

Editorial	3
Energie / Umwelt	4
Führung/ Kommunikation	7
Gebäude / Umfeld	16
Personen	27



## Wie können Wohnungsunternehmen zur positiven Entwicklung ihres Standortes beitragen? Dieter Wohler und Peter Krupinski von der Wilhelmshavener SPAR + BAU antworten

Das architektonische Stadtbild mitgestalten und das soziale Gefüge positiv beeinflussen: Wohnungsunternehmen können auf verschiedene Weise zur Entwicklung ihres Standortes beitragen. Diese Ansicht vertreten Dieter Wohler ... [Seite 4](#)

## Datensicher – Größter optionaler Rollout von Smart Meter Gateways – Kalo macht den Bestand der GWG-Gruppe mit hochsicherer Kommunikationsinfrastruktur und Smart- und Submetering zukunftssicher

Die Hamburger KALORIMETA GmbH (Kalo), Full Service Dienstleister für die Wohnungswirtschaft, wird ab 2021 den kompletten Bestand der GWG-Gruppe mit Smart Meter Gateways (SMGW) ausstatten. Weiterhin übernimmt Kalo den wettbewerblichen Messstellenbetrieb für Allgemiestrom bis Ende 2021 in sämtlichen rund 1.000 Gebäuden der GWG Gruppe. Für rund 5.500 Nutzeinheiten wird Kalo zudem das Submetering übernehmen. ... [Seite 13](#)

## Lautstarke Nachbarn – Spielende Kinder bis Klopfgeräusche der Heizung – Was man in seinem Wohnumfeld dulden muss und was nicht – 10 Urteile

Wer hätte es nicht schon erlebt: Lärm aus der Nachbarwohnung, aus anderen Bereichen eines Wohnhauses oder auch aus der Umgebung kann zermürend sein. Vor allem dann, wenn er sich über längere Zeit hinzieht und ein Ende nicht in Sicht ist. Im Gegenzug gibt es auch überempfindliche Zeitgenossen, denen bereits jedes Alltagsgeräusch zu viel ist und die gerne immer komplette Ruhe hätten. Diese Extra-Ausgabe des Infodienstes Recht und Steuern der LBS befasst sich mit entsprechenden Urteilen deutscher Gerichte. Die Spanne reicht dabei von bolzenden Kindern bis zu ... [Seite 35](#)



## AGB Kontakt Impressum Mediadaten

**Impressum**  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH  
© 2020

**Chefredakteur**  
Gerd Warda

siehe auch unter  
[www.wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de)

**Sonstige Themen:** Always-on? Wie Wohnungsunternehmen jetzt das Arbeiten zuhause und unterwegs fit für die Zukunft machen können | Degewo 650 neue Wohnungen – bezahlbare 6,50 Euro/m² bis 6,70 Euro/m² \_ Grünes Licht für neues Wohnhochhaus in der Gropiusstadt

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



## Editorial

**3** Liebe Leserinnen, liebe Leser. degwo, Spar + Bau und die Stiftung Schönau – drei Beispiele für nachhaltig bestandshaltende Wohnungswirtschaft

## Energie / Umwelt

**4** Wie können Wohnungsunternehmen zur positiven Entwicklung ihres Standortes beitragen? Dieter Wohler und Peter Krupinski von der Wilhelmshavener SPAR + BAU antworten

## Führung / Kommunikation

**7** Jan-Christoph Maiwaldt – Staffelfstab in der noventic Führung erfolgreich übergeben

**10** Always-on? Wie Wohnungsunternehmen jetzt das Arbeiten zuhause und unterwegs fit für die Zukunft machen können

## Energie / Umwelt

**13** Datensicher – Größter optionaler Rollout von Smart Meter Gateways – Kalo macht den Bestand der GWG-Gruppe mit hochsicherer Kommunikationsinfrastruktur und Smart- und Submetering zukunftsicher

## Gebäude / Umfeld

**16** Degewo – 650 neue Wohnungen – auch bezahlbare für 6,50 Euro/m<sup>2</sup> bis 6,70 Euro/m<sup>2</sup> – Grünes Licht für neues Wohnhochhaus in der Gropiusstadt

## Führung / Kommunikation

**18** Neuer Name – Evangelische Stiftung Pflege Schönau jetzt Stiftung Schönau – Kernkompetenz der Stiftung: Die professionelle Vermögensverwaltung

**20** Lautstarke Nachbarn – Spielende Kinder bis Klopfgeräusche der Heizung – Was man in seinem Wohnumfeld dulden muss und was nicht – 10 Urteile

**24** WEMoG – Fast alles neu ab 1. Dezember – Neues Wohnungseigentumsrecht wird Praxis herausfordern, meint Prof. Dr. Martin Häublein

## Personalien

**27** Frauen-Mentoring-Programm – EBZ Business School – „Frauen fördern und fordern“ – Ein Baustein gegen den Fachkräftemangel



Editorial

# Liebe Leserinnen, liebe Leser. degwo, Spar + Bau und die Stiftung Schönau – drei Beispiele für nachhaltig bestandshaltende Wohnungswirtschaft

Berlin, Gropiusstadt. degwo baut in die Höhe. 650 Wohnungen, viele für 6,50 Euro/m<sup>2</sup> bis 6,70 Euro/m<sup>2</sup>. In Wilhelmshaven baut die Spar + Bau 300 Wohnungen an die begehrte Wasserkante, bekannt als Wiesbadenbrücke. Beide sind mehr als nur Leuchtturm-Projekte, in denen man wohnt. Beide strahlen mit ihrer wertigen Architektur auf den ganzen Stadtteil ab, prägen ihn nachhaltig, machen ihn attraktiv.



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute. Gerd Warda

Wohnungswirtschaft schafft nicht nur sicheren Wohnraum und Lebensräume für gute Nachbarschaften. Wohnungswirtschaft schafft auch Wertschöpfung, die in der Region bleibt. Wohnungswirtschaft sichert wirtschaftliches Wachstum und Arbeitsplätze in der Stadt und im Umfeld. Wohnungswirtschaft schafft dies, besonders auch in Zeiten großer Herausforderungen, wie: Gesetzliche Hürden und Bremsen, Corona und Klimawende.

Dass Genossenschaften, Stiftungen aber auch kommunale Wohnungsunternehmen in dieser globalisierten Finanzwelt das nachhaltig richtige und zukunftsfähige Geschäftsmodell haben, zeigt uns die „Pflege Schönau“, die sich jetzt nach 460 Jahren einen neuen Namen gegeben hat: Stiftung Schönau. Die Stiftung, 1560 gegründet, hat alle Wendungen der Geschichte umschifft. Der Sitz ist in Heidelberg und sie geht gut aufgestellt die nächsten Jahrhunderte an.

**November 2020** - Eine neue Ausgabe mit neuen Beispielen wie: **Wie können Wohnungsunternehmen zur positiven Entwicklung ihres Standortes beitragen? Dieter Wohler und Peter Krupinski von der Wilhelmshavener SPAR + BAU antworten** // Jan-Christoph

Maiwaldt - Staffelstab in der noventic Führung erfolgreich übergeben // Always-on? Wie Wohnungsunternehmen jetzt das Arbeiten zuhause und unterwegs fit für die Zukunft machen können // Datensicher - Größter optionaler Rollout von Smart Meter Gateways - Kalo macht den Bestand der GWG-Gruppe mit hochsicherer Kommunikationsinfrastruktur und Smart- und Submetering zukunftssicher // **degwo - 650 neue Wohnungen – auch bezahlbare 6,50 Euro/m<sup>2</sup> bis 6,70 Euro/m<sup>2</sup>** - **Grünes Licht für neues Wohnhochhaus in der Gropiusstadt** // **Neuer Name - Evangelische Stiftung Pflege Schönau jetzt Stiftung Schönau - Kernkompetenz der Stiftung: Die professionelle Vermögensverwaltung** // Lautstarke Nachbarn - Spielende Kinder bis Klopfergeräusche der Heizung - Was man in seinem Wohnumfeld dulden muss und was nicht - 10 Urteile // WEMoG - Fast alles neu ab 1. Dezember - Neues Wohnungseigentumsrecht wird Praxis herausfordern // Frauen-Mentoring-Programm - EBZ Business School - „Frauen fördern und fördern“ - Ein Baustein gegen den Fachkräftemangel

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

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 147 erscheint am  
**09. Dezember 2020**

Energie / Umwelt

# Wie können Wohnungsunternehmen zur positiven Entwicklung ihres Standortes beitragen? Dieter Wohler und Peter Krupinski von der Wilhelmshavener SPAR + BAU antworten

Das architektonische Stadtbild mitgestalten und das soziale Gefüge positiv beeinflussen: Wohnungsunternehmen können auf verschiedene Weise zur Entwicklung ihres Standortes beitragen. Diese Ansicht vertreten Dieter Wohler und Peter Krupinski, Vorstandsvorsitzender und Vorstandsmitglied der SPAR + BAU mit Sitz in Wilhelmshaven. Wie das gelingt, erklären Dieter Wohler und Peter Krupinski als Unternehmensführende der größten Wohnungsbaugenossenschaft Nordwest-Niedersachsens im Interview.



Dieter Wohler und Peter Krupinski (v. l. n. r.) sind Vorstandsvorsitzender und Vorstandsmitglied der SPAR + BAU. Foto: Spar + Bau

**Herr Wohler, welche Rolle nimmt die SPAR + BAU für die Entwicklung der Stadt Wilhelmshaven ein?**

**Dieter Wohler:** Die SPAR + BAU verfügt über knapp 3.500 Wohneinheiten und ist damit in Wilhelmshaven, einer Stadt mit etwa 80.000 Einwohnern, einer der größten Vermieter. Durch die moderate Mietengestaltung können wir Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Hintergründen attraktiven Wohnraum anbieten. Gleichzeitig ist die SPAR + BAU ein wichtiger Wirtschaftsmotor, denn wir investieren allein in die **Instandhaltung** jährlich mehr als 8 Millionen Euro. Hiervon profitieren nicht nur unsere **Mieter**, sondern auch die **regionalen Handwerksbetriebe**, die die Maßnahmen für uns durchführen.

Mit unserem Gebäudebestand und den Neubausprojekten prägt die SPAR + BAU zudem das **architektonische Stadtbild**.

**Herr Krupinski, denken Sie, dass Wohnungsunternehmen eine gewisse Verantwortung haben, sich für die Entwicklung ihres Standortes einzusetzen?**

**Peter Krupinski:** Ja, zweifellos. Die genossenschaftlich und kommunal geführten Wohnungsunternehmen sind sich dieser Verantwortung auch durchaus bewusst und entwickeln Konzepte zur Stärkung ihrer Wohnquartiere. **Nachbarschaftstreffs**, die **Kooperation mit Wohlfahrtsverbänden** und umfangreiche Serviceangebote helfen, die Strukturen in den Quartieren – auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels – zu festigen und **Wohnviertel attraktiver zu gestalten**. Wir sehen uns aber auch gefordert, wenn wir merken, dass es an anderer Stelle nicht optimal läuft und haben uns daher auch vehement für die Stärkung der Wirtschaftsförderung in unserer Stadt eingesetzt.





**Welche Bedeutung nimmt das Neubauprojekt Wiesbadenbrücke der SPAR + BAU für die Entwicklung Wilhelmshavens ein?**

**Dieter Wohler:** Bei der Bebauung der Wiesbadenbrücke handelt es sich um das größte Neubauprojekt unserer Unternehmensgeschichte. Die Halbinsel Wiesbadenbrücke wurde bis Ende der 1990er-Jahre von der Marine genutzt und lag im Anschluss viele Jahre brach. Mit dem Neubau von rund 300 Mietwohnungen auf diesem Filetgrundstück erhält der Hafen ein neues Gesicht, der Innenstadtbereich wird gestärkt und der Standort Wilhelmshaven für das Umland attraktiver gestaltet.

Zudem baut die SPAR + BAU mit diesem Projekt ihren Bestand an barrierefreien Wohnungen aus. Barrierearmer Geschosswohnungsbau ist in der Stadt Wilhelmshaven noch nicht in einem ausreichenden Maß für die stetig älter werdende Bevölkerung vorhanden. Wir freuen uns, mit gutem Beispiel voranzugehen.

**Mit welchen Herausforderungen ist ein Leuchtturmprojekt wie die Wiesbadenbrücke verbunden?**

**Dieter Wohler:** Bei einem derart großen Projekt besteht zunächst die Herausforderung, den Aufsichtsrat von der Investition zu überzeugen. Danach ging es darum, Baurecht zu schaffen. Hier hat sich die gute Zusammenarbeit der SPAR + BAU und der Stadt Wilhelmshaven erneut ausgezahlt: **In Abstimmung mit der Stadt wurden im Vorfeld zwei Architektenwettbewerbe durchgeführt**, die die Basis des Bebauungsplans und unserer Neubauplanung bilden. Mit dem Ergebnis sind wir sehr zufrieden.

**Denken Sie, dass andere Wohnungsunternehmen etwas von der Vorgehensweise der SPAR + BAU lernen können?**

**Peter Krupinski:** Zu Neubauprojekten in ländlichen Regionen gehört stets ein Stück Mut dazu. Die SPAR + BAU verdoppelt mit dem 120-Millionen-Investment auf der Wiesbadenbrücke immerhin ihre Bilanzsumme. Wir sind aber felsenfest davon überzeugt, dass dieses Projekt für die nachhaltige, zukunftsfähige Entwicklung unseres Wohnungsportfolios notwendig ist und einen wichtigen Impuls für Folgeinvestitionen Dritter in unserer Heimatstadt leistet.

Mit der Wiesbadenbrücke errichtet die SPAR + BAU in drei Bauabschnitten circa 300 attraktive Mietwohnungen. Die architektonisch ansprechenden drei- bis sechsgeschossigen Gebäudeensembles geben dem Großen Hafen ein neues Gesicht. Mit dieser Bebauung wird der Wohnstandort Südstadt und die Entwicklung der gesamten Innenstadt gestärkt Foto: Spar + Bau.

**Wie genau wirkt sich die positive Entwicklung der Stadt Wilhelmshaven im Umkehrschluss auf die SPAR + BAU aus?**

**Peter Krupinski:** Die Attraktivität einer Stadt wird von vielen Faktoren beeinflusst. Das Neubauvorhaben Wiesbadenbrücke und unsere früheren Projekte sind dabei ein Baustein.


Die strukturellen Herausforderungen einer Stadt – zum Beispiel die Entwicklung weiterer Arbeitsplätze und die Förderung der Wirtschaft – können jedoch nicht allein durch die Bereitstellung von ansprechenden Wohnquartieren gelöst werden. Daher setzt sich die SPAR + BAU auch für die Stärkung der Stadt Wilhelmshaven als Wirtschaftsstandort ein. Eine positive Entwicklung wird die Wohnraumnachfrage – auch bei uns – weiter erhöhen und kann Folgeinvestitionen auslösen.

**Das Pestel Institut, stolp+friends und die Wohnungswirtschaft heute führen derzeit eine Online-Befragung durch – unter anderem, damit viele Wohnungsunternehmen zur Entwicklung ihres jeweiligen Standortes beitragen können. Darauf ist auch die SPAR + BAU aufmerksam geworden?**

**Dieter Wohler:** Ja, die SPAR + BAU hat sich sowohl am **ersten als auch am zweiten Teil der Online-Befragung beteiligt**. Insbesondere wenn viele Wohnungsunternehmen an der Befragung teilnehmen, kann diese **wertvolle Hinweise** für den erfolgreichen Umgang mit **zukünftigen Herausforderungen** geben.

**Vielen Dank für das Gespräch, Herr Wohler und Herr Krupinski!**

Klimawandel, Modernisierung und bezahlbarer Wohnraum?



**Ihre Meinung  
ist gefragt: Jetzt bei  
Teil 2 der großen Online-  
Befragung\* mitmachen!**

**\*eine Initiative von Pestel Institut, stolp+friends und Wohnungswirtschaft heute**



Führung / Kommunikation

## Jan-Christoph Maiwaldt – Staffelstab in der noventic Führung erfolgreich übergeben

Jan-Christoph Maiwaldt (59), Vorsitzender der Geschäftsführung der noventic GmbH und CEO der noventic group, verlässt nach 10 Jahren sehr erfolgreicher strategischer Aufbauarbeit die Hamburger Unternehmensgruppe auf eigenen Wunsch bis spätestens zum 31.01.2021. Herr Maiwaldt hat sich entschieden, künftig noch einmal neue Herausforderungen anzugehen. Neben seiner weiterhin bestehenden Funktion als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der PPC AG, Mannheim, wird er auf Wunsch der Gesellschafter der noventic group auch weiterhin beratend, etwa im Rahmen von Aufsichtsratsstätigkeiten, zur Seite stehen.



Jan-Christoph Maiwaldt:  
„Der Immobilien- und Energiewirtschaft gehe ich sicher nicht verloren.“  
Foto: Noventic

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in  
digitale Lösungen transformiert

Unter der Führung von Jan-Christoph Maiwaldt ist mit der noventic group eine Unternehmensgruppe entstanden, die heute von der Sensorik- und Messgeräte-Produktion bis hin zu digitalen Dienstleistungen, die gesamte Wertschöpfungskette zur klimaintelligenten Steuerung von Immobilien in ihrem Portfolio abdeckt. Mit unternehmerischem Weitblick hat er mit einem von ihm aufgebauten, jungen Management Team, Dienstleistungen auf Basis der in der Gruppe entwickelten und hergestellten Mess- und Kommuni-

kationsinfrastrukturen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in digitale Lösungen transformiert. Zudem ist es ihm gelungen, mit dem Erwerb einer Beteiligung an dem führenden Smart-Meter-Gateway-Hersteller, der PPC AG, durch noventic, den Brückenschlag zur Energiewirtschaft herzustellen.

Mit seiner immobilien- und energiewirtschaftlichen Kompetenz steht Jan-Christoph Maiwaldt wie nur wenige für branchenübergreifende digitale Lösungsansätze, um mit systematisch wirtschaftlichen Ansätzen zur CO<sub>2</sub>-Einsparung den ehrgeizigen Klimazielen näher zu kommen.

Durch seine strategische Entscheidung zum Verkauf der URBANA Energietechnik GmbH im Jahr 2017, ist die noventic group über den parallel dazu erfolgreichen Erwerb des führenden Sensorik- und Messgeräteherstellers Qundis GmbH, Erfurt, erstmals auch international aufgestellt. Inzwischen wächst die Gruppe Europaweit durch die Übernahme von Messdienstunternehmen in Dänemark, Italien und der Schweiz.

## Dank an die Mitarbeiter

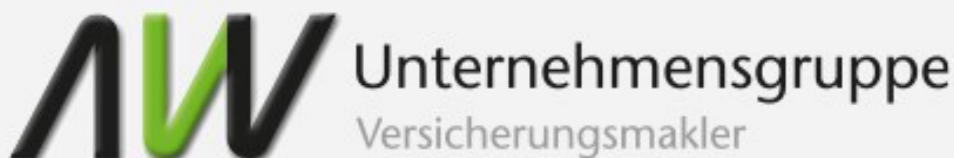
Jan-Christoph Maiwaldt: „Ich habe während meiner Verantwortung für die noventic group großartige Unterstützung durch unsere Mitarbeiter und Teams erfahren. Dafür möchte ich mich bei allen ausdrücklich bedanken. Natürlich fällt es mir nicht leicht, die selber so intensiv mitgeschaffene Unternehmensgruppe zu verlassen. Umso mehr freue ich mich auf die Gelegenheit, die noventic group beratend weiter zu begleiten. Für mich persönlich ist es ein sehr guter Zeitpunkt, nach dieser erfolgreichen Aufbauarbeit dann jetzt von anderer Stelle meine Kompetenzen in wieder neue Aufgabenstellungen einzubringen. Der Immobilien- und Energiewirtschaft gehe ich sicher nicht verloren.“

Herr Büll, Beiratsvorsitzender der noventic group: „Ich danke Jan-Christoph Maiwaldt im Namen der Gesellschafter der Unternehmensgruppe für seine sehr erfolgreiche Arbeit als CEO der noventic group. Mit unserer sehr vertrauensvollen und intensiven Zusammenarbeit ist es uns gelungen, die noventic group zukunftsweisend und erfolgreich zu positionieren. Herr Maiwaldt hat mit seinem Managementteam Umsatz und Ergebnis kontinuierlich von Jahr zu Jahr deutlich steigern können. Wir schätzen Jan-Christoph Maiwaldt sehr und bedauern seine Entscheidung das Unternehmen als CEO jetzt schon zu verlassen. Wir begrüßen es außerordentlich, dass er sich bereit erklärt hat, auch weiterhin beratend für die noventic group zur Verfügung zu stehen. Für seinen weiteren Weg begleiten ihn unsere besten Wünsche.“

# FORUM LEITUNGSWASSER

## Die Plattform gegen Leitungswasserschäden

→ Jetzt informieren





## Europaweit agierende Unternehmensgruppe

Die noventic group ist eine europaweit agierende Unternehmensgruppe für die klimaintelligente Steuerung von Immobilien: von der Herstellung von Mess- und Sensorikgeräten über digitale Kommunikationsinfrastrukturen und Datenmanagement bis hin zu diversen wohnungswirtschaftlichen Anwendungen. Durch die Digitalisierung von Prozessen und mit hochverfügbaren Dateninfrastrukturen steigert die noventic group die Energieeffizienz von Gebäuden. Damit verbessert sie nicht nur deren Wirtschaftlichkeit, sondern trägt auch direkt zum Klimaschutz bei. Mit dem Know-how seiner starken, eigenständig agierenden Tochterunternehmen QUNDIS, KALO, SMARVIS, ikw und KeepFocus sowie seiner strategischen Beteiligung an der Power Plus Communications erwirtschaftete die noventic group 2018/19 europaweit mit 894 Mitarbeitenden einen Umsatz von über 225 Millionen Euro. [www.noventic.com](http://www.noventic.com)

Rainer Frick  
Thomas Ahlborn

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

Exposés, Online-Vermarktung,  
Vermietungsförderung



stolp+friends  
Wir kommunizieren Werte  
seit 1989

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

Führung / Kommunikation

# Always-on? Wie Wohnungsunternehmen jetzt das Arbeiten zuhause und unterwegs fit für die Zukunft machen können

Die Corona-Pandemie hat den Trend zum mobilen Arbeiten enorm verstärkt. Viele Wohnungsunternehmen waren damit gezwungen, innerhalb weniger Tage viele Arbeitsplätze ins Homeoffice zu verlagern. Private PCs und Internetzugänge wurden kurzerhand für geschäftliche Aufgaben genutzt. Vieles hat erstaunlich gut funktioniert. Es wurde konsequent, effektiv und effizient gearbeitet. Jetzt geht es darum, sicherzustellen, dass technische, sicherheitsmäßige, rechtliche und personelle Anforderungen erfüllt sind. Worauf Wohnungsunternehmen achten müssen, um sich langfristig für mobiles Arbeiten fit zu machen, zeigt der zweite Teil der vierteiligen Artikelserie von Haufe.



Viele Mitarbeiter haben in der Corona-Krise Geschmack an der flexiblen, mobilen Arbeitsweise gefunden. Zwei von drei Arbeitnehmern möchten auch ohne Ausgangsbeschränkungen häufiger im Homeoffice arbeiten. So eine Untersuchung des Bayerischen Forschungsinstituts für Digitale Transformation. Die Geschäftsführerin der **Wohnungsgesellschaft Weißenhorn**, **Anja Wenzel**, betont, dass auch die Unternehmen davon profitieren: „Wir werden flexibler, weil wir von unterwegs oder zu Hause aus arbeiten können.“



## Zuverlässig mobil arbeiten dank zeitgemäßer Technologie

Die wichtigste Frage, die Unternehmen beantworten müssen, lautet: Wie können Mitarbeiter einfach, schnell und egal, wo sie sich befinden, sicher auf Daten im Unternehmen zugreifen? Viele nutzen noch VPN-Verbindungen zu den firmeneigenen Servern. Doch die Internetverbindungen ins Unternehmen sind häufig nicht darauf ausgerichtet, dass viele Mitarbeiter gleichzeitig von außen auf Daten zugreifen. Entsprechend anfällig und träge sind sie bei hoher Auslastung. Viele Mitarbeiter speichern in Homeoffice auch Daten auf privaten Medienhäufung ohne ausreichenden Schutz und regelmäßige Datensicherung.

Aus diesem Grund müssen Unternehmen ihre Mitarbeiter, allein schon aus rechtlichen Gründen, mit gesicherten Firmen-Laptops ausstatten. Wer über eine webbasierte Lösung wie die ERP-Software Haufe axera und ein angebundenes Dokumentenmanagement-System auf Daten und Anwendungen in der Cloud zugreift, benötigt für die mobile Überall-Arbeit lediglich eine stabile Internetverbindung. Der Zugriff erfolgt dann genau dort, wo er gebraucht wird – unabhängig von Endgerät und Ort: Beim Mieter, in der Wohnungseigentumsanlage, auf der Baustelle, im Hausmeister-Büro oder eben im Homeoffice. Damit entfällt auch die Frage, wie Daten gesichert werden.

## Sicherheitslücken schnell schließen

Mit dem Wechsel ins Homeoffice sind viele Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen unbewusst weitere Risiken eingegangen. Erst nach und nach stieg das Bewusstsein, dass private PCs und Internetzugänge Einfallstore für Viren, Phishing, Trojaner und Hacker-Angriffe sein können.

Damit Unternehmensdaten nicht für Passanten auf der Straße offen zugänglich sind, müssen Mitarbeiter ihre W-LAN-Zugänge zuhause mit einem sicheren Passwort schützen. Zusätzlich sollten die Firmen-Laptops mit einer sogenannten Zwei-Faktor-Authentifizierung geschützt werden. So kann sich niemand in das Gerät einloggen, der nicht zugleich über das Smartphone verfügt, mit dem die Anmeldung bestätigt werden muss. Antiviren-Software und Spam-Filter sorgen für zusätzliche Sicherheit.

Während eigene Server im Haus nie genügend vor Einbruch, Diebstahl, Brand oder Hochwasser geschützt sind, erfüllen externe Rechenzentren, insbesondere bei Cloud-Anbietern, ein hohes Maß an geprüfter und zertifizierter Ausfallsicherheit sowie Brandschutz. Damit können eigene Server heute nicht mehr konkurrieren. Wer webbasierte Lösungen in der Cloud wie Haufe axera nutzt, erfüllt außerdem die Anforderungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Last but not least müssen Mitarbeiter-Verträge um Vereinbarungen zum mobilen Arbeiten ergänzt werden.

## Vertrauensvolle Unternehmenskulturen gewinnen

Wenn sich am Arbeitsplatz so viel an Hard- und Software ändert, sollten Mitarbeiter in Schulungen und Trainings lernen, wie sie mit den Geräten und Programmen souverän umgehen. Genauso wichtig ist, zu zeigen, wie und mit welchen Tools sie ihre Arbeit organisieren, Phasen für konzentriertes Arbeiten schaffen und regelmäßige Pausen einrichten können.

Gleichzeitig sollten Unternehmen auf unterstützende Strukturen achten: Regelmäßige Onlinemeetings per Videokonferenz fördern das soziale Miteinander, auch wenn die Teilnehmer an verschiedenen Orten arbeiten. Mit definierten Regeln zum mobilen Arbeiten können Arbeitsabläufe und neue Entscheidungswege festgelegt werden. So ist es denkbar, Standardkanäle für die Kommunikation im Team und feste Ansprechpartner für neu entstandene Themen vorzugeben.



Lesen Sie auch Teil 1 der Serie - Alles digital? Wie Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen die Veränderungen durch Corona nutzen können

Klicken Sie einfach auf das Bild und Teil 1 öffnet sich als PDF



Michael Dietzel ist Prokurist und Mitglied der Geschäftsleitung der Haufe-Lexware Real Estate AG (Foto: Haufe)

## Die Zusammenfassung zeigt, wie die Umstellung auf mobiles Arbeiten gelingen kann

- + Mitarbeiter mit firmeneigenen Laptops ausstatten (inkl. Spam-Filter, Virens Scanner, Firewall und aktuelle Sicherheits-Updates).
- + Dringende Empfehlung an die Mitarbeiter, private W-LANs mit Passwörtern zu schützen.
- + Sichere Anmeldeverfahren für alle Geräte und Anwendungen aufsetzen (Zwei-Faktor-Authentifizierung, Passwortmanager).
- + Den systematischen Zugriff auf Unterlagen durch ein digitales Dokumenten-Management-System gewährleisten.
- + Kollaborations- und Kommunikations-Tools wie beispielsweise Microsoft Teams zur virtuellen Zusammenarbeit einführen und jedem Mitarbeiter und eventuell Gästen einen Zugang einrichten.
- + Schulungen für neue Hard- und Software anbieten.
- + Neue Kommunikations- und Meeting-Kultur etablieren durch Spielregeln für digitale Zusammenarbeit, Kommunikation und Meetings.
- + Mitarbeiter-Verträge um Vereinbarungen zum mobilen Arbeiten ergänzen (Geräte- und Internetnutzung, Datenschutz, Maßnahmen bei Verlust usw.).
- + Regelmäßig Feedback von Mietern und Kunden einholen.
- + Persönlichen Kontakt zwischen Führungskräften und Mitarbeitern halten.

Michael Dietzel

Im dritten Teil der Artikelserie von Haufe erfahren Sie mehr über Cyberrisiken und wie sich Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen davor schützen können.

[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



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

[EINBRUCH-  
SCHUTZ >>](#) [BRAND-  
SCHUTZ >>](#) [LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>](#) [NATUR-  
GEFAHREN >>](#) [SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>](#)



Energie / Umwelt

# Datensicher – Größter optionaler Rollout von Smart Meter Gateways – Kalo macht den Bestand der GWG-Gruppe mit hochsicherer Kommunikationsinfrastruktur und Smart- und Submetering zukunftssicher

Die Hamburger KALORIMETA GmbH (Kalo), Full Service Dienstleister für die Wohnungswirtschaft, wird ab 2021 den kompletten Bestand der GWG-Gruppe mit Smart Meter Gateways (SMGW) ausstatten. Weiterhin übernimmt Kalo den wettbewerblichen Messstellenbetrieb für Allgemeinstrom bis Ende 2021 in sämtlichen rund 1.000 Gebäuden der GWG Gruppe. Für rund 5.500 Nutzeinheiten wird Kalo zudem das Submetering übernehmen.



Größter optionaler Rollout zur Verknüpfung von Smart- und Submetering bundesweit: Kalo stattet den Gesamtbestand der GWG-Gruppe mit Smart Meter Gateways aus und übernimmt den Messstellenbetrieb. Foto: Power Plus Communication AG PPC

## Doppelstrukturen vermeiden

Lange schon wird über die Digitalisierung des Energie- und Immobiliensektors gesprochen, nun folgen Taten: Erstmals werden Smart Meter Gateways im kompletten Bestand eines bundesweit tätigen Wohnungsunternehmens installiert.

Die digitale Technik nutzen Kalo und die GWG-Gruppe in Zukunft, um die Erfassung der Heizenergieverbräuche mit der Messung des Allgemeinstromverbrauchs zu verknüpfen. So werden Metering und



Andreas Engelhardt ist Vorstandsvorsitzender der GWG-Gruppe. Foto: GWG-Gruppe

Submetering über das SMGW intelligent und effizient gebündelt und damit Doppelstrukturen vermieden. Eine Anbindung der übrigen Stromzähler in den Liegenschaften ist anschließend ebenfalls möglich, denn nach dem „Liegenschaftsmodell“ (§ 6 Messstellenbetriebsgesetz) fällt ab 2021 dem Liegenschaftseigentümer die Wahl des Messstellenbetreibers zu, wenn durch die Ausstattung mit intelligenten Messsystemen parallel zur Stromversorgung mindestens eine weitere Sparte – hier das Submetering – über das SMGW gebündelt wird.

Der **Vorstandsvorsitzende der GWG Gruppe, Andreas Engelhardt**, sieht vor allem die vielfältigen Chancen und Mehrwerte, die sich daraus für sein Unternehmen sowie seine Mieter ergeben, und hat sich daher sehr frühzeitig für die Ausrüstung mit SMGW im Gesamtbestand der GWG-Gruppe entschieden. „Smart Meter Gateways sind die Zukunft der Branche. Die Kooperation mit der Kalo ermöglicht es uns, über unseren gesamten Bestand hinweg dieselben modernen Standards zu etablieren und flächendeckende Mehrwerte für uns und unsere

Die **GWG-Gruppe**, gegründet 1950, ist eine auf Wohnimmobilien spezialisierte Tochtergesellschaft der R+V Versicherungsgruppe. Die Unternehmensgruppe mit Firmensitz in Stuttgart ist als Bestandshalter, Projektentwickler und Bauträger sowie als Dienstleister für Dritte tätig und bewirtschaftet bundesweit derzeit rund 15.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Mit einer Konzernbilanzsumme von rd. 1,3 Mrd. € zählt die GWG-Gruppe zu den bedeutenden mittelständischen Wohnungsunternehmen in Deutschland. <https://gwg-gruppe.de/>

Mieter zu generieren.“

Bei der Umsetzung des Rollouts setzt Kalo auf Technik aus der noventic group: Die SMGW Hardware liefert die Power Plus Communication AG, **die als erster Hersteller die BSI Zertifizierung für ihr SMGW erhielt**, die Submetering-Bausteine kommen von Qundis, dem europaweit führenden Hersteller für Messtechnik in Gebäuden.



**Dr. Dirk Then**, CEO der Kalo und Geschäftsführer der noventic group.

Foto: noventic group

**Dr. Dirk Then**, CEO der Kalo und Geschäftsführer der noventic group, unterstreicht die Relevanz des Projekts für die Unternehmensstrategie: „Das Projekt zeigt eindrucksvoll, wie die in der noventic group gebündelten Kompetenzen ineinandergreifen und so der klimaintelligenten Immobilie den Weg bereiten. Schon früh hat Kalo das Potenzial der modernen SMGW Technik erkannt und das notwendige Know-how aufgebaut. Damit ist es uns gelungen, uns an die Spitze der Digitalisierungsbewegung im Gebäudesektor zu setzen. Diesen Weg werden wir auch künftig konsequent weitergehen.“



**Stephan Kiermeyer**, Geschäftsführer der Kalo. Foto: Kalo

**Stephan Kiermeyer**, Geschäftsführer der Kalo, der das Projekt gemeinsam mit Andreas Engelhardt eng begleitet hat, ist von dem zukunftsweisenden Charakter begeistert: „Die hochsichere Kommunikationsinfrastruktur, die im gesamten Bestand geschaffen wird, ermöglicht der GWG-Gruppe zahlreiche Mehrwerte und Perspektiven und sorgt dafür, dass das Wohnungsunternehmen zukünftigen Anforderungen gelassen entgegensehen kann.“

## Moderne Funkinfrastruktur

Für die Erfassung der Heizwärme-, Warm- sowie Kaltwasserverbräuche installiert Kalo AMR-Funkmessgeräte (Automatic Meter Reading), die die Verbrauchsdaten automatisch über Datensammler an das SMGW weiterleiten. **Eine Vor-Ort-Ablesung ist damit nicht länger erforderlich – aufwendige Terminvereinbarungen mit den Mietern entfallen.**

**len.** Die eingesetzten Messgeräte sind OMS konform (Open Metering System) und nutzen damit offene Übertragungsstandards. Die **Datenhoheit für die GWG-Gruppe bleibt stetig gewährleistet.**

Die **KALORIMETA GmbH** – ein Unternehmen der noventic group – ist der Full-Service-Dienstleister für die Immobilienwirtschaft. Mit innovativen Lösungen in den Bereichen Messdienstleistung, Heiz- und Betriebskostenabrechnung, Rauchwarnmelder-Service sowie Trinkwasserprüfung betreut KALO bundesweit rund zwei Millionen Wohneinheiten. Mit Ideenreichtum und Begeisterung arbeitet KALO täglich daran, die Prozesse in der Verwaltung von Liegenschaften digitaler, einfacher sowie effizienter zu gestalten und Immobilien klimaintelligent zu steuern. [www.kalo.de](http://www.kalo.de)

## Mehrwerte für Mieter und Vermieter

Der Einbau der SMGW-Infrastruktur eröffnet der GWG-Gruppe in Zukunft zahlreiche Mehrwerte im Bereich Smart Building und Smart Home. Weiterhin kann die digitale Infrastruktur dazu genutzt werden, um den Bewohnern regelmäßig ihre Verbräuche transparent zur Verfügung zu stellen. Dies wird im Rahmen der „unterjährigen Verbrauchsinformation“ (UVI) gemäß der EU Energieeffizienz-Richtlinie (EED) ohnehin zur Pflicht für Eigentümer. Nicht zuletzt wird durch die vernetzte Infrastruktur eine Beschleunigung der Abrechnung möglich. Denn durch die durchgängig elektronische Datenübertragung und geschickt integrierte Datenvalidierung werden Fehler im gesamten Ableseprozess vermieden und Übermittlungsprozesse verkürzt.

## Einbindung von Drittanbietern

Mit der Übernahme des Messstellenbetriebs hat der Full-Service-Dienstleister Kalo als erster Messdienstleister sein Dienstleistungsangebot den Anforderungen der Digitalisierung von Energie- und Wohnungswirtschaft entsprechend erweitert.

Der Einsatz des interoperablen SMGW und die Anbindungsmöglichkeit via CLS-Kanal ermöglichen nicht nur die Integration weiterer Anwendungen, sondern auch verschiedener Anbieter. Diese nutzen die Datenautobahn des SMGW für die Datenübertragung. Die Koordination und Bereitstellung der erfassten Daten erfolgt dann hochsicher an den jeweiligen Berechtigten durch den Gateway Administrator. Somit können Manipulation oder Datenmissbrauch verhindert werden und gleichzeitig verschiedenste Dienstleister die digitale Kommunikationsinfrastruktur nutzen. Ein echter Mehrwert für Mieter und Gebäudeeigentümer.

**Michaela Gnann**  
**Cornelius Napp**



Gebäude / Umfeld

## Degewo – 650 neue Wohnungen – auch bezahlbare für 6,50 Euro/m<sup>2</sup> bis 6,70 Euro/m<sup>2</sup> \_ Grünes Licht für neues Wohnhochhaus in der Gropiusstadt

degewo hat seine Neubauvorhaben in der südlichen Gropiusstadt mit rund 650 neuen Mietwohnungen bis 2023 der Öffentlichkeit frühzeitig vorgestellt. Nach Auswertung der Anregungen und Einwände wurde die Planung angepasst: Drei Potenzialflächen bleiben zunächst unbebaut. Stattdessen wird das Neubaupotenzial am Standort Friedrich-Kayßler-Weg ab Herbst 2020 mit einem modernen Wohnhochhaus optimiert.



Auch in der Gropiusstadt in Berlin wird gebaut und zwar in die Höhe, damit nicht so viele Flächen versiegelt werden. Hier ein Blick vom Friedrich Kayßler Weg. Visualisierung: S&P Sahlmann Potsdam

Das Stadtentwicklungsamt Neukölln hat das Vorzeigeprojekt tatkräftig unterstützt und nun grünes Licht für den Baustart erteilt.

**Bezirksstadtrat Jochen Biedermann:** „Ganz Berlin wird weitergebaut - das gilt auch für die Gropiusstadt. Der Neubau ergänzt hier die bereits vorhandenen Hochhäuser und passt sich besser ein als das ursprünglich vorgesehene Eckgebäude. So schaffen wir eine große Anzahl bezahlbarer Wohnungen in kommunaler Hand, ohne mehr Flächen zu versiegeln als nötig.“

**degewo-Vorstandsmitglied Sandra Wehrmann:** „Insgesamt entstehen am Standort auf 19 und 21 Stockwerken 151 neue bezahlbare Mietwohnungen. Im Gegenzug können wir auf die Bebauung von drei ausgewiesenen Potentialflächen vorerst verzichten. Wir nehmen die Einwände der Bewohner sehr ernst.“

Sofern wir noch andere Möglichkeiten haben, unsere Neubauziele zu realisieren, werden wir uns für den Erhalt von Freiflächen einsetzen. Dennoch müssen wir auch die von uns geforderten Neubauziele umsetzen, denn Berlin wächst und braucht dringend neuen Wohnraum.“

## Wohnungsmix aus 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen

Das zweiflügelige Wohnhochhaus am Friedrich-Kayßler-Weg folgt höchsten Gestaltungs- und Qualitätsansprüchen und wird mit modernster Gebäudetechnik ausgestattet sein. Ein Wohnungsmix aus 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen erwartet die neuen Mieter. Die Hälfte der Wohnungen sind gefördert und werden zu erschwinglichen Mieten von 6,50 Euro/m<sup>2</sup> bis 6,70 Euro/m<sup>2</sup> zu haben sein. Außerdem wird es zwei WG-geeignete Wohnungen für betreutes Wohnen, ein breites Serviceangebot und einen Gemeinschaftsraum geben, den sich die Anwohner gewünscht haben. Die Entwurfsplanung für das neue Wohnhochhaus stammt vom Büro S & P Sahlmann, Potsdam.

In Hinblick auf den Stellplatzbedarf, der sich mit dem Hochhaus und weiteren Neubauten ergibt, entsteht bis Ende 2022 neben dem Einkaufscenter Wutzky am Joachim-Gottschalk-Weg ein Parkhaus mit ca. 200 Pkw-Stellplätzen.

Isabella Canisius



Projekte Über uns Helfen Kontakt Spenden



jetzt spenden



Führung / Kommunikation

# Neuer Name – Evangelische Stiftung Pflege Schönau jetzt Stiftung Schönau – Kernkompetenz der Stiftung: Die professionelle Vermögensverwaltung

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) und die Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden (EPSB) mit Sitz in Heidelberg treten künftig gemeinsam als Stiftung Schönau auf. Der neue Auftritt sorgt für mehr Klarheit.



Die Stiftung Schönau ist ein Immobilienunternehmen mit Sitz in Heidelberg.

Foto: Stiftung Schönau

Weitsicht vieler Generationen. Sie haben die Stiftung konsequent weiterentwickelt und zu einem modernen Immobilienunternehmen gemacht. Ein weiterer wichtiger Schritt hierfür ist die Schärfung des Profils, um das Vermögen für kommende Generationen zu sichern und ihren Stiftungszweck auch in Zukunft zuverlässig zu erfüllen.

Als wirtschaftlich agierendes Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden erzielt die Stiftung Schönau Erlöse durch die Vergabe von Erbbaurechten, sowie aus Vermietung, Verpachtung und Forstwirtschaft. Die bisherigen Firmierungen sind heutzutage sperrig und unklar. Insbesondere die Bedeutung der Wörter „Pflege“ und „Pfarrpfünde“ sind im heutigen Sprachgebrauch missverständlich. Mit diesen Namensbestandteilen assoziierte niemand die Kernkompetenz der Stiftung: die professionelle Vermögensverwaltung. Ziel des neuen Auftritts ist die klare Positionierung als wirtschaftlich agierendes Unternehmen ohne karitativen Auftrag.

## Gründung im Jahr 1560

Die Stiftung Schönau ist eine der ältesten Institutionen in Heidelberg und der gesamten Metropolregion Rhein-Neckar. Das Stiftungsvermögen stammt aus dem ehemaligen Kloster Schönau (Odenwald). Oberster Grundsatz seit ihrer Gründung im Jahr 1560 ist nachhaltiges Wirtschaften. Zweck der Stiftung Schönau ist es, kirchliches Bauen und Pfarrstellen zu finanzieren. Dass sie bis heute Bestand hat, liegt vor allem am Verantwortungsbewusstsein und an der



## 21.000 Erbbau- und Pachtverträgen

Die Stiftung Schönau ist ein Immobilienunternehmen mit Sitz in Heidelberg. Aus rund 21.000 Erbbau- und Pachtverträgen, der Vermietung von rund 800 Wohnungen, Investitionen in Immobilienfonds sowie der Bewirtschaftung von 7.600 Hektar Wald erzielt sie Erlöse, um ihren Stiftungszweck zu erfüllen. Als Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden finanziert sie kirchliches Bauen und Pfarrstellen. Darüber hinaus stellt die Stiftung weitere finanzielle Mittel für den landeskirchlichen Haushalt bereit.

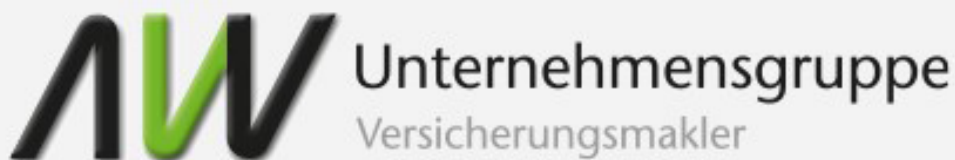
Das Stiftungsvermögen stammt aus dem ehemaligen Kloster Schönau (Odenwald). Seit ihrer Gründung im Jahr 1560 verfolgt die Stiftung die Maxime, ihr Handeln auf Dauer anzulegen und nachhaltig und verantwortungsvoll zu wirtschaften. Mit rund 80 Beschäftigten ist die Stiftung Schönau eine der ältesten Institutionen Heidelbergs.

Christine Flicker

# FORUM LEITUNGSWASSER

## Die Plattform gegen Leitungswasserschäden

→ Jetzt informieren



Führung / Kommunikation

# Lautstarke Nachbarn – Spielende Kinder bis Klopfg Geräusche der Heizung – Was man in seinem Wohnumfeld dulden muss und was nicht – 10 Urteile

Wer hätte es nicht schon erlebt: Lärm aus der Nachbarwohnung, aus anderen Bereichen eines Wohnhauses oder auch aus der Umgebung kann zermürbend sein. Vor allem dann, wenn er sich über längere Zeit hinzieht und ein Ende nicht in Sicht ist. Im Gegenzug gibt es auch überempfindliche Zeitgenossen, denen bereits jedes Alltagsgeräusch zu viel ist und die gerne immer komplette Ruhe hätten. Diese Extra-Ausgabe des Infodienstes Recht und Steuern der LBS befasst sich mit entsprechenden Urteilen deutscher Gerichte. Die Spanne reicht dabei von bolzenden Kindern bis zu Klopfg Geräuschen der Heizung.



## Fliesen statt Teppich

Ein Wohnungseigentümer hatte in seinen eigenen vier Wänden renoviert und den Teppichboden durch Fliesen ersetzt. Eine wenig überraschende Konsequenz: Die unter ihm Wohnenden wurden von da an durch vermehrten Trittschall gestört. Sie forderten Maßnahmen dagegen. Der Lärmverursacher entgegnete, dass es schließlich im ganzen Hause um den Schallschutz nicht besonders gut stehe. Das Gebäude erfülle nicht die aktuellen gesetzlichen Mindestanforderungen. Doch der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 173/19)** erkannte das Argument nicht an. Der Betroffene habe durch die Wahl eines neuen Bodenbelags für einen Nachteil gegenüber den Nachbarn gesorgt und müsse diesen wieder ausgleichen. Mit der Gesamtsituation des Hauses habe das nichts zu tun.

# Brand?

## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden

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



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**

Initiative der 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 | 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



## Rauch aus der Shisha-Lounges

Shisha-Lounges gibt es inzwischen in vielen deutschen Städten. Oft verfügen sie über eine starke Lüftungsanlage, um den Rauch der Wasserpfeifen abzusaugen. Wenn allerdings der Lärm, der von solch einer Lüftung ausgeht, die zulässigen Grenzwerte überschreitet, kann das zum Problem werden. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 63 S 223/15)** sprach Mietern, die in ihrem Schlafzimmer von dem Lärm belästigt wurden, eine Minderung um zehn Prozent zu.

## Glockenspiel an der Hausfassade

Nicht jede Geräuscentwicklung führt allerdings zu Beseitigungs- oder Minderungsansprüchen. So befand sich über Jahrzehnte in der Innenstadt von Solingen an einer Hausfassade ein Glockenspiel, das wochentags von 9 bis 19 Uhr eine Melodie spielte. Ein neu zugezogener Nachbar empfand die Geräusche als störend und klagte auf Unterlassung. Das **Amtsgericht Solingen (Aktenzeichen 13 C 278/13)** stellte fest, dass es sich nur um eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Lärmgrenzen handle und das Glockenspiel aus öffentlichem Interesse bleiben dürfe.

## Glockenschlag aus dem Wohnzimmer

Wer es gerne hätte, dass ihm zuhause die Stunde schlägt, der kann sich eine Pendeluhr mit Glockenschlag anschaffen. Die Nachbarn muss er dabei – zumindest im Regelfalle – nicht fürchten. Denn das **Amtsgericht Spandau (Aktenzeichen 8 C 13/03)** entschied, dass der Betrieb einer Pendeluhr mit halbstündigem Schlagen zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung gehöre. Diese Uhren seien seit über 100 Jahren Bestandteil vieler Haushalte.

## Kinderlärm erlaubt

Niemand wird bestreiten, dass fußballspielende Kinder für eine gewisse Geräuscentwicklung sorgen. Jubelschreie, Anfeuerungsrufe und das Aufprallen des Balles sind weithin zu hören. Trotzdem gibt es keine allzu großen Chancen, das zu unterbinden bzw. eine Mietminderung dafür zu erhalten. Der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 197/14)** stellte in einem wegweisenden Urteil fest, Kinderlärm sei laut Gesetz hinzunehmen. Dieser höchstrichterliche Spruch schränkt die Möglichkeiten von Nachbarn, die etwas dagegen unternehmen wollen, erheblich ein.

## Mähroboter muss Ruhezeiten einhalten

Kinderlärm gibt es schon immer, Rasenmähroboter dagegen erst seit wenigen Jahren. Doch diese Geräte verbreiten sich immer mehr, denn sie erleichtern Grundbesitzern die Pflege ihrer Rasenflächen deutlich. Aber auch die Roboter arbeiten nicht geräuschfrei. Bleiben sie jedoch unterhalb der offiziell geltenden Lärmgrenzen, kann der Betrieb nach Ansicht des **Amtsgerichts Siegburg (Aktenzeichen 118 C 97/13)** nicht untersagt werden. Ruhezeiten (unter der Woche von 20 bis 7 Uhr, dazu Mittagspausen) sind allerdings aus Rücksicht auf die Nachbarn trotzdem einzuhalten.

## Mietminderung am Autobahnzubringer

Zu den unangenehmsten Entwicklungen dürfte es gehören, wenn die Straße vor der eigenen Wohnung nach Abschluss des Mietvertrages zum Zubringer für eine Autobahn wird. Denn in diesem Fall ist mit mehr und damit mit lauterem Straßenverkehr zu rechnen. Konkret waren es etwa 1.000 Kraftfahrzeuge pro Stunde. Der Mieter konnte deswegen eine Minderung durchsetzen. So urteilte das **Amtsgericht Berlin-Köpenick (Aktenzeichen 4 C 116/10)** und sprach dem lärmgeplagten Anwohner 7,5 Prozent Abzug von seiner Miete zu.

## Trompetenspiel nur zwei bis drei Stunden

Zu den Klassikern der Ruhestörung gehört – zumindest nach Ansicht mancher Menschen – das Trompetenspiel. Unter einer gewissen Lautstärke ist das Üben nur schwerlich möglich, weswegen viele Menschen Trompetenspieler in ihrer Nachbarschaft fürchten. Doch trotzdem kann einem Musiker auch in einem Reihenhaushaus das Üben und Unterrichten nicht komplett verboten werden. Der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 143/17)** gestattete das Trompetenspiel in einem Rahmen von zwei bis drei Stunden an Wochentagen und von ein bis zwei Stunden an Wochenenden und Feiertagen. Auf die üblichen Ruhezeiten sei Rücksicht zu nehmen.

## Heizung klopft – Mietminderung

Manchmal sind es keine Menschen, die Geräusche verursachen, sondern technische Geräte. Eine Heizung etwa gab regelmäßig ein Klopfen von sich, so dass die darüber wohnenden Mieter keine Ruhe fanden. Das **Landgericht Osnabrück (Aktenzeichen 1 S 317/17)** musste in der Beweisaufnahme zur Kenntnis nehmen, dass die Mieter nur noch mit Ohrstöpseln schlafen konnten. Das sei während der Heizperiode eine Minderung von 25 Prozent wert.

## Schüsse im Weinberg

Wer auf dem Lande wohnt, der lernt manchmal ungewöhnliche Arten der Ruhestörung kennen. So wurde der Nachbar eines Weinberges regelmäßig von akustischen Schussanlagen aufgeschreckt, die Vögel vertreiben sollten. Das wollte der Betroffene nicht über eine ganze Saison hinweg miterleben und war damit vor dem **Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Aktenzeichen 10 S 1663/11)** erfolgreich. Das zuständige Landratsamt sei hier wegen der Gesundheitsgefahr für die Anwohner zum Einschreiten verpflichtet. In Frage kämen unterschiedliche Maßnahmen wie die Abschirmung der Schussanlagen hin zu den Nachbarn oder die Verringerung der Schussfrequenz.

Dr. Ivonn Kappel



Führung / Kommunikation

## WEMoG – Fast alles neu ab 1. Dezember – Neues Wohnungseigentumsrecht wird Praxis herausfordern, meint Prof. Dr. Martin Häublein

Am 9. Oktober hat das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) den Bundesrat passiert und wird bereits am 1. Dezember 2020 in Kraft treten. Da es nur wenige Übergangsregelungen gibt, etwa für bereits anhängige Gerichtsverfahren, muss die Praxis das neue Recht sehr kurzfristig anwenden. „In unserem Notariat haben wir die Vertragsmuster bereits entsprechend angepasst“, erläutert Notar **Detlef Müller**, namensgebender Partner bei Müller Radack Schultz in Berlin. Denn wer nach wie vor alte Muster für die Gemeinschaftsordnung verwendet, legt die künftige Eigentümergemeinschaft in der Regel auf das alte Recht fest, beispielsweise zur Beschlussfähigkeit der Versammlung oder den Rechten und Pflichten des Verwalters. „Hier haben wir als Notare eine große Verantwortung“, ergänzt **Müller**, „damit die künftigen Wohnungseigentümer von der größeren Flexibilität, die das neue Recht bietet, profitieren können.“



**Prof. Dr. Martin Häublein** rät Verwaltervollmachten auch über den 1. Dezember hinaus aufzubewahren oder ausgelaufene sogar erneuern zu lassen. Foto: Foto: Müller Radack Schulz



# Mythos im Meer

## Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



Sylt, wie Sie es noch nie  
gesehen haben.

Ein einmaliges Panorama der beliebten  
Ferieninsel. Zusammengestellt aus 300  
digitalisierten und restaurierten Privatfil-  
men von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.  
Nur auf DVD erhältlich.

[Hier bestellen](#)



Auch für die Verwalter von Wohnungseigentum bedeuten die Neuerungen eine enorme Herausforderung. Eigentümerversammlungen müssen ab dem 1. Dezember nach neuem Recht durchgeführt werden. „Das betrifft u.a. den Nachweis von Vollmachten, der künftig in Textform zu erfolgen hat“, erklärt **Oliver Letzner**, Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei Wingendorf und Weissschuh, mit Sitz in Mannheim, Stuttgart und Berlin, die im Rahmen der international ausgerichteten RELAN - Real Estate Lawyers and Notaries - Group mit der Kanzlei Müller Radack Schultz kooperiert. Auch die Jahresabrechnungen des laufenden Jahres 2020 müssen die Verwalter im kommenden Jahr bereits nach dem neuen WEG erstellen. „In vielen Gemeinschaften stehen außerdem bauliche Veränderungen an, die künftig mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können, obwohl bislang alle Eigentümer zustimmen mussten. Verwalter müssen sich rasch auf diese Änderungen einstellen, um die Eigentümer nicht fehlerhaft anzuleiten“, betont Letzner, der selbst entsprechende Schulungen für seine Mandanten vornimmt.

## Grundlegendste und umfassendste Reform des WEG

„Es handelt sich mit Sicherheit um die grundlegendste und umfassendste Reform des WEG seit dessen Inkrafttreten im Jahr 1951“, weiß **Prof. Dr. Martin Häublein**, of counsel bei Müller Radack Schultz und dort insbesondere mit immobilienrechtlichen Problemen befasst. „Das neue Recht schafft erhebliche Haftungsrisiken für Wohnungseigentumsverwalter und Rechtsberater; denn die Rechtsbeziehungen zwischen den Eigentümern untereinander und zur Gemeinschaft werden ebenso neu geordnet, wie die zum Verwalter.“ Er rät allen, die mit wohnungseigentumsrechtlichen Fragen befasst sind, sich in den kommenden Wochen intensiv mit dem neuen Recht zu befassen. Auch Banken und Versicherer seien vom neuen Recht betroffen, weil sie künftig von Verwaltern, die für Wohnungseigentümergeinschaften handeln, keine Vollmachten mehr einfordern können. Nach neuem Recht vertritt der Verwalter die Gemeinschaft umfassend als Organ gesetzlich und nicht mehr auf der Basis einer Vollmacht. „Vermutlich wird es aber Jahre dauern, bis sich das in der Finanzbranche herumgesprochen hat. So war es jedenfalls, als der BGH 2005 die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft anerkannte“, befürchtet Häublein. Er rät Verwaltern daher dazu, ihre Verwaltervollmachten auch über den 1. Dezember hinaus aufzubewahren oder ausgelaufene sogar erneuern zu lassen. Auf entsprechende Forderungen, eine Vollmacht vorzulegen, könne man so rasch reagieren.

Red.

Quellen: [www.raww.de](http://www.raww.de) und [www.mueller-radack.com](http://www.mueller-radack.com)

## Die Folgen der Corona-Pandemie für die Wohnungswirtschaft?



Ihre Meinung ist gefragt:

Zu Teil 2 der großen Online-Befragung\* geht es hier!

\*eine Initiative von Pestel Institut, stolp+friends und Wohnungswirtschaft heute



Führung / Kommunikation

## Frauen-Mentoring-Programm – EBZ Business School – „Frauen fördern und fordern“ – Ein Baustein gegen den Fachkräftemangel

Die berühmte Nadel im Heuhaufen ist oft leichter zu finden als weibliche Führungskräfte in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Gleichzeitig ist der Fachkräftemangel in der Branche so groß, dass es fahrlässig wäre, auf Damen im Chefsessel zu verzichten. Beim Frauen-Mentoring-Programm der EBZ Business School begleiteten erfahrene Immo-Chefinnen ein Jahr lang weibliche Studierende der EBZ Business School auf ihrem Karriereweg. Das Programm entwickelte so viel Potenzial, dass bei der Abschlussveranstaltung mit Grüßen von **Schirmherrin Ina Scharrenbach**, NRWs Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, die Weiterführung des erfolgreichen Projekts beschlossen wurde.



Gruppenbild bei der Frauen-Mentoring-Programm Eröffnungsveranstaltung. Foto EBZ

„Weibliche Führungskräfte in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind noch etwas Außergewöhnliches. Das Mentoring-Programm leistet einen wichtigen Beitrag dazu, dass der Sonder- zum Normalfall wird. Mit dem Programm unterstützen Sie weibliche Talente dabei, ihr eigenes Entwicklungspotenzial als künftige Führungskraft in der Branche voll auszuschöpfen. Zudem hilft das Programm der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei der Personalentwicklung, auf die die Branche nicht verzichten kann. Die Erfolgsgeschichte des Programms wird fortgesetzt, damit weibliche Talente weiter Rückenwind bekommen“, so Ministerin Scharrenbach, die nicht persönlich vor Ort sein konnte, aber die Teilnehmerinnen und Teilnehmer herzlich grüßen ließ.



Rund 50 Teilnehmerinnen sowie Teilnehmer versammelten sich im digitalen Raum. Sie wurden begrüßt von **Diana Ewert**, Kanzlerin der EBZ Business School und Initiatorin des Mentoring-Programms, sowie **Stefanie Risse**, Vorstandsmitglied des Vereins Frauen in der Immobilienwirtschaft. Stefanie Risse dankte besonders den mitwirkenden Immofrauen, die mit viel Engagement das Projekt ermöglicht hatten.

„Mit der Beteiligung am Frauen-Mentoring-Programm möchten wir Frauen unterstützen, zukünftig Führungsaufgaben zu übernehmen. Gemischte Führungsteams sind nachweislich erfolgreicher und treffen ausgewogenere Entscheidungen“, ergänzte **Katrin Williams**, Vorstandsvorsitzende des Vereins Frauen in der Immobilienwirtschaft.

16 Tandems, bestehend aus jeweils einer Studierenden der EBZ Business School und einer namhaften Branchenexpertin, kamen ein Jahr lang zu regelmäßigen Treffen zusammen. Während der Zeit begleiten die Mentorinnen ihre Mentees mittels individueller Beratung, Feedbackgesprächen, Orientierungs- und Verhaltenshilfen sowie bei der individuellen Planung der beruflichen Laufbahn und beim Ausbau des persönlichen Netzwerks.

Durch die Unterstützung erreichten viele Mentees ihre zu Beginn des Programms gesetzten beruflichen Ziele: Sie verbesserten ihre Eigenpräsentation und wagten Verhandlungsgespräche, die in vielen Fällen zu einer Verbesserung ihrer beruflichen Perspektive führten.

## Erfolgsprogramm findet engagierte Unterstützerinnen

Die Abschlussveranstaltung des Pilotprojekts wurde zu einem erfreulichen Auftakt: Dank des Engagements sowie der inhaltlichen Unterstützung der Programmpartnerinnen Franziska Glade, Vorstand der FIO SYSTEMS AG, und Yvonne Rolke, Prokuristin der Dr. Klein Wowi Digital AG, wird das Frauen-Mentoring-Programm auch in den nächsten Jahren fortgesetzt.

## Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



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



„Wir unterstützen das Programm sehr gerne, weil es Lehre und Praxis sinnvoll zusammenbringt und wir junge Mentees darin fördern möchten, moderne Datenwelten zu verstehen sowie aktiv mitzugestalten“, erklärt Yvonne Rolke. Denn eine wichtige Rolle für das Umsetzen der Digitalisierungsstrategie der Wohnungswirtschaft spielt ein Verständnis rund um Daten und Datenräume – Themen, die häufig eher männlichen Führungskräften zugeschrieben werden. Hier wollen die Unterstützerinnen die zukünftigen Mentees an die Hand nehmen und ihnen Wissen zur Bewältigung der digitalen Chancen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vermitteln. „Unser Ziel ist es, den Frauenanteil in den Führungsebenen der Immobilienwirtschaft – der leider weit unter dem ohnehin bereits niedrigen Bundesdurchschnitt von 22,5 % liegt – deutlich zu steigern. Wir freuen uns sehr darauf, junge, innovative und leistungsstarke Frauen auf ihrem Erfolgsweg zu begleiten“, so Franziska Glade.

## Auch im Sommersemester 2021

Das Frauen-Mentoring-Programm der EBZ Business School wird im Sommersemester 2021 weitergeführt. Aufgrund der großen Nachfrage auch von männlichen Studierenden wird der Teilnehmerkreis erweitert, sodass auch sie als Mentees am Programm teilnehmen können. „Es ist eine logische Konsequenz, auch Studenten am Programm teilnehmen zu lassen. Denn mit einer erfahrenen Branchenexpertin an ihrer Seite ermöglichen wir unseren männlichen Studierenden als potentiellen künftigen Führungskräften einen anderen Blick auf Frauen in Führungspositionen“, so **Diana Ewert** abschließend.

## Frauen-Mentoring-Programm der EBZ Business School

Das Frauen-Mentoring-Programm der EBZ Business School (FH) hat es sich zum Ziel gesetzt, den weiblichen Führungskräftenachwuchs in der Immobilienwirtschaft zu fördern und damit Branchenunternehmen bei der Personalentwicklung und im Kampf gegen den Fachkräftemangel zu helfen. Schirmherrin des Programms ist Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen.

**Margarethe Danisch**



**QUO VADIS 2021**

31. Jahresauftakt für Immobilienentscheider

1.–3. März 2021 | BOLLE Festsäle, Berlin

**HEUER DIALOG**  
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung