

BVI • MAGAZIN

Das Fachmagazin des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V.

bvi-magazin.de



Schwerpunktthema

PAKETBOXEN UND PACKSTATIONEN



Technik & Bauen

DIGITALE HAUSZUGANGSSYSTEME



Aus- und Weiterbildung

AUSBILDUNG PLUS GEHT IN DIE NÄCHSTE RUNDE

**BVI-Workation
in Lissabon!**
Jetzt anmelden!
Mehr auf
der Rückseite

So viel mehr Wert.

Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



Die Immobilienverwalter Deutschlands

Sichern Sie jetzt Ihre **Gas-Energiepreise!**

EnergieForum®
Deutschland
Starker Partner der
Immobilienwirtschaft

UNSER TOP-ANGEBOT FÜR SIE:

Festpreis-Verträge bundesweit

Wahlweise bis Ende 2025 oder Ende 2026. Unabhängig vom Lieferbeginn –
Verträge ab sofort oder auch erst ab dem 01.01.2025 und 2026 möglich!

Für Verwalter bieten wir **Planungssicherheit ohne Risiko**. Wir haben **tagesaktuelle Angebote** für Sie und Ihre Eigentümer.

Wenn Sie Fragen haben, ein Bündelangebot für Ihre Liegenschaften möchten oder Objekte verwalten, die jetzt noch in der Grundversorgung sind, **kommen Sie gern auf uns zu**.

T: 040 / 6 96 35 15 30 oder

E: info@efd-energie.de



Wir liefern mehr als Energie.
energieforum-deutschland.de

Ein Sieg der Vernunft, aber ...

Sehr geehrte Mitglieder,

über ein Jahr lag das Thema „Virtuelle Eigentümerversammlungen“ als Gesetzentwurf in den Ausschüssen des Deutschen Bundestags zur Beratung, nun ist es endlich vollbracht: Im Juli gab das Parlament grünes Licht und verabschiedete eine Gesetzesänderung, die reine Online-Eigentümerversammlungen zulässt. Das ist ein Sieg der Vernunft, denn wir Verwalter erhalten dadurch mehr Flexibilität: Termine sind leichter zu finden und ein oft langer Anfahrtsweg entfällt. Lange hatten wir auf diese Erleichterung gedrungen und uns in der Branche für die neue Möglichkeit eingesetzt, auch im Sinne der Eigentümer. Künftig obliegt es also den Eigentümern zu beschließen, in welcher Form sie zusammenkommen wollen: virtuell, in hybrider Form oder ganz „klassisch“ in Präsenz.

Und doch muss Wasser in den Wein gegossen werden, denn anders als im ursprünglichen Gesetzentwurf vorgesehen, muss einmal im Jahr eine Versammlung in Präsenz stattfinden – es sei denn, die Eigentümer beschließen einstimmig, darauf zu verzichten. Lehnt also bei einer GdWE mit 50 Eigentümern nur ein einziger die rein digitale Versammlung ab, bleibt alles beim Alten. Hier wird die Praxis erweisen, ob die rein virtuelle Zusammenkunft tatsächlich die „Normalform“ wird.

Aber nicht nur bei den Eigentümerversammlungen bringt die fortschreitende Verlagerung ins Netz Vorteile und macht den Alltag einfacher: Längst ist das Internet zum virtuellen Warenhaus geworden – und lässt die Paketflut anschwellen. Damit stellt sich immer mehr das Problem der Zustellbarkeit von Waren bis an die Haustür. Eine Lösung und zugleich besonderen Komfort versprechen Paketboxen und Packstationen, die – in den Außenbereich oder den Eingangsbereich eines Mehrfamilienhauses integriert – den Wert und die Attraktivität von Wohnanlagen erheblich steigern. Sollten Sie also dieses zukunftssträchtige Thema in Ihrer GdWE noch nicht angesprochen haben, finden Sie im Schwerpunkt dieser Ausgabe des BVI-Magazins vielfältige Anregungen. Lassen Sie sich inspirieren!

Überdies beschäftigt uns selbstredend weiterhin die energetische Sanierung des Gebäudebestands. Deshalb beleuchten wir auch in dieser Ausgabe diese Frage wieder aus verschiedenen Perspektiven mit dem Ziel, Ihnen einen praktischen Mehrwert für Ihre tägliche Arbeit zu liefern. Das gilt übrigens auch für die anderen Beiträge, deren Lektüre ich Ihnen ans Herz lege.

Erlauben Sie mir zum Schluss noch einen Hinweis auf unsere Präsenzveranstaltungen, die im Spätsommer wieder starten und zu denen ich Sie herzlich einlade. Eigens aufmerksam machen möchte ich Sie dabei auf unsere BVI-Workation im Oktober in Lissabon, die Ihnen in einer völlig neuen, ungewohnten Umgebung einen ganz anderen Blick auf Ihre Arbeit als Verwalter in Deutschland eröffnet und so Ihren Horizont erweitern und Sie mit frischen Ideen begeistern wird. Also – vielleicht sehen wir uns? Ich würde mich freuen!

Ihr

Thomas Meier

Präsident des BVI
Bundesfachverbandes
der Immobilienverwalter e. V.



Foto: © Dominik Pfau

POLITIK & AKTUELLES



- 5 Bundestag beschließt Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen
- 6 Zeitpunkt von Eigentümerversammlungen im WEG präzisieren!
- 8 Kolumne des Vorstands: Digitalisierung vs. Digitalität
Holger Döring
- 10 Heizungscheck und hydraulischer Abgleich vom 1. Oktober 2024 an neu geregelt
- 11 **SCHWERPUNKTTHEMA**
PAKETBOXEN UND PACKSTATIONEN
- 11 Eine Packstation direkt um die Ecke
DHL Group
- 13 Moderne Paketlogistik für Bestandsimmobilien mit anbieterneutralen Paketboxen
Kathrin Zabel
- 16 KI in der Hausverwaltung
Reinhold Okon

TECHNIK & BAUEN



- 19 Mehr Wohnkomfort und Gebäudesicherheit durch moderne Hauszugangssysteme
TCS AG
- 21 Schädlinge im Porträt: Der Gewöhnliche Nagekäfer
Ekkehard Flohr
- 24 Risiken der E-Mobilität begrenzen: Sicherer Umgang mit Lithium-Ionen-Akkus
Axel Haas
- 26 Eingriffe in die Gebäudehülle bei der nachträglichen Installation von Photovoltaikanlagen
Sandra Zöllner

ENERGIE & UMWELT



- 28 Der Nutzen des individuellen Sanierungsfahrplans
Cornelius Ober
- 32 Energieberatung: „Viele Anträge liegen unbearbeitet bei den Behörden“
Oliver Mertens
- 34 Stichwort: CO₂KostAufG
Yannick Conrads

AUS- UND WEITERBILDUNG



- 35 *Ausbildung Plus* – der Workshop für Branchen-Quereinsteiger und junge Immobilienkaufleute

BVI FÜR SIE



- 37 Neuer Internetauftritt des BVI
Dr. Robert Borsch
- 38 Der BVI zu Gast beim PKM-Sommerfest
- 38 BVI-Vorstandsmitglied Mark Zimni beim Immobilienexperten-Forum der HNA am 13. Juni 2024 in Kassel
- 40 Neue Fördermitglieder im BVI e. V.

BVI-VERANSTALTUNGEN



- 39 BVI-Webinar am 26. Juni 2024: In wenigen Schritten zum perfekten Mitarbeiter über Social Media!
Dr. Robert Borsch
- 41 Erster gemeinsamer Online-Stammtisch der BVI-Landesverbände West und Süd-West am 19. Juni 2024
Dr. Robert Borsch

BVI-TERMINE



IMPRESSUM



Bundestag beschließt Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen

„Entscheidung war längst überfällig!“

„Moderne Zeiten erfordern moderne Antworten“, stellt BVI-Präsident Thomas Meier fest und reagiert damit auf den Gesetzesbeschluss des Deutschen Bundestags vom 4. Juli 2024, laut dem Eigentümerversammlungen ab sofort auch rein virtuell statt in Präsenz abgehalten werden dürfen. Der BVI hatte immer wieder die Möglichkeit solcher Online-Versammlungen und eine dementsprechende Anpassung des Wohnungseigentumsgesetzes gefordert. Über ein Jahr lag der Gesetzesentwurf bereits vor. „Die Entscheidung war längst überfällig!“, kommentiert Meier in einer Pressemitteilung des BVI.

Neben Versammlungen in Präsenz und hybriden Versammlungen sind nun auch rein virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen erlaubt, vorausgesetzt, mindestens drei Viertel der anwesenden Wohnungseigentümer stimmen diesem Beschluss zu. Dieser gilt dann zunächst für drei Jahre. Allerdings muss mindestens einmal jährlich auch eine Präsenzversammlung abgehalten werden, sofern Eigentümer nicht durch einen einstimmigen Beschluss darauf verzichten.

„Online-Versammlungen bieten sowohl den Hausverwaltern als auch den Eigentümern mehr Flexibilität“, erklärt Thomas Meier. Es sei ohnehin schon schwierig, geeignete Termine für Versammlungen zu finden. Eine Besprechung via Video-Konferenz spare allen Teilnehmern enorm viel Zeit – zumal auch Anfahrtswege wegfallen.

Bereits die hybride Form habe sich bewährt, argumentiert Meier. Demnach sei die Zulassung reiner Online-Versammlungen nur ein kleiner und logischer Schritt. Die Argumentation mancher Kritiker, dass virtuelle Versammlungen weniger technikaffine Eigentümer (vor allem ältere Menschen) abhängen würden, sieht Meier nicht. „Virtuelle Versamm-

lungen sind ja lediglich eine Möglichkeit, denn selbstverständlich können auch weiterhin Veranstaltungen in Präsenz oder in hybrider Form abgehalten werden. Das kann jede WEG für sich entscheiden. Aber wir haben nun endlich die rechtlichen Voraussetzungen, diesen Weg überhaupt zu gehen.“

„Diese Entscheidung ist auch nicht in Stein gemeißelt“, führt Meier weiter aus. Über einen Zweitbeschluss könne jederzeit wieder zur hybriden oder zur Präsenzveranstaltung zurückgekehrt werden; es bestehe keinerlei Zwang, sich dauerhaft für eine Form zu entscheiden. Meiers Fazit: „Die Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen ist ein Sieg der Vernunft und bietet die Entscheidungsfreiheit, für die wir uns als BVI immer eingesetzt haben.“

BVI e. V.

bvi-verwalter.de

Eine juristische Einschätzung, was Verwalter aufgrund der Neuregelung beachten müssen, lesen Sie in der Ausgabe 05/24 des BVI-Magazins.



BVI-Präsident Thomas Meier:

„Zeitpunkt von Eigentümer- versammlungen im WEG präzisieren!“

Immer wieder gibt es Streit über die Uhrzeit von Wohnungseigentümersammlungen. In einer Medieninformation klärte am 20. Juni 2024 der BVI über den Handlungsspielraum von Immobilienverwaltern auf und erhob die Forderung nach einer Präzisierung der Anfangszeit im Wohnungseigentumsgesetz. Die Verlautbarung übernahm am 21. Juni 2024 auch das „BundesBauBlatt“, das das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen herausgibt. Lesen Sie hier die Pressemitteilung des BVI:

Eigentümersammlungen finden meist abends statt. Die Rechtsprechung gesteht Immobilienverwaltern jedoch Handlungsspielraum bei der Festlegung des Zeitpunkts zu. Demnach ist es unter gewissen Umständen zulässig, Versammlungen nachmittags oder sogar vormittags stattfinden zu lassen.

„Die meisten Immobilienverwaltungen beraumen Eigentümersammlungen in den Abendstunden an, um auf die Berufstätigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht zu nehmen. So sieht es das Gesetz vor“, sagt Thomas Meier, Präsident des BVI Bundesfachverbandes der Immobilien-

verwalter. Doch Termine um 18 Uhr oder später erschweren es der Branche zunehmend, Fachkräfte zu finden und sich als attraktiver Arbeitgeber zu positionieren. „Immer mehr Verwalter gehen daher dazu über, Eigentümersammlungen früher stattfinden zu lassen“, sagt Meier. Darauf deuten zahlreiche Nachfragen hin, die den BVI zu dem Thema erreichen. Die Empfehlung des BVI-Präsidenten: „Verwalter sollten ihren Handlungsspielraum bei der Festlegung des Versammlungszeitpunkts ausschöpfen. Rechtlich gesehen gibt es für Eigentümersammlungen keine verbindliche, in jedem Fall zu beachtende Anfangszeit.“



Foto: © istock.com / Rawpixel

Keine verbindliche Anfangszeit

Zu diesem Schluss kommt auch Dr. Olaf Riecke, weiland Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese und Herausgeber des juristischen Fachmagazins ZMR – Zeitschrift für Miet- und Raumrecht. „Grundsätzlich soll eine Versammlung so stattfinden, dass ein ortsansässiger berufstätiger Eigentümer daran teilnehmen kann, ohne Urlaub zu nehmen“, erklärt der Experte. Daraus lasse sich ableiten, dass eine Versammlung in der Zeit von Montag bis Freitag in der Regel nach 17 Uhr beginnen sollte. Doch nicht unbedingt später. Und auch frühere Termine seien unter gewissen Umständen möglich. Voraussetzung ist, dass der Zeitpunkt im Fall des Falles gerichtlich nachprüfbar, verkehrsüblich und zumutbar ist.

„Was zumutbar und verkehrsüblich ist, hängt im Einzelfall wiederum von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der WEG-Anlage ab“, konkretisiert Riecke. Demnach hat das AG Oldenburg/Holstein für zulässig befunden, bei Großanlagen die Versammlung deutlich früher anzusetzen als 17 Uhr, im betroffenen Fall von 10.53 Uhr bis um 20.20 Uhr (AG Oldenburg/Holstein, ZMR 2022, 843). Zutreffend akzeptierte schon früh das OLG Köln einen Versammlungsbeginn werktags um 15 Uhr für eine auf fünf Stunden angelegte Versammlung für eine Anlage mit mehr als 500 Wohnungseigentümern (OLG Köln, ZMR 2005, 77).

Persönliche Wünsche berücksichtigen

„Bei umfangreicher Tagesordnung und zahlreichen zu erwartenden Redebeiträgen darf eine Versammlung also durchaus bereits am frühen Nachmittag oder vormittags beginnen“, sagt Riecke. Verwalter, die einen frühen Termin für die Eigentümerversammlung erwägen, sollten jedoch in jedem Fall die Zustimmung der Eingeladenen einholen. So hat das AG Hamburg-Wandsbek die Anberaumung einer

Eigentümerversammlung auf werktags 14 Uhr nur dann als nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend angesehen, wenn einzelne Wohnungseigentümer berufsbedingt nicht persönlich erscheinen konnten und dies auch vorher (!) mitgeteilt und anschließend um Verlegung des Termins für die Versammlung gebeten hatten (AG Hamburg-Wandsbek, ZMR 2004, 224; vgl. auch LG München I, NZM 2005, 591).

Wenn die Eigentümergeinschaft sich damit einverstanden erklärt, kann also ein früher Termin legitim sein und hat vor Gericht Bestand, wenn es zu Rechtstreitigkeiten kommt. Das gilt auch für Termine an Samstagen, Sonntagen oder Feiertagen. „An Sonn- und Feiertagen aber nicht vor 11 Uhr“, warnt der Rechtsexperte. Eine ordentliche Versammlung ohne besondere Dringlichkeit sollte zudem nicht in der Ferienzeit des jeweiligen Bundeslands stattfinden. Außerordentliche Versammlungen aus dringendem Anlass sind aber möglich.

WEG präzisieren

Das Fazit des BVI: Es gibt bei Eigentümerversammlungen keine Anfangszeit, die für Verwalter verbindlich ist. Auf bereits vor der Ladung geäußerte Wünsche Einzelner sollte eingegangen werden. Und häufiger als gedacht sind Wohnungseigentümer offen für Termine an Vor- oder Nachmittagen, da Eigentümerversammlungen in der Regel nur einmal im Jahr stattfinden. „Vor diesem Hintergrund ist es einer WEG durchaus zuzumuten, innerhalb gängiger Bürozeiten an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen“, betont BVI-Präsident Thomas Meier. Er fordert, das Wohnungseigentumsgesetz in diesem Punkt zu präzisieren, um Verwaltern mehr Flexibilität zu ermöglichen.

BVI e. V.
bvi-verwalter.de



Kolumne des
Vorstands

HOLGER DÖRING

Digitalisierung vs. Digitalität

Digitalisierung ist zweifellos das Schlagwort unserer Zeit, eine unaufhaltsame Kraft, die sich bereits in zahlreichen Unternehmen fest verankert hat. Es geht jedoch weit über das bloße Anhäufen von verschiedenen Tools hinaus; Digitalisierung symbolisiert vielmehr eine fortlaufende Revolution, einen ständigen Prozess der Erneuerung und Optimierung, der unsere Arbeitsweise und unser Verständnis von Zusammenarbeit grundlegend verändert. Sie ist eine Reise ohne Endziel, die uns kontinuierlich herausfordert und dazu drängt, immer weiter voranzuschreiten, immer weiterzudenken und zu verbessern.

Doch im Schatten dieser umwälzenden Veränderung reist ein noch bedeutenderes Konzept mit – die Digitalität. Dieser Begriff, den ich letztes Jahr zum ersten Mal hörte, fasste sofort Fuß in meinem Denken, denn er beschreibt einen grundlegenden Wandel in der Art und Weise, wie wir die digitale Transformation begreifen und umsetzen. Während die Digitalisierung das Schaffen und Implementieren von Technologien umfasst, bezieht sich Digitalität auf die daraus resultierende Kultur und das tiefere Verständnis dieser Technologien in unserer täglichen Praxis.

So verhält sich Digitalisierung zur Digitalität ähnlich wie der Bau eines Autos zum Fahren desselben: Landschaften und ferne Ziele entdecken wir nicht während der Fertigstellung im Werk, sondern erst auf der Straße, im Gebrauch. Dieses Thema begeistert mich, weil es uns ermöglicht, die Strukturen der Zusammenarbeit völlig neu zu denken und zu gestalten.

Als kürzlich gewähltes Vorstandsmitglied sehe ich die Digitalisierung in unserer Branche nicht nur als Notwendigkeit, sondern als eine echte Chance, die Wohnungseigentumsverwaltung grundlegend zu revolutionieren. Diese Revolution ist, unter uns gesagt, alternativlos. Wir stehen vor dem Problem, dass wir bereits heute nicht genügend Fachkräfte finden und die Anzahl der zur Verfügung stehenden Experten immer weiter abnimmt. Mehr Fachleute gehen in den Ruhestand als neue nachkommen. Als Verwalter dürfen wir daher nicht nur reaktiv handeln, sondern müssen aktiv Lösungen schaffen und innovative, mutige Wege gehen. Nur ein solches Voranschreiten ermöglicht uns, unsere Arbeitsprozesse effizienter und flexibler zu gestalten und gleichzeitig die Attraktivität unserer Branche für junge Talente zu erhöhen.

Ein entscheidender Punkt, den ich vorantreiben möchte, ist die Automatisierung von Standardprozessen. Die Hoffnung dabei ist, dass diese Entwicklung schnell genug voranschreitet, um die schwindende Zahl der Verwalter effektiv zu kompensieren.

Die Digitalität ist also kein bloßer Trend, sondern eine essenzielle Entwicklung, die wir als Branche annehmen und aktiv gestalten müssen. Als Teil des Vorstands des BVI bin ich entschlossen, diesen Wandel nicht nur zu unterstützen, sondern aktiv mitzugestalten und unsere Mitglieder für die Zukunft starkzumachen. Es ist an der Zeit, dass wir die Digitalität als das begreifen, was sie wirklich ist: eine Chance zur Neugestaltung unserer Arbeitswelt und zur Sicherung unserer Zukunftsfähigkeit.



Der Immobilienfachwirt Holger Döring, 1974 in Wuppertal geboren, ist seit 1996 als WEG-Verwalter tätig und war vom Jahr 2000 bis zu seiner noch frischen Berufung in den Vorstand im Mai 2024 als stellvertretender Landesvorsitzender des BVI Landesverbands West für den BVI engagiert. Er brennt für den BVI, ist mit seinem Unternehmen aber auch Mitglied im VDIV. Als EDV-Experte liebt Holger Döring die Weiterentwicklung der Büroorganisation durch elektronische Post- und Vorgangsbearbeitung, die Automatisierung von Arbeitsabläufen und die Einbindung von interessierten Kunden in die Vorgangsbearbeitung. Besonders fasziniert ihn die spannende Entwicklung der Digitalität und deren Aus-

wirkungen auf die Arbeitswelt, die er aktiv gestaltet und im eigenen Unternehmen vorantreibt, um Effizienz und Kundenservice kontinuierlich zu verbessern.



HOLGER DÖRING
Mitglied im Vorstand
des BVI e. V.

TEN31 BANK

Ihr WEG-Darlehen
in nur **10 Minuten**



Nicht nur für WEG-Darlehen sind wir
die richtigen Ansprechpartner

- WEG-Zinskonto
- WEG-Finanzierung
- SE- und Mietverwaltungskosten
- Mietkautionenkonto
- Kontowechselservice



AUS DER ENSIMIMAV WERDEN §§ 60B UND 60C GEG

Heizungscheck und hydraulischer Abgleich vom 1. Oktober 2024 an neu geregelt

Vom 1. Oktober 2024 an gilt die Verpflichtung zur Heizungsprüfung und -optimierung nach § 60b GEG. Eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger, die nach dem 30. September 2009 in einem Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbstständigen Nutzungseinheiten betrieben wird, ist innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsprüfung und einer Heizungsoptimierung zu unterziehen. Dies ist eine wiederkehrende Anforderung und muss alle 15 Jahre umgesetzt werden und ist deshalb auch umlagefähig.

Zudem gilt vom 1. Oktober 2024 an § 60c GEG, der für Heizungsanlagen in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbstständigen Nutzungseinheiten einen hydraulischen Abgleich vorschreibt. Damit stellen §§ 60b und 60c GEG eine widerspruchsfreie und lückenlose Fortgeltung der Regelungen der „Mittelfristenergieversorgungs-sicherungsmaßnahmenverordnung“ (EnSimiMaV) sicher, die am 30. September 2024 außer Kraft tritt.

BVI e. V.
bvi-verwalter.de

Mitmachen – mitgestalten!

Welche Themen beschäftigen Sie in Ihrer Arbeit als Verwalter?

Sie haben Anregungen und Wünsche für unsere Verbands- und Facharbeit?
Sie haben eine Frage, die Ihnen schon lange auf den Nägeln brennt?
Nur her damit – Ihre Vorschläge und Ideen rund um die Immobilienverwaltung sind uns willkommen!

Schreiben Sie einfach an service@bvi-verwalter.de
oder rufen Sie uns an: Telefon 030 308729-17



Eine Packstation direkt um die Ecke

Praktisch, unkompliziert und umweltfreundlich. Mit den Packstationen von Deutsche Post und DHL können Kunden ihre Pakete unabhängig von Öffnungszeiten empfangen und verschicken. Vieles spricht dafür, auch Wohngebiete mit den Paketautomaten auszustatten.

Als im Jahr 2001 in Dortmund und Mainz die ersten zwei Packstationen von Deutsche Post und DHL in Betrieb gingen, hätte wohl kaum jemand geahnt, dass der gelbe Paketautomat zu einem Riesenerfolg wird.

„Zu Beginn konnte niemand etwas mit der Packstation anfangen und alle fragten: ‚Pack-was?‘“, blickt Sabine Büscher zurück. Sie war bei Deutsche Post und DHL für die Projekt- und Qualitätssteuerung der Packstationen zuständig und hat dem gelben Paketautomaten mehr als 20 Jahre die Treue gehalten. Heute bringt sie ihre Erfahrungen beim neuen Paketautomatensystem OneStopBox ein.

13.500 gelbe Automaten

Bereits 2011, knapp zehn Jahre nach dem Start der beiden Pilot-Automaten, gab es bundesweit 2.500 Packstationen. Erstmals war damit für 90 Prozent der Bevölkerung in rund zehn Minuten eine Packstation erreichbar. Derzeit umfasst das Packstationsnetz von Deutsche Post und DHL in ganz Deutschland 13.500 Automaten.

Begleiter im Alltag

Die gelben Packstationen sind aus dem öffentlichen Raum – aus unseren Städten, aber auch aus den ländlichen Gebieten der Bundesrepublik – inzwischen kaum noch wegzu-denken. Packstationen sind für viele Menschen regelmä-

ger Anlaufpunkt, ihre Funktionsweise ist gelernt und Kunden schätzen die Flexibilität, die sie bieten.

Packstationen in Wohngebieten

Auch in Wohngebieten können die Paketautomaten mit einer Vielzahl von Vorteilen punkten. Für Anwohner bietet eine Packstation Service in nächster Nähe, denn die Automaten sind kostenlos nutzbar, leicht zu bedienen und rund um die Uhr verfügbar.

Gleichzeitig sinkt das Verkehrsaufkommen im Quartier. Denn Kunden können auf die Fahrt zur Packstation oder Postfiliale im Zentrum verzichten, sie sparen Zeit und schonen die Umwelt. Gerade in Großstädten mit steigendem Verkehrsaufkommen können so zusätzliche Fahrwege – und damit zusätzlicher CO₂-Ausstoß – vermieden werden.

Alternative zur Haustürzustellung

In mehr als 20 Jahren hat sich gezeigt: Besonders für Berufstätige ist die Packstation eine bequeme Alternative zur Haustürzustellung. Kunden können sich ihre Päckchen und Pakete direkt an den Paketautomaten schicken lassen oder flexibel dorthin umleiten, wenn sie am Zustelltag nicht zu Hause sind. Außerdem verschicken immer häufiger Kunden kontaktlos ihre Retourenpakete und Sendungen an der Packstation.



Foto: © Andreas Oertzen/Deutsche Post DHL



Foto: Rudolf Wicher/Deutsche Post DHL

In Wohnquartieren finden Packstationen ihren Platz in der Nähe örtlicher Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, neben Carports oder Fahrrad-/Kfz-Garagen, und stehen dort zur Verfügung, wo Anwohner ohnehin regelmäßig vorbeikommen. Zugleich können freie Flächen in der Nähe von Gebäuden durch die Installation einer Packstation sinnvoll genutzt werden.

Standortsuche leicht gemacht

Dabei ist das Aufstellen einer Packstation an nur wenige Bedingungen geknüpft. Schon ein kleiner Bereich außerhalb oder innerhalb eines Gebäudes reicht aus. Und dank der modularen Bauweise lässt sich der Paketautomat den Bedingungen vor Ort flexibel anpassen. Erlauben es die Standortbedingungen, können die Packstationen sogar autark mit Solarstrom betrieben werden.

Dabei übernehmen Deutsche Post und DHL sämtliche Kosten für die Herstellung, Planung, Aufbau, Wartung und Reinigung der Packstation. Auch die laufenden IT-Betriebskosten werden durch das Unternehmen gedeckt.

Anbieteroffenes Konzept „OneStopBox“

Über die klassischen gelben Packstationen hinaus bringt die OneStopBox GmbH, eine neu gegründete Tochtergesellschaft der DHL Group, derzeit ein neues, anbieteroffenes Format auf den Markt. Die sogenannte OneStopBox ist der erste anbieteroffene Automat, der von Deutsche Post und DHL genutzt wird und auch jedem anderen Paketdienstleister zur Verfügung steht. Ergänzend dazu bietet die OneStopBox ein integriertes Click- und Collect-Angebot: Kunden können an den Automaten rund um die Uhr Waren abholen, die sie zuvor bei teilnehmenden stationären Einzelhändlern bestellt haben.

Die ersten rund hundert Automaten sollen noch dieses Jahr vor allem in größeren deutschen Städten installiert werden.

„Da die Paketmengen auch künftig weiter steigen, schafft OneStopBox zusätzliche Kapazitäten an Paketfächern, und zwar für alle Paketdienstleister an zentralen Standorten“, sagt Lukas Beckedorff, Geschäftsführer von OneStopBox.

Der Anfang ist gemacht

Die ersten Kooperationen zwischen Deutsche Post/DHL und Wohnungsbaugesellschaften sind bereits erfolgreich angelaufen. Da die Kundennachfrage – unter anderem durch das immer beliebter werdende Onlineshopping – hoch ist, plant das Unternehmen, die Zahl der Packstationen auch in diesem Jahr weiter zu erhöhen.

Einmal aufgestellt, wird eine Packstation rasch zur zentralen Anlaufstelle für Anwohner. Als ein Stück umweltfreundliche Postinfrastruktur steigert sie so die Attraktivität einzelner Immobilien oder sogar ganzer Wohngebiete.

Kontakt Packstation:

eigene-packstation@deutschepost.de

Kontakt OneStopBox:

Lukas Beckedorff

infoosb@onestopbox.de



DHL Group ist der weltweit führende Logistikanbieter und vereint zwei starke Marken: Während DHL umfangreiche Lösungen in den Bereichen Paketversand, Expressversand, Frachttransport, Supply-Chain-Management und E-Commerce anbietet, ist Deutsche Post der größte Postdienstleister Europas und Marktführer im deutschen Briefmarkt.



Moderne Paketlogistik für Bestandsimmobilien mit anbieterneutralen Paketboxen

Wer kennt das nicht: Ein schneller Klick und das tolle Angebot landet im virtuellen Einkaufskorb und nur wenige Tage später beim Empfänger zu Hause. Hoffentlich. Wenn alles klappt. Wenn der Kunde zu dem Zeitpunkt, wo der Zusteller kommt, auch zu Hause ist und wenn der Zusteller zuverlässig klingelt und wenn ...

So viele „Wenns“, die eintreffen müssen, damit das vom Händler versprochene Einkaufserlebnis tatsächlich so eintritt und nicht zum Albtraum wird: mit Benachrichtigungen, durch die man die gesamte Nachbarschaft (unfreiwillig) kennenlernt oder mit einer extra Fahrt zu einer Abholstation, obwohl man eigentlich etwas anderes vorhatte.

Wäre es nicht möglich, Pakete so einfach und sicher zu erhalten wie Briefe? Ja, das ist möglich. Mit Paketboxen direkt vor der Haustür der Empfänger oder im Eingangsbereich eines Wohnhauses, in die alle Paket- und Lieferdienste zustellen können.

Individuelle Lösungen für verschiedene Wohnsituationen

Egal, ob es sich um einen Neubau oder eine Bestandsimmobilie handelt: So verschieden die Wohnsituationen und Ansprüche der Nutzer sind, so individuell und vielfältig sind die Lösungen der Hersteller: von Einzelboxen für Ein- oder Zweifamilienhäuser bis hin zu großen Paketfächern,

die den Anwohnern eines ganzen Quartiers zur Verfügung stehen. In jedem Fall erhöhen sich dadurch die Zufriedenheit der Bewohner und der Wohnwert der Immobilie.

Vorteile gegenüber proprietären Lösungen der Paketdienste

Im Vergleich zu proprietären Lösungen, die von einem Paketdienst betrieben werden und wo nur dieser Sendungen einliefert, können in anbieterneutrale Boxen alle Kurier-, Express- und Paketdienste (KEPs) zustellen. Sie funktionieren vom Grundsatz her wie Hausbriefkästen, in die auch alle Briefdienste einliefern. Es braucht somit nicht mehrere Paketfächern verschiedener Paketdienste, um Sendungen am Wohnort zu empfangen, sondern nur eine Box oder Paketfächern, die allen KEPs und Lieferdiensten gleichermaßen offensteht.

Anbieteroffene Paketboxen und Paketfächern bieten eine sichere Übergabe von Sendungen an Empfänger, wenn diese nicht anwesend sind, wenn der Paketbote klin-



Paketstation im Eingangsbereich eines Mehrfamilienhauses

gelt. Diese anbieteroffenen Lösungen verfügen zumeist über digitale Steuereinheiten, die nach dem Einlegen der Sendung durch den Paketzusteller den Kunden per App, E-Mail oder SMS benachrichtigen. Darüber hinaus verfügen die meisten anbieteroffenen Paketboxen auch über eine Retourenmöglichkeit.

Vermeidung von zusätzlichem Verkehr und bunter Boxenlandschaft

Gegenüber öffentlichen Paketstationen einzelner Paketdienste liegt der Vorteil nicht nur darin, keine bunte Boxenlandschaft vor der Tür zu haben, sondern auch keinen zusätzlichen Verkehr von Empfängern, die ihre Pakete abholen wollen, aber nicht im Quartier wohnen. Bei einer größeren Anlage eines Paketdienstes, wo pro Tag rund 100 Sendungen in die Fächer zugestellt werden, bedeutet das zusätzlichen Verkehr durch eine entsprechend hohe Zahl an Abholfahrten.

Anbieterneutrale Paketfachanlagen stehen nur registrierten Nutzern, also den jeweiligen Mietern und Anwohnern, zur Verfügung. Es entsteht also kein zusätzlicher Verkehr im Wohngebiet. Im Gegenteil: Die Paketzusteller sparen durch das direkte Einlegen in die Paketfächer viel Zeit und können somit das Quartier schneller verlassen. Das kommt auch der Umwelt zugute.

Rechtssicherheit und praktische Vorteile für Hausverwaltungen

Mit dem gerade neu beschlossenen Postmodernisierungsgesetz gibt es jetzt Rechtssicherheit: Sofern der Empfänger seine Sendung in eine anbieterneutrale Box zugestellt bekommen möchte, sind alle Paketdienstleister gesetzlich verpflichtet, diesem Wunsch nachzukommen.

Das ist eine wichtige Neuerung und eine gute Nachricht für alle, die in der Vergangenheit zwar mit dem Gedanken gespielt haben, anbieterneutrale Paketfächer aufstellen zu lassen, sich aber nicht entscheiden konnten.

Für Hausverwaltungen bringen anbieterneutrale Paketfachanlagen, in die wirklich alle KEPs und Lieferdienste einliefern können, zusätzlich den positiven Effekt, dass keine Sendungen mehr im Hausflur herumliegen, und die lästigen Klebereste der Benachrichtigungszettel müssen auch nicht mehr aufwendig entfernt werden.

Einfache Handhabung durch digitale Lösungen

Das Handling ist für alle Beteiligten (Empfänger, Paketboten und nicht zuletzt Hausverwaltungen) denkbar einfach. Bis auf wenige manuell zu bedienende Einzelboxen sind alle Lösungen digital und erfordern lediglich eine einmalige Nutzerregistrierung bei der Anbieter-App. Auch für Hausverwaltungen ist lediglich im Zuge eines Mieterwechsels eine entsprechende Anpassung erforderlich.



Paketkastenanlage direkt vor dem Eingang eines Wohnhauses

Haftungsfragen und Rücksendungen

Auch im Hinblick auf etwaige Haftungsfragen müssen sich Vermieter keine Gedanken machen. Je nach Anbieter geht die Haftung sofort beim Einlegen der Sendung in die Box direkt auf den Empfänger über oder ist durch eine Versicherung des Herstellers bis zur Sendungsentnahme durch den Empfänger abgesichert. Das Gleiche gilt für den umgekehrten Weg, wenn die Anwohner eine Sendung retour senden wollen. Diese Option bieten ebenfalls alle Hersteller digitaler Lösungen an.

Beratung und Kosten

Welche technische Lösung am besten zu Ihrem jeweiligen Standort passt, lässt sich leicht durch eine individuelle Beratung beim Hersteller herausfinden. Dort erfahren Sie auch mehr zu den Kosten, werden zu Finanzierungsmöglichkeiten beraten und erhalten Hilfe, welche Möglichkeiten bestehen, die Mieter finanziell zu beteiligen.

Weitere Informationen gibt es unter www.ProPaketBox.de, wo auch die Herstellerwebsites verlinkt sind.



Foto: © s. stebler

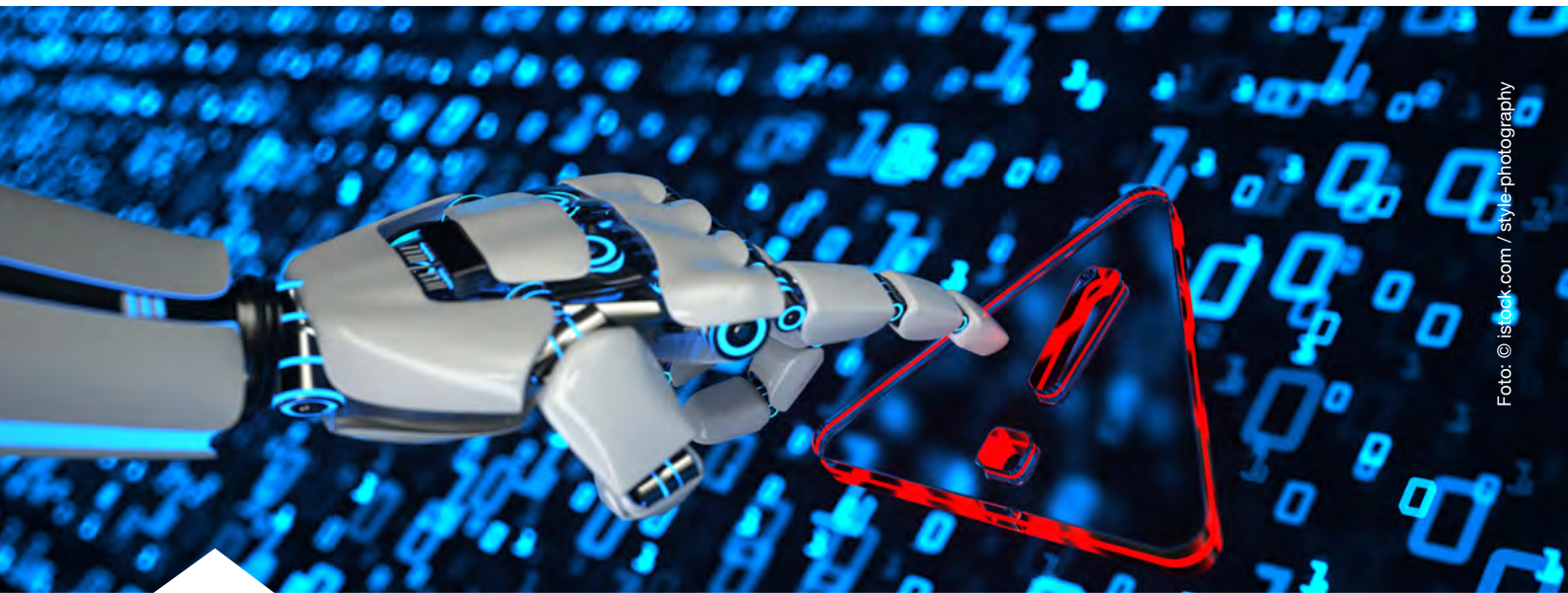
Depotbox im Außenbereich einer Wohnanlage



Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk



KATHRIN ZABEL
Geschäftsführerin
ProPaketBox e.V.
kathrin.zabel@propaketbox.de



KI in der Hausverwaltung

„I'll be back“. Diese Worte spricht ein Androide, der in einem New Yorker Polizeirevier steht und versucht, einen menschlichen Rebellen ausfindig zu machen. Der „Terminator“ aus dem Jahr 1984 ist ein Science-Fiction-Film mit mehreren Bedeutungsebenen und Interpretationsmöglichkeiten. Er zeigt eine Zukunft, in der Maschinen die Kontrolle übernommen haben und die Menschheit unterjochen. Vor allem ist er als Warnung vor den Gefahren Künstlicher Intelligenz (KI) zu verstehen, denn er zeigt die zunehmende Abhängigkeit von Technik und die damit verbundenen Risiken unkontrollierter KI-Entwicklung. Damals eine Fiktion, die uns vor der Leinwand gefesselt hat. Und heute?

Die digitale Transformation hat längst Einzug in fast alle Bereiche unseres Lebens gehalten. Die großen globalen Player wie Microsoft, Apple, Google oder Samsung setzen voll auf KI, beispielsweise beim Sprachassistenten „Siri“, der personalisierte und kontextbezogene Antworten ermöglicht. Mit „Siri“ als eine Art digitale Freundin will man Teil der Privatsphäre der Nutzer werden, um deren Bedürfnisse zu verstehen und diese gezielt für Werbung anzusprechen.

Auch in der Wohnungswirtschaft soll nun KI revolutionäre Veränderungen bringen und Vorteile für Hausverwalter, Eigentümer und Mieter mit sich bringen. Es ist die Rede von Effizienzsteigerungen und Optimierung der Prozesse.

Anforderungen an KI in der Hausverwaltung

Den derzeit größten Nutzen sehen viele Verwalter in der Kommunikation mit Mietern und Eigentümern. Viele Verwalter setzen derzeit auf telefonische Erreichbarkeit bis maxi-

mal 12 Uhr. Damit soll erreicht werden, dass Mitarbeiter nachmittags in Ruhe ihre Aufgaben abarbeiten können. Eine automatisierte Kundenkommunikation soll mehr Freiraum für Sachbearbeiter und Objektverwalter bringen. Chatbots und virtuelle Assistenten können häufige Anfragen von Kunden beantworten und Anliegen automatisch bearbeiten, indem sie Anfragen analysieren, kategorisieren und dann an den zuständigen Mitarbeiter weiterleiten. Das führt zu einer schnelleren Bearbeitung und letztlich zur Zufriedenheit der Kunden.

Aber auch in der Gebäudesteuerung und der Wartung kann KI Mehrwert bringen. Die intelligenten Algorithmen optimieren zum Beispiel den Energieverbrauch, die Heizung, die Beleuchtung und Wartungsintervalle anhand von Sensordaten. Ein Techniker wird erst dann gerufen, wenn wirklich Bedarf ist. Das senkt Kosten, da automatisierte Prozesse eine vorausschauende Wartung bieten und entsprechende Maßnahmen empfehlen können. Ganz besonders im Scha-

denmanagement von Gebäuden soll KI weitreichende Verbesserungen ermöglichen. Beispiel Schimmel in der Wohnung: Der Mieter braucht nur noch ein Foto zu senden. Die KI analysiert dann, um welche Schimmelart es sich handelt. Gleichzeitig kann KI an den Objektverwalter Empfehlungen übermitteln, welche Maßnahmen es bedarf, um die ursprüngliche Bausubstanz wiederherzustellen. Auch ein grobes Beziffern der Kosten ist möglich.

Der wohl größte Vorteil von KI dürfte die sekundenschnelle Analyse von Daten sein. Eine leistungsstarke KI kann große Datenmengen analysieren und diese in aussagekräftigen Berichten verständlich darstellen, zum Beispiel für den Betrieb relevante Kennzahlen wie etwa Auslastung von Mietobjekten, Einnahmen, Ausgaben und anstehende Betriebsanfordernisse.

Umsetzung des KI-Einsatzes

So gesehen spricht erst einmal alles für KI. Doch die Implementierung von KI in der Hausverwaltung setzt eine sorgfältige Planung und Anpassung der bestehenden Systeme voraus. Über eine Bedarfsanalyse sollten die Bereiche identifiziert werden, die einen wirklichen Nutzen von KI bringen. Manchmal ist weniger mehr. Deshalb sollten stets klare Ziele festgelegt werden, was erreicht werden soll.

Auch die richtige Technik ist entscheidend. Viele, die sich mit KI nicht so sehr auseinandergesetzt haben, kennen als einzige KI ChatGPT von OpenAI. Dabei gibt es viele Anbieter mit unterschiedlichen Lösungen. Besondere Aufmerksamkeit sollte dem Funktionsumfang, der Benutzerfreundlichkeit, den Integrationsmöglichkeiten, der Datensicherheit, dem Datenschutz und dem Support geschenkt werden. Grundsätzlich sollte immer ein Pilotprojekt geplant werden. Dadurch ist es möglich, die Bedingungen zu testen, Erfahrungen zu sammeln und Anpassungen vorzunehmen, bevor KI dann im größeren Umfang in der Hausverwaltung eingesetzt wird.



Foto: © istock.com / Bobislav

Einige nutzen schon vermehrt ChatGPT und verbessern damit die Kundenkommunikation. Mittlerweile fällt es aber auch dem Kunden auf, dass sich dadurch der Inhalt der Kommunikation verändert. Mitunter fragen auch Kunden, ob bereits ChatGPT oder eine andere KI-Lösung eingesetzt wird. Damit kann auch Misstrauen entstehen. Denn es ist erwiesen, dass die Ergebnisse der KI nicht immer richtig sind, da zum Beispiel ChatGPT auf einem Wahrscheinlichkeitsmodell basiert. Das bedeutet, dass die Antworten auf der höchsten Wahrscheinlichkeit der Richtigkeit laut Systemanalyse beruhen. Entgegen seinen viel gepriesenen Fähigkeiten ist die Künstliche Intelligenz eben nicht so „intelligent“, dass sie die korrekte Antwort tatsächlich „weiß“. Folglich treten oft Fehler in diesen Antworten auf. Das könnte dazu führen, dass falsche Informationen weitergegeben werden.

Gesetzliche Vorgaben und Unternehmensrichtlinien

Genau deshalb sind Unternehmensrichtlinien unerlässlich. Denn beim Einsatz von KI sind zahlreiche gesetzliche Vorgaben zu beachten, besonders beim Datenschutz. Spezifische Unternehmensrichtlinien sind ein wesentliches Element beim Einsatz von Chatbots oder KI-Systemen und sollten Zweck und Umfang des KI-Einsatzes klarstellen. Dazu gehört die Erklärung, welche Aufgaben die KI übernimmt und welche Daten verarbeitet werden dürfen. Es müssen Maßnahmen zur Sicherstellung der DSGVO-Konformität getroffen werden, einschließlich der Pseudonymisierung und Anonymisierung personenbezogener Daten. Und da fangen die Probleme eigentlich erst an.

Können Chatbots persönliche Informationen schützen?

Eine gute und wichtige Frage. KI-Anbieter arbeiten an Lösungen, um datenschutzrechtliche Anforderungen zu wahren, ohne dabei die Funktionalität der Systeme und die Ergebnisse zu beeinträchtigen. Man muss wissen, dass zum Beispiel ChatGPT selbst keine Funktion zur automatischen Pseudonymisierung oder Anonymisierung personenbezogener Daten bietet. Das System ist darauf ausgelegt, auf Eingaben zu reagieren und Informationen zu verarbeiten. Hingegen haben IBM und Amazon bereits Schritte unternommen, um solche Anonymisierungsfunktionen in ihre Chatbot-Plattformen zu integrieren. IBMs Watson Assistant beispielsweise bietet Möglichkeiten zur Maskierung sensibler Daten, während Amazon Lex die Verschlüsselung von Konversationsdaten ermöglicht.

Besonders im Gesundheitswesen kommen spezialisierte Chatbots mit fortschrittlichen Anonymisierungstechniken zum Einsatz. Denn die Eingaben in einen Chatbot sind nicht wie in einer zentralen Datenbank abgelegt. Man hat also nicht die Möglichkeit, einzelne Datensätze herauszufiltern und sie gesondert zu verarbeiten oder zu verändern. Das zeigt auch der Fall Max Schrems. Der österreichische Datenschutzler hat festgestellt, dass ChatGPT falsche Informationen über ihn lieferte und hat deshalb eine Beschwerde gegen OpenAI eingereicht, da laut DSGVO jeder das Recht auf Richtigkeit seiner Daten hat. Im Klartext heißt dies, Hausverwaltungen müssen umfangreiche Unternehmensrichtlinien erstellen, um zu vermeiden, dass Mitarbeiter „munter drauflos“ personenbezogene Daten in die Tiefen der KI-Systeme schicken.

Datenschutzrechtlichen Aspekten muss also beim Einsatz von KI Rechnung getragen werden. So sind die Grundsätze der Datenminimierung, Zweckbindung und die Einhaltung und Umsetzung geeigneter technischer und organisatorischer Maßnahmen elementar, denn Fehlentscheidungen durch die KI, etwa durch falsche Daten oder Algorithmen, können erhebliche Konsequenzen haben. Zudem besteht die Gefahr des Datenmissbrauchs oder des unbefugten Zugriffs auf sensible Informationen. Ein weiteres Risiko besteht in der Abhängigkeit von Technikanbietern und der möglichen Betriebsunterbrechung durch technische Störungen oder Cyberangriffe.

Das „Gesetz über Künstliche Intelligenz“

Um sicherzustellen, dass der Einsatz von KI stets rechtlichen Erfordernissen unterliegt, hat die EU am 21. Mai 2024 mit der KI-Verordnung (KI-VO) eine Grundlage geschaffen. Das Europäische Parlament schreibt auf seiner Website: „Das Europäische Parlament möchte sicherstellen, dass KI-Systeme in der EU sicher, transparent, nachvollziehbar, nicht diskriminierend und umweltfreundlich sind. Es soll gewährleistet werden, dass Menschen und nicht Automatisierungssysteme die KI überwachen, um schädliche Ergebnisse zu verhindern. Außerdem strebt das Parlament eine einheitliche Definition für KI an, die auf zukünftige KI-Systeme angewendet werden kann.“

Die Datenschutzkonferenz (DSK)

Die DSK (ein Konsortium aller Landesdatenschutzbeauftragten der Bundesländer) hat eine umfassende Orientierungshilfe für den datenschutzkonformen Einsatz von KI-Anwendungen, vor allem den Einsatz von Chatbots, veröffentlicht. Dieser detaillierte Leitfaden beschreibt die

wichtigen Maßnahmen eines geplanten KI-Einsatzes samt rechtlicher Grundlagen. Besonders die Zweckbestimmungen, die Rechtsgrundlagen, die Rechtmäßigkeit und die Notwendigkeit einer möglichen Datenschutz-Folgenabschätzung sind eine wertvolle Anleitung zur späteren Umsetzung etwaiger KI-Projekte. Zudem werden Themen wie der Schutz von Beschäftigendaten, die Vermeidung von Diskriminierung und der Umgang mit sensiblen personenbezogenen Daten behandelt. Die Orientierungshilfe dient als wichtiger Wegweiser für die datenschutzkonforme Integration von KI in verschiedenen Bereichen und soll kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen angepasst werden.

Fazit

KI ist praktisch und bequem. Sie wird unser Leben verändern, auch die Arbeitsweise. Die Kundenkommunikation wird zielgerichteter und schneller gehen. Möglicherweise wird sie aber auch unpersönlicher. Wir stehen erst am Anfang und wissen nicht, welche Möglichkeiten sich noch ergeben werden. Wichtig ist, dass wir nicht vergessen, dass am Ende immer noch der Mensch entscheiden soll und muss. Und solange KI uns Menschen nützt, wird sich niemand dagegenstellen. Geben wir aber das Zepter aus der Hand, kann es durchaus passieren, dass weitreichende Entscheidungen nicht mehr von einem Menschen, sondern von einer Maschine getroffen werden. Dann klingt der eingangs erwähnte Satz „I'll be back“ gar nicht mehr nach Fiktion.



Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk



REINHOLD OKON
dsb-okon.de

REINHOLD OKON ist zertifizierter Datenschutzbeauftragter (TÜV Süd) und hat sich seit Jahren auf den Datenschutz in der Haus- und Immobilienverwaltung spezialisiert.



Mehr Wohnkomfort und Gebäudesicherheit durch moderne Hauszugangssysteme

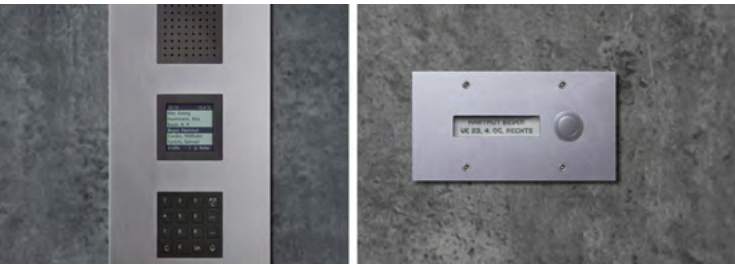
Elektronische Zutrittskontrollsysteme gewinnen in Deutschland zunehmend an Bedeutung. Während sie in nördlichen Nachbarländern längst etabliert sind, beginnen auch hierzulande Wohnungsverwalter und Facility-Manager von Gewerbebauten die vielfältigen Vorteile dieser Installationen zu erkennen und zu nutzen. Dabei bieten diese Systeme weit mehr als nur die Möglichkeit, Türen zu öffnen. Sie ermöglichen personalisierte Zutritts- und Nutzerprofile für Bewohner und umfassen auch die Steuerung von Funktionen wie Namensanzeige, die Alarmsteuerung, eine Buchungsabwicklung und die Abrechnung in Anspruch genommener Dienste.

Für Bewohner von Mehrfamilienhäusern kann die Zutrittskontrolle in verschiedenen Formen genutzt werden. Eine der bekanntesten ist das Codeschloss, bei dem ein Zahlencode eingegeben wird, um die Haustür zu öffnen. Der Vorteil dieser Technik liegt darin, dass sie keinen Schlüssel oder Karte benötigt und somit nicht personengebunden ist. Nachteilig dagegen ist, dass ein Zahlencode auch an Unbefugte weitergegeben werden kann, was die Gebäudesicherheit beeinträchtigt. Neben dem Codeschloss sind Systeme mit Transpondern, die als Karten oder Schlüsselanhänger verwendet werden, weit verbreitet. Zu den sichersten Optionen zählen biometrische Techniken wie der Fingerabdruckscan, wie man es bereits vom Smartphone kennt. Der größte Vorteil biometrischer Techniken ist die personengebundene Identifikation, die eine Weitergabe des Zutrittsrechts sowie den Verlust eines Transponders

verhindert. Alle drei Systeme bieten gegenüber mechanischen Schließsystemen den Vorteil, dass bei Verlust weder Schloss noch Schlüssel kostspielig ausgetauscht werden müssen. Zahlencode, Transponder und Fingerabdruck können einfach aus dem System gelöscht oder neu registriert werden.

Die Integrationsformen

Die elektronische Zutrittskontrolle kann als Einzelinstallation, aber auch als integrierte Funktion in einer Außenstation der Sprechanlage installiert werden. In hochwertigen Außenstationen, die mit einem Touch-Display anstelle traditioneller Klingeltasten bedient werden, kann eine Codeschlossfunktion bereits in der Software enthalten sein.



Elektronische Namensanzeige bei Klingeln



Codeschloss

Die Anwendungsbereiche

Zutrittskontrollsysteme werden üblicherweise für das Öffnen von Hauseingangstüren oder Toren eingesetzt. Darüber hinaus kann ein Zahlencode, Transponder oder Fingerabdruck auch den Zugang zu Gemeinschaftsräumen wie Fahrradkellern, Waschräumen oder Außeneinrichtungen wie Fahrradstellplätzen und Containerstellplätzen ermöglichen. Sie eignen sich ebenfalls für die Zufahrt zu Parkflächen, Parkhäusern oder Wohnparks und können sogar zur Steuerung der Wege- und Außenbeleuchtung genutzt werden. Zudem lassen sich temporäre oder zeitlich bzw. räumlich beschränkte Zutrittsberechtigungen für Reinigungs- und Servicepersonal oder Lieferdienste erstellen. In einem Gesamtsystem wie von TCS kann die Zutrittskontrolle mit weiteren Systemfunktionen kombiniert werden.

Die vernetzte Installation

Moderne Zutrittskontrolle ist ein integraler Bestandteil der Gebäudekommunikation. So ermöglicht beispielsweise TCS einem Anlagenbetreiber, verschiedene Systemfunktionen in einer webbasierenden Managementplattform bedarfsgerecht zu kombinieren und zentral zu administrieren. Diese Systemfunktionen können neben der Türkommunikation und der Zutrittskontrolle die elektronische Anzeige von Bewohnernamen (an Briefkästen, Außenstationen und Etagen klingeln), die elektronische Bewohnerinformationen an Panels oder Innenstationen der Sprechanlage (z. B. Ables- und Wartungstermine, Baumaßnahmen), die Gefahrenalarmierung oder Buchung und Abrechnung von Diensten und gegebenenfalls eine Guthabenverwaltung umfassen.

Lohnt sich eine vernetzte Installation?

Moderne Türsprech- und Zutrittskontrollanlagen haben eine lange Nutzungsdauer. Deswegen spielen bei der Auswahl eines Systems neben Kosten, Design und Qualität auch der Aufwand für die Administration der Nutzerdaten eine entscheidende Rolle. Vernetzte Installationen mit Fernwartungsmöglichkeit bieten hier klare Vorteile. Demgegen-

über erfordern nicht vernetzte Installationen, bedingt durch Mieterwechsel, über Jahre hinweg einen höheren Aufwand und können mangels Update-Fähigkeit schneller veralten.

Fazit

Zutrittskontrollsysteme bieten nicht nur den Bewohnern hohen Komfort und vielseitigen Nutzen, sondern auch für Sie als Wohnungsverwalter entscheidende Vorteile. Dabei ist es wichtig, den Administrationsaufwand im Blick zu behalten. Überlegen Sie von Anfang an, ob ein vernetztes System mit Fernwartungs- und Update-Option nicht die bessere und zukunftssichere Option ist. Betrachten Sie die Zutrittskontrolle im Kontext aller anderen Gebäudeinstallationen. In dieser Gesamtschau aller Installationen und Bedarfe liegen viele Synergien, die Sie als Betreiber nutzen können, um eine kosteneffiziente und zukunftssichere Gebäudeausrüstung zu erreichen.



Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk

www.tcsag.de

Wir öffnen **TCS**
Welten

TCS AG

„Wir öffnen Welten“: Nach diesem Leitsatz entwickelt und fertigt das Familienunternehmen TCS AG seit 1995 Systemtechnik für die Tür- und Gebäudekommunikation – von der einfachen Sprechanlage bis zu individuellen Großanlagen für hunderte Wohneinheiten. Eine patentierte Kommunikationstechnik war der Grundstein für eine rasante Unternehmensentwicklung. Heute arbeiten deutschlandweit mehr als 300 Mitarbeiter für die TCS AG.

Schädlinge im Porträt

Abb. 2: Imago (geschlechtsreifes Insekt) mit einer Körperlänge von rd. 3 bis 5 mm

In keiner GdWE gern gesehen: *Anobium punctatum*

Der Gewöhnliche Nagekäfer

An der Oberfläche von Holzbauteilen und hölzernen Einrichtungsgegenständen entdeckt man oft winzige, kreisrunde Löcher mit einem Durchmesser von rund zwei Millimetern. Meist wird das als Mangel an der Holzkonstruktion wahrgenommen, denn diese Beschädigungen verursacht der Gewöhnliche Nagekäfer, ein holzerstörendes Insekt. Mitunter sind diese kleinen Löcher an antiken Möbeln eine willkommene Erscheinung. In dem Fall gelten sie als „Echtheitsgarant“ sehr alter, historischer Einrichtungsgegenstände. Das führt sogar so weit, dass Repliken künstlich mit diesen Holzwurmlöchern versehen werden, um den Charme eines jahrhundertealten Möbelstücks zu erwecken

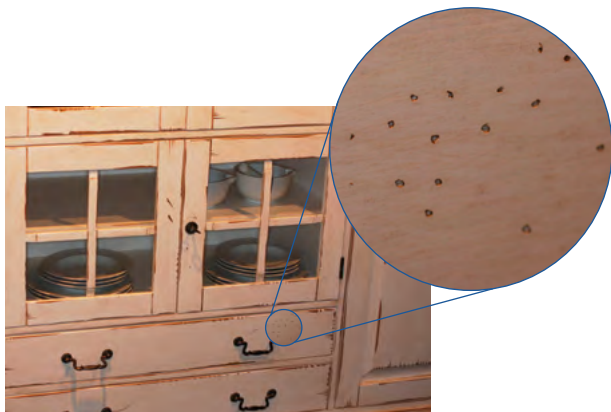


Abb. 1: Neu hergestellter Schrank mit Einstichen, die einen Nagekäferschaden simulieren

(Abb. 1). Sofern es sich um diese „Holzwurmlochimitate“ handelt, sind das lediglich optische Erscheinungen, deren Wertung vom Geschmack des Betrachters abhängt. Findet man echte Holzwurmlöcher und dazu noch Indizien eines aktiven Befalls mit einer einhergehenden Substanzerstörung, braucht man sich über das äußere Erscheinungsbild nicht mehr zu unterhalten. Um die Brisanz eines Befalls besser verstehen zu können, soll nachfolgend kurz die Lebensweise und die Erscheinung der Insekten erklärt werden.

Larven als Holzbohrer

Der zu den Anobiiden (auch als Klopf- und Pochkäfer, besser als Nagekäfer bezeichnet) gehörige Gewöhnliche Nagekäfer (Abb. 2) ist der wirtschaftlich wichtigste und am meisten verbreitete Käfer dieser Gruppe. Das Weibchen legt nach der Kopulation im späten Frühjahr oder zeitigen Sommer etwa 20 bis 50 Eier in Holzrisse oder in alte Schlupflöcher ab. Nach einer kurzen Entwicklungszeit schlüpfen die jungen Larven und bohren sich sofort in das Holz. Darin entwickeln sie sich, je nach Holzart und Klimabedingungen, unterschiedlich schnell. Beispielsweise dauert das Larvenstadium im Eichensplintholz rund zwei, im NadelSplintholz rund vier bis acht Jahre. Diese Entwicklungszeit wird zudem maßgeblich vom Feuchtegehalt und der Temperatur



Abb. 3: Zahlreiche 2 mm große Fluglöcher im Splint eines Eichenbalkens

im Holz beeinflusst. So liegt das Temperaturoptimum bei etwa 22 bis 23 Grad Celsius und die optimale Holzfeuchte um 30 Prozent. Bei einem Holzfeuchtegehalt unter 10 bis 12 Prozent (dies entspricht einer Luftfeuchte von 55 bis 60 Prozent) stellen die Larven ihre Entwicklung ein.

Ist die Entwicklung der Larven abgeschlossen, verpuppen sie sich und während der Metamorphose entsteht im Holz der Käfer. Danach schlüpfen die Käfer und hinterlassen an der Holzoberfläche die etwa zwei Millimeter großen, kreisrunden Schlupflöcher. Die Partnerfindung findet an der Holzoberfläche statt und begattete Weibchen legen wieder Eier ab. Damit ist der Entwicklungskreislauf einer Generation abgeschlossen, denn die ausgewachsenen Käfer sterben.

Kühle und feuchte Bereiche bevorzugt

Da die Käfer, wie bereits erwähnt, eher kühlere und feuchte Bereiche bevorzugen, sind sie relativ ortstreu. Zudem ist ihr

Flugvermögen, beispielsweise gegenüber dem Hausbock, kaum ausgeprägt. Dadurch ist auch zu erklären, dass Holzbauteile, vor allem Einrichtungsgegenstände, über mehrere Insektengenerationen sehr starke Schäden aufweisen (Abb. 3).

Der Gewöhnliche Nagekäfer befällt vorrangig im Keller verbaute Konstruktionshölzer. Besonders an Keller- oder Erdgeschossstiegen (Abb. 4 und 5), an Holzbalkendecken und Einrichtungsgegenständen im Keller, aber auch an Balkenköpfen, Randdielen und Parkett in Nassbereichen (Abb. 6) sind Fluglöcher und Fraßgänge der Käfer zu finden. In den Dachstühlen wird er nur dann auftreten, wenn es Stellen gibt, wo es durchregnet, oder die Dachverbandshölzer infolge falscher Nutzung (zum Beispiel als Wäschtrockenplatz), mangelhafter Dämmung oder fehlender Belüftung zu feucht werden. Weit verbreitet ist das Insekt auch in sakralen Gebäuden und Museen, wo es teilweise immense Schäden an Kulturgütern hinterlässt.



Abb. 4: Hölzerne Kellertreppe mit Bohrmehl vom Gewöhnlichen Nagekäfer



Abb. 6: Frische Bohrmehlhaufen in einem Bad deuten auf einen aktiven Befall hin.

Den Fachmann zurate ziehen

Für eine sichere Beurteilung der Insektenaktivität und Einschätzung des Befallsumfangs ist unbedingt ein Fachmann einzuschalten (siehe untenstehende Bemerkung). Zwar deuten helle Bohrmehlhäufchen (Abb. 6 und 7) und frische Ausflugslöcher auf einen Befall hin, sind jedoch nicht immer ein zwingender Beweis eines lebenden Befalls. Es ist möglich, dass Antagonisten oder Sekundärinsekten frisches Bohrmehl ausgeworfen haben. Diese Differenzierung kann der Laie nicht vornehmen.

Erst wenn zweifelsfrei eine Insektenvitalität nachgewiesen wurde, die seit Kurzem auch durch akustische Detektionsgeräte möglich ist, kann über sinnvolle und wirtschaftliche Bekämpfungsstrategien nachgedacht werden. Auch dabei muss nicht immer der Einsatz von Holzschutzmitteln im Vordergrund stehen. Es können neben dem Heißluftverfahren auch elektrophysikalische Methoden oder eine Be-

gasung zur Anwendung kommen. Unter gewissen Voraussetzungen ist es auch möglich, den Befall lokal zu bekämpfen und das Umfeld durch Änderung der Klimabedingungen so zu verändern, dass vormals gefährdete Bereiche über ein Monitoring beobachtet werden können. Das dafür nötige Wissen besitzen nur ausgebildete Fachleute.

Ausgebildete Holzschutzfachleute, die auf der Grundlage der DIN 68800, Teil 4, Insektenschäden bewerten können, findet man unter anderem im Deutschen Holz- und Bautenschutzverband e. V. (DHBV, www.dhbv.de). Als ö. b. u. v. Sachverständiger für Holzschutz steht auch der Verfasser (Tel. 0172 9248041) zur Verfügung.



*Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk*



Abb. 7: Nicht jeder frische Bohrmehlhaufen stammt vom Gewöhnlichen Nagekäfer.



EKKEHARD FLOHR
ing-buero-flohr@t-online.de

EKKEHARD FLOHR ist ö. b. u. v. Sachverständiger für Holzschutz und leitet u. a. den Fachbereich Holzschutz beim Deutschen Holz- und Bautenschutzverband (DHBV).



Foto: © istock.com / jeremyswild

Sicherer Umgang mit Lithium-Ionen-Akkus

Risiken der E-Mobilität begrenzen

Wenn ein Elektroauto brennt, wird fast immer zuerst der im Fahrzeug verbaute Lithium-Ionen-Akku verdächtigt. Brennt dagegen ein Gebäude, fragt man sich eher, wodurch das Feuer entstehen konnte. Dabei kommen aufgrund der wachsenden Zahl von E-Autos, E-Bikes, Pedelecs, E-Tretrollern und E-Rollstühlen immer häufiger auch hier die dazugehörigen Akkus als Brandursache in Frage. Professionelle Immobilienverwalter sollten daher die mit der E-Mobilität verbundenen Brandrisiken kennen und sich darauf einstellen.

Grundsätzlich brennen Elektroautos und Plug-in-Hybride nicht häufiger als Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor. Das sogenannte thermische Durchgehen, also der Brand eines kompletten größeren Lithium-Ionen-Akkus, wie er in Elektroautos und Plug-in-Hybriden verbaut ist, verläuft meist ausgesprochen spektakulär. Oft steht das Fahrzeug nach wenigen Sekunden lichterloh in Flammen und das Feuer greift auf benachbarte Fahrzeuge und Gebäude über. Durch entsprechende Medienberichte entsteht der fälschliche Eindruck, dass von E-Autos eine erhöhte Brand- und Explosionsgefahr ausgehe.

Akkubrände vermeiden

Tatsächlich ergibt sich aus der Zunahme von E-Autos für Immobilienverwalter kein wesentlich höheres Brandrisiko. Dennoch sollten sie einige Vorsichtsmaßnahmen treffen, um das für Gebäude in Deutschland geltende hohe Brandschutzniveau nicht zu beeinträchtigen. Ideal sind gesonderte Stellplätze für E-Autos und Plug-in-Hybride. Als besonders kritisch gilt die Ladephase: Ladestationen sollten sich daher am besten im gut belüfteten Freien und fernab von anderen Fahrzeugen oder Gebäuden befinden. Ist ein Gebäude mit brennbaren Materialien gedämmt oder verkleidet oder sind seine Balkonböden, Trennwände sowie andere Anbauten brennbar, sollte an der Außenseite möglichst kei-

ne Ladestation angebracht werden. Generell dürfen in der Nähe von Ladestationen und Parkplätzen für E-Autos keine brennbaren Materialien gelagert werden.

Die Bekämpfung von Akkubränden

Kommt es zum Brand eines E-Autos, wird die Feuerwehr den Akku eines E-Autos meist nicht unmittelbar löschen können. Die Fahrzeuge werden stattdessen häufig mit einem Kran in ein Wasserbecken, zum Beispiel einen wassergefüllten Löschcontainer, versenkt. An einem geeigneten Ort im Freien kann die Reaktion gekühlt weiter ablaufen, was mehrere Tage dauern kann. In Hoch- und Tiefgaragen



Feuerlöscher mit dem fluorfreien Kapselmittel F-500 EA zum Löschen von Lithium-Ionen-Batteriebränden mit bis zu 18,8 kWh.

Foto: © DIB/F-500 TECHNOLOGY GmbH

kann diese Methode aufgrund der geringen Deckenhöhe meist nicht eingesetzt werden. Dort verhindert nur die dort verbaute Brandschutz- und Löschtechnik ein Verrauchen weiterer Räume und ermöglicht so eine schnelle Weiternutzung des Gebäudes. Sprinkleranlagen mit einem Kapselmittel als Additiv oder eine Wassernebelanlage dämmen eine Brandausbreitung ein und verschaffen ausreichend Zeit für die Personenrettung sowie den Löschangriff der Feuerwehr.

Auf Anzeichen achten

Garagenbenutzer sollten auf Warnzeichen von E-Auto-Bränden hingewiesen werden, zum Beispiel eine Rauch- und Hitzeentwicklung oder austretende Elektrolytflüssigkeiten oder Elektrolytgas. In solchen Fällen sollten sie sich sofort von dem betreffenden Fahrzeug entfernen, Personen in der Nähe warnen und die Feuerwehr rufen. Haustechniker, Hausmeister sowie Empfangs- und Wachpersonal sollten im Umgang mit Akkubränden geschult sein. Von eigenen Löschkversuchen ist dringend abzuraten: Beim Brand eines großen Lithium-Ionen-Akkus werden schlagartig erhebliche Mengen giftige, brennbare oder explosionsfähige Stoffe freigesetzt, die eine große Gefahr für Menschen und die Umwelt darstellen.

E-Bikes, E-Roller und Co.

Was Immobilienverwaltern neben den Risiken von E-Autos und Plug-in-Hybriden oftmals weniger vertraut ist, sind die Risiken, die sich aus der wachsenden Zahl von E-Bikes, Pedelecs, E-Tretrollern und E-Rollstühlen ergeben, die von den Bewohnern und Besuchern mit ins Gebäude genommen werden oder deren Akkus im Büro oder in der Wohnung aufbewahrt oder geladen werden. Auf die Sicherheit der in der Regel vom Hersteller mitgelieferten Ladegeräte sollten sie sich nicht verlassen. Besser wäre es, dafür einen geeigneten Raum anzubieten, der mit speziell für den Erstangriff bei Lithium-Ionen-Akkubränden konzipierten Feuer-

löschern oder brandsicheren Ladeboxen für abnehmbare Akkus ausgestattet ist. Solche abschließbaren Lade- und Lagerbehälter verfügen außen über einen Stromanschluss und in ihrem Inneren über mehrere Steckdosen zur Ladung von Akkus.

Kleiner Brand – große Folgen

Wer diesen Aufwand als hoch empfindet, sollte bedenken: Selbst ein kleinerer Akkubrand kann aufgrund der giftigen Rauchgase schnell zu einer längeren Beeinträchtigung oder gar zur Sperrung des Gebäudes führen. Außerdem honorieren einige Gebäudeversicherer das Vorhandensein zertifizierter Geräte zur Brandvermeidung oder Brandbekämpfung in Form günstigerer Beiträge.



Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk



Foto: © Die Hoffotografen GmbH

AXEL HAAS
Geschäftsführer des DivB



Dipl.-Ing. AXEL HAAS ist Geschäftsführer des Deutschen Instituts für vorbeugenden Brandschutz e. V. (DivB). Das DivB ist Partner der Öffentlichkeit, Politik und Wirtschaft in allen Fragen rund um den vorbeugenden Brandschutz. Die Schnittmenge aus Fachwissen, praxisorientierter Forschung und einem fachlichen Netzwerk zeichnen das DivB aus. Mit dem Ziel, Innovationen zu schaffen, engagieren sich Planer, Errichter, Brandschutzbeauftragte sowie Brandschutz-Fachbetriebe und -Hersteller zugunsten eines positiven Beitrags zum Gemeinwesen. divb.org



Abschließbare Ladeboxen mit eingebauter Thermüberwachung und Löscheinrichtung ermöglichen ein sicheres Laden der Akkus von E-Bikes, Pedelecs und E-Scootern.



Foto: © Sandra Zöllner

Was Immobilienverwalter beachten müssen

Eingriffe in die Gebäudehülle bei der nachträglichen Installation von Photovoltaikanlagen

Eine Energiegewinnungsanlage, zum Beispiel als Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung, an Bauteilen der Gebäudehülle zu installieren, bedarf neben der technischen und der organisatorischen Planung einer komplexen Betrachtung der Gebäudehülle.

In der Praxis wird häufig die richtige Reihenfolge bei der Planung missachtet. Eine unzureichende Vorplanung kann dann zu Schäden an der Gebäudehülle oder zu kostspieligen De- und Remontearbeiten führen.

In welcher Reihenfolge ist bei der Planung einer Photovoltaikanlage vorzugehen?

Bei einer „technischen Grundlagenermittlung“ sollte das Bauteil der Hüllfläche, zum Beispiel die Dachkonstruktion, zuerst auf seinen Ist-Zustand, seine Abnutzung und seinen Instandsetzungsbedarf untersucht werden. Bei der objekt-spezifischen Bewertung von Instandsetzungserfordernissen müssen insbesondere das Alter und das Material der vorhandenen Bauteile in Bezug auf die Lebens-/Nutzungsdauer beachtet werden.

Übliche Dachdeckungen und Dachabdichtungen, zum Beispiel mehrlagige bituminöse Abdichtungen mit oder ohne Kiesauflast, einlagige Kunststoffabdichtungen, Dachbegrünungen oder metallische Stehfalzdeckungen, können sehr unterschiedlich geeignete Bauteiluntergründe mit deutlich variierender durchschnittlicher Lebensdauer sein.

Bei der Montage zu beachten sind unterschiedliche Einbauarten, die an die unterschiedlichen Dachdeckungen anzu-

passen sind. Beispielhaft werden direkte Befestigungen an tragenden Bauteilen, Befestigungen an Auflastelementen, ballastierte und aufgeständerte Systeme genannt.

Vorhandene Wärmedämmstoffe der Dachkonstruktion können je nach Material sehr unterschiedliche Druckfestigkeiten aufweisen und müssen für die zusätzliche Druckbelastung infolge Auflast der Photovoltaikanlage geeignet sein. Das kann zusätzliche Lastverteilungskonstruktionen auf der Dachfläche erfordern.

Neben der Prüfung der Funktionstauglichkeit und Dauerhaftigkeit der bestehenden Dachkonstruktion müssen vorher weitere Parameter der Gebäudehülle geprüft werden, zum Beispiel die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion, die Höhenlage bezüglich Windsogsicherung, Brandschutzanforderungen sowie die Erreichbarkeit und Wartungsfreundlichkeit der Dachfläche. Je nach Art und Standort des Gebäudes können auch denkmalschutzrechtliche Hindernisse für eine Montage bestehen.

Aus der technischen Grundlagenermittlung leitet sich ab, ob eine Anlage errichtet werden kann oder ob zuerst die Dachkonstruktion instandgesetzt oder ertüchtigt werden muss.

Was sind häufige Schadensursachen bei der Befestigung von Photovoltaikanlagen?

Nach einer Umfrage unter Sachverständigen gemäß der Forschungsschrift „Solaranlagen auf Flachdächern im Gebäudebestand“ des Aachener Instituts für Bauschadensforschung und angewandte Bauphysik (AIBau) von 2016 berichten 48 Prozent der Befragten von negativen Erfahrungen mit nachträglich eingebauten Anlagen (Abb. 1).

Demnach wurde von den Befragten als eine der Hauptschadensursachen neben der unzureichenden Prüfung des Untergrunds und der Vorschädigung der Abdichtung infolge Abnutzung die nicht fachgerechte Montage von Befestigungselementen durch die Dachhaut genannt (Abb. 2). Als Zeitpunkt des Auftretens der Schäden wurde in 54 Prozent der Fälle das erste Jahr und in 36 Prozent der Fälle der Zeitraum zwischen dem ersten und dem vierten Jahr nach Errichtung genannt.

Was lässt sich aus diesen Erkenntnissen für die Immobilienverwaltung ableiten?

Aufgabe der Immobilienverwaltung im Sinne ihrer Bauherrenfunktion ist es, alle Beteiligten des Planungs- und Umsetzungsprozesses möglichst früh einzubinden. Eine technische Bestandsaufnahme als Grundlage der Bewertung der Realisierbarkeit ist unerlässlich, um unter fachkundiger handwerklicher Begleitung die bauliche Maßnahme umzusetzen.

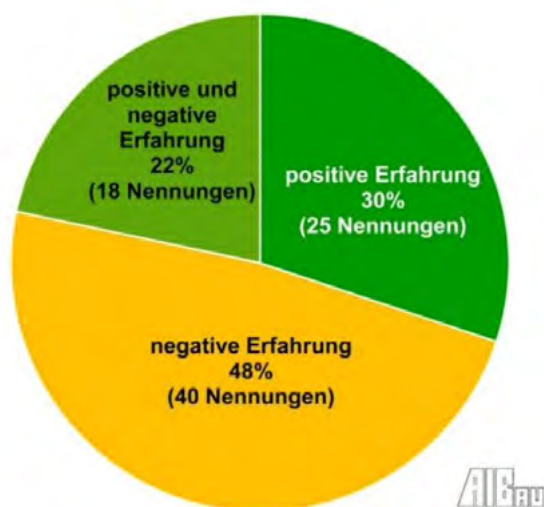


Abb. 1: Erfahrungen zu nachträglich auf Bestandsdächern montierten Anlagen. Aus: Forschungsschrift „Solaranlagen auf Flachdächern im Gebäudebestand“ des Aachener Instituts für Bauschadensforschung und angewandte Bauphysik (AIBau), 2016

Nicht zu vergessen ist die Organisation einer wirkungsvollen Instandhaltung mit turnusmäßiger Wartung, um Funktion und Effizienz der Anlage dauerhaft zu gewährleisten und die Montageuntergründe der Gebäudehülle intakt zu halten. Infolge von Sonderereignissen, zum Beispiel nach Starkregen oder Hagel, ist eine gesonderte Inaugenscheinnahme der Anlage und der Montageuntergründe auf Beschädigung zu empfehlen.



Abb. 2: Schadensursachen. Aus: Forschungsschrift „Solaranlagen auf Flachdächern im Gebäudebestand“ des Aachener Instituts für Bauschadensforschung und angewandte Bauphysik (AIBau), 2016



Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk



SANDRA ZÖLLER
info@zoeller-sv.de

Dipl.-Ing. SANDRA ZÖLLER ist ö. b. u. v. Sachverständige für Schäden an Gebäuden (IHK), zertifizierte Sachverständige für Schäden an Gebäuden (EIPOSCERT) gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 und Geschäftsführerin Zöllner Architekten GmbH, München.

www.zoeller-sv.de



Der Nutzen des individuellen Sanierungsfahrplans für Hausverwalter

Wer verwaltet, ist jetzt in der Pflicht

Die steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden stellen Hausverwalter in Zeiten des Klimawandels vor immense Herausforderungen. Dabei gewinnt der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) zunehmend an Bedeutung. Dieser Fahrplan ist ein Leitfaden und zugleich höchst praktisches Instrument, das im Rahmen der Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude (EBW) entwickelt wurde, um eine systematische und langfristige Planung energetischer Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Dieser Artikel beleuchtet den Nutzen des iSFP für Hausverwalter und zeigt, wie dieses Werkzeug zur Optimierung der Gebäudeperformance, zur Reduktion der Energiekosten und zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen beiträgt.

Gesetzlicher Rahmen und Relevanz

Die Bundesregierung hat sich im Rahmen des Klimaschutzplans 2050 und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ambitionierte Ziele zur Reduktion der CO₂-Emissionen gesetzt. Hauseigentümer stehen daher ab sofort in der Pflicht, die Energieeffizienz der von ihnen betreuten Immobilien kontinuierlich zu verbessern, die Hausverwalter müssen sie darauf hinweisen. Der iSFP bietet dabei eine strukturierte und transparente Herangehensweise, um diesen Anforderungen gerecht zu werden. Er hilft, Sanierungsmaßnahmen planbar und finanzierbar zu machen und unterstützt Hausverwalter dabei, ihre Gebäude nachhaltig zu bewirtschaften.

Aufbau und Inhalt des iSFP

Ein iSFP wird von einem qualifizierten Energieberater erstellt und umfasst eine detaillierte Bestandsaufnahme des Gebäudes, eine Bewertung des energetischen Zustands sowie konkrete Vorschläge für Sanierungsmaßnahmen. Diese werden in einem zeitlich gestaffelten Plan dargestellt, der kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen umfasst.

Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme umfasst eine genaue Analyse der Gebäudehülle (Wände, Dach, Fenster, Türen) und der Anlagentechnik (Heizung, Warmwasser, Lüftung). Mithilfe eines per CAD erstellten 3D-Modells, mittels Thermografie und anderer Diagnoseverfahren wird der energetische Ist-Zustand ermittelt.

Maßnahmenkatalog

Basierend auf der Bestandsaufnahme entwickelt der Energieberater ein Abbild der Ist-Situation und darauf basierenden Maßnahmenkatalog. Dieser enthält Empfehlungen zur Verbesserung der Gebäudehülle und der Anlagentechnik sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien. Die Maßnahmen werden hinsichtlich ihrer Energieeinsparpotenziale, CO₂-Minderung und Wirtschaftlichkeit bewertet.

Zeitlicher Sanierungsfahrplan

Der zeitliche Sanierungsfahrplan gliedert die Maßnahmen in verschiedene Phasen. Kurzfristige Maßnahmen, die mit ge-

ringem Aufwand realisiert werden können, werden sofort vorgeschlagen. Mittel- und langfristige Maßnahmen, die größere Investitionen erfordern, werden in späteren Zeiträumen eingeplant. Dies ermöglicht, die Sanierung schrittweise umzusetzen und so besser mit den finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer abzustimmen.

Vorteile für Hausverwalter

Planungssicherheit und Transparenz

Der iSFP bietet Hausverwaltern eine klare und nachvollziehbare Grundlage für die Planung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen, da vor jedem Heizungstausch eine Beratung durchgeführt werden muss. Er schafft Transparenz über den aktuellen energetischen Zustand des Gebäudes und die notwendigen Investitionen. Dies erleichtert die Kommunikation mit den Eigentümern und anderen Stakeholdern und ermöglicht eine fundierte Entscheidungsfindung.

Wirtschaftlichkeit und Förderung

Durch die strukturierte Planung im iSFP können Sanierungsmaßnahmen effizienter und kostengünstiger umge-

setzt werden. Der iSFP hilft dabei, Synergieeffekte zu nutzen und unnötige Kosten durch ungeplante Sanierungen zu vermeiden. Zudem sind viele der im iSFP vorgeschlagenen Maßnahmen förderfähig. Hausverwalter können Fördermittel der KfW oder BAFA nutzen, um die Finanzierung der Sanierungen zu erleichtern und die Rentabilität der Investitionen zu erhöhen.

Erhöhung des Immobilienwerts

Energetisch sanierte Gebäude sind attraktiver für Mieter und Käufer. Sie bieten niedrigere Betriebskosten und höheren Wohnkomfort. Ein iSFP trägt dazu bei, den Wert der Immobilie langfristig zu steigern und ihre Wettbewerbsfähigkeit auf dem Immobilienmarkt zu verbessern.

Erfüllung gesetzlicher Vorgaben

Mit einem iSFP können Hausverwalter sicherstellen, dass sie alle gesetzlichen Anforderungen zur Energieeffizienz erfüllen. Dies reduziert das Risiko von Bußgeldern und anderen rechtlichen Konsequenzen. Zudem sind sie besser auf zukünftige gesetzliche Änderungen vorbereitet, da der iSFP eine kontinuierliche Überprüfung und Anpassung der Sanierungsstrategie ermöglicht.

— ANZEIGE —

Mit Sonne versorgt, durch uns geschützt.

Mit den Versicherungskonzepten für Hausverwalter ausgezeichnet versichert gegen Unbenannte-Gefahren für Anlagen erneuerbarer Energien.

Informieren Sie sich jetzt!
www.domcura.de/ksh



Umsetzung in der Praxis

Auswahl eines Energieberaters

Ein qualifizierter Energieberater ist der Schlüssel zur Erstellung eines effektiven iSFP. Hausverwalter sollten darauf achten, einen Experten zu wählen, der über die notwendigen Zertifizierungen und Erfahrungen verfügt.

Empfehlenswert ist die Zusammenarbeit mit Beratern, die von der Deutschen Energie-Agentur (dena) oder anderen anerkannten Institutionen zertifiziert sind. Sie sollten das Projekt auch begleiten können und nicht nur den iSFP erstellen oder sogar nach dem Antrag mit der Begleitung aufhören. Ein Fachplaner kann an dieser Stelle die richtige Entscheidung sein.

Kommunikation mit Eigentümern

Ein erfolgreicher iSFP erfordert die aktive Einbindung der Eigentümer. Hausverwalter sollten früh und umfassend über die Vorteile des iSFP informieren und die Eigentümer in den Planungsprozess einbeziehen. Regelmäßige Informationsveranstaltungen und transparente Kommunikation sind dabei entscheidend.

Langfristige Betreuung

Die Umsetzung eines iSFP ist ein kontinuierlicher Prozess, der regelmäßige Überprüfungen und Anpassungen erfordert. Hausverwalter sollten daher eine langfristige Betreuung sicherstellen, um den Fortschritt der Sanierungsmaßnahmen zu überwachen und bei Bedarf Anpassungen vorzunehmen.

Fazit

Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) ist ein unentbehrliches Instrument für Hausverwalter. Er bietet eine strukturierte und transparente Grundlage für die Planung und Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen. Durch den iSFP können Hausverwalter die Energieeffizienz ihrer Gebäude verbessern, Kosten senken, den Immobilienwert steigern und die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Die langfristige Betreuung und kontinuierliche Anpassung des Sanierungsfahrplans gewährleisten eine nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien. In einer Zeit, in der Klimaschutz und Energieeffizienz immer wichtiger werden, bietet der iSFP eine zukunftsweisende Lösung für Hausverwalter und Eigentümer gleichermaßen.

Durch die Nutzung des iSFP können Hausverwalter nicht nur einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz leisten, sondern auch die Attraktivität und Wirtschaftlichkeit der von ihnen betreuten Immobilien nachhaltig verbessern.

! In Kooperation mit der Cornelius Ober GmbH bietet der BVI im Herbst eine vierteilige Webinarreihe „GEG in der Praxis“ an. Die Termine finden Sie auf Seite 42 und auf bvi-verwalter.de/veranstaltungen.



Foto: © Karsten Socher

CORNELIUS OBER



2008 gründet der Energie-Effizienz-Experte (EEE) CORNELIUS OBER, Wirtschaftsingenieur Maschinenbau und Energietechnik, in Eisenach ein Ingenieurbüro, optimiert parallel in Südafrika Produktionsprozesse für Solarthermie.

Ausbildung zum Energieberater, Ausbau Standort Eisenach (Energieberatung).

Derzeit hat die Cornelius Ober GmbH Standorte in Eisenach, Leipzig, Fulda, Bonn, Kassel, Hamburg, Ulm, Berlin, dazu die Firma Coobase, und operiert bundesweit. www.c-ober.de

Nicht allein die Wahl des richtigen Energieberaters kann darüber entscheiden, wie reibungslos der anspruchsvolle Aufgabenkomplex angegangen und erledigt wird.

Coobase ist eine App, die Hausverwaltern eine umfassende und intuitive Lösung bietet, um die Planung, Umsetzung und Überwachung energetischer Sanierungsmaßnahmen zu optimieren. Diese Plattform vereint modernste Technologie mit einem tiefen Verständnis für die Anforderungen und Herausforderungen der Immobilienbranche. www.coobase.de

„BVI to go“ – die exklusive Mitglieder-App zum Download für Ihr Mobilgerät!

Mit „BVI to go“ gelangen Sie von unterwegs jederzeit schnell, einfach und bequem zu allen Informationen, die für Sie als Mitglied im BVI wichtig sind – übersichtlich in sechs Rubriken sortiert:

- **News und Presseinformationen.** Hier finden Sie die Neuigkeiten der Branche auf einen Blick.
- **Gesetze und Verordnungen.** In dieser Rubrik haben wir für Sie wichtige Rechtstexte verlinkt – ein Klick genügt.
- **Aktuelle Veranstaltungen.** Ob nächster Verwaltungstag oder kommendes Webinar – hier werden Sie fündig.
- **BVI-Partner.** In dieser Rubrik finden Sie eine Übersicht über unsere Fördermitglieder.
- **BVI-Magazin.** Lesen Sie die neueste Ausgabe unserer monatlichen Verbandszeitschrift.
- **Arbeitshilfen.** Hier finden Sie Musterverträge, Formulare und weitere Arbeitshilfen direkt zum Download.

Und so geht's:

Als BVI-Mitglied haben Sie einen Registrierungslink mit Ihren Anmeldedaten erhalten. Nach Anmeldung können Sie die App direkt über das Smartphone, Tablet oder als Web-Version an Ihrem PC nutzen.

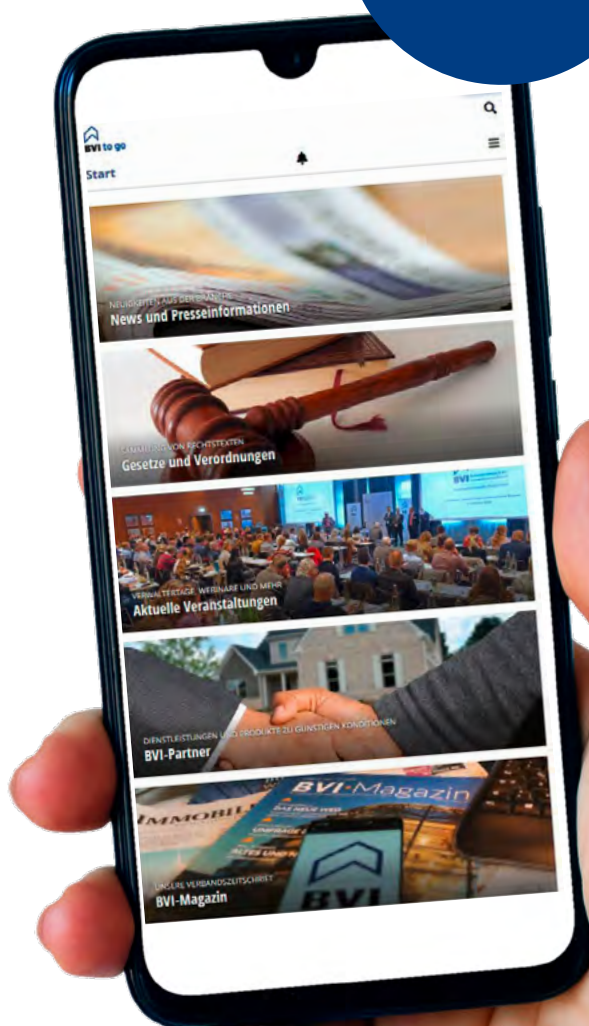
Nutzung über Laptop oder PC:

Rufen Sie die Seite app.bvi-verwalter.de auf und melden Sie sich mit Ihrer E-Mail-Adresse und Ihrem Passwort an.

Nutzung über Smartphone oder Tablet:

Wenn Sie die „BVI to go“ über ein mobiles Endgerät nutzen möchten, dann laden Sie zuvor die App herunter. Klicken Sie auf den Link, um direkt zum Download im App-Store Ihres Geräts zu gelangen:

Noch nicht dabei?



app.bvi-verwalter.de/app



Energieberatung

„Viele Anträge liegen unbearbeitet bei den Behörden“

Die Branche der Energieberater ist wie die Immobilienwirtschaft abhängig von stabilen und verlässlichen Rahmenbedingungen. Das zeigte sich rund um die Diskussion und Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) deutlich. Nach einer aktuellen Umfrage ging die Zahl der Energieberatungen 2023 bei vollen Auftragsbüchern zurück. Hauptgründe sind ein unwirksames GEG und ein Übermaß an Bürokratie bei Förderanträgen.

Der Beruf des Energieberaters ist relativ jung. Mit den ersten Gesetzen und Verordnungen wurden Fachleute gebraucht, die den energetischen Zustand einer Immobilie feststellen und Sanierungspläne aufstellen konnten. Die ersten Berufsvertretungen gründeten sich erst kurz vor der Jahrtausendwende. Aufgrund der klimapolitischen Anforderungen im Gebäudesektor steigt die Bedeutung der Branche immer mehr an. Ähnlich wie die Immobilienverwalter kämpft die noch junge Branche um einheitliche Qualitätsstandards, denn Energieberater ist keine geschützte Berufsbezeichnung. Dafür setzt sich seit vielen Jahren der GIH ein, der mit rund 4.600 Mitgliedern bundesweit größte Berufsverband der Energieberater.

Durch die wachsenden gesetzlichen Anforderungen an die Gebäudehülle, die Versorgung mit erneuerbaren Energien, die Diskussion um das GEG und die Klimaschutzziele

nimmt die Verunsicherung zu. Besonders für die energetische Sanierung im Gebäudebestand brauchen Eigentümer und Kaufinteressierte eine umfassende Beratung, um die richtigen Investitionsentscheidungen auf verlässlicher Basis treffen zu können.

Weil die Bezeichnung nicht geschützt ist, ist Energieberater nicht gleich Energieberater. Qualifizierte und geprüfte Fachleute finden sich in der sogenannten Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes auf der Seite der Deutschen Energie-Agentur (dena). Dort sind rund 17.000 Energieberater aufgelistet. Nur diese „Energieeffizienz-Experten“ dürfen Förderprogramme der KfW für energieeffizientes Bauen und Sanieren und vom BAFA geförderte Energieberatungen beantragen und weisen regelmäßige Fortbildungen nach.

Wie sehr die Branche von stabilen Rahmenbedingungen abhängig ist, zeigen Erhebungen des Marktforschungsinstituts Sirius Campus. Das Auftragspolster der Energieberater ist mit durchschnittlich 4,5 Monaten hoch. Zwei Drittel der Befragten planen einen weiteren Ausbau ihrer Tätigkeit. Gleichzeitig ist die Zahl der Energieberatungen je Energieeffizienz-Experte von 89 Prozent für das Jahr 2022 auf 54 Prozent in 2023 erheblich gesunken. Dass die Gesamtzahl der Energieberatungen im Vorjahresvergleich für das Jahr 2023 „nur“ um 18 Prozent auf rund 900.000 gesunken ist, liegt an der steigenden Zahl der Energieeffizienz-Experten. Die Nachfrage nach Leistungen von Energieberatern ging durchschnittlich um 4,5 Prozent zurück.

Scharfe Kritik am GEG

Entsprechend schlecht kommen Politik, Förderbanken und Behörden in der Beurteilung weg. Vor allem die GEG-Novellierung wird kritisch gesehen. Insgesamt attestieren 84 Prozent der Energieberater dem GEG einen zu starken Heizungsfokus und 80 Prozent eine fehlende Klarheit für Eigentümer. Ihren Nachfragerückgang erklären Energieberater hauptsächlich mit der verunsichernden Diskussion zur Novelle des GEG und mit dem bürokratischen Aufwand bei Förderanträgen. Nach wie vor wird das für die Förderung von Einzelmaßnahmen zuständige BAFA von nur 21 Prozent der Berater positiv beurteilt. „Die Politik will so viel Geld ausgeben, um die Klimaziele im Gebäudesektor zu erreichen, aber der Prozess hängt in der Bürokratiefalle, weil sich viele Anträge unbearbeitet bei den Behörden stauen“, sagt der GIH-Bundesvorsitzende Stefan Bolln. Man müsse ohnehin schon sehr Komplexes nicht unnötig komplizierter machen. Viele der Verbraucher denken immer noch, man wolle ihnen ihre Gasheizung wegnehmen. „Deshalb müssen wir zunächst Ruhe in die Diskussion hineinbringen und aufklären.“ An sich sei das GEG gut gemacht, aber „beim Thema Energieeffizienz hätte ich mir mehr Rückenwind gewünscht!“ Was nütze es, eine gute und sinnvolle Wärmepumpe einzubauen, wenn die erzeugte Wärme wieder zum undichten Fenster herausgeblasen wird?

Auch bei vielen der sehr engagierten Energieberater habe sich Ernüchterung breitgemacht. „Nach dem Stillstand müssen wir unsere 17.000 Energieexperten in Deutschland erst wieder motivieren, loszulaufen“, so Bolln. Schwierig sei für Energieberater, dass Förderanträge nicht bearbeitet und Gelder nicht freigegeben würden. Das hat auch der Bundesrechnungshof moniert. Die teilweise erheblich verspätete Auszahlung von Fördermitteln in den Programmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudesektor gefährdeten das Erreichen und die Akzeptanz der Klimaziele. Ganz abgesehen davon bringt diese Praxis viele Energieberater finanziell in die Bredouille, weil sie ihre erbrachte Leistung teilweise erst nach sechs oder mehr Monaten bezahlt bekommen.



OLIVER MERTENS
redaktion@jih.de

OLIVER MERTENS ist leitender Redakteur des Fachmagazins Energie Kompakt, welches zugleich auch die Mitglieder des GIH adressiert. Der Fachjournalist schreibt seit mehr als 20 Jahren für verschiedene Magazine der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.



BUNDESVERBAND
Die Interessenvertretung
für Energieberatende



Stichwort: CO₂KostAufG

Das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) trat am 1. Januar 2023 in Kraft und zielt darauf ab, die Kosten für den CO₂-Ausstoß fairer zwischen Mietern und Vermietern zu verteilen. Es setzt Anreize für Vermieter, energetische Verbesserungen vorzunehmen. Je schlechter die Energieeffizienz eines Gebäudes, desto höher der Anteil der CO₂-Kosten, den der Vermieter tragen muss.

Wichtig ist, dass das CO₂KostAufG zwar zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) schweigt, es jedoch auch hier gilt. Gemäß § 1 Satz 1 teilt das Gesetz die Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter entsprechend ihren Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten auf. Es ist zu erwarten, dass die Aufgaben auch auf die GdWEs übertragen werden, obwohl Voraussetzungen und Umstände derzeit noch nicht geregelt sind.

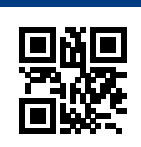
Die Verwaltungskompetenz der GdWE bezieht sich gemäß § 18 Abs. 1 WEG auf das gemeinschaftliche Eigentum. § 2 Abs. 2 CO₂KostAufG regelt ausdrücklich die Ermittlung, Aufteilung und Abrechnung der CO₂-Kosten im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Es herrscht die Meinung, dass auch Angelegenheiten des Sondereigentums unter die Verwaltungskompetenz der GdWE fallen, besonders wenn diese Kosten durch die GdWE abgewickelt werden. Der Verwalter hat gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 28 WEG die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser in der Jahresabrechnung einzustellen.

Die Rechnung des Brennstofflieferanten muss Brennstoffmenge, Energiegehalt, heizwertbezogenen Emissionsfaktor, Brennstoffemission und CO₂-Preis enthalten. Das CO₂KostAufG verlangt, den heizwertbezogenen Emissionsfaktor auszuweisen, nicht anzuwenden. Der Gebäudeeigentümer kann nach der Heizkostenverordnung (HeizkV) verschiedene Abrechnungsgrößen wie Wohnfläche, Nutzfläche oder umbauten Raum wählen.

Das CO₂KostAufG sieht vor, dass der Anteil des Mieters nach seinem Heizverhalten umgelegt wird. Entweder die Anteile aller Eigentümer und Nutzer werden berechnet und der Anteil des Vermieters/Eigentümers wird nach dem herrschenden Schlüssel verteilt, oder die CO₂-Abgabe der gesamten Liegenschaft wird in die Heizkostenabrechnung integriert und dann nach dem Verhältnis der verbrauchten Einheiten/Festkosten des Nutzers/Mieters verteilt.

Bei fehlenden Informationen sollten Verwalter den Brennstofflieferanten und den Messdienstleister kontaktieren, eigene Ermittlungen und Berechnungen des Brennstoffverbrauchs durchführen und Vereinbarungen mit dem Messdienstleister über die Übernahme der Verteilung treffen. Eine klare Erläuterung in der Heizkostenabrechnung und eine nachvollziehbare Darstellung der Verteilung sind ebenfalls erforderlich.

Weitere Informationen entnehmen Sie unserer BVI-Verwalterinformation „Das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)“ vom Juli 2024 im Mitgliederbereich auf bvi-verwalter.de.



t1p.de/igzvlz



YANNICK CONRADS
bvi-verwalter.de



Ausbildung Plus – der Workshop für Branchen-Quereinsteiger und junge Immobilienkaufleute

Im September ist es wieder soweit: Die Initiative *Ausbildung Plus* des BVI zusammen mit RhönEnergie Fulda und der Haufe Group geht in eine neue Runde! Angehende Immobilienverwalter sind herzlich eingeladen, an einem Format teilzunehmen, das in der Branche einzigartig ist. Denn *Ausbildung Plus* vermittelt nicht nur Fachwissen, sondern die Teilnehmer werden auch in praktischen Fähigkeiten geschult, damit sie Eigentümerversammlungen erfolgreich meistern. Mit diesem dreitägigen Workshop schließt der BVI eine Schulungslücke bei der Ausbildung der Immobilienkaufleute.

Soft Skills und Hard Facts für die Eigentümerversammlung

Ausbildung Plus ist gedacht als eine intensive Lernerfahrung, bei der die Teilnehmer unter anderem in Rollenspielen aktiv mitwirken. Es geht also nicht nur um „Hard Facts“, sondern auch um „Soft Skills“. Beides ist gleichermaßen bei Eigentümerversammlungen von Belang, denn diese ist die Bühne, auf der sich der Immobilienverwalter seinen Kunden mindestens einmal im Jahr präsentiert.

Neben ausgeprägtem Fachwissen und einer effizienten Versammlungsführung, die auf die Anliegen der Teilnehmer einzugehen und diese einzubinden weiß, bedarf es auch eines selbstsicheren Auftretens: der Fähigkeit, den Kunden in jedem Augenblick der Versammlung mit Kompetenz zu überzeugen und diesen Eindruck auch darüber hinaus zu

vermitteln – auch für erfahrene Verwalter angesichts der verschiedenen Charaktere ihrer Kunden und der stets im Auge zu behaltenden rechtlichen Fragen mitunter eine Herausforderung.

Folgerichtig spielt bei *Ausbildung Plus* als einer Mischung aus Vortrag und Workshop die Suche nach dem passenden Handlungswerkzeug für Versammlungsleiter genauso eine Rolle wie die Weitergabe zahlreicher Tipps und Tricks, mit denen sich zielorientiert Entscheidungen bei Eigentümern herbeiführen lassen.

Tipps und Tricks von „alten Hasen“

Die Erfahrung der „alten Hasen“ ist dabei das Fundament, auf dem die Kursteilnehmer aufbauen können. Es sind ausgewiesene Fachleute, die ihre über Jahrzehnte angesammelten Kenntnisse und Fertigkeiten gern an Branchenneulinge weitergeben. Zum einen ist da Martin Metzger, Immobilienkaufmann und Vorstandsmitglied des BVI, der seit Langem eine Immobilienverwaltung in Rosenheim betreibt. Er konzentriert sich auf die Weitergabe des Immobilienfachwissens und hält wertvolle Tipps aus der Praxis parat. Zum anderen ist da Martina Schinke, die aufgrund ihrer langjährigen Tätigkeit als Verwalterin und Business-trainerin die sogenannten Soft Skills im Blick hat: Körpersprache, die richtige Wortwahl und zielgerichtete Kommunikation.

Ausbildung Plus ist aufgebaut aus drei interaktiven Workshops mit Diskussionsrunden und der Bearbeitung von Fallstudien, bei denen die Teilnehmer im Rollenspiel ihre Fähigkeiten zum Leiten einer Eigentümerversammlung entwickeln können. Überdies vermittelt werden wertvolle Einblicke in neue Technologien und Trends, um unter anderem für hybride oder rein virtuelle Eigentümerversammlungen gewappnet zu sein. Überdies ist der Workshop selbstredend eine vorzügliche Gelegenheit, erste Kontakte in die Branche und zu künftigen Kollegen zu knüpfen.

BVI e. V.
bvi-verwalter.de

Über die Veranstalter

Ausbildung Plus wird gemeinsam vom BVI, der Rhön-Energie Fulda und der Haufe Group veranstaltet. Alle drei sind davon überzeugt: Eine fundierte Ausbildung und praxisorientierte Schulungen tragen entscheidend dazu bei, in der herausfordernden Immobilienbranche erfolgreich zu sein und den Beruf des Immobilienkaufmanns oder der Immobilienkauffrau und die Tätigkeit als Verwalter auch in Zukunft für den Branchennachwuchs attraktiv zu halten. *Ausbildung Plus* bildet dabei einen Grundstein.

Ein persönliches Wort

Zusammen mit Martin Metzger schule und trainiere ich nun seit einigen Jahren bei *Ausbildung Plus*. Jedes Jahr ist es toll, jedes Jahr ist anders. Eines allerdings haben alle Veranstaltungen gemeinsam: Wir dürfen mit tollen, hochmotivierten und engagierten jungen Menschen zusammenarbeiten. So freue ich mich auch in diesem Jahr sehr, Dich bei dieser ganz besonderen Veranstaltung begrüßen zu dürfen!



MARTINA SCHINKE
Landesvorsitzende
des BVI West
contact@martina-schinke.de

Termine und Preise

Ausbildung Plus – Basic

Donnerstag, 19. September 2024, und Freitag,
20. September 2024

Teilnahmegebühr für BVI-Mitglieder:
99 Euro netto*

Teilnahmegebühr für Nicht-BVI-Mitglieder:
170 Euro netto*

Die Vorbereitungen für *Ausbildung Plus – Basic* starten am 18. September 2024 mit einem gemeinsamen Abendessen der Kursteilnehmer in Fulda. Am folgenden Tag beginnt der Workshop im Informationszentrum der RhönEnergie in Fulda.

Ausbildung Plus – Aufbau

Donnerstag, 14. November 2024, und Freitag,
15. November 2024

Teilnahmegebühr für BVI-Mitglieder:
175 Euro netto*

Teilnahmegebühr für Nicht-BVI-Mitglieder:
265 Euro netto*

Veranstaltungsort jeweils:

Informationszentrum RhönEnergie Fulda GmbH
Löherstraße 52, 36037 Fulda

*Jeweils enthalten sind die Kosten für ein gemeinsames Abendessen mit Getränken sowie Getränke und Mittagssnack während der Veranstaltung.

Ausbildung Plus – Basic und *Ausbildung Plus – Aufbau* bauen aufeinander auf, sind aber auch separat buchbar. Interessierte melden sich online über die Website des BVI zur Veranstaltung an. Die Teilnehmerzahl ist begrenzt; deshalb wird eine möglichst frühe Anmeldung empfohlen.

MARTINA SCHINKE ist Immobilienkauffrau und zertifizierte Business-Trainerin und Mastercoach (DVNLP) & Live-Online-Trainerin (IHK).



Der BVI Aktuelles Mitgliedschaft Partner Veranstaltungen BVI-Shop BVI-Magazin Kontakt Mitglied werden

Die Immobilienverwalter Deutschlands

Der BVI e.V. ist der Verband für professionelle WEG- und Mietverwaltungen in Deutschland. Unser Ziel ist die Qualitätssicherung in der Branche. Transparenz, Fairness und fachliche Exzellenz bilden die Grundwerte unseres Verbandes. Wir fördern den offenen Umgang unserer Mitglieder auf gleicher Augenhöhe.



Foto: © BVI e. V.

Relaunch im Juni

Mehr Übersicht, einfachere Navigation und moderneres Layout: Die neue BVI-Website

Nach acht Jahren wurde es Zeit für eine Frischzellenkur: Der BVI hat seinen Internetauftritt gründlich überarbeitet und präsentiert seine Inhalte nun den Anforderungen entsprechend im zeitgemäßen Layout.

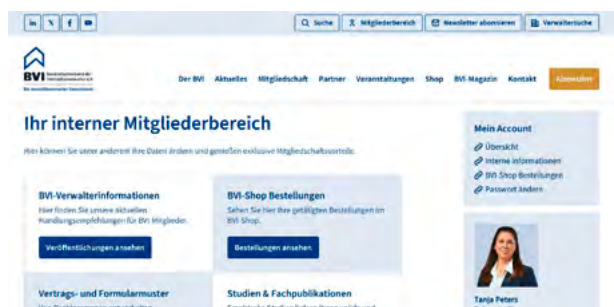
Im Mittelpunkt der Überlegung bei der Konzeption der neuen Startseite standen der Wunsch nach mehr Übersicht und eine einfachere Navigation, bei der man mit deutlich weniger Klicks zum Ziel gelangt. Deshalb haben wir die Untermenüs entschlackt und auf ein Minimum reduziert.

Auch der Mitglieder-Bereich erfuhr eine Überarbeitung. Nach Anmeldung findet der Benutzer dort eine Übersicht seiner Bestellungen, die „BVI-Verwalterinformationen“, Studien und Fachpublikationen sowie die gern genutzten Vertrags- und Formularemuster wie den WEG-Verwaltervertrag, die wir speziell für unsere Mitglieder entworfen haben.

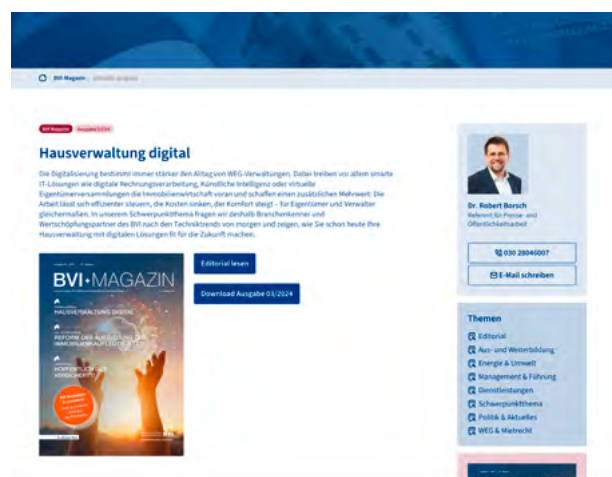
Zudem galt es, den Bitten vieler unserer Mitglieder, Interessenten und Partner nachzukommen, die endlich direkt über bvi-verwalter.de zum BVI-Magazin gelangen wollten. Deshalb findet sich jetzt der Menüpunkt „BVI-Magazin“ auf der Startseite.

Wir hoffen, auch Ihnen gefällt unser neuer Internetauftritt. Klicken Sie doch gleich mal rein: bvi-verwalter.de.

DR. ROBERT BORSCH
bvi-verwalter.de



Alle wichtigen Informationen auf einen Blick: der Mitglieder-Bereich der BVI-Website



Jetzt direkt unter bvi-verwalter.de zu finden: das BVI-Magazin.

Der BVI zu Gast beim PKM-Sommerfest



Am 2. Juli 2024 fand wieder das traditionelle Sommerfest des Parlamentskreises Mittelstand (PKM) der CDU/CSU-Bundestagsfraktion in Berlin statt, nunmehr schon zum 46. Mal. Wie schon im vergangenen Jahr nutzten BVI-Vorstandsmitglied Mark Zimni (2. v. r.) und BVI-Geschäftsführer

Dirk Lamprecht (2. v. l.) die Gelegenheit, um im direkten Kontakt mit dem Vorsitzenden des PKM, dem mittelstandspolitischen Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Christian Freiherr von Stetten (1. v. l.), und dem Sprecher für Haushalt und Finanzen der CSU im Deutschen Bundestag Sebastian Brehm (1. v. r.) sowie zahlreichen weiteren Fachpolitikern die Auswirkungen der aktuellen politischen Vorhaben auf die Immobilienwirtschaft zu besprechen. Besonders im Mittelpunkt standen dabei die Herausforderungen durch den Heizungstausch und die energetische Sanierung des Gebäudebestands, die Verwalter vor enorme Aufgaben stellt. Mit Blick auf die kommende Legislaturperiode forderten Zimni und Lamprecht vor allem eine stärkere Einbeziehung des BVI in den Gesetzgebungsprozess und mehr Zuverlässigkeit der politischen Akteure.

BVI e. V.
bvi-verwalter.de

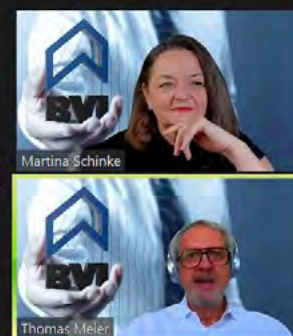
BVI-Vorstandsmitglied Mark Zimni beim Immobilienexperten-Forum der HNA am 13. Juni 2024 in Kassel



Die Hessische/Niedersächsische Allgemeine (HNA) lud am 13. Juni 2024 nach Kassel zum Immobilienexperten-Forum ein, um gemeinsam mit Brancheninsidern die Lage auf dem

nordhessischen Immobilienmarkt zu erörtern und über die neuesten Trends ins Gespräch zu kommen. Eine willkommene Gelegenheit für Mark Zimni, Geschäftsführer von Führer & Brungs und BVI-Vorstandsmitglied (r. im Bild), auf der öffentlichen Podiumsdiskussion die Sicht der Immobilienverwalter darzulegen und auf die vielen Herausforderungen aufmerksam zu machen, vor denen Verwalter in diesen Zeiten stehen. So stamme der Gebäudebestand nicht nur in Niedersachsen und Nordhessen aus den 1950er- und 1960er-Jahren und müsse aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes energetisch ertüchtigt werden. Das treffe nicht nur die Gebäudehülle, sondern auch den Einbau neuer Heizungen, bei dem dringend ein Fachmann zurate zu ziehen sei. Letztlich komme es darauf an, den Wert der Immobilie zu erhalten oder gar zu steigern. Und dabei komme dem Verwalter als Manager der Energiewende im Gebäudebereich eine entscheidende Rolle zu.

BVI e. V.
bvi-verwalter.de



BVI-Webinar am 26. Juni 2024

In wenigen Schritten zum perfekten Mitarbeiter über Social Media!

Qualifizierte Fachkräfte zu finden und langfristig zu binden, wird immer schwieriger. „Revolutioniere dein Recruiting!“ hieß es deshalb am 26. Juni 2024 beim BVI. Thema des einstündigen Webinars war die Personalgewinnung mithilfe von Facebook, Instagram & Co. Denn angesichts des Personalmangels gilt es auch für Hausverwaltungen, neue Wege zu gehen.

Ganz klar: Digitales Personalrecruiting hat sich in den vergangenen Monaten und Jahren als effizientes und effektives Werkzeug etabliert. Moderne Arbeitsweisen, seien es nun die Möglichkeiten von Homeoffice oder flexible Arbeitszeiten, haben dementsprechend auch die Anforderungen ans Recruiting verändert. So läuft immer öfter das erste Vorstellungsgespräch online als Videokonferenz, zum Beispiel über Microsoft Teams oder Zoom. Das spart dem potenziellen Arbeitgeber unter anderem die etwaige Übernahme von Reisekosten des Job-Kandidaten.

Aber das kompakte Webinar ging weit über solche „Alltäglichkeiten“ hinaus. BVI-Präsident Thomas Meier lieferte aus seiner langjährigen Erfahrung als Unternehmer wertvolle Hinweise für einen effizienten Bewerbungsprozess und stellte ein Tool vor, mit dem Hausverwalter als Arbeitgeber oder Personalverantwortliche die vielfältigen Möglichkeiten des digitalen Recruitings in ihrer ganzen Breite optimal nut-

zen. Zuerst stand jedoch die Analyse des Arbeitnehmer- und Arbeitgebermarkts: Meier macht auf Zahlen des *Gallup Engagement Index 2024* aufmerksam, nach dem über sieben Millionen Arbeitnehmer in Deutschland innerlich gekündigt hätten – ein ungeheures Potenzial, das sich für Arbeitgeber, die auf der Personalsuche sind, in den Blick zu nehmen lohnt.



Gallup Engagement Index 2024

- Über 7,3 Millionen Beschäftigte haben innerlich gekündigt
- 19 % der AN sind emotional nicht an ihre AG gebunden
- Mehr Beschäftigte denn je sind aktiv auf Jobsuche oder offen für Neues
- 4 von 10 Befragten schauen sich nach weniger als 12 Monaten wieder nach einem neuen AG um

Vom Suchen und Finden

Doch wie genau findet man nun solche Bewerber, und vor allem: Wie spricht man sie an? Detailliert listete Meier auf, woran es oft mangelt. So sind zum Beispiel sogenannte Arbeitgebervorteile wie Obstkörbe und frische Getränke längst schon „normal“. Um das eigene Unternehmen von der Konkurrenz abzuheben, bedarf es weit mehr: Will man auf sich als Arbeitgeber aufmerksam machen, steht also erst einmal die Konzentration auf die eigenen Stärken im Vordergrund und die Klärung der Frage, welche Art von Mitarbeiter man überhaupt will – Stichwort „Teamfähigkeit“. Denn was nutzen glänzende Fachkenntnisse eines Bewerbers, wenn er nicht vermag, mit anderen zusammenzuarbeiten?

Danach kann man dann den nächsten Schritt gehen und auf neuen Wegen die mit ihrem jetzigen Job Unzufriedenen anzusprechen, und zwar dort, wo sie sich in ihrer Freizeit oft aufhalten: in den sozialen Medien. Das ist aber nur die halbe Miete, um Mitarbeiter zu gewinnen. Denn heutzutage er-

warten die Jobkandidaten nicht nur neue, unkonventionelle Formen der Ansprache im Cyberspace, sondern auch einen unkomplizierten Bewerbungsprozess – mit der einfachen Abgabe der Bewerbung und kurzen Reaktionszeiten des Jobanbieters. Vorbei die Zeiten, als der Kandidat eigens ein Anschreiben formulieren musste, in dem er noch einmal seinen Lebenslauf nacherzählte, das dann der Personalverantwortliche sichten und mühevoll auswerten musste.

Künstliche Intelligenz für mehr Effizienz

Und wie macht man es heute besser? Mit Künstlicher Intelligenz! Meier demonstrierte, wie KI Bewerber und Unternehmer unterstützen kann: Ein Chatbot kommuniziert mit dem Jobinteressenten und filtert für den Arbeitgeber im Anschluss die eingegangenen Antworten nach den gewünschten Kriterien, die das Unternehmen vorher festgelegt hat. So findet sich der ideale Jobkandidat fast von selbst! Gleich danach kann es an die ersten Jobgespräche gehen. Insgesamt eine gewaltige Arbeitserleichterung für Arbeitgeber – und Bewerber!

Die digitale Talentsuche kann für jeden Hausverwalter in nur wenigen Schritten zum Erfolg werden – vorausgesetzt, man macht sich vorher klar, wen man wo ansprechen will. Die Nutzung digitaler Tools und Plattformen ist dabei heutzutage fast schon unerlässlich, denn sie steigert die Effizienz von Rekrutierungsprozessen enorm. Also Zeit für Hausverwalter, neue Wege zu gehen und die Recruiting-Revolution zu beginnen!

DR. ROBERT BORSCH
bvi-verwalter.de



Neue Fördermitglieder



sat Gruppe

Seit 2014 setzt die sat Gruppe neue Maßstäbe im Schadenmanagement. Mit Effizienz und direkter Kommunikation bieten wir bundesweit Lösungen. Unsere knapp 400 Mitarbeiter und 9 Standorte in Deutschland gewährleisten höchste Qualität und Zuverlässigkeit.

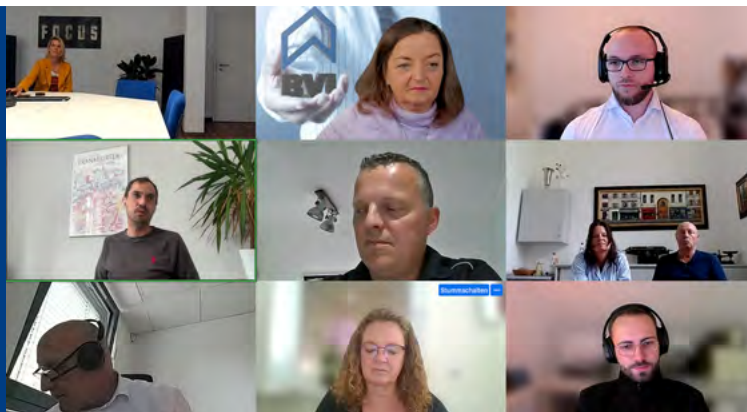
sat-schaden.de



FRANKEN SYSTEMS GmbH

Ihr Weg zu wohngesundem Bauen. Als Vorreiter in der Herstellung nachhaltiger Flüssigkunststoffe setzen wir Maßstäbe beim Abdichten und Beschichten von Neubauten sowie bei Sanierungen. Unsere Motivation: ein gesünderer Wohn- und Arbeitsraum.

www.franken-systems.de



Erster gemeinsamer Online-Stammtisch der BVI-Landesverbände West und Süd-West am 19. Juni 2024

Warum nicht einmal einen BVI-Stammtisch online stattfinden lassen? Und warum nicht einmal gemeinsam mit einem anderen Landesverband? Diese Überlegungen führten den BVI West und seine Landesvorsitzende Martina Schinke und den BVI Süd-West und seinen Landesvorsitzenden Steffen Namyslo zusammen und ließen am 19. Juni 2024 einen flotten, kompakten Online-Stammtisch entstehen. Zwei Themen und Referenten waren schnell gefunden, denn neben dem obligatorischen Austausch unter Kollegen durfte auch in dieser Runde der für den BVI typische Mehrwert selbstredend nicht fehlen.

Ein Thema waren in Brand geratene Elektroautos, über die Harald Samoiski, Oberbrandmeister bei der Feuerwehr und Ausbildungsleiter an der Brandschutzakademie Hessen, fachkundig informierte. Bei einem solchen Feuer strahlen Fahrzeugbatterien eine besondere Gefahr aus, denn sie können sich auch lange nach der Löschung des Brands abermals entzünden. Verhindern lässt sich das durch ein neuartiges Berge- und Aufbewahrungssystem mit einer Kühlung durch sogenannte Recover-E-Bags – ein interessanter Einblick in neu entwickelte technische Möglichkeiten der Feuerwehr, der Verwalter zugleich auch für das wichtige Thema Brandschutz bei Elektroautos in Wohnanlagen sensibilisierte.

Praxisrelevanz und zukunftsweisende Themen

Damit war der Bogen geschlagen zum zweiten Referenten in der Runde. Alessandro Ceci vom BVI-Wertschöpfungspartner ChargeGuru hat sich der Aufgabe verschrieben, auf

möglichst einfache Weise das Thema Elektromobilität in Wohnungseigentümergeinschaften voranzubringen und stellte einen Weg zur zeitsparenden Errichtung von Wallboxen vor. Dabei besticht das System von ChargeGuru vor allem durch seine Unkompliziertheit: Nur eine einzige Eigentümerversammlung ist erforderlich, in der einmalig der Bedarf an Ladestationen festgelegt wird. Entscheidet sich ein Eigentümer erst später für ein Elektrofahrzeug, lässt sich das System überaus leicht nachrüsten. Bei der Bezahlung der Wallbox haben Eigentümer die Wahlmöglichkeit aus einmaligem Kauf oder monatlicher Miete – eine elegante Lösung, sodass jeder Eigentümer die für ihn passende Lösung findet.

Die für Stammtische typische Vermittlung praktischer Informationen in lockerer Runde kam also auch in dieser virtuellen Form nicht zu kurz. Mehr noch: Der erste gemeinsame Online-Stammtisch des BVI West und des BVI Süd-West war nicht zuletzt dank der hervorragenden Referenten und der praxisrelevanten und zukunftsweisenden Themen für alle Teilnehmer ein Gewinn.



DR. ROBERT BORSCH
bvi-verwalter.de

BVI-TERMINE

Hier geht es
zur Anmeldung!



**Dr.-Olaf-Riecke-Verwaltertag
in Potsdam**
Montag, 9. September 2024

Hamburger Verwaltertage
Donnerstag, 7. November 2024,
und Freitag, 8. November 2024

Herbsttagung des BVI West
Donnerstag, 12. September 2024,
und Freitag, 13. September 2024

**BVI-Webinarreihe GEG in der Praxis:
Der hydraulische Abgleich**
Mittwoch, 13. November 2024

**BVI-Webinarreihe GEG in der Praxis:
Fristen**
Mittwoch, 18. September 2024

**Ausbildung Plus – Aufbau
in Fulda**
Donnerstag, 14. November 2024,
und Freitag, 15. November 2024

**Ausbildung Plus – Basic
in Fulda**
Donnerstag, 19. September 2024,
und Freitag, 20. September 2024

Frankfurter Verwaltertage
Donnerstag, 28. November 2024,
und Freitag, 29. November 2024

**BVI-Workation
in Lissabon**
Mittwoch, 2. Oktober 2024,
bis Sonnabend, 5. Oktober 2024

**BVI-Webinarreihe GEG in der Praxis:
Fördermittel**
Dienstag, 10. Dezember 2024

Nürnberger Verwaltertage
Donnerstag, 10. Oktober 2024,
und Freitag, 11. Oktober 2024

Münsteraner Verwalterkonferenz
Donnerstag, 23. Januar 2025,
und Freitag, 24. Januar 2025

**BVI-Webinarreihe GEG in der Praxis:
Der individuelle Sanierungsfahrplan**
Mittwoch, 16. Oktober 2024

Münchner Verwaltertage
Freitag, 21. Februar 2025,
und Sonnabend, 22. Februar 2025

**Startschuss GEG § 60:
Vergangenheit versus Zukunft
in Heppenheim**
Freitag, 18. Oktober 2024

Weitere Termine folgen.

! Eine Terminübersicht finden Sie auch
auf bvi-verwalter.de/veranstaltungen



IMPRESSUM

Hinweis:

Das BVI-Magazin ist die Verbandspublikation des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V. für seine Mitglieder. Mitglieder im BVI erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Das BVI-Magazin erscheint jeden zweiten Monat und berichtet über branchenrelevante Themen, Programm und Veranstaltungen des BVI ebenso wie über Angebote und Innovationen, Projekte und Lösungen der Partner und der Mitglieder. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung der Verfasser, jedoch nicht unbedingt diejenige der Herausgeber wieder. Dies kann auch rechtliche Fragen betreffen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen übernimmt der Herausgeber keine Haftung.

Unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos werden nicht honoriert oder zurückgeschickt. Mit der Annahme zur Veröffentlichung erwirbt der Herausgeber alle Rechte des Verfassers, insbesondere die Rechte zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken. Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch die elektronische Verwertung, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Der Herausgeber haftet nicht für die Eigenschaften der beschriebenen Produkte.

Die Redaktion behält sich vor, eingesandte Manuskripte sinnwährend zu kürzen und den Regeln des üblichen und von der Mehrheit der Sprachgemeinschaft akzeptierten Sprachgebrauchs anzupassen. Das betrifft auch die Verwendung des generischen Maskulinums.

Fotos:

Siehe Einzelbildnachweise

Herausgeber:**BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.**

Littenstraße 10
10179 Berlin
Tel. 030 30 87 29 – 17
service@bvi-verwalter.de

Redaktion:

Dr. Robert Borsch
Tel. 030 28 04 60 – 07
robert.borsch@bvi-verwalter.de

Verantwortlich i. S. d. P.:

Dirk Lamprecht
Geschäftsführer des BVI e. V.
und der BVI Service GmbH

Technische Betreuung und Anzeigenabwicklung:**BVI Service Gesellschaft mbH**

Littenstraße 10
10179 Berlin
Tel. 030 30 87 29 – 18
info@bvi-service.de

Anzeigenschaltung:

Dirk Lamprecht
Tel. 030 30 87 29 – 18
dirk.lamprecht@bvi-verwalter.de

Druck:

Druck- und Verlagshaus
Zarbock GmbH & Co. KG
Sontraer Straße 6
60386 Frankfurt am Main
Tel. 069 420 90 30
team@zarbock.de

Jetzt anmelden für die BVI-Workation in Lissabon

2. bis 5. Oktober 2024

Foto: © Pixabay / Steffen Zimmermann

Sie sind Verwalter, lieben Ihren Beruf und wollen gemeinsam mit Gleichgesinnten die Zukunft gestalten?
Dann ist die BVI-Workation genau das Richtige für Sie!

Wir bieten Ihnen frische Ideen in ausgewählten Locations und ungewöhnlicher Atmosphäre. Sie erwarten spannende Impulsvorträge und Praxisberichte zu aktuellen Themenfeldern, ein intensiver Austausch bei Workshops im Rahmen gemeinsamer Aktivitäten und ein einzigartiges Umfeld in einer inspirierenden Stadt.

Die BVI-Workation in Lissabon – das ist Arbeiten in Urlaubsatmosphäre!
Seien Sie dabei und gestalten Sie die Zukunft der Branche mit!

**Weitere Informationen und Anmeldung unter
[bvi-workation.de](https://www.bvi-workation.de)**

Sie erhalten über die Teilnahme eine Bestätigung von 13 Zeitstunden gem.
§ 34c Abs. 2a GewO i. V. m. § 15b Abs. 1 MaBV (gesetzl. vorgeschriebene Fortbildung).
Die Kosten für die Veranstaltung können als Betriebsausgabe geltend gemacht werden.

Mit Unterstützung von

