

# Magazin

aktuell – Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Baden-Württemberg | 24. Jahrgang | Ausgabe 1/18

## Wohnungsbau 2018: Nachhaltig und immer intelligenter



### Aus dem Inhalt

Erwartungen der Wohnungswirtschaft an die neue Bundesregierung | Im Interview: Dr. Claus Wedemeier zur Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft | Die GWG Reutlingen im Unternehmensporträt  
Kongress zum Thema Sozialgenossenschaften | Genossenschaften feiern 200 Jahre Raiffeisen



- 03 Editorial
- 04 Erwartungen der Wohnungswirtschaft an die neue Bundesregierung
- 06 Kurz gefragt: David Hummel über die Datenschutzgrundverordnung
- 07 Im Interview:  
Dr. Claus Wedemeier über die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft
- 10 **Thema 2018: Digitalisierung**  
Bauen mit Bits und Bytes
- 12 Unternehmensporträt:  
Die GWG Reutlingen in neuen Räumen
- 15 Förderprogramm für mehr Wohnungsbau im Land
- 16 Kongress zum Thema Sozialgenossenschaften
- 19 Veranstaltungshinweise:  
– Verbandstag 2018 in Mannheim  
– Karlsruher Rechtstag 2018
- 20 Das Raiffeisen-Jubiläum
- 22 Zwei vbw-Mitglieder erhalten den Deutschen Bauherrenpreis 2018
- 24 Tuttlinger Wohnbau:  
Spende für peruanische Kleinbauern
- 24 FLÜWO: Neubau in Göppingen
- 26 Baugenossenschaft Hegau: Baggerballet zum Abschluss der Arte Romeias
- 28 Stadsiedlung Heilbronn: Erstes Holz-Hybrid-Hochhaus in Deutschland
- 30 Baugenossenschaft Esslingen und Familienheim Karlsruhe: Intelligente Paketkastenanlage
- 31 Termine / Impressum



## Verehrte Leserinnen und Leser...

kürzlich hat ein öffentlich-rechtlicher Sender das Thema „Smart Home“ aufgegriffen. Allerdings nicht von der typischen Seite mit den per Handy gesteuerten Rollläden und Heizkörpern, sondern über das Thema der digitalen Sicherheit. Er stellte die Frage: wie sicher sind die Netze der smarten Häuser? Das Experiment zeigte, dass es bei der Datensicherheit und beim Datenschutz noch große Lücken klaffen. Denn den angeheuerteten EDV-Experten fiel es relativ leicht, zum Beispiel per Internet Einblick und sogar Zugriff in die Datennetze der smarten Gebäude zu erhalten. Die Netze waren gar nicht oder schlecht gesichert. Auch war das Passwort des Herstellers nicht individualisiert, so dass die „Hacker“ sehen konnten, ob Türen offen stehen oder ob die Angaben dafür sprechen, dass jemand zuhause ist. Die Bewohner waren sichtlich geschockt als die Journalistin sie mit der Tatsache des schlecht gesicherten Netzes und der damit verbundenen Unsicherheit des Hauses konfrontierte. Die Eigentümer werden nachbessern und die Fehler beheben. Ein Schock, der bewirkt, dass die Digitalisierung voran kommt.

Aber gilt das auch für die organisierte Wohnungswirtschaft? Ist die Branche, sind die Wohnungsunternehmen bereit für die Digitalisierung? Diese Frage haben wir Dr. Claus Wedemeier, Referent für das Thema Digitalisierung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. gestellt. Sein Ratschlag lautet: wer sich jetzt noch nicht mit dem Thema befasst hat, sollte dies sobald als möglich nachholen. Jedes Wohnungsunternehmen, ob klein oder groß, benötigt zunächst einmal eine Digitalisierungsstra-

tegie. Das kostet die Unternehmen sicherlich viel Zeit und Manpower und verlangt großes Umdenken, wird die Branche aber letztlich zukunftsfähig machen.

Ein zentraler Aspekt der Digitalisierung ist der Breitbandausbau auf dem Land. Ohne die Möglichkeit dauerhaft über einen schnellen Internetzugang und damit auch einen schnellen E-Mail-Verkehr zu verfügen, gewinnen die ländlichen Regionen keine Attraktivität für Unternehmen und Menschen, insbesondere nicht für jüngere Menschen. Der Breitbandausbau ist ein wichtiger Aspekt zur Stärkung des ländlichen Raumes; sicher nicht der Einzige, aber ein zentraler Aspekt. Natürlich bedarf es für die Stärkung des ländlichen Raumes auch guten Wohnraum und eine gute Infrastruktur. Beim diesjährigen Verbandstag Mitte April in Mannheim steht der ländliche Raum im Mittelpunkt der Vorträge und der Podiumsdiskussion. Unter dem Motto: „Wohnen in die Fläche tragen“ freuen wir uns auf interessante Referenten, wie Minister Peter Hauk, Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, und auf viele Gäste. Baden-Württemberg braucht als Flächenland nicht nur starke Ballungsräume, sondern vor allem auch ländliche Regionen mit hoher Lebensqualität. Das ist und soll eine Stärke unseres Landes bleiben. Die Wohnungswirtschaft unterstützt die Kommunen mit Neubau, aber auch mit innerörtlicher Nachverdichtung bei der Aufwertung der Ortskerne. Sie hat ein vitales Interesse an lebenswerten Orten.

Mit Förderprogrammen für den ländlichen Raum, aber auch für den sozialen Wohnungsbau setzt das Land wichtige Akzen-

te. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in Baden-Württemberg hat mit dem Programm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ die Förderung noch attraktiver gemacht. Unterstützt wird dies durch die Aussage der neuen Bundesregierung im Koalitionsvertrag, wonach sie den Wohnungsbau in den Ländern auch nach dem Auslaufen der Kompensationsmittel im Jahre 2019 weiterhin fördern will, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das sind positive Signale für die Branche.

In Baden-Württemberg planen die Wohnungsunternehmen im vbw auch in diesem Jahr wieder über zwei Milliarden Euro in den Neubau, die Modernisierung und Sanierung des Bestandes zu investieren. Sie verzeichnen so gut wie keinen realen, ungewollten Leerstand. Vielmehr erfahren gerade die Wohnungsbaugenossenchaften reges Interesse bei Neumitgliedern. Das alles sind Zeichen für einen guten Markt und aktive Unternehmen, die sich zukunftsfähig aufstellen.

Welche Entscheidungen im vergangenen Vierteljahr gefallen sind, welche Herausforderungen, Angebote und Termine noch anstehen – das können Sie auf den folgenden Seiten lesen. Ich wünsche Ihnen dabei viel Vergnügen.

Ihre Sigrid Feßler  
Verbandsdirektorin





# Regierungsstart mit positiven und kritischen Signalen

## Erwartungen der Wohnungswirtschaft bedingt erfüllt

Es hat lange gedauert, nun ist sie da – die neue, alte GroKo, die, genau genommen, gar keine „große“ Koalition mehr ist. Sowohl CDU/CSU als auch SPD haben bei der Bundestagswahl 2017 massiv Stimmen eingebüßt und nur noch 26,8 (CDU), 6,2 (CSU) und 20,5 Prozent (SPD) der Wähler hinter sich vereinen können. Dennoch steht nach einer halbjährigen Zitterpartie endlich eine Regierung fest, die den Mut und Willen hat, das Land nach christlichen, sozialen und demokratischen Werten zu leiten. Erstmals wird sie dabei kritisch beobachtet durch die AfD als größter Oppositionspartei mit 12,6 Prozent der Wählerstimmen. Die Regierung hat keine einfache Aufgabe vor sich. Herausforderungen sind derzeit auf allen Gebieten zu finden. Die Märkte haben sich im vergangenen halben Jahr des politischen Stillstandes weiterentwickelt. Und so blicken die Bürger, aber auch die unterschiedlichen Branchen – wie die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – mit Spannung auf die ersten Schritte der neuen Regierungsmannschaft.

Der Wohnungsbau ist künftig im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat unter Minister Horst Seehofer angesiedelt und hat damit das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit verlassen. Dieser Wechsel ist

ein deutliches Signal gegen eine „Weiter-so-Mentalität“. Dass die Verbindung von Bau und Umwelt keine glückliche war, darin waren sich viele Experten einig. Künftig sind die Aufgaben rund um das Bauen und Wohnen sowie die Stadt- und

Landentwicklung gebündelt und treffen mit dem neu geschaffenen Bereich Heimat auf naheliegende Aspekte wie Sicherheit und Integration. „Letztlich wird entscheidend sein, ob der Wohnungsbau inhaltlich und politisch angemessen vorangetrieben wird“, so die Meinung der Branche.

### Wertungen der Wohnungswirtschaft

Für die Wohnungswirtschaft, die traditionell auf eine langfristige Planungssicherheit angewiesen ist, scheint der Einstieg dennoch vielversprechend. „Mit Gunther Adler als ausgewiesener Fachmann auf dem Gebiet der Wohnungspolitik soll im Amt des Baustaatssekretärs bleiben. Wir sind uns sicher, dass die Themen Bauen und Wohnen mit Gunther Adler auch im Bundesinnenministerium deutlich an Bedeutung gewinnen werden“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Im Sinne der Themen „Bauen und Wohnen“ hat es die Wohnungswirtschaft Deutschland auch begrüßt, dass ein Ausschuss für Bau und Heimat im Deutschen Bundestag geplant

ist. „Damit bekommt das Thema Wohnen angesichts seiner starken Bedeutung für die Menschen in Deutschland auch eine angemessene Stellung in der parlamentarischen Arbeit“, so Gedaschko.

Der Koalitionsvertrag besagt, dass die Baukostensenkungskommission und das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen bis zum Jahr 2021 fortgesetzt werden sollen. Der GdW war auf Bundesebene einer der maßgeblichen Akteure beim Einsatz für mehr bezahlbaren Wohnraum und will sich diesem Ziel auch weiterhin widmen. „Wichtig ist, dass für jede neue Normung im Bereich des Bauens eine Folgeabschätzung für die Kosten des Bauens und Wohnens vorgenommen wird, die dann zur Entscheidungsgrundlage für die Einführung einer Normung gemacht und auch öffentlich zugänglich dokumentiert werden soll“, so Gedaschko. Zudem soll eine Enquete-Kommission zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik eingesetzt werden.

Auch das angedachte Planungs- und Beschleunigungsgesetz ist im Sinne der Wohnungswirtschaft. Sie plädiert für bundesweit gültige, einheitliche bauliche Zulassungen von mehrgeschossigen Mehrfamilienhaustypen beziehungsweise Systembauten. Dazu braucht es Vereinheitlichungen, unter anderem bei brandschutztechnischen Vorgaben an Gebäuden.

#### **Was der Koalitionsvertrag sagt: Wohnraumförderung und Wohngeld**

Die neue Bundesregierung will den sozialen Wohnungsbau mindestens auf heutigem Niveau langfristig verstetigen. Dafür sehen es die Koalitionspartner als erforderlich an, dass der Bund auch in Zukunft gemeinsam mit den Ländern Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung übernehmen kann. Falls erforderlich, soll dazu eine Grundgesetzänderung vorgenommen werden. In jedem Fall will die Regierung in den Jahren 2020/2021 mindestens zwei Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zweckgebunden bereitstellen. „Das ist ein wichtiges Signal für die Wohnungsmärkte“ erklärte Gedaschko. vbw-Verbandsdirektorin Sigrid Feßler ergänzt: „Klar muss sein, dass auch die Länder in entsprechender Weise ihren Beitrag leisten und die Bundesmittel kofinanzieren. Es wird auch erforderlich sein, dass auslaufende Belegungsbindungen attraktiv gefördert werden und die mittelbare Belegung als Instrument erhalten bleibt.“

Große Einigkeit gibt es beim Thema Wohngeld. Es soll an die jeweiligen allgemeinen und individuellen Lebensbedingungen angepasst und durch eine Klimakomponente ergänzt werden, deren Modell mit den Ländern inhaltlich und finanziell abzustimmen ist.

#### **Kritik an mietrechtlichen Vorgaben**

Die Mietpreisbremse soll bis Ende des Jahres evaluiert werden. Sie soll jedoch keinesfalls abgeschafft werden, sondern angedacht ist, eine gesetzliche Auskunftspflicht des Vermieters bezüglich der Vormiete vorzusehen. Die Mietpreisbremse kann aus der Wohnungswirtschaft keine positiven Stimmen erhalten. Denn sie schafft letztlich keine einzige Neubauwohnung, sondern erweitert lediglich die Bürokratie. Eine Veränderung ist so nicht zu erreichen. „Wir appellieren dafür, den

Wohnraum anbieten, geplante Modernisierungsprojekte nicht mehr wie geplant umsetzen können.“ Der GdW-Chef appellierte an die Politik, zumindest über eine Kopplung der Modernisierungsumlage an den Zinssatz nachzudenken.

Zudem hat die Bundesregierung im Koalitionsvertrag niedergeschrieben, den Bindungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre verlängern zu wollen. Damit soll der Mietanstieg gedämpft werden. Eine Verlängerung des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahre wird allerdings nicht zu einer wesentlichen Kostenreduzierung für die Kommunen führen. Eine Verlängerung des Bindungszeitraums – egal an welcher Stelle – wird zu höheren Preissprüngen bei Mietern führen und Investitionen blockieren. Baden-Württemberg hat die Be-

#### **Eine Einschätzung in aller Kürze:**

„Positiv ist der erkennbare Kurs hin zu mehr bezahlbarem Wohnraum. Es ist geplant, die finanzielle Mitverantwortung des Bundes bei der Wohnraumförderung zu erhalten, die Baukosten zu senken und steuerliche Anreize für den Wohnungsbau zu setzen. Wichtig ist auch, dass die Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2016 nicht verschärft werden sollen. Die vorgesehenen Eingriffe beim Mietrecht sehen wir dagegen sehr kritisch, insbesondere die Änderungen bei der Modernisierungsumlage sowie die Verlängerung des Bindungszeitraums für qualifizierte Mietspiegel“, so Verbandsdirektorin Sigrid Feßler

bürokratischen Aufwand rund um die Mietpreisbremse so gering als möglich zu halten“, sagte Gedaschko.

Kritisch betrachtet die Wohnungswirtschaft auch das Vorhaben, die Modernisierungsumlage von elf auf acht Prozent zu senken und zusätzlich eine Kappungsgrenze einzuführen. Die monatliche Miete soll nach einer Modernisierung um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren steigen dürfen. „Wir gehen völlig konform mit dem Anliegen der Politik, die ‚schwarzen Schafe‘, die durch Luxusmodernisierungen ihre Mieter aus dem Haus drängen wollen, einzuschränken“, so Gedaschko. Die Modernisierungsumlage nun aber durch zwei Regelungen so unverhältnismäßig stark zu beschneiden, hält die Wohnungswirtschaft für falsch. „Bei einer allgemeinen Kappungsgrenze von drei Euro hätte eine Absenkung des Prozentsatzes um 2 Prozentpunkte ausgereicht. Zudem ist der Zeitraum von sechs Jahren mindestens ein Jahr zu lang angesetzt. Hier entsteht ein unnötiges Risiko für den Klimaschutz in Deutschland, da gerade viele der Wohnungsunternehmen, die bezahlbaren

deutung qualifizierter Mietspiegel erkannt und als erstes Bundesland Anfang des Jahres eine Förderung von Kooperationsprojekten von mindestens zwei Kommunen zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel ins Leben gerufen. „Das ist ein wichtiges Ergebnis der Wohnraum-Allianz. Wir hoffen uns, dass damit Konflikte zwischen Mietern und Vermietern über die zulässige Miethöhe verringert werden“, sagt Sigrid Feßler.

#### **Klimaziele und Energieeinsatz**

Die Wohnungswirtschaft begrüßt ausdrücklich, dass die aktuell geltenden energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 an den Wohnungsneubau und den Bestand auch weiterhin gelten sollen, es also nicht zu einer weiteren Verschärfung kommt. Eine Umstellung der gesetzlichen Anforderungen auf CO<sub>2</sub>-Emissionen soll geprüft werden. Damit werden zwei wichtige Forderungen der Wohnungswirtschaft umgesetzt. „Das ist ein gutes Zeichen für Mieter, Vermieter und den Klimaschutz“, so der GdW-Chef. Das wird planerische Kreativität für einen bezahlbaren Klimaschutz freisetzen. Die weitere lineare

Verschärfung der ohnehin hohen Effizienzvorgaben im Gebäudebereich würde den Wohnungsbau weiter massiv verteuern und in keinem Verhältnis zum Nutzen für Mieter und Umwelt stehen.

Die Wohnungswirtschaft begrüßt darüber hinaus, dass zur Erreichung der Klimaziele das sogenannte Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 vollständig umgesetzt werden soll. „Die darin enthaltene steuerliche Förderung für energetische Gebäudesanierung und die Beseitigung der steuerlichen Hemmnisse für Wohnungsunternehmen bei der Stromerzeugung sind positive Schritte, um das Klimaziel 2030 zu erreichen“, so Gedaschko. Entscheidend sei aus Sicht der Wohnungswirtschaft aber, dass die Unternehmen über eine Investitionszulage ein wirkungsvolles Anreizinstrument erhalten, um die

energetische Modernisierung sozialverträglich voranzutreiben.

Die Wohnungswirtschaft appelliert darüber hinaus an die Politik, die nunmehr beschlossene Überprüfung bei der Verlagerung des Schwerpunktes der Klimapolitik auf die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu beschleunigen.

Ausdrücklich begrüßt wird die geplante Umsetzung der seit Jahren debattierten steuerlichen Förderung energetischer Sanierungen. Vorgesehen ist eine Wahl zwischen einer Zuschussförderung und einer Reduzierung des zu versteuernden Einkommens. Die deutsche Wohnungswirtschaft favorisiert die Einführung einer Investitionszulage für die energetische Gebäudesanierung.

**Bilanz: Was der Wohnungsmarkt braucht**  
„Was der deutsche Wohnungsmarkt am dringendsten braucht, lässt sich in wenigen Worten auf den Punkt bringen: mehr und vor allem bezahlbare Grundstücke, weniger Normen und Regulierungen, eine Abkehr von der Preisspirale bei der Grund- und Grunderwerbsteuer sowie auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für den sozialen Wohnungsbau. Und wir müssen über Stadtgrenzen hinweg zusammen planen, um die Herausforderungen des Wohnungsmarktes zu lösen. Wohnungspolitik muss in dieser Legislaturperiode oberste Priorität haben“, fasst Gedaschko zusammen.

Die Mitglieder des vbw finden die ausführlichen Bewertungen zum Koalitionsvertrag im Mitgliederbereich unter [www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de)

## KURZ GEFRAGT

### zur Datenschutzgrundverordnung

Die EU-Datenschutzgrundverordnung und das Bundesdatenschutzgesetz wurden überarbeitet und sollen in neuer Form am 25.05.2018 in Kraft treten. Die Änderungen betreffen hauptsächlich die stark erweiterten Informationspflichten, dazu müssen teilweise die Prozesse angepasst werden. **aktuell** sprach mit David Hummel, externer Datenschutzbeauftragter bei der WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart, über die zentralen Fragen der Datenschutzgrundverordnung.

**aktuell:** *Ein zentraler Punkt der neuen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist die Führung des Verzeichnisses der Verarbeitungstätigkeiten (VVT). Was hat es damit auf sich?*

**David Hummel:** Das Verzeichnis soll die wichtigsten Informationen über die Datenverarbeitung in den Unternehmen enthalten. Das beginnt beim Namen des Wohnungsunternehmens samt seines Datenschutzbeauftragten und bietet einen Überblick über den Zweck der Verarbeitung, die Kategorien personenbezogener Daten bis hin zu den Fristen für die Löschung der verschiedenen Datenkategorien. Ein Muster für ein solches Verzeichnis lässt sich unter der Internetadresse: <https://www.lida.bayern.de/de/infoblaetter.html> herunterladen. Ein solches Verzeichnis war

auch bisher schon zu führen, es bekommt jetzt aber größere Bedeutung, weil das öffentliche Verzeichnisse nicht mehr zu führen ist.

**aktuell:** *In welchen Bereichen eines Wohnungsunternehmens werden klassischer Weise personenbezogene Daten erhoben?*

**Hummel:** Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt bei Wohnungsunternehmen in der Regel auf vertraglicher Grundlage oder weil ein Vertrag angebahnt werden soll. Vertragliche Beziehungen gelten beispielsweise bei der Wohnungsvermietung oder dem Verkauf von Immobilien an Privatpersonen. Personenbezogene Daten fallen aber auch bei vielen anderen Prozessen an: beispiels-

weise bei der Aufnahme neuer Mitglieder bei einer Genossenschaft oder auch bei der Eröffnung eines Sparkontos bei Genossenschaften mit Spareinrichtung. Unternehmen, die eine Wohnungseigentumsverwaltung übernehmen, verarbeiten an dieser Stelle ebenfalls personenbezogene Daten. Last but not least gehört natürlich auch die Einstellung eines neuen Mitarbeiters oder einer neuen Mitarbeiterin diese Kategorie. Darüber hinaus müssen sich alle Unternehmen Gedanken machen, an welchen Stellen sie weitere personenbezogene Daten erfassen und welche Rechtfertigung es hierfür gibt.

**aktuell:** *Was raten Sie den Verantwortlichen in den Wohnungsunternehmen bezüglich der Erfüllung der Informationspflichten?*

**Hummel:** Die Informationspflichten sollten bis zum 25.05.2018 umgesetzt werden. Die Mitgliedsunternehmen wurden mehrfach informiert, zum Beispiel in unserem Rundschreiben, im vbw-info aber auch in einem ausführlichen Anschreiben. Weitere Informationen sind der umfassenden GdW-Arbeitshilfe zu entnehmen, die im Mitgliederbereich unter [www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de) abgerufen werden kann.



# „Der größte Fehler wäre, sich nicht mit der Digitalisierung zu beschäftigen“

Jedes Unternehmen braucht eine Digitalisierungsstrategie sagt Dr. Claus Wedemeier

Die neue Bundesregierung wird mit Dorothee Bär eine Staatsministerin für Digitales im Kanzleramt haben. Sie fordert, dass der Staat Vorreiter in Sachen Digitalisierung sein müsse. Auch in Baden-Württemberg steht das Thema weit oben auf der Agenda der Landesregierung. Minister Thomas Strobl im Ministerium für Inneres, Digitalisierung und Migration will das Land zu einer Leitregion des digitalen Wandels machen. Zur baden-württembergischen Digitalisierungsstrategie konnte auch die Bürgerschaft ihre Ideen und Anregungen einbringen. Die Strategie deckt ressortübergreifend alle Themenbereiche von der Mobilität über Bildung, Gesundheitswesen bis hin zur Sicherheit, Wirtschaft sowie Infrastruktur ab. Der Breitbandausbau darf natürlich nicht fehlen. Wie aber sieht die Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus? Wo steht die Branche? **aktuell** sprach mit Dr. Claus Wedemeier, Referent des GdW für die Bereiche Demografie und Digitalisierung, über die Entwicklungen in der Branche.

**aktuell:** Herr Dr. Wedemeier, über das Thema Digitalisierung ist in allen Medien zu hören und zu lesen, mitunter auch sehr undifferenziert. Beginnen wir daher das Gespräch mit der Frage: Was bedeutet Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft?

**Dr. Claus Wedemeier:** Die bekannten Beispiele von Uber, der Taxivermittlung ohne ein Taxi, und Booking.com, der Hotelvermittlung ohne ein Hotelzimmer, sind längst überstrapaziert. Dennoch, hier haben sich digitale Plattformen eine Marktposition erobert, die in die Preispolitik und Dispositionsfreiheit der betroffenen Branchen erheblich eingreifen und diese wesentlich bestimmen. Vor solchen Entwicklungen ist zwar keine Branche gefeit, es gibt aber gute Chancen für diejenigen, die selbst aktiv werden.

Das Thema Digitalisierung geht, wie in jeder anderen Branche auch, in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weit darüber hinaus, die bisher analog geprägten Informationen und Prozesse lediglich in die digitale Datenwelt zu überführen. Natürlich stellt sich genau diese Aufgabe in vielen Bereichen. Es geht aber vielmehr um eine strategische Komponente: Welche Veränderungen lösen die Möglichkeiten der Digitalisierung zum Beispiel bei Angeboten, Service, Strukturen, Abläufen, Geschäftsmodellen und Qualifikationen aus? Welche Chancen lassen sich daraus generieren?

Die konkreten Veränderungen können weitreichend sein: Werden zum Beispiel die Aufgaben meiner Mieterbüros künftig, zumindest teilweise, durch Chatbots, also digitale Assistenten, die Kundenanfragen am Telefon oder per Chat selbstän-



dig beantworten und deren „Wissen“ sich mit jeder Anfrage erhöht, übernommen? Werde ich bei einer Wohnungsbesichtigung weiterhin mehr oder weniger große Menschenmassen durch die Wohnung führen oder schauen sich die künftigen Mieter die Wohnungen von Zuhause oder in ausgewählten Centern online an? Bin ich als Unternehmen noch direkt an diesen Prozessen beteiligt oder arbeiten Externe günstiger? Ist das heutige Abrechnungsmodell mit Kalt- oder Warmmiete und einer separaten Betriebskostenabrechnung noch zukunftsfähig oder wirkt der Flat-Trend auch direkt auf die Wohnungswirtschaft? Wie ändern sich die Qualifikationsanforderungen an die Beschäftigten? Brauche ich eine andere, vielleicht innovativere Arbeits(zeit)kultur? Gibt es in der Bauplanung und Instandhaltung völlig neue Wege?

Die Antworten auf diese und andere Fragen kann, nach einer Analyse der derzeitigen Ziele, Prozesse und Aufgaben nur eine Digitalisierungsstrategie liefern.

**aktuell:** Wo steht die Branche beim Thema Digitalisierung gerade?

**Wedemeier:** Die EBS Universität und Real I.S. bringen den Status quo insgesamt in ihrem „Innovationsbarometer der deutschen Immobilienwirtschaft 2017“ auf den Punkt: „Im Großen und Ganzen scheint sich die Immobilienwirtschaft 2017 noch weiter in ihrer Komfortzone zu befinden.“ Konkret: Viele Unternehmen haben die Bedeutung des Themas erkannt und erste Schritte unternommen. Dies gilt nach Erkenntnissen innerhalb der GdW-Verbands-

organisation vor allem für größere Unternehmen und – größenunabhängig – für innovative Genossenschaften. Doch die Mehrheit wartet immer noch ab.

Immerhin steigt das Bewusstsein für die Digitalisierung deutlich an. Auch wenn die Branche beim Thema Digitalisierung noch ziemlich am Anfang steht, bedeutet das keinen Start vom Nullpunkt aus. Erstens sind Mieter- und Bestandsverwaltung schon allein über das eingesetzte ERP-System digital geprägt. Auch viele Prozesse von der Wohnungsvermarktung, über die Schadenbearbeitung mit externen Handwerkern und die Verbrauchserfassung bis zur Zahlungsabwicklung mit Banken sind weitgehend digital. Zweitens stehen einzelne Unternehmen durchaus an der Spitze der digitalen Entwicklung. So setzen einige größere Wohnungsunternehmen bereits Chatbots ein. Andere Unternehmen und vor allem Wohnungsgenossenschaften übernehmen im Bereich Smart Home und altersgerechter technischer Unterstützung eine Vorreiterrolle.

Allerdings gibt es beim Digitalisierungsgrad zwischen den Unternehmen erhebliche Unterschiede. Dies gilt auch für die Herangehensweise. Während viele Unternehmen derzeit dabei sind oder planen, einzelne Prozesse zu digitalisieren, fehlt es der übergroßen Mehrheit an der bisher vernachlässigten, aber doch entscheidenden Grundlage einer ganzheitlichen „Digitalisierungsstrategie“:

**aktuell:** *Wie sollten Unternehmen in der Branche, die sich bislang noch nicht mit dem Thema beschäftigt haben, an das Thema herangehen?*

**Wedemeier:** Einen guten inhaltlichen Einstieg liefert die BID-Studie „Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft: Chancen und Risiken“ aus dem Jahr 2016. Die Studie beschreibt die vier Innovationsfelder der Wohnungswirtschaft: intelligentes Gebäude, individualisierte Nutzung, betriebliche Optimierung und neue Kundensprache und zeigt konkrete Themen auf. Einen Schwerpunkt nimmt das übergreifende Innovationsfeld „Big Data“ ein, in dem erhebliche Potenziale mit positiven Auswirkungen auf nahezu alle Bereiche zu sehen sind.

Darüber hinaus gibt es zu Spezialthemen wie Smart Home und technische Unterstützung für ältere Menschen mehrere

Studien des GdW und seiner Verbände. Eine gezielte Suche auf den jeweiligen Webseiten führt zu vielfältigen Informationen.

Allerdings ist nichts besser als das Gespräch. Vorstände und Geschäftsführer sollten Kolleginnen und Kollegen, die erste Schritte oder vielleicht auch schon mehr bereits unternommen haben, zu ihren Führungs- oder Mitarbeiterunden einladen. Natürlich hat sich längst auch die Consultingbranche diesem Thema zugewandt. Auch hier helfen Tipps von Unternehmerkollegen bei der Auswahl.

Einen direkten Erfahrungsaustausch bieten zahlreiche Veranstaltungen, Arbeitskreise und Kommissionen der wohnungswirtschaftlichen Verbände auf Landes- und Bundesebene.

**aktuell:** *Welche Fehler lassen sich vermeiden?*

**Wedemeier:** Einige Fehler sollten sich durch die eben beschriebenen Vorinformationen und den ständigen Austausch mit anderen vermeiden lassen. Der größte Fehler wäre aber, länger zu warten, um sich mit dem Thema zu beschäftigen.

Ein weiterer Fehler könnte darin liegen, die Bedeutung des Themas und den damit verbundenen Aufwand zu unterschätzen. Der Weg, über eine Digitalisierung Strukturen und Prozesse effizienter zu gestalten, ist mit einem hohen Aufwand an personellen und finanziellen Ressourcen und vor allem interner Kommunikation verbunden. Sofern zum Beispiel bisher intern bearbeitete Teilprozesse als Ergebnis extern vergeben werden, stellt sich die Frage, inwiefern Mitarbeiter qualifiziert und bereit sind, auch andere Aufgaben zu übernehmen.

**aktuell:** *Wie können die MitarbeiterInnen für die Themen rund um die Digitalisierung begeistert und mitgenommen werden?*

**Wedemeier:** Dies schließt direkt an die letzte Frage nach zu vermeidenden Fehlern an. Sind Geschäftsführung bzw. Vorstand von den Chancen der Digitalisierung bzw. vom Risiko einer Nicht-Digitalisierung überzeugt, muss dieser Ansatz genauso den Mitarbeitern vermittelt werden. Erster Schritt ist die offene Kommunikation des neuen Weges mit der Ankündi-

gung, jeden Einzelnen dabei mitnehmen zu wollen und eine aktive Beteiligung einzufordern. Zweiter Schritt ist die möglichst konkrete enge Einbindung bei der Erarbeitung der Digitalisierungsstrategie zum Beispiel über interne Workshops und Arbeitsgruppen. Natürlich wird es auch hier, wie bei allen Neuerungen in einem Unternehmen, dazu kommen, dass nicht alle MitarbeiterInnen ein gleich hohes Engagement zeigen.

Umso wichtiger ist es, ausreichende Ressourcen für Schulungen, zum Beispiel für den Umgang mit einer neuen Software und neuen technischen Systemen oder für Aufgabenwechsel, vorzusehen. Ebenso müssen die Anforderungsprofile für Neueinstellungen angepasst werden.

**aktuell:** *Wie lassen sich am besten Partner für die Zusammenarbeit bei der Umsetzung und Gestaltung von Digitalisierungsprojekten finden, sowohl etablierte als auch junge Start-up-Unternehmen oder Prop-Techs?*

**Wedemeier:** Es gibt zwei Wege: Wohnungsunternehmer besuchen die Veranstaltungen, auf denen sie Startups treffen oder laden sich Vertreter der Branche ein. Die Bandbreite von Veranstaltungen als mögliche Treffpunkte wird immer größer: die re:publica in Berlin, die hub.berlin, Connected Living Conference (CLC) in Berlin, aber eben zunehmend auch ISH in Frankfurt und IFA Berlin sowie auch Veranstaltungen der Verbände wie den GdW WohnZukunftstag.

Der andere Weg: Wohnungsunternehmen laden Szene-Vertreter ein. Auch hier helfen natürlich Tipps von Unternehmerkollegen. Aber: zunächst müssen Vertreter beider Branchen ein einheitliches Sprachverständnis finden. Vertreter der Prop-Techs und der Immobilienwirtschaft entstammen in der Regel unterschiedlicher Welten, gehen unterschiedlich an Problemlagen heran und haben daher eine andere Sprache entwickelt. Schnell zeigt sich aber: eine Verständigung ist möglich.

Einen beispielhaften Ansatz für eine Kontaktaufnahme hat die Städtische Wohnungsbaugesellschaft degewo in Berlin mit ihrem „Innovationspreis: Smart Up the City 2017“ umgesetzt. Bei einem Wettbewerbsaufruf im vergangenen Jahr waren insgesamt 74 Bewerbungen von Startups und Gründern aus den Bereichen



Smart City, Smart Building oder PropTech eingegangen. Der Preis wurde erstmals für anwendbare, digitale Technologien, Dienstleistungen und Geschäftsmodelle rund um die Themen Immobilienmanagement, Energieversorgung, Gebäudeautomation, Mobilität und Kommunikation vergeben. Neben einem Preisgeld erhält das Gewinner-Team die Chance auf Umsetzung eines Pilotprojekts mit der degewo. Zuvor hatten die fünf Finalisten auf dem Weg zur Endrunde bereits professionelle Unterstützung von degewo und externen Experten bei einem Workshop und Advisory Day erhalten.

**aktuell: Bieten Kooperationen Vorteile?**

**Wedemeier:** Eindeutig ja. Hier gelten grundsätzlich keine anderen Überlegungen wie bei den zahlreichen bestehenden Kooperationen der Branche mit technischen und sozialen Dienstleistern. Auch die aus dem degewo-Wettbewerb resultierenden Kooperationen sind nur ein Beispiel. Einzelne Wohnungsunternehmen arbeiten bereits seit Jahren erfolgreich mit Start-ups im Bereich Digitalisierung zusammen.

**aktuell: Ergeben sich aus der Digitalisierung bereits neue Geschäftsmodelle und wie sehen diese aus?**

**Wedemeier:** Die Entwicklung von neuen Geschäftsmodellen gehört zu den künftigen Herausforderungen der Branche und ist offen. Hier schließt sich der Kreis zur Ausgangsfrage möglicher Veränderungen. Eine mögliche Frage: Könnte sich ein Modell „Apartimentum“ des XING-Gründers Lars Hinrichs in Hamburg auch für klassische Wohnungsunternehmen rechnen? Das Mietmodell für höchste Komfortansprüche und Mietzeiten von wenigen Monaten bis maximal vier Jahren verfolgt einen scheinbar einfachen Ansatz. Alles ist Flat: von der Küchen- und Wohnungseinrichtung über die Warmmiete bis einschließlich Strom, Internet, IP-Telefonie und digitale Wohnungssteuerung, unterstützt von Sprachsteuerung und zahllosen Sensoren und Aktoren. Eine Betriebskostenabrechnung ist überflüssig. Und alles ist digital: kein Mieter hat vor Einzug die Wohnung zuvor persönlich besichtigt, eine analoge Unterschrift geleistet oder einen physischen Schlüssel erhalten. Besichtigungen und Vertragsschluss erfolgen online und der Türschlüssel ist ein Code.

Mietrechtlich gibt es für ein solches Modell zwar keine Hindernisse, aber es rechnet sich derzeit nicht für den Massenmarkt. Dennoch gibt es erste Ansätze für solche Modelle. So erleichtert die Digitalisierung den Einstieg in neue Unternehmensfelder wie die Erfassung und Selbstabrechnung von Energieverbräuchen, Car-Sharing-Angebote und Energieerzeugung.

**aktuell: Welche Rolle spielt das Unterthema „Smart Home“ in der Branche?**

**Wedemeier:** Nach einer im April 2016 gemeinsam von GdW mit der Smart Home Initiative Deutschland e.V. in Zusammenarbeit mit mm1 Consulting veröffentlichten Studie wollen 40 Prozent der befragten Wohnungsunternehmen Smart Home- und/oder AAL-Technologien einsetzen – natürlich nur in einzelnen Beständen und nicht flächendeckend. Tatsächlich sind viele Wohnungsunternehmen, insbesondere Genossenschaften, Vorreiter für eine gesamte Branche, während die Mehrheit auch hier noch abwartet. Die größten Branchen-Herausforderungen sind die Suche nach tragfähigen Geschäftsmodellen, eine noch schwache Mieternachfrage, Unsicherheit beim Datenschutz und ein unzureichender Marktüberblick über Produkte und Anbieter.

Eine in 2015 vom GdW veröffentlichte Studie hat belegt, dass ältere Mieter neue Techniken immer dann akzeptieren, wenn vor, während und nach der Technikimplementierung ein persönlicher Support verfügbar ist. Zudem muss es einen klar erkennbaren Alltagsnutzen geben. Die Technik muss interoperabel, robust und leicht bedienbar sein. Beliebtestes Endgerät ist das Tablet. Eine der wichtigsten Anforderungen ist die Bezahlbarkeit.

**aktuell: Wie können die Verbände die Unternehmen bei der Digitalisierung unterstützen?**

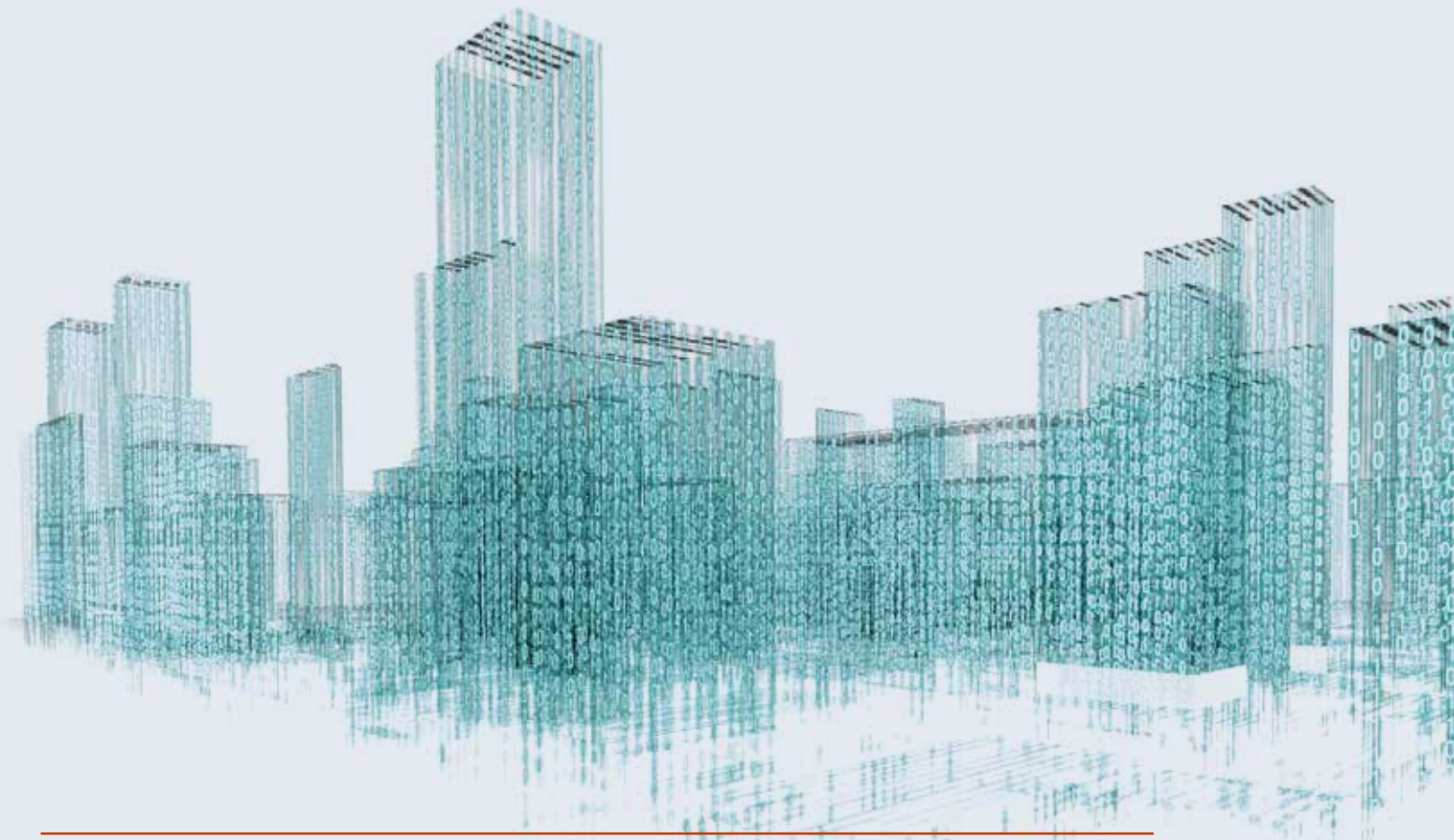
**Wedemeier:** Den Verbänden kommt im Zuge der Digitalisierung als fach- und regionenübergreifendes Thema eine gewichtige Rolle zu. Sie können den Erfahrungstransfer der Wohnungsunternehmen organisieren, neue Erkenntnisse kommunizieren und über erfolgreiche Projekte informieren. Die schon genannten Arbeitskreise und Fachausschüsse können den für die Unternehmen notwendigen Austausch und Praxisbezug herstellen.

Auf GdW-Ebene haben sich mehrere Fachausschüsse auf eine thematische Zuordnung und einen Austausch verständigt.

Natürlich nehmen Verbände auch über eigene Studien und über Begleitung externer Studien ihre Informationsrolle wahr. Zudem engagieren sich beispielsweise der GdW und der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) als Gründungsmitglieder in der vom Bundeswirtschaftsministerium und von Verbänden initiierten Wirtschaftsinitiative Smart Living. Der Initiative gehören auch zahlreiche Unternehmen an, leider bisher nur sehr wenige aus der Wohnungswirtschaft. Alle Akteure wollen gemeinsam das Thema zum Beispiel durch aktive Informationsarbeit in die Köpfe der Menschen bringen und für einen besseren Marktüberblick sorgen.

Naturgemäß setzen sich Verbände für bessere gesetzliche Bedingungen ein. Wir freuen uns, dass mit Dorothee Bär eine Staatsministerin für Digitales als zentrale Ansprechpartnerin im Kanzleramt angesiedelt ist. Wir sind gespannt, wie Frau Bär in der Lage sein wird, ihre Koordinationsfunktion mit den Ministerien auch ohne eigenen Etat wahrzunehmen.

Das Spektrum der gesetzgeberischen Themen ist groß. Ein Beispiel sind Bedingungen zur Schaffung von Breitbandinfrastrukturen, die auch für Wohnungsunternehmen eigentumsrechtlich und ökonomisch akzeptabel und sinnvoll sind. Konkret fordern wir von der Bundesregierung eine Novellierung der im Rahmen des DigiNetz-Gesetzes festgelegten Zugangsregeln in Wohngebäuden, die investitionshemmend wirken. Zudem arbeitet der GdW politisch daran, dass auch die Pflegeversicherungen als Nutznießer einer ambulanten Betreuung zuhause künftig einen höheren Finanzierungsanteil erbringen und die Wohnung noch mehr ihre Rolle als künftiger Gesundheitsstandort gerecht werden kann. Dazu zählen auch deutlich höhere telemedizinische Leistungen. Der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung und erste Stellungnahmen lassen dafür Chancen erkennen. Als dritter Punkt müssen die zahlreich vorgesehenen Fördermaßnahmen für die Digitalisierung unternehmerischer Strukturen und Prozesse so ausgestaltet sein, dass auch Wohnungsunternehmen angemessen profitieren.



# Bauen mit Bits und Bytes

## Revolution am Bau

Die Digitalisierung verändert die Art wie wir arbeiten, kommunizieren und uns fortbewegen. Auch in der Wohnungswirtschaft sorgt sie für eine Revolution. Das Augenmerk liegt oft auf neuen Wegen der Vermarktung, des Miet- und Datenmanagements oder der technologischen Neuheiten in den Wohnungen und Gebäuden selbst. Doch auch bei der Planung und beim Bau von Wohnungen bahnt sich eine digitale Revolution an, die viele Dinge durcheinander wirbeln wird.

### Kulturwandel in der Planung

2015 veröffentlichte das Bundesministerium für Verkehr und Digitale Infrastruktur seinen „Stufenplan Digitales Planen und Bauen“. Darin forderte der damalige Bundesminister Alexander Dobrindt (CSU): „[wir] brauchen eine neue digitale Planungs- und Baukultur“.

Building Information Modeling, kurz BIM, soll das Herzstück dieses Kulturwandels heißen, denn „BIM macht die Baustelle zu einer kooperativen, intelligenten Datencloud – mit einer erweiterten Datenqualität, standardisierten Prozessen, einer engen und frühzeitigen Vernetzung aller Akteure, mehr Transparenz, mehr Effizienz und einem Projekt Controlling in Echtzeit“, so der Minister.

Ab dem Jahr 2020 sollen alle öffentlichen Bauvorhaben nur noch an BIM-Projektierungen vergeben werden, so die Maßgabe des Ministeriums. Seit Mitte 2017 befindet sich der Plan in der erweiterten Erprobungsphase. Planungskoordination, Planableitung, Mengenermittlung und Kostenschätzung bzw. Kostenermittlung sowie die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Verknüpfung mit dem Bauablauf werden also bei ausgesuchten Infrastrukturprojekten digital mit BIM abgewickelt und für eine spätere Evaluation wissenschaftlich begleitet. Die Versprechen, die der Einsatz von BIM mit sich bringt sind hoch. Man erwartet sich eine Erhöhung von Planungsgenauigkeit, Termin- und Kostensicherheit, mehr Transparenz und Kontrolle, eine Optimie-

rung der Kosten im Lebenszyklus sowie eine Beschleunigung von Prüfungs- und Genehmigungsverfahren.

Der Bund als Vorreiter dieses Kulturwandels verspricht sich viele Vorteile von BIM. Erfahrungswerte aus anderen Ländern suggerieren, dass dies nicht von der Hand zu weisen ist. So müssen beispielsweise in Dänemark seit 2007 alle öffentlichen Projekte ab einem Volumen von 2,7 Millionen Euro mit BIM verwirklicht werden. Auch in anderen Skandinavischen Ländern, Großbritannien, den Niederlanden, den USA und Kanada ist BIM seit längerem erfolgreich im Einsatz. Wie lange es in Deutschland brauchen wird, bis die digitale Revolution in der Planung den breiten Markt erreicht, ist allerdings noch nicht absehbar und wird sicherlich mit komplizierten Anpassungen in den Unternehmen verbunden sein.

### Industrie 4.0 im Wohnungsbau

Im Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD findet sich ein kurzer Satz: „Das serielle und modulare Bauen soll im Rahmen des Forschungsprogramms, Zukunft Bau‘ weiterentwickelt und in Modellpro-





jekten erprobt werden. Wir wollen die Länder dabei unterstützen, referenzielle Baugenehmigungen einzuführen.“ Was hier technokratisch und unscheinbar daherkommt, könnte die Art und Weise wie in Deutschland gebaut wird, essenziell verändern.

Nichts weniger als die Industrialisierung des Wohnungsbaus versprechen sich manche Experten von seriellem und modularem Bauen. Große Hoffnungen setzt beispielsweise auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immo-

bilienunternehmen e.V. auf das serielle Bauen und hat im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) gemeinsam mit den anderen Partnern europaweit einen Rahmenvertrag ausschreiben lassen.

Rationale industrielle Fertigung und Planung, Automatisierung und Digitalisierung sollen es ermöglichen, zukünftig Wohnungsbau nach dem Baukastenprinzip zu ermöglichen. Die erhofften Folgen wären drastisch reduzierte Bauzeiten und Herstellungskosten. Bauteile werden in der Fabrik gefertigt, Rohre und Kabel inklusive. Kompatibilität zwischen einzelnen Modulen soll für Vielfalt und leichten Austausch bei Modernisierungsmaßnahmen sorgen. Vor Ort sind Fundament und Keller schon ausgebaut, und innerhalb eines Tages kann ein komplettes Einfamilienhaus aufgebaut sein. Modellrechnungen gehen davon aus, dass zwischen 50 und 70 Prozent der Kosten eingespart werden können, wenn auf diese neue Methode umgestellt wird.

Und der Kunde? Der kann sich sein Traumhaus daheim per Mausklick selbst zusammenstellen, fast so, als wenn er ein Regal von Ikea bauen würde. Architekt, Baufirma und die Fertigung in der Fabrik erhalten die Pläne und das Fließband kann anrollen. Noch sind diese Vorstellungen Zukunftsmusik, doch der technologische Fortschritt, neue Materialien, Bau- und Planungsweisen gepaart mit dem drängenden gesellschaftlichen Problem des Wohnraummangels scheinen schnelle Fortschritte auf diesem Gebiet immer wahrscheinlicher werden zu lassen.

#### Das Haus aus der Tube

Wem die industrielle Vorfertigung in Fabriken noch zu langsam geht und zu teuer erscheint, der muss sich in China umsehen. Dort stellt die Firma WinSun Häuser in

atemberaubender Geschwindigkeit und zu nicht für möglich gehaltenen Preisen her, dank riesiger 3D-Drucker.

Zehn Wohnhäuser pro Tag, je 200 Quadratmeter groß und zum Preis von 4.260 Euro pro Stück schaffen die Drucker. Riesige Roboterarme sprühen Schicht für Schicht einer grauen Paste, bestehend aus Bauschutt von Baustellen oder Steinbrüchen, auf den Boden, bis das Haus steht.

Bis solche Häuser deutschen oder europäischen Standards genügen, wird es noch ein langer Weg sein. Doch Forschungsinstitute auf der ganzen Welt arbeiten daran, Häuser zukünftig vor Ort mit Hilfe von 3D-Druckern herstellen zu können. Neben herkömmlichem Beton kommen auch Holz oder Blähglaskügelchen zum Einsatz, je nachdem welches Element mit welchen Eigenschaften gedruckt werden soll. Kunststoffe ermöglichen es beispielsweise, Wände zu drucken, die nach außen hin wie Milchglas wirken, aber von innen ungehinderte Sicht bieten, im Winter Licht herein lassen, aber im Sommer ungewünschtes Licht abblocken. Auch nachhaltige Materialien sind für die Granulatherstellung für die 3D-Drucker im Gespräch. So könnten zum Beispiel Abfälle aus der Papierherstellung oder die Chitinpanzer von Meeresfrüchten verwendet werden.

Ein Haus aus dem 3D-Drucker hat unschlagbare Vorteile. Kostenersparnis bietet neben der Materialauswahl auch die Tatsache, dass Dämmmaterial direkt eingebaut und Schächte und Kanäle für Lüftung, Wasser und Strom freigelassen werden können, was Material spart. Eine individuelle Gestaltung der Bauteile ist ebenfalls leicht möglich. Selbst komplizierte Verzierungen und Ornamente können gedruckt werden. Und da nur dort gedruckt werden muss, wo es statisch erforderlich ist, können bis zu 50 Prozent des Materials eingespart werden. Zieht man um, schreddert man sein Haus und verarbeitet es erneut zu Granulat mit dem dann am neuen Wohnort das Haus wieder „ausgedruckt“ werden kann.

Noch haben die Forscher Schwierigkeiten mit Robustheit und Festigkeit bei gedruckten Häusern, auch deshalb werden sicher noch einige Jahre vergehen, bis gedruckte Häuser in Serie hergestellt werden. Doch schon heute wird in Russland das erste gedruckte Hochhaus der Welt gebaut und Dubai möchte in den nächsten 5 Jahren 1,5 Millionen Häuser drucken lassen. Lange wird die Zukunft auch bei uns nicht auf sich warten lassen.

#### Was ist BIM?

Building Information Modeling ist eine Planungsmethode im Bauwesen, die die Erzeugung und Verwaltung von digitalen virtuellen Darstellungen der physikalischen und funktionalen Eigenschaften eines Bauwerks beinhaltet. Kernstück ist eine gemeinsame, zentrale Datenbank, in der alle projektrelevanten Informationen der Immobilie abgelegt sind, im besten Fall über deren kompletten Lebenszyklus hinweg. Dabei ist das Projekt in einem 3D-Modell visualisiert. Zugriff auf die Daten haben alle Projektbeteiligten, also die involvierten Gewerke (Planung, Bau, Controlling, Instandhaltung, etc.). Die dadurch erreichte Optimierung der Verwaltung und vor allem der Kommunikation zwischen den Projektbeteiligten kann die Kosten und den Zeitaufwand senken. Nähere Informationen rund um das Thema finden sie auf <http://planen-bauen40.de/>



# Modernes Arbeitsumfeld, innovative Projekte



## **GWG** Reutlingen Wohnungsgesellschaft mbH

Zentrale Lage, lichtdurchflutet, hochwertige Ausstattung – so lassen sich im besten Fall Wohnungsangebote lesen. Im Fall der GWG Reutlingen ist dies sogar die Beschreibung des neuen Geschäftsgebäudes, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Anfang dieses Jahres bezogen haben.

Im Herzen Reutlingens, gegenüber vom Tübinger Tor, sitzen seit Januar alle Mitarbeiter der GWG Reutlingen gemeinsam in einem Gebäude. Von außen sachlich und zurückhaltend – eine helle Klinkerfassade zeugt von nachhaltiger Bauweise und Rohstoffeinsatz – lässt sich nur leise erahnen, wie modern die Bürostruktur im Inneren ist. Die Kombination aus Sichtbeton im Treppenhaus und Glaswänden in Büro- und Besprechungsräumen wird abgerundet durch Parkettböden, angepasste Beleuchtung, höhenverstellbare Tische und Schallabsorber, die eine angenehme Raumakustik fördern. Wer in seiner Pause Tischfußball spielen oder es sich auf einem Sofa gemütlich machen möchte, hat die Möglichkeit dazu.

### **Nachhaltig gedachte Projekte**

Doch was macht die GWG Reutlingen sonst noch aus? Die Projekte. Zwei herausragende und über die Region hinaus bekannte Projekte sind das Timber-Quartier und das Variable Wohnen im Storlach. So unterschiedlich sie sind, so sehr sprechen sie für die Denk-, Planungs- und Handlungsweise der GWG Reutlingen. Im Timber-Quartier entstanden 29 in ökologischer Bauweise



*„Unsere Mitarbeiter genießen den Komfort der hellen, modern ausgestatteten Büroräume und Freizeitbereiche.“*

Ralf Güthert, Geschäftsführer



*„Die helle Klinkerfassade nimmt ortstypisches Fassadenmaterial auf. Auch bei der Innenausstattung haben wir Wert auf zeitlose und wertige Materialien gelegt.“*

Klaus Kessler, Geschäftsführer

erstellte Einfamilienhäuser, ein Mehrfamilienhaus mit 21 zum Teil geförderten und barrierefreien Wohnungen zwischen 60 und 109 m<sup>2</sup> sowie sechs sogenannte Wohnboxen mit etwa 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Appartements für Singles und Studenten bieten eine spannende Alternative zu herkömmlichen Wohnformen. Sie sind zudem ein gelungenes Beispiel, wie zusätzlicher Wohnraum entstehen kann: Die GWG Reutlingen nutzte hier eine Garagenzeile als Grundfläche, schuf Wohnraum und verdeckte gleichzeitig eine Schallschutzwand. Durch das differenzierte Angebot von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen entstand ein durchmischtes Quartier. Abgerundet wird es durch einen Quartiersplatz und einen Kindergarten, der in diesem Jahr gebaut wird.

Beim Variablen Wohnen im Storlach entstanden 28 Wohneinheiten zwischen 46 bis 90 m<sup>2</sup>. Diese Wohnungen entstanden

zur Flüchtlingsunterbringung – die GWG baute mehrere Unterkünfte und brachte Flüchtlinge auch im Bestand unter – und können aufgrund leicht anpassbarer Grundrisse variabel genutzt werden. Das heißt, eine spätere Nutzung wurde bereits bei der Planung mitgedacht. Das Reutlinger Projekt fand auch über die Region hinaus Anerkennung: So war es im Jahr 2016 im Deutschen Pavillon auf der Biennale in Venedig und 2017 als Teil der Ausstellung „Making Heimat. Germany, Arrival Country“ im Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt am Main zu sehen.

#### **Wissenschaftlich betreute Modernisierung**

Auch bei den Modernisierungen geht die GWG Reutlingen neue Wege. So entwickelte das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung der Hochschule Nürtingen-Geislingen gemeinsam mit der Stadt Reutlingen und dem Reutlinger Wohnungsunter-





*„In der Heilbronner Straße haben wir gezeigt, wie sich Modernisierung und Neubau, gute Wohnlage und sozialer Wohnungsbau vereinen lassen. Entstanden sind 104 Wohnungen für Menschen in verschiedenen Lebensphasen.“*

Ralf Güthert, Geschäftsführer

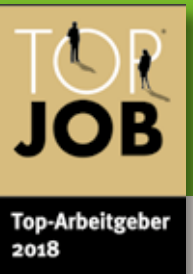
nehmen ein Konzept zur Entwicklung des Quartiers Orschel-Hagen. Die Maßnahmen wurden mit den Bewohnern des Quartiers geplant. Entstanden ist eine zweiteilige Entwicklung: Zum einen modernisierte sie 56 Wohneinheiten zu barrierearmen, für Senioren geeignete Wohnungen. Zum anderen erstellte sie drei neue Mehrfamilienhäuser mit 48 Sozialwohnungen. Hier findet jede Generation ihr Zuhause, der Wohnungsmix und die Grundrisse wurden so entwickelt, dass sie für unterschiedliche Lebensphasen und -formen funktionieren und die Belegung automatisch eine Durchmischung ergibt. Die unterschiedlichen Wohnungstypen sprechen Senioren und Familien gleichermaßen an und fördern das Miteinander der Generationen. Ein gemeinsamer zentraler Platz dient als Ort für Begegnungen, während die angrenzenden Grünflächen Freiraum zum Durchatmen bieten. Die Zusammenarbeit aller Beteiligten ist ein erfolgreiches Modellprojekt und zeigt, wie eine kommunale Wohnungsgesellschaft die Entwicklung eines Quartiers mitgestalten und modernen Wohnraum für jedes Alter schaffen kann.

Die GWG Reutlingen bietet sowohl ihren Kunden als auch ihren Mitarbeitern die reizvolle Kombination aus solider Basis und innovativer, moderner Ausrichtung. Dies spiegelt sich auch im

neuen Geschäftsgebäude wider: Das Unternehmen entschied sich für den alten Standort, nachhaltige, wertige, aber zurückgenommene Materialien – und eine offene, helle Bürostruktur mit innovativen, vielfältigen Pausenräumen.

## Über die GWG Reutlingen

Die GWG ist der größte Anbieter von Wohnraum in der Region Reutlingen. Seit 1951 bietet das Unternehmen seinen Kunden von der Planung über die Bauausführung bis zur Verwaltung der Immobilien alles aus einer Hand an. Aktuell bewirtschaftet die GWG rund 11.000 Wohnungen und Häuser. Zusätzlich versorgt sie als Gesellschafterin der Heizwerkbetriebsgesellschaft (HBG) circa 6.000 Haushalte mit Wärme und Energie, ist Zustifter der Stiftung Jugendwerk und betreut als Partner der Stadt den Bau und die Instandhaltung zahlreicher stadtnaher Einrichtungen.



*„Im Timber-Quartier entstanden 56 Wohneinheiten – aufgeteilt in Doppel- und Reihenhäuser, einen Mehrgeschosser und die Wohnboxen. Abgerundet wird das neue Quartier durch den Bau einer Kindertagesstätte.“*

Klaus Kessler, Geschäftsführer







# Optimiertes Förderprogramm für mehr neue Wohnungen im Land

## „Wohnungsbau BW 2018/2019“ im April in Kraft getreten

250 Millionen Euro Fördervolumen je Haushaltsjahr, 10.152 förderfähige Wohneinheiten, davon 4.408 Wohnungen in der Mietwohnraumförderung – so lauten einige Rahmencahlen des Landesförderungsprogramms „Wohnungsbau BW 2018/2019“. Wesentliche Änderungen und Ergänzungen, die die bisherige Ausgestaltung des Programms optimieren, wurden maßgeblich durch die Arbeitsgruppe „Finanzierung und Förderung“ der Wohnraum-Allianz angeregt. Die Flexibilisierungsregelung zur Miethöhe, die modulare Ermittlung der Baukosten, die Nachfrageprämie für die Gemeinden, die Neugestaltung der Zusatzförderung für innovative Bauvorhaben sowie die statistische Fortschreibung der Einkommensgrenzen sind Beispiele für die Neuerungen im Programm.

Die Änderungen sollen die Programmstrukturen vereinfachen und die Attraktivität des Programms erhöhen. Besonders deutlich wird dies an der strukturellen Umgestaltung der Förderung, bei der die Baukosten von den Grundstückskosten – wie vom vbw vorgeschlagen – entkoppelt wurden. „Wir sind uns sicher, dass durch diese Umgestaltung deutliche Anreize für mehr kostengünstigen Wohnungsbau gesetzt werden. Die Entkopplung bereinigt auch die Ungleichheit der regional und auch unternehmensbezogen sehr unterschiedlich ausfallenden Grundstückskosten. Die Erhöhung der förderfähigen Baukosten (Kostengruppe 200 bis 700) auf 3.000 Euro/qm ist ebenfalls eine gute Maßnahme. Denn in den vergangenen Jahren sind die Baukosten generell flächendeckend überproportional gestiegen“, sagte vbw-Verbandsdirektorin Sigrid Feßler. „Insoweit wäre nur noch eine Dynamisierung der förderfähigen Baukosten wünschenswert“, so Feßler.

Auch innovative Bauvorhaben, beispielsweise in serieller oder modularer Ausführung, erhalten im Programm Wohnungsbau BW 2018/2019 eine um 25 Prozent erhöhte Subvention. „Wir sehen in modularen, seriellen und nachhaltigen Bauweisen eine große Chance für den kostenbewussten, energieeffizienten modernen Wohnungsbau“, sagte Feßler. Daher begrüßt der vbw diese Maßnahme ebenso wie die Beibehaltung der mittelbaren Belegung, die für die Wohnungswirtschaft ein zentrales Instrument ist.

Flexible Tilgungssätze sowie die statistische Fortschreibung der Einkommensgrenzen sorgen ebenfalls dafür, dass das Programm an Attraktivität für die Wohnungsunternehmen gewinnt.

### Herausforderung Baulandausweisung

Die Landesregierung hat die Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergemeinschaften nicht verändert.

Das Land ermöglicht über eine Ausfallbürgschaft zugunsten der L-Bank den Eigentümergemeinschaften den Zugang zinsvergünstigter Angebote der KfW-Bank, insbesondere für die energieeffiziente Sanierung und den altersgerechten Umbau der Wohnungen. „Das ist ein wichtiges Förderinstrument, dessen Weiterführung ein gutes Signal darstellt“, so Feßler.

„Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich durch die Umgestaltung des Programms neue Möglichkeiten. Viele unserer Anregungen sind aufgenommen worden. Ich bin sicher, dass unsere Mitgliedsunternehmen dieses Programm nutzen werden. Nun liegt es bei den Kommunen, ausreichend Bauland auszuweisen“, so die Verbandsdirektorin. Sie verweist diesbezüglich auf die Prämie von 2.000 Euro, die das neue Förderprogramm jeder Gemeinde für eine geförderte und bezugsfertig errichtete Sozialmietwohnung bietet. Für die Jahre 2018 und 2019 sind jeweils vier Millionen Euro als Bewilligungsvolumen angesetzt. Die Prämie soll dabei auch ein Anreiz sein, dass die Kommunen beim Grundstücksverkauf verstärkt auf die Konzeptvergabe setzen und auch hinsichtlich der Bebauungspläne neu denken. Sie ist zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken einzusetzen.

Die vbw-Mitgliedsunternehmen finden das Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ als PDF auch im Mitgliederbereich unter [www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de)

# „Was einer alleine nicht schafft, das vermögen viele gemeinsam“



## Kongress befasst sich mit dem Modell der Sozialgenossenschaft

Nicht eigene Vorteile, nicht finanzielle Interessen, sondern die Idee, in der Gemeinschaft solidarisch für ein gemeinsames Ziel zu wirken, ließ viele Bürger und Interessierte den Saal beim Kongress „Zukunftsmodell (Sozial-)Genossenschaften“ füllen. Eingeladen hatten der Verein Integrative Wohnformen e.V. und der Verein Paritätische Baden-Württemberg e.V. Im Mittelpunkt der Veranstaltung standen Genossenschaften, die sich aus lokalen bürgerschaftlichen Initiativen, aus bürgerschaftlichem Engagement für das soziale Umfeld, den Stadtteil oder das Gemeinwesen heraus entwickelt haben oder entwickeln und in diesem Sinne wirken können. Partizipation, Selbsthilfe und Solidarität lauteten die Schlagworte der Redner, die sich mit der Rechtsform, der Gründung von Genossenschaften, dem Aufbau und ganz konkreten Beispielen auseinandersetzten.

Zumeist ist eine Mangellage der Anlass für die Gründung einer Genossenschaft. Es mangelt im Stadtteil oder der Region an Wohnraum, an Kinderbetreuung, an Familienhilfe, an öffentlichem Nahverkehr oder anderen zentralen Leistungen. Insbesondere die demografische Entwicklung, aber auch die Digitalisierung und der gesellschaftliche Wandel stellen Kommunen und die Gesellschaft vor neue Herausforderungen. Genossenschaften kön-

nen dafür ein kleiner Lösungsbaustein sein, das machten die Referenten deutlich.

„Der Kern einer Genossenschaft ist die Selbsthilfe. Sie muss aber wirtschaftlich gestaltet sein und steht unter dem Motto: ‚was einer alleine nicht schafft, das vermögen viele gemeinsam‘“, sagte Christine Engelhardt, Leiterin der Abteilung Soziales im Ministerium für Soziales und Integration in ihrer Begrüßung. Auch Ursel

Wolfgramm, Vorstandsvorsitzende des Paritätischen Baden-Württemberg e.V., sowie Christian Brokate, Vorstand des Vereins Integrative Wohnformen e.V., betonten neben dem sozialen Zusammenhalt in Genossenschaften auch den wirtschaftlichen Aspekt. „Genossenschaften sind Wirtschaftsunternehmen. Ihr Geschäftsbetrieb unterliegt den Marktmechanismen und ihre Leistungen müssen dem Wettbewerb standhalten“, sagte Brokate und brach damit von vornherein alle sozialromantischen Vorstellungen. Engelhardt unterstrich, dass Genossenschaften keine staatlichen Leistungen übernehmen, sondern ergänzend gesehen werden. Gerade im Sozialbereich seien die Herausforderungen enorm. Genossenschaften könnten dabei helfen, sie anzugehen.

### Was Genossenschaften ausmacht

Auf die Vorzüge und Besonderheiten von Genossenschaften ging Burghard Flieger von der innova eG Freiburg ein. „Genossenschaften sind privatrechtliche Unternehmen, die sich mit ihrem Förderauftrag ganz klar am Nutzer ausrichten und nicht an einem Investor“, sagte Flieger. Sie seien hybride Organisationen, weil sie wirtschaftlichen und sozialen Zielen folgten. Flieger erklärte: „Vier Prinzipien zeichnen Genossenschaften aus: erstens das Förderauftragsprinzip, nach dem die Genossen-



schaft einen klaren Förderauftrag für ihre Mitglieder übernimmt. Zweitens das Identitätsprinzip, nach welchem das Mitglied sowohl Unternehmer als auch Nutzer der Organisation ist. Drittens das Demokratieprinzip, das vorgibt, dass jedes Mitglied eine Stimme hat. Und viertens das Solidaritätsprinzip, das besagt, dass jeder innerhalb der Genossenschaft bessergestellt ist und Vorteile durch die Gemeinschaft erreicht.“

Genossenschaften sind so gestaltet, dass der Ein- und Austritt unkompliziert erfolgt. Die Mitgliedschaft wird durch die Zeichnung von Anteilen erreicht, die Haftung ist begrenzt. Alle Genossenschaften unterliegen einer Pflichtprüfung bei einem genossenschaftlichen Prüfungsverband. „Die Gründung einer Genossenschaft erfolgt in drei Phasen. In der Orientierungsphase geht die Geschäftsidee ins Rennen. Die Zielgruppe wird gesucht und ein Angebot entwickelt. In der Planungsphase werden der Geschäfts- und Wirtschaftsplan sowie die Satzung aufgestellt. Damit steht die Genossenschaft kurz vor der Gründung. Sie erfolgt mit der Gründungsversammlung, der Aufnahme bei einem Genossenschaftsverband und mit dem Eintrag in das Genossenschaftsregister“, so Flieger.

Thomas Pfundstein von der Servicestelle für kommunale Sozialraumentwicklung berichtete über Bürgerunternehmen und Bewohnergenossenschaften in Rheinland-Pfalz. „Eines dieser Beispiele ist die Genossenschaft Pulvermaar mit ihrem Projekt Florinshof in Gillendorf“, sagte Pfundstein. Hintergrund für die Gründung der Genossenschaft Pulvermaar eG waren die Fragen der Dorfgemeinschaft „Wie wollen wir in der Zukunft in Gillendorf leben? Wie soll unser Leben, Wohnen und Arbeiten in Gillendorf im Jahre 2030 sein? Mit diesen Fragen beschäftigen sich engagierte Gillenfelderinnen und Gillenfelder. Die Genossenschaft am Pulvermaar – Eine sorgende Gemeinschaft eG – trägt nun die institutionelle Verantwortung. Sie entwickelte das barrierefreie Wohnkonzept Florinshof, für das beim Wettbewerb „Mehr Mitte bitte“ ein Architektorentwurf ausgewählt wurde, der nun gebaut werden soll“, so Pfundstein.

Mit dem Rohbau wurde im September 2017 begonnen. Insgesamt werden Wohn-, Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen von ca. 1.000 m<sup>2</sup> geschaffen. Der Bau umfasst insgesamt 13 barrierefreie Wohnungen, die sich auf 3 Stockwerke verteilen. Die Wohnungen sind als 1- bis



3-Zimmer Appartements mit Loggia oder Terrasse konzipiert und mit Aufzügen barrierefrei erreichbar. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 44 und 90 m<sup>2</sup> und sind damit auf den Bedarf von Ein- und Zweipersonenhaushalten zugeschnitten. Im Erdgeschoss befinden sich eine kleine Wohngruppe für 3 Personen sowie ein Besprechungsraum und ein Büro, das von einem Pflegedienst genutzt wird. Ein großer Gemeinschaftsraum steht für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung. „Die Genossenschaft verfolgt mehrere Ziele, nämlich die Schaffung von barrierefreiem, altengerechten Wohnraum und den Aufbau einer „sorgenden Gemeinschaft“. Damit erwächst eine institutionelle Stelle als „Kümmerer“ in der Gemeinde Gillenfeld.

#### In der Praxis

Wie eine Wohnungsbaugenossenschaft im 70. Jahr nach ihrer Gründung aussieht und agiert, stellte Rainer Böttcher, Vorstandsvorsitzender der Flüwo Bauen Wohnen eG, vor. „30 Prozent der Mieter in unseren 9.448 Wohnungen sind über 65 Jahre alt. Natürlich machen wir uns Gedanken zu bedarfsorientierten Wohnformen und Ausstattungen sowie zu wohnbegleitenden Dienstleistungen“, sagte Böttcher. Mit zehn Thesen beschrieb er den Charakter der Genossenschaft. Unter anderem zählt dazu die These: Genossenschaften sind Marktteilnehmer ohne spezifische Förderung. „Das ist ein genossenschaftliches Dilemma. Denn Genossenschaften stehen voll im Wettbewerb, erhalten aber keine spezifische Förderung“, so Böttcher.

Die Flüwo Bauen Wohnen eG hat jüngst eine Stiftung gegründet. Der Grund dafür ist, dass die eingetragene Genossenschaft laut Gesetz selbst keine Einzelfallhilfe leisten kann. „Der Gleichbehandlungsgrundsatz steht im Genossenschaftsgesetz. Ich kann daher kein Mitglied bevorzugen. Die Stiftung ist nicht auf Mieter beziehungsweise Mitglieder der Flüwo beschränkt. Vielmehr sollen ihre Leistungen eine Stabilisierung der Wohngebiete bewirken, in denen die Flüwo Wohnungsbestände hat“, sagte Böttcher.

Zum Abschluss der Vorträge präsentierte Heike Schreiner, Geschäftsführerin der

Trugen zum Gelingen der Veranstaltung bei (v.o.n.u.): Heike Schreiner, Anton Frey, Burghard Flieger, Christian Brokate, Moderator Martin Link, Rainer Böttcher und Thomas Pfundstein



Familiengenossenschaft eG in Mannheim, wie eine Sozialgenossenschaft in der Praxis aussehen kann. In der Familiengenossenschaft haben sich freie Erzieherinnen zusammengeschlossen. Sie bieten ihre Kompetenzen für Kindertagespflegestellen an. Über die Genossenschaft können sich Unternehmen beispielsweise die Betreuung der Mitarbeiterkinder übernehmen lassen. „Die Genossenschaft ist für alle ein Gewinn. Für die Erzieherinnen ebenso wie für die Familien. Sie bietet Qualität und faire Preise“, so Schreiner.

In den Pausen blieb beim Kongress Zeit für den Austausch zwischen den Teilnehmern. Recht schnell wurde deutlich, dass sehr unterschiedliche Motivationen hinter dem Kongressbesuch standen, beispielsweise die Mitarbeit in einer Genossenschaft, die bisherigen Erlebnisse bei einer Gründung oder auch eine Selbsthilfe-Idee, die noch der Umsetzung harret. Nicht immer ist die Rechtsform der Genossenschaft das richtige Modell für eine Idee. Manchmal empfiehlt sich auch das Modell des eingetragenen Vereins, um in einem Gebiet (Selbsthilfe-) Leistungen zu erbringen.

### Workshops

Mit vielen, ganz konkreten Fragen gingen die Teilnehmer in die vier Workshops. Jeweils zwei dieser Fachforen konnten nacheinander besucht werden. Dabei ging es um die Genossenschaftsgründung, um die praktische Umsetzung, um die Weiterentwicklung traditioneller Wohngenossenschaften zu Sozialgenossenschaften sowie um die Ausbildung und Qualifizierung zu GenossenschaftsexpertInnen.



### Integrative Wohnformen e.V.

Der Verein Integrative Wohnformen e.V. Im Juli 2008 wurde Integrative Wohnformen e.V. von Stuttgarter Wohnungsunternehmen gegründet, um Wohnprojekte für Senioren/-innen und Menschen mit Behinderung im Großraum Stuttgart ins Leben zu rufen. Die steigende Anzahl an Senioren/-innen mit Unterstützungsbedarf in den Beständen erfordert neue generationenübergreifende Lösungsansätze. Diese soziale Aufgabenstellung knüpfte passend an die Wurzeln der Mitgliedsunternehmen an. Die beteiligten Wohnungsunternehmen haben eine soziale, gemeinschaftliche Entstehungsgeschichte und waren bis 1990 alle gemeinnützig. Die Mitgliedsunternehmen sehen ihre gesellschaftliche Verantwortung unter anderem darin, für das Wohl von Mieter/-innen mit und ohne Assistenzbedarf zu sorgen sowie die Entwicklungen in ihren Wohngebieten positiv zu beeinflussen. Das gemeinsame Ziel der Vereinsmitglieder lautete: Ältere Menschen sollen so lange und so gut wie möglich in der eigenen Wohnung und in ihrem gewohnten Stadtteil leben können. Neben der qualitativ hochwertigen und kundenorientierten Versorgung soll eine optimale soziale Wohnqualität erreicht werden, die der Gefahr der Vereinsamung entgegenwirkt. Inzwischen sind auch Wohnungsunternehmen aus Esslingen am Neckar und Kichheim unter Teck Mitglied bei Integrative Wohnformen e.V.

### Der Paritätische Baden-Württemberg e.V.

Der PARITÄTISCHE Baden-Württemberg e.V. ist einer der sechs anerkannten Spitzenverbände der freien Wohlfahrtspflege in der Bundesrepublik. Der PARITÄTISCHE ist weder konfessionell, weltanschaulich noch parteipolitisch gebunden. Ihm sind in Baden-Württemberg über 800 selbstständige Mitgliedsorganisationen mit insgesamt rund 4000 sozialen Diensten und Einrichtungen angeschlossen. Der PARITÄTISCHE steht für sachkundige und innovative Sozialarbeit zum Wohle des einzelnen Menschen und der Gesellschaft. Er fördert die Vielfalt der Ansätze und der Suche nach neuen Lösungen in der Wohlfahrtspflege. Der PARITÄTISCHE ist daher grundsätzlich für alle Gruppierungen offen, die überwiegend soziale Arbeit leisten oder leisten wollen und deren Ziele, Methoden und konkrete Arbeit an einem humanistischen Menschenbild ausgerichtet sind. Den Mitgliedern bietet er ein breites Spektrum an Service-Angeboten, die von Fortbildungen über Fachberatung und Qualitätsgemeinschaften bis hin zu Vergünstigungen bei unseren Rahmenvertragspartnern führen.



Bei den Workshops (im Bild Rainer Böttcher) wurde viel diskutiert



## Verbandstag 2018 in Mannheim

Unter dem Motto „Wohnen in die Fläche tragen“ findet am 19. April 2018 der Verbandstag des vbw in Mannheim statt. Die Vorträge werden sich vorrangig mit dem ländlichen Raum und dem Wohnen außerhalb der Städte und Ballungszentren befassen. Beginn ist um 9:30 Uhr im Congress Center Rosengarten.

Zu wenig Wohnraum und fehlende Bauflächen in den Großstädten und Ballungszentren im wirtschaftsstarke Bundesland Baden-Württemberg sind vielfach in der Diskussion. Am 19. April aber soll es um die Zukunft und das Wohnen im Ländlichen Raum gehen. Die Vorträge laufen unter Überschriften wie: „Heimat 4.0 – Die Zukunft des ländlichen Raums“ oder „Mehr Mut für das Wohnen jenseits der Metropolen“.

Welche Herausforderungen, aber auch welche Chancen stellen sich im ländlichen Raum? Was können Politik, Wirtschaft und die Menschen vor Ort für die ländlichen Gebiete tun, um diese zu stärken und attraktiver zu machen? Wie lässt sich die Lebensqualität auf dem Land erhalten oder sogar erhöhen? Welche Effekte lassen sich durch neue Mobilitätsformen und Technologien erreichen? Diesen Fragen werden sich Minister **Peter Hauk**, Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, **Axel Ge-**

**daschko**, Präsident des GdW, **Dr. Daniel Dettling**, Geschäftsführender Gesellschafter des Instituts für Zukunftspolitik, **Christoph Jäger**, Bürgermeister der Gemeinde Großerlach und **Steffen Braun**, Leiter Mobilität und Stadtssystemgestaltung am Fraunhofer IAO in Stuttgart, in einer Podiumsdiskussion stellen. Sie trägt den Titel: „Ländlicher Raum – Auslauf- oder Zukunftsmodell?“ und wird von der ehemaligen Landesschau-Moderatorin **Martina Meisenberg** geleitet.

Mit der Verleihung des vbw-Immo-Preises ehrt der vbw anschließend die besten Absolventen im Studiengang Immobilienwirtschaft an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Die vier klügsten Köpfe des Fachbereichs erhalten einen Geldpreis und eine Urkunde.

Der Nachmittag gilt der Mitgliederversammlung mit den erforderlichen Regularien.



Für die Mitglieder gibt es am Nachmittag des Vortages verschiedene Stadttouren, bei denen interessante Wohn- und Bauprojekte sowie die städtischen Highlights vorgestellt und besichtigt werden können. Der Vorabend des Verbandstags klingt mit einem Essen im Turf<sup>2</sup>-Pavillon auf der Pferderennbahn aus.

**Wohnen in die Fläche tragen –  
Verbandstag des vbw  
am 19. April 2018  
im Congress Center Rosengarten**

## Karlsruher Rechtstag – der Tradition folgend



Mittlerweile ist der Karlsruher Rechtstag im Juli eines jeden Jahres zu einer festen Institution geworden. Alle Interessierten können sich den 05. Juli vormerken. Wie gewohnt stehen aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zum Mietrecht sowie die jüngsten Entscheidungen zum Wohnungseigentumsrecht auf dem Programm. Weitere Schwerpunkte bilden das Arbeitsrecht, das Energierecht und das Bauvertragsrecht.

Referieren werden unter anderen **Dr. Ingrid Vogler**, Energie- und Technikreferentin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, **Dr. Dietrich Beyer**, Richter am Bundesgerichtshof a.D., **RAin Ulrike Gantert**, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht sowie **RAin Beate Heilmann** von Heilmann Kühnlein Rechtsanwältinnen aus Berlin.

Einen eigenen Baustein bildet diesmal das Arbeitsvertragsrecht zu den Themen Home-office und mobiles Arbeiten. Die Teilnehmer lernen die arbeitsrechtlichen Anforderungen

kennen und erhalten Hinweise zur Gestaltung von Arbeitsverträgen.

Einen Ausblick auf die aktuelle Rechtsentwicklung gibt Rechtsanwältin **Ursula Hennes**, Leiterin der Rechtsabteilung im vbw.

**Weitere Informationen und Anmeldung unter [www.awi-vbw.de](http://www.awi-vbw.de)**



# „Mensch Raiffeisen. Starke Idee!“

**MENSCH  
RAIFFEISEN.  
STARKE IDEE!**

## Genossenschaften feiern das Raiffeisen-Jubiläum

In diesem Jahr wäre Friedrich-Wilhelm Raiffeisen 200 Jahre alt geworden. Die Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft feiert das Jubiläum unter dem Motto „Mensch Raiffeisen. Starke Idee!“. Sie wird von der gesamten Genossenschaftsfamilie unterstützt. Das Jahr 2018 ist bestimmt von Kongressen, Veranstaltungen, Plakaten und Ausstellungen, Büchern und Veröffentlichungen, die auf das Wirken des Sozialreformers und Genossenschaftspioniers Raiffeisen hinweisen. Alle Genossenschaften sind zur Teilnahme aufgefordert.

Doch wer war Raiffeisen? Was wollte der Genossenschaftspionier? Der 1818 im nordrhein-westfälischen Hamm geborene Friedrich-Wilhelm Raiffeisen war nach dem Gymnasialbesuch und einer militärischen Ausbildung seit dem Jahr 1845 Bürgermeister in verschiedenen Gemeinden in Rheinland-Pfalz. Er galt als bürgernahe Gemeindevorsteher, der sich die Nöte und Sorgen anhörte und versuchte, die Lage der Menschen zu verstehen und zu verbessern. Aus diesem Grund baute er Schulen und Straßen. Denn Bildung und die Anbindung der Menschen in den ländlichen, von der Landwirtschaft geprägten Regionen an die größeren Märkte und Städte sah er als wichtigste Maßnahmen für bessere Lebensverhältnisse an. „Der beste Kampf gegen die Armut ist eine gute Schulbildung“, lautete seine Devise. Um die Agrarprodukte der Landbevölkerung auf den Markt zu bringen, erweiterte er das ausgebaute Straßennetz.

Die größte Not musste der Bürgermeister und Mensch Raiffeisen aber im Winter 1846/47 erleben. Der Sommer 1846 war kalt und nass, so dass die Getreideernte mäßig bis schlecht ausfiel. Da bei den Kartoffeln zudem erstmals Krautfäule auftrat und die Ernte minderte, explodierten die Nahrungsmittelpreise im folgenden Winter. Die Menschen hungerten. Raiffeisen stellte einen Antrag an die Regierung, die Brotgetreide lieferte, das er gegen Schuldscheine vergab. In der Folge gründete er einen Hilfsverein, den sogenannten „Brot-

verein“. Weitere Vereine folgten, wie der „Flammersfelder Hilfsverein zur Unterstützung unbemittelter Landwirte“, den „Heddendorfer Wohltätigkeitsverein“ sowie den „Heddeshemer Darlehenskassenverein“, der als erste Genossenschaftsbank nach unserem heutigen Verständnis gelten kann.

Raiffeisen setzte auf Hilfe zur Selbsthilfe und auf Gemeinschaft, also auf den Gedanken, dass jeder für den anderen Verantwortung übernehmen soll. In der genossenschaftlichen Gemeinschaft werden Notlagen der Menschen gelindert. Seine Ideen und Gedanken zum Genossenschaftswesen veröffentlichte Raiffeisen mit großer Unterstützung seiner ältesten Tochter Amalie 1866 in einem Buch über die genossenschaftlichen Ideen. Der Titel lautete: „Die Darlehenskassen-Vereine als Mittel zur Abhilfe der Not der ländlichen Bevölkerung sowie auch der städtischen Handwerker und Arbeiter“. Das Buch sorgte für eine weite Verbreitung des Genossenschaftswesens. Bis heute tragen etliche genossenschaftliche Banken und Märkte den Namen „Raiffeisen“ in ihrer Bezeichnung.

### Warum ist das Jubiläum ein Grund zu feiern?

Josef Zolk von der Deutschen Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft e.V. beschreibt es in einem Beitrag so: In Deutschland und weltweit entdecken immer mehr Menschen die Genossenschafts-



FRIEDRICH WILHELM  
RAIFFEISEN

200 JAHRE

idee für sich. Sie steht für Regionalität und Nähe, Transparenz, Demokratie, Offenheit, Zukunftsfähigkeit. Die Genossenschaft ist eine allen offen stehende Form der gesellschaftlichen Selbstorganisation, ein Modell der kooperativen Selbsthilfe und Selbstverantwortung. Sie vereint Menschen mit gleichen Interessen, fördert individuelles Engagement und Selbstbewusstsein und ermöglicht soziale, kulturelle und ökonomische Partizipation. Mitglieder werden durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen zu Miteigentümern. Ihre Stimme ist jedoch von der Zahl der erworbenen Anteile unabhängig. Dies sichert Mitbestimmung und die Möglichkeit der aktiven Mitgestaltung als besonderen Ausdruck von Solidarität und gemeinsamer Verantwortung auf Augenhöhe. Das fordert und fördert Engagement, Gestaltungswille und Solidarität.

Am 30. November 2016 wurde die Genossenschaftsidee von der UNESCO als erster deutscher Vorschlag in die Repräsentative Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen. Ein großer Tag für die Genossenschaften. Die Welt-

kulturorganisation unterstrich damit die Bedeutung der Genossenschaften für das Zusammenleben der Menschen.

Die Genossenschaftsfamilie verstand sich von jeher als eine an sozialen Werten orientierte Bewegung, die auf ideellen Grundsätzen wie Solidarität, Ehrlichkeit, Verantwortung und Demokratie aufbaut. Diese Werteorientierung aktiv in die Gesellschaft hineinzutragen, verstehen wir als großen Auftrag und Impuls. Das Allerwichtigste ist aber, die genossenschaftli-

che Idee zu erhalten und zeitgemäß weiterzuentwickeln.“

**Genossenschaftspioniere**

Zu den Genossenschaftspionieren und geistigen Wegbereitern der Genossenschaftsbewegung in Deutschland gehörten neben Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen weitere Sozialreformer wie beispielsweise Hermann Schulze-Delitzsch, Victor Aimé Huber und Eduard Pfeiffer. Besonders die beiden letztgenannten entwarfen in Theorie und Praxis Muster für die Woh-

nungsgenossenschaften von heute und machten diese publik.

Die Ideen der Genossenschaftspioniere unterschieden sich dabei durchaus, sowohl in den Wirtschafts-, Finanz- und Lebensbereichen, für welche sie Genossenschaften initiierten, als auch darin, wer die Gründung, Finanzierung und Leitung der Genossenschaften inne haben sollte sowie in vielfältigen Vorstellungen bezüglich einer Solidarhaftung, dem Erwerb von Genossenschaftsanteilen, Beschränkung aller Leistungen auf die Genossen oder der Frage nach einer direkten Unterstützung durch den Staat. Sie alle wirkten in der Mitte bis zum Ende des 18. Jahrhunderts, Eduard Pfeiffer vor allem auch zu Beginn des 19. Jahrhunderts. Sie alle haben das Genossenschaftswesen in Deutschland mitinitiiert und zu einer vortrefflichen Rechts- und gesellschaftsprägenden Kulturform in beständiger Weiterentwicklung gemacht.

## Informationen und Beteiligung

Weitere Informationen zum Raiffeisen-Jahr 2018 erhalten Sie auf der Internetseite [www.raiffeisen2018.de](http://www.raiffeisen2018.de).

Wenn sich Genossenschaften am Raiffeisenjahr beteiligen möchten, finden sie unter [www.raiffeisen2018.de/kampagnenmaterial](http://www.raiffeisen2018.de/kampagnenmaterial) einen Downloadbereich mit den wichtigsten Materialien. Eine einmalige Anmeldung für den Downloadbereich wird vorausgesetzt.



## Mit Kompetenz und Tatkraft für die Wohnungswirtschaft



Den Überblick behalten und dabei jedes Detail beachten – so verstehen wir unsere Aufgabe. Wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner in der Immobilienfinanzierung mit flexiblen Produkten, guten Konditionen und individueller Betreuung.

[info@wlbank.de](mailto:info@wlbank.de)  
[www.wlbank.de](http://www.wlbank.de)



Ihr Regionaldirektor (2. v. l.):  
Thomas Herngreen  
Mobil +49 175 4303763  
E-Mail: [thomas.herngreen@wlbank.de](mailto:thomas.herngreen@wlbank.de)



# Deutscher Bauherrenpreis 2018 an zwei vbw-Mitglieder verliehen

## Die „Neue Ortsmitte Botnang“ und das Projekt „NeckarFair“ überzeugten die Jury

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) und die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH erhielten für ihre Projekte „Neue Ortsmitte Botnang“ (SWSG) beziehungsweise „NeckarFair“ in Villingen-Schwenningen den Deutschen Bauherrenpreis 2018. Der Preis wurde auf der Baufachmesse bautec Ende Februar in Berlin vor rund 400 Gästen überreicht. Den Preis unter dem Leitbild „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ verleiht der Bund Deutscher Architekten (BDA), der Deutsche Städtetag sowie der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Aus 173 eingereichten Projekten wurden im Jahr 2018 insgesamt 12 Projekte innerhalb von elf Themenkategorien prämiert.

Für ihr herausragendes Projekt „NeckarFair“ erhielt die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen den Deutschen Bauherrenpreis in der Kategorie „Kleine Wohnanlagen“







Die SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft wurde in der Kategorie „Stadtreparatur durch Wohnungsbau“ für ihr Projekt „Neue Ortsmitte Botnang“ ausgezeichnet

„Kostenbewusstes Bauen mit hoher Qualität – das sind treffende Anforderungen an den Wohnungsbau. Wir brauchen hochwertige und bezahlbare Wohnungen, sowohl im Neubau als auch in der Bestandserneuerung, die einen nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten und in denen die Menschen auch gerne wohnen wollen“, erklärten die Auslober Axel Gedaschko, Präsident des GdW, Heiner Farwick, Präsident des BDA, und Barbara Bosch, Oberbürgermeisterin der Stadt Reutlingen und Stellvertretende Präsidentin des Deutschen Städtetages bei der Preisverleihung. Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium, betonte in seiner Einschätzung der Wettbewerbsergebnisse: „Von intelligentem Neubau und innovativer Bestandsentwicklung profitieren die Wohnquartiere und die Innenentwicklung der Städte. Das zeigen die ausgezeichneten Projekte in beispielhafter Weise.“

„Das Thema „Stadtreparatur durch Wohnungsbau“ wurde von der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit Herwarth Architekten und ARP ArchitektenPartnerschaft bei der Gestaltung der „Neuen Ortsmitte Botnang“ vorbildlich umge-

setzt“, urteilte die Jury. Ein Wohnensemble mit vielfältigen Dienstleistungsangeboten hat eine innerstädtische Brache zur verbindenden Mitte eines Stuttgarter Ortsteils verwandelt. Heute beleben ein Supermarkt, verschiedene Einzelhändler und gastronomische Angebote den Marktplatz, der so zum attraktiven Ortsmittelpunkt wird. Die Arbeiterwohlfahrt betreibt eine Begegnungsstätte, die Musikschule bildet hier junge Talente aus, ein Kindergarten mit sieben Gruppen ermöglicht dem Botnanger Nachwuchs einen gelungenen Start ins Leben, medizinische und Pflege-Einrichtungen runden das Angebot ab, zu dem außerdem noch 50 attraktive Mietwohnungen gehören. Die vielfältigen Grundrisse bieten Raum für Mieter in ganz unterschiedlichen Lebenssituationen – vom Single bis hin zur Familie.

Noch vor fünf Jahren gab es an der Stelle eine Parkplatz-Brache und ein stillgelegtes Hotel. Ein leerer Laden, in dem einst ein kleiner Drogeriemarkt untergebracht war, vervollständigte das triste Bild am Botnanger Marktplatz. „Wenn man sieht, was heute an diesem Platz steht, kann man sich den damaligen Zustand gar nicht mehr vorstellen“, sagt Helmuth Caesar, Technischer Geschäftsführer der SWSG: „Botnang hat an einer zentralen Stelle einen gewaltigen architektonischen und städtebaulichen Sprung nach vorne gemacht.“

Die 50 Mietwohnungen sind von der zweigeschossigen Tiefgarage aus barrierefrei erreichbar. Ein neu angelegter öffentlicher Fußweg führt über eine attraktive Freitreppe zum neuen Marktplatz. Mit diesem hochkomplexen Projekt leistet die Bauherrin aus Sicht der Jury einen beispielhaften Beitrag zur Stadtreparatur.

#### Die Ortsmitte in Zahlen:

Fünf Gewerbeeinheiten, darunter ein Verbrauchermarkt, siebengruppige Kindertagesstätte, Begegnungsstätte, Pflegestation, Musikschule. Gesamtfläche Mischnutzung rund 4100 Quadratmeter. 50 Mietwohnungen, 17 Zwei-Zimmer-, 22 Drei-Zimmer-, elf Vier-Zimmer-Wohnungen, 51 bis 141 Quadratmeter, Gesamtwohnfläche rund 4000 Quadratmeter. Zwei höhenversetzte Tief-



garagen zum Ausgleich des Hanggrundstücks mit insgesamt 108 Stellplätzen. Kosten: rund 23,5 Millionen Euro.

Die Kategorie „**Kleine Wohnanlagen**“ wurde von der Jury als Thema mit besonderer Bedeutung für den ländlichen Raum gesehen. Dazu lieferte das Projekt „**NeckarFair**“ der Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen gemeinsam mit dem Architekturbüro Johannes Martin und Schwarz.Jacobi Architekten BDA einen herausragenden Beitrag.

Als Kontrast zu einem Überangebot an Neubauwohnungen im hochpreisigen Segment hat die Wohnungsbaugesellschaft eine kleine kostengünstige Wohnanlage mit 47 Wohnungen geschaffen, die auch soziale Projekte einbindet. 16 Wohnungen sind barrierefrei. Der Caritasverband hat einige der behindertengerechten Wohnungen angemietet. Zudem hat die Wohnungsbaugesellschaft zwei Wohnungen zusammengelegt, in denen nun eine Wohngemeinschaft für junge Mütter entstanden ist, deren Betreuung die ProKidsStiftung übernimmt.

Die Mieten liegen deutlich unter dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten. Das Mietpreisniveau bewegt sich um die

6,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die Vergleichsmieten für den Neubau liegen derzeit bei 9,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Wohnanlage befindet sich am Rande eines bereits bestehenden Mischgebiets in Villingen-Schwenningen. Neben einer nachhaltigen Energieversorgung überzeugt die Architektur der kleinen Anlage. Der freie Blick auf den offengelegten Flusslauf des Neckars, großzügige Grünanlagen und die eigens angelegten Bienenweiden bieten eine hohe Freiraumqualität.

Das Projekt zeigt aus Sicht der Jury, dass Inklusion, soziales und kostengünstiges Wohnen in hoher Qualität möglich ist.

**NeckarFair in Zahlen:**

Anzahl der Wohnungen:	47
Wohnfläche insgesamt:	3.770 m <sup>2</sup>
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):	1.304 Euro/m <sup>2</sup> (WF)
Nettokaltmiete:	5,85 – 6,20 Euro/m <sup>2</sup>
Primärenergiebedarf:	24,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,35 W/(m <sup>2</sup> K)
Endenergiebedarf:	80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieversorgung:	Pelletsheizung

# Tuttlinger Wohnbau spendet für Kleinbauern in Peru

Die traditionelle Jahresspende der Tuttlinger Wohnbau ging im Jahr 2017 an das Peru-Projekt PIDECAFÉ-Progreso. Das Projekt setzt sich für die Verbesserung der sozialen und ökonomischen Lebensbedingungen von 650 Kaffee-Kleinbauernfamilien im Distrikt Huarmca in Nordperu sowie für die Förderung landwirtschaftlicher Einkommen durch den Anbau von Öko-Kaffee guter Qualität ein. Geröstet wird der Kaffee von der Lebenshilfe Zollern-Alb im Kaffeewerk Albstadt-Ebingen. Durch die Aufstockung des Projektes werden weitere 10 Dörfer mit 150 Familien unterstützt – hierfür werden im Jahr 2018 Spenden in Höhe von 27.000 Euro benötigt.

Horst Riess (3. von rechts), Rita Hilzinger und Michaela Möller (2. und 1. von rechts) übergaben den Spendenscheck über 3.000,00 Euro an die ehrenamtlichen Projektbeteiligten Hans-Martin Schwarz (3. von links), Bodo Kreidler und Martina Gröne (von links)





# Flüwo errichtet sechs Ersatzbauten in Göppingen

Neubau soll 2019 fertig sein – FLÜWO investiert 13 Millionen Euro

Die FLÜWO Bauen Wohnen eG hat Ende Februar 2018 in Göppingen mit den Bauarbeiten für ein Neubauprojekt mit 69 Mietwohnungen begonnen. Derzeit werden die bestehenden Gebäude abgebrochen. Im Frühjahr beginnen die Arbeiten zur Neubebauung. Der Bezug der Wohnungen ist für Ende 2019 vorgesehen.

Die sechs geplanten Gebäude mit 69 Mietwohnungen und rund 4.600 Quadratmetern Gesamtwohnfläche sind barrierefrei geplant, verfügen über Balkone oder Terrassen mit Mietergärten und werden mit einer intelligenten Gebäudesteuerung ausgestattet. Eine Tiefgarage mit 69 Stellplätzen wird die Parksituation im gesamten Viertel rund um die Julius-Keck-Straße deutlich verbessern. Die FLÜWO investiert in diesen Neubau rund 13 Millionen Euro.

Die ehemaligen FLÜWO-Mieter der Wohnungen hatten die Gebäude schon Ende 2015 verlassen. Aufgrund einer Anfrage von Oberbürgermeister Guido Till entschied sich die Genossenschaft, die Gebäude für eine auf zwei Jahre befristete Nutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen

bereitzustellen. FLÜWO-Vorstand Rainer Böttcher sagte hierzu: „Die Entscheidung zur Unterbringung der Flüchtlinge war richtig und durch eine gute Zusammenarbeit mit dem Land, der Stadt und den Kirchengemeinden geprägt. Jetzt freuen wir uns, dass wir mit den Bauarbeiten beginnen und zukünftig weitere qualitativ hochwertige Mietwohnungen in Göppingen anbieten können. Wir sind uns sicher, dass die neuen Gebäude den Stadtteil Bodenfeld aufwerten und wir gemeinsam mit der WGG Wohnbau GmbH Göppingen einen positiven Beitrag zur Stadtentwicklung leisten können.“

## Gründe für den Neubau

Die Flüwo investiert jedes Jahr beträchtliche Summen in die Qualität ihres Bestands.

Im vergangenen Jahr wendete die Baugenossenschaft rund 12 Millionen Euro für die Modernisierung und den Erhalt ihrer Gebäude auf. Häuser, bei welchen eine Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist, werden durch Neubauten ersetzt. In diesen Bereich der Ersatzbaumaßnahmen fällt auch das Vorhaben in Göppingen-Bodenfeld.

Die Altbauten aus dem Jahr 1956 bestanden aus 56 kleinen Mietwohnungen mit nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen und Ausstattungen. Die durchschnittliche Größe dieser Wohnungen betrug 49 Quadratmeter. Dazu kommt eine für die damalige Zeit typische, aus heutiger Sicht aber schlechte Bausubstanz. Die Analysen der FLÜWO haben ergeben, dass eine Modernisierung der Altbauten nach heutigen Qualitätsstandards mit nicht zu rechtfertigenden Kosten einhergegangen wäre. Außerdem hätten solch umfangreiche Baumaßnahmen nur in unbewohntem Zustand stattfinden können.



# Zum Abschluss eines ungewöhnlich schönen Projekts: Baggerballett

## Die Arte Romeias verabschiedet sich mit einem weiteren Kunstwerk

Im Juli des vergangenen Jahres feierte die Baugenossenschaft Hegau in Häusern, die zum Abriss standen, ein ungewöhnliches Kunstkonzept: Die Arte Romeias. 70 künstlerische Projekte wurden an vier Tagen in den Wohnungen, an den Gebäudewänden und im Garten der sieben Gebäude präsentiert. In fröhlicher Stimmung erlebten über 350 Gäste ein Kunstevent aus Bildern, Gestaltung, Musik, Theater und Performance. Den Abschluss bot nach vielen Wochen des Leerstands im Januar 2018 ein Baggerballett, das beim Abriss der Gebäude ein letztes und abschließendes Kunstwerk freilegte: ein Gemälde, das über drei Stockwerke und sechs Zimmer hinweg reichte.

Der Künstler Bert Binning aus Konstanz hatte bereits im Sommer die Gestaltung des nun „enthüllten“ Gemäldes vorgenommen. Über sechs Zimmerwände einer Giebelwand erstreckte sich das Frauengemälde mit Nudelholz, ein altes, abgewandeltes Maggi-Motiv, das in seiner Gesamtheit erst zu erkennen war, als alle Zwischenmauern und Zwischenböden durch die Bagger entfernt waren. Denn zum Beginn des Abrisses der Gebäude, rückten zwei Bagger an und legten vor großem Publikum vorsichtig Stück für Stück bis zur Gemäldewand frei. Sowohl für die Abrisspezialisten als auch für die Baugenossenschaft Hegau war das künstlerische Abrissprojekt Neuland, das aber große Begeisterung bei den zahlreich erschienenen Gästen auslöste.

„Abbrüche sind für mich auch über die Jahre hinweg keine Routine geworden“, sagte Axel Nieburg, Vorstand der Baugenossenschaft Hegau, in seiner Begrüßung. Dennoch sei der Abriss der Gebäude in der Romeiasstraße eine besonders emotionale Angelegenheit. Denn mit ihm verbinde sich automatisch das Experiment mit dem Namen „Arte Romeias“.



Axel Nieburg begrüßte die Gäste mit einem Rückblick auf die Arte Romeias und gab den Anstoß zum Baggerballett

Auch Singens Oberbürgermeister Bernd Häusler zeigte sich begeistert. Er dankte der Baugenossenschaft Hegau für das großartige Kunstprojekt, das ein wahres Geschenk für die Stadt gewesen sei. Es habe gezeigt, dass Singen eine offene und kulturbegeisterte Stadt ist. Er freue sich aber auch auf die neuen Wohnungen, die Singen so dringend benötige.

### Ein Kunst-Projekt endet – ein Bauprojekt beginnt

„Mit der Arte Romeias haben wir etwas Einzigartiges geschaffen, das viele Menschen berührt und das fast alle Erwartungen übertroffen hat“, sagte Nieburg im Rückblick. Die meisten Kunstobjekte wurden nach dem viertägigen Event konserviert und mitgenommen. Nieburg betonte, dass sie auch als Teil einer kollektiven Erinnerung weiterleben. „Eine Erkenntnis nach dem Kunstfestival, bei dem mit der Baugenossenschaft Hegau und der Sphäre der Kunst zwei unterschiedliche Welten aufeinander geprallt sind, ist, dass man von Zeit zu Zeit Dinge wagen sollte“, fasste Nieburg seine Überlegungen zusammen. „Das Spiel auf Zeit, das wir mit der Arte Romeias eingegangen sind und dessen definitives Ende nun gekommen ist, feiern wir auf denkbar kreative Art und Weise – künstlerisch mit einem Baggerballett“, sagte er. Damit schließe sich ein Kreis, einer Neuer öffne sich.

Auf dem Gelände in der Romeiasstraße wird in den nächsten Jahren mit den Praxedis-Gärten eine neue Wohnanlage mit 73 Mietwohnungen entstehen. Mit 15 Millionen Euro Investitionssumme ist das Vorhaben das größte Mehrfamilienhaus-Projekt in der mehr als 60-jährigen Geschichte der Baugenossenschaft. Geplant sind kleine Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen sowie auch einige größere Vierzimmerwohnungen. Das Gebäude soll im Passivhaus-Standard und mit einer Tiefgarage innerhalb der nächsten zwei Jahre gebaut werden.







# SKAIO - Mit Holz hoch hinaus



## Stadsiedlung Heilbronn baut erstes Holz-Hybrid-Hochhaus in Deutschland

Das Bauprojekt, dessen Bau im Januar startete, trägt den Namen SKAIO. SKAIO ist mit zehn Geschossen das höchste Holzhaus Deutschlands. Im Auftrag der Stadsiedlung Heilbronn GmbH realisieren das Berliner Architekturbüro Kaden+Lager, Pionier auf dem Gebiet des innerstädtischen, mehrgeschossigen Holzbaus, und die Firma Züblin Timber GmbH den Neubau zur Stadtausstellung im Rahmen der Bundesgartenschau Heilbronn 2019.

Mit 34 Metern wird das Gebäude das aktuell höchste Holzhaus in Deutschland. Es gibt zwar bundesweit einige wenige gebaute Beispiele der Gebäudeklasse 5, die Hochhausgrenze von 22 Metern wurde in Deutschland bislang aber noch nicht überschritten. Am Eingang des Bundesgartenschau-Geländes wird der Neubau den Besucher als Wegweiser in die Zukunft empfangen und die erfolgreiche Kombi-

nation von nachhaltiger Bauweise und anspruchsvoller Gestaltung zeigen.

### Mietwohnungen für unterschiedliche Zielgruppen

Die Stadsiedlung Heilbronn GmbH schafft mit diesem Projekt in Heilbronn dringend benötigten Wohnraum. Von den 60 Wohnungen – überwiegend 1- bis 2-Zimmer-Einheiten mit rund 40 bis 90 m<sup>2</sup> Wohn-

fläche – sind 25 öffentlich gefördert. Ein weiterer Teil der Wohnungen steht betreuten Wohngemeinschaften und Menschen mit besonderen Problemlagen zur Verfügung. Nahezu alle Wohnungen verfügen über eine Loggia, alle Wohnungen haben offenbare, bodentiefe Fenster. Die Wohnungen sind mit Fußbodenheizung und Einbauküche ausgestattet. Eine große Wohngemeinschaft mit acht Zimmern für sechs Bewohner im sechsten Obergeschoss hat direkten Zutritt auf eine Dachterrasse auf dem westlichen Teil des Gebäudes.

Im Erdgeschoss werden sich Gewerbe-, Gemeinschafts- und Nebenräume sowie Fahrradstellplätze befinden. Ein Gemeinschaftswaschraum, ausgestattet mit Waschmaschinen und einer vollwertigen Küche zum gemeinschaftlichen Kochen, dient als Treffpunkt für die Bewohner. In der Tiefgarage befinden sich 45 Stellplätze.



Über dem verglasten Sockelbereich mit sichtbarem Erschließungskern aus Beton, setzen sich die Obergeschosse mit einer hochwertigen Aluminiumlochfassade ab. Auf den zweiten Blick lassen die Holz-Unterseiten der Loggien auch von außen erkennen, dass SKAIO ein Holzgebäude ist.

Das Dach von SKAIO ist zum Teil als extensives Gründach geplant. Als weitere Attraktionen sind für die Bewohner zwei möblierte gemeinschaftliche Dachterrassen inklusive zwei bewirtbaren Gemüsegärten vorgesehen. In über 30 m Höhe werden sie einen spektakulären Ausblick über die Stadt Heilbronn und den Neckar genießen können.

#### **Nachhaltigkeit: Bauteile aus Fichtenholz mit PEFC-Zertifikat**

Das Gebäude wird in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet: Wände und Decken sind aus Holz und werden den überwiegenden Teil der Konstruktion ausmachen. Der

Erschließungskern und das Sockelgeschoss werden aus Stahlbeton gefertigt. Damit entsteht in Heilbronn nicht nur das höchste Haus in Holzbauweise Deutschlands mit 34 m Höhe, sondern auch das erste Holz-Hochhaus. „Für alle an Planung und Bau Beteiligten stellt dies eine große Herausforderung dar“, sagt Wolf-Dieter Sprenger, Abteilungsleiter Projektmanagement bei der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH. „Hier wird ein neuer Weg beschritten, ökologisch nachhaltigen Wohnungsbau zu entwickeln und zu standardisieren“, so Sprenger.

Ein großer Vorteil der Holzbauweise ist die vergleichsweise kurze Bauzeit; die Holzbauteile werden weitgehend vorgefertigt. Die Montage erfolgt vor Ort. „Wir bauen ein Stockwerk pro Woche“, sagt Markus Brandl, Projektleiter bei Züblin Timber. Die Stützen des Neubaus bestehen aus Brettschichtholz. Ganz ohne Beton kommt die neuartige Hybrid-Konstruktion aber

nicht aus. Sockelgeschoss und Treppenhäuser bestehen jeweils aus Stahlbeton und werden zuerst errichtet. Für die Holz-wände und -decken wird ausschließlich Fichtenholz verwendet – überwiegend aus deutschen Wäldern und durchweg versehen mit PEFC-Zertifikat, dem Siegel für nachhaltige Forstwirtschaft. Eine wichtige Voraussetzung für eine weitere angestrebte Auszeichnung: Die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH wird sich mit SKAIO bei der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen um ein DGNB-Zertifikat in Gold bewerben.

#### **SKAIO entsteht im Rahmen der Stadtausstellung bei der Bundesgartenschau 2019**

Als architektonische Attraktion auf dem künftigen Bundesgartenschau-Gelände ist die Stadtausstellung Neckarbogen geplant. Mit ihren 22 Grundstücken ist sie ein einzigartiges Projekt, das es bei einer Bundesgartenschau so noch nie gab. Die Stadtausstellung umfasst Eigentumswohnungen und Mietwohnungen unterschiedlicher Größe, Wohnkonzepte für Studenten, junge Leute und Ältere sowie Inklusionsprojekte. Auch vier Baugemeinschaften realisieren ihre Entwürfe. In einem Gebäude der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH ist eine Kindertagesstätte mit bis zu 60 Plätzen vorgesehen.

Die Auswahl der Bauherren und Architekten erfolgte im Rahmen eines aufwändigen Investorenauswahlverfahrens. Es wurden insgesamt 85 Entwürfe für die 22 Grundstücke eingereicht. Ein 13-köpfiges Bewertungsgremium, dem Oberbürgermeister Harry Mergel, Baubürgermeister Wilfried Hajek, sechs Stadträte und Stadträtinnen aller Fraktionen sowie fünf Fachgutachter, Stadtplaner und Architekten aus dem ganzen Bundesgebiet, mit Reiner Nagel von der Bundesstiftung Baukultur als Vorsitzendem, angehörten, sprach schließlich eine Empfehlung an den Gemeinderat aus, der dieser Empfehlung Ende Juli 2015 mit großer Mehrheit gefolgt ist. Bei der Auswahl war die Qualität der Konzepte für Nutzung, Mobilität und Energie ebenso wichtig wie die Architektur. So sollen Mischung, Vielfalt und technische Innovation gewährleistet werden und gleichzeitig ein stimmiges architektonisches Quartiers-Ensemble entstehen.

Die Grundstücke werden seit Mitte 2016 bebaut, bis zur Bundesgartenschau 2019 sollen die vier- bis zehngeschossigen Häuser bezogen sein. Das Investitionsvolumen für die Bauten der Stadtausstellung Neckarbogen wird geschätzt bei etwa 150 Millionen Euro liegen.



# Zustellkomfort für Mieter durch innovative Paketkastenanlagen

## Zukunftstechnologie bei der BG Esslingen und dem Familienheim Karlsruhe

Mitte November 2017 hat die Baugenossenschaft Esslingen (BG Esslingen) in einem Esslinger Wohngebiet in der Richard-Hirschmann-Straße in Esslingen eine Paketkastenanlage der Firma Renz für 144 Wohneinheiten installiert und in Betrieb genommen. Der sogenannte Klarissenhof sammelt derzeit Erfahrungen mit den neuen Paketkastenanlagen. Fest steht aber: bis Ende 2018 sollen auch die restlichen der insgesamt 3.000 Wohnungen der BG Esslingen einen Zugang zu einer Paketkastenanlage haben. Die myRENZbox ermöglicht sowohl Zustellung als auch Rücksendung unabhängig vom Paketdienstleister. Auch die Familienheim Karlsruhe eG baut ab April sukzessive 20 intelligente Paketkastenanlagen in verschiedenen Wohnanlagen und Mehrfamilienhäusern der Genossenschaft ein. Die insgesamt 500 dynamisch und sicher belegbaren Paketfächer werden für bis zu 1.500 Wohnungen nutzbar sein.

Die Idee in Esslingen entstand nach einem Gespräch mit Siegfried Lorenz, Vorstandsmitglied der GWF in Stuttgart, der im November 2015 in einem Pilotprojekt im Scharnhäuser Park die ersten Anlagen der Firma Renz in der Praxis testete. Die Bilanz nach zwei Jahren: volle Zufriedenheit und deutlicher Mehrwert auf Seiten der Bewohner. Nun will auch die BG Esslingen ihren Bewohnern ermöglichen, von diesen Vorteilen zu profitieren. „Als innovative Genossenschaft sind wir kontinuierlich auf der Suche nach Mehrleistungen für unsere Mitglieder, die unser Serviceangebot sinnvoll erweitern. Bei der myRENZbox Paketkastenanlage sehen wir diesen Mehrwert ganz deutlich in der Entlastung unserer Mitglieder, die sich von nun an den Weg zur Post sparen



können. Deshalb haben wir uns auch dafür entschieden, die Nachrüstungsmaßnahmen gleich an unserem gesamten Bestand vorzunehmen“, sagt Oliver Kulpanek, Vorstandsmitglied der BG Esslingen.

Das Interesse am Konzept der für alle Paketdienstleister kompatiblen Lösung stieß von Anfang an auf hohes Interesse. Mit der Erweiterung des Dienstleistungsangebots für ihre Mitglieder möchte sich die Baugenossenschaft positiv von anderen Wohnungsanbietern abheben. „Wer auch in Zukunft wettbewerbsfähig bleiben möchte, muss den Fortschritt zulassen. Durch die starke Zunahme des Onlinehandels ist es nur noch eine Frage der Zeit, bis mehr Pakete als Briefe zugestellt werden. Diesem Wandel möchten wir vorbereitet entgegenreten“, ergänzt Christian Brokate, ebenfalls Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft.

Von den Vorteilen der innovativen Lösung profitieren seit Mitte November die Bewohner des Klarissenhofs in Esslingen. Die insgesamt 144 Wohneinheiten sind mit einer gemeinsamen Paketkastenanlage, der myRENZbox, ausgestattet worden, die dank neuester Technik komfortablen und sicheren Paketempfang sowie zuverlässige Paketrücksendung gewährleistet. Seither können sie sich einfach an der Anlage authentifizieren und schon öffnet sich das richtige Fach, in der Pakete und Sendungen hinterlegt sind bzw. retourniert werden können. Sobald sich der Kasten füllt oder ein Paket abgeholt wurde, wird der Bewohner per E-Mail, SMS oder Push-Nachricht per App benachrichtigt – ein Mehr an Komfort, das sich im Alltag sehr schnell bemerkbar machen wird und von dem bis Ende 2018 auch die Bewohner der restlichen der 3.000 Wohneinheiten der BG Esslingen profitieren sollen.



# Termine FRÜHLING / SOMMER 2018

## APRIL

18. April	E-Mail-Korrespondenz – kurz , klar, kreativ	Stuttgart
<b>18. + 19. April</b>	<b>Verbandstag des vbw</b>	<b>Mannheim</b>
24. April	Büromanagement & Selbstorganisation – Bessere Ergebnisse, weniger Stress	Stuttgart
25. April	Aktuelles Arbeitsrecht	Stuttgart

## MAI

14. Mai	Start der Fortbildung „Geprüfte/r Immobilien-Verwalter/in (AWI/VDIV)“	Stuttgart
17. Mai	Versicherungen in der Wohnungswirtschaft: Sach- und Haftpflichtversicherungen Stuttgart für den Gebäudebestand	

## JUNI

4. Juni	Start der Fortbildung „Geprüfte Fachkraft für Gebäudemanagement (AWI)“	Stuttgart
7. Juni	Schönheitsreparaturen – wer ist wirklich wozu verpflichtet?	Stuttgart
12. + 13. Juni	Prüfungsvorbereitung für die mündliche Prüfung zur Immobilienkauffrau / zum Immobilienkaufmann (IHK)	Stuttgart
19. Juni	Wie lehne ich konfliktfrei Wohnungsbewerber ab? Erfolgreiche Kommunikation auch in kritischen Situationen	Stuttgart
26. Juni	Gekonnt kontern – Umgang mit alltäglichen Konflikten und Beschwerden mit Mietern	Stuttgart

## JULI

3. + 4. Juli	Intensivkurs: Die Buchhaltung in der Fremdverwaltung im Überblick	Stuttgart
5. Juli	Karlsruher Rechtstag	Karlsruhe
11. Juli	Aktuelles WEG-Recht – Wichtige Urteile und aktuelle rechtliche Entwicklungen in der Verwalterpraxis	Stuttgart
19. Juli	Wirtschaftliche Aspekte bei Inspektion und Wartung haustechnischer Anlagen – Was muss, was kann?	Stuttgart

## IMPRESSUM



Herausgeber:  
Verband  
baden-württembergischer  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart  
Tel. 0711 16345-120, Fax -109  
E-Mail: schubert@vbw-online.de  
www.vbw-online.de

Der Bezugspreis ist im Mitglieds-  
beitrag enthalten.

Redaktion: Sigrid Feßler, Marion Schubert, Benjamin Baecker  
Gestaltung: C.W.G Creativ-Werbung GmbH, Stuttgart  
Druck: Göhring Druck, Waiblingen

Bildnachweise:  
Titelbild: baufritz; S. 2: Hartmuth Schröder; S. 4: AWI; S. 7: Dr. Claus  
Wedemeier; S. 8: iStock (ipopba); S. 10: iStock (carloscastilla);  
S. 12-13: GWG Reutlingen, Hartmuth Schröder; S. 14 oben: Ralph  
Koch; S. 14 unten: baufritz; S. 15: iStock (FoOTToo); S. 16-18:  
Erika Weis; S. 22-23: SWSG, Wohnungsbaugesellschaft Villingen-  
Schwenningen, Tina Merkau/GdW; S. 24: Tuttlinger Wohnbau;  
S. 25: FLÜWO; S. 26-27: Baugenossenschaft Hegau; S. 28-29:  
Stadsiedlung Heilbronn; S. 30: Baugenossenschaft Esslingen,  
myRENZbox; Rückseite: Kai Felmy





„Das sieht mir ganz nach einer Wohnraum-mangel-erscheinung aus ...“



Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



## Die aktuellen Veranstaltungen der AWI für Sie:

Fundierte Wissen ist die Basis für eine erfolgreiche Arbeit in unserer Branche. Als Tochterunternehmen des vbw stehen wir Ihnen mit sorgfältig aufbereiteten Themen und unserem umfangreichen Weiterbildungsangebot zur Verfügung. Mit der ESF Fachkursförderung ist derzeit für viele Veranstaltungen ein Zuschuss von 30 - 50 % auf das Teilnahmeentgelt möglich.

Aktuelles Arbeitsrecht  
25. April 2018, Stuttgart

Versicherungen in der Wohnungswirtschaft  
17. Mai 2018, Stuttgart

Geprüfte Fachkraft für  
Gebäudemanagement (AWI)  
Start: 04. Juni 2018, Stuttgart

Weiterführende Informationen zu den Veranstaltungen und zur ESF Fachkursförderung finden Sie unter [www.awi-vbw.de](http://www.awi-vbw.de).

Vorbereitung auf die mündliche Prüfung zur  
Immobilienkauffrau / zum Immobilienkaufmann  
12. - 13. Juni 2018, Stuttgart

Gekonnt Kontern - Umgang mit alltäglichen  
Konflikten und Beschwerden mit Mietern  
26. Juni 2018, Stuttgart

Intensivkurs: Die Buchhaltung in der  
Fremdverwaltung im Überblick  
03. - 04. Juli 2018, Stuttgart



Unterstützt durch  
das Ministerium  
für Wirtschaft,  
Arbeit und  
Wohnungsbau  
Baden-Württem-  
berg aus Mitteln  
des Europäischen  
Sozialfonds.



AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH  
Hohe Str. 16 · 70174 Stuttgart · Tel.: 0711 16345-601 · Fax: 0711 16345-699 · [info@awi-vbw.de](mailto:info@awi-vbw.de) · [www.awi-vbw.de](http://www.awi-vbw.de)