

# lesewert



---

## Von Europa lernen

*Wie andere Länder die Energiekosten erfassen und verteilen – und welche Rolle die EU dabei spielt*

---

Liebe Leserinnen  
und Leser,

die Minol-ZENNER-Gruppe ist in diesem Jahr wieder gewachsen. Der Grund ist eine der größten Firmenübernahmen unserer Geschichte: Seit diesem Sommer gehört das dänische Unternehmen Brunata International zur Minol-ZENNER-Gruppe. Unsere Kunden profitieren davon, weil wir ihnen nun das Know-how zweier Traditionsmarken – Brunata und Minol – anbieten können. Brunata hält wie Minol zahlreiche Patente und hat in ihrer mehr als hundertjährigen Geschichte oft Pionierarbeit geleistet. Auch im Bereich der grünen Energie, der Energieeinsparung und des Energiemanagements können wir von den dänischen Erfahrungen profitieren: Der Smart Meter Rollout, der in Deutschland noch in den Kinderschuhen steckt, ist hier längst über die Bühne. Und für die Bewohner in Dänemark ist es selbstverständlich, ihren Energieverbrauch tagesaktuell einzusehen. Warum Minol mit der Brunata-Übernahme zurück zu den eigenen Wurzeln geht, erfahren Sie in diesem Magazin auf der Seite 9.

Der Zusammenschluss der beiden Unternehmen hat uns schließlich dazu bewegt, in der aktuellen „lesewert“ auf Europa zu blicken: In unserem Titelthema beschreiben wir, wie andere EU-Länder die Themen Messtechnik und Abrechnung handhaben und wie weit sie zum Beispiel bei der Funkablesung und beim Smart Meter Rollout sind. Auch das Interview schließt hier an: Wir haben mit Dr. Özgür Öner, dem Leiter des GdW-Europabüros gesprochen. Natürlich halten wir Sie auch in diesem Heft über aktuelle Service-, Rechts- und Technologiethemata auf dem Laufenden.

Ein erfolgreiches Jahr 2019  
wünscht Ihnen herzlichst



Alexander Lehmann



## Inhalt

<b>–Titelthema</b>	
Von Europa lernen	03–08
Brunata gehört zu Minol-ZENNER	09
<b>–Service</b>	
Bei Nutzerwechsel richtig abrechnen	10–11
<b>–Interview</b>	
Was zählt für ... Dr. Özgür Öner, Leiter des GdW-Europabüros?	12–13
<b>–Digitale Technologien</b>	
Die Cloud	14–15
<b>–Recht</b>	
Weiterbildung ist Pflicht	16
<b>–News</b>	
Neuigkeiten von Minol	17–18
<b>–Spektrum</b>	
Bunte Seite mit Preisrätsel	19



# Blick in andere EU- Staaten

*Europa, wie hältst du es mit der  
Messtechnik und Abrechnung?*

Ob Klimawandel oder steigende Energiepreise: Die europäischen Staaten stehen vor ähnlichen Herausforderungen. Da liegt es auf der Hand, bei den Themen Messtechnik und Abrechnung über die eigenen Landesgrenzen hinaus auf die Nachbarn zu blicken: Welche Vorgaben gelten in anderen EU-Staaten? Welche Anreize schaffen die Länder, um ihre Bürger zum Energiesparen zu motivieren? Und wie digital ist das Mess- und Abrechnungswesen zum Beispiel in

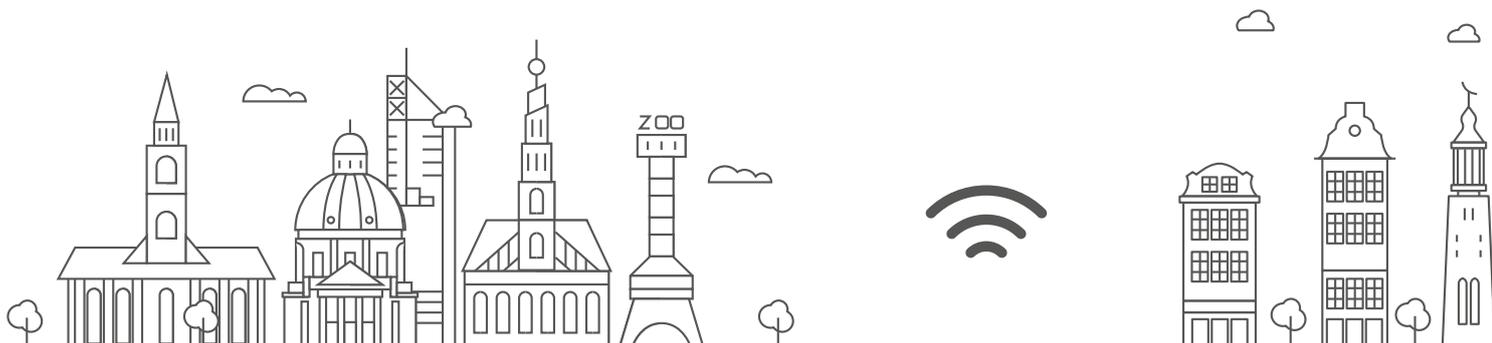
Italien, Schweden oder Polen? Eine länderübergreifende Recherche zeigt: Auch wenn die Europäische Union inzwischen mit ihren Klimazielen, Richtlinien und Verordnungen einen einheitlichen Rahmen für alle Mitgliedstaaten vorgibt, unterscheiden sich die genauen rechtlichen Vorgaben und die gelebte Praxis dennoch von Land zu Land. Das liegt auch an der unterschiedlichen Vorgeschichte der einzelnen Staaten. Wir haben ein paar Punkte genauer unter die Lupe genommen.

# Stimmen aus den Ländern



**Keld Forchhammer**  
Geschäftsführer Brunata Dänemark

„Dänemark ist das Pionierland der Verbrauchsabrechnung. Zwar überwiegt die Funkablesung mit 65 Prozent, doch in vielen Gebäuden sind noch ältere Heizkostenverteiler installiert. Wir rechnen damit, dass die neue EU-Energieeffizienzrichtlinie hier einen kräftigen Modernisierungsschub bringen wird. Alles, was heutzutage technisch möglich und sinnvoll ist, bieten wir an: die Fernablesung aller Energiesparten sowie von Temperatur- und Feuchtesensoren, Monitoring-Funktionen für Verwalter und für Nutzer samt App, Online-Reportings, Webarchiv, visuelle Analysen und vieles mehr. Die wichtigste Herausforderung der Zukunft wird es sein, aus der großen Menge an Gebäudedaten weitere hilfreiche Services für Verwalter und Endkunden zu entwickeln.“



**Verbrauchsabrechnung** Wer hat's erfunden? Dänemark! Unser nördlichster Nachbar gilt als das Mutterland der Heizkostenverteiler. Weil eigene fossile Brennstoffe fehlten, war Energie in Dänemark schon immer wertvoll und teuer – Sparsamkeit war deshalb angesagt. Als Pionier gilt insbesondere die dänische Firma Brunata. Sie wurde bereits 1917 gegründet und gehört seit 2018 zur Minol-ZENNER-Gruppe, die damit ihr Erbe fortführt. Durch die Ölkrise der 1970er Jahre rückte Energieeffizienz zunehmend in den Fokus der Europäer. 1981 setzte Deutschland mit der Heizkostenverordnung (HKVO) dann selbst einen Meilenstein. Die HKVO regelt die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten in Gebäuden mit einer Zentralheizung: Der Eigentümer muss den tatsächlichen Verbrauch der einzelnen Nutzer mit entsprechenden Ge-

räten erfassen und mindestens 50, höchstens 70 Prozent der Wärmekosten nach Verbrauch verteilen. Österreich zog kurz darauf mit einer ähnlichen Regelung nach, dem Heizkostenabrechnungsgesetz. Die Vorgabe, Heizkosten nach Verbrauch zu verteilen, wurde zur Erfolgsgeschichte. Schnell zeigte sich, dass Hausbewohner auf diese Weise zum bewussten Umgang mit Wärme und Wasser motiviert werden und dass der Verbrauch um 15 bis 25 Prozent sinkt. Mit der Energieeffizienzrichtlinie von 2012 erklärte die EU die Verbrauchsabrechnung schließlich europaweit zum Standard. Jeder Mitgliedstaat muss dafür sorgen, dass Hausbewohner mindestens einmal jährlich eine verbrauchs-basierte Wärme- und Warmwasserkostenabrechnung erhalten. Diese Vorgabe wurde in den einzelnen Staaten aber noch nicht einheitlich umgesetzt.



**Stefan Skoog**

*Geschäftsführer Minol Schweden*

„In Schweden gibt die Energiesparte Strom bei der Digitalisierung den Takt vor. Praktisch alle Stromzähler werden bereits per Funk abgelesen. Eine Pflicht zur Verbrauchsabrechnung der Heizkosten gibt es bisher nicht. Kunden nutzen unser Fernablesesystem vor allem für Strom. Auf Wunsch integrieren wir auch weitere Sparten wie Warmwasser und Kaltwasser, ebenso Temperatur- und Feuchtesensoren sowie Rauchwarnmelder. Die Werte stellen wir normalerweise täglich über entsprechende Portale und Apps bereit. Quer durch alle Energiesparten steigt derzeit die Nachfrage nach stündlichen Informationen. Kunden wollen damit zum Beispiel Leckagen im Wassersystem schneller erkennen oder die Temperatur des Heizungswassers besser regulieren.“



**Roberto Colombo**

*Geschäftsführer Brunata Italien*

„In Italien ist die verbrauchsbasierte Heizkostenabrechnung erst seit Mitte 2017 verpflichtend. Wer die entsprechende Messtechnik nicht installiert, muss mit Bußgeldern in Höhe von 500 bis 2.500 Euro rechnen. Bisher wird aber kaum kontrolliert. Gerade weil Italien die EU-Energieeffizienzrichtlinie von 2012 recht spät umgesetzt hat, wurden die Gebäude von Anfang an mit zeitgemäßer Messtechnik ausgestattet. 90 Prozent aller Gebäude werden per Funk abgelesen, entweder im Walk-by-Verfahren oder aus der Ferne. Eine Abrechnung ist zwar nur einmal pro Jahr vorgeschrieben. Doch immer mehr Eigentümer und auch Endkunden nutzen unser Funksystem samt Monitoring, um die Verbrauchswerte bis auf den Tag genau einzusehen – ob auf dem PC oder Smartphone.“



**Fernablesung** Wie sieht es mit der Ablesung aus: In welchen Ländern klingeln noch Ableser an der Haustür? In Skandinavien zumindest nicht: Hier kennt man nur noch die Funkablesung. Auch jene Länder, die erst vor kurzem die Verbrauchsabrechnung eingeführt haben, wählen von Beginn an die aktuellste Technik. Zum Beispiel Italien. Dort ist die Wärmemessung auf Wohnungsebene erst seit Mitte 2017 verpflichtend – und in 90 Prozent aller Fälle wird per Funk abgelesen. In Deutschland lag die Funkquote Ende 2017 bei 55 Prozent, Tendenz stark steigend. Die manuelle Ablesung hat ohnehin bald ausgedient: Noch in diesem Jahr soll die novellierte EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) in Kraft treten. Sie sieht vor, dass ab 2020 installierte Zähler und Kostenverteiler in ganz Europa fernablesbar sein sollen.

**Laufende Verbrauchsinformationen** Wie oft werden Europäer über ihren Energieverbrauch informiert? Die EU schreibt derzeit eine jährliche Abrechnung vor, doch mit der EED-Novelle wird sich der Turnus auf „monatlich“ ändern. Solche unterjährigen Verbrauchsinformationen sollen den Bewohnern besser zeigen, wie sich ihr Verhalten auf die Kosten auswirkt und wo sie beim Energiesparen ansetzen können. Dort, wo die Verbrauchswerte aus der Ferne erfasst werden, sind laufende Informationen schon jetzt problemlos möglich. Vor allem die nördlichen EU-Staaten machen davon Gebrauch. Viele Verwalter und Hausbewohner nutzen hier bereits Online-Portale und Apps, um die Verbrauchswerte bis auf die Stunde genau zu verfolgen. Dieses direkte und zeitnahe Feedback hat den größten Effekt auf einen bewussten Umgang mit Energie.



**Renata Gregori**  
Geschäftsführerin ZENNER Italien

„Beim Smart Meter Rollout ist Italien EU-weiter Vorreiter. Schon ab 2001 wurden flächendeckend elektronische Stromzähler eingeführt. Kunden können die Verbrauchs- und Tarifdaten für Strom per Internet abrufen. Mittlerweile ist schon die nächste Gerätegeneration an der Reihe: Rund 35 Millionen Smart Meter für Strom werden in den nächsten 15 Jahren durch neue Geräte ersetzt, die den Nutzern fast in Echtzeit noch präzisere Verbrauchsinformationen liefern werden. 2013 startete der Rollout auch im Bereich der Gaszähler. Aktuelle Schätzungen zufolge sollen bis Ende 2018 60 Prozent der Gaszähler „smart“ sein. Um die Erfahrungen und Produkte aus Italien auch für andere Länder zu nutzen, hat ZENNER vor kurzem die Gassparte von Alfa Centauri übernommen. Auch in der Wasserwirtschaft steigt die Nachfrage nach smarten Systemlösungen. Denn mit dieser neuen Technologie lassen sich Wasserverluste, die im italienischen Wassernetzwerk ein großes Problem sind (bis zu 50 Prozent Verluste), erkennen und lokalisieren.“



**Michael Eichinger**  
Geschäftsführer Minol Österreich

„Neue Gebäude werden in Österreich zu 100 Prozent mit Funksystemen ausgerüstet. Und auch im Bestand rechnen wir damit, dass die Funkquote von derzeit 30 Prozent in den nächsten drei Jahren auf 80 Prozent steigen wird. Ein guter Indikator sind unsere eigenen Absatzzahlen: 2018 haben unsere Kunden zu 95 Prozent Funkprodukte gewählt. Der Smart Meter Rollout gibt der Energie- und Immobilienbranche die Möglichkeit, die Abrechnung zu digitalisieren und mehrere Energiesparten mit nur einem System abzudecken. Ein Beispiel ist unsere Kooperation mit dem Energieversorger Kelag: In den nächsten acht Jahren statten wir zehntausende Kelag-Wohnungen mit dem Funksystem Connect aus. Unser neues Joint-Venture Kelmin übernimmt dann sowohl die Energieversorgung als auch sämtliche Abrechnungsleistungen für Wasser und Wärme. Hausverwalter und Hausgemeinschaften haben nur noch einen Ansprechpartner für das Thema Energie.“

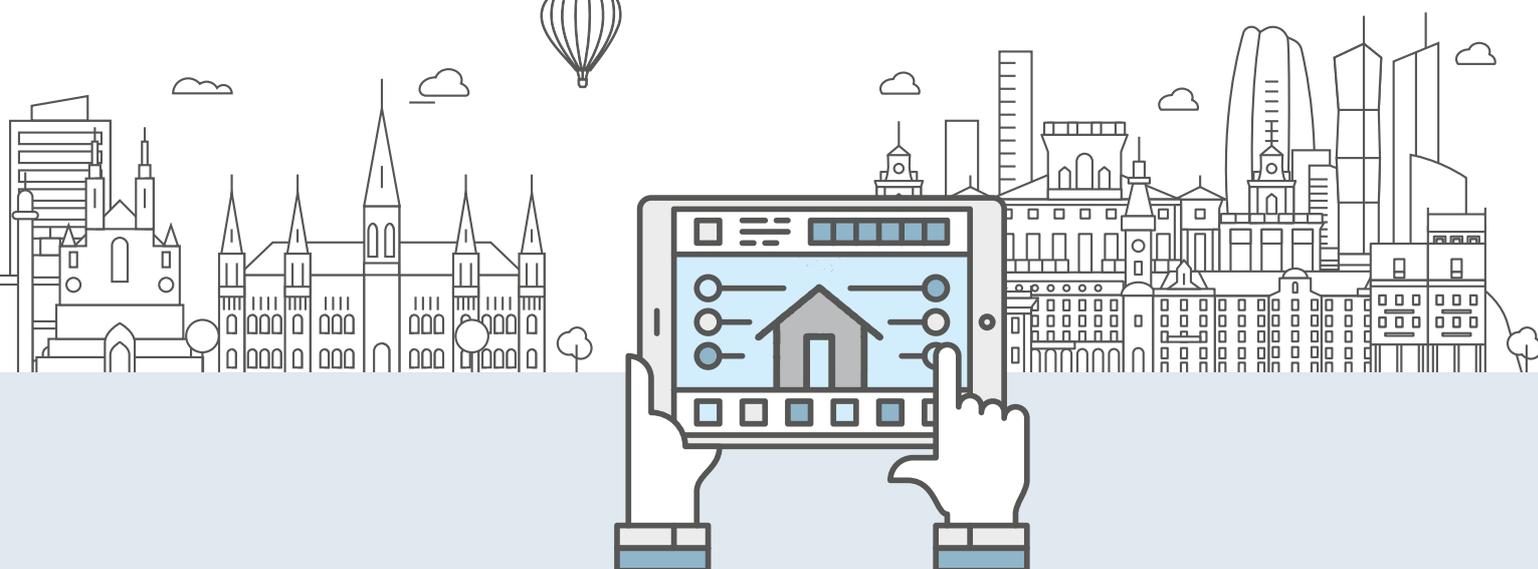
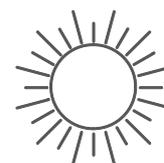


**Smart Meter Rollout** Auch in den Energiesparten Strom und Gas wird die Messtechnik immer „smarter“. Die EU hat bereits 2009 im sogenannten dritten Energiepaket die Einführung intelligenter Zähler geregelt. Jeder Mitgliedstaat muss – abhängig vom Ergebnis einer wirtschaftlichen Bewertung – einen Fahrplan für den Smart Meter Rollout aufstellen. Das Ziel lautet: 80 Prozent Smart Meter bis zum Jahr 2020. Schweden, Italien und Finnland haben ihren Rollout bereits abgeschlossen. Rund 25 weitere Länder werden das 80-Prozent-Ziel bis 2020 erreichen oder sogar übertreffen, darunter Frankreich, Großbritannien, Spanien und die Niederlande. Deutschland gehört zu den Schlusslichtern. Erst am 1. Januar 2017 trat hierzulande das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende in Kraft, das die gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Rollout festlegt.



” **Wolfgang Stein**  
Geschäftsführer Minol Polen

„Grundsätzlich ist Polen innovationsfreudig, das Thema Smart City ist in aller Munde. Etliche Städte haben ihre Infrastruktur bereits flächendeckend mit der LoRaWAN-Technologie vernetzt. Besonders die Stadt Danzig ist hier Vorreiter. Die Stadt arbeitet an einem smarten Fernwärme- und Stromnetz und einer intelligenten Verwaltung der Energiedaten. Auch die Energieversorger sind fortschrittlich – gerade hat sich ein großer Wasserversorger dafür entschieden, seine Zähler künftig mit unserem LoRaWAN-System auszulesen. In der Wohnungswirtschaft sind die Abläufe konservativer. Zwar ist die verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung im Energiegesetz geregelt und seit Mai 2016 rechtskräftig, doch es gibt keine Umsetzungsverordnung, die mit der deutschen Heizkostenverordnung vergleichbar ist. Das führt im Ergebnis zu vielen verschiedenen Methoden der Abrechnungserstellung.“



Der Smart Meter Rollout in Deutschland erfolgt in mehreren Stufen bis zum Jahr 2023. Gebäude, die mehr als 6.000 Kilowattstunden Strom pro Jahr verbrauchen, bekommen außer den digitalen Zählern auch ein Smart Meter Gateway. Es ermöglicht die Datenübertragung in beide Richtungen, vom Energieversorger an die Hausbewohner und umgekehrt. So können die Bewohner künftig ihr Elektroauto automatisch dann laden oder die Waschmaschine dann starten,

wenn der Strom am günstigsten ist. Über das Gateway lassen sich übrigens nicht nur die Daten der Hauszähler, sondern auch der Wohnungszähler, Rauchmelder und weiterer Sensoren zentral erfassen. Das Funksystem Minol Connect bietet diese Option. Solche Bündelangebote – zum Beispiel von Minol und der Netze BW – ermöglichen der Wohnungswirtschaft, die Abrechnungen auf Haus- und Wohnungsebene aus einer Hand zu erhalten.

## Die EU als Weichensteller

*Diese Richtlinien sind für die  
Immobilienwirtschaft wichtig*

Die Europäische Union hat einen immer größeren Einfluss auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in den Mitgliedstaaten. Rund 80 Prozent der nationalen Gesetze werden mittlerweile direkt oder indirekt durch Brüssel veranlasst. Für die Immobilienwirtschaft sind derzeit vor allem die folgenden Richtlinien aus dem Paket „Saubere Energie für alle Europäer“ relevant. Jede EU-Richtlinie muss von den Mitgliedstaaten zunächst in nationales Recht umgesetzt werden.

- **Die neue Gebäudeeffizienz-Richtlinie** (Directive on Energy Performance of Buildings, EPBD) ist seit Juli 2018 in Kraft. Die Mitgliedstaaten haben bis März 2020 Zeit, sie in nationales Recht umzusetzen. Für Bestandsgebäude soll die Zahl energetischer Sanierungen deutlich steigen. Gebäude, die mehr als zehn Parkplätze haben, neu gebaut oder umfangreich renoviert werden, müssen bis 2030 mindestens eine Ladestation für Elektroautos haben und jeden fünften Parkplatz für die Nachrüstung einer Ladestation vorbereiten – all das gilt jedoch nicht für Wohngebäude. Immobilien sollen künftig mit mehr Automationstechnik ausgestattet sein.
- **Die neue Energieeffizienz-Richtlinie** (Energy Efficiency Directive, EED) ist ebenfalls weit fortgeschritten und soll noch 2018 verabschiedet werden. Unter anderem sind folgende Punkte absehbar: Ab 2020 installierte Zähler und Kostenverteiler sollen fernablesbar sein, wenn dies technisch machbar und kosteneffizient durchführbar ist. Bereits installierte, nicht fernablesbare Zähler und Kostenverteiler sollen bis 2027 mit dieser Funktion nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Und ab 2022 sollen Hausbewohner unterjährige Verbrauchsinformationen erhalten, vorausgesetzt, die erforderliche Messtechnik ist im Haus verfügbar.
- **Die neue Erneuerbare-Energien-Richtlinie (REDII)** ist noch in Arbeit, doch auch hier haben sich EU-Parlament, Rat und Kommission bereits auf die wesentlichen Punkte geeinigt. Die EU will den Anteil erneuerbarer Energien bis 2030 auf 32 Prozent ausbauen. Bürger dürfen sich mit selbst produziertem Ökostrom versorgen, ohne dabei durch unverhältnismäßig hohe Abgaben oder diskriminierende Bedingungen eingeschränkt zu werden. Selbst erzeugte Energie soll von Gebühren und Entgelten befreit werden, insofern die Leistung der Solaranlage kleiner als 25 Kilowatt-Peak ist.



# Zusammen, was zusammen gehört

## Brunata International gehört jetzt zu Minol-ZENNER

Mit Brunata International hat Minol praktisch die eigene Keimzelle übernommen. Denn das Kerngeschäft von Minol, die Heizkostenabrechnung, entstand aus der 1952 gegründeten Brunata Wärmemesser Werner Lehmann GmbH & Co. in Stuttgart. Sie war eine Lizenznehmerin der dänischen Brunata. Seit dieser Zeit sind die beiden Unternehmen kontinuierlich in Kontakt. Im Juli 2018 wurde der Übernahmevertrag unterzeichnet. Die Minol-ZENNER-Gruppe ist nun europä- und weltweit der drittgrößte Mess- und Abrechnungsdienstleister. Sie beschäftigt insgesamt 3.500 Mitarbeiter und erwirtschaftet mehr als 360 Millionen Euro. „Wir sind schon immer Minol-Brunata“, sagt Alexander Lehmann, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe. „Diese Übernahme ist daher ein logischer Schritt. Er macht nicht nur die firmenhistorische Verbindung beider Unternehmen deutlich, er hilft uns auch, unsere Position auf den internationalen Märkten weiter auszubauen.“

Brunata hält wie Minol wichtige Patente im Bereich der Heizkostenverteiler und hat in ihrer mehr als hundertjährigen Geschichte oft Pionierarbeit geleistet – beispielsweise als einer der ersten Anbieter von Heizkostenverteilern. Mit der Marke Brunata nimmt die Unternehmensgruppe auch auf dem skandinavischen Markt

eine führende Position ein und baut mit rund 600.000 zusätzlichen Wohneinheiten das Geschäft auf weitere europäische Länder aus. Wobei die Heizkostenabrechnung längst nicht mehr der alleinige Fokus der Gruppe ist: Sie setzt inzwischen auf die Vernetzung von Immobilien und der Mess- und Gebäudetechnik über Funk und das Internet der Dinge.

Die Übernahme steht im Zeichen zweier Strategien, die Minol-ZENNER seit einigen Jahren verfolgt: Digitalisierung und Wachstum – sowohl organisch als auch durch Beteiligungen, Neugründungen und Übernahmen. „Wir unterstützen die Immobilien- und Versorgungswirtschaft weltweit, ihre Prozesse zu digitalisieren und Szenarien wie Smart Metering, Smart Living und Smart City in die Praxis umzusetzen“, bringt Alexander Lehmann die Mission der Unternehmensgruppe auf den Punkt.



Mehr Informationen zur Minol-ZENNER-Gruppe und zu Brunata Dänemark:  
[www.minol.de/minol-zenner-gruppe](http://www.minol.de/minol-zenner-gruppe)  
[www.brunata.com](http://www.brunata.com)



Die Minol-ZENNER-Gruppe hat das dänische Unternehmen Brunata übernommen. Der Vertrag wurde am 8. Juli unterzeichnet (von links nach rechts: Ralf Moysig, Geschäftsführer Minol; Ane Fischer Rasmussen, Brunata; Grethe Fischer Hansen, Brunata; Alexander Lehmann, Geschäftsführer Minol; Peter Fischer Hansen, Brunata; Eva Fischer Hansen, Vorstandsvorsitzende Brunata)

# Bei Nutzerwechsel richtig abrechnen

*Wenn ein Mieter oder Eigentümer auszieht, müssen Vermieter und Verwalter den Wärme- und Wasserverbrauch rechtlich sicher erfassen und zuordnen*

Pro Jahr zieht etwa jeder zehnte Deutsche um. Für Vermieter und Verwalter bedeutet das einiges an Aufwand. Eine ihrer wichtigsten Aufgaben ist die korrekte Aufteilung der Heiz- und Wasserkosten zwischen dem alten und neuen Nutzer. Nur sehr selten fällt der Wohnungswechsel auf die sowieso fällige turnusmäßige Hauptablesung des Gebäudes. Somit stellen sich einige Fragen.

## **Wo ist die Abrechnung beim Nutzerwechsel geregelt?**

Es gilt § 9b der Heizkostenverordnung (HKVO) in der letzten Fassung vom 1. Januar 2009.

## **Wie werden die Verbrauchskosten verteilt?**

„Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen“, heißt es in § 9b. Eine Zwischenablesung ist also prinzipiell Pflicht. Bei Heizkörpern werden die Heizkostenverteiler und bei Fußbodenheizungen die Wärmezähler in der Wohnung abgelesen, dazu die Warm- und Kaltwasserzähler zum Beispiel in Küche und Bad. Folgende Ausnahmen gibt es: wenn eine Zwischenablesung nicht möglich ist oder wenn sie zum Zeitpunkt des Nutzerwechsels aus technischen Gründen zu ungenau wäre – was zum Beispiel bei Verdunstungs-Heizkostenverteilern der Fall wäre – oder wenn im Mietvertrag etwas

anderes vereinbart wurde. In diesen Fällen werden die gleichen Verfahren der Verbrauchstrennung auf Vor- und Nachmieter gewählt wie bei den Grundkosten.

## **Wie werden die Wärme-Grundkosten verteilt?**

Nicht alle Kosten in der Heizkostenabrechnung werden nach Verbrauch verteilt. 30 bis 50 Prozent sind verbrauchsunabhängige Grundkosten, je nachdem, welcher Verteilerschlüssel für die Abrechnung gilt. Die jährlichen Grundkosten für Wärme können nach Gradtagzahlen oder zeitanteilig, also ein Zwölftel der Kosten pro Monat, aufgeteilt werden. In der Praxis werden fast immer Gradtagzahlen verwendet. Sie sind das Maß für den Wärmeverbrauch in der Heizperiode. Dabei wird jedem Tag ein bestimmter Promilleanteil am gesamten Heizbedarf eines Jahres zugeordnet.

## **Wie werden die Warmwasser-Grundkosten verteilt?**

Grundkosten für Warmwasser werden zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer verrechnet. Denn im Unterschied zu den Wärmekosten hängt der Warmwasserverbrauch nicht von den Außentemperaturen und der Jahreszeit ab, sondern verteilt sich recht gleichmäßig über das ganze Jahr.

## **Wer ist für die Zwischenablesung zuständig?**

Zuständig ist der Gebäudeeigentümer – eine Selbstablesung durch den Nutzer ist vom Ordnungsgeber somit nicht



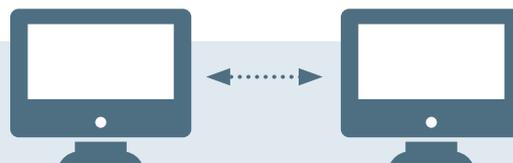
*Zwischenablesung: Elektronische Heizkostenverteiler sind mit ihrem Klartext-Display für jedermann leicht ablesbar.*



*Per Internet: Vermieter und Verwalter können die abgelesenen Zwischenwerte einfach ins Online-Portal von Minol übermitteln.*

## Zwischenwerte online übermitteln

„Zwischenablesung direct“ ist ein Service im Online-Portal von Minol. Der Eigentümer oder Verwalter sieht einen Überblick seiner Liegenschaften und kann sich zu der Wohnung klicken, deren Mieter ausgezogen ist. Für jeden Raum sind die Messstellen für Wärme und Wasser samt Nummer aufgelistet. Für jedes Gerät gibt es genaue Hinweise, wie es abzulesen ist. Der Kunde kann die Geräte-liste ausdrucken, die Messwerte per Hand eintragen und an Minol zurücksenden. Am einfachsten ist es jedoch, wenn der Verwalter die Werte in die Onlinemaske einträgt. Das System prüft die Daten auf Plausibilität. Bei einem



Fehler kann der Verwalter zeitnah reagieren, indem er beispielsweise einen Eintrag nochmals überprüft. Danach fließen die Ablesewerte automatisch in die Abrechnungen ein. Bei der digitalen Datenübermittlung wird zudem ein Online-Archiv angelegt, auf das der Nutzer jederzeit zurückgreifen kann. Tagesaktuelle Liegenschafts- und Gerätedaten, keine Fehler, professionelle Anleitungen und keine Kosten für die Anreise des Messdienstleisters: Das sind die wichtigsten Vorteile.

➤ Mehr Informationen: [www.minol.de/minoldirect](http://www.minol.de/minoldirect)

vorgesehen. Eigentümer oder deren Beauftragte können bei Nutzerwechseln die Zwischenablesungen selbst vornehmen oder Abrechnungsdienstleister wie Minol damit beauftragen. Moderne elektronische Heizkostenverteiler sind ebenso wie Wärme- und Wasserzähler mit digitalen Anzeigen auch von Laien einfach ablesbar, sodass kein Dienstleister extra anreisen muss, das spart zudem Kosten. Am einfachsten und am wenigsten fehleranfällig ist es, wenn der Eigentümer oder Verwalter selbst abgelesene Werte ins Online-Portal des Dienstleisters übermittelt, weil hier die Daten automatisch auf Plausibilität überprüft werden.

### Wer zahlt die Zwischenablesung?

Wird ein Messdienstleister mit der Zwischenablesung beauftragt, kann der Vermieter diese Kosten nicht grundsätzlich auf die vom Auszug betroffenen Mietparteien umlegen. Laut einem BGH-Urteil handelt es sich um Verwaltungskosten, die vom Vermieter zu tragen sind (BGH, Urt. v. 14.11.2007, AZ: VIII ZR 19/07), außer wenn im Mietvertrag etwas anderes vereinbart wurde.

### Warum sind Verdunstungs-Heizkostenverteiler ein Sonderfall?

Heizkostenverteiler, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten, sind rechtlich zugelassen, sofern diese nach 1981 eingebaut wurden. Technisch gesehen ist das System aber veraltet. Weil Verdunstungsgeräte kein Klartext-Display haben, sind sie in der Regel nur für Fachleute ablesbar. Es würden also Kosten anfallen, weil der Messdienstleister extra zur Zwischenablesung anreisen muss. Aus fachlicher Sicht ist eine Zwischenablesung bei Verdunstungs-Heizkostenverteilern aber selten sinnvoll. Der Grund ist die sogenannte Kaltverdunstung, also der Teil der Flüssigkeit, der in den Sommermonaten verdunstet, wenn nicht geheizt wird. Um diese Kaltverdunstung übers Jahr auszugleichen, sind die Glasröhrchen über die Skala hinaus befüllt. Bei einer Zwischenablesung im Laufe der Abrechnungsperiode gerät dieses Prinzip durcheinander. In den meisten Fällen ist es

deshalb zweckmäßig, auf eine Zwischenablesung der Verdunstungsgeräte zu verzichten und die Kosten nach Gradtagzahlen zu trennen. Das ist im Sinn der Heizkostenverordnung zulässig, für Mieter aber manchmal schwer nachvollziehbar. Das spricht für die Modernisierung der Messtechnik. Verdunstungsgeräte sollten durch elektronische Heizkostenverteiler ersetzt werden, bei denen eine Zwischenablesung für jedermann möglich und fachlich sinnvoll ist. Das macht die Abrechnung transparenter und beugt Rückfragen und Diskussionen vor.

### Hat der Mieter ein Recht auf eine Zwischenabrechnung?

Manchmal wollen ausziehende Mieter nicht auf die Schlussrechnung warten und bestehen darauf, sofort eine Abrechnung für ihren Anteil zu bekommen. Eine solche Zwischenabrechnung wäre jedoch sehr aufwendig und teuer. Denn der Messdienstleister braucht für den Abrechnungszeitraum zum einen die Brennstoff- und Nebenkosten, zum anderen die Ablesewerte des gesamten Gebäudes und nicht nur der einzelnen Wohnung. Laut Heizkostenverordnung ist die Heizkostenabrechnung derzeit nur einmal jährlich vorgeschrieben. Der Eigentümer hat dafür maximal ein Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode Zeit. Mieter haben also kein Recht auf eine Zwischenabrechnung sofort nach Auszug aus der Wohnung.

### weblinks

Mehr Informationen zu Gradtagzahlen und deren Berechnung: [www.minol.de/gradtagzahlen-rechner](http://www.minol.de/gradtagzahlen-rechner)

Mehr Informationen zur korrekten Ablesung verschiedener Mess- und Erfassungsgeräte: [www.minol.de/ablesung](http://www.minol.de/ablesung)

Mehr Informationen zur aktuellen Heizkostenverordnung: [www.minol.de/heizkostenverordnung](http://www.minol.de/heizkostenverordnung)

# Was zählt für ...

*... Dr. Özgür Öner? Der Leiter des Europabüros des GdW erklärt, welchen Einfluss die EU auf die deutsche Wohnungswirtschaft hat*



*Dr. Özgür Öner leitet seit 2010 das Brüsseler Europabüro des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. In Brüssel arbeitet er bereits seit 20 Jahren, unter anderem im Europäischen Parlament und im Europaministerium von Nordrhein-Westfalen. Zudem baute er die Europavertretung des Paritätischen Wohlfahrtsverbands auf. Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund sechs Millionen Wohnungen, in denen mehr als 13 Millionen Menschen wohnen.*

**Dr. Öner, wieso ist es dem GdW als deutschem Verband so wichtig, in Brüssel vertreten zu sein? Was sind Ihre Schwerpunktthemen?**

**Öner:** Eigentlich hat die EU in Sachen Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft keine direkte Kompetenz, das heißt, dass die Gesetzgebung in diesem Bereich Sache der Mitgliedstaaten ist. Trotzdem hat die EU-Gesetzgebung einen großen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft ihrer Mitgliedstaaten – allen voran wirkt sich zum Beispiel die Energie- und Umweltpolitik mit ihren Vorgaben für nachhaltige Gebäude oder energieeffizientes Heizen auf die Immobilienwirtschaft aus. Sind Gesetze in Brüssel erst einmal beschlossen, müssen die Mitgliedstaaten der EU diese national umsetzen, wie sie sind. Uns ist es deswegen wichtig, die Diskussionen im Vorfeld des Gesetzesentwurfs vor Ort zu begleiten – denn nach der Entscheidung kann man national nur noch wenig bewegen. Deswegen hat der GdW nun schon seit 19 Jahren ein Europabüro in Brüssel. Wir vertreten den Standpunkt unserer Mitglieder zu verschiedenen Entwürfen und Vorschlägen. Der Fokus unserer Arbeit liegt dabei auf Energie-, Finanz-, Beihilfe- sowie Umweltthemen und spiegelt die für die Wohnungswirtschaft relevanten aktuellen europäischen Gesetzesvorhaben wider.

**Welche sind die wichtigsten Richtlinien und Gesetze, an denen die EU derzeit arbeitet und die künftig für die Immobilienwirtschaft relevant sind?**

**Öner:** Dieses Jahr hat die EU die revidierten Richtlinien zur Energieeffizienz (EED) und Gebäuden (EPBD) verabschiedet, die sich mit Vorgaben zu Sanierung oder unterjährigen Verbrauchsinformationen auf die Wohnungswirtschaft auswirken. Darüber hinaus sind einige neue Gesetze in Arbeit, etwa die Trinkwasser-Richtlinie, die gerade aktualisiert wird und sich zwar primär an Wasserversorger richtet, aber auch die Wohnungswirtschaft betrifft. Das Ziel der EU ist es, die Qualität der öffentlichen Wasserversorgung zu steigern. Im Gesetzesvorschlag sind aber auch Vorgaben zur präventiven Sicherheit enthalten, zum Beispiel sind für Ge-

bäude mit Publikumsverkehr „Water Safety Plans“ einzuführen, also Langfrist- und Akutmaßnahmenpläne für den Fall der Gefährdung des Trinkwassers im Gebäude. Diese Pläne sind alle drei Jahre zu überprüfen.

### **In der EU treffen viele verschiedene Vorstellungen aufeinander. Welche Gemeinsamkeiten und Unterschiede stellen Sie zwischen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft der einzelnen Länder immer wieder fest?**

**Öner:** Bei 28 Mitgliedstaaten treffen in der Tat auch 28 unterschiedliche Systeme aufeinander. Das betrifft sowohl die Struktur der Wohnungswirtschaft und die Gesetzgebung, als auch die Praxis im Vermietungsalltag – „one size fits all“ gibt es da nicht. Zum Beispiel wird der soziale Wohnungsbau in den europäischen Ländern ganz unterschiedlich organisiert. In Deutschland ist es typisch, dass sich geförderte und nicht geförderte Wohnungen im selben Gebäude befinden und dieselbe Qualität hinsichtlich Bau und Bewirtschaftung haben, das ist nicht auf das übrige Europa übertragbar. Auch was die Branchenthemen angeht, gibt es Unterschiede – während wir in Nord- und Westeuropa die „Luxusdiskussion“ der Digitalisierung führen, haben rund ein Fünftel der Wohnungen in Rumänien noch keinen Wasseranschluss. Ein verbindendes Element der Mitgliedstaaten ist aber zum Beispiel unser europäischer Dachverband Housing Europe, wo 23 europäische Staaten vertreten sind und in dem wir gemeinsam das Ziel nach bezahlbarem Wohnraum verfolgen.

### **Stichwort Digitalisierung – wo steht Deutschland im Vergleich zu anderen Mitgliedstaaten?**

**Öner:** Wie gesagt, ist jeder EU-Mitgliedstaat anders, auch in der Herangehensweise an und der Priorisierung der Digitalisierung. Meiner Meinung nach ist die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft in Deutschland schon etwas vorangeschritten. Aber natürlich ist je nach betrachtetem Themenfeld auch noch viel Luft nach oben. Das liegt auch daran, dass Energieeffizienz hier einen hohen Stellenwert hat und somit digitale Möglichkeiten zum Energiesparen durchaus genutzt werden. Modernisierungskosten lassen sich in Deutschland auf den Mieter umlegen. Das ist in mancher Hinsicht durchaus ein Vorteil, insbesondere wenn man an das WEG-Recht denkt. Vielfach muss aber darauf geachtet werden, dass sich die Mieter ihre Wohnungen danach noch leisten können. Wer, wie unsere Mitglieder, auch Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen bezahlbaren Wohnraum bieten möchte, legt unter Umständen daher nicht alle Kosten um. In anderen Ländern stellt sich diese Frage aber vielleicht gar nicht, weil die Umlage von Modernisierungskosten nicht vorgesehen ist.

### **Welche Position hat der GdW zur neuen Energieeffizienzrichtlinie (EED), die künftig die Fernablesung und unterjährige Verbrauchsinformationen vorsieht?**

**Öner:** Grundsätzlich unterstützen wir Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Dennoch vertreten wir den

Standpunkt, dass diese ökonomisch tragbar und technisch machbar sein müssen. Bei Neubauten ist es sicher sinnvoll und problemlos möglich, die Vorgaben der EED zu beachten. Im Bestand – in Deutschland stehen zum Beispiel viele Gebäude aus den 1950er Jahren – ist es technisch oft sehr kompliziert und entsprechend teuer, zu modernisieren. Deswegen begrüßen wir die Einschränkung der EED, die Maßnahmen müssten ökonomisch und technisch sinnvoll sein. Zudem darf unserer Meinung nach die Höhe zusätzlicher Einsparungen aufgrund der unterjährigen Verbrauchsinformationen nicht überschätzt werden. Die größere Einsparung wurde bereits bei der Heizkostenverteilung nach Verbrauch realisiert. Insofern sehen wir die Wirtschaftlichkeit durchaus kritisch. Im Hinblick auf das Verständnis der Mieter ist weiterhin ein Mehraufwand für uns zu befürchten, weil durch die bisherigen Abrechnungsprozesse Unterschiede zwischen Jahreszeiten und Wetterlagen nicht herausstraten. Dies wird sich ändern. Wir sehen hier viel Aufklärungsarbeit.

### **Der Einfluss der EU auf die Mitgliedstaaten nimmt immer mehr zu – rund 80 Prozent der nationalen Gesetze werden mittlerweile direkt oder indirekt durch Brüssel veranlasst. Wie ist Ihre Position hierzu? Profitieren die Mitgliedstaaten von Synergieeffekten?**

**Öner:** Es stimmt, dass rund 80 Prozent der nationalen Gesetze auf EU-Gesetzgebung basieren – allerdings kommen auch die meisten Initiativen für solche Gesetze direkt aus den Mitgliedstaaten. Zusammenarbeit ist in der EU besonders wichtig. Deswegen agieren wir als GdW auch nicht allein, wenn es darum geht, die EU bei Gesetzesvorhaben zu beraten, die die Wohnungswirtschaft betreffen. Stattdessen setzen wir uns mit Vertretern aus den anderen Ländern zusammen. So können wir gemeinsam nicht nur die Problemstellung thematisieren, sondern auch gleich Lösungsvorschläge präsentieren, die allen nützen.

Ein Beispiel war die Energieeffizienzrichtlinie: Sie sieht vor, dass drei Prozent aller öffentlichen Gebäude zwangssaniert werden müssen, um sie energieeffizienter zu machen. In Deutschland werden solche Projekte über Umlagen auf die Mieter finanziert – wegen der daraus resultierenden Mieterhöhungen im Sozialwohnungsbau waren wir gegen den Zwang. Meine Kollegen in Frankreich, Italien und Belgien gingen die drei Prozent allerdings nicht weit genug, weil dort öffentliche Gebäude nur bei einer entsprechenden gesetzlichen Vorgabe finanziert werden können. Gemeinsam haben wir einen Kompromiss bei der Definition von „öffentlich“ gefunden – die Vorgabe betrifft in Deutschland nur die 37 Gebäude der Bundesregierung. Außerdem stellen die Vertreter aus den Mitgliedstaaten einander gern ihre Projekte vor. Zum Beispiel hat Schweden einen guten Ansatz für den Fertigbau von Mehrfamilienhäusern gefunden, der auch für Deutschland funktionieren könnte. Die Bundesregierung hat gemeinsam mit der deutschen Wohnungswirtschaft bereits einen entsprechenden Ansatz für serielles Bauen beschlossen.

DIGITALE TECHNOLOGIEN - TEIL 2:

# Die Cloud

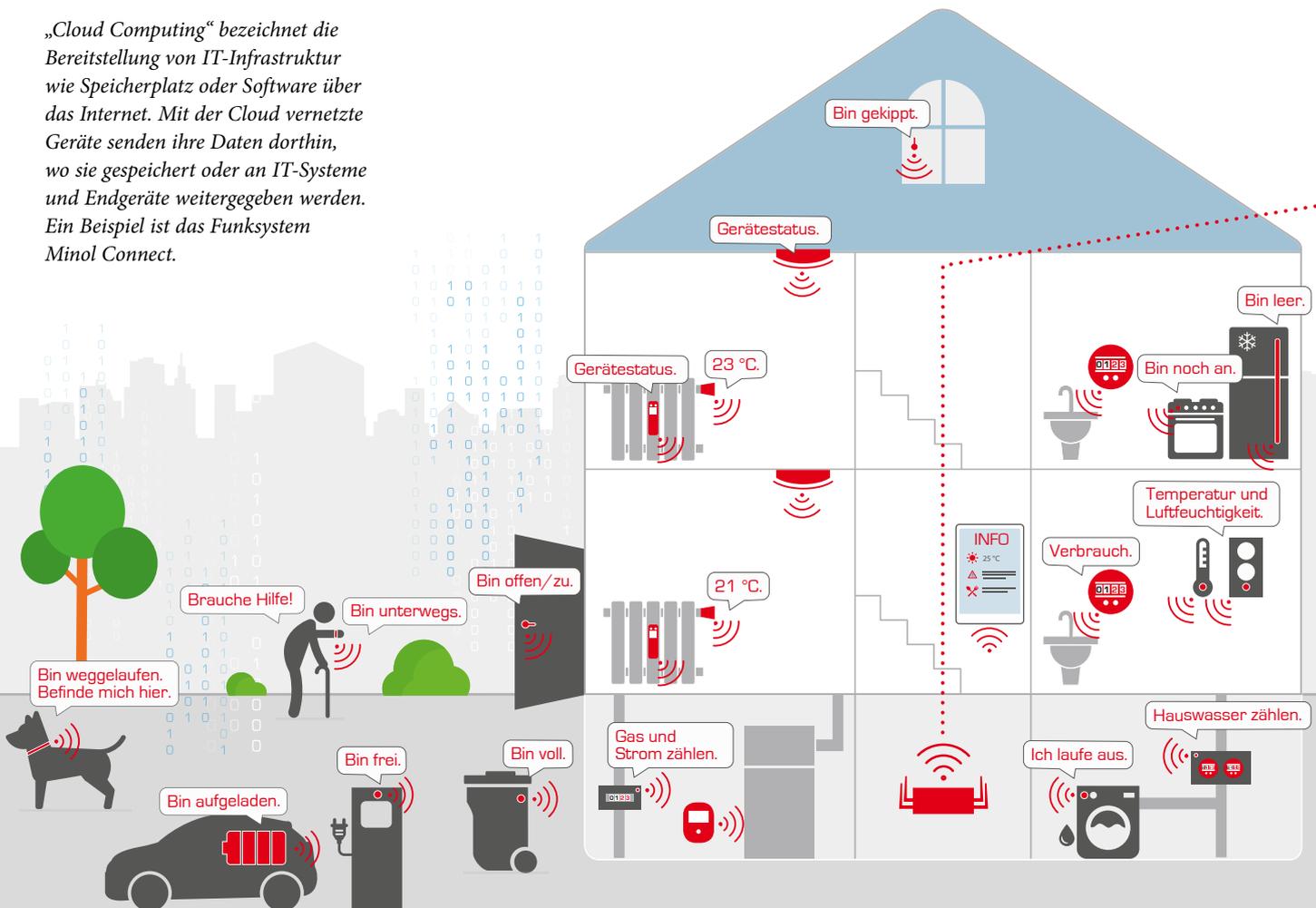
Stellen Sie sich folgendes vor: Ein Mann und eine Frau brechen in ein Einfamilienhaus ein und lassen unter anderem ein Smartphone mitgehen. Sie sind stolz auf ihre wertvolle Beute und machen ein Selfie mit dem gestohlenen Handy – das wiederum fast direkt bei der Polizei landet, die damit ein gestochen scharfes Fahndungsfoto hat, ohne viele Zeugen befragen zu müssen. Unmöglich? Nicht ganz, denn so geschehen ist die Geschichte im vergangenen Sommer im nordrhein-westfälischen Vlotho bei Bielefeld. Möglich macht's die Digitalisierung, denn was die Einbrecher nicht wussten: Das Smartphone war mit der Cloud des Anbieters synchronisiert und speicherte Bilder deswegen dort und auf dem Gerät. Auf die Fotos

kann der Besitzer des Smartphones dann auch von anderen Geräten zugreifen – und das Selfie der Diebe direkt an die Polizei weitergeben.

### Die Datenwolke

Doch was ist die Cloud eigentlich? „Cloud Computing“, zu Deutsch etwa „Datenwolke“ bezeichnet die Bereitstellung von IT-Infrastruktur wie Speicherplatz oder Software über das Internet. Diese Funktionen müssen dann nicht lokal auf dem Computer installiert werden, sondern stehen online zur Verfügung – wie der Fotospeicherplatz des Smartphones. So lassen sich Daten in der Cloud zwischenspeichern, wo ihr Besitzer dann von unterschiedlichen Geräten aus jeder-

„Cloud Computing“ bezeichnet die Bereitstellung von IT-Infrastruktur wie Speicherplatz oder Software über das Internet. Mit der Cloud vernetzte Geräte senden ihre Daten dorthin, wo sie gespeichert oder an IT-Systeme und Endgeräte weitergegeben werden. Ein Beispiel ist das Funksystem Minol Connect.



zeit auf diese zugreifen kann. Trotz ihres Namens ist die Cloud nicht wirklich eine Wolke – Daten und Software werden weiterhin auf Servern gespeichert. Diese sind allerdings mit dem Internet verbunden und mit entsprechenden Zugangsberechtigungen von überall erreichbar.

**Flexibler mit der Cloud**

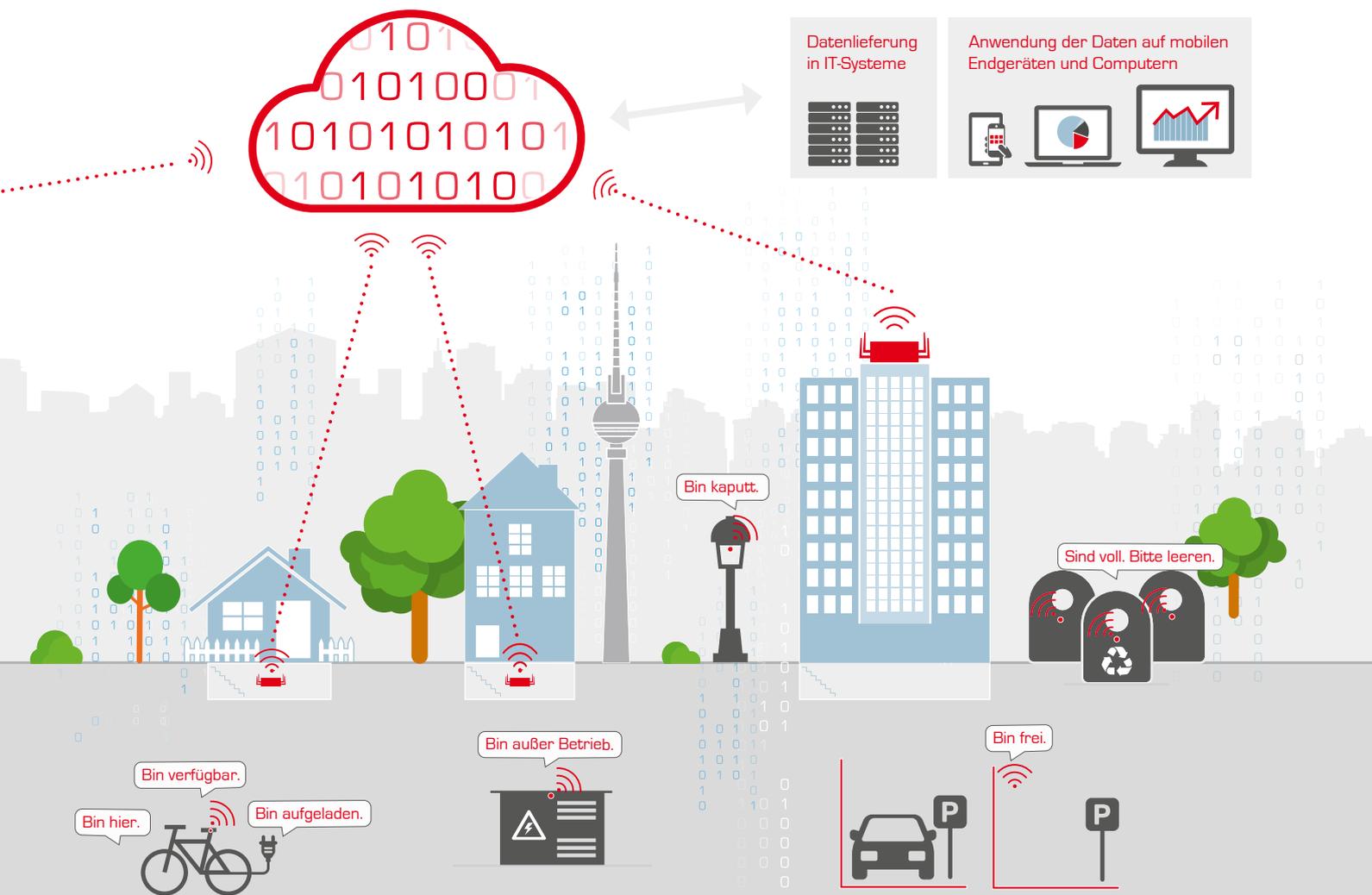
Was den beiden Einbrechern in Vlotho zum Verhängnis werden könnte, findet andernorts vielfach und professionell Anwendung: Laut Bitkom nutzen zwei von drei deutschen Unternehmen mit 20 oder mehr Mitarbeitern mittlerweile Cloud Computing. Bei großen Firmen mit mehr als 2.000 Mitarbeitern liegt der Anteil sogar noch höher, nämlich bei 83 Prozent. Für Unternehmen haben Cloud-Lösungen viele Vorteile, die über den geräte-, zeit- und ortsunabhängigen Zugriff auf die Daten hinausgehen: Wer die Hardware, also den Server, auslagert, spart Investitions- und Wartungskosten und bezahlt nur das, was auch tatsächlich benötigt wird. Und wenn sich die Anforderungen ändern, lassen sich Cloud-Lösungen schneller und flexibler an die neuen Gegebenheiten anpassen als lokale IT-Lösungen. Viele Verbraucher stehen einer Cloud allerdings heute noch skeptisch gegenüber, weil sie sich oft nicht sicher sind, wo ihre Daten gespeichert werden und wer darauf Zugriff hat.

Generell gilt, dass nur der Besitzer der Daten selbst – im Falle des gestohlenen Smartphones also der rechtmäßige Besitzer oder im Falle einer Unternehmensanwendung die Firma – auch darauf zugreifen kann. Cloud-Anbieter müssen natürlich auch gewährleisten, dass ihre Server nach geltenden Datenschutzrichtlinien betrieben werden.

**Zentraler Vorteil:  
die Minol Cloud**

Auch das smarte Funksystem Minol Connect nutzt eine Cloud-Lösung zur Übertragung der Messdaten. Mit Sensoren ausgestattete Geräte, etwa Messtechnik für Wärme und Wasser, übertragen ihre Daten an ein zentrales Gateway, wo sie dann über den klassischen Mobilfunk (GSM) an eine sichere Cloud übermittelt werden. Dort stehen sie für verschiedene Auswertungen zur Verfügung – etwa die Betriebskostenabrechnung. Die Minol Cloud befindet sich in Deutschland und wird entsprechend der hiesigen Datenschutzbestimmungen betrieben.

**Cloud**





Rechtaktuell

# Weiterbildung ist Pflicht

**Das am 1. August in Kraft getretene Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerblich tätige Wohnimmobilienverwalter sieht neue Verpflichtungen für Immobilienverwalter vor**

Einer der Bausteine des Gesetzes ist die Weiterbildungsverpflichtung, die 20 Zeitstunden binnen drei Jahren umfasst. Obwohl das Gesetz erst im August in Kraft getreten ist, müssen Wohnimmobilienverwalter das Pensum bereits bis Ende 2020 erstmals erbringen. Unternehmen erfüllen die Weiterbildungsverpflichtung, wenn sich eine angemessene Anzahl ihrer Mitarbeiter, die Leitungsfunktionen innehaben, insgesamt 20 Stunden lang weiterbildet. Was dabei als „angemessen“ gilt, steht noch nicht abschließend fest – die Auslegung soll Gerichten und Behörden überlassen werden. Mögliche Lehrinhalte ergeben sich aus einer Anlage des Gesetzes. Dazu gehören Themen aus den Bereichen Grundlagen der Immobilienwirtschaft, Recht, Buchhaltung, Verwaltung von WEG- sowie Mietobjekten, technische Grundlagen der Immobilienverwaltung, Wettbewerbsrecht und Verbraucherschutz. Arbeitnehmer, die unmittelbar an der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirken, sind ihrerseits auch zur Weiterbildung verpflichtet. Von der gesetzlichen Regelung ausgenommen sind daher beispielsweise Sekretäre oder Hausmeister.

## **Auskünfte gegenüber Behörde und Auftraggebern**

Der Verwalter muss der Behörde auf Nachfrage über die absolvierte Weiterbildung Auskunft erteilen. Diese Pflicht bezieht sich auch auf die Weiterbildung seiner Mitarbeiter. Die Auskunftspflicht gilt aber auch gegenüber den Kun-

den des Verwalters. Seinen Kunden hat er außerdem eine vorhandene berufsspezifische Qualifikation nachzuweisen. Viele Unternehmen werden die gesetzlich eingeräumte Möglichkeit nutzen, die Informationen zu erbrachten Weiterbildungsmaßnahmen elektronisch zu erteilen, indem sie entsprechende Angaben auf ihrer Internetseite einstellen. Verletzt das Unternehmen diese Informationspflichten, drohen Bußgelder von bis zu 5.000 Euro.

Das neue Gesetz sieht außerdem vor, dass künftig alle Mietverwalter fremden Wohnraums (Genossenschaften sind demnach nicht betroffen) und WEG-Verwalter (Gesetzlicher Oberbegriff: „Wohnimmobilienverwalter“) künftig eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von zweimal 500.000 Euro unterhalten müssen. Außerdem müssen sie bis Ende Februar 2019 eine gesonderte Zulassung bei der zuständigen Behörde beantragen, bei der bestimmte Zuverlässigkeitskriterien, etwa Steuerschulden, Vorstrafen und Insolvenzen geprüft werden.



**Gastautor**  
**Heinz G. Schultze**  
*Rechtsanwalt, Fachanwalt für WEG- und Mietrecht, Fachanwalt für Baurecht*  
*Schultze Immobilienanwälte, Leipzig*

## Neue Spitze für den internationalen Ausbau

**Minol-ZENNER richtet die Geschäftsführung neu aus und begrüßt neue Geschäftsführerin**

Nach der Brunata-Übernahme im Juli zieht die Gruppe Strukturen nach und stellt die Geschäftsführung neu auf. Ralf Moysig, bisher Geschäftsführer für die Bereiche Zentrale Services (SSC) und Organisation, hat in das dänische Managementteam der Brunata gewechselt. Dort treibt er zusammen mit dem bisherigen CEO von Brunata, Keld Forchhammer, den europäischen Ausbau voran. Alexander Lehmann bleibt Ge-

schäftsführer für Export, Forschung & Entwicklung, Materialwirtschaft, Personal und Produktion und hat zudem die Verantwortung für den Bereich Zentrale Services und Organisation von Ralf Moysig übernommen.

Für Vertrieb, Marketing sowie Produkt- und Projektmanagement begrüßt Minol-ZENNER ein neues Mitglied in der Geschäftsführung: Andrea Krämer hat diese Bereiche Anfang Oktober von

Alexander Lehmann und Ralf Moysig übernommen. „Mit Andrea Krämer haben wir nicht nur die erste Geschäftsführerin bei Minol, sondern auch eine Expertin für Strategie und Geschäftsentwicklung gewinnen können, die auf eine langjährige Erfahrung bei nationalen wie internationalen Start-ups, mittelständischen Unternehmen und Weltkonzernen zurückblickt“, sagt Lehmann. „Meine neue Aufgabe bei Minol ist sehr spannend“, ergänzt Krämer. „Die Unternehmensgruppe ist seit der Übernahme von Brunata der drittgrößte Mess- und Abrechnungs-Dienstleister in Europa und der Welt – das sind die besten Voraussetzungen, den Wachstums- und Erfolgskurs künftig gemeinsam auszubauen. Ich freue mich vor allem darauf, den Weg weiterzugehen, den Minol mit der Digitalisierungsoffensive bereits begonnen hat, innovative Geschäftsfelder zu erschließen und diese auszubauen und dabei unsere Kunden und Geschäftspartner in den absoluten Mittelpunkt zu stellen.“ Vor ihrem Einstieg bei Minol leitete die 41-Jährige die Bereiche Zweckbau/Key-Account-Management, Digitalisierung/E-Commerce und Elektromobilität bei Schneider Electric.



Andrea Krämer verstärkt seit Oktober die Geschäftsführung bei Minol-ZENNER.

## Minol-ZENNER-Gruppe gründet L+PDG

**Digitale Exzellenz für Unternehmen und Städte**

Viele Unternehmen und Kommunen stehen vor der Herausforderung, ihre Prozesse zu digitalisieren und die Weichen für Smart Mobility, Smart Energy und Smart City zu stellen. Ein neues Unternehmen unterstützt sie dabei. Die Lehmann + Pioneers Digital GmbH, kurz L+PDG, ist auf die Digitalisierung von Geschäftsmodellen und Wertschöpfungsketten spezialisiert. Sie wurde von der Minol-ZENNER-Gruppe gemeinsam mit Cem Korkmaz gegründet. Korkmaz, der zuletzt Partner bei der Manage-

ment- und IT-Beratung MHP war und fundierte Erfahrungen aus dem SAP- und Connected-Car-Umfeld mitbringt, führt das Unternehmen zusammen mit Alexander Lehmann, Gesellschafter der Minol-ZENNER-Gruppe. „Wir begleiten Unternehmen auf dem Weg zur digitalen Exzellenz und helfen ihnen, die passenden Technologien rund um Big Data, Blockchain, das Internet der Dinge (IoT) oder künstliche Intelligenz auszuwählen und zu implementieren“, sagt Korkmaz. „Die L+PDG setzt ganz am Anfang an,

bei der Entwicklung künftiger Geschäftsmodelle und Prozesse. Sie ist damit das perfekte Puzzlestück in unserer Firmengruppe, die komplette IoT-Lösungen für Unternehmen und Städte anbietet“, sagt Lehmann. Zu den Leistungen der L+PDG gehören Prozessberatung, Systemintegration und Managed Services.

**L+PDG** LEHMANN+  
PIONEERS  
DIGITAL  
GMBH

 **weblink**  
Mehr Informationen unter: [lpg.io](http://lpg.io)

## Zukunft zieht ein

### Minol-Fachtagungen 2018 überzeugten mit interessanten Expertenvorträgen und außergewöhnlichen Locations

Unter dem Motto „Zukunft zieht ein“ bot Minol Immobilien-Verwaltern auf zahlreichen Events und Fachtagungen dieses Jahr wieder die Möglichkeit, sich zu aktuellen Branchenthemen zu informieren und weiterzubilden. Der Schwerpunkt des Programms 2018 waren die ersten Schritte der digitalen Transformation in der Wohnungswirtschaft. Zusätzlich rundeten Vorträge zu Themen wie Miet- und WEG-Recht, Wohnraumentwicklung und Management-Aspekte das Angebot ab.

2018 lud Minol unter anderem zu Veranstaltungen in Ulm, Düsseldorf, Hannover und Heidelberg und konnte die Besucher der Fachtagungen nicht nur mit Expertenvorträgen, Podiumsdiskussionen

und spannenden Themen, sondern auch mit ausgefallenen Locations begeistern, darunter der Thyssenkrupp-Testturm in Rottweil, das Ubineum in Zwickau und die alte Stuttgarter Reithalle.

#### Minol-Fachtagungen als Weiterbildung

Minol stellt für die Teilnahme an den Fachtagungen auch Weiterbildungsbescheinigungen aus. Mehr zur neuen Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter erfahren Sie auf Seite 16.



Auf den Fachtagungen 2018 bot Minol den zahlreichen Besuchern wieder viele interessante Expertenvorträge und ausgefallene Locations wie die alte Reithalle in Stuttgart.

## Nachbarschaftshilfe fördern

### Als langjähriger Partner der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG in Kassel unterstützt Minol deren Initiative Piano e.V. für eine gute Nachbarschaft mit 25.000 Euro

„Nicht jeden Tag erhalten wir eine so großzügige Spende“, erklärte GWG-Chef und Piano-Vorstand Peter Ley erfreut, als Alexander Lehmann, Geschäftsführer der Minol-ZENNER-Gruppe, den Spendenscheck im Oktober in Kassel an den Nachbarschaftsverein Piano überreichte. „Die GWG kennen wir seit vielen Jahren als innovatives und sozial engagiertes Unternehmen. Aufgrund des persönlichen Kontaktes zu Peter Ley haben wir die Aktivitäten von Piano begeistert wahrgenommen“, erklärt Lehmann. „Wir fördern regelmäßig soziale Projekte in Deutschland. Es fiel nicht schwer, eine Spende an Piano zu leisten, wohl wissend, dass dies eine gute Investition ist.“ Die GWG hatte die Gründung von Piano 2012 unterstützt, um ihren Kunden über das Wohnen hinaus weitere Leistungen zu bieten. Gestartet als Projekt für individuelle Alltagshilfen, ist Piano heute ein gemeinnütziger Verein mit vielen Aufgaben. Mit Projekten wie Stadtteiltreffpunkten, einem Gemeinschaftsgarten und Nachbarschaftshelfern und -vermittlern konzentriert sich Piano vor allem darauf, die Herausforderungen des demographischen Wandels und der Integration vor Ort in den Quartieren gemeinsam zu bewältigen und auch die Chancen dieser Veränderungen bestmöglich zu nutzen. Diese Angebote von Nachbar zu Nachbar sind eine große Bereicherung für die Kunden der GWG, aber auch Dritte können die Dienstleistungen in Anspruch nehmen.



[www.piano-kassel.de](http://www.piano-kassel.de)  
[www.gwg-kassel.de/extras/nachbarschaftshilfe](http://www.gwg-kassel.de/extras/nachbarschaftshilfe)

# Heißes & Kaltes aus ... den Weltmeeren



Die Seekuh sammelt in bis zu zwei Metern Tiefe Plastik mithilfe eines Fangnetzes.

## Maritime Müllabfuhr

Seekuh und Seeelefant helfen dabei, unsere Weltmeere von Kunststoff zu befreien. Gemeint sind hier aber nicht die Tiere, sondern ein Katamaran und ein Containerschiff der Umweltorganisation One Earth – One Ocean e.V. (OEOO). Diese hat sich dem Plastikproblem in den Meeren angenommen – mithilfe einer maritimen Müllabfuhr. Und das ist auch dringend notwendig, denn nach Angaben von OEOO treiben bereits mehr als 140 Millionen Tonnen Plastik in unseren Weltmeeren, jedes Jahr kommen etwa acht Millionen Tonnen dazu. Um etwas dagegen zu unternehmen, sammelt die Seekuh zunächst in bis zu zwei Metern Tiefe das Plastik mit Fangnetzen auf. Ihr mäßiges Tempo verhindert, dass dabei auch Algen und Fische erfasst werden. Bojen dienen als Sammelstation: Ist ein Netz voll, wird es verschlossen und mit Peilsendern versehen. Der Seeelefant befördert die Netze mit Kränen an Bord, wo das Plastik sortiert, gereinigt und auf zwei Wegen weiterverarbeitet wird. Entweder formt eine Presse das Plastik zu sortenreinen,

recyclebaren Ballen, oder es kommt in eine Verölungsanlage. Thermodynamische Prozesse lösen dort die Verbindungen des Kunststoffes auf und er wird wieder flüssig. So lassen sich aus einer Tonne Plastik bis zu 800 Liter Öl herstellen, das sich als schwefelfreies Heizöl oder Dieselmotorkraftstoff nutzen lässt.

Die Lebensdauer von Plastik im Meer beträgt bis zu 450 Jahre. Je länger es in den Weltmeeren treibt, desto stärker zerfällt es durch Salzwasser und Sonneneinstrahlung. Dieses Mikroplastik sinkt ab, verteilt sich überall und lässt sich kaum noch entfernen. Das betrifft nicht nur die Meeresbewohner, denn das Plastik landet früher oder später wieder beim Menschen, etwa im Fisch, den wir essen. Künftig sollen daher ganze Flotten Seekuh-Katamarane Küstenlinien abfahren und Müll einsammeln, beispielsweise an der Ostsee oder weiteren Anrainerstaaten. Erst Ende August kehrte die Seekuh von ihrem neunmonatigen Asieneinsatz nach Deutschland zurück.

### 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/Illustrationen: Titelbild: ©iStock.com, VanReel (EU Sterne), ymgerman (Europakarte); S. 3: ©iStock.com, CGInspiration (EU-Flagge); S. 4-7: ©iStock.com, daboost (Flagge: Dänemark, Schweden, Österreich), ronniechua (Flagge: Italien, Polen), bananajazz (Illustrationen: Kopenhagen, Stockholm, Wien, Warschau), Katerina\_Andronchik (Illustration: Rom); S. 8: ©iStock.com, nzphotonz (EU-Karte mit Hand); S. 10 rechts: ©iStock.com, mangpor\_2004; S. 12: GdW; S. 16 oben: ©iStock.com, kasto80; S. 16 unten: Schultze Immobilienanwälte; S. 18: GWG; S. 19: OEOO

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

## Die lesewert- Preisfrage:

Aus welchem Land stammt die Marke „Brunata“? Die Antwort finden Sie in dieser Ausgabe der lesewert.

Wenn Sie die Lösung kennen, schicken Sie diese bitte bis zum 31. März 2019 an lesewert@minol.com. Unter den richtigen Einsendungen verlosen wir diesmal einen Funk-Türklingel. Der Gewinn der vergangenen Ausgabe – ein Holzkohlegrill mit Aktivbelüftung – ging an Karsten Strenzke aus Leipzig.

Herzlichen Glückwunsch!

Gezählt...

# 1,7

Millionen Tonnen an Treibhausgasemissionen ließen sich laut Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg im Jahr in Deutschland einsparen, wenn industrielle Abwärme in bestehende Fernwärmenetze eingespeist würde. Das Prinzip könnte so einen wichtigen Beitrag dazu leisten, die Fernwärme zu dekarbonisieren, also zunehmend auf fossile Energieträger wie Braunkohle oder Erdöl zu verzichten.

# Connect now. ....

Zukunftssicher vernetzt.



Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ sind wir bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft. Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?

[minol.de/connect](http://minol.de/connect)

 **Minol**