

lesewert



Abrechnung mit Mehrwert

So stellen Verwalter auf eine webbasierte Lösung um



Liebe Leserinnen und Leser,

wie stark die Digitalisierung die Immobilienbranche verändert, war auf der diesjährigen Expo Real deutlich spürbar. Zum Beispiel gab es auf der Messe erstmals eine spezielle Plattform, das „Real Estate Innovation Forum“, auf der Startups und etablierte Unternehmen über die Technologien und Geschäftsmodelle der Zukunft diskutierten. Digitale Lösungen für die Praxis – das ist auch der rote Faden der aktuellen lesewert. In der vorherigen Ausgabe hatten wir Ihnen Minol Connect vorgestellt, unsere neue webbasierte Lösung zur Fernablesung von Immobilien. In der aktuellen Ausgabe wird es nun detaillierter und konkreter: Unser Titelthema beantwortet alle wichtigen Fragen zu Minol Connect. Während diese webbasierte Lösung noch ganz neu ist, ist das Online-Portal Minol direct schon fast ein Klassiker. Regelmäßig kommen neue Funktionen hinzu. Deshalb möchten wir Sie auf den Seiten 8 und 9 über den aktuellen Stand des Portals informieren.

An welchem Punkt des digitalen Wandels sich die Immobilienwirtschaft derzeit befindet, erfahren Sie im Interview mit Dr. Alexander von Erdély auf den Seiten 12 bis 13. Für die Rubriken Recht und Management konnten wir wieder bekannte Gastautoren gewinnen: Richter Dr. Olaf Riecke berichtet darüber, welche seltsame Blüten Nachbarschaftskonflikte treiben können, und die Business-Knigge-Expertin Betül Hanisch erklärt, mit welcher Körpersprache Verwalter das Vertrauen ihrer Kunden gewinnen.

Eine interessante Lektüre wünscht Ihnen

Alexander Lehmann

Inhalt

–Titelthema		
Minol Connect: Auf webbasierte Lösung umrüsten		3–7
–Service		
Minol direct: Liegenschaften online verwalten		8–9
–Management		
Körpersprache-Tipps von Knigge-Expertin Betül Hanisch		10
–Recht		
Kuriose WEG-Fälle von Gastautor Dr. Olaf Riecke		11
–Interview		
Was zählt für ... Prof. Dr. Alexander von Erdély (CBRE)?		12–13
–News		
Neuigkeiten von Minol		14
–Spektrum:		
Bunte Seite mit Preisrätsel		15

Digital abrechnen: Jetzt wird's konkret

Minol Connect verbessert die Abrechnung und ermöglicht neue Services. Doch wie genau funktioniert die webbasierte Lösung, und was ist bei der Umrüstung zu beachten? Die lesewert hat die Antworten auf die wichtigsten Fragen.

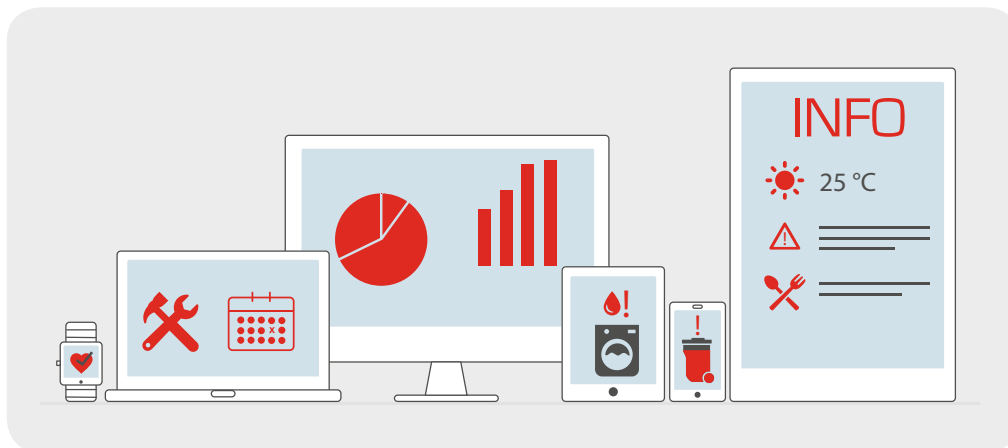


Der Online-Service eMonitoring zeigt dem Verwalter beispielsweise, wie sich der Verbrauch in seinen Liegenschaften im Jahresverlauf entwickelt.

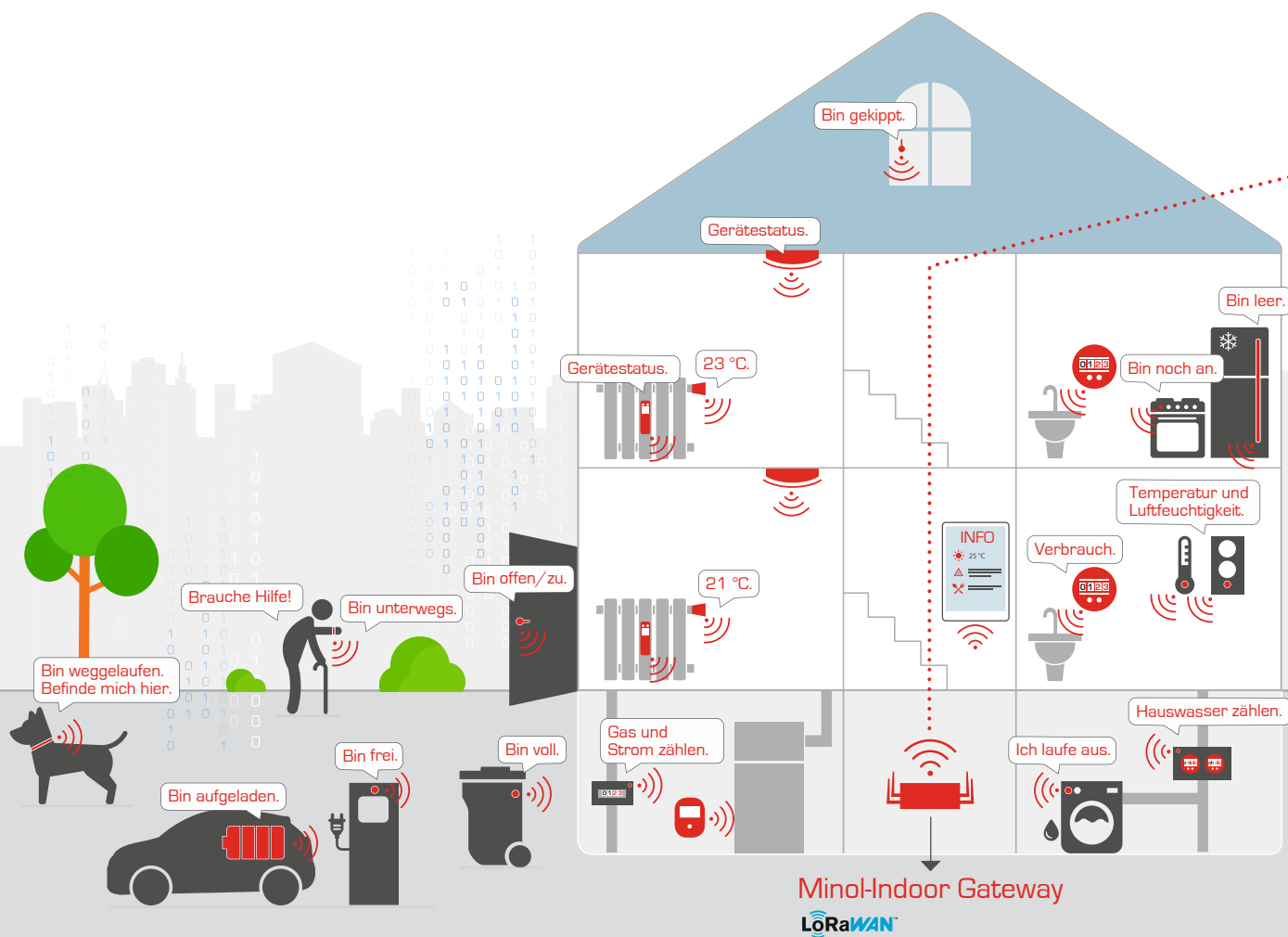
Weg von Papierbergen und manuellen Prozessen, hin zu smarten Services aus der Cloud: Um die Wohnungswirtschaft bei der Digitalisierung zu unterstützen, hat Minol die webbasierte Lösung Minol Connect entwickelt. Sie wird derzeit im Markt eingeführt und löst die bisherigen Funksysteme des Dienstleisters ab. Minol Connect ermöglicht eine effiziente Fernablesung der Messtechnik und vieler weiterer Endgeräte und schafft damit die Basis für deutlich höhere Produkt- und

Servicequalität. Die Lösung macht Immobilien außerdem fit für die gesetzlichen Anforderungen und technischen Standards der Zukunft: „Wir geben der Wohnungswirtschaft die Technologie an die Hand, um Themen wie Smart Metering, Smart Energy, Smart Living und Smart Care in die Praxis umzusetzen“, sagt Alexander Lehmann, Geschäftsführer der Minol-ZENNER-Gruppe. Die folgenden Fragen und Antworten zeichnen ein konkretes Bild der Lösung.

Mögliche Anwendungen von Minol Connect in Gebäuden und in der Smart City



Services für Verwalter, Eigentümer und Mieter auf Endgeräten aller Art
(z.B. Energiemonitoring, Smart-Home-Apps, Mieterportal, digitale Haustafel)



Wie funktioniert Minol Connect technisch?

Minol Connect nutzt ein Prinzip, das als Internet der Dinge (Internet of Things, kurz IoT) bezeichnet wird: Die Messgeräte und weitere mit Sensoren ausgestattete Objekte im Gebäude werden in ein sogenanntes LPWAN (Low Power Wide Area Network) eingebunden. Übersetzt bedeutet das ein Netzwerk mit hoher Reichweite bei geringem Stromverbrauch. Es überträgt die erfassten Daten innerhalb kürzester Zeit an ein zentrales Gateway und von dort in eine in Deutschland betriebene Cloud. Weil die Datenübertragung nur sehr wenig Energie benötigt, kommen die Endgeräte jahrelang mit der Leistung nur einer Batterie aus. Durch Cloud-basierte Anwendungen (Apps) lassen sich die Daten so auswerten und nutzen, dass Verwalter und Hausbewohner davon profitieren. Die Fernablesung der Verbrauchswerte ist nur eine von vielen smarten Services.

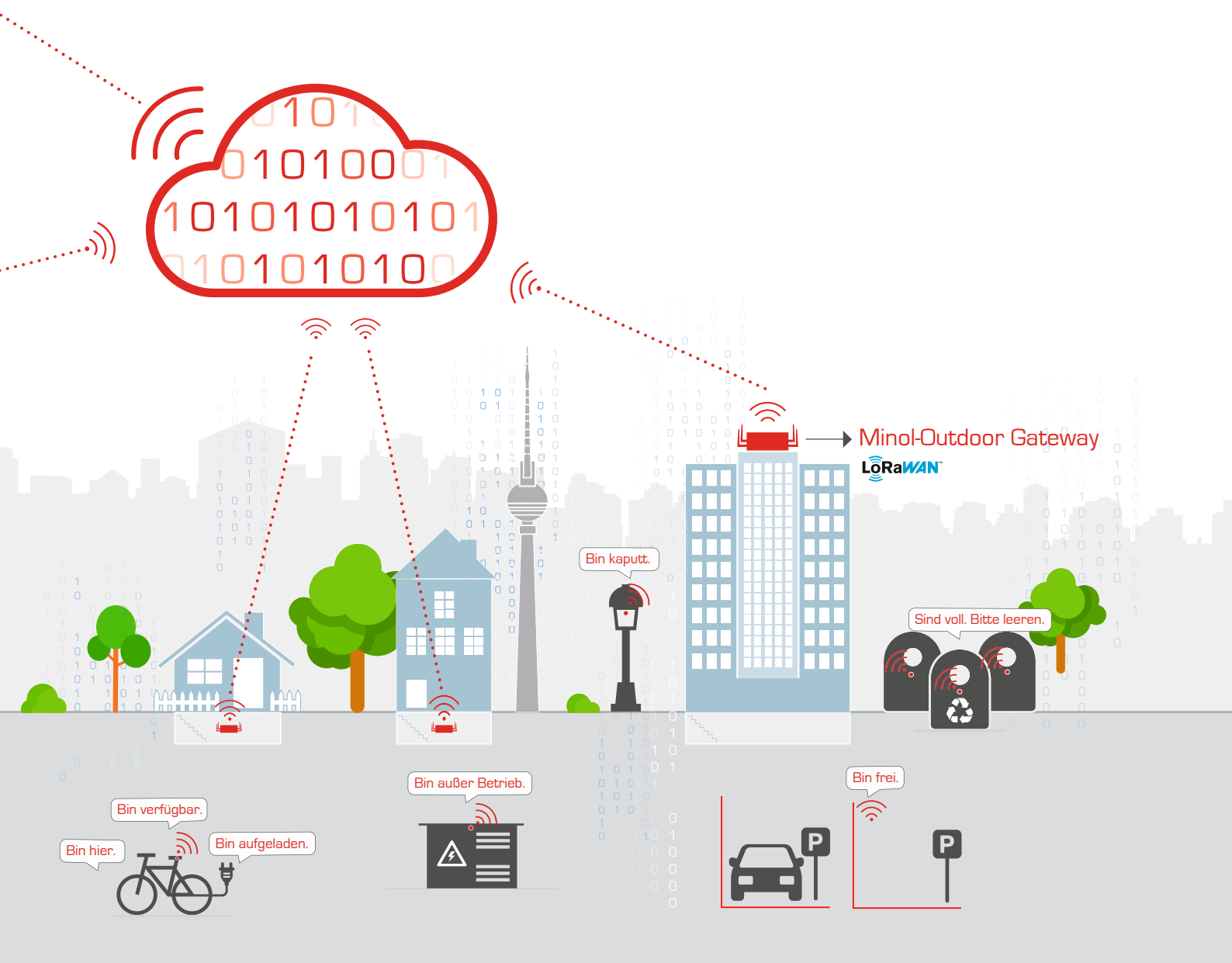
Warum ist die Fernablesung zeitgemäß?

Dass die Ablesewerte von außerhalb der Wohnungen erfasst werden, ist heutzutage Standard und nicht mehr nur

Neubauten vorbehalten. Die meisten Mieter und Eigentümer leben in einer digitalisierten Welt. Wer im Büro an Videokonferenzen teilnimmt, Carsharing nutzt, online einkauft und seinen Alltag mit dem Smartphone regelt, hat wenig Verständnis für fixe Ablesetermine mit Anwesenheitspflicht. Aus Sicht von Wohnungseigentümern und Mietern spricht also alles für die Fernablesung mit Minol Connect.

Welche Vorteile hat eine webbasierte Lösung im Vergleich zur klassischen Ablesung?

Für Mieter wie Vermieter zählt, dass Minol Connect die Abrechnung schneller, komfortabler und besser macht. Weil alle Verbrauchswerte pünktlich zum Stichtag vorliegen, sind keine Verbrauchsschätzungen mehr nötig. Damit fallen auch Rückfragen und Reklamationen der Hausbewohner weg – das Einspruchspotenzial nimmt deutlich ab. Hinzu kommt ein besserer, planbarer Service: Der Dienstleister wird automatisch über den aktuellen Status der Messgeräte, etwa den Ladestand der Batterie, informiert. So kann er technische Defekte zeitnah erkennen und beheben. Transparente,





Im „Smart Home“ können Hausbewohner die Energieeffizienz, die Sicherheit und den Wohnkomfort per App steuern.

jederzeit nachvollziehbare Monats- und Jahreswerte, eine lückenlose Datenbasis und automatisierte Prozesse: All das erhöht die Qualität der Abrechnung. Die eng getakteten Verbrauchswerte ermöglichen zudem ein laufendes Verbrauchsmo- nitoring von Wohnungen. Zum Beispiel zeigt das eMonitoring im Online-Portal Minol direct anhand von Analysen und Auswertungen, wie sich der Verbrauch von Nutzeinheiten im Jahresverlauf und im Vergleich zu den Vorjahren entwickelt. Auffälligkeiten sind so für den Verwalter erkennbar. Auch die Hausbewohner können laufend über ihren aktuellen Verbrauch informiert werden, sei es über Mieter-Portale oder mobile Apps. Die Werte lassen sich dabei so aufbereiten, dass die Bewohner ihre Verbrauchsmuster erkennen und ihr Verhalten anpassen können.

Wie verbessert Minol Connect die Prozesse der Wohnungswirtschaft?

Professionelle Wohnungsunternehmen denken in Prozessen. Sie bewerten Technologien und Dienstleistungen danach, ob sie in die Abläufe des Unternehmens passen und zu deren Optimierung beitragen. Minol Connect vereinfacht die Prozesse rund um die Abrechnung. Durch die automatische Fernablesung liegen alle Verbrauchswerte termingerecht und digital vor. Die IoT-Lösung Minol Connect ist deshalb die ideale Basis für die prozessoptimierte Betriebskostenabrechnung (ProBeKo). Unter diesem Begriff fasst Minol die Lösungen zusammen, die Vermieter entlasten und ihnen dabei helfen, die Abläufe der Heiz- und Betriebskostenabrechnung zu optimieren – bis hin zum vollintegrierten Abrechnungs-Service.

Was macht Minol Connect zukunftssicher?

Der Wohnungswirtschaft kommt zugute, dass Minol Connect ein offenes System ist, das auf dem internationalen Standard LoRaWAN der LoRa-Alliance beruht. Das heißt: Nicht nur die Mess- und Erfassungsgeräte von Minol, sondern auch andere Geräte wie Rauchwarnmelder oder Feuchtesensoren

zur Vorbeugung von Schimmel lassen sich in das Netzwerk einbinden. Durch den offenen Standard können Endgeräte unterschiedlicher Hersteller in das gleiche Netz integriert werden. Denkbar sind auch digitale Haustafeln im Eingangsbereich des Hauses oder in den Wohnungen. Solche Tafeln, die beispielsweise über Reparaturtermine, die Legionellenprüfung, die Müll- und Sperrmüllentsorgung, Notrufnummern oder die Hausordnung informieren, könnten ebenfalls über Minol Connect bespielt werden. Vielversprechend für die Wohnungswirtschaft sind zudem die Bereiche Smart Home, Smart Living und Smart Care, auch als Ambient Assisted Living (AAL) bezeichnet. All diese Bereiche sind stark im Kommen. Zum Beispiel kooperieren bereits die ersten Versicherungen mit Herstellern von Smart-Home-Produkten, um ihren Kunden ganze Servicepakete rund ums Wohnen anzubieten. Noch sind solche Lösungen stark auf Einfamilienhäuser fokussiert. Doch sie werden zunehmend auch für Mehrfamilienhäuser und damit für die Wohnungswirtschaft interessant. Je nachdem welche Komponenten der Wohnungstechnik in ein solches System integriert sind, decken Smart Home und Smart Living die Bereiche Energieeffizienz, Sicherheit und Wohnkomfort ab. Typische Beispiele sind die Steuerung von Thermostatventilen per App, um die Wohnung aus der Ferne vorzuwärmen, das Monitoring des aktuellen Energieverbrauchs auf Basis unterjähriger Verbrauchsdaten, die Steuerung der Beleuchtung und die Sicherheitsüberwachung der Wohnung. Endgeräte werden in die Lage versetzt, den Bewohnern eine Eilmeldung aufs Smartphone zu senden – etwa wenn ein Feuchtesensor erkennt, dass die Waschmaschine ausläuft, oder ein Bewegungssensor bei ungebetenen Gästen Alarm schlägt. Ambient Assisted Living sind Assistenzsysteme, die in einer alternden Gesellschaft an Bedeutung gewinnen. Sie sorgen zum Beispiel dafür, dass ältere Bewohner und Personen mit Handicap so lange wie möglich zuhause in ihrem gewohnten Umfeld leben können – etwa durch die Messung relevanter Diagnosedaten, Ortungsmöglichkeiten und Alarmierung. Sowohl Smart-

Home- als auch zahlreiche Smart-Care-Lösungen sind mit Minol Connect umsetzbar und erweiterbar.

Wann ist der beste Zeitpunkt für die Umrüstung?

Geht es um einzelne Liegenschaften, sind in der Regel die Eichfristen der Wasserzähler ausschlaggebend. Laut Eichgesetz müssen Kaltwasserzähler alle sechs Jahre, Warmwasser- und Wärmezähler alle fünf Jahre ausgetauscht werden. Dieser Eichaustausch bietet sich an, um im gleichen Zug alle Endgeräte gegen internetfähige Messtechnik auszutauschen. Unternehmen mit großen Beständen sind zunehmend bestrebt, die gesamte messtechnische Ausrüstung, die Vertragslaufzeiten und die Preise zu harmonisieren. Für sie ist es besonders wichtig, eine offene und damit zukunftsichere Plattform zu wählen, die zur Prozessoptimierung beiträgt. Minol setzt ein Portfolio-Management-Tool ein, um Kunden optimal zu beraten und einen auf sie zugeschnittenen Migrationsplan zu entwickeln, samt Pauschalpreisen und Zeitplan für die schrittweise Umrüstung der Liegenschaften. „Unser Ziel ist, die Bestände für unsere Kunden möglichst einfach verwaltbar zu machen“, erklärt Vertriebsleiter Tobias Flinspach.

Wie funktioniert die Umrüstung?

Minol tauscht die bisherigen Heizkostenverteiler, Wärme- und Wasserzähler sowie Rauchwarnmelder gegen neue Geräte mit IoT-Funkmodul aus. Dabei kann der Dienstleister auf sein großes Messkapsel-Austauschprogramm für Wasserzähler zugreifen. Es erlaubt ihm, die eigenen Messkapseln auch ohne Adapter auf die Unterputzstücke aller gängigen Hersteller zu montieren. Die Gebäude selbst werden mit LoRaWAN-Gateways ausgestattet. Diese unauffälligen Boxen, die beispielsweise im Keller oder Treppenhaus montiert werden, sammeln die Daten aller Endgeräte und werden von Minol per Mobilfunk angesteuert. Für Gateways ist lediglich ein Stromanschluss erforderlich, alles andere läuft komplett kabellos.

Wie finanziere ich die IoT-Lösung?

Minol Connect bietet mehr Leistung, Komfort und Qualität zu einem annähernd gleichen Preis wie die bisherigen Leistungspakete. Wohnungswirtschaftliche Unternehmen entscheiden sich am häufigsten dafür, die Geräte zu mieten – dafür gibt es verschiedene Vertragsmodelle mit variablen Laufzeiten. Bei einem solchen Mietmodell sorgt Minol für die regelmäßige Funktionsfähigkeit und Rechtskonformität der Messgeräte, so dass der Verwalter von allen damit verbundenen Pflichten entlastet ist. Das betrifft nicht nur die fachgerechte Montage und den Eichaustausch innerhalb der gesetzlichen Fristen, sondern auch neue Auflagen wie die Anzeigepflicht für neue oder erneuerte geeichte Geräte nach § 32 des Mess- und Eichgesetzes. Vermieter dürfen die Mietkosten für Erfassungs- und Messgeräte auf die Mieter umlegen. Voraussetzung ist ein Zustimmungsverfahren, das Vermieter unbedingt einhalten sollten.

Fazit

Ob WEG oder großes Immobilienunternehmen: Minol Connect lohnt sich für alle Akteure der Wohnungswirtschaft. Zum einen wegen des Qualitätssprungs bei der Abrechnung und beim Service. Zum anderen wegen den vie-



Smart Care und Ambient Assisted Living (AAL) sind Oberbegriffe für Lösungen, die Hausbewohner bei der selbständigen Bewältigung ihres Alltags unterstützen.

len Möglichkeiten, die eine webbasierte Lösung für die Zukunft eröffnet. „Viele Trends rund ums Wohnen beruhen darauf, Endgeräte miteinander und mit dem Internet zu vernetzen und deren Daten für Verbraucher nutzbar zu machen“, erklärt Borislav Stöckermann, Leiter Geschäftsfeldentwicklung Digitale Strategien bei Minol-ZENNER. Welche Vision dahinter steckt, beschreibt Stöckermann wie folgt: „Gebäude sind künftig nicht nur Wohn- oder Gewerbeimmobilie, sondern bekommen weitere Funktionen. Sie sind Informationsquelle, Energiezentrale oder Gesundheitsstandort. Sie stehen nicht mehr für sich alleine, sondern sind Bindeglied und wesentlicher Bestandteil des individuellen, digitalen Lebens und der Smart City“.

Mehr Informationen:

- Zu Minol Connect: www.minol.de/connect-start.html
- Zur Prozessoptimierten Betriebskostenabrechnung: www.minol.de/probeko-start.html
- Zur LoRa Alliance: www.lora-alliance.org
- Zum Finanzierungsservice für Messtechnik inkl. Musterschreiben für die Mieter: <http://www.minol.de/finanzierungsservice.html>

Liegenschaften online verwalten

Das Online-Portal Minol direct ist der Einstieg in die Digitalisierung. Verwalter und Eigentümer können den aktuellen Stand aller Minol-Services abrufen und Informationen online an den Dienstleister übermitteln. Seit den Anfängen wurde das Portal stetig weiterentwickelt.

 **weblink**
www.minol.de/minoldirect

Digitale Abläufe können sehr einfach sein: Um das Kundenportal Minol direct zu nutzen, brauchen Verwalter keine Software, sondern lediglich einen Internetzugang. „Kunden können Daten und Informationen über das Portal sehr effizient an Minol übermitteln und umgekehrt“, sagt Dirk Zacherl, Abteilungsleiter Dienstleistung und Abrechnung. Seit den Anfängen in den 2000er Jahren hat Minol die Online-Services stetig verbessert und erweitert. Und das kommt an: Mittlerweile nutzt mehr als die Hälfte der Minol-Kunden das Online-Portal.

Alle Informationen auf einen Blick

Nach der Anmeldung gelangt der Verwalter auf eine Übersichtsseite, auf der alle betreuten Liegenschaften und der Status der jeweiligen Leistungen von Minol aufgelistet sind. Über die Navigation kann der Verwalter unter verschiedenen Online-Services wählen. Einige dieser Services betreffen die Abrechnung. Zum Beispiel übermitteln Kunden mit „Kostenaufstellung direct“ alle relevanten Informationen für die jährliche Heizkostenabrechnung an Minol: die umzulegenden Brennstoff- und Nebenkosten, Nutzernamen, Eigentümer- und Mieterwechsel sowie Vorauszahlungen. Mit „Ablesung direct“ lässt sich der Status der Ablesung verfolgen. Weitere Services ermöglichen dem Kunden, Zwischenablesungen in Auftrag zu geben oder bei einem Mieterwechsel selbst abzulesen – das verschlankt Prozesse, spart Zeit, Kosten und Papier. Im „Archiv direct“ finden Kunden alle abrechnungsrelevanten Dokumente im PDF-Format, um sie beispielsweise lokal zu speichern,

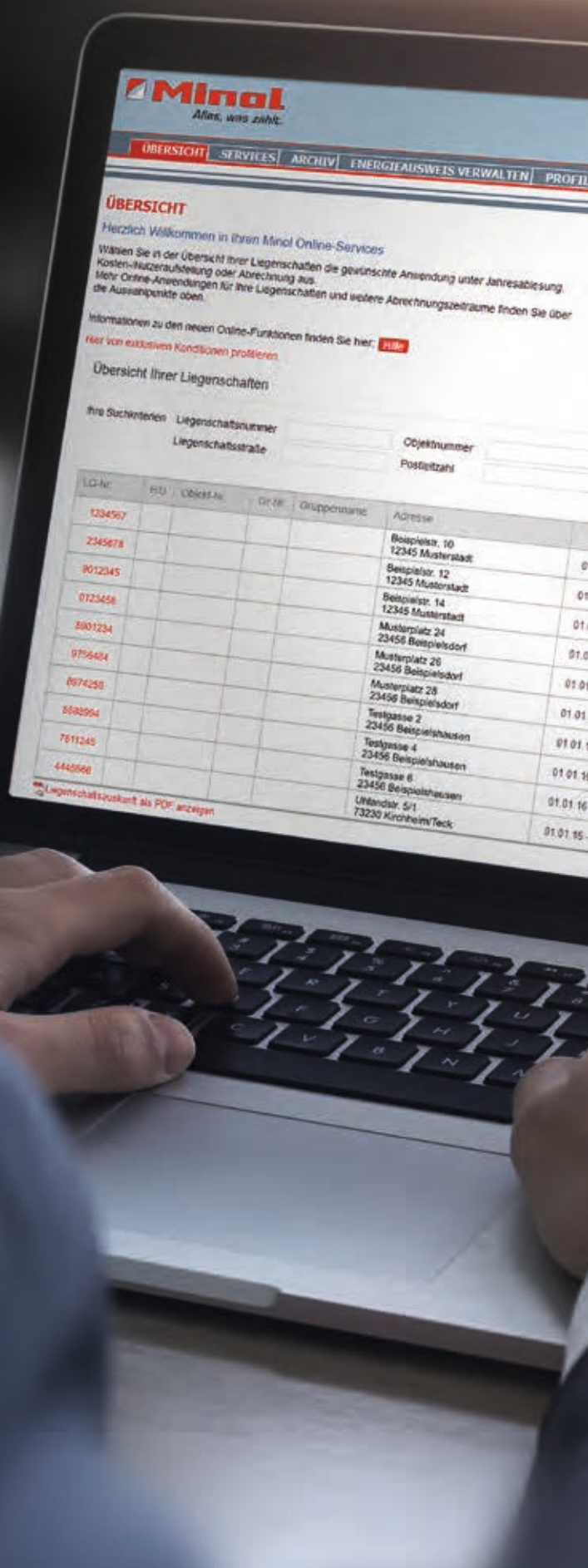
auszudrucken oder per Mail an die Wohnungseigentümer und Mieter weiterzuleiten.

Energieausweis per Mausclick bestellen

Nicht nur die Abrechnung, auch der Rauchwarnmelder-Service, die Legionellenprüfung und Energieausweise können über das Portal verwaltet werden. Der gesamte Bestellprozess für Verbrauchs- und Bedarfsausweise lässt sich online erledigen. Auf der Übersichtsseite sieht der Kunde das Ablaufdatum seines aktuellen Energieausweises. Bestellt er einen neuen, sind die Gebäudedaten im Bestellformular schon vorausgefüllt. Auch Reparaturen und Gerätewechsel laufen über das Portal. Ist ein Messgerät defekt, können Verwalter einen Reparaturauftrag über das Portal absetzen. Die zuständigen Monteure melden sich dann telefonisch, um einen Termin zu vereinbaren.

Die Digitalisierung geht weiter

Wer mit einer Verwaltersoftware arbeitet, erreicht über „Datenaustausch direct“ einen höheren Automatisierungsgrad. Verwalter exportieren die Kosten- und Nutzerdaten aus ihrer Software an Minol und importieren umgekehrt die fertigen Abrechnungsergebnisse von Minol in ihre Software zurück. Mit der Einführung der IoT-Lösung Minol Connect wird künftig auch das „eMonitoring“ stärker in den Fokus rücken. Damit können Vermieter und Verwalter die Verbrauchsentwicklung in ihren Liegenschaften aktuell beobachten – ein weiterer Schritt in Richtung Digitalisierung der Wohnungswirtschaft.



Tipps & Tricks: „Schon gewusst...?“

Jährlich wird Minol direct etwa 1,4 Millionen Mal aufgerufen. Trotzdem sind den Nutzern nicht alle Funktionen bekannt. Hier lohnt es sich, genauer hinzusehen:

1. Übersichtsseite

Aktionen, die eine bestimmte Liegenschaft betreffen, lassen sich einfach und bequem über die Übersichtsseite starten. Der direkte Zugang erfolgt über die aufgeführte Liegenschaftsnummer in der tabellarischen Übersicht. Durch Klicken auf die betreffende Nummer öffnet sich direkt das Menü mit allen relevanten Funktionen.

2. Zwischenablesung

Will der Verwalter bei einem Nutzerwechsel selbst ablesen, kann er im Portal ein personalisiertes Formular aufrufen und ausdrucken. Das Formular enthält bereits alle Informationen zur Liegenschaft und Nutzereinheit sowie eine Liste aller Geräte. Der Verwalter muss nur noch den aktuellen Zwischenstand pro Gerät eintragen. Das ausgefüllte Formular dient dann als Nachweis der Zwischenablesung, es kann für den Mieter kopiert und archiviert werden.

3. Auftragsübersicht

Die Auftragsübersicht zeigt alle Aufträge pro Liegenschaft auf einen Blick, wie etwa eine anstehende Rauchwarnmelderprüfung.

4. Rechnungsprüfung

Unter dem Menüpunkt Rechnungsprüfung findet sich eine Übersicht aller Rechnungen. Auch kostenlose Gerätewechsel aus Kulanz sind hier vermerkt.

5. Gruppenfunktion

Diese Funktion ist vor allem für Kunden mit vielen Liegenschaften und Wohnungsunternehmen hilfreich. Liegenschaften werden so nach bestimmten Kriterien aufgeteilt und als Gruppen verwaltet. Auch mehrere Sachbearbeiter können dann auf eine solche Gruppe zugreifen. Das macht die Menüführung schneller und übersichtlicher, da nur die für diese Gruppe relevanten Informationen aufgeführt sind.

6. Informationsdienste

Um bei Veränderungen immer auf dem neuesten Stand zu sein, bietet das Portal Informationsdienste an. Der Kunde kann Benachrichtigungen per E-Mail erhalten, wenn etwa die Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder ansteht. Er entscheidet, ob er täglich, wöchentlich oder monatlich eine Nachricht erhält. Zusätzlich erhalten alle Kunden eine Erinnerung, wenn der Energieausweis abläuft.

Management

Mit der richtigen Körpersprache überzeugen

Bei WEG-Versammlungen müssen Verwalter in kurzer Zeit das Vertrauen der Eigentümer gewinnen. Im zweiten Teil der Serie gibt Betül Hanisch Tipps zu Blickkontakt, Mimik, Gestik und Stimme.

Wenn ein Verwalter sich zum ersten Mal bei einer WEG präsentiert, entscheidet oft der erste Eindruck darüber, ob sein Unternehmen den neuen Auftrag bekommt oder nicht. Und auch bei der regulären, jährlichen Eigentümerversammlung sind alle Augen auf den Verwalter gerichtet. Er muss dem Verwaltungsbeirat und den Eigentümern gegenüber Kompetenz vermitteln und Entscheidungen herbeiführen, etwa wenn es um Sanierungsmaßnahmen geht. Gleichzeitig ist er als souveräner Moderator gefragt, der manchmal auch Konflikte innerhalb der WEG oder mit Mietern lösen muss. Studien belegen, dass bei all diesen Herausforderungen nicht nur das Gesagte zählt, sondern vor allem ein gelungener Auftritt. In der vergangenen lesewert-Ausgabe gab es deshalb unter anderem Tipps zur passenden Kleidung. Der zweite Teil widmet sich nun der Körpersprache. Wie können Verwalter ganz bewusst nonverbale Vertrauenssignale aussenden?



Gastautorin
Betül Hanisch
ist Inhaberin der Knigge-Schule „Fast Perfekt“ in Freiburg. Sie gibt Geschäftsleuten und Angestellten Kurse rund um Kleidung, Körpersprache und adäquate Umgangsformen

Kontakt

Betül Hanisch, Telefon: 0761/ 76 83 059
E-Mail: info@knigge-schule.de

Blickkontakt

Direkter Blickkontakt signalisiert Aufmerksamkeit, Wertschätzung und Souveränität. Wer den Blick zu Boden richtet, wirkt unsicher oder gar ignorant. Um ein allzu aufdringliches Fixieren im direkten Gespräch zu vermeiden, sollten Verwalter darauf achten, nicht nur die Pupillen, sondern die gesamte Augenpartie des Gegenübers – Augenbrauen und Wimpern – zu betrachten. Dann wird der Blick als angenehm empfunden. Für Vorträge gilt: Nicht nur eine Person, sondern verschiedene Zuhörer im Wechsel anschauen.

Mimik und Gestik

Ein aufrichtiges Lächeln ist der beste Weg, um das Eis zu brechen. Wer anderen Menschen so mit einem offenen, freundlichen Blick begegnet, gewinnt schnell Vertrauen und Sympathie. Auch Gesten sind wichtig: Verschränkt der Redner seine Arme oder versteckt er seine Hände in den Hosentaschen, wirkt er abweisend und desinteressiert. Besser ist es, wenn die Arme beim Sprechen locker und entspannt seitlich am Körper hängen oder leicht angewinkelt sind. Dabei die Handinnenflächen zum Gegenüber drehen – das suggeriert Offenheit.

Stimme

Nichts ist langweiliger als eine monotone Stimme. Wer Pausen und Betonungen gezielt einsetzt, sorgt dafür, dass seine Zuhörer am Ball bleiben. Der Sprecher wirkt sympathisch und sicher, wenn er ruhig und langsam vorträgt. Als Faustregel gilt: Wer sich selbst beim Sprechen etwas zu langsam vorkommt, spricht für die Zuhörer im richtigen Tempo. Dabei die Tonlage kontrollieren: Wer mit etwas tieferer Stimme spricht, wirkt automatisch kompetenter.

Selbstverständlich lassen sich nicht alle Tipps sofort umsetzen. Es lohnt sich aber, die eigene Körpersprache zu analysieren und solche Techniken gezielt zu trainieren.

Kuriose WEG-Fälle

Immer wieder kommt es unter Mietern oder Eigentümern zum berüchtigten Nachbarschaftsstreit. Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese, über typische Konfliktthemen und außergewöhnliche Fälle vor Gericht.

Der Gartenzwerg

Für die einen Dekoration, für die anderen geschmackliche Entgleisung: Am Gartenzwerg scheiden sich die Geister. Der berühmteste Gartenzwerg hat es in Hamburg durch drei Instanzen geschafft, bis zum Oberlandesgericht. Eine Eigentümerin verklagte ihren Nachbarn, weil er im Gemeinschaftsgarten zwei Zwerge aufgestellt hatte. Sie begründete ihre Klage damit, dass Gartenzwerge ein Symbol für Engstirnigkeit seien. Die Dame bekam Recht, das Oberlandesgericht stufte die Hartbrandwichtel – so heißen sie im Fachjargon – wegen ihrer „leuchtend roten Zipfmützen“ als „auffallend“ ein. Besonders konfliktreich ist der sogenannte Frustzwerg: Also etwa ein Gartenzwerg, der auf dem Garagendach steht und dem Nachbarn gut sichtbar die Zunge rausstreckt oder den Mittelfinger zeigt. Hier urteilte das Amtsgericht Grünstadt, dies sei eine nicht hinnehmbare Verletzung des Persönlichkeitsrechts: Der Frustzwerg sei eine Permanentbeleidigung.

Balkon-Recht

Der Balkon dient vielen Menschen als Gartenersatz. Dort wird gepflanzt, gegessen und sich gesonnt. Letzteres mitunter freizügiger, als es manchem Nachbarn lieb ist. Das Amtsgericht Merzig urteilte aber: Nacktsonnen ist erlaubt, auch

wenn „das bei der Dorfgemeinde für Gesprächsstoff sorgt.“ Auch das Grillen mit Elektrogrill, ohne Rauchentwicklung, ist auf dem Balkon grundsätzlich legal. Anders sieht es bei Bienenhaltung aus: Die kleinen Tierchen musste ein Mieter in Hamburg nach der Gerichtsentscheidung umsiedeln.

Tierisches

Nicht nur Bienen, auch andere tierische Mitbewohner sind nicht immer gern gesehen. In München brachte ein Minischwein seine Besitzer vor Gericht. Das entschied jedoch zu ihren Gunsten: Sofern im Mietvertrag nicht anders geregelt, darf ein Mieter ein Minischwein halten. Der Vermieter kann das nur untersagen, wenn er von einer Gefährdung durch das Tier erfährt.

Pflanzliches

Bei der Haus- und Gartengestaltung sind die Geschmäcker verschieden. Grundsätzlich gilt: Ein gemeinsam genutztes Grundstück darf man als bloßer Miteigentümer nicht einfach umgestalten. Innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen sind die Freiheiten allerdings größer: Ein Wohnungseigentümer aus Hamburg, dem die Hecke des Nachbarn missfiel, musste sich letztendlich damit abfinden. Sobald die Bepflanzung jedoch echten Schaden anrichtet, dürfen die Betroffenen eingreifen: „Wenn Wurzeln der grenznah gepflanzten Kiefern die Pflasterung des Nachbargrundstücks hochdrücken, so besteht ein Anspruch auf teilweise Beseitigung der Wurzeln nebst Setzen einer Wurzelsperre.“



Gastautor
Dr. Olaf Riecke
Zivil-, WEG-, Nachlass- und Vollstreckungsrichter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese



Was zählt für ...

... Prof. Dr. Alexander von Erdély? Ein Interview über die Zukunft der deutschen Immobilienwirtschaft mit dem CEO des Immobiliendienstleisters CBRE – das Unternehmen hat die bisher umfangreichste Studie zur Digitalisierung der Branche vorgestellt.



Prof. Dr. Alexander von Erdély ist seit April 2016 Vorsitzender der Geschäftsführung (CEO) von CBRE Deutschland. Der Bauingenieur blickt auf mehr als 20 Jahre Erfahrung in führenden Positionen in der Immobilienwirtschaft zurück, unter anderem bei Ernst & Young sowie Arthur Andersen. 2010 wurde Erdély zudem als Professor für Projektmanagement in der Bauwerkshaltung an der HTW Berlin berufen. Mit mehr als 75.000 Mitarbeitern in über 68 Ländern ist die CBRE Group das größte Immobiliendienstleistungsunternehmen weltweit.

Herr von Erdély, was hat CBRE dazu veranlasst, beim Future Real Estate Institute eine große Digitalisierungsstudie in Auftrag zu geben?

von Erdély: Es ist bekannt, dass der digitale Wandel zu einem Umbruch auf den traditionellen Märkten führt. Viele Gepflogenheiten ändern sich. Wir wollten herausfinden, an welchem Punkt dieser Entwicklung sich unsere Branche, die Immobilienwirtschaft, befindet: Wie gehen die Unternehmen konkret mit den neuen Technologien um? Welche Maßnahmen haben sie getroffen, um Daten optimal zu nutzen, digitale Talente an Bord zu holen und den Erwartungen der Nutzer gerecht zu werden? Für die Studie konnten wir 190 Teilnehmer aus 163 Unternehmen und Institutionen der deutschen Immobilienbranche gewinnen. Wir liefern somit eine repräsentative Momentaufnahme aus der Praxis.

Welche sind die wichtigsten Erkenntnisse?

von Erdély: Zusammenfassend lässt sich sagen, dass 90 Prozent der befragten Unternehmen Probleme bei der digitalen Transformation sehen. Die Erwartungen an das, was Digitalisierung leisten kann und soll, sind weit höher als die tatsächliche Veränderungs- und Umsetzungsbereitschaft. Höchstens 30 Prozent der Unternehmen haben bisher die nötigen Voraussetzungen für den Wandel geschaffen.

Welche Grundlagen wären denn nötig?

von Erdély: Wesentlich sind digitale Kompetenz und eine klare Strategie. Die Unternehmen haben kaum darauf spezialisierte Talente und Abteilungen. Das zeigt sich besonders auf der Entscheider Ebene: Nur 40 Prozent der Teilnehmer gaben an, dass in ihrem Unternehmen eine für digitale Themen verantwortliche Führungskraft existiert. Sofern es diese gibt, ist sie zudem im Tagesgeschäft meist noch für weitere Aufgaben zuständig und kann sich den digitalen Themen nur begrenzt zuwenden. Die Praxis zeigt jedoch, dass exklusive Stellen geschaffen und mit Führungskräften besetzt werden müssen, die sich ausschließlich auf die digitale Transformation des Unternehmens fokussieren. Auch die IT-Infrastruktur, das Management, die Unternehmenskultur und die Arbeitsplätze sind häufig noch nicht zukunftsfähig. In mehr als jedem zweiten Unternehmen kann auf die vorhandenen Daten nicht effizient zugegriffen werden. Es fehlt an den dafür nötigen Strukturen, Informationen gehen verloren und Potenziale bleiben ungenutzt.

Welche digitalen Technologien sind für die Immobilienwirtschaft relevant?

von Erdély: Die wichtigsten Themen sind Sensorik, Big Data, Virtual Reality, Robotik, 3D-Druck, Blockchain und künstliche Intelligenz. Wir wollten herausfinden, wie viel die Teilnehmer über diese Technologien wissen und ob sie bereits damit arbeiten. Die Antworten zeigen, dass Wissen und Interesse ansatzweise vorhanden sind. Am höchsten wird der persönliche Wissensstand bei den Themen Big Data und Virtual Reality mit 31,5 Prozent, Internet of Things mit 30 und Building Information Modeling mit 23,7 Prozent angegeben. Doch die Zahl der sogenannten Early Adopter, die sich frühzeitig mit den Technologien befassen, ist gering. Bisher gibt es nur einzelne Pilotprojekte, meist zusammen mit externen Partnern, aber noch keine Umsetzung in nennenswertem Umfang.

Wie verbreitet ist zum Beispiel die Sensorik?

von Erdély: In unserer Studie gab nur jeder fünfte Befragte an, dass sein Unternehmen einen Teil der Immobilien mit Sensoren ausgestattet hat, um den Verbrauch von Gas, Wasser oder Strom zu optimieren. Vier von fünf Unternehmen bleiben also hinter ihren technischen Möglichkeiten zurück. Ein Grund könnte sein, dass letztendlich die Mieter die Kosten des Energieverbrauchs tragen. Eigentümer und Verwalter sollten aber schon allein aus Gründen der Nachhaltigkeit daran arbeiten, die Energieeffizienz in den betreuten Immobilien zu erhöhen und den Ressourcenverbrauch zu begrenzen. Schließlich ergeben sich auch für den Eigentümer Potenziale: Wenn ein technisches Gerät im

Schadensfall eine automatische Meldung generiert, kann das Facility-Management schnell und effizient Reparaturmaßnahmen einleiten.

Automatische Abläufe sind ja generell ein wichtiger Aspekt der Digitalisierung. Welche Unternehmensbereiche lassen sich am ehesten automatisieren?

von Erdély: Die befragten Immobilienprofis sind der Meinung, dass vor allem interne Aufgabenbereiche künftig automatisiert werden können, allen voran die Buchhaltung, das Controlling und IT. Ich würde gerne hinzufügen, dass wir die Automatisierung nicht als Damoklesschwert auffassen sollten, das über den jeweiligen Arbeitsplätzen schwebt. Es geht darum, die Bereiche aktiv, Schritt für Schritt weiterzuentwickeln.

Ihr Fazit?

von Erdély: Die Studie hat gezeigt, dass die deutsche Immobilienbranche noch am Anfang der digitalen Transformation steht. Wegen der guten Marktsituation gibt es wenig Anreize, sich über das Tagesgeschäft hinaus mit Technologien zu befassen, deren finanziellen Nutzen man noch nicht abschätzen kann. Oft bleibt es bei Insellösungen wie zum Beispiel innovative Tools, die mit Start-ups entwickelt wurden. Sie sind aber nicht in ein Gesamtkonzept eingebettet. Wie Studienleiter Viktor Weber betont, ist es an der Zeit, die Komfortzone des bekannten Geschäfts zu verlassen und sich in einen fehleranfälligen Lernprozess zu begeben, der aber die Zukunft der Unternehmen sichert.

Zur Studie

Die Studie „Digitale Transformation & Innovation in der deutschen Immobilienbranche 2017“ wurde vom Future Real Estate Institute im Auftrag von CBRE durchgeführt und im Juli dieses Jahres veröffentlicht. Neben den Ergebnissen der Befragung werden auch die wichtigsten Technologien und deren Potenzial für die Immobilienwirtschaft kurz vorgestellt. CBRE bietet die komplette Studie kostenlos zum Download an unter news.cbre.de -> Mediacenter Research & Corporate

Empfehlungen der Studien-Autoren für Immobilienunternehmen:

- ◆ Digitale Kompetenz ausbauen (nicht nur auf Mitarbeiter Ebene)
- ◆ Flexibilisierung der IT-Infrastruktur
- ◆ Vorbildrolle des Managements
- ◆ Realistische, ganzheitliche Digitalisierungsstrategie
- ◆ Mitarbeiterzentrierte Arbeitswelten
- ◆ Offene Unternehmenskultur



Am Puls der Immobilienwirtschaft Kunden-Events und Verbandsveranstaltungen

Auch die beste digitale Kommunikation kann den direkten Kontakt nicht ersetzen. Minol sucht deshalb ständig den persönlichen Austausch mit bestehenden und potenziellen Kunden. Die diesjährigen Veranstaltungen standen ganz im Zeichen der Vernetzung und Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft. Was alle Minol-Events gemeinsam hatten: eine besondere Location, aktuelle Fachvorträge und ein attraktives Rahmenprogramm. Am 13. Juli kamen rund 70 Gäste aus der Stuttgarter Region zum sommerlichen After-Work-Event in der Milchbar auf dem Stuttgarter Killesberg zusammen. In den Monaten August bis November lud Minol die Füh-

rungskräfte der Wohnungswirtschaft zur traditionellen Fachseminar-Reihe nach Leipzig, Hannover, Berlin, Bielefeld, Hamburg, München, Köln, Friedrichshafen und in den Europapark Rust. Doch Minol ist nicht nur selbst Gastgeber, sondern beteiligt sich auch an den Veranstaltungen der wohnungswirtschaftlichen Verbände. Zwei Beispiele: der WohnZukunftstag des GdW Ende Juni und der Thementag „Smart Meter Gateway“ des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften im Oktober 2017 – beide mit Referaten von Minol. Unter www.minol.de/veranstaltungen informiert Minol über bevorstehende Kunden-Events.



After-Work-Event auf dem Stuttgarter Killesberg



Minol-Geschäftsführer Zeljko Petrina (Bild links) sowie Roland Schröter, Verkaufsleiter Süd und Minol-Geschäftsführer Alexander Lehmann (beide Bild rechts)

Neugründung in der Schweiz

Städte auf dem Weg zur
Smart City begleiten



Die Minol-ZENNER-Gruppe setzt jetzt auch international auf das Internet der Dinge (IoT) und hat zum Juli 2017 ihre erste Auslandsgesellschaft mit dem Schwerpunkt IoT gegründet: die ZENNER Connect AG mit Hauptsitz in Regensdorf (Kanton Zürich). „Wir unterstützen Energieversorger, Städte und Unternehmen von Anfang an beim digitalen Wandel und bieten ihnen ein Gesamtpaket von der Sensor- und Aktortechnik, über Gateways und Netzwerkservers bis hin zu Web-Applikationen. Darüber hinaus entwickeln wir weitere Lösungen etwa zur smarten Steuerung der Straßenbeleuchtung oder für intelligente Parksysteme“, erläutert Alexander Nanzer, Geschäftsführer der ZENNER Connect AG. Mehr Informationen: www.zennerconnect.com.

Messetermin: E-world

Minol-ZENNER-Gruppe
mit eigenem Stand vor Ort



E-world
energy & water

Die europäische Energiewirtschaft trifft sich vom 6. bis 8. Februar 2018 zur E-world energy & water in Essen. Im Jahr 2018 hat sich die Messe mit „Smart City“ erstmals ein Schwerpunktthema gesetzt. Im Fokus steht dabei die Integration von Elektrizität und Wärme, energieeffizienten Gebäuden und elektrischem Transport in ein intelligentes, flexibles und optimiertes Gesamtsystem – Themen, die auch für die Immobilienwirtschaft relevant sind. Die Minol-ZENNER-Gruppe darf dabei natürlich nicht fehlen. Sie präsentiert sich in Halle 6 im Themenbereich „Smart Energy“. Mehr Informationen: <http://zenner.e-world-essen.com>.

Heißes & Kaltes aus ... der Arktis



Die lesewert- Preisfrage:

„Nicht nur in der Arktis schmilzt das Eis. Auch hierzulande verändert der Klimawandel die Landschaft. Wie heißt der noch größte der fünf deutschen Gletscher?“

Schicken Sie die Lösung bitte bis zum 1. Februar 2018 an lesewert@minol.com. Unter den richtigen Einsendungen verlosen wir eine Sport-Sonnenbrille mit vier Wechselgläsern. Der Preis der Ausgabe 1/2017, ein Bluetooth-Lautsprecher, ging an Karlheinz Schmieder in Wolpertswende.

Herzlichen Glückwunsch!

Mit Pumpen die Polkappen retten

Besonders deutlich wird der Klimawandel dort, wo sehr viel Eis sehr schnell schmilzt. Am Nordpol wurde Anfang des Jahres die alarmierende Temperaturgrenze von 20 Grad überschritten. Am Südpol hat sich Mitte des Jahres ein gigantischer Eisberg gelöst. Immer wieder gehen Bilder von Eisbären, die auf Schollen treiben, um die Welt. Physiker der Arizona State University wollten dabei nicht länger zusehen und haben eine ungewöhnliche Gegenmaßnahme entwickelt: Sie schlagen vor, die Polkappen in der Arktis neu zu vereisen und so dem Abschmelzen entgegenzuwirken. Ihr Ansatz klingt vielversprechend: Windbetriebene Pumpen sollen Meerwasser über die schmelzenden Eisflächen verteilen. Anschließend würde das Wasser gefrieren und die Polarkappen mit dem neugebildeten Eis stärken. Gelän-

ge es den Forschern auf diese Weise, die Eisschicht um etwa einen Meter zu erhöhen, würde das die Zeit um knapp 17 Jahre zurückdrehen – ein immenser Erfolg. Doch die Sache hat auch einen großen Haken: Laut den Physikern wären rund zehn Millionen Pumpen nötig. Und für deren Produktion bräuchten sie wiederum 100 Millionen Tonnen Stahl. Der Bau der Pumpen würde nicht nur zehn Jahre dauern, sondern auch viel Geld kosten – für die gesamte Arktis knapp 500 Milliarden US-Dollar. Die Umsetzung ist damit mehr als fragwürdig. Das Beispiel zeigt also, dass jede technische Lösung, den Klimawandel zu beeinflussen, wiederum viel Geld, Material und Energie kostet, und damit nicht immer eine Lösung ist. Es bleibt uns Menschen wohl doch nichts anderes übrig, als unser Verbrauchsverhalten zu überdenken.

Impressum

Herausgeber: Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 9491-0
www.minol.de

Koordination: Vianney de La Houplière
und Frank Peters
E-Mail: lesewert@minol.com
www.lesewert-magazin.de

Bilder: Titelbil: ©iStock.com, ipopba; S. 4/5: Icons made by Freepik, smashicons, OCHA & Thomas Knopfrom www.flaticon.com;
S. 6: ©iStock.com, mikkellwilliam; S. 7: ©iStock.com, Wavebreakmedia;
S. 8/9: Envato Market/DURgaDesigns; S. 10: ©iStock.com, A-Digit;
S. 11: ©iStock.com, subjug; S. 11: ©iStock.com, Gianluca Fabrizio;
S. 15: ©iStock.com Sjo

Redaktion und Gestaltung: Communication Consultants GmbH
Engel & Heinz
E-Mail: lesewert@cc-stuttgart.de
www.cc-stuttgart.de

Gezählt...
80

Prozent der Deutschen achten bei den Heizkosten laut Statista auf einen sparsamen Verbrauch. Von 1.130 Befragten geben 96 Prozent an, bei aufgedrehter Heizung das Fenster zu schließen, 90 Prozent stoßlüften regelmäßig und 87 Prozent versuchen, so spät wie möglich mit dem Heizen anzufangen.



..... Vernetzung mit Perspektive aufs
Upgrade Living.
Mit Minol Connect

Für aktuelle Anforderungen an die Wohnungswirtschaft.

Machen Sie Ihre Immobilien zukunftsfähig – mit der innovativen Lösungssuite Minol Connect. Vernetzen Sie intelligente Sensorik mit Menschen und Prozessen über das Internet. Mehr Transparenz, Effizienz und Flexibilität. Heute für Ihre Immobilien. Morgen für alles, was für Sie zählt.

minol.de/connect

 **Minol**
Alles, was zählt.