



SPEZIAL
Digitalisierung
Seiten 24-37

Heft 07/2024

Digitalisierung ist aktuell ein Schlüsselthema in der Wirtschaftswelt und der Wohnungswirtschaft.



Auch in Berlin und Brandenburg stellt sich unsere Branche den Herausforderungen dieser Entwicklung. Im Verband wird bei vielen Gesprächen und Veranstaltungen deutlich: Unsere BBU-Mitgliedsunternehmen haben sich bereits vielfältig auf den Weg gemacht. Chat-Bots und Apps für Mieter*innen, Smart Home in den Wohnungen, digitales Energiemonitoring, Tools für die Bestandsverwaltung, weitere digitale Prozessoptimierungen oder die Anwendung von Künstlicher Intelligenz sind dafür nur einige Beispiele. **Und diese breite Nutzung ist auch gut so. Denn die digitalen Innovationen sind eine Grundvoraussetzung dafür, Wohnen überhaupt zukunftsfit zu machen.** Zum einen drängen dabei die Klimaschutzvorgaben und das Ziel der CO₂-Neutralität bis zum Jahr 2045. Andererseits fordern Inflation, hohe Zinsen und Fachkräftemangel automatisch zu Energie-, Kosten- und Prozesseffizienz (und damit zu digitalisierten Workflows) auf.

Das Spezial zum Thema „Digitalisierung“ in diesen BBU-Nachrichten ist eine Premiere. Auf den Seiten 24-37 bündeln wir **Perspektiven, hilfreiche Tools, zukunftsweisende Projekte und Best-Practices aus unserem Verband, der Wissenschaft, unseren Mitgliedsunternehmen vor Ort, von Partnern und Branchenexpert*innen.** Mit diesem Heft möchten wir Ihnen für Ihre Arbeit im Unternehmen, an den Wohngebäuden und im Quartier Impulse und Anregungen zur Umsetzung geben. Ein Fokus unter den Beiträgen: Die energetische Transformation. Ihre Digitalisierung ist ein entscheidender Hebel; sie trägt zum Gelingen der Wärmewende in und am Gebäude sowie im Quartier bei.

Der BBU begleitet, unterstützt und koordiniert gerne bei diesen Themen: Beim Austausch in unseren Arbeitsgruppen und Kommissionen, in Veranstaltungen wie unseren Verbandskonferenzen, den BBU-Tagen und unseren Bautagungen, aber auch speziell in unserer BBU-Arbeitsgruppe Digitalisierung. Den neuen Ansprechpartner beim BBU stellen wir Ihnen ebenfalls in diesem Heft vor.

Trotz und **gerade angesichts der aktuellen Herausforderungen bin ich davon überzeugt, dass die Wohnungswirtschaft in Berlin und Brandenburg die Weiterentwicklung der digitalen Transformation meistern wird.** Ganz klar: Sie kann das miteinander Wohnen, Leben und Arbeiten verbessern. Lassen Sie uns diese Herausforderung gemeinsam angehen. Durch Kooperationen sowohl mit etablierten Dienstleistern als auch Start-ups, durch den Austausch der Mitgliedsunternehmen untereinander, durch den BBU als aktive Plattform und durch gute Rahmenbedingungen aus der Politik können wir die notwendigen Rahmenbedingungen schaffen, um unsere Branche weiterhin zukunftsfähig zu positionieren. Die Zukunft ist digital – lassen Sie uns sie gemeinsam gestalten.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre!

Joe Nasouk

Zu diesem Heft

Auch mit den weiteren Themen und Inhalten, über die wir in dieser Ausgabe der BBU-Nachrichten berichten, geht es innovativ weiter: Vor wenigen Tagen tourten die Berliner landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Regierenden Bürgermeister **Kai Wegner**, Stadtentwicklungssenator **Christian Gaebler**, Umweltsenatorin **Ute Bonde** und dem BBU durch Berlin. Bei der Besichtigung **interessanter Neubauprojekte** zeigten sie: Sie können Neubau und investieren trotz herausforderndster Rahmenbedingungen weiter, damit das wachsende Berlin auch ein soziales Berlin bleibt. Mehr zur **Neubautour und den besuchten Projekten** auf Seite 10. Auch **GdW-Präsident Axel Gedaschko** war in diesem Sommer auf Rundreise zu **beispielhaften Projekten in Berlin und Brandenburg** – der BBU berichtete dazu auf LinkedIn (Seite 16). Als „E wie erweiterungsfähig“ bezeichnet er dagegen den neuen Gebäudetyp E, seinen ganzen Kommentar dazu lesen Sie auf Seite 50.

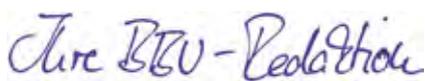
Zudem berichten wir in diesem Heft u. a. über das **Schneller-Bauen-Gesetz Berlin**, zu dem der BBU gemeinsam mit Partnern auch eine eigene Website mit Daten und Fakten aufgesetzt hat, sowie zu Neuerungen beim **Thema Balkon-PV-Anlagen** und der jüngsten **Online-Betriebskostenauswertung des BBU**. Die aktuellen Auswertungen zu den **Zahlen, Daten und Fakten** der BBU-Mitgliedsunternehmen stellte BBU-Vorständin **Maren Kern** in den **beiden BBU-Jahrespressekonferenzen** vor – mehr zu den Positionen, Forderungen und der breiten Medienresonanz lesen Sie auf den Seiten 14-15.

Ein erfolgreiches „**Best-Practice**“ für den **Fachkräfte-Nachwuchs** war auch in diesem Jahr die renommierte Lerninsel der BBA. Im Mittelpunkt des Sommercamps am Wannsee: **Der innovative Einsatz von KI für die Wohnungswirtschaft**. Welche Ideen die jungen wohnungswirtschaftlichen Talente hatten, lesen Sie ab Seite 65.

Und unsere „**3 Fragen an...**“ haben wir für diese Ausgabe an **Stephan Greiner-Petter** (Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin) gestellt. Seine lesenswerten Antworten finden Sie auf Seite 53.

Ein Blick voraus: Im nächsten Heft steht die Vorschau auf den BBU-Verbandstag mit der großen begleitenden Fachausstellung im Fokus. Das zweitägige Branchentreffen findet am 13. (Öffentliche Veranstaltung) und 14. November (Mitgliederversammlung) im bcc am Alexanderplatz in Berlin statt. Die Einladung mit Anmelde-möglichkeit und Programm geht den BBU-Mitgliedsunternehmen rechtzeitig Mitte Oktober per E-Mail zu.

Wir wünschen Ihnen einen guten Start in den Herbst und eine interessante Lektüre,



PS: Der Druckschluss für dieses Heft lag vor der Landtagswahl in Brandenburg. Statements zur Wahl können in dieser Ausgabe daher noch nicht berücksichtigt werden – Aktuelles aus dem Verband dazu finden Sie in unserem BBU-Newsletter sowie immer aktuell auf www.bbu.de



10 24



14 38

16

8 Spotlights Oktober 2024

Neues aus dem Verband

- 10 Wir machen Berlin: Neubautour der Landeseigenen mit dem Regierenden Bürgermeister
- 14 BBU-Jahrespressekonferenzen Berlin-Brandenburg 2024
- 16 GdW-Präsident Gedaschko auf Sommertour: Auftakt 2024 in Berlin-Brandenburg
- 18 DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2025 – Ausschreibung gestartet
- 20 BBU-Termine im Überblick
- 22 Medienresonanz

Spezial Digitalisierung

- 24 Impuls: Künstliche Intelligenz in der Wohnungswirtschaft
Von Arne Rajchowski, GdW
- 26 „Digitalisierung ist immer auch Anregung, alte Pfade zu verlassen und Neues auszuprobieren“
Interview mit Dr. Jörg Lippert, BBU
- 28 Digitalisierung im Bestand: Vorteile cloudbasierter IoT-Plattformen / Best-Practice aus Berlin und Brandenburg
Von Tobias Steinz, Vodafone

30 Gebäudeautomation: Ungenutztes Potential für Energieeffizienz und Klimaschutz

Von Dr. Severin Beucker, Borderstep Institut

33 „Mich reizt die Arbeit im Verband als Kommunikations-Plattform für Digitalisierungsthemen“

Interview mit Berengar Buttler, BBU

34 Digitalisierung für das technische Gebäudemanagement: Das neue BBU-Fördermitglied Plentific

Von Karin Shalev Shogol, Plentific

Neues aus den Mitgliedsunternehmen

- 38 Unternehmensnachrichten
- 42 Personelles
- 43 Nachruf Uwe Wachsmann
- 44 Ehrung
- 46 Jubiläen

Wohnungswirtschaft und -politik

- 48 Schneller-Bauen-Gesetz im Senat beschlossen – BBU: „Wichtige Stellschraube“
- 50 „E wie erweiterungsfähig“ (Kommentar zum neuen Gebäudetyp E von GdW-Präsident Axel Gedaschko)
- 51 Neuer qualifizierter Mietspiegel für Potsdam in Kraft – BBU: „Wichtiges Instrument“
- 52 „Wohnraum teilen – mit dem neuen Projekt ‚ZIMMER FREI‘“ (Gastartikel von Anna Lederle, Neue Chance gGmbH)
- 53 3 Fragen an... Stephan Greiner-Petter (Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG)

Fotos diese Seite / Obere Reihe (von links): Neubautour Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften © Tina Merkau; Digitalisierung © iStock/Pashalgnatov / Untere Reihe (von links): BBU-Jahrespressekonferenzen © BBU; GdW-Sommertour mit BBU © BBU; Minister Habeck besucht Vonovia-Pilotinstallation für Stromwärme © Vonovia/decarbon1ze/Kathrin Heller



53



54



64



41



44



65

Technik, Energie, Multimedia

- 54 Neue GdW-Arbeitshilfen zu Balkon-PV und Solaranlagen
- 55 BBU-Betriebskostenauswertung 2022: Die Ergebnisse
- 56 Handlungsleitfaden: „So gelingt Naturnahes Grün im Wohnungsbau“ – Rabatt für BBU-Mitglieder

Recht

- 58 Änderung im Wohnungseigentumsgesetz zur Beschlusskompetenz für virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen
- 59 Berliner Mietspiegel: Anforderungen an das Merkmal „aufwendig gestaltetes Wohnumfeld“
- 60 Urteil: Fristlose Kündigung wegen erheblicher Lärmstörung
- 62 BGH-Urteil zu Kautions: Vermieter darf mit verjährten Schadenersatzforderungen aufrechnen
- 63 Höchstgrenzen und Selbsterklärungen gemäß EWPBG und StromPBG
- 63 Anspruch auf Wohnungsbesichtigung durch Sachverständigen

Kulturtipp

- 64 Sonderausstellung: „Träum weiter – Berlin, die 90er-Jahre“ im C/O Berlin

Personal und Bildung

- 65 BBA-Lerninsel 2024: Fokus „KI in der Immobilienwirtschaft“
- 67 Tagungen, Zertifikats- und Karrierelehrgänge der BBA

73 Stellenangebote

75 Erdmännchens Corner

Impressum

Fotos diese Seite / Obere Reihe (von links): Stephan Greiner Petter © „Freie Scholle“; Moderner Solarbalkon mit Sonnenlichtreflexion © iStock / Maryana Serdynska; Annette Hauschild, Am Rande der Love Parade, Potsdamer Platz, Berlin 1997 © Annette Hauschild, OSTKREUZ
Untere Reihe (von links): ProPotsdam-Neubau © B&O Bau und Gebäudetechnik GmbH & Co. KG / Holzer Kobler Architekten Berlin GmbH; Verabschiedung Jens Häßler, Wobau Bernau © Bernau LIVE; BBA-Lerninsel 2024 © Lucas Adrian

Spotlights Oktober

BBU-Termine

Wo stehen wir...



BBU-Neubauagung 2023 © Tim Merkau

... beim Bauen und Modernisieren in Berlin und Brandenburg? Ein Update gibt die nächste **BBU-Bautagung am 2. Dezember in Berlin**. Merken Sie sich den Termin gerne vor – eine Einladung mit Programm und Anmelde-möglichkeit erhalten Sie rechtzeitig per E-Mail vorab (kostenfrei für BBU-Mitglieder, Gästekarten für externe Teilnehmende) und im BBU-Newsletter.

Zurück in die Zukunft

Rundum sehenswert...



Blick in die Sonderausstellung / im Hintergrund das Gemälde „Die rote Fahne – Kampf, Leid und Sieg“ von Willi Sittte © Willi Sittte, Die rote Fahne – Kampf, Leid und Sieg, 1975/76 / © VG Bild Kunst, Bonn 2024 / Stiftung Humboldt Forum im Berliner Schloss, Foto © David von Becker

... ist die aktuelle **Ausstellung „Hin und weg. Der Palast der Republik ist Gegenwart“** im Humboldtforum. Geliebt und verhasst, verschwunden und doch voller persönlicher Erinnerungen von Gästen, Beschäftigten, Gegner*innen und Bewunderer*innen. Am früheren Standort des Palastes der Republik stellt die Schau nicht nur repräsentative Ausstellungsstücke aus, sondern erinnert an Jugendweihen, Diskoabende, Kunst und DDR-Design. Immer präsent: die öffentlich diskutierte Frage, warum der „PdR“ abgerissen werden musste.

Zitat des Monats



Maren Kern © Marcel Schwickerath

„Der Senat hat verstanden, nimmt die Argumente der Bauwirtschaft ernst und macht wirklich Tempo. Es geht dabei auch um die Stimmung in der Branche und in der Stadt und diese ist mit diesem Senat und mit diesem Gesetzspaket besser als in den Jahren zuvor.“

BBU-Statement zum Schneller-Bauen-Gesetz, zitiert u. a. in ZEIT und Süddeutscher Zeitung

Im BBU-Gründungs-jahr

Im Oktober 1897



© Kraftwerk Oberspree iStock-6682594, Felix Geringwald

... wird das Kraftwerk Oberspree in Berlin als erstes Drehstromkraftwerk Deutschlands in Betrieb genommen. Diese modernen Form der Energieerzeugung beschäftigte bereits in kurzer Zeit 1.800 Menschen. Die Gebäude wurden hauptsächlich aus den charakteristischen gelben Klinkersteinen erbaut („Oberschöneweider Klinker“).

Vernetzen Sie sich...



mit dem BBU auf LinkedIn®- und werden Sie Teil der mittlerweile rund 1.200 Follower*innen umfassenden Community! Ein Highlight in diesem Sommer war die Tour von GdW-Präsident Axel Gedaschko durch unsere Region. Klicken Sie rein! **Mehr auf Seite 18**

Buchtipps

Klimagerechtes Leben...



... in der Stadt mit vielen internationalen Best-Practice-Beispielen zeigt das **neue Buch „Manifest für eine klimagerechte Urbanität“**. Vom öffentlichen Individualverkehr bis zur Bürgerbeteiligung auf Stadtteilebene: die deutschen, europäischen und asiatischen Fallbeispiele zeigen, wie eine Transformation der Gesellschaft durch die Aktivierung einer Gemeinschaft im Kleinen gelingen kann (Autor: Stefan Schmitz; DOM publishers, 230 Seiten, 28 Euro).

Form follows function – zum Hören

Nicht nur für Bauhaus-Fans...



... ist der Podcast „**about bauhaus**“, der gerade in seine zweite Staffel gestartet ist. Er hinterfragt Bekanntes und entdeckt Neues rund um die berühmte Avantgardeschule. Mit illustren Gästen und Know-How werfen die neuen Folgen ein hörenswertes Licht auf Geschichte und Relevanz des Bauhauses in den 1920er- und 30er-Jahren. Zur aktuellen Folge:



BBU-Newsletter

Immer dienstags echten Mehrwert sichern!



Newsletter jetzt abonnieren:



Zahl des Monats

6,5%



... sind die durchschnittlichen **Bruttolöhne im Landkreis Dahme-Spreewald** zuletzt gestiegen – der Landkreis belegt damit den Brandenburger Spitzenplatz! Überdurchschnittlich gewachsen sind sie laut Statistischem Landesamt auch in den Landkreisen Spree-Neiße (+5,4 %) und Havelland (+5,2 %).



NEUES AUS DEM VERBAND

Wir machen Berlin: Die Landeseigenen im Einsatz für die Stadt

berlinovo, degewo, GESOBAU, GEWOBAG, HOWOGE, STADT UND LAND SOWIE WBM: die sieben landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind starke Wirtschaftsfaktoren für Berlin. Für dieses Jahr planen sie Rekordinvestitionen von erstmals mehr als zwei Milliarden Euro – gegenüber dem Vorjahr ein Sprung um über 34 Prozent. In einem extrem herausfordernden Umfeld sind sie Garantinnen für bezahlbares Wohnen und ein starker Stabilitätsanker für die regionalen Bau- und Handwerksbetriebe.

inberlinwohnen.de

berlinovo

degewo
Mehr Stadt. Mehr Leben.

GESOBAU
Hier wohnt Berlin.

Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

HOWOGE

STADT UND LAND
Zimmer, Küche, Bad, Berlin.

WBM.
WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT
BERLIN-MITTE MBH

Über das vielfältige Engagement der „Landeseigenen“ für Berlin informierten die sieben Unternehmen Berlins Regierenden Bürgermeister **Kai Wegner**, Stadtentwicklungssenator **Christian Gaebler** und Mobilitäts- und Umweltsenatorin **Ute Bonde** auf der Neubautour am 18. September 2024.. Dabei wurden Projekte von drei Unternehmen besichtigt. Erstmals mit dabei: die Berlinovo.

Investitionen von 1,7 Milliarden Euro im letzten Jahr...

2023 investierten die sieben Unternehmen mehr als 1,7 Milliarden Euro in Berlin. Gegenüber 2022 entsprach das einem Anstieg um 0,2 Prozent. Mit gut 988 Millionen Euro der weitaus

größte Posten dabei: der Neubau. An zweiter Stelle folgten mit rund 740 Millionen Euro Investitionen in die Bestände (Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung), die zu einem großen Teil schon zur Erreichung der Klimaziele beitragen.

...und mehr als 2,3 Milliarden Euro Investitionen in diesem Jahr.

Nachdem sie 2023 ihre Investitionen trotz widriger Rahmenbedingungen stabil halten konnten, planen die sieben Wohnungsbaugesellschaften für 2024 eine kräftige Ausweitung ihrer Investitionen. Sie sollen um 34,3 Prozent auf den Rekordwert von 2,3 Milliarden Euro steigen – und damit zum ersten Mal seit

Auf Neubautour (von links): Verkehrssenatorin Ute Bonde, Bausenator Christian Gaebler, BBU-Vorständin Maren Kern sowie der Regierende Bürgermeister Kai Wegner © Tina Merkau

Beginn der Auswertungen 1991 die Marke von zwei Milliarden Euro überschreiten. Gut 1,4 Milliarden Euro sind dabei für den Neubau vorgesehen (+42,4 %), rund 915 Millionen Euro sollen in die Bestände fließen (Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, +23,5 %).

Neu gebaut: Tempelhof

In den fünf Jahren zwischen 2019 und 2023 wurden von den sieben Unternehmen 23.871 Wohnungen fertiggestellt. Hinzu kommen weitere 2.971 Wohneinheiten in Wohneinrichtungen für Studierende und Geflüchtete. Damit haben die Unternehmen in dieser Zeit insgesamt 26.842 neue Wohneinheiten fertiggestellt – neue Zuhause für schätzungsweise 50.000 bis 60.000 Menschen. Das entspricht einem Ortsteil wie Tempelhof oder Zehlendorf. Allein 2023 wurden 4.766 neue Wohnungen durch die Landeseigenen fertiggestellt. Für 2024 ist die Fertigstellung von weiteren rund 3.800 Wohnungen geplant – angesichts der äußerst herausfordernden Neubau-Rahmenbedingungen eine starke Leistung.

Stark für Demokratie

Der September ist in Berlin „Aktionsmonat für Demokratie“. Gerade auch bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wird Demokratie tagtäglich gelebt und können die Mieter*innen Einfluss nehmen. In den Quartieren der Unternehmen gibt es 130 Mieterbeiräte bzw. Mieterräte sowie eine Reihe weiterer Partizipationsgremien, in denen derzeit rund 600 – vielfach gewählte – Mieter*innen ehrenamtlich tätig sind – deutschlandweit in dieser Form und Vielfalt einmalig. Dabei geht es um Fragen, die das Zusammenleben in den Kiezen ganz unmittelbar betreffen – Umfeldgestaltungen, Umgang mit Modernisierungen oder Formate zur gemeinsamen Freizeitgestaltung.

Klare soziale Ausrichtung

Mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von 6,46 Euro/m² lagen die Bestandsmieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 2023 um 75 Cent je Quadratmeter unter dem Mietspiegeldurchschnitt 2024 (7,21 €/m²). Gegenüber 2022 entspricht das einer Steigerung um durchschnittlich nur 1,1 Prozent. Noch deutlicher wird der mietendämpfende Effekt der Unternehmen mit Blick auf die Wiedervermietungsmieten: Hier lagen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 2023 mit 7,65 Euro/m² um gut 45 Prozent unter dem allgemeinen Marktniveau (13,99 €/m², IBB-Wohnungsmarktbericht 2023).

Kai Wegner, Regierender Bürgermeister von Berlin:

„Die landeseigenen Wohnungsunternehmen zeigen eindrucksvoll, dass sozialverträglicher Wohnungsneubau in Berlin trotz enorm gestiegener Baukosten machbar ist. Bei der Schaffung von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnungsbau sind unsere Berliner Wohnungsunternehmen ein verlässlicher und engagierter Partner. Dennoch müssen wir angesichts der großen Herausforderungen im Wohnungsbau noch mehr und in kürzerer Zeit tun, denn viele Menschen wollen nach Berlin kommen, um hier zu arbeiten, zu studieren oder eine Ausbildung



Impressionen der Neubautour 2024 © Tina Merkau

Fortsetzung nächste Seite >>>

zu beginnen. Wir brauchen deshalb dringend mehr Wohnungen – in nahezu allen Segmenten. Der Senat priorisiert und beschleunigt daher den Wohnungsbau in Berlin durch das Schneller-Bauen-Gesetz, von dem auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen profitieren werden.“

Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Landes Berlin:

„Heute haben wir drei Neubauvorhaben in Neukölln, Pankow und Treptow Köpenick gesehen, die erneut Maßstäbe im Berliner Wohnungsneubau setzen. Sie stehen stellvertretend für die Arbeit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Sie schaffen in allen Teilen der Stadt urbane und soziale Wohnformen, mit einer lebendigen Mischung aus Gewerbe, Kindertagesstätten, Sport, Spiel, Freizeit- und Pflegeangeboten. Mit jedem Wohnungsbauprojekt entsteht neues und bezahlbares Zuhause für tausende Berlinerinnen und Berliner.“

Ute Bonde, Senatorin für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt des Landes Berlin:

„Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften leisten einen vorbildlichen Beitrag beim umweltverträglichen Wohnungsbau. Sie helfen Berlin, auf dem Weg zur klimaneutralen Hauptstadt wichtige Schritte zu gehen.“

Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der GESOBAU AG und Sprecher der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften:

„Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften stellen ihre Leistungskraft immer wieder klar unter Beweis. Wir sind verlässliche Partner beim so dringend benötigten Neubau, ein Grundpfeiler für einen sozialverträglichen Mietemarkt und ein wichtiger Schlüssel bei der Erreichung der Berliner Klimaschutzziele. Dennoch ist nicht von der Hand zu weisen: Die Herausforderungen, vor denen wir stehen, bleiben groß und komplex. Steigende Finanzierungs- und Baukosten potenzieren sich gegenseitig, während gleichzeitig immer mehr Auflagen zu beachten sind und die Klimaschutzförderung des Bundes das nicht wirklich verlässlich abbildet. Die wirtschaftliche Leistungskraft der Landeseigenen zu erhalten und zu stärken, muss deshalb weiterhin das Ziel der gemeinsamen Arbeit von städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Land Berlin sein – damit wir auch in Zukunft die vielfältigen Anforderungen einer dynamisch wachsenden und zukunftsfähigen Stadt stemmen können.“

D.E.

↓ Download

• Beispiele aktueller Neubauprojekte

<https://inberlinwohnen.de/neubautour-2024/>



Impressionen der Neubautour 2024 © Tina Merkau



Impressionen der Neubautour 2024 © Tina Merkau

BBU-Jahrespressekonferenzen präsentierten aktuelle Zahlen und Daten der sozialen Wohnungswirtschaft Berlin-Brandenburg

UNTER DEN TITELN „AUF DEM BODEN DER TATSACHEN“ UND „WOHN-ZUKUNFT BRANDENBURG SICHERN“ fanden am 25. Juli sowie am 10. September die digitalen BBU-Jahrespressekonferenzen für Berlin und Brandenburg statt. BBU-Vorständin Maren Kern machte dabei deutlich: Die Mieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen sind und bleiben günstig. Wegen hoher Kosten und Auflagen, zu viel Bürokratie und zu schwacher Einnahmenseitenentwicklung müssen sie immer mehr Investitionen auf den Prüfstand stellen. Über die Pressekonferenzen mit insgesamt 85 Teilnehmer*innen wurde im Anschluss umfassend in regionalen und nationalen Medien sowie Fachpublikationen berichtet.

Maren Kern: „Den Unternehmen geht angesichts hoher Bauhürden und zu schwacher Mietenerwicklung Geld und Atem aus. Hier muss entschlossen gegengesteuert werden. Dazu braucht es Geld, Entbürokratisierung, Digitalisierung und Mut.“

Erfreulich sei, dass in Berlin sowohl Mieten als auch Leerstand stabil geblieben seien. Die Bestandsmieten lagen Ende Dezember 2023 durchschnittlich bei 6,64 Euro pro Quadratmeter. Die Mieten seien damit um nur 1,7 Prozent gestiegen bei einer gleichzeitigen Steigerung der Instandhaltungskosten um 11,2 Prozent. Kern warnte angesichts der Preissteigerungen: „Damit sind die Kosten fast siebenmal so schnell gestiegen wie die Mieten. Diese Entwicklung zehrt an der Wirtschaftskraft unserer Unternehmen“. Die Leerstandsquote war mit weiterhin 1,6 Prozent stabil, obwohl Berlin um 35.000 Menschen gewachsen sei. „Dies steht für die enormen Neubauanstrengungen der sozialen Wohnungswirtschaft. Unsere Unternehmen bauen erfolgreich gegen den angespannten Mietwohnungsmarkt an“, verdeutlichte Kern.

Auch in Brandenburg habe die soziale Wohnungswirtschaft Erfolge erzielt: Hier sei der Leerstand im weiteren Metropolraum weiter gesunken, die Nettokaltmieten lägen mit 5,62 Euro pro Quadratmeter deutlich unter dem Zensuswert. Im Berliner Umland habe sich vor allem der Neubau gut entwickelt. Hier wurden in den letzten fünf Jahren gut 3.300 neue Wohnungen fertiggestellt, mehr als 1.200 davon in Potsdam. Mit Blick auf die Landtagswahlen in Brandenburg betonte Kern: „Wohnen, Bauen und Stadtentwicklung müssen auch weiterhin ganz oben auf der Prioritätenliste stehen“. **D.E. | C.P.**

Die Forderungen des BBU: Was jetzt passieren muss

- **Ausweitung und Verstärkung der Bundesförderung** für Neubau und Modernisierung
- Vorübergehendes Absenken der Standards auf **Effizienzhausstandard 70**
- Umfassende **Entbürokratisierung und Digitalisierung der Planungsverfahren**
- **Senkung der Mehrwertsteuer** der Baukosten auf 7 Prozent sowie **Senkung der Grunderwerbsteuer** für sozialen Wohnungsbau
- **Rasche Umsetzung des Baugipfel-Maßnahmenpakets** (Bundesregierung vom 25. September 2023) für schnelleres und günstigeres Bauen
- **Moratorium für Energiestandards** für eine Bezahlbarkeit der Energie- und Wärmewende
- **Prüfung der Mietpreisbremse** in Brandenburg
- **Zügige Verabschiedung und Umsetzung des „Schneller-Bauen-Gesetzes“** in Berlin

↓ Download

- Jahrespressekonferenz Berlin
Pressematerialien und Videomitschnitt

bbu.de | [Pressemeldungen](#)



↓ Download

- Jahrespressekonferenz Brandenburg
Pressematerialien und Videomitschnitt

bbu.de | [Pressemeldungen](#)





Medienstatement für den rbb | Alle Fotos © BBU



In Aktion (v.l.n.r.): Christine Preuß, Dr. David Eberhart, Maren Kern, Matthias Brauner und Kathrin Mölneck



BBU-Vorständin Maren Kern stellt sich den Fragen der Medien
Fotos © BBU

- Anzeige -

**FÜR
BERLIN**
SEIT 100 JAHREN

Besuchen Sie uns
auf der EXPO:
07. – 09. Oktober 2024
in der Halle B2
Stand B2.420

 **Investitionsbank
Berlin**

Wohnraum.Fördern.Berlin.

wohnen mit der IBB

Wir haben die passende Finanzierung für den Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauprojekt erfolgreich zu gestalten. **Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662**

ibb.de/vermieter_investoren

GdW-Präsident Gedaschko auf Sommertour: Auftakt 2024 in Berlin-Brandenburg

BEI DER DIESJÄHRIGEN SOMMERTOUR IN BRANDENBURG UND BERLIN besuchte der GdW-Präsident Axel Gedaschko gemeinsam mit BBU-Vorständin Maren Kern zwei Tage lang verschiedene Bauprojekte. Auf dem Programm standen u. a. Entwicklungen und Fortschritte beim Stadtumbau in Brandenburg an der Havel, ein zukunftsweisendes Geothermie-Projekt in Potsdam oder das degewo-Klimahaus in Berlin. Philine Siantis berichtete für den BBU (gemeinsam mit dem GdW) während der Tour live auf LinkedIn über die Vor-Ort-Termine in der Region:



Der Auftakt - Brandenburg an der Havel

Nach herzlicher Begrüßung und Einführung in den Standort Brandenburg an der Havel, folgt gerade die Bus-Rundfahrt durch den Stadtteil Hohenstücken – spannende Fortschritte und Entwicklung des Stadtumbaus werden der Gruppe an mehreren Haltepunkten durch die lokale #Wohnungswirtschaft präsentiert.“



Geothermie in Potsdam – Innovation hautnah erleben (Reshare GdW-Post)

Mit #Geothermie eine fossilfreie Strom- und Wärmeversorgung ermöglichen:

Ein erstes großes Projekt in #Potsdam im Bereich der Geothermie ist die Entwicklung des Gebietes „Heinrich-Mann-Allee / Kolonie Daheim“. Dort wird ein innerstädtischer, attraktiver #Wohnstandort mit Gewerbe und Dienstleistungen geschaffen. Das Wohnungsunternehmen @ProPotsdam GmbH errichtet dort bis 2025 mehr als 700 #Wohnungen.



Um die #Energiewende #bezahlbar zu machen, ist Geothermie ein zentraler Weg. Sowohl #Kommunen als auch #Wohnungsunternehmen brauchen für die hohen Investitionen aber konsequente #Förderung, um die riesige Herausforderung stemmen zu können. Ansonsten droht für viele Haushalte finanzielle Überforderung und damit sozialer Sprengstoff.

Für die #Politik gilt aber auch: Der Startschuss bzw. das Ermöglichen von Energiewende-Projekten wie der Geothermie muss viel schneller gehen, #Genehmigungen viel schneller erfolgen. Gerade angesichts des #Fachkräftemangels dauert es ohnehin, bis Personal einsatzbereit ist und die #Wärmewende vorankommen kann.

Ausblicke der Hauptstadt - Start bei der degewo

Nächste Station der diesjährigen Sommer-Tour von GdW-Präsident Axel Gedaschko in #Berlin am 23. Juli, zusammen mit dem BBU-Team: Das Klimahaus der degewo AG in Köpenick!

Danke für die großartige Gelegenheit, die Innovationen des degewo-Klimahauses vor Ort zu erkunden!

u. a.

- Grüne #Energieversorgung
- #Photovoltaikanlagen auf den Dächern
- Nachhaltige #Bauweise und -materialien
- Effiziente Flächennutzung
- #Regenwassermanagement
- Fahrradstellplätze für rund 250 Räder
- Begrünte #Dächer und üppige Pflanzenoasen

Anschließend ging es weiter zu einem fertigen #Neubauprojekt der degewo in Köpenick. Durchdachte Planung sowie proaktive, bedürfnisorientierte Beteiligung der Bestandsmieter*innen haben hier zur Schaffung von lebenswertem und nachhaltigem Wohnraum beigetragen! Ruhig und nah am Wasser ist hier ein modernes Quartier für Familien, Senioren und Singles entstanden.

Ein großer Dank an das Team der degewo AG für die inspirierenden Einblicke!



Wohnraum für Berlin auf den Buckower Feldern (Reshare GdW-Post)

Die zweite Station der Sommer-Tour 2024 von Axel Gedaschko in Berlin: Das entstehende Quartier „Buckower Felder“ der @STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH!

Eine wachsende #Stadt braucht wachsende #Wohnviertel: Am südlichen Stadtrand von #Berlin entsteht mit den „Buckower Feldern“ ein neues Stadtquartier mit rund 900 #Wohnungen, Arztpraxen, einer #KITA und Jugendfreizeit sowie einer Mobilitätsstation. Davon werden ca. 2/3 der Wohnungen von der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

gebaut. Die modernen 1- bis 5-Zimmerwohnungen bieten Platz für Paare, Senioren, Familien, Singles, Studierende oder Auszubildende. Die 3- bis 5-geschossigen Gebäude verteilen sich auf mehrere Baufelder, die in Etappen fertiggestellt werden.



Finale bei der „Charlotte“

Letzte Station der Sommer-Tour 2024 in #Berlin:

Das Aufstockungsprojekt der @Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Nicht nur der schöne neue Wohnraum, der im Dachgeschoss entstehen konnte, auch der große Laubengang oder die enge Gemeinschaft der Bewohner*innen sind beeindruckend. Der Name ihrer gemeinsamen Chat-Gruppe? – Die Lauben-Gang ☐

Wir haben gelernt, dass bauliche Veränderungen am Altbau

meist eine „Wundertüte“ sind, auch wenn die Herausforderungen dieses Projekts herausragend gemeistert worden. Fazit der Projektverantwortlichen: „Aufstockung macht Sinn, aber ist teuer“ – mehr gezielte Förderung für Wohnungsbaugenossenschaften ist und bleibt ein wichtiges Thema.

Ein aufschlussreicher Abschluss der Sommer-Tour von Axel Gedaschko in Berlin-Brandenburg!



DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2025 – Ausschreibung gestartet

Jetzt bis zum 31. Januar 2025 bewerben!



DER NÄCHSTE DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT steht unter dem Motto „Anders Bauen für bezahlbares Wohnen: Innovativ, einfach, experimentell“. Der Wettbewerb sucht fertiggestellte oder in Fertigstellung befindliche Neubauprojekte im Bereich Wohnen, die durch Innovation und/oder Einfachheit und/oder Experimentieren dem bezahlbaren Wohnen entgegenkommen. Unternehmen können sich ab sofort bewerben. Die technische Betreuung des Wettbewerbs liegt erneut beim BBU.

Das Fachmagazin DW Die Wohnungswirtschaft richtet den Preis aus, um herausragende Beispiele aus der Praxis der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu ehren. Präsentiert wird der Award von der Aareon AG. GdW-Präsident **Axel Gedaschko** ist erneut Schirmherr der Initiative.

Kriterien für eine Bewerbung

Sie können sich für den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2025 bewerben, wenn

- Sie ein Wohnungs- oder Immobilienunternehmen mit Sitz in Deutschland vertreten – egal welcher Größe oder Gesellschaftsform
- Sie einen Wohnungsneubau errichtet haben beziehungsweise zurzeit errichten, wobei die Planungsphase bereits überschritten sein sollte und die Fertigstellung unmittelbar bevorsteht
- Ihr Neubau den Mottokriterien „innovativ, einfach oder experimentell“ und dabei „bezahlbar“ genügt
- und Sie dazu klare und belegbare Projektaussagen treffen können, was insbesondere Angaben zu den Baukosten und den Mieten beinhaltet.

Alle Infos zur Ausschreibung sowie das Bewerbungsformular finden Sie online, Bewerbungen können bis zum 31. Januar 2025 online eingereicht werden.

Die Jury setzt sich aus namhaften Vertretern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zusammen, den Juryvorsitz hat **Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher** inne, die technische und organisatorische Betreuung übernimmt der BBU.

Informationen und Online-Bewerbungsformular
www.dw-zukunftspreis.de

↓ Download

- Informationen und Online-Bewerbungsformular

dw-zukunftspreis.de



DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2025

Anders Bauen für bezahlbares Wohnen

Innovativ, einfach, experimentell



©AdbesStock, Hurco/lyakalim/Olsona



Informationen zur Bewerbung
unter www.dw-zukunftspreis.de



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW|2025

Termine der Arbeitskreisberatungen im Land Brandenburg

Genossenschaften	Tag, Uhrzeit	Gastgeber
Genossenschaften Eisenhüttenstadt	Do., 26.09.2024, 10:00 Uhr	Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG Karl-Marx-Straße 45, 15890 Eisenhüttenstadt
Genossenschaften Potsdam	Mi., 16.10.2024 10:00 Uhr	Rathenower Wohnungsbaugenossenschaft eG Baustraße 3, 14712 Rathenow
Genossenschaften Cottbus	Mi., 16.10.2024 10:00 Uhr	Gem. Wohnungsbaugenossenschaft der Spreewaldstadt Lübbenau eG Straße der Einheit 20A, 03222 Lübbenau
Große Genossenschaften des Landes Brandenburg	Do., 07.11.2024 11:30 Uhr	Genussskombinat Aschersleben Hohe Str. 6, 06449 Aschersleben
Genossenschaften Schwedt	Do., 04.12.2024 10:00 Uhr	Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG Flinkenberg 37, 16303 Schwedt/Oder

Gesellschaften	Tag, Uhrzeit	Gastgeber
Gesellschaften Potsdam-Nord	Mo., 14.10.2024 10:00 Uhr	Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH Kränzliner Straße 32A, 16816 Neuruppin
Gesellschaften Potsdam-Süd	Di., 15.10.2024 10:00 Uhr	Videokonferenz / BBU-Landesgeschäftsstelle Potsdam Behlertstraße 13, 14469 Potsdam
Gesellschaften Süd-Brandenburg	Mi., 27.11.2024 10:00 Uhr	Forster Wohnungsbaugesellschaft mbH Frankfurter Straße 2, 03149 Forst
Gesellschaften Frankfurt (Oder)	Do., 28.11.2024 10:00 Uhr	Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH Fritz-Heckert-Straße 62, 15890 Eisenhüttenstadt

Sprecherkreis	Tag, Uhrzeit	Gastgeber
Sprecher der Arbeitskreise im Land Brandenburg	Do., 21.11.2024 10:00 Uhr	BBU-Landesgeschäftsstelle Potsdam Behlertstraße 13, 14469 Potsdam

BBU-Termine Ende September – November 2024

Veranstaltung

	Veranstaltungsort	Ansprechpartner	Tag, Uhrzeit
BBU-Arbeitsausschuss	BBU (Videokonferenz)	Maren Kern	Do., 19.09.2024 13:30 Uhr
BBU-Verbandsausschuss	BBU	Maren Kern	Do., 19.09.2024 15:00 Uhr
IZB Workshop Schneller-Bauen-Gesetz	BBU	Dr. Jörg Lippert	Di., 24.09.2024 17:00 Uhr
Jour Fixe der Justiziar*innen der Städtischen Gesellschaften in Berlin	Gewobag Wohnungs- bau-AG Berlin	Carin Müller	Fr., 27.09.2024 9:30 Uhr
BBW-Verbandstag	BBU	Maren Kern	Mi., 16.10.2024 9:30 Uhr
BBW-Verbandsausschuss	BBU	Maren Kern	Mi., 16.10.2024 13:00 Uhr
Fachkommission für Genossenschaftsfragen	BBU	Sabine Degen	Do., 17.10.2024 10:00 Uhr
Arbeitskreis Private Gesellschaften	BBU	Mario Hilgenfeld	Mi., 23.10.2024 14:00 Uhr
Fachkommission Betriebswirtschaft	BBU	Mario Hilgenfeld	Di., 29.10.2024 14:00 Uhr
Arbeitskreis Digitalisierung	BBU	Christine Preuß	Mi., 06.11.2024 10:00 Uhr
Arbeitskreis Interne Revision	BBU (Videokonferenz)	Mario Hilgenfeld	Do., 07.11.2024 10:00 Uhr
Arbeitskreis Soziales Management	BBU	Mario Hilgenfeld	Fr., 08.11.2024 9:30 Uhr
BBU-Verbandstag 2024	bcc Berliner Congress Center GmbH	Maren Kern Dr. David Eberhart	13./14.11.2024
Konferenz für Aufsichtsratsvorsitzende und deren Stellvertreter*innen	BBU	Sabine Degen	Do., 21.11.2024 16:00 Uhr
Arbeitskreis Mietergremien	BBU (Videokonferenz)	Mario Hilgenfeld	Mo., 25.11.2024 14:30 Uhr
BBU-Verbandskonferenz „GenossenschaftsRECHT abwechslungsreich 2024“	BBU/VSWG (Videokonferenz)	Sabine Degen	Mi., 27.11.2024 10:00 Uhr
Wärmedialog mit BEW Berliner Energie und Wärme AG	BBU	Dr. Jörg Lippert	Do., 28.11.2024 14:00 Uhr
<u>Hinweis:</u> BBU-Bautagung	Change Hub Berlin	Dr. Jörg Lippert	Mo., 02.12.2024 9:00 Uhr

Medien-Resonanz

81

mal wurde der BBU mit seinen Botschaften, Zahlen und Statements in **Print-, Online-, TV, Fach- und Radiom**edien seit Mitte Juli zitiert.

43x Berlin
19x Brandenburg
19x Bundesweit

Verteilung der Medienreichweite

Jahrespressekonferenzen
Berlin & Brandenburg
Neubautour Berlin

Serielles und modulares Bauen
Schneller-Bauen-Gesetz Berlin
Kampagne „Brandenburg zeigt Haltung“

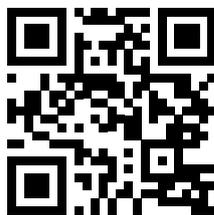
Sommertour Gedaschko mit BBU
Gewohnt Gut
Hennigsdorf

Immer up-to-date:

Alle aktuellen **Medienberichte** über den Verband und seine **Statements & Aktivitäten** finden Sie immer dienstags im **BBU-Newsletter** und natürlich **online tagesaktuell** auf einen Blick:



Der **BBU-Newsletter**



Der **BBU in den Medien**

„Berlin hat kein Mieten-, sondern ein Neubau-Problem. Mieten in Berlin ist günstig: 70 Prozent der Haushalte hat eine Bestandsmiete unter der 8 Euro-Marke.“

Maren Kern auf tagesschau.de nach der Jahrespressekonferenz Berlin



Maren Kern © Marcel Schwickerath

WOHIN MIT IHREM ABFALL?

Richtig trennen heißt Umwelt schützen.

WERTSTOFFE



GLAS



PAPIER/PAPPE



BIOGUT



RESTABFALL



21. JAHRE KI-SCHAU?

SPEZIAL DIGITALISIERUNG

Die BBU-Nachrichten danken Thomas Krug aus dem BBU-Technikbereich herzlich für die tatkräftige Unterstützung.

Impuls: Künstliche Intelligenz in der Wohnungswirtschaft

Von Arne Rajchowski (GdW-Referatsleiter Digitalisierung & Smart Energy und Leiter Kompetenzzentrum Digitalisierung)

Arne Rajchowski © GdW



„Nutzt Ihr im Unternehmen schon KI? Was macht Ihr damit? Schau Dir dieses Tool mal an“. Solche Sätze hört man derzeit oft auf Workshops oder Tagungen. ChatGPT,

Mid Journey und andere haben seit 2020 die Künstliche Intelligenz greifbar gemacht. In „KI-Clubs“ testen

Mitarbeiter*innen neue KI-Anwendungen

und sammeln Erfahrungen. PropTechs gehen bestehende Probleme neu an oder entwickeln KI-basierte Funktionen, die etwa Anfragen von Mieter*innen zusammenfassen, Handlungsvorschläge ableiten und den Folgeprozess anstoßen. Solche Technologie-Hypes gab es schon oft. Im Kontext der Digitalisierung wurden Schlagwörter wie Big Data, Blockchain, IoT oder Cloud Computing diskutiert. Doch jetzt ist etwas anders. **Drei Aspekte verdeutlichen die Einzigartigkeit von Generativer Künstlicher Intelligenz (Generative KI):**

1. **Die Ergebnisse von Generativer KI sind sofort erlebbar.** Im Gegensatz zu Technologien wie Blockchain oder Big Data sind Aufgaben schnell lösbar und Ergebnisse zu

erzielen. Technologie-Dienstleister oder komplexe Einführungen sind nicht zwingend erforderlich.

2. **Produkte auf Basis Generativer KI sprechen unsere Sprache.** Maschinen verstehen und verarbeiten natürliche Sprache, Schriftsprache, Bildsprache oder Musik. Sie generieren Ergebnisse und verstehen unsere Eingaben.

3. **Produkte und Technologien stehen nahezu allen offen.** Ob Wohnungsunternehmen oder einzelne Mitarbeiter*innen – der Grad der Demokratisierung der Systeme ist beachtlich. Es gibt kostenfreie KI-Produkte wie Text-zu-Text-Anwendungen und mächtige KI-Sprachmodelle wie Llama von Meta. Gerade in der Wohnungswirtschaft, wo oft monolithische ERP-Systeme verwendet werden und neue Funktionen oft über Updates oder Neuentwicklungen eingeführt werden, ermöglicht diese Technologie, die Digitalisierungslücke selbst zu schließen und eigene Ideen und Anwendungen zu entwickeln.

Zur Einordnung – KI besser verstehen und anwenden

Mit der Vielzahl neuer KI-Trainer und Speaker häufen sich Mahnungen, sofort mit dem Thema KI zu beginnen, parallel zu Cyber-Sicherheit, Nachhaltigkeit und Digitalisierung. Es gibt zwar erste KI-Ready-Checks, Schulungsangebote für Prompts und Budgetempfehlungen. Doch es hilft zunächst, mehr über KI selbst, ihre grundlegenden Funktionsweisen und Technolo-

gien zu verstehen, um methodisch sinnvoll vorzugehen. Unter Künstlicher Intelligenz (KI) verstehen wir Technologien, die menschliche Fähigkeiten ergänzen und stärken. Sie unterstützt die tägliche Arbeit und die Entscheidungen, die Menschen treffen müssen. Die Abbildung zeigt die Unterstützung durch ausgewählte Basisanwendungen der Generativen KI.

Die Basisanwendungen in der Abbildung folgen dem Muster „Input – Output“. Der Mensch oder eine andere Anwendung liefert die Eingabe, die KI das Ergebnis. Verschiedene Quellen für die Ausgabe sind denkbar. **Für Unternehmensanwendungen ist die Nutzung interner Quellen besonders interessant.**



Ein Beispiel aus dem GdW: Die Verbindung von GdW-Informationen, Anwendungshilfen und KI-Sprachmodellen sichert die Echtheit der Ausgabe und vernetzt Informationen mehrerer GdW-Dokumente. Alternativ kann die Ausgabe als Musikdateien, Sprache oder Bilder erfolgen. Neu sind photorealistische Videos und sprachbasierte Dialogsysteme, für Echtzeitübersetzungen zwischen Mitarbeiter*innen und Mieter*innen oder Schritt-für-Schritt-Anleitungen für Mitarbeiter*innen in Wohnungsunternehmen. Zukünftige Ansätze wie „Concept to Concret“ versprechen weitere interessante Weiterentwicklungen. Bisher müssen Nutzende sehr konkrete Eingaben machen, um passende Ergebnisse zu erhalten. Der „Concept to Concret“-Ansatz dreht diese Logik um: er bietet eine konkrete Ausgestaltung, etwa eine Klima-Roadmap für ein Gebäude.

Die Zukunft gehört den besten KI-Anwendungen. Beim Bau guter KI-Anwendungen stellt sich dieselbe Kernfrage wie bei der Digitalisierung: Welches Problem möchte ich für die Nutzer*in lösen und wie? Ein chatbasiertes Produkt mag für ausgewählte Probleme ausreichen. Doch die Technologie der Generativen KI ermöglicht weitaus ausgefeiltere Produkte.

Drei Beispiele für die Wohnungswirtschaft verdeutlichen das:

1. Erstellung von Klima-Roadmaps

Die Erstellung von Klima-Roadmaps für Wohnungsunternehmen ist komplex und datenbasiert. Unternehmen beachten gesetzliche Zielvorgaben, analysieren ihre finanzielle Leistungsfähigkeit, berücksichtigen energetische und bauliche Aspekte ihres Gebäudebestands und führen diese Aspekte mit konkreten Maßnahmen zusammen.

Bestehende und bereits umgesetzte Klima-Roadmaps lassen sich hervorragend als Ergebnis-Vorlagen für KI-Modelle nutzen. Sie lernen dadurch Input-Faktoren, Faktoren, Abhängigkeiten aber auch Lösungswege & Empfehlungen (z.B. GdW-Empfehlungen), Maßnahmen und deren Ergebnisse. Mit einer

guten Eingabe-Logik aus Nutzendensicht, z. B. anhand des Gebäudebestands, kann KI konkrete Klima-Roadmaps erstellen und verfügbar machen. Vorausgesetzt, es gibt eine gute Eingabe-Maske und eine strukturierte Ausgabe der Ergebnisse.

2. Überwachung des Energiesystems in Gebäuden

Ein KI-Agent überwacht selbstständig Sensordaten einer Heizungsanlage. Bei einer Auffälligkeit bittet dieser einen anderen KI-Agenten um zusätzliche Informationen, wie Heizungsregeldaten aus den Wohnungen und Wetterinformationen. Diese Ergebnisse sind die Basis für die weitere Aktionen und ggf. konkrete Vorschläge für menschliche Nutzer*innen. Der besondere Aspekt dieses Anwendungsfalls liegt in der Spezialisierung und dem Training von KI-Agenten. Durch die kontinuierliche Anbindung an Sensordaten und z. B. Handlungen oder Aktionen des Menschen kann das KI-Modell diese Daten für sein eigenes Training nutzen. Im Ergebnis ergänzen wir bisherige regelbasierte Systeme um KI-Funktionen, die unabhängig von definierten Regeln und Grenzwerten arbeiten und sich stetig selbstständig weiterentwickeln.

3. Automatisierte Aktualisierung von Gebäude-Stammdaten

Ein Wohnungsunternehmen verwendet eine Software für die Verwaltung von technisch-energetischen Daten zu seinen Beständen. Das Tool stellt Stamm- und Bewegungsdaten für alle Gebäude bereit. Diese Daten dienen unter anderem als Grundlage für die Erstellung von Modernisierungsplänen. Die große Schwierigkeit ist bisher die Aktualisierung dieser Datenbestände. Aktuell passiert dies manuell und ist fehleranfällig und ressourcenabhängig.

Ein Lösungsansatz ist ein KI-basiertes Tool welches verbundene Datenquellen wie Eingangsrechnungen oder Abrechnungen auf Relevanz prüft und automatisch Vorschläge für Aktualisierungen von Stammdaten zu unseren Beständen vorschlägt. Zusätzlich ist es denkbar, dass diese KI regelmäßig die Datenbestände auf Datenlücken prüft und Ergänzungen vorschlägt. Dadurch reduziert sich der manuelle Aufwand für die Datenpflege erheblich. Es entsteht eine solide Datengrundlage für Modernisierungspläne. Ähnlich Systeme gibt es bereits in der Rechnungsprüfung im Kontext von Versicherungsschäden.

Der Blick in die Zukunft – wie geht es weiter mit KI?

Die klassische Antwort der Digitalisierung gilt auch für KI-Systeme: **Einfach machen!** Anstatt auf „die perfekte Lösung“ zu warten, bieten bereits verfügbare KI-Produkte und -Anwendungen gute Möglichkeiten, sie in die täglichen Abläufe zu integrieren. **Der Schlüssel: mit kleinen Schritten starten, erste Erfahrungen sammeln, sich austauschen (z. B. auf Verbandsebene) und kontinuierlich lernen.** Dies muss nicht komplex sein – oft reichen einfache Tools und Lösungen, um echte Verbesserungen für die Wohnungswirtschaft und ihre Projekte zu erzielen!

↓ Download

• Kompetenzzentrum DigiWoh online

<https://www.digiwoh.de/>



„Digitalisierung ist immer auch Anregung, alte Pfade zu verlassen und Neues auszuprobieren“

Interview mit Dr. Jörg Lippert (Bereichsleiter Technik, Energie, Klima im BBU)

Dr. Jörg Lippert © BBU/Tina Merkau



Herr Dr. Lippert, in Ihrem Themenbereich sind aktuell große Herausforderungen zu bewältigen. Energiekrisse und Energiepreisexplosion, unzählige Klimaschutz- und Klimaanpassungsvorgaben, der energetische Umbau der Bestände, die kommunale Wärmeplanung sowie vor allem die Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit fordern die Wohnungsunternehmen heraus. Welches sind mit Blick auf die Digitalisierung die drängendsten Themen, die bei Ihnen gerade im Fokus stehen?

Hauptaufgabe ist aktuell die Energieeffizienz in Verbindung mit den Klimaschutzziele: Die Wohnungswirtschaft ist insbesondere aufgrund der CSRD-Vorgaben angehalten, sich mit der **Bilanzierung ihrer CO₂-Emissionen zu befassen, sowie Senkungspfade und Klimastrategien zu modellieren; das geht nur auf digitalem Weg.** Weiterhin: Die energetische Transformation des Gebäudebestandes, die herausfordernd und teuer ist. Aus jeder jetzt eingesparten Kilowattstunde folgt, dass die neue regenerative

Wärmequelle geringer dimensioniert werden kann. Das senkt Kosten der energetischen Transformation. **Diese Einsparungen finden sich durch digitales Monitoring und Optimierung der Energieflüsse im Gebäude.** Die Nutzer*innen und ihr Einfluss auf die Gebäudeenergetik ist ein weiteres Thema. Gibt man ihnen auf digitale Weise schnell Feedback zu ihrem Verbrauch, ändert sich ihr Verhalten nachweislich.

In welcher Form kommt die Digitalisierung außerdem zum Tragen?

Bei der Planung neuer Gebäude etabliert sich Building Information Modeling/Management (BIM), ein digitaler Zwilling. Heißt: Die Planung wird schlanker, und man denkt gleichzeitig die Bewirtschaftung mit, was diese effizienter werden lässt. Bleiben wir beim Gebäudelebenszyklus, folgt die digitale Baustelle, der sich wiederum das digitale Bestandsmanagement anschließt. Jeder technische Platz wird damit digital abgebildet. Wartung, Instandhaltung und Sanierung kann so besser geplant und durchgeführt werden, wobei Handwerker*innen ihre Aufträge digital erhalten. Generell nehmen Smart Metering, permanentes Monitoring und Gebäudekonnektivität zu. Digitale Messeinrichtungen erfassen alle Energieströme und helfen, leichter Kurven der Energiebereitstellung an Verbrauchskurven anzupassen sowie Mieter über den Verbrauch zu informieren. **Funktionierende Gebäudekonnektivität schwingt auch mit bei der energetischen Transformation im und am Gebäude.** Die Energiearten werden vielfältiger, die Orte der Erzeugung auch, denn wir brauchen zukünftig alle Quellen erneuerbarer Energien und müssen sie miteinander verbinden. Hinzu kommt die

schwankende Verfügbarkeit der Erneuerbaren, die auch am Gebäude gepuffert und verstetigt werden muss. Generell wird mehr Strom für Wärme ins Gebäude kommen; entweder vom Dach oder aus den Stromnetzen. Die Speisung von Grund- und Spitzenlasten setzt sich neu zusammen. **All das, also künftiges Messen, Steuern, Regeln, kann nur über digitale Systeme konzentriert werden.**

Und konsequent gedacht, geht die Vernetzung über das Gebäude hinaus: **Die energetische Transformation bringt einen neuen Mix von dezentraler und zentraler Erzeugung.** Getrieben wird das auch von den Energiepreisen. Durch eigene dezentrale Erzeugung am Gebäude kann man sich von steigenden Preisen etwas abkoppeln; allerdings mit (noch) relativ geringen Erträgen. Ertragreicher sind Lösungen im Block oder eigentümerübergreifend im Quartier. **Regenerative Quellen gemeinsam zu nutzen und Energie über mehrere Gebäude zu verteilen, setzt einen gewissen Grad an Digitalität voraus.** Zwar sind wir hier erst am Anfang, mitdenken muss man das Thema heute schon.

Der energetische Umbau der Wohnungsbestände ist also ein Treiber der Digitalisierung. Was sind denn weitere Impulsgeber?

Aus der Notwendigkeit der energetischen Transformation folgt zwangsläufig, sich Potenziale der Digitalisierung erschließen zu müssen. Unterpunkte sind: Energieeinsparung und -effizienz durch optimierte Energieströme, Integration Erneuerbarer, Nutzerverhalten sowie Konnektivität von Gebäude und

Quartier. **Ein Impulsgeber ist die digitale Optimierung des Gebäudebetriebs.** Eine Facette ist die digitale Gebäudebewirtschaftung.

Routineaufgaben rund um Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden inkl. ihrer technischen Anlage können damit verschlankt werden. Konkret: Liegt auf Knopfdruck der Zustand der Steigleitungen vor, kann man unkompliziert ableiten, dass zusätzlich zu den Bädern auch der Strang saniert werden muss. Das ist effizienter. Oder man weiß vorab, wann Verschleißteile am Aufzug ausgetauscht werden müssen, und plant die Kosten, statt teuer überrascht zu werden. Oder aber man behält Fristen der Verkehrssicherungspflichten digital im Blick, plant Begehungen und Hausmeistertouren effizienter und vereinfacht seine Dokumentation. Ein weiterer Aspekt sind digitale Services und AAL. **Digitale Energiemanager in den Wohnungen, die mit der Heizung kommunizieren, helfen Verbräuche im Blick zu behalten und Wärmebereitstellung an den tatsächlichen Bedarf anzupassen. Dafür braucht es ein digitales „backbone“** bzw. Rückgrat, an das digitalen Einrichtungen via „plug and play“ angeschlossen werden können. Dazu gehören Services im Bereich Wohnkomfort oder ganz wichtig: auch die Medienversorgung. Messstellenbetrieb, Rauchwarnmelder und Energiemonitoring gehören hier auch integriert. Zur Vermeidung von lock-in-Effekten ist auf offene Systeme zu achten, auch der Zugriff auf die Daten sollte immer erhalten bleiben.

Welche Gesetze sind denn dabei relevant, und welche Handlungsnotwendigkeiten leiten sich für die Branche ab?

Da kann ich nur einige nennen: Das **Messstellenbetriebsgesetz** verpflichtet Betreiber von Messstellen für Strom und Gas zur Installation intelligenter Messsysteme; bei Verbrauchsstellen unter 100.000 kWh gilt die Pflicht ab 2025, bei Verbrauchsstellen darüber ab

2028. Wir als BBU empfehlen, sich rechtzeitig einen Überblick über die zu erwartenden Umbauten zu verschaffen und den Austausch mit dem Messstellenbetreiber früh zu suchen. Messstellenbetreiber sind übrigens frei wählbar und man kann sich Bündelangebote machen lassen. Den Messstellenbetrieb kann man auch in Eigenregie durchführen. Das **Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende** beschleunigt den Einbau von Smart-Meter, bzw. intelligenten Messsystemen durch den Wegfall der Prüfung der Geräte beim Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik und angepasste Fristen im Messstellenbetriebsgesetz. Die Geräte ermöglichen, Verbrauch und Einspeisung im Blick zu haben.

Gleichzeitig steuern sie die verbrauchenden oder erzeugenden Geräte an. So kann PV-Strom bei hohem Strompreis eingespeist, und Strom bei niedrigem Strompreis abgenommen/verbraucht werden. Ab 2025 soll es dynamische Tarife geben. Mit ihnen werden Schwankungen Erneuerbarer nicht technisch, sondern über den Markt verstetigt. Eher negativ ist, dass so Verbraucherinnen wie Wärmepumpen oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge netzseitig gedrosselt werden können, wenn die Stromnachfrage zu groß ist. Das regelt **§14a des Energiewirtschaftsgesetzes. Aus Europa kommt die Energy Performance of Buildings Directive (EPBD)**, die noch in deutsches Recht übertragen werden muss. Als ein Unterpunkt müssen Anforderungen an digitale Systeme zur Regelung der Gebäudeenergetik definiert werden. Unter gewissen Bedingungen müssen diese Systeme ab Mai 2026 in neuen bzw. einer größeren Renovierung unterzogenen Gebäuden installiert werden. Das ist viel, ich weiß.

Daher ist der stete Blick in die BBU-Medien ratsam. Wir berichten dort tagesaktuell, schätzen ein und geben Hilfestellungen zur Umsetzung in der Praxis, wie auch in diesem Spezial der „BBU-Nachrichten“.

Und wie sehen Sie die Rolle von KI?

Künstliche Intelligenz wird zunehmend wichtiger. In Kombination mit Verbrauchs- und Wetterdaten werden mit ihr Vorhersagen zum Energiebedarf präziser, was den Energieeinsatz senkt. KI kann zur vernetzten Steuerung von Gebäuden beitragen. KI kann Wartungsbedarfe vorhersagen, Instandhaltungskosten senken und die Lebensdauer der Anlagen verlängern. Zwar ist die Entwicklung nicht immer direkt sichtbar; aber in vielen Produkten ist KI bereits enthalten. Sich allein und vollständig auf KI zu verlassen ist aber nicht ratsam. Menschliche Intelligenz und praktische Erfahrungen spielen ja gerade in unserer Branche eine sehr große Rolle.

Wie treiben denn Mitgliedsunternehmen die Digitalisierung am besten weiter aktiv voran?

Viele verfügen bereits über eine Digitalisierungsstrategie, die auch konkrete Schritte im Bereich Technik, Energie und Klima beinhaltet. Wer keine Strategie hat – nicht jeder verfügt über die Ressourcen – legt sich eine einfache Agenda zurecht: **Der inhaltliche Schwerpunkt liegt dabei auf Energiemonitoring und dem Aufspüren und Nutzen von Einsparpotentialen. Auch CO₂ sollte digital in Angriff genommen werden.** Hat man keine ganzheitliche Strategie, fängt man einfach mit einem Thema an. Erfahrungsgemäß schärft sich der Blick, weitere Themen entstehen und es entwickelt sich automatisch eine Struktur. **Digitalisierung ist immer auch Anregung, eingetretene Pfade zu verlassen und Neues auszuprobieren.** Natürlich sollte immer überlegt gehandelt werden. Trotzdem gilt es auch, einfach loszulegen. Viel zu testen ist ratsam. Man sollte sich Dienstleister einladen und Lösungsvorschläge anbieten lassen. Start-ups haben viele gute Ideen, aber auch etablierte Dienstleister sind sehr agil. **Die Vernetzung ist wichtig; der BBU bietet hierzu ja vielfältige Möglichkeiten.**

Die Fragen stellte Thomas Krug.

Digitalisierung im Bestand: Vorteile cloudbasierter IoT-Plattformen / Best-Practice aus Berlin und Brandenburg

IN DER BETRACHTUNG DES GESAMTEN LEBENSZYKLUS haben sich Gebäude als echte „CO₂-Schwergewichte“ erwiesen. Um die Klimaziele bis 2045 zu erreichen, sind ambitionierte, gut aufeinander abgestimmte Maßnahmen gefragt. Für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft bieten sich durch die Digitalisierung der Gebäudetechnik erhebliche Einspar- und Optimierungspotenziale. Dies gilt insbesondere für die Digitalisierung im Bestand. Ein Thema, das auch schon von einigen BBU-Mitgliedsunternehmen mit viel Engagement vorangetrieben wird. Zwei BBU-Mitgliedsunternehmen, die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG und die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, zeigen beispielhaft, wie der Weg hin zur digitalen Gebäudestruktur in der Praxis aussehen kann – und warum Ausprobieren zielführender ist als Abwarten.

Von Tobias Steinz (Vodafone / Immobilienwirtschaft Region Ost)

Tobias Steinz © Vodafone



Tobias Steinz, MA Business Consulting, ist seit mehr als zwei Jahren bei der Vodafone Deutschland GmbH für das Thema Gebäudekonnektivität 4.0 in Berlin/Brandenburg verantwortlich. Bei den Digitalisierungsprojekten vor Ort ist er Hauptansprechpartner von der konzeptionellen Vorstellung und Beratung über die Projektierung und Umsetzung bis hin zur Nachbetreuung. Kunden können sich bei ihm in die Produktentwicklung einbringen, sodass individuelle Anforderungen in die Entwicklungs-Roadmap mit einfließen.

Zentrale Infrastruktur statt diverse Insellösungen

Wer als Wohnungsbauunternehmen das Thema Digitalisierung angehen möchte, stößt auf eine Vielzahl innovativer Lösungen und einen unübersichtlichen Markt. Bei der Vielfalt der Angebote wird es schnell zur Herausforderung, das eigentliche Ziel im Auge zu behalten: Nachhaltigkeit und Effizienz. Eine zentrale Gebäudeinfrastruktur erleichtert es, Prozesse zukunftsfähig und energiekosteneffizient zu optimieren. Anders als bei nebeneinander existierenden Inselsystemen kann die zentrale Infrastruktur von allen digitalen Lösungen genutzt werden, wodurch Informationsverluste ausgeschlossen und spätere Erweiterungen ermöglicht werden. Dies gilt sowohl für die Infrastruktur im Haus als auch für die Software zur Datenspeicherung und Anwendungssteuerung.

Beispiele erfolgreicher Digitalisierung aus Brandenburg und Berlin

Die **Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG (1893)** und die **WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH** zeigen, wie anbieter- und technologieneutrale Gebäudedigitalisierung aussehen kann. Transparenz, Wirtschaftlichkeit und Datenhoheit sind zentrale Aspekte beider Projekte.

Wohnungsbaugesellschaft WBM: Wechsel als Chance verstehen

Die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) gehört mit rund 34.000 Mietwohnungen und mehr als 300.000 Qua-

dratmeter Gewerbeflächen zu den großen innerstädtischen Wohnungsunternehmen Berlins. Bei der Digitalisierung verfolgt das Unternehmen eine klare Strategie zur Reduzierung von Energieverbrauch und Energiekosten. Im ersten Schritt wurde dazu ein Pilotprojekt durchgeführt. „Mithilfe der Digitalisierung wollen wir die Transparenz sowie Prozessgeschwindigkeit erhöhen und unsere technischen Anlagen in Zukunft noch zuverlässiger sowie effektiver betreiben. Davon profitieren natürlich auch die Mieterinnen und Mieter“, erklärt **Lars Dormeyer**, Geschäftsführer der WBM.

Im Rahmen der Pilotierung war deutlich geworden, wie heterogen der Immobilienbestand der WBM in Bezug auf Größe, Alter, Substanz und die technische Gebäudeausstattung ist. Darum bestand der Wunsch nach einer alles vereinheitlichenden Konnektivitätsinfrastruktur. Diese und weitere Erkenntnisse flossen in die anschließende Ausschreibung mit ein. Dabei setzte sich Vodafone mit „Gebäudekonnektivität 4.0“ (GK4.0) als wirtschaftlichste Lösung durch. Bis Ende 2024 sollen alle Heizstationen der WBM angesteuert werden. Geplant ist die Integration von mehr als 600 Heizreglern, die über GK4.0 erreichbar und aus der Ferne steuerbar sind. Sukzessiv sollen weitere Elemente der Gebäudetechnik eingebunden werden, darunter Pumpen, Aufzugsüberwachungssysteme, Hebeanla-



Die Wohnungsbaugesellschaft WBM forciert die Digitalisierung ihres Gebäudebestandes, um den Energieverbrauch und die Energiekosten zu reduzieren – auch im Sinne der Mieter © WBM



Moderne Gebäudemanagement-Systeme wie GK4.0 führen die Daten aus verschiedenen Smart-Building-Anwendungen zusammen und analysieren sie © Vodafone

gen und Fettabscheider. Ziel ist es, mit GK4.0 in der Zukunft den Betrieb der Anlagen kontinuierlich zu überwachen und mit den gewonnenen Daten zu optimieren. Durch die gesteigerte Transparenz kann die Reaktionszeit bei Gerätestörungen verkürzt und die Nutzer- und Mieterzufriedenheit erhöht werden.

Wohngesellschaft 1893: Einfach mal machen

Mit mehr als 3.200 Wohnungen bietet die 1893 ihren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum in verschiedenen Stadtteilen Eberswaldes. Die traditionsreiche Genossenschaft engagiert sich in der Modernisierung und Digitalisierung ihrer Dienstleistungen und ihrer Gebäudetechnik – und ist dafür unter anderem bei den BBU-ZukunftsAwards ausgezeichnet worden. Vorstandsmitglied **Volker Klich** treibt den Digitalisierungsprozess mit dem Credo „Aller Anfang ist ein Anfang!“ voran. Die Genossenschaft setzt auf GK4.0 von Vodafone, die für Konnektivität im gesamten Objekt sorgt. Die 1893 behält volle Kontrolle über ihre Daten, was bei der Entscheidung für die Lösung von Vodafone hohe Priorität hatte.

Großes Augenmerk lag auch auf der Sicherstellung der Internetverfügbarkeit, da man hier bei der 1893 in der Vergangen-

heit stellenweise bereits an die Grenzen gekommen war. Durch die Konnektivitätsmöglichkeiten von Vodafone als Telekommunikationsanbieter konnte neben Mobilfunk auch Datentransport über das eigene Kabelnetz, DSL oder Glasfaser erfolgen.

Die Digitalisierungsmaßnahmen erstrecken sich auf den gesamten Bestand der 1893. Heizungs- und Aufzugsanlagen wurden digitalisiert, um Störungen schneller zu erkennen und zu beheben. Dadurch können Einsparungspotenziale aufgezeigt und realisiert werden. Über 100 Allgemeinzähler für Gas, Strom und Wasser wurden digitalisiert, was die jährliche Zählerablesung aus der Ferne ermöglicht und Mitarbeiterressourcen freisetzt. Mit der GK4.0-Monteur-App sind eigenständige Digitalisierungsmaßnahmen für offene Gebäudetechnik wie zum Beispiel Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Hebeanlagen und Pumpen geplant. Erstmals erhält die 1893 nun anonymisierte und verallgemeinerte Daten der Warmwasser-, Kaltwasser- und Heizkostenverteiler, sodass baugleiche Häuser verglichen und Sanierungsmaßnahmen bewertet werden können. Darüber hinaus können die Gerätedaten im Fall einer Leerwohnung oder eines Mieterwechsels über IVMPRO für eine digitale Wohnungsübergabe bzw. das Erkennen und Beheben von Verbräuchen in Leerwohnungen genutzt werden.



Befindet sich bereits mittendrin im Digitalisierungsprozess: die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893. Dabei setzt sie auf GK4.0 von Vodafone, die für Konnektivität im gesamten Objekt sorgt © die 1893

➔ Über GK4.0

Gebäudekonnektivität 4.0 (GK4.0) von Vodafone ist ein Gebäudemanagement-System, das speziell auf die Anforderungen der Wohnungswirtschaft ausgelegt ist. Folgende Bausteine gehören zu dem modularen Produkt:



1. Leistungsstarke IoT-Funkinfrastruktur (GK-Hubs) im Haus
 2. Ausgereifte Cloud-Software zur Überwachung und Steuerung der technischen Gebäudeausstattung
- Das Ergebnis sind maximale Effizienz und Transparenz sowie Datenhoheit über alle Gebäudeinformationen. Flexible Paketlösungen: von Einsteigerpaketen über komplette Anwendungslösungen mit KI-Unterstützung – zum Beispiel dem GK4.0 Heizungsprofi – bis hin zur Vernetzung ganzer Objekte. Die Mitnutzung von GK4.0 durch andere Anbieter oder bestehende Partner ist grundsätzlich gegeben.

<https://www.vodafone.de>

Gebäudeautomation: Ungenutztes Potential für Energieeffizienz und Klimaschutz

NEBEN DER ENERGETISCHEN SANIERUNG UND DEM UMSTIEG AUF REGENERATIVE ENERGIEN kann Gebäudeautomation die dritte Säule der Energiewende im Gebäudesektor werden. Studien zeigen, dass sich durch einen gezielten Einsatz der Technik bis zum Jahr 2030 14,7 Millionen Tonnen CO₂-Emissionen und damit bis zu 30 Prozent des im Klimaschutzgesetz formulierten Reduktionsziels im Gebäudesektor einsparen lassen (Beucker & Hinterholzer, 2021a, 2021b). Allerdings hat sich Gebäudeautomation bisher nicht in der Breite der Wohnungswirtschaft etabliert. Das Projekt DiKoMo erforschte die Ursachen und gibt Hinweise zu erfolgreicher Einführung und nachhaltigem Betrieb der Technik.

Von Dr. Severin Beucker (Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit, Berlin), Janika Gabriel und Felix Bader (Berliner Institut für Sozialforschung)



Dr. Severin Beucker © Borderstep Institut



Janika Gabriel © Berliner Institut für Sozialforschung



Felix Bader © Berliner Institut für Sozialforschung

Gebäudeautomation wird nach DIN EN 15232 (2017) definiert als „... automatische Steuerung und Regelung (...) der technischen Gebäudeausrüstung.“ Eine zentrale Aufgabe der Technik ist das Energiemanagement, v.a. durch eine bedarfsgerechte Steuerung der Wärmeversorgung. Die Norm beschreibt zudem Automationsgrade und teilt diese in Energieeffizienzklassen (A, B, C und D) ein. Die höchste in der Norm beschriebene Effizienz wird mit einem System der Klasse A erreicht. Damit kann rund 19 Prozent Energieeinsparung erzielt werden, z.B. durch die Kombination von bedarfsgeführten Einzelraumregelung und Präsenzerkennung, die mit der zentralen Heizungssteuerung kommuniziert.

Die Technik führt aber nicht nur zu Energieeinsparungen, sondern bildet auch eine Grundlage für die energetische Sanierung von Beständen. Denn sie schafft Transparenz über den Energieverbrauch und hilft bei der Identifikation von Schwachstellen und Ineffizienzen im Gebäude. Sie unterstützt so bei der Planung von Sanierungsmaßnahmen wie Dämmung, Fenstertausch, Auslegung neuer Heizungsanlagen oder der Dimensionierung von Fernwärmeanschlüssen.

Trotz dieser positiven Eigenschaften führt Gebäudeautomation bisher ein Nischendasein. Woran liegt das? Im **Projekt „DiKoMo – Diffusions- und Kommunikationsstrategien für die energetische Modernisierung am Beispiel des Technologiefelds der intelligenten Gebäudetechnik“** führten das Berliner Institut für Sozialforschung (BIS) und das Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit Interviews mit Expert*innen aus der Wohnungswirtschaft sowie eine Umfrage unter mehr als 100 Wohnungsunternehmen durch.

Das Ziel: mehr über die Gründe für die geringe Verbreitung der Technik herauszufinden und Strategien zur Überwindung dieser Hemmnisse zu entwickeln. Von den Wohnungsunternehmen wurden als größte Hindernisse die Serviceintensität (Aufwand für Betrieb und Wartung der Technik), die hohen Anschaffungs- und Betriebskosten sowie der Mangel an qualifiziertem Personal genannt. Als weitere Hindernisse wurden die Überforderung der Mietenden und die mangelnde Umlagefähigkeit der Kosten genannt. Damit wird deutlich, dass sich **die wichtigsten Hemmnisse für den Einsatz von Gebäudeautomation auf fehlende Informationen zur Tech-**

nik, Hindernisse bei der Finanzierung sowie fehlendes qualifiziertes Personal zurückführen lassen (Bader, F. et al., 2024). Zur Überwindung dieser Hemmnisse wurden folgende Lösungen entwickelt:

- **Neutrale Plattform zum Thema Gebäudeautomation:** Es wurde eine neue Webseite (gebaeudeautomation-info.org) für Wohnungsunternehmen mit unabhängigen Informationen zum Thema erstellt. Die Seite informiert über Gebäudeautomation, erste Planungsschritte zum Einsatz der Technik und unterstützt bei der Bewertung laufender Projekte. Dafür werden weiterführende Informationen zu den Themen Technik, Kosten-Nutzen-Betrachtung und Umsetzung angeboten. Die Plattform stellt auch einen Leitfaden zur Verfügung, der Wohnungsunternehmen eine schrittweise Einarbeitung in die Themen ermöglicht. **An der Entwicklung der Plattform und des Leitfadens wurden Wohnungsunternehmen beteiligt und das Angebot gemeinsam mit ihnen getestet.** Es ist geplant, die Plattform um weitere Informationen wie Best-Practice-Beispiele und Fördermöglichkeiten zu ergänzen.
- **Finanzierung und Umlage von Kosten:** Eine Herausforderung bei der Umsetzung von Gebäudeautomation stellt das Nutzer-Investor Dilemma dar. Darunter wird verstanden, dass der Vermietende in die Effizienztechnik investieren muss, während die Mietenden vom Effekt der Energieeinsparung profitieren (s. Abbildung).

Von diesem Effekt ist nicht allein Gebäudeautomation betroffen, sondern viele Effizienzansätze in Gebäuden (z. B. Dämmung, Austausch von Fenster, Modernisierung von Heiztechnik).

Das Projekt DiKoMo schlägt vor, die Kosten der Gebäudeautomation zwischen Wohnungsunternehmen, Mietenden und dem Staat aufzuteilen, ohne dass Haushalte mit geringem Einkommen dadurch benachteiligt werden. Hierfür wurde ein Vorschlag entwickelt und in einer Empfehlung für Politik und Verbände zusammengefasst. Der Vorschlag umfasst vier Punkte:

- **Einführung einer warmmietenneutralen, energetischen Modernisierungsumlage:** Diese soll Vermietenden die Möglichkeit geben, neben der Mieterhöhung aus Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB), energetische Sanierungen auf die Miete umzulegen. Die Höhe der Umlage soll an die eingesparten Betriebskosten der Modernisierung gekoppelt werden (Warmmietenneutralität).
- **Erhöhung der CO₂-Bepreisung:** Der CO₂-Preis für fossile Brennstoffe ist aus klimapolitischer Sicht deutlich zu gering, um eine lenkende Wirkung zu haben. Er sollte deshalb erhöht werden. Dies zeigt sich im Vergleich mit dem europäischen Ausland, wo die CO₂-Preise bereits deutlich höher sind (z. B. Schweiz oder Schweden) und so zu einer schnelleren Amortisation von Effizienzmaßnahmen führen.
- **Bessere Umlagefähigkeit von Contracting-Leistungen:** Contracting kann in neuen Mietverträgen über die Betriebskosten geltend gemacht werden. Dies ist aber in Bestandsverträgen kaum möglich. Eine Umlage der Kosten durch eine sozialverträgliche Erhöhung der Betriebskosten sollte daher auch für Bestandsverträge eingeführt werden.

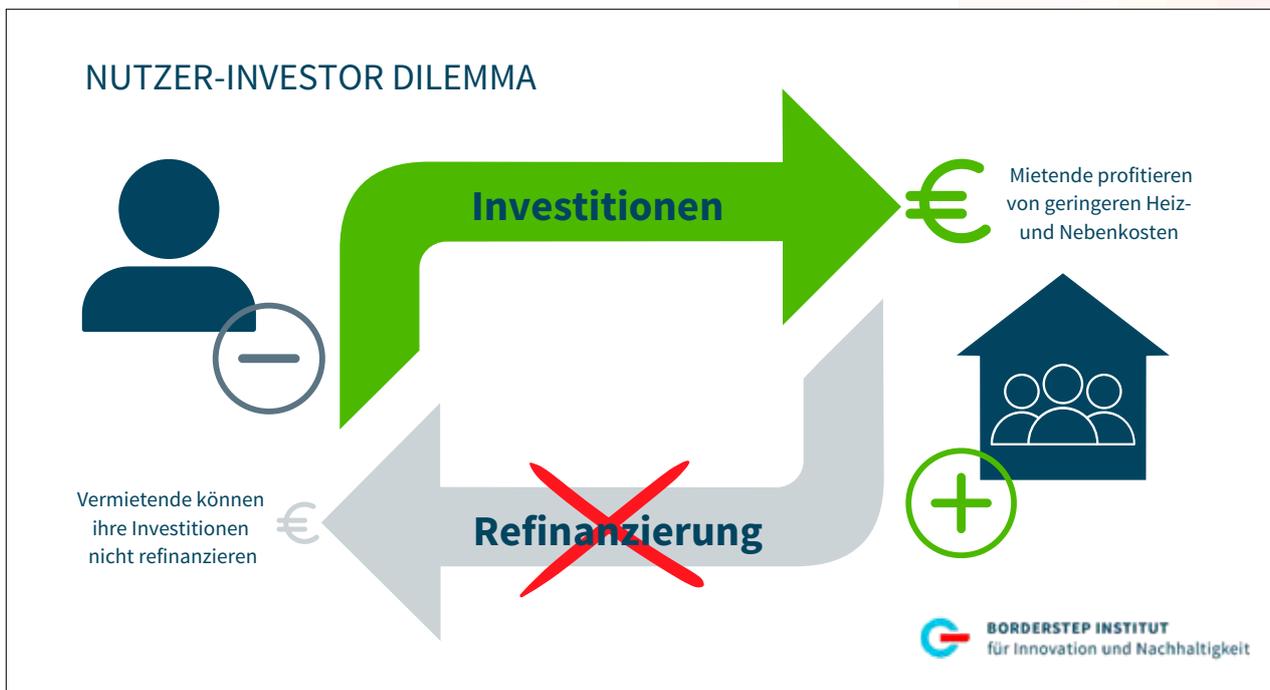


Abbildung: Nutzer-Investor Dilemma © Borderstep Institut

Fortsetzung nächste Seite >>>

- **Einführung von bedarfs- und erfolgsorientierten Fördermechanismen:** Der Staat sollte die Umsetzung von Gebäudeautomation stärker unterstützen und Förderung abhängig vom wirtschaftlichen Bedarf und dem Erfolg der Effizienzmaßnahme gewähren. Gefördert werden sollten die Wohnungswirtschaft und Haushalte. Wohnungsunternehmen können abhängig von ihrer wirtschaftlichen Stärke (z. B. Gewinne, Rücklagen) und Rechtsform des Unternehmens durch KfW-Darlehen und Tilgungszuschüsse unterstützt werden.
- **Qualifizierung von Wohnungsunternehmen und Einbeziehung von Mietenden:** Die Energiewende ist für die Wohnungswirtschaft ein Schlüsselthema der nächsten Dekaden. Vor allem in kleinen und mittleren Unternehmen ist mehr Weiterbildung und Qualifizierung notwendig, um die Bestände an die energetischen Erfordernisse der Zukunft anzupassen. Das heißt nicht, dass diese Wohnungsunternehmen selbst Fachpersonal für Gebäudeautomation einstellen müssen. Aber Wohnungsunternehmen sollten befähigt werden, Entscheidungen über den Einsatz von Effizienztechnik und erneuerbaren Energien gemeinsam mit Partnern (z. B. Energieberatende und -planende oder Fachfirmen) zu treffen und die Auswirkungen auf die Energieversorgung von Gebäudebeständen zu bewerten.

Hierfür ist mehr Wissen zu Gebäudeautomation sowie ihrer Rolle in der Energiewende notwendig. Aufbau und Transfer von Wissen sollten sich auch auf die Mietenden erstrecken, denn Best-Practice Beispiele zeigen, dass die Umsetzung von Gebäudeautomation funktioniert, wenn Mietende früh daran beteiligt werden.

Bis zu 30 Prozent des im Klimaschutzgesetz formulierten Reduktionsziels im Gebäudesektor könnten durch Gebäudeautomation einspart werden, denn die Technik bietet zahlreiche Möglichkeiten im Gebäudebestand eine effizientere Wärmeversorgung sowie den Umstieg auf erneuerbare Wärmequellen zu erreichen. Trotzdem wird dieses Potential bisher kaum genutzt. Die Ergebnisse des Projektes DiKoMo zeigen, wie dies geändert werden kann und das für eine stärkere Verbreitung von Gebäudeautomation gezielte Informations- und Unterstützungsmaßnahmen erforderlich sind.

↓ **Download**

- **Ergebnisse des Projektes DiKoMo und Empfehlungen für Politik und Verbände (Policy Brief) online**

<https://www.borderstep.de/projekte/dikomo/>



Severin Beucker

Dr. Severin Beucker ist Mitglied der Geschäftsführung des Borderstep Instituts für Innovation und Nachhaltigkeit. Seine Arbeitsschwerpunkte: nachhaltige Digitalisierung und die Entwicklung von intelligenten Energieversorgungskonzepten für Quartiere.

Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit, Berlin

Das Borderstep für Innovation und Nachhaltigkeit gGmbH ist eine unabhängige und gemeinnützige Forschungseinrichtung. Das Institut ist in der der anwendungsorientierten Innovations- und Entrepreneurshipforschung tätig und dem Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. Es stärkt und unterstützt Vorreiter und Innovatoren in der Gesellschaft, die Nachhaltigkeit in der Praxis Wirklichkeit werden lassen. Im Mittelpunkt stehen dabei Konzepte und Methoden für Wissenschaft sowie Unternehmen, die wirtschaftlichen Erfolg mit ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit verbinden.

Berliner Institut für Sozialforschung

Das BIS Berliner Institut für Sozialforschung GmbH ist ein unabhängiges Forschungsinstitut, das seit 1983 besteht. Die Tätigkeiten des BIS konzentrieren sich auf die wissenschaftliche Begleitung und Evaluation sowie die Beratung von Projekten, Innovationsanalysen und Technikfolgeabschätzung, Usability Studien, Anforderungs- und Akzeptanzanalysen, Trend- und Zukunftsstudien. Konzeption und Durchführung von Befragungen, der Einsatz von qualitativen und quantitativen Methoden und die Durchführung von Expert*inneninterviews sind das Kerngeschäft des BIS.

DiKoMo (Entwicklung von Diffusions- und Kommunikationsstrategien für intelligente Gebäudetechnik)

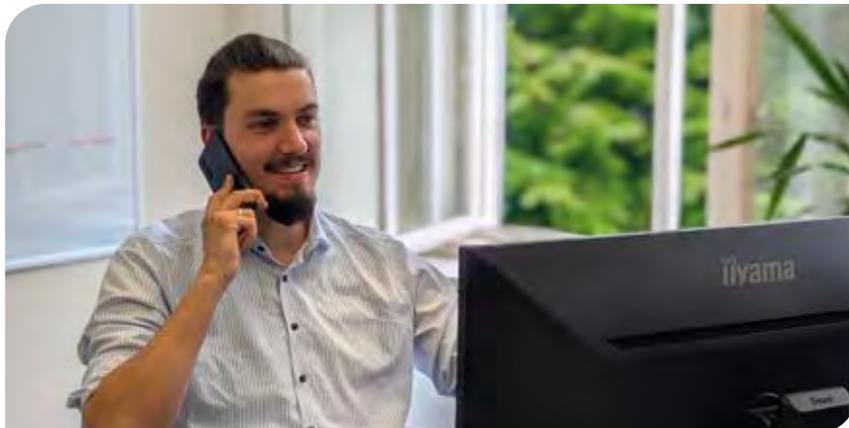
DiKoMo wurde durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und den Projektträger Jülich gefördert (FKZ 03EI5219A und 03EI5219B). Das Vorhaben wurde gemeinsam von den Forschungspartnern Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit und dem Berliner Institut für Sozialforschung (BIS) bearbeitet. Weiter Projektpartner waren das Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität e.V. IKEM) sowie die Kieback&Peter GmbH & Co. KG. Assoziierte Partner waren zudem der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) e.V. sowie das Deutsche Energieberater-Netzwerk (DEN) e.V.

Quellen

- Bader, F., Tadic, R., Gabriel, J., Vogl, D., & Beucker, S. (2024). Hemmnisse für Gebäudeautomation und Abhilfe. Ergebnisse einer Umfrage unter Wohnungsunternehmen und Expertinnen und Experten [DiKoMo-Bericht AP 2]. Borderstep Institut, Berliner Institut für Sozialforschung. <https://www.borderstep.de/wp-content/uploads/2024/04/DiKoMo-Bericht-AP-2.-Hemmnisse-fuer-Gebaeudeautomation-und-Abhilfe-1.pdf>
- Beucker, S., & Hinterholzer, S. (2021a). Energiesparen durch Gebäudeautomation: Ausgewählte Fallbeispiele. Wirtschaftsinitiative Smart Living. https://www.smart-living-germany.de/SL/Redaktion/DE/Meldungen/2021/2021_06_03_Studie-Gebaeudeautomation-mit-Fallbeispielen.html
- Beucker, S., & Hinterholzer, S. (2021b). Klimaschutz und Energieeffizienz durch digitale Gebäudetechnologien (Bitkom Bericht). Bitkom e.V. https://www.bitkom.org/sites/default/files/2021-11/211111_st_klimaschutz-und-energieeffizienz.pdf
- DIN EN 15232. (2017). DIN EN 15232-1:2017-12 Energieeffizienz von Gebäuden—Teil 1: Einfluss von Gebäudeautomation und Gebäudemanagement. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag.

„Mich reizt die Arbeit im Verband als Plattform für Digitalisierungsthemen“

Interview mit Berengar Buttler



Berengar Buttler © BBU

SEIT JULI 2024 IST BERENGAR BUTTLER NEUER REFERENT FÜR DIGITALISIERUNG im Bereich Daten / Digitalisierung / Mitglieder-
management im Interessenbereich des BBU. Über seine Motivation, die ersten Schwerpunkte und die Arbeit in der AG Digitalisierung haben wir mit ihm für die BBU-Nachrichten gesprochen.

Herr Buttler, Sie sind seit 1. Juli 2024 neuer Referent für Digitalisierung im BBU. Was hat Sie zum Verband geführt?

In den letzten fünf Jahren habe ich als Vertriebsspezialist für Virtualisierungssoftware Erfahrungen zum Thema Digitalisierung gesammelt. Hier habe ich komplexe Softwarelösungen gemeinsam mit den Kund*innen erarbeitet und gestaltet. Mir war der „direkte Draht“ zu den Kund*innen immer sehr wichtig. Daran möchte ich beim BBU anknüpfen: Besonders reizt mich die Arbeit im Verband als Plattform für gemeinsamen Austausch und Vernetzung. Ich denke, dass es bei den Mitgliedsunternehmen viel Interesse, aber auch Potential bei Digitalisierungsthemen gibt und möchte Ansprechpartner im BBU für dieses Thema sein.

Welche Digitalisierungs-Schwerpunkte haben Sie für Ihr erstes Jahr beim BBU im Blick?

Vor allem möchte ich gerne Digitalisierungs-Projekte bei unseren Mitgliedsunternehmen begleiten. Künftig möchte ich da vor allem zusammen mit den Unternehmen und anderen Playern identifizieren, wohin sich Digitalisierung im Bereich Wohnungswirtschaft entwickelt. Dabei finde ich das Spannungsfeld von Wohnungswirtschaft, Mieter*innen, Dienstleistern und Politiker*innen besonders interessant. Zudem betreue ich die Digitalisierung einzelner Abläufe und Arbeitsweisen innerhalb des BBU im Haus der Wohnungswirtschaft selbst, die wir weiterentwickeln möchten.

Sie betreuen auch die AG Digitalisierung von BBU. Welche Themen stehen da aktuell im Fokus? In welchen Feldern werden Sie sich konkret einbringen und was sind die nächsten Projekte in dieser Arbeitsrunde?

Für die Arbeit in der AG Digitalisierung verschaffe ich mir aktuell einen Überblick. Die Arbeitsgruppe ist für mich ein wichtiges Fenster in die wohnungswirtschaftliche Praxis und setzt inhaltliche Themen für meine Arbeit im Verband. Wir werden das nächste Mal mit unseren Mitgliedern am **Mittwoch, 6. November 2024 (10:00 bis 13:00 Uhr)** im BBU in Präsenz tagen. Bestimmte Themen wie die ERP-Systeme drängen sich geradezu auf. Auch Themen wie KI-Nutzung und Multicloud-Strategien sind aus einer Arbeitsrunde Digitalisierung nicht wegzudenken. Ich freue mich sehr, künftig in der AG meine Erfahrungen einzubringen und vor allem: die Kolleginnen und Kollegen und deren Themen kennenzulernen!

Die Fragen stellten Thomas Krug und Silke Schendel.

Kontakt

Berengar Buttler
Referent Bereich Daten / Digitalisierung / Mitglieder-
management
Tel: 030-89781 132; Mobil: 0173-3121043
berengar.buttler@bbu.de

Digitalisierung für das technische Gebäudemanagement: Das neue BBU-Fördermitglied Plentific

DIGITALISIERUNG IST LÄNGST IM TECHNISCHEN GEBÄUDEMANAGEMENT ANGEKOMMEN und bietet sowohl Herausforderungen als auch enorme Potenziale. Besonders bei der Bearbeitung von Arbeitsaufträgen zeigt sich, dass traditionelle Methoden oft ineffizient sind. Häufig werden Probleme nicht beim ersten Besuch eines Handwerkers gelöst, was sowohl für die Bewohner*innen als auch für die Immobilienunternehmen zu Unzufriedenheit und höheren Kosten führt. Die zunehmende Arbeitsbelastung, der Fachkräftemangel und die steigenden Anforderungen verschärfen diese Probleme zusätzlich. In diesem Kontext stellt sich die Frage: Wie können Unternehmen diese Herausforderungen meistern?

Von Karin Shalev Shogol, General Managerin von Plentific Deutschland



Karin Shalev Shogol © Plentific

Ein Lösungsansatz kommt vom neuen BBU-Fördermitglied Plentific. Diese Software-as-a-Service-Plattform (kurz: SaaS) hat es sich zur Aufgabe gemacht, das technische Gebäudemanagement grundlegend zu modernisieren. Plentific bietet eine Echtzeit-Plattform, die alle Beteiligten – von Eigentümer*innen über Dienstleister*innen bis hin zu Bewohner*innen – miteinander vernetzt. Das Ergebnis sind optimierte Arbeitsabläufe, eine höhere Transparenz und eine gesteigerte Effizienz, die letztlich die Rentabilität von Wohnungsunternehmen verbessert.

Unsere Plattform verbindet Menschen, Prozesse und Lösungen.



Plentific hat mit Kunden den Immobilienprozess für Instandhaltungen standardisiert und schafft Effizienzen © Plentific

Ein zentraler Aspekt der Plattform ist der Einsatz von generativer KI. Diese Technologie optimiert die Erfassung und Strukturierung von Daten, wodurch Wartungsprognosen verbessert und unnötige Vor-Ort-Besuche reduziert werden. Das führt nicht nur zu einer höheren Ersterledigungsrate bei Reparaturen, sondern auch zu einer vollständigen Digitalisierung der Schadensabwicklung – von der Meldung bis zur Rechnungslegung.

Automatisierungen und Steigerung der Prozesseffizienz.



Die Touren- und Terminplanung erfolgt automatisiert auf Basis von Handwerker Verfügbarkeit, Qualifizierung, Prioritätensetzung und Einsatzort. Dies erhöht die betriebliche Effizienz von Wohnungsunternehmen und Dienstleistern und wirkt dem Fachkräftemangel entgegen © Plentific

Darüber hinaus bietet Plentific Lösungen für das Leerstandsmanagement und Sanierungsmaßnahmen. Durch die Plattform konnten Kund*innen die Leerstandszeit um 54 Prozent verkürzen und die jährlichen Mieteinnahmen um 2,5 Prozent steigern. Die intuitive Benutzerführung und automatisierte Planungsprozesse entlasten die internen Teams und Dienstleister*innen, was gerade in Zeiten des Fachkräftemangels einen entscheidenden Vorteil darstellt.



Die intuitive User Journey der Kunden und Bewohner ist auf Basis intelligenter Copiloten gestaltet und konzipiert © Plentific

Auch erleichtert Plentific die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht, indem alle relevanten Informationen in einem zentralen Dashboard zusammengefasst werden. Dies ermöglicht es, jederzeit rechtssicher zu agieren und die Einhaltung von Betreiberpflichten effizient zu managen.

Viele Kund*innen aus der Wohnungswirtschaft erhöhen den Einsatz von internen Mitarbeiter*innen und Techniker*innen und vergrößern ihren Regiebetrieb. Um interne Mitarbeiter*innen im Regiebetrieb effizienter einzusetzen, entwickelte Plentific eine KI-gestützte intelligente Routen- und Terminoptimierung. Mit ihr werden gemeldete Schäden bzw. Aufträge optimal und automatisch disponiert, sodass die Verwaltung entlastet wird sowie Handwerker*innen und die Disposition weniger Koordinationsaufwand haben. Zudem wird der Bewohner*in in Echtzeit über den bevorstehenden Handwerkerbesuch inkl. aller relevanten Details informiert.

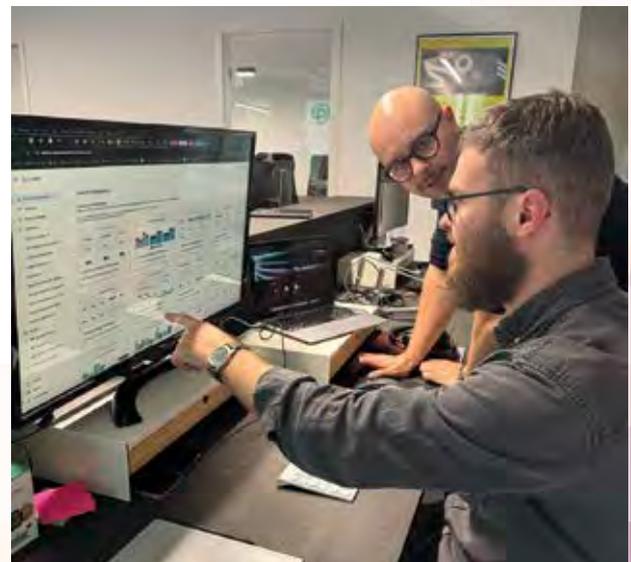


Intelligente Termin- und Tourenplanung mit automatischer Disposition spart Mitarbeitern manuellen Aufwand © Plentific

Ein weiterer Vorteil der Plattform ist ihre nahtlose Integration in bestehende Systemlandschaften. Sie lässt sich problemlos mit vorhandenen Haus- und Bestandsverwaltungssoftwares verknüpfen, sodass Daten jederzeit synchron gehalten werden. Die Plattform wird weltweit für über 1,5 Millionen Einheiten genutzt und unterstützt mehr als 900 Kund*innen. Die positiven Effekte sind messbar: Eine Ersterledigungsrate bei Schadensmeldungen von 91 Prozent und eine Reduzierung der Erledigungszeit von Reparaturen um 40 Prozent zeigen, wie effizient die Lösung von Plentific ist. Diese Optimierungen führen nicht nur zu Kostensenkungen, sondern auch zu einer signifikanten Steigerung der Zufriedenheit aller Beteiligten.



Die Daten gehören den Kunden, d. h. dem Wohnungsunternehmen. Plentific hilft Informationen auszuwerten und mit Echtzeit-Reportings datenbasierte Entscheidungen zu treffen © Plentific



Plentific Office Dashboards © Plentific

Fortsetzung nächste Seite >>>

Plentific wurde als eines der am schnellsten wachsenden PropTech-Unternehmen in Europa ausgezeichnet und gehört zu den führenden digitalen Plattformen für das Schadensmanagement in der Wohnungswirtschaft. Über 100 Softwareentwickler*innen und Produktmanager*innen optimieren jeden Tag Prozesse und Lösungen. **Als einer der drei Nominierten im Bereich Digitalisierung hat Plentific im März 2024 den Immobilienmanager-Award gewonnen.** Die renommierte Branchenauszeichnung wurde zum 16. Mal verliehen und ist eine Anerkennung für besonderes Engagement in der Immobilienwirtschaft, wie das Optimieren von Prozessen im Bereich Digitalisierung.

Karin Shalev Shogol (Plentific) sagt: „Gemeinsam mit unseren Kundinnen und Kunden werden wir das technische Gebäudemanagement zum Nutzen der Unternehmen wie auch der Bewohnerschaft auf eine neue, zeitgemäße Stufe heben. Dabei agiert unsere Plattform auch als Integrationsschicht, um bestehende Daten nicht nur zu erhalten, sondern zu vereinheitlichen und das komplette Dienstleisternetzwerk bzw. interne Teams zu steuern. Der Mensch steht im Mittelpunkt unserer Arbeit. Wir vernetzen nicht nur Prozesse und Technologie. Wir vernetzen Menschen und optimieren die Wirtschaftlichkeit, sodass **besonders Genossenschaften ihren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung gewährleisten können. Unser Anspruch ist vernetztes Gebäudemanagement in Echtzeit.**“

Fazit und Ausblick

Die Digitalisierung im technischen Gebäudemanagement ist nicht nur ein Trend, sondern eine Notwendigkeit, um den steigenden Anforderungen der Branche gerecht zu werden. Plattformen wie Plentific zeigen, wie durch den **Einsatz von KI und Echtzeit-Datenmanagement Effizienzgewinne erzielt und**

die Zufriedenheit von Bewohner*innen und Unternehmen gleichermaßen gesteigert werden können. Die Zukunft liegt in der Vernetzung von Prozessen und Menschen – und Plentific bietet hierfür die optimale Lösung. Der Weg hin zu einem vollständig digitalisierten und effizienten Gebäudemanagement ist klar vorgezeichnet und wird die Branche nachhaltig verändern.

Kundenstimmen:

Christian Büttner, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbau-genossenschaft Einheit eG, Erfurt, sagt:

„Schon lange suchten wir nach einer Lösung zur Etablierung eines qualifizierten, technischen Bestandsmanagements in unserer Genossenschaft. Besonders wichtig war und ist uns hierbei die Kollaboration zwischen eigenen Mitarbeitenden und externen Handwerkern, welche unser Leerstandsmanagement sowie das Projektgeschäft deutlich vereinfachen. Oberstes Ziel unserer Digitalisierungsmaßnahme ist, das Vermögen der Genossenschaft zu schützen, Wettbewerbsvorteile durch eine optimierte Struktur zu erlangen und finanzielle Mittel durchdächer einzusetzen. All das erreichen wir durch die Nutzung von Plentific.“

Stefan Buhl, KRASEMANN Immobilien Gruppe:

„Digitale Technologie ist ein Schlüsselfaktor für unsere Zukunftsfähigkeit. Gemeinsam mit Plentific wollen wir die Immobilienbewirtschaftung zum Nutzen der Kunden, der Bewohner sowie unserer Mitarbeitenden und Geschäftspartner auf eine neue, zeitgemäße Stufe heben. Mit Plentific wird insbesondere das Facility Management des Unternehmens noch effizienter: So können etwa Schäden von der Meldung über die Ausschreibung und Beauftragung von internen Mitarbeitern oder externen Dienstleistern bis hin zur Rechnungslegung schnittstellenfrei durchgeführt werden. Jüngst wurde die Plattform zudem um den Betreiberpflichten Manager erweitert.“



Plentific Connecting © Plentific

Kontakt

Karin Shalev Shogol, General Managerin von Plentific in Deutschland, E-Mail: karin.shalev@plentific.com

Julia Savas-Butz, Brand Director, E-Mail: julia.savas-butz@plentific.com

Plentific wurde 2013 von Emre Kazan und Cem Savas gegründet. Gestartet im Vereinigten Königreich, treibt das Unternehmen mit seiner Plattform auch die Expansion seit 2020 in Deutschland voran. Plentific ist eine KI-gestützte Software-as-a-Service-Plattform, die entwickelt wurde, um das technische Gebäudemanagement in Echtzeit zu optimieren. Bekannt für innovative Lösungen, verbindet Plentific Eigentümer, Betreiber, Dienstleister und Bewohner in einer einzigen, einfach zu bedienenden Plattform. Empfohlen von führenden Unternehmen der Immobilienwirtschaft optimiert Plentific den Alltag der Branche immens.

Deutscher Online-Auftritt: www.plentific.de

Plentific ist auch in der Fachausstellung beim BBU-Verbandstag am 13./14. November 2024 in Berlin vertreten und ansprechbar.

Nicht den Anschluss verpassen:

T-GLASFASER



Gutes wird besser, aus Festnetz wird Glasfaser:

Seien Sie als Immobilienbesitzer*in oder -verwaltung jetzt dabei und sichern Sie sich mit T-Glasfaser den neuen Standard für die digitale Versorgung! Mit der Modernisierung erhalten Sie eine langfristige Lösung, schützen den Immobilienwert sowie das Vertrauen der Bewohnerinnen und Bewohner.

Sicher, seriös, stark: Auf die Telekom ist nachhaltig Verlass. Registrieren Sie sich jetzt für den Anschluss Ihrer Immobilie!



Jetzt informieren unter
telekom.de/wohnungswirtschaft
oder **0800 33 03333**



Connecting
your world.



NEUES AUS DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN

„Nutzen statt Abregeln“: Minister Habeck besucht Vonovia-Pilotinstallation für Stromwärme

EIN NEUES GESETZ ERMÖGLICHT DEN WIRTSCHAFTLICHEN EINSATZ VON STROMDIREKTHEIZUNGEN in Wohngebäuden. Wie die Power-to-Heat-Lösung vor Ort funktioniert, davon überzeugte sich Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck bei einem Vonovia-Besuch in Berlin im Juli 2024. Das Wohnungsunternehmen steigt direkt in die Dekarbonisierung der Wärmebereitstellung im Gebäudebestand ein.

VONOVIA Dies geschieht mit dem Einbau von Tauchsiedern bzw. Stromdirektheizungen im Warmwasserspeicher von Mehrfamilienhäusern. Zusätzliche, flexible Stromverbraucher wie Stromzusatzheizungen kommen dann zum Einsatz, wenn aufgrund überschüssiger Strom aus Wind- oder Photovoltaikanlagen abgeregelt werden müsste.

Minister **Robert Habeck** sagte: „Die Idee der Stromzusatzheizungen zeigt, dass mehr Klimaschutz im Gebäudebestand auch mit kleinen und kostengünstigen Schritten möglich ist. Den richtigen regulatorischen Rahmen dafür haben wir jetzt mit dem Instrument ‚Nutzen statt Abregeln‘ geschaffen. Nutzen statt abregeln heißt, dass überschüssiger erneuerbarer Strom sinnvoll und wertschöpfend in Transformationstechnologien genutzt wird, statt abgeregelt zu werden. Das Instrument wird im Oktober in die Erprobungsphase starten, wir sind gespannt, wie es sich bewährt.“

Rolf Buch, CEO von Vonovia SE, erklärte: „Wir haben einen verbindlichen Klimapfad – bis 2045 soll unser Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein. Um dieses Ziel zu erreichen, setzen

wir auf praxisnahe und innovative Methoden. Wir freuen uns daher, dass uns das Energiewirtschaftsgesetz die langfristige Sicherheit gibt, eine gute Innovation für unseren Gebäudebestand wirtschaftlich nutzen zu können“. Die Kooperation mit decarbon1ze bezeichnet er als vielversprechend auf dem Weg zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes.

Die Tauchsieder mit eigener Zähl- und Steuerungseinheit wurden von Vonovia gemeinsam mit dem Energiewende Start-up decarbon1ze zunächst in Berlin eingebaut und erprobt. Seit dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes zum „Nutzen statt Abregeln“ (§13k Energiewirtschaftsgesetz im Dezember 2023) bestehen verlässliche Rahmenbedingungen, auf deren Grundlage ab Oktober 2024 eine zweijährige Erprobungsphase beginnt. Übertragungsnetzbetreiber haben dafür sogenannte Entlastungsregionen benannt, in denen zusätzliche flexible Stromverbraucher zum Einsatz kommen können. Die Nebenkosten des Strompreises werden erstattet, sodass es wirtschaftlich wird, Gas durch grünen Strom zu ersetzen. Vonovia und decarbon1ze streben an, sich mit dem Betrieb von Stromdirektheizungen in den Entlastungsregionen im Norden Deutschlands zu beteiligen.

Gruppenfoto oben: Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck besuchte ein Vonovia-Mehrfamilienhaus und informierte sich zum Beitrag der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung im Gebäudebestand. Stefan Ritter, Leiter Energie bei Vonovia, erläuterte den gemeinsamen Piloten von Vonovia und dem Energiewende Start-up decarbon1ze © Vonovia/decarbon1ze/Kathrin Heller

100 Jahre Grundsteinlegung der „Siedlung am Schillerpark“ (UNESCO-Welterbe)

DAS LANDESDENKMALAMT BERLIN HATTE GEMEINSAM MIT DER 1892 im Juli 2014 zu einem Jubiläumsfest in die Welterbe-Siedlung Schillerpark eingeladen. Zum 100. Jahrestag der Grundsteinlegung würdigten sowohl Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler, Landeskonservator Dr. Christoph Rauhut sowie Stadtrat Ephraim Gothe das Engagement der Genossenschaft zum Erhalt des Welterbes. Vorstandsmitglied Dirk Lönnecker dankte den engagierten Bewohner*innen, Mitgliedern des Siedlungsausschusses und Mitarbeiter*innen der Genossenschaft für ihren Einsatz in der Siedlung, die seit 2008 zum UNESCO-Welterbe zählt.



So gab es vier musikalischen Architekturführungen durch die Siedlung. Zum Blick in die Zukunft der genossenschaftlichen Siedlung trafen sich alle Gruppen zusammen im 2015 errichteten Neubau in der Pufferzone des Welterbes in der Schwyzer Straße. Zu den Klängen der Improvisationen über die Zukunft erläuterte Vorstandsmitglied Alexander Stöckl, mit welchem Engagement die Genossenschaft für besonders nachhaltige Bauweise in die Zukunft blickt. So finden sich im Neubau neben den sensiblen architektonischen Zitaten aus der benachbarten Welterbesiedlung auch viele zukunftsweisende Standards wieder.

Eine weiße „UNESCO-Kaffeetafel“ und die Klänge des Stegreif Orchesters rundeten die Atmosphäre im Hof 1 der Siedlung ab. Lesungen, Expertenführungen und Qigong sorgten für Unterhaltung und Entspannung bis zur Überleitung zum Welterbeabend.

Über die Siedlung:

Die Häuser aus rotem Backstein mit den klar gegliederten Gartenhöfen in der Siedlung Schillerpark erzeugen holländische Impressionen. Architekt Bruno Taut hatte sich bei einer Studienreise Anfang der 1920er-Jahre von der Amsterdamer Schule inspirieren lassen. Er entwarf die Siedlung im Auftrag des Berliner Spar- und Bauvereins (heute Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG). Im damaligen Arbeiterbezirk Wedding entstand zwischen 1924 und 1930 das erste Modellprojekt des Neuen Bauens. Es sollten überwiegend kleine Wohnungen „Volkswohnungen“ (Taut) für verschiedene Einkommensschichten entstehen: mit separaten Bädern und Küchen, Sonnenbalkonen und großzügigen Freiräumen. Funktionalität in Verbindung mit moderner Bau- und Wohnkultur gingen eine gelungene Synthese ein, ergänzt durch Gemeinschaftseinrichtungen wie Kindergarten und Waschhaus. Die nun dreigeschossige, halboffene Blockrandbebauung bietet einerseits eine Begrenzung zur Straße und andererseits öffentliche Zugänge zu den durchgrünenden Höfen und dem gegenüberliegenden Schillerpark.



Fotos oben und unten: Blick in den Hof der UNESCO-Welterbe Schillerpark-Siedlung | Alle Fotos © 1892



Bausenator Christian Gaebler mit Vorstandsmitglied Alexander Stöckl



WBG Brandenburg präsentierte **Balkontheater** „Sommer im Neubaugebiet“

KAUM AUSGEREICHT HABEN DIE LIEGESTÜHLE FÜR DIE MEHR ALS 200 BESUCHER*INNEN der Premiere des diesjährigen „Balkontheaters“ der WBG Brandenburg eG Ende August 2024. Das genossenschaftliche Publikum folgte an zwei Abenden den nachbarschaftlichen Geschichten von „Der Alex“ und der „Frau Schmidt“. Die dritte Ausgabe des beliebten Theaters fand zum 70. Jubiläum der Genossenschaft statt. WBG-Vorstandsmitglied Matthias Osterburg bedankte sich bei den Künstler*innen für die gelungene Überraschungsshow, „die mit so viel genossenschaftlichem Herz und Verstand“ inszeniert wurde.

WBG Das Gebäude am traditionellen Spielort auf einem Balkon in Höhenstücken wird aktuell saniert. So mussten die beiden Protagonistinnen „Die Alex“, alias Alexandra Wilke und „Frau Schmidt“, alias Michelle Schmidt, auf die Wiese im „Quartier der Mitte“ vor ihren ehemaligen Balkon ziehen.

Beide waren „künstlerisch obdachlos“ geworden und mussten sich nun im Freien, in der sogenannten Wildnis, mit allen möglichen Unwägbarkeiten, die die Lage so mit sich brachte, herumschlagen. Ging es doch darum, zum 70. Jubiläum der WBG einen großen Überraschungsakt vorzubereiten. Während „Die Alex“ letzte Texte für die Show auf der Wiese in die

Schreibmaschine hackte und für Frau Schmidt, den Statisten, den Jungkünstlerinnen vom Jugendtheater, Steffan Drotleff und Sebastian Block, als geplanten musikalischen Hauptakt, noch einmal ordentlich Regie machte, trat natürlich die ein und andere unvorhergesehene humorvolle Situation ein. Zwischendurch schwelgten die Darstellenden in Erinnerungen und Überlegungen, wie es früher im Neubaugebiet war. Flankiert wurde das Stück von Detlef Franke, der als Indianerhäuptling eines DDR-Indianistikkлубs in Brandenburg unterwegs war und ebenfalls in diesem Jahr seinen 70. Geburtstag feierte. Neue Lieder brachten frischen Wind in das Stück, zuweilen wurde es auch politisch: Das Stück suchte nach der gesellschaftlichen Mitte und nach der eigenen Mitte der Protagonistinnen und der begeisterten Zuschauer*innen.



Impressionen vom diesjährigen Balkontheater der WBG Brandenburg © Rüdiger Böhme / WBG

ProPotsdam: Baustart für zwei Gebäude mit 35 Wohnungen am Stern

IN POTSDAM-STERN ENTSTEHEN SEIT AUGUST 2024 im Patrizierweg zwei Gebäude mit 35 Wohnungen für soziale Zwecke. Die Gebäude werden als Holzhybridbauten mit hohem Vorfertigungsgrad errichtet. Alle Wohnungen werden barrierefrei zugänglich sein. Die Gebäude sollen zum Ende des Jahres 2025 fertiggestellt werden.



Das Vorhaben wird unter Inanspruchnahme von Landes- und Bundesfördermitteln

realisiert und ist Teil des Neubauprogramms, mit dem die ProPotsdam im Auftrag der Landeshauptstadt insgesamt 2.500 neue Wohnungen in Potsdam errichtet.



Visualisierung © B&O Bau und Gebäudetechnik GmbH & Co. KG / Holzer Kobler Architekten Berlin GmbH

- Anzeige -



SYSTEMS
SMARTE INTELLIGENTE LÖSUNGEN

SYSTEMS EASI BATH MEHR ZEIT UND GELD SPAREN BEI IHRER BADSANIERUNG

SYSTEMS EASI BATH bietet eine innovative Lösung, um Bäder effizient, unkompliziert und preiswert zu modernisieren. Dank des cleveren Modulsystems vereinfacht SYSTEMS die typischen Sanierungsprozesse und senkt den Aufwand sowie die Kosten traditioneller Renovierungen deutlich.

IM AUFTRAG VON



NFG 
NETZWERK FÜR GEBÄUDETECHNIK

JETZT BERATEN LASSEN:



NFG-GRUPPE.DE

Geschäftsführerwechsel bei der WBG Werneuchen mbH

AN DER SPITZE DER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT WERNEUCHEN mbH hat sich ein Führungswechsel vollzogen. Nach 29 Jahren als Geschäftsführer hatte sich Stefan Lochner am 30. Juni 2024 in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Sein Nachfolger ist Benjamin Neffin (41), der bisherige Prokurist des Unternehmens. Er hat zum 1. Juli die Geschäfte übernommen.



Benjamin Neffin und Susan Grabsch © WBG



Benjamin Neffin ist seit über 16 Jahren bei der WBG tätig und war in den vergangenen Jahren maßgeblich an der Entwicklung und Ausrichtung der Gesellschaft beteiligt. „Mit der WBG verbinden mich viele Emotionen und erfolgreich gemeisterte Herausforderungen. Die WBG Werneuchen mbH ist nicht nur meine berufliche Heimat, sondern über die Jahre hinweg auch zu einer Herzensangelegenheit für mich geworden“, so Neffin.

Werneuchens stellvertretende Bürgermeisterin **Susan Grabsch** unterzeichnete als Gesellschafterin den Geschäftsführervertrag und ist froh, „dass eine Nachfolgeregelung gefunden wurde, die sicherstellt, dass das Unternehmen mit Fachkompetenz und Erfahrung seine positive Entwicklung weiter fortsetzen kann“.

EWG Eisenhüttenstadt: Vollständige Vorstandsbesetzung

DER VORSTAND DER EISENHÜTTENSTÄDTER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT eG ist seit dem 1. August 2024 wieder vollständig besetzt. Stanley Fuls, hatte seit dem 1. Februar 2024 die Genossenschaft allein gelenkt und geleitet. Nun wurde Sabrina Franz-Zirwer zum kaufmännischen Vorstandsmitglied berufen.



Besser Wohnen

Sie kommt aus der Kreisverwaltung des Landkreises Oder-Spree, wo sie das Sachgebiet Haushalt im Schulverwaltungsamt geleitet hatte. Zuvor war sie als Kämmerin in Seelow tätig. Mit diesen Erfahrungen hat sie den kaufmännischen Part bei der EWG eG übernommen und freut sich über die neuen Herausforderungen.

Die künftige Rollenverteilung im Vorstand: **Stanley Fuls** übernimmt den baulichen Part und **Sabrina Franz-Zirwer** kümmert sich um die Finanzen.



Stanley Fuls und Sabrina Franz-Zirwer © EWG

Nachruf

In stiller Trauer nehmen wir Abschied von
Uwe Wachsmann,
der am 29. August 2024 nach langer, schwerer Krankheit verstorben ist.



Als langjähriges und über die Grenzen des Unternehmens hinaus geschätztes Vorstandsmitglied unserer Wohnungsgenossenschaft, sowie als Geschäftsführer der Tochtergesellschaft SWaP GmbH, hat er in den Jahren von 2006 bis 2023 intensiv zur positiven Entwicklung des gesamten Unternehmensverbundes Marzahner Tor beigetragen. Mit seinem außerordentlichen Engagement und seiner starken Identifikation mit dem Unternehmensverbund ist es ihm gelungen, die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor zu einem wirtschaftlich stabilen und überregional anerkannten Unternehmen weiterzuentwickeln. Dabei standen für ihn die Mitglieder unserer Genossenschaft stets im Fokus seines Denkens und Handelns.

Seine Offenheit für Neues, sein tiefes Interesse an den Menschen und seine Fähigkeit, Chancen und Herausforderungen frühzeitig zu erkennen, werden uns zusammen mit seiner Herzlichkeit immer in Erinnerung bleiben.

Unser tiefes Mitgefühl und unsere aufrichtige Anteilnahme gilt der gesamten Familie und den Angehörigen von Uwe Wachsmann.

Aufsichtsrat und Vorstand



Wobau Bernau verabschiedet Jens Häßler in den Ruhestand

AM 5. SEPTEMBER LUD DIE WOHNUNGS- UND BAUGESELLSCHAFT mbH BERNAU zur Verabschiedung von Jens Häßler ein. Neben Bürgermeister André Stahl sowie vielen derzeitigen und ehemaligen Aufsichtsratsmitglieder waren auch die BBU-Vorstandsmitglieder Maren Kern und Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand sowie Geschäftsführer*innen weiterer befreundeter Gesellschaften eingeladen. Unter den rund 80 Gästen in der Stadthalle Bernau waren auch viele Geschäftspartner*innen sowie alle Mitarbeiter*innen des Unternehmens. Der Technische Geschäftsführer geht am 30. September in den Ruhestand.



Antje Mittenzwei ist danach alleinige Geschäftsführerin der WObAU. Ab dem 1. Oktober 2024 erhält sie Unterstützung durch zwei Prokurist*innen, **Nadine Freund** und **Mathias Kieselbach**. Beide sind bereits langjährige leitende Mitarbeiter im Unternehmen.

Seit 1994 hatte **Jens Häßler** das Unternehmen geprägt. Mit ihm wurden ca. 400 Millionen Euro in Bernau investiert, davon mehr als 100 Millionen Euro in den Neubau. Es entstanden 400 neue Wohnungen in Bernau – aber auch Gewerbeeinheiten und Arztpraxen. Neben der beruflichen Leistung haben seine offene Art und sein Humor das Arbeitsklima sehr bereichert, wie Vorstandskollegin Antje Mittenzwei sagte.

Maren Kern und **Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand** würdigten seine 30-jährige Arbeit im Verband. Über viele Jahre war er im BBU-Verbandsausschuss, in der Technischen Fachkommission und in der Prüfungskommission aktiv. **Dafür wurde er mit der Goldenen Ehrennadel des Verbandes ausgezeichnet.** In ihrer Laudatio an Jens Häßler sagte Maren Kern: „In über 30 Jahren hast Du mit der WObAU viel für Bernau bewegt und erlebt. Die WObAU ist heute die unumstrittene Nr. 1 in Bernau. Du hast an so vielen Ecken der Stadt Spuren hinterlassen, wie es sicher nur wenige am Ende ihrer Berufslaufbahn von sich behaupten können. Für Deinen Einsatz möchte ich persönlich, aber auch stellvertretend für unsere 340 Mitgliedsunternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft im BBU in Berlin und Brandenburg ganz herzlich ‚Danke!‘ sagen.“



Maren Kern, Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand und Jens Häßler



Antje Mittenzwei



Blick ins Publikum



Verabschiedung und Ehrung durch den BBU-Vorstand
Alle Fotos © Wobau Bernau / Bernau LIVE

Ehrennadel in Gold

Jens Häßler

Der Verband würdigt damit das große Engagement von Jens Häßler für die soziale Wohnungswirtschaft in Berlin-Brandenburg. Über fast 30 Jahre hinweg hat sich Jens Häßler als Stimme der Brandenburger Wohnungswirtschaft im BBU und im GdW große Verdienste erworben. Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum war und ist für Jens Häßler stets Auftrag und Verpflichtung. Mit der WOBAU Bernau hat er im stark wachsenden Berliner Umland für einen sozial ausgewogenen Wohnungsmarkt gesorgt und damit einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltig erfolgreichen Stadtentwicklung Bernaus geleistet. Zugleich war er für sein Unternehmen als Integrationsfigur prägend. Er hat die kommunale Wohnungsgesellschaft in wirtschaftlich schwierigen Zeiten übernommen und sie mit Weitblick, Leidenschaft und Empathie gemeinsam mit seinem Team zu einem stabilen, erfolgreichen Unternehmen entwickelt, das als wichtige Partnerin der Stadt unverzichtbar ist.

Seine Erfahrung und Expertise hat Jens Häßler über viele Jahre hinweg in die Gremien des BBU und des GdW eingebracht und dabei sein besonderes Engagement für die Wohnungswirtschaft in Berlin und Brandenburg gezeigt. Seit 2013 ist er Mitglied des BBU-Verbandsausschusses sowie seit 2022 Mitglied der Prüfungskommission des Verbandsausschusses. Seine ausgewiesene fachliche Kompetenz bringt er zudem seit 2007 mit großer Leidenschaft in die Arbeit der Technischen Fachkommission des BBU ein. Ebenso engagiert sich Jens Häßler seit fast 30 Jahren intensiv im Arbeitskreis Gesellschaften Frankfurt (Oder) des BBU, dessen Sprecher er von 2011 bis 2020 war. Darüber hinaus war er von 2005 bis 2020 Delegierter des BBU zum GdW-Verbandstag. Der BBU dankt Jens Häßler für sein langjähriges erfolgreiches Wirken.

Der BBU gratuliert sehr herzlich!

Herzlichen Glückwunsch zum Jubiläum!

Als Dachverband landeseigener, kommunaler, genossenschaftlicher, privater und kirchlicher Wohnungsunternehmen der Länder Berlin und Brandenburg ist der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. eine starke Gemeinschaft.



**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
JOHANNISTHAL EG**
Sterndamm 200 A, 12487 Berlin

70 Jahre
gegründet am 19. Oktober 1954



**WOHNUNGSBAUGENOSSEN-
SCHAFT RHEINSBERG EG**
Ringstraße 18, 16831 Rheinsberg

65 Jahre
gegründet am 22. Oktober 1959



**IGB INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR
BAUWESEN UND GRUNDSTÜCKSV ERWALTUNG**
Burgplatz 1, 04924 Bad Liebenwerda

30 Jahre
gegründet am 23. September 1994



**MAHLO BAU
VERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH**
Marzahner Chaussee 197, 12681 Berlin

20 Jahre
gegründet am 28. Oktober 2004

Der BBU gratuliert sehr herzlich!

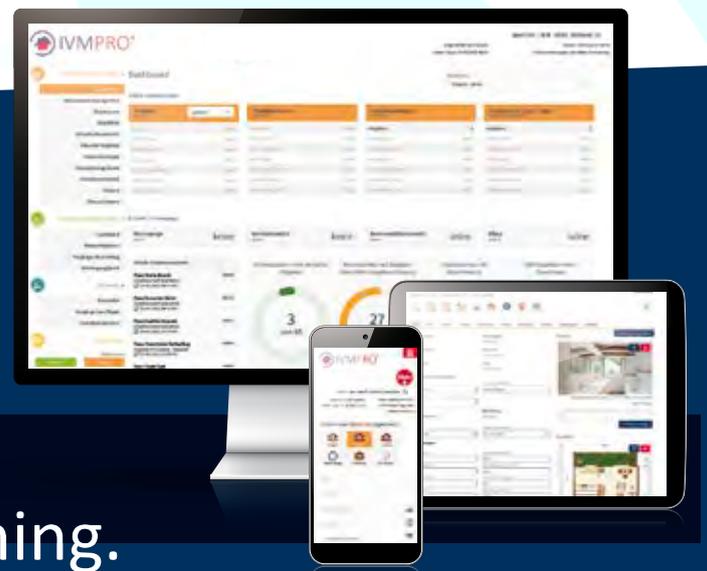


PLATZ 2 in 4 Kategorien
einer aktuellen GdW Umfrage.*

*Quelle: GdW Information 171, Juli 2024

DAS MACHT UNS STOLZ!

Wir begeistern
mit Leidenschaft,
digitalen Lösungen und
praxisorientiertem Coaching.



15 JAHRE IVMPRO
Danke an über 130 Kunden



WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND -POLITIK

Schneller-Bauen-Gesetz im Senat beschlossen – BBU: „Wichtige Stellschraube“

DER SENAT VON BERLIN HAT AM 20. AUGUST 2024 das Schneller-Bauen-Gesetz (SBG) beschlossen. Es verfolgt das Ziel, die Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozesse zu beschleunigen und die allgemeinen Rahmenbedingungen für das Bauen in Berlin zu verbessern. Der BBU begrüßt, dass der Senat damit die Stellschrauben angeht, die das Planen und Bauen beschleunigen können.

BBU-Vorständin Maren Kern kommentierte: „Wir sind sehr froh, dass es mit dem Schneller-Bauen-Gesetz so gut vorangeht. Hohe Finanzierungskosten, stark gestiegene Baukosten, lange Planungsverfahren und unklare Zuständigkeiten stellen Planen und Bauen in Berlin vor enorme Herausforderungen. Deshalb ist es kein Wunder, dass seit Jahren viel zu wenig gebaut wird, um den Wohnungsmarkt entspannen zu können. Darum ist es umso mehr zu begrüßen, dass der Senat mit allem Nachdruck viele Stellschrauben angeht, mit denen das Land Planen und Bauen beschleunigen kann. Wir hoffen sehr, dass dieses Tempo und diese Entschlossenheit auch im jetzt beginnenden parlamentarischen Verfahren beibehalten werden.“

Das Gesetz umfasst über 50 gesetzliche Änderungen in zehn Landesgesetzen und einer Rechtsverordnung. Zum integrierten Ansatz des SBG gehört neben den gesetzlichen Änderungen auch ein untergesetzliches Maßnahmenpaket, das über 70 Punkte umfasst. So sollen Bauantragskonferenzen für größere Bauvorhaben eingeführt werden. Weiterhin bestehende Hindernisse abgebaut und Prozesse beschleunigt werden. Dies betrifft unter anderem die Einführung zusätzlicher Fristen, die Neuregelung von Zuständigkeiten, die Privilegierung des Wohnungsbaus in einzelnen Rechtsvorschriften oder die Angleichung von Rechtsnormen an das Bundesrecht.

Collage oben © BBU

Im Rahmen der geplanten Baugesetzbuch-Novelle (BauGB) 2024 wird sich Berlin für die Vereinfachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und das Sonderbaurecht im BauGB für bezahlbaren Wohnraum einsetzen; letzteres umfasst die Einführung eines möglichen § 246e BauGB, der auch Schulbauvorhaben und Einrichtungen zur Kinderbetreuung mit einbezieht.

Im untergesetzlichen Maßnahmenpaket sind sowohl Initiativen für bundesgesetzliche Änderungen als auch Prüf- und Arbeitsaufträge für die Berliner Verwaltung gebündelt. In über 70 Einzelmaßnahmen sollen u.a. die Grundlagen für eine einheitliche Rechtsanwendung, eine weitere Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen, die schnelle Verfügbarkeit von Grundstücken und eine optimierte Zusammenarbeit in der Verwaltung gelegt werden.

Stand des Verfahrens:

Der Gesetzesentwurf wird nun im Berliner Abgeordnetenhaus behandelt und soll bis Dezember 2024 in Kraft treten; die untergesetzlichen Maßnahmen gelten seit dem 20. August. Der BBU hat eine Website mit allen Infos zum Gesetz und den untergesetzlichen Maßnahmen sowie einem FAQ zusammengestellt. **D.E.**

↓ **Download**

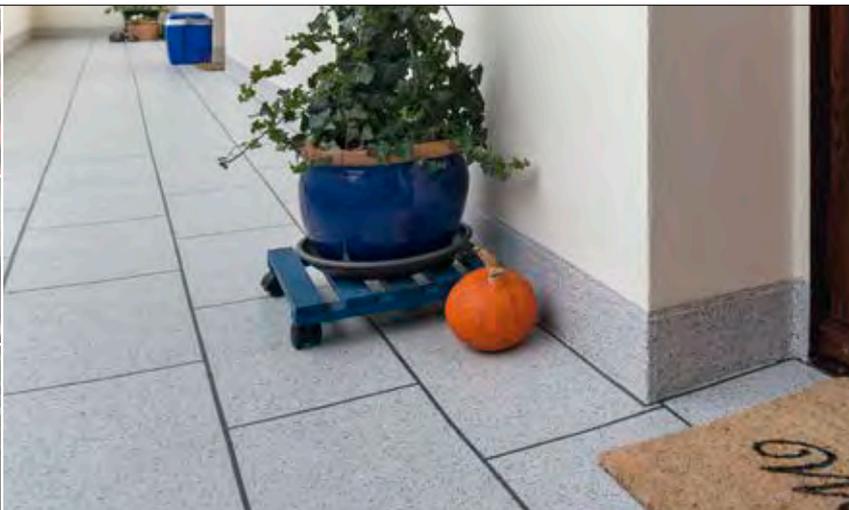
- Website

<https://schnellerbauen.berlin/>




Screenshot © BBU/schnellerbauen.berlin

- Anzeige -



- Balkon
- Laubengang
- Treppe

- Abdichtungs- und Beschichtungssysteme gemäß DIN 18531
 - schwer entflammable Systemlösung (C_{fl}-s1) gem. EN 13501-1



WestWood® Kunststofftechnik GmbH
 Tel.: 0 57 02 / 83 92 -0 · www.westwood.de



Kurz
kommentiert

„E wie erweiterungsfähig“

Ein Kommentar zum neuen Gebäudetyp E von GdW-Präsident Axel Gedaschko



Axel Gedaschko © GdW, Urban Ruths

Der Entwurf zum Gebäudetyp E, den die Bundesregierung vorgelegt hat, soll das Bauen in Deutschland einfacher, schneller und kostengünstiger machen. Doch statt die Bürokratie wirklich zu entschlacken, schafft dieser Entwurf neue Hürden und Unsicherheiten. Was als Innovation angekündigt wurde, bleibt weit hinter den Erwartungen zurück – ein mutloser Ansatz.

Denn: Er bietet nicht die Lösungen, die die Bauwirtschaft dringend benötigt. Der Gebäudetyp E ist vor allem eines: erweiterungsfähig. Er bleibt „auf halber Strecke“ stecken und wird in seiner jetzigen Form kaum Anwendung finden. Statt echte Vereinfachungen zu bringen, schafft der neue Gesetzesentwurf unnötige bürokratische Hürden.

Mit der Einführung eines neuen Vertragstyps, des sogenannten „Gebäudebauvertrags“, wird das Werkvertragsrecht weiter zersplittert und verkompliziert. Der neue Vertragstyp unterscheidet zwischen fachkundigen und nicht fachkundigen Unternehmen. **Der Gebäudetyp E soll nur für fachkundige Unternehmen anwendbar sein. Das ist nicht nur eine unnötige Reduzierung des Anwendungsbereichs, sondern schafft neue bürokratische Hürden.** Und die Unterscheidung ist nicht nur kompliziert, sondern auch in der Baupraxis unnötig. Unternehmen im Wohnungsbau sind sich ihrer Verantwortung und ihrer fachlichen Kompetenzen bewusst.

Ein weiterer gravierender Punkt ist die rechtliche Bedeutung, die plötzlich den DIN-Normen zugemessen wird. Im vorliegenden Entwurf wird vorgeschlagen, dass ein DIN-Ausschuss über die Verbindlichkeit von Normen entscheidet. Das geht jedoch zu weit. Normen dürfen keine rechtliche Bedeutung erhalten, ohne dass der Gesetzgeber sie explizit in das Bauordnungsrecht aufnimmt. Ein DIN-Ausschuss darf keine gesetzgeberische Aufgabe übernehmen – diese Verantwortung liegt einzig beim Gesetzgeber.

Im Vermietungsbereich ist der Gebäudetyp E in seiner derzeitigen Form kaum anwendbar. Während Verträge zwischen Unternehmen von bestimmten Aufklärungspflichten befreit sind, gilt dies nicht für Verträge zwischen Unternehmen und Mietern. Diese Unterscheidung birgt ein erhebliches Risiko für Unsicherheiten und potenzielle Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern. Vor allem bei der Frage, ob und inwieweit technische Normen wie die DIN-Standards eingehalten werden müssen, drohen Konflikte. Hier brauchen wir dringend eine gesetzliche Klarstellung: Die Errichtung eines Gebäudes nach dem Gebäudetyp E darf keinen Mangel an der Mietsache darstellen.

Wir fordern daher eine grundlegende Überarbeitung dieses Gesetzesentwurfs. Statt neue, komplizierte Regelungen zur Abweichung von technischen Normen zu schaffen, sollten die bestehenden Regelungen des Werkvertragsrechts beibehalten und im Sinne der allgemein anerkannten Regeln der Technik angepasst werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Anwendung des Gebäudetyps E im Bauvertrag sollte ausreichen, um effizienter und kostengünstiger bauen zu können. Unser Ziel ist es, nachhaltigen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der vorliegende Entwurf verkompliziert jedoch den Bauprozess unnötig und birgt zahlreiche Risiken für die Praxis. Er bringt nicht die dringend benötigte Vereinfachung, sondern schafft zusätzliche Unsicherheiten – sowohl für die Bauunternehmen als auch für die Vermieter und Mieter.

Es besteht dringender Handlungsbedarf: Die Politik muss den Entwurf überarbeiten und praxistauglicher gestalten. Die Vorschläge müssen einfacher, klarer und vor allem rechtssicherer werden, damit sie der Wohnungswirtschaft wirklich helfen, schnell und kostengünstig neuen Wohnraum zu schaffen.

Neuer qualifizierter Mietspiegel für Potsdam in Kraft – BBU: „Gutes Instrument“

DIE ZEHNTE AUSGABE DES QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGELS FÜR DIE LANDESHAUPTSTADT POTSDAM ist in Kraft getreten. Wichtigstes Ergebnis: Die Mieten für die Mehrzahl der Potsdamer Haushalte bleiben stabil. BBU-Vorständin Maren Kern begrüßte den neuen Mietspiegel als wichtiges Instrument zur Wahrung des Rechtsfriedens, warnte aber auch vor den Folgen geringer Mietentwicklungsspielräume für die Investitionskraft der sozialen Wohnungswirtschaft.

Der Potsdamer Mietspiegel wurde von der Verwaltung gemeinsam mit Vertretern*innen der Mieter- und Vermieterseite im Arbeitskreis Mietspiegel nach anerkannten statistischen Methoden erstellt. Alle beteiligten Interessenvertreter*innen der Mieter- und Vermieterseite haben den Mietspiegel 2024 bereits anerkannt.

Grundlage sind die Daten von insgesamt rund 35.747 Wohnungsmieten im gesamten Stadtgebiet, die durch Wohnungsunternehmen und den in Haus- und Grundeigentümervereinen organisierten Potsdamer Vermieter*innen zur Verfügung gestellt wurden. Die Daten wurden im Bereich Statistik und Wahlen erfasst, um unvollständige und offensichtlich fehlerhafte Datensätze bereinigt und anschließend zur Auswertung für den Arbeitskreis aufbereitet.

Der Potsdamer Mietspiegel gilt für das gesamte Stadtgebiet einschließlich aller Ortsteile. Aus ihm lässt sich gemäß § 558 BGB die „ortsübliche Vergleichsmiete“ für die Mehrzahl der Potsdamer Wohnungen ableiten. Keine Anwendung findet der Mietspiegel unter anderem auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern, auf Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie auf Wohnungen in Heimen. Da es sich um eine Fortschreibung handelt, wurden keine wesentlichen Änderungen an der Methodik und an der Mietspiegeltable vorgenommen.

BBU-Vorständin **Maren Kern** kommentierte: „Wir begrüßen den neuen Potsdamer Mietspiegel als bewährtes Instrument zur Wahrung des Rechtsfriedens zwischen Mieter- und Vermieterseite. Die im Durchschnitt sehr gemäßigte Mietentwicklung entspricht dem, was wir aufgrund der Daten unserer Mitgliedsunternehmen mit ihrem Anteil von fast 50 Prozent am Potsdamer Mietwohnungsmarkt erwartet haben. Die insgesamt schwache Mietentwicklung in der Landeshauptstadt zeigt, wie wichtig die mietmäßigende Wirkung der sozialen Wohnungswirtschaft ist. Seit Jahrzehnten stehen unsere Mitgliedsunternehmen mit ihrem sozialen Verantwortungsbewusstsein für bezahlbare Mieten. Zusammen mit einem bewährten und funktionierenden mietrechtlichen Rahmen führt das insgesamt zu einer wirkungsvollen Dämpfung der Mietendynamik.“ Diese Entwicklung berge laut BBU aber auch Risiken, gerade vor dem Hintergrund der anhaltend sehr hohen Baupreis-Inflation:

„Mit den sehr begrenzten wirtschaftlichen Spielräumen des neuen Mietspiegels wird die Aufgabe, Neubau und energetische Modernisierung voranzutreiben, in Zukunft für unsere Mitgliedsunternehmen noch herausfordernder. Umso mehr kommt es jetzt deshalb auf leistungsfähige Förderprogramme in Bund und Land an.“ **M.B.**

↓ Download

• Potsdamer Mietspiegel

bbu.de | Stadt- & Regionalentwicklung



- Anzeige -

telesense
Kommunikation bewegt

**Wir verändern
Wohnungsunternehmen.
Zukunftssicher.**

Erreichung strategischer Ziele
Erlebbarere Mieterorientierung
Lösungen gegen Fachkräftemangel
Reduzierte Leerstände
Verbesserungen durch KI-Unterstützung

120 Wohnungsunternehmen
1 Mio. Wohneinheiten



www.telesense.de

Wohnraum teilen – mit dem neuen Projekt „ZIMMER FREI“



neue chance **IN BERLIN BLEIBEN VIELE MIETER*INNEN IN IHREN WOHNUNGEN**, auch wenn diese zu groß geworden sind und die Miete zur Belastung wird. Um Mietrückstände zu verhindern und zugleich Wohnraum besser zu nutzen, bietet das neue Projekt ZIMMER FREI des sozialen Trägers Neue Chance eine einfache und rechtssichere Lösung. Diese bietet auch Vorteile für Vermieter*innen.

Ein Gastartikel von Anna Lederle (Neue Chance gGmbH)

Durchschnittlich beträgt die Wohnfläche pro Kopf in Berlin 39,1 Quadratmeter. Dabei ist diese große Wohnfläche nicht immer ein Vorteil. Etwa nach einer Trennung oder nach dem Tod von Partner*innen kommen Mieter*innen häufig in finanzielle Not, da sie Miete und Nebenkosten nicht allein aufbringen können. Dabei ist der Umzug in eine kleinere Wohnung häufig nur schwer möglich, und „gerade ältere Leute wollen nicht umziehen, sich von Erinnerungsstücken und der vertrauten Umgebung trennen“, wie auch der BBU betont hat. In der Folge geraten viele in Mietrückstand oder vermieten einzelne Zimmer unter, oftmals ohne Genehmigung. „Das ist für alle Beteiligten ein großes und vor allem unnötiges Risiko. **Wohnraum zu teilen ist sinnvoll und ein effektives Mittel gegen Wohnungsnot – aber nur, wenn die Rahmenbedingungen stimmen**“, sagt **Celine Hägermann**, Projektkoordinatorin von ZIMMER FREI.

Mieter*innen, die Wohnraum rechtssicher untervermieten möchten, können sich vom Projekt ZIMMER FREI professionell und kompetent unterstützen lassen. „Unser Projekt bringt Menschen in Wohnungsnot mit Personen zusammen, die sich durch die Untervermietung eines Zimmers finanziell entlasten wollen. Wir begleiten sie vom ersten Kennenlernen über die Vertragsunterzeichnung und darüber hinaus“, berichtet Hägermann. Darüber hinaus stellt ZIMMER FREI juristisch geprüfte Untermietverträge zur Verfügung und berät zu rechtlichen Fragen. Der Projektträger Neue Chance gGmbH ist seit 2010 in der Wohnungsnotfallhilfe tätig und verfügt mit über 500 Trägerwohnungen über viel Expertise in Sachen Wohnraumvermittlung und Untervermietung.

Damit schafft das Projekt nicht nur für die Mieter*innen eine stabile Wohnsituation. Es verringert auch den Verwaltungsaufwand für Vermieter*innen, indem es dazu beiträgt, dass Mahnverfahren und Zwangsräumungen verhindert werden können. „Wir glauben, dass gemeinsam Wohnen gewinnt. Dabei legen wir großen Wert auf Transparenz und Rechtssicherheit für alle Beteiligten. **Deshalb begrüßen wir die Zusammenarbeit mit Vermieter*innen und Wohnbaugesellschaften und freuen uns, wenn interessierte Eigentümer*innen Kontakt zu uns aufnehmen.** Um unser Projekt bei Mieter*innen bekannter zu machen, stellen wir außerdem gerne kostenloses Infomaterial zur Verfügung“, so Hägermann weiter.



Zimmer frei © Jecapix



Anna Lederle © Lena Obst

Kontakt zum Projekt „ZIMMER FREI“

Anna Lederle, Öffentlichkeitsarbeit
Mail: zimmerfrei@neuechance.berlin
Fon: 0163 887 17 09

Neue Chance gGmbH
Lahnstraße 86a
12055 Berlin

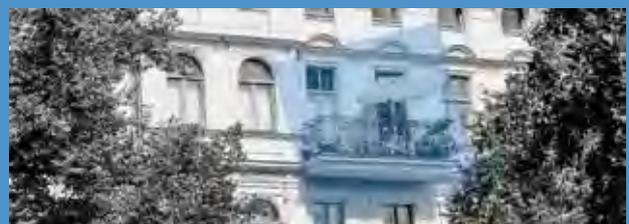


Bild © Neue Chance gGmbH

3

Fragen an ... Stephan Greiner-Petter

Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft
„Freie Scholle“ zu Berlin eG



Stephan Greiner-Petter © „Freie Scholle“

? Herr Greiner-Petter, was waren für Sie bei der „Freien Scholle“ die größten Erfolge im letzten Jahr?

Nun, für uns steht an hier erster Stelle die Auszeichnung mit dem „European Award for Ecological Gardening“ 2023 für den ersten Berliner „PikoPark“. Diese Ehrung, die wir gemeinsam mit der „Stiftung für Mensch und Umwelt“ erhalten haben, ist schon eine besondere Wertschätzung für uns. „Innerbetrieblich“ steht für mich der erfolgreiche Softwarewechsel an erster Stelle. Inklusiv einer Modernisierung unserer Verwaltungsabläufe sind wir mit fast allen Prozessen, auch dem Post- und Rechnungslauf, digital unterwegs. Das gilt auch für die Bestandserfassung: Bei einem historischen Gebäudebestand unserer bald 130 Jahre alten Genossenschaft eine besondere Herausforderung. Nunn können wir jederzeit eine technische sowie kaufmännische Portfolioanalyse in unsere Planungsansätze einfließen lassen. Dies sind durchaus (digitale) Meilensteine für uns in der „Freien Scholle“.

Stephan Greiner-Petter ist Betriebswirt mit einem Abschluss im Städtebau-recht. Seit 1992 ist er in leitender Funktion tätig. Nach wohnungswirtschaftlichen Stationen in Berlin war er zehn Jahre als kommunaler Geschäftsführer in Rheinsberg verantwortlich und verstärkt seit 2022 als Vorstandsmitglied die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG. Er engagiert sich ehrenamtlich als Handelsrichter am Landgericht Neuruppin und als Vorstandsmitglied des Heimatverein in Rheinsberg sowie als Ausbilder für den Bereich Immobilienkauffrau/-mann.

? Welches sind für Sie als Berliner Genossenschaft für die nächsten Monate die stärksten Herausforderungen?

Baupreise, Baukosten und Zinsen sind für mich Dauerthemen. Wir haben faktisch eine Verdopplung der Kosten für die Instandhaltung zu verzeichnen, was uns als eine Genossenschaft mit einem großen Anteil historischer Denkmalobjekte für notwendige Sanierungsmaßnahmen deutlich einschränkt. Mit unseren Partnern können wir bis 2025 alle Objekte und Vermietungseinheiten mit einem Glasfasernetz verbinden, und dies in allen Siedlungs-bieten.

Auch eine „Dauerbaustelle“: die Fachkräftegewinnung. Die Neubesetzung unserer Azubi-Stellen war eine monatelange Aktion, von der Suche nach Fachkräften für den Regiebetrieb gar nicht zu reden.

Ein Marathon wird für uns zudem die Dekarbonisierung unserer Bestände. Wir führen allein im Denkmalschutzbereich 181 Objekte, deren energetische Sanierungsnotwendigkeiten mit den denkmalrechtlichen Vorgaben „stark kollidieren“. Hier ein Einvernehmen herzustellen wird wichtig für die nächsten Monate, denn: Die „Freie Scholle“ ist kein Museumsdorf, sondern ein lebendiges Zentrum im Berliner Bezirk Reinickendorf.

? Was würden Sie mit Blick auf die Zukunft unserer Branche ändern, wenn Sie könnten?

Wo soll ich bei dieser Frage anfangen? Als wichtigster Punkt für mich sollte Zuverlässigkeit für die Wohnungswirtschaft wieder hergestellt werden. Mit der teilweise chaotischen Förderpolitik des Bundes sind Modernisierungsprozesse nicht zuverlässig planbar. Die letzten Jahre haben tiefe Spuren hinterlassen, die mangelnde Verlässlichkeit der Politik und die damit verbundene Planungsunsicherheit wiegt schwer! Dabei stehen wir alle vor vielfältigen Aufgaben: energetische Modernisierung und Treibhausgas-minderung, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und energetische Sanierungswelle... eine beliebig erweiterbare Aufzählung! Diese Aufgaben zu bewältigen, ohne die Bewohnerinnen und Bewohner zu überfordern, bedingt nach meiner Sicht zwingend eine frühzeitige Beteiligung (insbesondere ein Zuhören) der Praktiker aus der sozialen Wohnungswirtschaft durch die Bundes- und Landespolitik. Dazu kommt die Forderung nach einer Entbürokratisierung für Bau- und Instandhaltungsprojekte sowie eine deutliche Verschlan-kung und Digitalisierung. Es käme schon einem „Traumzauberbaum“ gleich, wenn wir irgendwann die oft politisch propagierte Beschleunigung von Baugenehmigungen, flexiblere Regelungen für Bauvorschriften (insbesondere im Denkmalsbereich) und Effizienzstandards auf einheitlichem, sozial umsetzbarem Niveau, tatsächlich noch erleben dürften.



Neue GdW-Arbeitshilfen zu Balkon-PV und Solaranlagen

DER GdW HAT AM 20. AUGUST 2024 ZWEI ARBEITSHILFEN zum Thema Balkon-PV und Solaranlagen herausgegeben. Der BBU wirkte maßgeblich bei der Erstellung beider Arbeitshilfen mit. Im Mai 2023 erstellte und veröffentlichte der BBU zudem ein Erklärvideo zu Balkon-PV für Mietende. Dieses wird momentan aktualisiert.

Die neue „GdW-Arbeitshilfe 96 Solarpaket I – Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung und weitere Erleichterungen für die Nutzung von PV-Strom in Mehrfamilienhäusern“ klärt die praktische Umsetzung des neuen Modells der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung, welches zusätzlich zum bestehenden Mieterstrommodell geschaffen wurde. Mietenden soll damit Strom vom Dach einfacher als vorher zur Verfügung gestellt werden, ohne dass man als Vermietender zum Energieversorger wird.

Die 2. Auflage der „GdW-Arbeitshilfe 93 Balkon-PV-Anlagen - Aktuelle Informationen für Wohnungsunternehmen zum proaktiven Umgang mit Balkon-Photovoltaik-Anlagen“ aktualisiert die 1. Auflage aus dem Jahr 2023. Thematisiert werden u. a. Neuerungen wie die Aufnahme von Balkon-PV-Anlagen in den Katalog privilegierter baulicher Maßnahmen, die Ausweitung der Größe zulässiger Balkon-PV-Anlagen auf eine Wechselrichterleistung von bis zu 800 Voltampere, der Entfall der Anmeldung beim Netzbetreiber und die vorübergehende Duldung rückwärtsdrehender (alter Ferraris-)Zähler. **T.K.**

Foto oben: Moderner Solarbalkon mit Sonnenlichtreflexion
© iStock / Maryana Serdynska

Wichtig für das Land Berlin:

Das Land Berlin strich während der Novelle der Bauordnung Ende des Jahres 2023 kurzfristig und unerwartet die Worte „ausgenommen bei Hochhäusern“ im § 61 Abs. 3 a der Berliner Bauordnung. Dies wurde allerdings nicht öffentlichkeitswirksam kommuniziert. **Balkon-PV-Anlagen sind damit bei Hochhäusern im Land Berlin verfahrensfrei.** Dieser Passus ist in der hier vorgelegten 2. Auflage der „Arbeitshilfe 93 zu Balkon-PV-Anlagen“ noch nicht enthalten und wird nachgetragen. Im **Land Brandenburg** bleibt demgegenüber die Anbringung von Balkon-PV-Anlagen bei Hochhäusern genehmigungspflichtig.

↓ Download

• GdW-Arbeitshilfen

bbu.de | Betrieb



BBU-Betriebskostenauswertung 2022: Die wichtigsten Ergebnisse

DER BBU HAT SEIT DIESEM JAHR DIE BBU-BETRIEBSKOSTENSTUDIE komplett in eine Online-Auswertung überführt. Aktuelle und künftige Artikel dazu finden Sie auf bbu.de im Datenportal im Bereich „Abgerechnete Betriebskosten“ – unterteilt nach verschiedenen Regionen wie auch teils verschiedenen Themen.

Das wichtigste Ergebnis der Auswertung: die warmen Betriebskosten sind 2022 weniger stark anstiegen als gedacht, teilweise kam es sogar zu deutlichen Rückgängen. Gleichzeitig war die Entwicklung zwischen Berlin und Brandenburg unterschiedlich. **M.S. | J.L. | C.P.**

↓ **Download**

• **Abgerechnete Betriebskosten**

bbu.de | [Sammlungen](#)



- Anzeige -


G+H SOLARCITY
Solartechnik mit Dachverstand

Mein Sonnenkraftwerk

Individuelle Photovoltaik-Lösungen
aus einer Hand.

Zuverlässiger Partner der
Wohnungswirtschaft

Photovoltaik | Stromspeicher | Ladelösungen | Carports/Terrassen

anfrage@solarcity.gmbh 030-754 94 680 www.solarcity.gmbh



Handlungsleitfaden: So gelingt Naturnahes Grün im Wohnungsbau – Rabatt für BBU-Mitglieder

DIE STIFTUNG MENSCH UND UMWELT SETZT SICH INSBESONDERE DAFÜR EIN, die biologische Vielfalt in Stadt und Land zu fördern und zu schützen. Gemeinsam mit verschiedenen BBU-Mitgliedsunternehmen sind in diesem Sinne bereits diverse Wohnquartiere naturnah umgestaltet worden. Damit diese Flächen langfristig erhalten bleiben, aber auch auf neuen Flächen erfolgreiche Nachahmung finden, bietet die Stiftung einen Handlungsleitfaden sowie einen E-Learning-Kurs zum Naturnahen Grün im Wohnungsbau an.

Handlungsleitfaden Naturnahes Grün im Wohnungsbau

Diese umfassende Sammlung von Informationen und anschaulichen Fotos und Zeichnungen ist nicht nur für Gärtner und Beschäftigte im Garten- und Landschaftsbau von Interesse, sondern auch für Planungsbüros, Mitarbeitende im Wohnungsbau, Studierende einschlägiger Fachrichtungen und alle, die sich für naturnahe Gestaltung interessieren.

Inhalt:

- Warum naturnahe Grünflächen so wichtig sind
- Grundlagen: Rückbesinnung auf unsere heimische Flora
- Gärten als Lebensräume gestalten
- Pflanzungen & Ansaaten anlegen und erhalten
- Naturnahe Grünflächen langfristig erhalten
- Ausgewählte Tiere und was sie brauchen
- Beispiele für Umsetzung und Gestaltung. Planungshilfen und Tabellen

Dr. Reinhard Witt, Präsident des Naturgarten e.V., lobt die Qualität des Handlungsleitfadens:
„Sehr gute Didaktik, ansprechend, motivierend, vorbildlich. Und auch inhaltlich treffend!“

Angebot: Mitglieder des BBU erhalten bei Buchung einen Sonderrabatt von 10 Prozent
Rabattcode bei Anmeldung: BBU 2024.

ISBN: 978-3-00-075040-3
Hrsg.: Stiftung für Mensch und Umwelt
Erscheinungsjahr: März 2023
1. Auflage, Seitenzahl: 136

Der Handlungsleitfaden kann hier bestellt werden:

www.shop.deutschland-summt.de



E-Learning-Kurs: räumlich und zeitlich unabhängig lernen

Diese „Lernplattform für naturnahes Grün“ richtet sich an alle, die ihre Kenntnisse und Fertigkeiten in diesem Bereich erweitern möchten. Der Kurs umfasst viereinhalb Stunden Schulungsvideos, die in sechs Unterrichtseinheiten gegliedert sind. Präsentationsfolien leiten die Teilnehmenden durch die verschiedenen Module, und interaktive Testfragen ermöglichen eine effektive Erfolgskontrolle. Zusätzlich zu den Videos stehen der umfangreiche Handlungsleitfaden und begleitende Arbeitshefte zur Verfügung, die sowohl digital als auch in gedruckter Form genutzt werden können. Um das Selbststudium zu unterstützen, enthält der Kurs zahlreiche Verweise auf weiterführende Literatur.



Modul I: Einführung Naturgarten
Modul II: Pflanzen & Tiere
Modul III: Anlage naturnaher Flächen
Modul IV: Pflege naturnaher Flächen
Modul V: Kommunikation

Partner der
Immobilienwirtschaft

Gebäudekonnektivität 4.0 – die All-in-One-Lösung

So geht Gebäude-Management heute:
nachhaltig, effizient, zukunftssicher



Mit der Produktlösung **Gebäudekonnektivität 4.0** sind Sie immer mit Ihren Mehrfamilienhäusern verbunden. Wie? Vom Keller bis zum Dach überwacht und steuert unsere IoT-Plattform Gebäudezustand und Gebäudetechnik – zentral über eine Cloud-Anwendung.

Machen Sie Ihr Gebäude jetzt fit für die Zukunft. Mit Technologie, die mitdenkt. Und uns an Ihrer Seite

Mehr Infos unter:
vodafone.de/iw/gk



Together we can





Änderung im Wohnungseigentumsgesetz zur Beschlusskompetenz für virtuelle Wohnungseigentümersammlungen

MIT DEM BESCHLUSS DES BUNDESTAGS zum Entwurf eines „Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen“ wird im Wohnungseigentumsrecht eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer*innen für virtuelle Wohnungseigentümersammlungen geschaffen.

Hinweis: Der folgende Beitrag geht nur auf diesen Aspekt ein. Die weiteren Inhalte des Gesetzes werden in gesonderten Beiträgen dargestellt.

Neu gefasster § 23 Abs. 1a WEG

Der noch vor der Sommerpause beschlossene Gesetzentwurf beinhaltet eine Änderung im Wohnungseigentumsgesetz zur Beschlusskompetenz für virtuelle Wohnungseigentümersammlungen.

Nach dem beschlossenen Gesetzentwurf soll in § 23 Abs. 1a WEG folgender Passus eingeführt werden:

„Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfinden oder stattfinden kann (virtuelle Wohnungseigentümersammlung). Die virtuelle Wohnungseigentümersammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.“

Wahlrecht zur Form der Durchführung der Wohnungseigentümersammlung

Der GdW hat darüber informiert, dass mit der Änderung eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer für reine Online-Versammlungen (virtuelle Wohnungseigentümersammlungen) geschaffen wird. Die eingeführte Regelung über eine rein virtuelle Versammlung besteht neben der Möglichkeit, eine hybride Wohnungseigentümersammlung gem.

§ 23 Abs. 1 WEG durchzuführen. Von daher wird ein Wahlrecht geschaffen, ob entsprechende Wohnungseigentümersammlungen in Präsenz, hybrid oder rein virtuell durchgeführt werden.

Nach der neuen Vorschrift ist es möglich, eine Beschlussfassung dergestalt vorzunehmen, dass innerhalb der nächsten maximal drei Jahre rein virtuelle Wohnungseigentümersammlungen durchgeführt werden.

Möglich ist aber auch ein Beschluss, dass rein virtuelle Wohnungseigentümersammlungen durchgeführt werden können und nicht für längstens drei Jahre müssen. Die Durchführung der konkreten Wohnungseigentümersammlung kann über Geschäftsordnungsbeschlüsse geregelt werden. Auch eine Entscheidung der Verwalterin oder des Verwalters nach pflichtgemäßem Ermessen über die Art der Durchführung ist nach der neuen gesetzlichen Regelung möglich.

Das Gesetz soll am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten, dies ist voraussichtlich frühestens ab Ende September geplant. Sobald das Gesetz in Kraft tritt, wird der BBU erneut informieren. s.d.

↓ Download

- GdW-Rundschreiben vom 11.07.2024

bbu.de | Themen | Recht



Berliner Mietspiegel: Anforderungen an das Merkmal „aufwendig gestaltetes Wohnumfeld“

DAS AMTSGERICHT KÖPENICK HAT DURCH URTEIL VOM 29. APRIL 2024 (5 C 126/23) zu den Voraussetzungen des Merkmals der Orientierungshilfe des Berliner Mietspiegels „aufwendig gestaltetes Wohnumfeld“ entschieden.

Sachverhalt

In dem Klageverfahren eines Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung nach § 558 BGB hat das Amtsgericht Köpenick die Klage des Vermieters abgewiesen. Die Parteien stritten insbesondere um die Frage, ob ein „aufwendig gestaltetes Wohnumfeld“ vorlag oder nicht.

Entscheidungsgründe

Unter Anwendung der Rechtsprechung des Landgerichts Berlin (Urteil vom 17. Dezember 2010, 63 S 168/10) hat das Amtsgericht Köpenick entschieden, dass in dem hier fraglichen Fall kein aufwendig gestaltetes Wohnumfeld gegeben sei. Eine Wohnwerterhöhung kann nicht per se angenommen werden, wenn im Umfeld bspw. eine beliebige Ruhebänke oder ein beliebig gepflasterter Weg vorhanden ist. Vielmehr müssen auch diese Einzelbeispiele, die keineswegs abschließend sind, selbst ebenfalls „aufwendig gestaltet“ sein.

Die Parteien hatten hier Fotografien des Wohnumfeldes eingereicht. Danach waren im Hof gepflasterte Wege bzw. Trampelpfade zum Fahrradabstellplatz und Müllstandsflächen vorhanden. Außerdem sind ein paar Bäume und Sträucher erkennbar sowie einige Grünflächen. Die Müllstandsfläche ist vom Rest des Hofes optisch abgetrennt. Die Fahrradabstellplätze sind teilweise überdacht.

Nach Auffassung des Amtsgerichts Köpenick reichen diese Merkmale nicht aus, um von einem aufwendig gestaltetem Wohnumfeld auszugehen. So seien weder vom Vermieter bestellte Sitzbänke noch ausreichende Ruhezone vorhanden. Auch die Grünanlage sei nicht als parkähnliche Anlage angelegt (so das LG Berlin a. a. O.).

Es reiche nicht aus, dass eine solche Bepflanzung möglicherweise in einem Nachbarinnenhof vorhanden sei. Dies betreffe nicht das unmittelbare Wohnumfeld der Mieter.

Das Amtsgericht Köpenick folgt damit auch der Entscheidung des Amtsgerichts Lichtenberg vom 13. März 2019 (15 C 270/18). Im dortigen Fall reichte auch ein Kinderspielplatz nicht aus, um von einem aufwendig gestaltetem Wohnumfeld auszugehen. Es handelte sich dort zwar um eine schöne, aber normale und keinesfalls außergewöhnliche Gestaltung. **C.M.**

↓ Download

- AG Köpenick, Urteil vom 29.04.2024 – 5 C 126/23 –, juris
- LG Berlin, Urteil vom 17.12.2010 – 63 S 168/10 –, juris
- AG Lichtenberg, Urteil vom 13.03.2019 – 15 C 270/18 –, juris

bbu.de | Betrieb



Urteil: Fristlose Kündigung wegen **erheblicher Lärmstörung**

DAS AMTSGERICHT MÜNSTER HAT IM FALLE EINER JAHRELANGEN LÄRMSTÖRUNG in einem Mehrfamilienhaus entschieden, dass eine fristlose Kündigung wegen gestörtem Hausfrieden berechtigt ist.

Sachverhalt

Es ging in dem Verfahren um Lärmstörungen in einem Mehrfamilienhaus (acht Parteien auf vier Etagen). Die gekündigten Mieter wohnten mit ihren sechs Kindern im Alter von sechs Monaten bis zehn Jahren im 3. OG. Seit geraumer Zeit kam es zu Beschwerden der Hausbewohner über das Wohnverhalten der beklagten Mieter, insbesondere über fortdauernde Lärmbelästigungen.

Diese Lärmelästigungen fanden durchgehend vom Jahr 2021 bis ins Jahr 2022 statt. Die Mieter wurden mehrfach wegen der Lärmelästigungen durch Geschrei, Musik und Streitgespräche, die überwiegend nachts stattfanden, abgemahnt. Im Oktober/November 2022 eskalierte die Situation, nachdem weiterhin durchgehend insbesondere die Nachtruhe für die anderen Mietparteien gestört wurde, durch lautes Feiern bis gegen 4:00 Uhr morgens. Die Feiern und Lärmelästigungen wurden auch, nachdem die Polizei zunächst für Ruhe gesorgt hatte, fortgesetzt.

Die Vermieterin hat dann das Mietverhältnis mit den Mietern fristlos, hilfsweise fristgerecht, gekündigt. Sie berief sich auf die Störung des Hausfriedens durch die permanent andauernden nächtlichen Ruhestörungen, insbesondere durch Feiern mit Musik, lautes Gerede und Geschrei, aber auch Möbelrücken, Trampeln, nächtliches Ballspielen und anderes. Dieses Verhalten sei für die anderen Mieter im Haus nicht mehr hinnehmbar.

Die Mieter bestritten sämtliche der ihnen zur Last gelegten Vorwürfe. Sie beriefen sich darauf, dass das Haus lediglich eine schlechte Bauqualität habe und hellhörig sei.

Das Amtsgericht Münster kommt in dem Urteil zum Ergebnis, dass eine fristlose Kündigung aufgrund des gestörten Hausfriedens berechtigt ist.

Entscheidungsgründe

Auch die nachhaltige Störung des Hausfriedens stelle einen wichtigen Grund dar. In dem Verfahren war eine Beweisaufnahme durchgeführt worden und die Zeugen, andere Mieter aus dem Wohnhaus, hatten überzeugend und glaubhaft geschildert, dass es seit dem Einzug der beklagten Mieter immer wieder fortlaufend zu erheblichen Ruhestörungen in der beanstandeten Art gekommen sei. Die Mieter seien auch unbelehrbar gewesen.

Das Gericht war daher überzeugt, dass die Lärmelästigungen schuldhaft verursacht wurden und nicht allein mit der schlechten Bauqualität des Mehrfamilienhauses erklärbar waren. Die Vorwürfe gingen weit über das hinaus, was als normaler Mietgebrauch anzusehen war. Regelmäßiges nächtliches Feiern, zumal unter der Woche, und lautstarke Streitereien stellen auch in einem nicht so hellhörigen Haus keine vertragsgemäße Nutzung mehr dar. Es gehe vorliegend auch nicht um grundsätzlich zu duldemem Kinderlärm. **c.M.**

↓ Download

- AG Münster, Urteil vom 14.08.2023 – 28 C 323/23, Wohnungswirtschaft und Mietrecht

bbu.de | Recht



Die smarte Energiewende in der Wohnimmobilie.

KALO

Erfassen, visualisieren und klimaintelligent steuern – mit KALO.

- ✓ Digitale Fernerfassung und Abrechnung von Heizenergie- und Wasserverbrauch (Submetering)
- ✓ Digitale Fernerfassung der Verbrauchsdaten von Strom und Gas (Smart Metering)
- ✓ Bündelung von Submetering und Smart Metering sowie Anbindung weiterer IoT-Anwendungen via SMGW (Multi-Metering)
- ✓ Mitteilung unterjähriger Verbrauchsinformationen via Onlineportal und App
- ✓ Intelligente und effiziente Thermostatsteuerung

Nehmen Sie Kontakt auf!
T +49 171 4209241
thomas.harwardt@kalo.de

Erfahren Sie
mehr unter:
www.kalo.de



DAKU[®] Fensterbau GmbH

„Wir öffnen den Blick“

**30 Jahre Erfahrung
im bundesweiten Objektgeschäft
(Sanierung von Wohngebäuden)**

Kunststofffenster und -türen

Aluminium- und Brandschutzelemente

FENSTER · TÜREN · ROLLLÄDEN

Buchenstraße 11
15378 Herzfelde

Tel.: (033434) 486-0
Fax: (033434) 486-30

info@daku-fenster.de
www.daku-fenster.de

BGH-Urteil zu Kautio: Vermieter darf mit verjährten Schadenersatzforderungen aufrechnen

EINE AUFRECHNUNG DES VERMIETERS MIT VERJÄHRTEN SCHADENERSATZFORDERUNGEN wegen Beschädigung der Mietsache gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters im Rahmen der Kautionsabrechnung ist möglich. Dies ist dann der Fall, wenn der Vermieter die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis nicht in unverjährter Zeit ausgeübt hat. Dies hat der Bundesgerichtshof am 10. Juli 2024 entschieden.

Sachverhalt

Der Mieter forderte nach Beendigung des Mietverhältnisses die bei Abschluss des Mietvertrags an den Vermieter gezahlte Kautio von 800 Euro zurück. Mehr als sechs Monate später erklärte der Vermieter die Aufrechnung mit Schadenersatzforderungen wegen Beschädigungen an der Wohnung. Der Mieter berief sich auf § 548 BGB, wonach Ersatzansprüche des Vermieters nach sechs Monaten verjährt sind, und klagte auf Rückzahlung der Kautio in voller Höhe.

Der beklagte Vermieter berief sich auf § 215 BGB. Danach schließt die Verjährung die Aufrechnung und die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts nicht aus, wenn der Anspruch in dem Zeitpunkt noch nicht verjährt war, in dem erstmals aufgerechnet oder die Leistung verweigert werden konnte. Er begründet seinen Anspruch daher damit, dass er bereits zum Zeitpunkt des Auszugs des Mieters hätte aufrechnen können, also zu einem Zeitpunkt, in dem unstrittig noch keine Verjährung eingetreten war, sodass auch nach über sechs Monaten Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden können.

Amts- und Landgericht verweigerten dem Vermieter die Aufrechnung und gaben dem Mieter Recht.

Urteilsgründe des BGH

Nach Auffassung des BGH ist eine Aufrechnung zulässig, sodass dem Vermieter Recht gegeben wurde. Die Geltendmachung der Ersetzungsbefugnis sei lediglich ein formaler Schritt im Vorfeld der letztlich maßgeblichen Kautionsabrechnung, die

der kurzen Verjährungsfrist des § 548 BGB nicht unterliege. Eine vom Mieter gestellte Barkautio diene gerade der Sicherung der Ansprüche des Vermieters; dieser solle sich nach Beendigung des Mietverhältnisses auf einfache Weise durch Aufrechnung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch befriedigen können.

Offen blieb im zu entscheidenden Fall jedoch, ob die vom Vermieter behaupteten Schadenersatzansprüche überhaupt bestehen, sodass die Sache zur Klärung an das Landgericht zurückverwiesen wurde.

Konsequenz dieser Entscheidung

Ein Mieter kann auch mehr als ein halbes Jahr nach dem Auszug mit Forderungen nach Schadenersatz konfrontiert werden. Dennoch sollte auch der Vermieter nicht zuletzt wegen schwindender Beweisbarkeit schnellstmöglich über die Kautio abrechnen. **S.D.**

↓ **Download**

- GdW-Rundschreiben vom 11.07.2024
- BGH-Pressmitteilung 144/2024

[bbu.de](https://www.bbu.de) | [Recht](#)





Höchstgrenzen und Selbsterklärungen gemäß EWPBG und StromPBG /Version 18 der FAQs und aktuelles Informationsschreiben

DER GdW HAT DURCH RUNDSCHREIBEN VOM 20. AUGUST 2024 DARÜBER INFORMIERT, dass am 19. August 2024 die FAQs zu Höchstgrenzen, Selbsterklärungen sowie Überwachungen durch die Prüfbehörde (pwc) nach EWPBG und StromPBG des BMWK in einer Version 18 erneut aktualisiert wurden. c.m.

↓ Download

- FAQ und GdW-Rundschreiben

bbu.de | Energie & Klima



Anspruch auf Wohnungsbesichtigung durch Sachverständigen

DER BGH HAT DURCH BESCHLUSS VOM 28. NOVEMBER 2023 (VIII ZR 77/23) entschieden, dass den Mieter eine „Nebenzpflicht aus Treu und Glauben“ trifft, eine Besichtigung seiner Wohnung zuzulassen, wenn der Vermieter dafür einen sachlichen Grund hat. Ein solcher sachlicher Grund kann angenommen werden, wenn der Vermieter zur Vorbereitung einer Vergleichsmieterhöhung mit einem Sachverständigen die Mietsache besichtigen will. c.m.

↓ Download

- BGH-Beschluss

bbu.de | Recht



Sonderausstellung: „Träum weiter – Berlin, die 90er-Jahre“ im C/O Berlin

bis 23. Januar 2025

Nach dem Mauerfall 1989 befindet sich Berlin in einem Übergang, einem Transit-Raum zwischen Vergangenheit und Zukunft. Von politischen Umbrüchen, Investitionsdebatten, drängenden Wohnraumfragen und sozialer Ungleichheit geprägt, stehen die 1990er-Jahre auch für das Erlblühen einer selbstbewussten, jungen Generation, die Stadträume neu für sich entdeckt.

Inmitten dieser Umbruchstimmung wird 1990 die Agentur OSTKREUZ von Fotograf*innen aus der ehemaligen DDR gegründet. Ihre Werke dokumentieren die prägenden und turbulenten Ereignisse unmittelbar nach der Wende, zeigen den gesellschaftlichen Wandel und Identitätsfragen der nachfolgenden Jahre. C/O Berlin präsentiert rund 260 Fotoarbeiten, darunter ikonische Szenen sowie nie zuvor gezeigtes Archivmaterial.

Infos, Termine und Programm: www.co-berlin.org



1 Annette Hauschild, Verhüllter Reichstag letzte Nacht, Berlin 1995 © Annette Hauschild, OSTKREUZ

2 Harald Hauswald, Baustelle am Potsdamer Platz, Berlin, Blick Richtung Osten, 1994 © Harald Hauswald, OSTKREUZ

3 Maurice Weiss, Baustelle am Potsdamer Platz, Berlin-Mitte 1994 © Maurice Weiss, OSTKREUZ

4 Annette Hauschild, Am Rande der Love Parade, Potsdamer Platz, Berlin 1997 © Annette Hauschild, OSTKREUZ



PERSONAL UND BILDUNG

Innovationsfaktor Nachwuchskräfte: Die BBA-Lerninsel mit Fokus „KI in der Immobilienwirtschaft“



VOM 28. JULI BIS 2. AUGUST FAND DAS DIESJÄHRIGE SOMMERCAMP für Auszubildende der Immobilienbranche statt: die BBA-Lerninsel. Sie gilt als ein Sprungbrett für zukünftige Fach- und Führungskräfte der Wohnungswirtschaft. 24 Auszubildende aus Berlin, Brandenburg, Sachsen und Thüringen waren zur praxisorientierten Teamarbeit und zum Segelkurs an den Berliner Wannsee gekommen. Unterstützt durch die Aareon Deutschland GmbH, und in Kooperation mit den Verbänden BBU, vtw und VSWG, war auch die 2024er-Ausgabe ein Highlight für die Nachwuchstalente.

Projektthema: Künstliche Intelligenz in der Immobilienbranche

Der Fokus der diesjährigen Projektwoche lag auf dem Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) in der Immobilienwirtschaft. Die Teilnehmer*innen widmeten sich intensiv dieser Thematik und untersuchten, in welchen Bereichen KI-Lösungen sinnvoll eingesetzt werden könnten. **Speziell setzten sie sich mit dem Sprach-Bot „Neela“ auseinander und eruierten Vor- und Nachteile der KI für Wohnungsunternehmen, Mitarbeiter*innen und Mieter*innen.** Im Rahmen der Analyse-Phase stand der texanische Chefentwickler des Bots persönlich für Fragen zur Verfügung – das Lernprogramm wurde somit um eine wichtige Zukunftskompetenz erweitert: Business-Englisch.

Ergebnisse der KI-Analysen: Kundenservice und Unternehmenskommunikation im Fokus

Nach gründlicher Analyse identifizierten die Auszubildenden mehrere Bereiche, in denen der Einsatz von KI besonders vielversprechend ist. Dazu gehört neben dem Kundenservice die Unternehmenskommunikation, das Interessentenmanagement und die Instandhaltung. In ihrer Abschlusspräsentation zeigten die Lerninsulaner*innen, wie sie zu diesen Ergebnissen gelangt waren und welche Vorteile der Einsatz von KI in diesen Bereichen bietet.

Die Präsentation vor der BBA-Geschäftsführerin **Sandra Niedergesäß** und Vertreter*innen der entsendenden Unternehmen war ein voller Erfolg. Das Publikum zeigte sich beeindruckt

Gruppenfoto oben: Vielversprechender Immo-Nachwuchs für die Branche © Lucas Adrian

von den fundierten, innovativen und praxisnahen Vorschlägen der Azubis. **Wieder wurde die BBA-Lerninsel zu einer echten Bühne**, auf der die Nachwuchskräfte ihre Fähigkeiten und ihr Wissen unter Beweis stellen können. Mit wertschätzendem Feedback u. a. von **Maren Kern** (Vorständin des BBU und der BBA), **Lars Dormeyer** (WBM), **Christian Wilkens** (GESOBAU) und **Ingo Malter** (STADT UND LAND), fand die Woche mit der Segelregatta und Siegerehrung einen gelungenen Ausklang.

Ausblick: Anmeldung für die Lerninsel 2025 ab Oktober möglich

Ab Herbst können Immobilienunternehmen ihre leistungsstärksten Nachwuchskräfte wieder für die nächste Runde des Sommercamps anmelden und Bewerbungen einsenden. Unternehmen können dafür ihre besten Azubis für dieses außergewöhnliche Bildungsangebot nominieren. Ziel ist es, die Talente gezielt zu fördern und ihnen eine Plattform zu bieten, auf der sie sich weiterentwickeln können.



Vorständin Sandra Niedergesäß eröffnet die Abschlusspräsentation

Die nächste Lerninsel wird vom 3. bis 8. August 2025 am Wannsee stattfinden. Die Anmeldungen sind ab Oktober 2024 möglich.



Zertifikatsübergabe Lerninsel 2024



Feedback von Maren Kern



Begeistertes Publikum und wertschätzender Applaus für die Azubis
Alle Fotos © Lucas Adrian



Abschließende Regatta auf dem Wannsee

Tagungen der BBA

Generationen-Tag: Boomer, Generation X, Y und Z – wie wollen wir miteinander arbeiten? am 26. September 2024 in Berlin

Arbeiten Sie in einem generationengemischtem Team? In dem unterschiedliche Einstellungen und Werte der verschiedenen Generationen hin und wieder aufeinander prallen? In den Medien wird immer wieder thematisiert, dass gerade die GenZ ihr Arbeitsverhältnis mit hohen Ansprüchen verknüpft. Stimmt das so? Und wenn ja, was fangen wir mit dieser Beobachtung an? Welche Strategien können Unternehmen entwickeln, um den Generationskonflikt zu minimieren? Und lässt sich nicht die Vielfalt an Perspektiven und Erfahrungen für kreative Lösungen nutzen? Diesen und weiteren Fragen widmen wir uns auf unserem Generationen-Tag: Boomer, Generation X, Y und Z – wie wollen wir miteinander arbeiten? Diskutieren Sie miteinander, stellen Sie Ihre Fragen und gehen Sie mit unseren Expert*innen in den Austausch. Miteinander reden statt übereinander reden: Kommen Sie gemeinsam mit Ihren Nachwuchskräften zur Tagung. Begleitende Azubis und Student*innen erhalten einen Tagungsrabatt in Höhe von 50%.



Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)

Fachtagung: Wohnungswirtschaft im Quartier – individuell, engagiert & sozial am 30. September 2024 in Berlin

Quartiersmanager*innen sind für die soziale Stabilisierung von Stadtteilen und Stadtvierteln unverzichtbar. Sie sind die Schnittstelle zwischen allen Beteiligten. Dabei stehen die Bewohner*innen im Mittelpunkt, deren Wohn- und Lebensbedingungen es zu verbessern gilt. Wie gehen wir auf engem Raum mit der Vielfalt von menschlichen Bedürfnissen um? Wie werden wir den Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht? Wie können Ressourcen und finanzielle Mittel sinnvoller genutzt werden?



Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)

Zielgruppentagung: Professionelle (Team-)Assistenz am 10. und 11. Oktober 2024 in Sommerfeld

Als Assistenz sind Sie erste*r Ansprechpartner*in für betriebliche Angelegenheiten und leisten engagierte und fachkundige Unterstützung im täglichen operativen Geschäft der Führungsebene. Neben den täglichen Aufgaben erfordern Ihre Position kommunikatives Geschick, eine starke Persönlichkeit, Loyalität, zeitliches und persönliches Engagement sowie fachliche Kompetenz. Auf unserer Zielgruppentagung haben Sie die Gelegenheit, diese Fähigkeiten weiterzuentwickeln und zu festigen. Im kleinen und vertrauensvollen Kreis stärken Sie Ihr Netzwerk und erhalten zudem praktische Tipps aus dem Teilnehmendenkreis.



Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)

Zielgruppentagung: Leiter*in Technik – Wiederholung am 17. und 18. Oktober 2024 in Wittenberg

Die energetische Ertüchtigung von Gebäuden gilt als einer der größten Hebel in Sachen Klimaschutz. Ideen dazu, wie dies aussehen könnte, gibt es zu genüge. Und in der Praxis? Es wird ausprobiert, diskutiert, auf neue Verordnungen reagiert, umgelenkt, neu gemacht, abgewogen... Kurzum: An Engagement und Ideenreichtum fehlt es nicht. Das Gegenteil ist der Fall. Dies zeigen unsere Praktiker*innen, Expert*innen und Branchenpartner im Rahmen dieser Tagung.



Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)

Tagungen der BBA

Zielgruppentagung: Leiter*in Bestand am 17. und 18. Oktober 2024 in Sommerfeld

Wir haben keine Wahl. Wir müssen die Herausforderungen von Regulatorik, Nachhaltigkeit sowie Bevölkerungsentwicklung und Fachkräftemangel mithilfe von Digitalisierung und damit auch KI stemmen. Der Umbruch hat schon lange begonnen, zieht sich aber über Jahrzehnte hin. Und jedes Unternehmen befindet sich an anderer Stelle. Wo stehen Sie? Welche Ansatzpunkte sehen Sie und welche Erfahrungen haben Sie bereits gemacht? Das Bestandsmanagement nimmt eine zentrale Rolle in der effizienten Verwaltung und Erhaltung der Immobilien ein. Gleichzeitig gilt es, das Persönliche zu berücksichtigen, z. B. wenn es um den Umgang und die Kommunikation mit Mietern und Mieterinnen geht. Gemeinsam mit Ihnen nehmen wir all diese Themen in den Blick auf der diesjährigen Zielgruppentagung Leiter*in Bestand.



Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)

Wissen ist Pflicht für den Aufsichtsrat von Wohnungsgenossenschaften am 15. und 16. November 2024 in Sommerfeld

Der Aufsichtsrat in Wohnungsgenossenschaften vertritt die Interessen der Mitglieder gegenüber dem Vorstand und hat die Ordnungsmäßigkeit der Geschäfte im Blick. Doch was heißt das konkret? Ausgehend von dieser Fragestellung erhalten Sie einen Überblick über die Rechte und Pflichten Ihrer Rolle und zudem ein umfassendes Update zu den neuesten rechtlichen Entwicklungen, die für Ihre Arbeit im Aufsichtsrat relevant sind. Des Weiteren richten Sie Ihren Blick auf eine effiziente Analyse des Wirtschaftsplanes & Jahresabschlusses und betrachten die Nachhaltigkeit in Unternehmensentscheidungen. Kann Künstliche Intelligenz die Arbeit von Aufsichtsräten erleichtern? Und was gilt es, aus juristischer Sicht, zu beachten? Nach einem fachlichen Input über Chancen & Risiken, testen Sie praxisnahe Einsatzmöglichkeiten und teilen Ihre Erfahrungen. Diese Veranstaltung bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, tief in die wesentlichen Aspekte Ihrer Aufsichtsratsarbeit einzutauchen und sich mit Kolleginnen und Kollegen über aktuelle Herausforderungen und Lösungsansätze auszutauschen.



Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)

24. Genossenschaftskongress am 5. November 2024 in Berlin

Beim diesjährigen Genossenschaftskongress richten wir unser Augenmerk auf den genossenschaftlichen Nachwuchs. Wie können Genossenschaften neue Kundengruppen gewinnen? Welche Ansätze sind erfolgversprechend, um insbesondere jüngere Zielgruppen für genossenschaftliche Themen zu sensibilisieren und langfristig an Genossenschaften zu binden? Der Fokus liegt hierbei auf der Gewinnung neuer Mitglieder, Mitarbeiter*innen und Gremienmitglieder. Wir geben praxisnahe Impulse und beleuchten Strategien, mit denen die genossenschaftliche Idee weitergeformt und gelebt werden kann.



Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)

22. BBA-Mietrechtstag am 18. November 2024 in Berlin (ONLINE-Zuschaltung möglich)

Nichts geht ohne das Mietrecht, denn es stellt die juristische Grundlage der wohnungswirtschaftlichen Kundenbeziehung dar. Die Veranstaltung präsentiert aktuelle Vorgaben der Gesetzgebung, diskutiert die jüngere Rechtsprechung und leitet vor allem Handlungsvorschläge für die tägliche Praxis ab. Sie richtet sich nicht nur an Expert*innen, sondern an alle, deren Tätigkeit von der Kenntnis mietrechtlicher Themen mitbestimmt ist.



Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)

Tagungen der BBA

Nachhaltigkeitskonferenz – Status Quo Wohnungswirtschaft am 25. November 2024 in Berlin

Die Debatte um Nachhaltigkeit durchdringt zunehmend sämtliche Bereiche des gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Lebens. Die Immobilienbranche trägt zu einem nicht unerheblichen Teil zur CO₂-Emission bei und spielt eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung nachhaltiger und lebenswerter Städte. Immobilienwirtschaftliche Unternehmen stehen daher zunehmend unter Druck, ihrer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden und nachhaltige Praktiken und zukunftsweisende Technologien zu implementieren. Auf unserer Fachtagung widmen wir uns dieser Herausforderung und diskutieren gemeinsam mit fachkundigen Gästen und Expert*innen innovative Konzepte und praxisnahe Lösungen zur Erreichung dieser Ziele. Dabei setzen wir uns unter anderem mit Fragen zur nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung, der praktischen Umsetzung der Nachhaltigkeitsberichtsansforderungen oder auch der Mobilisierung technischer Ressourcen auseinander. Freuen Sie sich auf inspirierende Beiträge und wertvolle Networking-Möglichkeiten. Gestalten Sie gemeinsam mit uns die Zukunft der Immobilienbranche – nachhaltig, innovativ und verantwortungsbewusst.

Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)



Netzwerkzirkel: Finanzen am 28. und 29. November 2024 in Sommerfeld

Der „Netzwerkzirkel Finanzen“ richtet sich an alle Führungs- und Fachkräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die in der Unternehmensfinanzierung tätig sind oder aber die Entwicklungen am Kapitalmarkt in ihren Entscheidungen berücksichtigen müssen. Die Veranstaltung fasst Trends und Rahmenbedingungen, Markteinschätzungen, Instrumente der Planung und Steuerung sowie Erfahrungsberichte zur wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Finanzierung zusammen. Sonderthemen, Gesetzesentwicklungen und Regulatorik werden intensiv auf ihre praktischen Auswirkungen hin diskutiert.

Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)



KI-Konferenz 2024: Einsatz Künstlicher Intelligenz in der Wohnungswirtschaft am 5. Dezember 2024 in Berlin (ONLINE-Zuschaltung möglich)

Generative KI erobert die Welt, revolutioniert den Arbeitsalltag und eröffnet der Wirtschaft ganz neue Möglichkeiten – wie oft haben Sie das in den vergangenen Monaten gehört? Und inwieweit trifft das auf Ihre Aufgaben bzw. auf Ihr Unternehmen zu? Der Fortschritt der generativen KI ist rasant, sie wird immer schneller, immer besser und übernimmt nicht nur standardisierte Routineaufgaben. Gleichzeitig besteht viel Skepsis angesichts der Risiken. Unsere KI-Konferenz im vergangenen Dezember gehörte zu den meistbesuchten Tagungen des Jahres. Das spiegelt das große Interesse auch in der Wohnungswirtschaft wider, das dem Thema generative KI entgegengebracht wird. Für uns Anlass genug, um Sie regelmäßig mit einem jährlichen Format auf den aktuellen Stand der Entwicklung zu bringen. Merken Sie sich den Termin jetzt vor: 5. Dezember 2024 im Hotel Berlin am Lützowplatz.

Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)



Steuern 2024/2025 am 11. Dezember 2024 in Berlin (ONLINE-Zuschaltung möglich)

Die BBA – Steuertagung beschäftigt sich mit aktuellen Neuerungen im Steuerrecht. Welche neuen Regelungen und Anforderungen gibt es? Bei unserer Steuertagung 2024 werfen wir einen Blick auf steuerliche Entwicklungen und Updates, die für Sie von Bedeutung sind. Das Programm präsentiert Erfahrungen und vermittelt Ausblicke – von und für die Wohnungswirtschaft. Die Fachtagung bietet Ihnen die Möglichkeit in den Austausch mit Expert*innen und anderen Sachkundigen zu gehen, und so neue Impulse und Strategien zu entwickeln.

Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)



Zertifikatslehrgänge der BBA

Zertifizierte*r Verwalter*in nach § 26a WEG mit Start 7. Oktober 2024

Wir bereiten auf die IHK-Prüfung zum/zur „Zertifizierte*r Verwalter*in §26a, Abs. 1 WEG“ vor!
Die WEG-Reform 2020 brachte zahlreiche Änderungen für Verwalter*innen und Wohnungseigentümer*innen. Ab dem 1. Dezember 2023 haben Wohnungseigentümer*innen das grundsätzliche Recht, eine*n zertifizierte*n Verwalter*in zu bestellen. Diese*r muss laut § 26a Absatz 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die für die Tätigkeit notwendigen Kenntnisse im rechtlichen, kaufmännischen und technischen Bereich durch eine Prüfung bei der Industrie- und Handelskammer nachweisen. In unserem 8-tägigen Prüfungsvorbereitungskurs bereiten unsere Expert*innen Sie auf alle prüfungsrelevanten Themen vor.



Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)

ONLINE-LEHRGANG: Zertifizierte*r Controller*in der Immobilienwirtschaft (BBA) mit Start am 4. November 2024

Das Immobiliencontrolling stellt als funktionsübergreifendes Steuerungsinstrument eine der wichtigsten Stellschrauben in einem Immobilienunternehmen dar. Strategische Markt- und Standortanalysen, Benchmarking und Risikomanagement schaffen Transparenz über das Immobilienportfolio und stellen eine solide Basis für Berichte an die Geschäftsleitung und darauf basierende Investitionsentscheidungen dar.



Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)



Roxy-Palast © Franz Brück

Zertifikatslehrgänge der BBA

Technische*r Objektmanager*in (IHK) **mit Start am 5. November 2024** (ONLINE-Zuschaltung möglich)

Der Bedarf der Wohnungs- und Immobilienbranche an technisch geschultem Fachpersonal ist hoch. Besonders vor diesem Hintergrund sind Technische Objektmanager*innen eine stark nachgefragte Fachkraft. Ihr Arbeitsfeld verlangt neben technischem Sachverstand, betriebswirtschaftliches Denken, die Kenntnis rechtlicher Rahmenbedingungen sowie die Fähigkeit, Arbeitsabläufe zu steuern. Auch kommunikative Fertigkeiten erfahren eine wachsende Bedeutung. Dieser Lehrgang gibt Ihnen das nötige Rüstzeug an die Hand und vermittelt wichtiges Praxiswissen.



Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)

Zertifizierte*r Fachmann*frau Sozialmanagement in der Wohnungswirtschaft (BBA) **mit Start am 25. November 2024**

Der soziale Sektor wächst stetig und differenziert sich immer weiter aus. Auch in den wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen ist Sozialarbeit nicht mehr wegzudenken. Zahlreiche Herausforderungen, z. B. demografischer Wandel, Individualisierung, Migration und Einkommensungleichheit führen dazu, dass Mitarbeiter*innen Aufgaben bewältigen müssen, die über ihr alltägliches Fachwissen hinausgehen. Der Lehrgang vermittelt den Teilnehmenden die notwendigen Instrumente um fachlichen, rechtlichen und kommunikativen Herausforderungen situativ angemessen begegnen zu können.



Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)

Bilanzbuchhalter*in der Immobilienwirtschaft (BBA) **mit Start am 5. November 2024**

Fit für anspruchsvolle Aufgaben: Der Lehrgang Bilanzbuchhalter*in der Immobilienwirtschaft (BBA) vermittelt Ihnen berufsbegleitend in vierzehn Monaten den Zusammenhang betriebswirtschaftlichen Handelns mit dem Zahlenwerk eines Wohnungsunternehmens. Experten aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis bringen Ihnen die selbständige manuelle Erstellung eines wohnungswirtschaftlichen Jahresabschlusses, die Entwicklung des Anlagenspiegels, der Ertragslage und der Kapitalflussrechnung nahe. Besondere Schwerpunkte werden beim Jahresabschluss auf die finanzbuchhalterischen Inhalte der Betriebskostenabrechnung, des Bauens im Anlagevermögen, im Umlaufvermögen und in der Baubetreuung gelegt. Als Ergänzung ist die Betriebsabrechnung (BAB) eines Verwaltungsbetriebes ein Instrument für die Erstellung des Jahresabschlusses. Zudem erhalten Sie alle notwendigen wohnungswirtschaftlichen Kenntnisse im Steuerrecht, wie zur Umsatzsteuer, Körperschaft- und Gewerbesteuer. Es wird der Bogen von der Entstehung eines Geschäftsvorfalles bis zur Fertigung von Inhalten im Geschäftsbericht geschlagen.



Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)

Karrierelehrgänge der BBA

Immobilienkaufmann*frau (BBA/IHK) mit Start am 28. April 2025

Immobilienkaufleute sind Rückgrat und Allrounder in jedem Unternehmen! Wer berufsbegleitend das klassische Immobiliengeschäft erlernen und mit einem IHK-Abschluss untermauern möchte, kann sein Ziel mit dieser Ausbildung erreichen.



Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)

Immobilien-Ökonom*in (GdW) mit Start im Frühjahr 2025

Ihr Sprungbrett ins Management und Studium! Als Absolvent*in des Lehrgangs Immobilien-Ökonom*in (GdW) werden Sie Ihr Fachwissen auf akademischem Niveau ergänzen und in die Lage versetzt, erste bereichsübergreifende und strategische Aufgaben sowie Entscheidungen im mittleren Management – je nach Unternehmensgröße – zu übernehmen.



Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)

Immobilien-Ökonom*in (GdW) – Nachgraduierung für geprüfte Immobilienfachwirte (IHK) mit Start im Frühjahr 2025

Die Nachgraduierung erweitert das Repertoire an Fähigkeiten und Fertigkeiten für geprüfte Immobilienfachwirte (BBA/IHK), um Themen aus verschiedenen Blickwinkeln beurteilen, verknüpfen und Lösungsmöglichkeiten entwickeln zu können. Daher werden Sie ins wissenschaftliche Arbeiten eingeführt und lernen alle immobilienwirtschaftlichen Kernbereiche aus unterschiedlichen betriebs- und volkswirtschaftlichen Perspektiven zu betrachten.



Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)

Geprüfte*r Immobilienfachwirt*in (BBA/IHK) mit Start am 23. September 2024 und Frühjahr 2025

Der „Meister der Branche“ vermittelt fachliche Tiefe in allen immobilienwirtschaftlichen Kernbereichen und Tätigkeitsfeldern. Als Absolvent*innen der BBA können Sie fachlich fundierte Problemlösungen entwickeln und je nach Unternehmensgröße auch erste Führungsaufgaben übernehmen.



Weitere Informationen:
[bba-campus | Weiterbildung](#)



STELLENMARKT

Suchen Sie neue Mitarbeiter*innen?

Die Schaltung ist online und im wöchentlichen Newsletter für BBU-Mitgliedsunternehmen kostenfrei.

Alle aktuellen Stellenausschreibungen finden Sie in unserem Stellenportal auf www.bbu.de!

Bei Fragen steht Ihnen unser Redaktionsteam gerne zur Verfügung:

Silke Schendel
Telefon: 030 89781-123
redaktion@bbu.de

Kerstin Braun
030 89 781-122
redaktion@bbu.de

Erdmännchens Corner

Erstellt mit Hilfe von ChatGPT 4 / DALL-E



Liebe Leserinnen und Leser, hätten Sie das gedacht?

Wir werden hier gerade richtige Tech-Erdmännchen, denn: Im Berliner Zoo wird Digitalisierung großgeschrieben. Zum Beispiel gibt es im Berliner Zoo interaktive Info-Stationen, die Besucher*innen Echtzeit-Informationen über uns, unsere Gewohnheiten und sogar unser Wohlbefinden liefern. Und da, Sie kennen das ja schon von mir, springt meine Fantasie an: Trage ich künftig zum Beispiel ein smartes Halsband um den Hals (damit meine Pfleger immer wissen, ob ich fit bin oder nur faulenze)? Und stellt Euch vor, der Zoo wäre eine riesige Tech-Firma und wir Tiere die eifrigsten Mitarbeitenden. Wir würden hier nicht nur Smartphones und Tablets nutzen. Nein, wir sind

viel fortschrittlicher! Unsere Mahlzeiten bestellen wir per App, natürlich nur „Bio“ und mit einem digitalen Nährwert-kalkulator kombiniert.

Und da wir Erdmännchen bekannt sind für unseren gesunden Appetit, bekommen wir auch im digitalen Zoo alles, was das Herz begehrt. Aber natürlich fressen wir immer noch keine echten Bytes, Likes oder Prompts, sondern snacken immer noch „in echt“ und auch ziemlich gerne und viel. Stattdessen bekommen wir unsere Daten in Form von smarten „diet plans“ und unsere Pfleger checken auf ihren Tablets, ob wir auch brav alles aufessen (keine Sorge!)

Interaktion ist alles! Im Berliner Zoo könnt Ihr uns virtuelle „Likes“ schicken, die direkt in echte Leckerlis umgewandelt werden. Ein Like von Euch könnte also dazu führen, dass ich eine extra Portion Würmer bekomme – eine echte Win-win-Situation! Und ich kann zum Beispiel per Bildschirm entscheiden, ob ich mehr Sonne oder Schatten möchte. Die Technik hier ist so benutzerfreundlich, dass selbst ein Erdmännchen mit zwei linken Pfoten sie bedienen kann! Digitale Innovationen machen den Zoo zu einem Ort, wo nicht nur die Menschen, sondern auch wir Tiere die neuesten Tools & Gadgets genießen können. Wer hätte gedacht, dass ein Erdmännchen wie ich einmal über Themen wie Datenanalyse und Smart Devices sinnieren würde? So sieht Extra-Brainpower im Erdmännchen-Style aus!

Und hier endet mein digitales Gedankenexperiment – bis all dies wahr wird, sind wir erstmal gespannt, was Ihr als nächstes an Digitalisierungs-Sprüngen macht. Und statt Data Mining zu betreiben, grabe ich jetzt erstmal an unserem neuen Bau im Gehege (also an unserem Homeoffice) weiter.

In diesem Sinne: New Work lässt grüßen!

Impressum

Herausgeber

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
E-Mail: info@bbu.de
Internet: www.bbu.de

Redaktion

Dr. David Eberhart (V.i.S.d.P.),
Silke Schendel
Tel: (030) 897 81-118
(030) 897 81-123

Autorenkennung

Matthias Brauner (M.B.), Frank Bielka (F.B.),
Berengar Buttler (B.B.), Sabine Degen (S.D.),
Dr. David Eberhart (D.E.), Mieke Goldhahn
(M.G.), Jakob Hannusch (J.H.), Mario Hilgenfeld
(M.H.), Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand (K.-P.H.),
Maren Kern (M.K.), Thomas Krug (T.K.), Dr.
Jörg Lippert (J.L.), Kathrin Mölneck (K.Mö.),
Carin Müller (C.M.), Christine Preuß (C.P.), Silke
Schendel (S.Sch.), Marius Schlegelmilch (M.S.),
Bertram Schwarz (B.S.), Philine Siantis (Ph.S.),
Arash Sorkhi (A.S.), Julia Stoyan (J.S.), Fabian
Viehrig (F.V.), Dr. Ingrid Vogler (I.V.), Dr. Claus
Wedemeier (C.W.), Kerstin Willisch (K.W.)

Layout

Kerstin Braun, Nikolaus Fürcho

Druck

DCM Druckcenter Meckenheim GmbH

Erscheinungsweise:

insgesamt
9 Ausgaben in 2024 (laut Mediadaten 2024)

Redaktionsstand:

Berlin, den 19.09.2024

Hinweise: Die Redaktion behält sich die
Auswahl und redaktionelle Bearbeitung der
eingereichten Beiträge vor.

Der BBU geht bei Zusendung von Bildmaterial
zur Veröffentlichung davon aus, dass das
zusendende Unternehmen zur Weitergabe
dieses Bildmaterials berechtigt ist.

Fotos

iStock - Pashalgnatov (S. 26); iStock -
Maryana Serdynska (S.56); iStock - Kerrick
(S. 59); iStock - filadendron (S. 74); BBU.

Copyright

Der Nachdruck oder die Vervielfältigung und
Verbreitung sind nur mit schriftlicher Ge-
nehmigung des Herausgebers gestattet. Kein
Teil des Werkes darf in irgendwelcher Form
(Fotokopie, Mikroverfilmung, Verwendung in
Datenverarbeitungsanlagen oder Programmen)
ohne schriftliche Genehmigung des Heraus-
gebers verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet
werden.

Anzeigen laufen außerhalb der redaktionellen
Zuständigkeit der Redaktion der BBU-Nach-
richten und stellen keine Empfehlung dar.

Abopreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Abbestellung / Kündigung:

Wenn Sie die BBU-Nachrichten künftig nicht
mehr erhalten möchten, senden Sie bitte eine
E-Mail an info@bbu.de.
Bitte beachten Sie als Abonnent die Kündi-
gungsfrist (Abo-Laufzeit: 1 Jahr, Kündigung für
das Folgejahr: bis 15. November des laufenden
Jahres).