Gästewohnungen..... auch für Urlauber. Mehr Informationen finden Sie unter <https://www.wohnen-in-pirna.de/Vermietung/Gaestewohnungen/>. Foto: Wohnungsgenossenschaft „Sächsische Schweiz“ eG

Zehn Mitarbeiter verwalten die rund 2.000 Wohnungen der „Sächsischen Schweiz“ und kümmern sich um die Angelegenheiten der gut 2.000 Mitglieder. **Dabei setzt die Genossenschaft traditionell auf persönlichen Kontakt.** „Wir sehen es als wichtig, dass unsere Kunden und Mitglieder hier in die Geschäftsstelle kommen können“, sagt Vorstand Matthias Staude. „Davon wird üblicherweise auch reger Gebrauch gemacht.“ Das Arbeiten im Homeoffice war deshalb vor der Pandemie nie ein Thema.

Heute will Matthias Staude die Option nicht mehr missen. Sein Unternehmen hat gute Erfahrungen gemacht: „Eine Auswirkung auf die Produktivität hat die Heimarbeit bestenfalls in dem Sinne, dass manche Dinge einfacher von der Hand gehen, wenn man nicht gestört wird.“ Ein Beispiel sind die **Arbeiten zum Jahresabschluss**, die genau in die Zeit fielen, in der die **Mitarbeiter der Buchhaltung** des Unternehmens nun schon dank **Aareon Cloud Connect** an jedem Ort mit Internetanschluss auf ihr ERP-System zugreifen können.

## Corona gab den Anstoß

„Auslöser war natürlich die Situation rund um das Thema Corona“, erinnert sich Matthias Staude. „Wir haben uns die Frage gestellt, wie wir den Geschäftsbetrieb im Worst Case aufrechterhalten können. Im März war ja noch in keiner Weise absehbar, wie lange die Krise anhalten wird.“ Für den Publikumsverkehr war die Geschäftsstelle da bereits geschlossen. „**Aber die Frage blieb: Was geschieht, wenn ein Mitarbeiter am Virus erkrankt?**“

## Eine Anmeldung mehr und schon haben Sie Wodis Sigma zu Hause

**Und die Genossenschaft fand Antworten.** „Wir haben die Anwesenheit in der Geschäftsstelle so organisiert, dass sich die Mitarbeiter gar nicht erst begegnet sind. Aareon Cloud Connect war der nächste Schritt“, so Staude. **Der browserbasierte Remote-Zugriff war für die Genossenschaft entscheidend, um die Krise zu meistern.** „Als das Angebot von Aareon eintraf, war das keine große Frage. Die Entscheidung fiel innerhalb einer Stunde“, erzählt Staude. Bedenken gab es keine. „Es ist ja nicht so, als ob man eine Software mit neuen Funktionalitäten und Abläufen einführt. Im Prinzip ist es nur eine Anmeldung mehr als sonst – und schon haben Sie Wodis Sigma zu Hause.“

Das sehen viele ähnlich. **Mehr als 6.000 Anwender haben bereits browserbasierten Remote-Zugriff auf ihr ERP-System im Aareon Rechenzentrum.** Das ist nicht auf Wodis Sigma beschränkt. Neben Aareon Cloud Connect bietet Aareon analoge Lösungen auch für alle anderen Systeme, die im Aareon Rechenzentrum gehostet werden.

## Arbeitsfähig in kürzester Zeit

Wenige Tage nach der Entscheidung, Aareon Cloud Connect einzuführen, waren die Mitarbeiter in Pirna bereits online arbeitsfähig. Technikerbesuche waren nicht nötig. „Das ging sehr schnell. Die längste Zeit hat die Post für die Verträge und Token gebraucht“, meint **Matthias Staude** schmunzelnd.

Diese Token sind Garant für die Sicherheit des Remote-Zugriffs. Die winzigen Geräte, die an jeden Schlüsselbund passen, generieren die PIN, um sich im System einzuloggen. Alternativ zur Hardwarelösung gibt es mittlerweile auch eine App, über die die Zufallscodes sicher auf dem Smartphone des Mitarbeiters landen – ganz ähnlich, wie man das vom Onlinebanking kennt.

Die externen Rechner einzurichten, war keine Hürde. Matthias Staude: „Für die Mitarbeiter, die ihren privaten PC nutzen, gab es ein kurzes, sehr präzises Handout. Und bei denen, die ein Notebook vom Unternehmen bekommen haben, war es erst recht kein Problem.“

## Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



Sie fördern damit Projekte der DESWOS und leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.





Vorstand Matthias Staude setzt die Digitalisierung Schritt für Schritt um. Foto: Wohnungsgenossenschaft „Sächsische Schweiz“ eG

## Auf dem Weg in die digitale Arbeitswelt

Der erste Schritt ins ortsunabhängige Arbeiten fügt sich passgenau in die Digitalisierungsstrategie der Genossenschaft. „Als wir Anfang 2019 auf Wodis Sigma aaS umgestellt haben, haben wir zeitgleich Mareon eingeführt. Jetzt gerade sind wir dabei, das digitale Archiv einzurichten“, sagt Matthias Staude und fügt hinzu: „Dass in absehbarer Zeit auch unsere Mitarbeiter in der Wohnungswirtschaft / Technik mobil unterwegs sein werden, ist angedacht. Wir wollen den Weg in die Digitalisierung Schritt für Schritt weitergehen.“

Homeoffice, da ist sich der Vorstand sicher, hat deshalb Perspektive: „Das wird definitiv ein Bestandteil unserer Arbeitswelt bleiben“. Dafür sprechen allein schon die weiteren Vorteile, die eine Abkehr von der reinen Präsenz-Kultur mit sich bringt. In Zeiten, in denen immer mehr Fachkräfte sich ein flexibleres Arbeiten wünschen, kann die Option auch in Sachen Mitarbeiterbindung und -akquise zum schlagkräftigen Argument werden. „Das ist durchaus eine Überlegung“, bestätigt Staude. „Es wird zwar nie ein reines Homeoffice-Team in unserer Genossenschaft geben, aber wo immer es für einen Arbeitsplatz in Frage kommt, werden wir das natürlich weiter anbieten.“

Stefanie Meik

Damit Käufer und Mieter sich  
schon vor dem Einzug  
**wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung,  
Vermietungsförderung

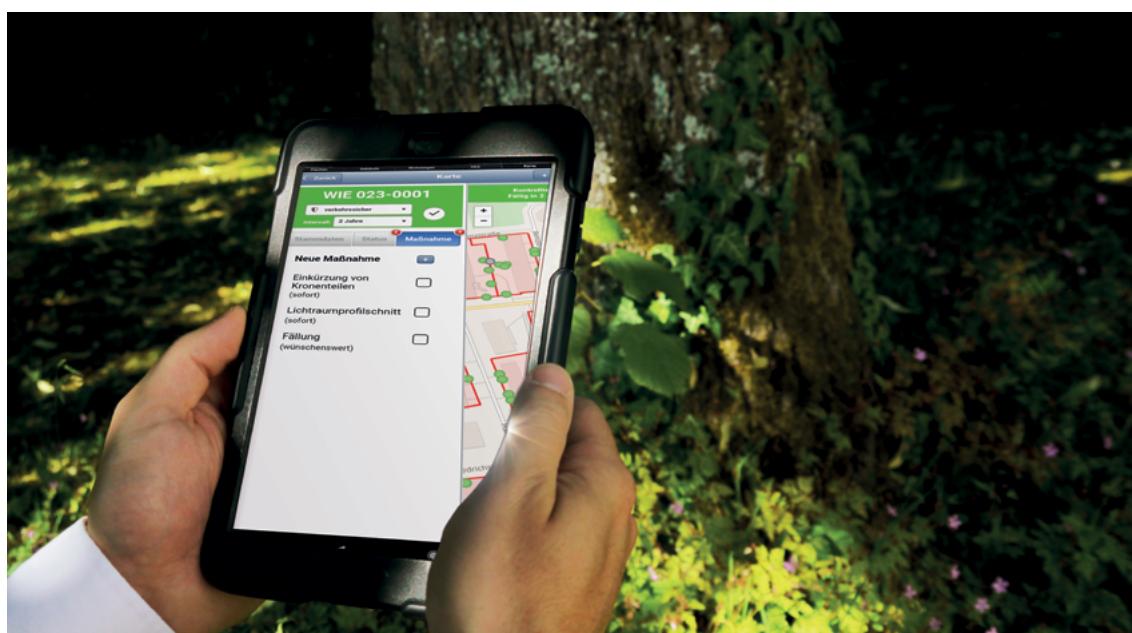
**stolp+friends**  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Digital

# Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen: Mit einem digitalen Baumkataster ist man ohne großen Aufwand auf der sicheren Seite

Grünflächen mit Bäumen sind für die Attraktivität und das Wohlbefinden der Bewohner von Wohnanlagen enorm wichtig. Auch auf Spielplätzen und kommunalen Parkanlagen sorgen Bäume für Schatten, gute Luft und einen hohen Erholungswert. Für Baumeigentümer bedeuten Bäume aber auch, dass diese im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht regelmäßig auf verschiedene Kriterien, wie **Standsicherheit, Krankheiten oder Astbruch** kontrolliert werden müssen. Denn **von einem Baum darf keine Gefahr für Dritte ausgehen**. Entstehen Personen- oder auch Sachschäden, können die Eigentümer haftbar gemacht werden. Es drohen Geldstrafen bis hin zu Freiheitsstrafen.



Baumkontrollgang mit Smartphone und Software Mevivo.  
Foto:

<https://www.wowiconsult.eu/>

## Kriterien eines Baumkatasters

Die Baumkontrolle erfolgt mit Hilfe eines Baumkatasters. Ein solches Verzeichnis erfasst jeden einzelnen Baum – analog oder digital – und macht ihn eindeutig identifizierbar. Meistens wird jeder Baum auch manuell mit einem QR-Code oder Barcode gekennzeichnet. Bei einer Ersterfassung geht es um Einschätzungen zu Standsicherheit und Vitalität der Bäume, ihre Nummerierung und Markierung. Festgehalten werden etwa Art und Gattung, Höhe, Standort, Stammumfang und Kronendurchmesser. Anschließend werden in regelmäßigen Zyklen Kontrollgänge durchgeführt. Jeder Baum hat sein eigenes Prüfintervall, wobei die FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) die dafür relevanten Vorgaben liefert. **Wohnungsunternehmen verwalten im Schnitt 2500 bis 3000 Bäume.** Sie alle gilt es im Auge zu behalten und die Verkehrssicherung zu gewährleisten.

## Bestandserfassung lohnt sich

„Die Erstellung eines Baumkatasters lohnt sich selbst für kleinere Baumbestände. Damit kommen Eigentümer und Verwalter ihrer Dokumentationspflicht zur Baumkontrolle nach“, sagt der Geschäftsführer des Softwareunternehmens wowiconsult, **Dr. Waldemar Müller**.

**Kataster existieren bei vielen Wohnungsunternehmen und Verwaltern bisher zwar oft noch in Papierform oder auch als Exceldateien.** Allerdings ist eine Software, welche den Bestand erfasst, dokumentiert und kontrollieren hilft, das effektivste Mittel, um der **Verkehrssicherungspflicht** nachzukommen. Das ist heutzutage besonders wichtig, da der Klimawandel zu sinkenden Wasserspiegeln und einer stärkeren Austrocknung der Bäume führt. Diese werden dadurch instabiler.

Mit dem aktuellen Tool „mevivo Baumkataster“ können sowohl Erstkataster erstellt als auch bestehende Verzeichnisse in das Programm importiert werden. „Die Erstaufnahme von Baumbeständen ist keine Sisyphusarbeit, man schafft rund 60-80 Bäume pro Tag. Der Baumbestand eines Wohnungsunternehmens kann somit schnell ausgeführt werden“, betont Müller.

## Programm bestimmt den Workflow

Die **digitale Erfassung** von Baumbeständen erfolgt bei wowiconsult **per Drohne**. Damit ist eine **zentimetergenaue Positionierung** möglich. Eine so detaillierte Standortermittlung von Bäumen und Baumgruppen ist beispielsweise bei Umbaumaßnahmen wichtig. Die beauftragten Baumkontrolleure können – sobald das Kataster digital erfasst ist – mit einem mobilen Endgerät die Bäume ganz einfach per Smartphone oder Tablet auf Schäden und Krankheiten überprüfen, sie fotografieren und die Ergebnisse dokumentieren. Die Daten werden dann gleich in das Verwaltungssystem eingespeist. „Alle relevanten Kriterien sind im Programm hinterlegt. Die Software ist richtlinienkonform programmiert“, betont **Oliver Häcker**, ebenfalls Geschäftsführer von wowiconsult. Das digitale Dokument ist manipulationssicher und enthält Angaben zu Datum, kontrollierender Person und Ergebnis. Notwendige Maßnahmen – wie **Kronenschnitt, Astentfernung oder sonstige Aktionen** – werden mit dem Programm gleich in die Wege geleitet und alle zuständigen Personen informiert „Der Workflow ist in der Software komplett abgebildet“, so der IT-Experte weiter.

## Nutzerfreundliche Software

Die Software mevivo bietet Verwaltern und Eigentümern einen großen Mehrwert, wie die Verknüpfung zum GIS-System, die Möglichkeit zur Datenabfrage, die automatischen Hinweise auf Fristen und Mängel. Die Dateneingabe wird durch eine grafische Benutzeroberfläche, eine klare thematische Gliederung sowie Auswahllisten und Kataloge erleichtert. Dadurch werden **Tippfehler bei der Eingabe ausgeschlossen** und standardisierte Einträge erstellt. Zudem kann man eine Plausibilitätskontrolle durchführen, um Fehler zu erkennen und zu beseitigen.

Das integrierte Verwaltungssystem von mevivo verfügt zudem über Schnittstellen zu Excel, CSV sowie zu Datenbanken und Webservice-Angeboten, und zwar unidirektional (WODIS) wie auch bidirektional (GAP).

Sabine Wächter

Der beste Zeitpunkt für Ihren  
Website-Relaunch?

Jetzt.

stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Personen

# Ann-Kristin Achleitner verstärkt Advisory Board für den Energiedienstleister Techem

Die Eigentümer von Techem, einem der weltweit führenden Serviceanbieter für smarte und nachhaltige Gebäude, verstärken zum 1. Oktober 2020 das Advisory Board mit **Prof. Dr. Dr. Dr. Ann-Kristin Achleitner** als unabhängigem Mitglied. Ann-Kristin Achleitner soll in diesem Gremium auch den **Vorsitz des Nomination and Compensation Committee** übernehmen. In dieser Position ist sie eingebunden in die Besetzung und Vergütung der wichtigsten Positionen bei Techem.



Ann-Kristin Achleitner verstärkt Advisory Board für den Energiedienstleister Techem

„Mit Ann-Kristin Achleitner haben wir eine ausgewiesene Corporate Governance-Expertin für uns gewinnen können, die über langjährige Erfahrungen in beratenden Gremien und der Aufsichtsratsarbeit in großen und mittelgroßen deutschen sowie internationalen Unternehmen verfügt. Darüber hinaus kennt Ann-Kristin Achleitner aus ihrer praktischen Aufsichtsratstätigkeit die Herausforderungen und Chancen von Unternehmen in einem regulierten Umfeld“, so **Andreas Umbach**, Vorsitzender des Techem Aufsichtsrats und des Board of Directors der Eigentümer des Unternehmens. „Wir freuen uns, dass wir künftig von diesem Wissen und ihren Erfahrungen profitieren werden und Ann-Kristin Achleitner das Unternehmen auf dem Weg der strategischen Neupositionierung und Transformation zum zentralen digitalen Servicepartner der Immobilienbranche unterstützen wird.“

„Techem gibt mir die Möglichkeit, mich wieder neben den Dax-Mandaten in ein nichtbörsennotiertes, technologiegetriebenes Wachstumsunternehmen einbringen zu können“, so **Ann-Kristin Achleitner** zu ihrer Ernennung.

Techem treibt aktiv eine Weiterentwicklung der Unternehmenskultur voran, was auch in dem modernen, flexiblen und stark unternehmerischen sowie wertschöpfungsgeprägten Führungsstil zum Ausdruck kommt. Der von

Partners Group mit dem Einstieg als Mehrheitsgesellschafter initiierte neue Stil der Unternehmensführung wird auf allen Ebenen bei Techem täglich gelebt und ist nachhaltig verankert. „Ann-Kristin Achleitner unterstreicht mit ihrem Erfahrungsschatz aus Wissenschaft und Praxis sowie ihrer Unabhängigkeit diesen erfolgreichen strategischen Ansatz. **Wir freuen uns sehr auf die künftige Zusammenarbeit**“, so Dr. Jürgen Diegruber von Partners Group, Techems Mehrheitsgesellschafter, im Namen seiner Kunden.



Das Blumenbuch ist Bestandteil  
unserer Print-Abonnements.

Bestellen Sie hier:  
[www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch](http://www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch)



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

Nachdruck des Eutiner Exemplars,  
kommentiert von Susanne Luber,

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

Dem Board gehören ab Oktober 2020 insgesamt neun Mitglieder an, von denen drei unabhängig von den Eigentümern sind.

**Ann-Kristin Achleitner** ist derzeit unter anderem Mitglied in den Aufsichtsräten der Linde plc, Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft AG sowie der InvestCorp. Zuvor war die Wirtschaftswissenschaftlerin und Juristin unter anderem langjähriges Mitglied des Aufsichtsrats des französischen Energieunternehmens Engie SA sowie Verwaltungsratsmitglied der Schweizer Vontobel Holding AG. Von 2012 bis 2016 war Ann-Kristin Achleitner Mitglied der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex.

**Katharina Bathe-Metzler**

## Techem ist ein weltweit führender Serviceanbieter

für smarte und nachhaltige Gebäude. Die Leistungen des Unternehmens decken die Themen Energiemanagement und Ressourcenschutz, Wohngesundheit und Prozesseffizienz in Immobilien ab. Das Unternehmen wurde 1952 gegründet, ist heute mit über 3.500 Mitarbeitern in 20 Ländern aktiv und hat mehr als 11 Millionen Wohnungen im Service. Techem bietet Effizienzsteigerung entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Wärme und Wasser in Immobilien an. Die Produkte und Lösungen des Unternehmens vermeiden jedes Jahr rund 8,5 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>. Als Marktführer in der Funkfernerfassung von Energieverbrauch in Wohnungen treibt Techem die Vernetzung und die digitalen Prozesse in Immobilien weiter voran. Moderne Funkrauchwarnmelder mit Ferninspektion und Leistungen rund um die Verbesserung der Trinkwasserqualität in Immobilien ergänzen das Lösungsportfolio für die Wohnungswirtschaft. Weitere Informationen finden Sie unter [www.techem.de](http://www.techem.de)

Normen

# BuGG-Fachinformation „Wurzelfeste Produkte für begrünte Dächer (BuGG-WBB-Liste) 2020“ – hier zum Download

Nun ist es wieder soweit – die BuGG-Projektgruppe „WBB“ des Bundesverbands GebäudeGrün e. V. (BuGG) unter der Leitung von Dieter Schenk hat ihre Arbeit abgeschlossen und die Ergebnisse in Form einer BuGG-Fachinformation „Wurzelfeste Produkte für begrünte Dächer (BuGG-WBB-Liste) 2020“ veröffentlicht.



Geprüfte wurzelfeste Dachabdichtungen als Grundlage für begrünte Dächer Quelle: BuGG

Es ist ein absolutes Muss, bei begrünten Dächern eine wurzelfeste Dachabdichtung zu verwenden. Mit der „BuGG-WBB-Liste“ liegt dazu das aktuelle Nachschlagewerk geprüfter Produkte vor. Es sind nun 72 Abdichtungsbahnen und 22 sonstige wurzelfeste Produkte von insgesamt 35 Unternehmen in der neuen BuGG-WBB-Liste verzeichnet. Die Bezeichnung „WBB“ stand dabei früher für „Wurzelfeste Bahnen und Beschichtungen“. Mittlerweile lautet der korrekte Titel der Liste „Wurzelfeste Produkte für begrünte Dächer (BuGG-WBB-Liste) – Bahnen, Abdichtungen u.a. mit Prüfungen nach dem FLL-Verfahren und nach der DIN EN 13948“. Die BuGG-WBB-Liste 2020 zeigt wurzelfeste Produkte, die die Prüfung nach FLL bzw. nach DIN EN 13948 bestanden haben. Bei der FLL-Prüfung wird zudem unterschieden nach „**mit oder ohne Rhizomfestigkeit gegen Quecke**“ und in der neuen Liste auch so dokumentiert. Die Antragsteller werden in alphabetischer Reihenfolge aufgelistet, zuerst die Hersteller von wurzelfesten Bahnen, danach die Hersteller von sonstigen wurzelfesten Produkten.

Der Eintrag in die BuGG-WBB-Liste ist für alle Firmen kostenfrei und auch für NichtMitglieder vorgesehen. Über die Aufnahme in die Liste entscheidet die BuGG-Projektgruppe „WBB“, die allen BuGG-Mitgliedern zur Mitarbeit offen steht. Der Bundesverband GebäudeGrün e.V. (BuGG) ruft alle Hersteller und Anbieter von Dachabdichtungen und Wurzelschutzbahnen auf, die aktuellen Prüfzeugnisse ihrer Produkte bis zum 01.10.2020 an die Geschäftsstelle des BuGG zu senden. Dann können die Einreichungen nach erfolgreicher Prüfung der Projektgruppe in die „BuGG-WBB-Liste 2021“ genommen werden.

**Dr. Gunter Mann**



Die neue „BuGG-WBB-Liste 2020“ ist nun als Download verfügbar. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild** und die Liste öffnet sich als Pdf. Quelle: BuGG

**DAS BUCH**  
ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

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