

25. Jahrgang

# aktuell

Das Magazin der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Baden-Württemberg

Die Wohnungswirtschaft  
Baden-Württemberg



Ausgabe 1/19

## Schwerpunkt: Serielles, modulares Bauen



## Schwerpunkt: Serielles, modulares Bauen



- 4 Seriell bauen und mehr Wohnraum schaffen
  - 6 Axel Gedaschko: Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen
  - 8 Markus Müller: Wunderwaffe serielles Bauen?
  - 10 Quadratisch. Praktisch. Flexibel.: Die Produkte der Modulhersteller Bauer Holzbausysteme GmbH & Co. KG
  - 13 Gutes Bauen serienreif: SWSG errichtet 32 Mietwohnungen in serieller Bauweise
  - 14 Innovativ. Praktisch. Bunt.: Kindertagesstätte der GWG Reutlingen in Holzbauweise
  - 16 Holzmodulbau bietet neue Heimat: Wohnheim für Flüchtlinge der Baugenossenschaft Arlinger
  - 17 Innovativ, modern und ausgezeichnet: Drei Bauten von Mitgliedsunternehmen
  - 18 Interview mit Wolfgang Warth über Vorteile und Zukunftsfähigkeit des modularen und seriellen Bauens
- 
- 21 Veranstaltungshinweise zum Verbandstag 2019 in Heilbronn und zum Karlsruher Rechtstag

### IM INTERVIEW

- 22 Gerhard Schorr, der neue Prüfungsdirektor des vbw



### AUS DEM VERBAND

- 24 Genossenschaftsforum 2019: Grundsatzdiskussionen zu Selbstbestimmung, Partizipation und Teilhabe



- 28 Delegierte der Wohnraum-Allianz in Zürich
- 30 KoWo-Tagung und Podiumsdiskussion: Lust auf neue Ideen und neue Städte

### MITGLIEDER AKTUELL

- 33 Preis des IfK-Instituts für HfWU-Absolventin
- 34 Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH: Gebäude für die Evangelische Hochschule und die Jugendhilfe Karlshöhe

### AUSBILDUNG

- 36 10 Jahre Azubi-Kampagne der Wohnungswirtschaft "Wert(e)voller als du denkst"



- 37 Kurz gefragt: Michael Roth über die Azubikampagne

### VERMISCHTES

- 38 Jubiläen / Impressum
- 39 Termine



## Verehrte Leserinnen und Leser...

das vbw-Magazin feiert Jubiläum. Wir gehen mit dieser Ausgabe in den 25. Jahrgang. Seit einem Vierteljahrhundert berichtet der vbw darin über die Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik, von Veranstaltungen und Projekten aus den Wohnungsunternehmen. In dieser Zeit haben sich das Format, Layout und Inhalt mehrfach gewandelt und wurden dem aktuellen Design und Stil angepasst. Zum Jubiläum präsentiert sich das Magazin in neuem Design. Wir hoffen, es gefällt Ihnen.

Das Thema bezahlbares Wohnen dominiert die Medienlandschaft. Sie als unsere Mitgliedsunternehmen leisten dazu einen wichtigen Beitrag. Wir nutzen jede Möglichkeit, um die Politik und Öffentlichkeit darauf aufmerksam zu machen. Überall in Deutschland fehlen Wohnungen, auch in Baden-Württemberg. Seit mehr als einem Jahr diskutieren wir gemeinsam mit den Teilnehmern der Wohnraum-Allianz über Verbesserungen, um den hohen Wohnungsbedarf, den die Prognos-Studie im Herbst 2017 diagnostiziert hat, decken zu können. Schnell, modern und mit hoher Qualität lässt sich ein Teil über das serielle und modulare Bauen schaffen. Das Thema bestimmt daher den Schwerpunkt dieses Magazins. Sicher, ein Allheilmittel stellt der serielle Wohnungsbau nicht dar. Dennoch fehlt es an Typengenehmigungen, Auslastung und Kenntnis in den Baurechtsämtern, um das volle Potenzial dieser Bauweise bezüglich Schnelligkeit und Kosten heben zu können.

In dieser Ausgabe stellen wir die Rahmenvereinbarung des GdW vor, berichten über die Sichtweise der Architektenkammer und der Hersteller modularer und serieller Systeme und präsentieren Erfahrungen und Projekte der vbw-Mitgliedsunternehmen.

Wie gewohnt informieren wir Sie aber auch über Veranstaltungen des vbw, zum Beispiel über das Genossenschaftsforum mit dem Titel: „Genossenschaftliche Identität in der Praxis“, das Anfang April in Ettlingen stattgefunden hat. Im Interview stellen wir Ihnen auch unseren neuen Prüfungsdirektor Gerhard Schorr vor.

Abschließend laden wir Sie nochmals herzlich zum Verbandstag nach Heilbronn ein. Wir widmen uns dem Thema „LebensRäume nachhaltig gestalten“ und sind mit unseren Vortagesveranstaltungen zu Gast auf der Bundesgartenschau 2019. Mit Andreas Hofer, dem Intendanten der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart, blicken wir zudem in die Wohnzukunft. Seien Sie dabei!

Ihre Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle

# Seriell bauen und mehr Wohnraum schaffen



# Serielles, modulares Bauen

**Baden-Württemberg braucht mehr Wohnraum. Möglichst schnell. Die Wohnungsnachfrage ist weit höher als das Angebot. Schon im Jahr 2017 machte das Prognos-Institut in einer Studie eine Wohnungsbaulücke von 88.000 Wohnungen in Baden-Württemberg aus. Der Wohnungsbestand müsste daher derzeit jährlich um 65.000 Wohnungen erhöht werden. An diesem Ziel, das im Moment noch nicht erreicht wird, arbeiten viele Akteure: Das Land hat das Landeswohnraumförderungsprogramm weiter verbessert und novelliert derzeit die Landesbauordnung, etliche Kommunen haben eigene Förderprogramme aufgelegt und auch die Wohnungswirtschaft schafft über Nachverdichtung und neue Bauprojekte neuen Wohnraum.**

Gemeinsam denken alle Akteure in der Wohnraum-Allianz über weitere Verbesserungen nach. Sie wollen den Wohnungsneubau stärken und eine Entspannung auf den Wohnungsmärkten im Land erreichen. Das serielle und modulare Bauen ist zwar kein alleiniges Allheilmittel, das machen alle klar, kann dabei aber eine unterstützende Rolle spielen. Es soll schnell, günstig und mit hoher Qualität zu mehr Wohnraum führen.

Während der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. jüngst einerseits gemeinsam mit Partnern eine Rahmenvereinbarung über den Neubau von mehrgeschossigen Wohnbauten in serieller und modularer Bauweise abgeschlossen hat, greifen Wohnungsunternehmen seither schon auf bestehende Anbieter am Markt zurück oder haben eigene Serienbauten entwickelt. In der Branche wird die industrielle Revolution am Bau ausgerufen, wenn auch vorerst noch etwas leise.

Dabei gibt oftmals gar nicht der Preis den Ausschlag. Denn die in der Halle gefertigten Module sind nicht zwingend deutlich kostengünstiger als der konventionelle Bau. Vielmehr sind der Zeitgewinn und der problemfreie, schnelle Aufbau auf der Baustelle Pluspunkte, die immer wieder genannt werden ebenso wie eine hohe Qualität, die in der Werkshalle komfortabler sichergestellt werden kann als auf der Baustelle.

Bereits vor zwei Jahren hat die Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH eine Markt-

studie zum seriellen Bauen erstellt. Sie betonen, dass die Bereitschaft, sich mit dem Themenkomplex des seriellen Bauens intensiv auseinanderzusetzen und entsprechende Potenziale zu heben, bei vielen Wohnungsunternehmen vorhanden sei. Doch es fehle bei Bauherren, Architekten und Planern an entsprechenden Kenntnissen und Erfahrungen. Wichtig sei die gewerkübergreifende Zusammenarbeit von Architekten, Fachplanern und Bau- beziehungsweise Herstellungsbetrieben bereits in der Planungsphase.

Weiter schreiben sie: „Im Hinblick auf die Fertigung von seriellen Elementen und Modulen müssen die entsprechenden Hersteller sich in räumlicher Nähe zum Baustandort befinden. Die Entfernung sollte grundsätzlich nicht mehr als 200 Kilometer betragen, da sonst die Transportkosten und die Anforderungen an die Logistik zu stark steigen“. Erste Erfahrungen der Mitgliedsunternehmen aus Biberach, Waiblingen, Stuttgart und Esslingen bestätigen und widerlegen diese Aussage. Es ist geschickt, wenn der Hersteller nicht allzu weit weg seine Werkshallen besitzt, doch kann der Produzent auch ohne Probleme in Slowenien sitzen und das System funktionieren.

Analyse und Konzepte hat festgestellt, dass die Wohnungsunternehmen großen Wert auf die Individualität der eigenen Bauvorhaben legen. Jedes Gebäude soll einen unverwechselbaren, eigenen Charakter erhalten. Aus diesem Wunsch heraus ergeben sich häufig Vorbehalte gegen „Häuser von der Stange“. Es werde aber oftmals nicht gesehen, dass inzwischen auch bei typisierten Gebäuden

eine große Variabilität möglich sei, etwa durch eine unterschiedliche Fassadengestaltung oder unterschiedliche Fassadenmaterialien. Vielfalt und eine abwechslungsreiche Architektur sind möglich. Das beweisen letztlich auch die Projekte, die in Baden-Württemberg erstellt wurden.

Zu diesem Ergebnis kommen auch die Partner bei der GdW-Rahmenvereinbarung. Michael Neitzel, Geschäftsführer des InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH schreibt in einem Gastbeitrag für den GdW über den Rahmenvertrag: „Mit dem Ergebnis der Ausschreibung sind die beteiligten Partner sehr zufrieden. Die von den Bietern eingereichten Angebote zeigen deutlich, dass serielles und modulares Bauen in der heutigen Zeit nichts mit industriell gefertigten Einheitsbauten vergangener Tage zu tun hat. Die Qualität der Konzepte ist ausnahmslos hoch, auch die architektonische Qualität, etwa bei der Fassadengestaltung, überzeugt. Die Konzepte zeigen, dass sie auf vielfältige Grundstückssituationen angepasst werden können und auch in Baulücken und bei der Blockrandbebauung in einer Grundstücksecke eingesetzt werden können.“

Gerade bei der Qualität legen schon die Hersteller und Anbieter hohe Maßstäbe an. Ökologisch, nachhaltig, recycelbar und mit natürlichen Dämmmaterialien bieten sie ihre Produkte an. Ein Blick in die Werkshalle zeigt: hier geht es hoch professionell zu. Vielleicht wecken die derzeit in der Planung und dem Bau befindlichen Projekte, die Begeisterung der Branche. (ms)



# Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen

## **Wohnungswirtschaft gewinnt immobilienmanager-Award 2019**

Schneller und kostengünstiger Wohnungsbau in hoher Qualität – das ist mit unserer wegweisenden Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen möglich. Gemeinsam mit der Deutschen Bauindustrie, der Bundesarchitektenkammer und dem Bundesbauministerium hat der GdW im Jahr 2018 in einem erstmalig durchgeführten europaweiten Ausschreibungsverfahren neun zukunftsweisende Angebote des seriellen und modularen Wohnungsbaus ausgewählt.

# Serielles, modulares Bauen

Die Idee der Rahmenvereinbarung, wie sie mit den neun Konzeptanbietern getroffen wurde, basiert letztlich auf einem Ergebnis aus der Baukostensenkungskommission des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. Die Kommission war sich sicher, dass das serielle und modulare Bauen helfen könnte, bisher ungenutzte Effizienzpotenziale im Planen und Bauen zu heben, um damit Kosten- und Zeitersparnisse zu realisieren. Der Verband kommunaler Wohnungsunternehmen in Schweden SABO hatte in einem ähnlichen Verfahren erfolgreich „Bauen in Serie“ zu 25 Prozent unterhalb des Marktdurchschnitts erreicht. Er war uns damit Vorbild.

Ein Bewertungsgremium hat die Qualitätskriterien für die eingereichten Systementwürfe festgelegt und deren Umsetzung bewertet. Beurteilt wurden dabei Qualität und Innovation sowie Angebotspreis, Lieferfähigkeit, Instandsetzungs- und Wartungsaufwand. Außerdem mussten die angestrebten Abrufmengen und Auswahlspielräume erreicht werden können. Das Verfahren sollte technologiefreundlich – im Hinblick auf Fertigungsverfahren als auch Materialien – angelegt sein und auf die Besonderheiten der Grundstückssitu-

ation eingehen können. Die funktionale Leistungsbeschreibung formulierte in Anlehnung an die Kriterien des nachhaltigen Wohnungsbaus (NaWoh) vor allem Anforderungen in den folgenden Bereichen:

- städtebauliche und architektonische Qualität;
- funktionale Qualität (Gebäudeflexibilität/ Einsatzfelder, Wohnungsschlüssel, Verkehrsflächen u.a., Grundrissgestaltung und Möblierbarkeit, Küchengestaltung, Erschließungssituation);
- ökologische Qualität / Nachhaltigkeit und Energiekonzept;
- technische Qualität.

Ausgehend von dem Modellgebäude sollte die Variabilität des vorgelegten Konzeptes aufgezeigt werden, nämlich bei unterschiedlicher Geschossigkeit bis unter die Hochhausgrenze, für eine Zeilen- und Blockrandbebauung, für innerstädtische Lagen, Nachverdichtungen und Neubauflächen sowie mit einer Gewerbenutzung im Erdgeschoss optional. Damit sollte sichergestellt werden, dass die Konzepte der Bieter für möglichst viele unterschiedliche Grundstückssituationen eingesetzt werden können.

Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland können Wohnungsneubauprojekte nach der Rahmenvereinbarung quasi „aus dem Katalog“ auswählen und profitieren von der Zeitersparnis, die sich daraus ergibt, dass Teile der Projektausschreibung und -vergabe sowie der Planung bereits erledigt sind. Sowohl Bauherren als auch Nachbarn in bestehenden Wohnquartieren haben die Vorteile deutlich kürzerer Baustellenzeiten, da vorgefertigte Wohnmodule und Bauteile in wenigen Tagen angeliefert, nach dem „Lego-Prinzip“ aufeinander gestapelt und miteinander verbunden werden. Das fertige Wohngebäude steht dem klassischen Wohnungsbau in seiner Qualität in nichts nach, optisch fügt es sich optimal in das Quartier ein. Nach Fertigstellung ist dem Gebäude die Modulbauweise nicht anzusehen und auch die Bewohner spüren keinen Unterschied. Dafür haben wir bei den Ausschreibungsmodalitäten des Wettbewerbs gesorgt.

Den Wohnungsunternehmen kommt insbesondere auch der für fünf Jahre stabile Angebotspreis der Rahmenvereinbarung zu Gute. So verhindern wir, dass sich Bauprojekte angesichts stark ausgelasteter Baukapazitäten und ohnehin immer längerer Bauzeiten wäh-

rend ihrer Realisierung immer weiter verteuern. Für die Wohnungsunternehmen besteht so eine bislang nicht gekannte Kalkulationssicherheit. Der mittlere Preis liegt für die Kostengruppen 300, 400 und 700 bei 2.370 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und somit unterhalb des 2016 von der ARGE Kiel ermittelten Preisniveaus.

Mit unserer GdW-Rahmenvereinbarung liefern wir passgenaue Lösungen, damit Wohnungsbau schneller, kostengünstiger und in hoher Qualität umgesetzt werden kann. Unsere neun ausgewählten Konzepte für seriellen und modularen Wohnungsbau sind damit ein wichtiger Baustein für mehr bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum – sozusagen Haute Couture vom Band. Wir sind uns sicher, dass immer mehr Wohnungsunternehmen die Möglichkeit der Rahmenvereinbarung nutzen und mehr und mehr Wohnungen in serieller und modularer Bauweise entstehen werden.

Nun braucht es noch den Einsatz der Politik, um die passenden Rahmenbedingungen für eine schnellere bundesweite Realisierung der innovativen Wohnungsbaukonzepte zu schaffen. Wir brauchen in Deutschland eine vereinfachte und beschleunigte Grundstücksvergabe sowie eine bundesweit einheitliche Typenbaugenehmigung. Außerdem müssen alle Anforderungen an das Bauen – ob gesetzliche oder technische Normen – auf den Prüfstand und einer Kostenberechnung unterzogen werden. Dabei muss der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes mit einbezogen werden und letztlich konkret aufgezeigt werden, welche finanzielle Belastung die Flut an Normen beim Bauen in Deutschland bedeutet.

Für die Rahmenvereinbarung haben wir im Februar vom Immobilien Manager Verlag den immobilienmanager-Award in der Kategorie 'Projektentwicklung Neubau' erhalten – eine Auszeichnung, über die wir uns natürlich sehr freuen. Sie zeigt, dass wir mit diesem Projekt am Puls der Zeit liegen. Ein erstes Projekt hat die Kommunale Wohnungsbau Gesellschaft Rheingau-Taunus innerhalb von vier Monaten bereits komplett umgesetzt.



**AXEL  
GEDASCHKO**

Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



# Wunderwaffe serielles Bauen?

## **Ein Mittel, aber für den Kampf gegen die Wohnungsnot braucht es mehr!**

Seit breitere Kreise über die Krise des Wohnungsmarktes debattieren, wird die Bauwirtschaft mit unterschiedlichsten Heilsbotschaften missioniert, sei es eine allgemeine Absenkung von Baustandards, die Beseitigung der Fassadenbegrünungspflicht aus der LBO, Building Information Modeling oder das modulare und serielle Bauen. Mit großer Begeisterung werden die mit Wohnungsbau befassten Akteurinnen und Akteure aufgefordert, sich exakt diesen Neuentdeckungen endlich entschlossen zuzuwenden. Damit sofort, billig und überall ausreichend bezahlbarer Wohnraum entstehe.



# Seriell, modulares Bauen

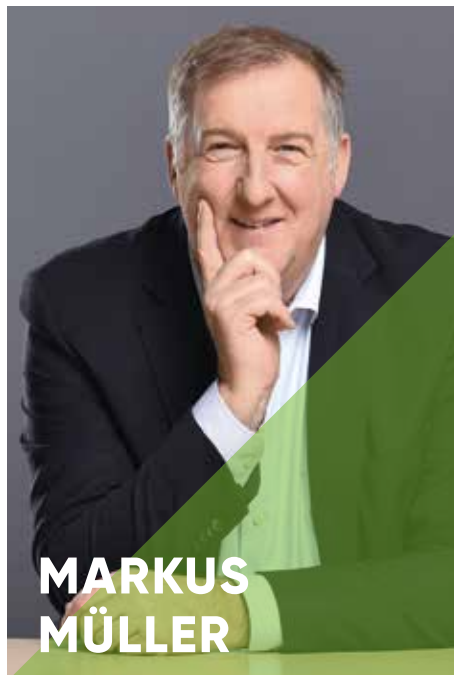


Es ist gut, dass die fachliche Diskussion zunehmend die Vielschichtigkeit der Aufgabe zutage fördert und die verschiedenen Ebenen, die zur Lösung des Wohnraummangels bearbeitet werden müssen, sichtbar macht: im Hinblick auf die im Land sehr differenzierten Treiber des zusätzlichen Bedarfs, mit Blick auf Marktstrukturen und Marktsegmente, auf städtebauliche Zusammenhänge und Zielsetzungen, die mit Wohnungsbau zwingend verknüpft sind – Baulandgewinnung, Stärkung sozialer Systeme im Hinblick auf einen fortschreitenden demografischen Wandel, Mobilisierung von Bestandsquartieren, Einzelhandel und vieles mehr. Am Ende geht es um die baukonstruktiven Fragestellungen der Realisierung von Wohnbauten.

Eine Option im planerischen Instrumentenkasten wird auch die serielle Bauweise sein. Wie in anderen Branchen, können im Bauwesen durch effizienteres Arbeiten Zeit und Kosten gespart werden. Dabei gilt es zu beachten, dass es nicht nur industriell-serielles auf der einen und traditionell-handwerkliches Bauen auf der anderen Seite gibt, im Stahlbeton- wie im Holzbau. Die Argumente liegen auf der Hand: Qualitäts- und Effizienzsteigerung durch definierte Umfeld-Bedingungen in der Werkstatt oder Fabrik, logistische Entspannung durch Verlagerung der Vorproduktion weg von der Baustelle, weniger Störung von Nachbarn und laufendem Betrieb. Zeitgewinn durch Parallelisierung von Herstellungsprozessen. Die ausführenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind weniger Witterungseinflüssen ausgesetzt, Fahrzeiten werden reduziert. Schon lange werden aus diesen guten Gründen Bauteile mehr oder weniger vorgefertigt.

Präfabrikation war deshalb eines der Leitthemen der Moderne. Die Ende der 1920er Jahre von Walter Gropius geplante Bauhaussiedlung in Dessau-Törten entstand unter maximaler Effizienz: Vorgefertigte Bauteile wurden auf der Baustelle nach dem Fließbandprinzip verarbeitet. Dazu kamen Einbaumöbel wie die stilbildende „Frankfurter Küche“.

Eine jüngst vom Pestel-Institut vorgelegte Studie kommt zu dem Schluss, dass in der Bundesrepublik durch Aufstockungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden bis zu 2,7 Millionen neue Wohnungen geschaffen werden könnten. Diese Gebäude stehen bereits, es müssen also keine zusätzlichen Mittel für Erschließungsmaßnahmen bereitgestellt und keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden – auch wenn dazu in vielen Fällen das geltende Baurecht geändert werden müsste. Mit intelligenter Planung, die Rücksicht auf den Charakter des Bestandsbaus und seiner Umgebung nimmt, bietet sich die Gelegenheit, bestehende Quartiere insgesamt zu verbessern; durch hohe städtebauliche und architektonische Qualität. Den Gebäudebestand intelligent und lebensnah verdichten – so schaffen wir Lebensqualität und eine gut gebaute Umwelt im Sinne der Menschen.



**MARKUS  
MÜLLER**

Präsident der Architektenkammer  
Baden-Württemberg

Warum wir Architektinnen und Architekten dem Ruf nach modularem und seriellem Bauen als Allheilmittel, das zu jeder Zeit und überall zum Erfolg führe, skeptisch gegenüber stehen, ist aber auch leicht darstellbar: Inbegriff der ultimativ-seriellen Bauweise war die Wohnbauserie WBS 70, die Plattenbauten in der DDR. WBS 70 weckt noch heute negative Assoziationen. Die Trabantenstädte der 70er Jahre zeigen letztlich katastrophal gescheiterten Städtebau. Innerhalb weniger Jahre verwahrlosten viele der Großwohnsiedlungen, deren Namen wir inzwischen als Synonym für soziale Brennpunkte benutzen – von Köln-Chorweiler bis Berlin-Marzahn.

Heute wissen wir: Ohne differenzierte Einzelgestaltung von Gebäuden entstehen keine funktionierenden Quartiere. Genau dieser Differenzierung steht aber tendenziell der Refinanzierungsdruck der Investitionen in die industrialisierten Produktionsanlagen entgegen. Die Erfahrung zeigt, dass in der Realität die wohlfeilen Versprechungen einer hohen Adaptionsfähigkeit gegen die betriebswirtschaftlichen Zwänge keine Chance haben. Ganz zu schweigen von der Tatsache, dass der Aufbau der Produktionsanlagen sicher nicht kurzfristig zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes führen wird. Ganz im Gegenteil: Durch den Hype angeheizt, sind die Kapazitäten aktuell vollständig ausgelastet und die Preise für modulare Bausysteme liegen weit über denen im konventionellen Bauen.

Also: Architekten, Fachplaner, Bauwirtschaft und Handwerk stehen Innovationen aller Art offen und interessiert gegenüber, häufig treiben sie die Entwicklung maßgeblich voran. Deshalb begleitet die Bundesarchitektenkammer die Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen, die der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW im vergangenen Jahr gemeinsam mit dem Bundesbauministerium und der Deutschen Bauindustrie als Experiment ins Leben gerufen hat. Dabei bekennt sich auch der GdW zu hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität unter Berücksichtigung baukultureller Belange – dieses Bekenntnis ist der entscheidende Faktor. Oder?

Quadratisch. Praktisch. Flexibel.

**Wie Holzmodule im Werk erstellt werden**



# Serielles, modulares Bauen

**Die Firma Bauer Holzbausysteme GmbH & Co. KG hat sich auf modulares und serielles Bauen mit Holz spezialisiert. Im Jahr 2013 liegen die Anfänge. Seither ist das Unternehmen stets gewachsen. Wir haben die Produktion in Wangen im Allgäu besucht, um einen Blick hinter die Kulissen zu werfen.**

Die Stadt Wangen im Allgäu kann auf eine lange Tradition und Geschichte zurückblicken. Bereits um 500 n. Chr. wurde die heute 27.000 Einwohner große Gemeinde am Rande des Westallgäus urkundlich erwähnt. Auch heute noch bietet die Stadt viel Tradition und Geschichte, aber man hat auch die Zukunft fest im Blick. Eine Beschreibung die auch auf Jörg Bauer, den Geschäftsführer von Bauer Holzbausysteme zutrifft. Statt Anzug und Krawatte empfängt er uns in der regionalen Tracht. Auch er verbindet Tradition und Zukunft auf neue Weise miteinander. Dafür erhielt seine Firma in den Jahren 2017 und 2018 jeweils Preise als Top-Innovator.

Serielles und modulares Bauen ist der große Hoffnungsträger der Branche. Man verspricht sich von serieller und industrieller Fertigung Produktionszuwächse, Kostensenkungen und mehr Flexibilität. Doch von der Idee bis zur fertigen Serie ist es ein weiter Weg, wie Jörg Bauer zu berichten weiß, wenn er auf die Anfänge von 2013 zurückblickt, als seine Firma mit dem Holzmodulbau begann. Was als Idee für Campingplätze begann, wurde zahlreiche Prototypen und Veränderungen später zu einer echten Alternative für den modernen Geschosswohnungsbau. VARIAHOME heißt das Produkt. Heute fertigt seine Firma in ihrer

ca. 4.100 m<sup>2</sup> großen Fertigungshalle bei Wangen bis zu 28 Module gleichzeitig, beschäftigt Mitarbeiter aus 12 Nationen und plant große Schritte für die Zukunft.

## QUADRATISCH

Der Modulbau hat nach wie vor mit vielen Vorurteilen zu kämpfen. Viele haben bei dem Wort „modular“ oder „seriell“ klobige, eintönige Container vor Augen. Lego für Erwachsene aus Blech und Stahl. Mit der Realität des modernen Modularbaus hat dies jedoch nichts mehr zu tun. Der Kunde kann aus einer Vielzahl an Materialien, Fassaden und Grundrissen auswählen und sich so ein individuelles Haus gestalten. Die Übergänge zwischen den einzelnen Modulen sind nicht mehr sichtbar. Herkömmliche Bauweisen ermöglichen zwar weiterhin eine flexiblere Gestaltung der Grundrisse und Innenräume, auch der Größe und Gestaltung der Bäder sind Grenzen gesetzt, jedoch bietet der Modulbau in anderer Hinsicht große Vorteile.

## PRAKTISCH

98 Prozent beträgt der Vorfertigungsgrad eines VARIAHOMES. Eine Betonbodenplatte wird nicht benötigt, kann aber auf Wunsch bestellt werden, stattdessen werden die Module auf Schraubfundamenten verankert.

Parallel zu den bauvorbereitenden Arbeiten wie Bodenplatte, Tiefgarage oder Fundamentierung wird im Werk an den einzelnen Modulen gearbeitet. So muss der Kunde nach Klärung sämtlicher Details und Vertragsabschluss lediglich sechs bis acht Wochen auf sein neues Gebäude warten. Die Aufstellung und Zusammensetzung vor Ort nimmt je nach Größe des Gebäudes nur wenige Stunden bis Tage in Anspruch.

Begonnen wird in der Produktionshalle jeweils mit Decke und Bodenplatte. Anschließend kümmert sich ein Team voll und ganz um den Innenausbau jedes einzelnen Moduls. Dies hat höhere Anforderungen an das Personal zur Folge, schließlich muss jeder etwas von allem können. Doch im Vergleich zur herkömmlichen Bauweise können viele Arbeitsschritte vereinfacht werden, das Lesen von Plänen tritt in den Hintergrund und auch die Qualität leidet nicht. Durch kontinuierliche Optimierung der Arbeitsschritte sank die Zahl der benötigten Arbeitsstunden pro Modul auf diese Weise von 2010 bis heute um 30 Prozent. In Zukunft ist geplant, Dach- und Bodenplatte mit Hilfe von Robotern zu fertigen, was weitere Kostensenkungen, Zeitersparnis und Effizienzgewinne einbringen wird. Der Innenausbau lässt sich auf absehbare Zeit allerdings weiterhin nur mit menschlicher Hilfe bewerkstelligen.

Auch bei den Themen Schall- und Brandschutz sowie den gesetzlichen Energieeffizienzvorgaben muss sich der Modulbau nicht verstecken, ganz im Gegenteil. Der Standard





der EnEV 2016 wird übertroffen und je nach Wunsch kann ein Effizienzmodulhaus KfW 40, KfW 40 Plus oder ein Passivhausmodulgebäude bestellt werden. Beim Schallschutz erfüllt das Gebäude die erhöhten Anforderungen der DIN 4109-2016 im Geschosswohnungsbau und für jedes Gebäude wird ein Brandschutznachweis durch unabhängige Sachverständige erstellt.

### FLEXIBEL

Der wahre Vorteil eines Modulbaus liegt jedoch in seiner Flexibilität. Während ehemalige Bewohner beim Abriss eines Gebäudes sonst mehrere Monate bis zur Fertigstellung ihres neuen Gebäudes warten müssten, vergehen im Optimalfall nur wenige Tage von der Anlieferung bis zur Fertigstellung eines neuen Modulbaus. Dabei kann es durchaus auch hoch hinausgehen. Bis zu acht Stockwerke hoch kommt man mit den Modulen von Bauer Holzbausysteme, mehr lässt die Statik momentan noch nicht zu.

Auch bei der Zwischennutzung von Grundstücken bietet ein Modulbau Vorteile. In München errichtete Bauer Holzbausysteme Wohnungen für Studenten und Geflüchtete unter der Prämisse, dass diese nur 10 Jahre am Standort bleiben können, danach wird auf dem Gelände eine neue Polizeiakademie gebaut. Kein Problem für Module. Diese können einfach, schnell und in kurzer Zeit abgebaut und an einen neuen Standort transportiert werden. Das gilt auch für Gewerbe. Für den Umzug einer modular erstellten Firmenzentrale mussten die Angestellten lediglich ihre Computer sicher am Boden befestigen. Möbel, Akten und alles weitere konnten in den jeweiligen Modulen verbleiben, wurden auf Schwertransportern verladen und an den neu-

en Standort der Firmenzentrale gefahren. Nach wenigen Tagen konnten die Mitarbeiter der Firma ihre Arbeit wieder aufnehmen, als wäre nichts gewesen.

Auch beim Thema Nachverdichtung und Aufstockung könnte der Modulbau zur Lösung vieler Probleme beitragen. Durch flexible Grundrisse können Lücken in den Innenstädten schnell und einfach geschlossen werden, Kräne können innerhalb weniger Tage Module auf bestehende Dächer heben und so hochwertigen neuen Wohnraum bieten, ohne dass Nachbarn dabei lange unter Baulärm leiden müssen.

### NOCH VIEL VOR

Die letzten Jahre waren für Bauer Holzbausysteme eine Erfolgsgeschichte. Geschäftsführer Jörg Bauer will weiter an neuen Modellen und Lösungen tüfteln und seine Produkte optimieren. Moderne Technik verspricht weitere Effizienzsprünge und Kostensenkungen.

Als Vorstandsvorsitzender des Bundesverbands Bausysteme arbeitet Bauer auch daran, einige der gesetzlichen Hürden zu beseitigen, die dem Modulbau heute noch im Wege stehen. Neben einer einheitlichen Musterbauordnung setzt er sich auch für eine Sonderbauverordnung für das modulare und serielle Bauen ein.

Modulares und serielle Bauen steht in Deutschland zwar nicht mehr ganz am Anfang, aber den Kinderschuhen entwachsen ist es ebenfalls noch nicht ganz. In den Köpfen der Menschen existieren noch viele Vorurteile. Gesetzliche Vorschriften und Richtlinien entsprechen noch nicht immer den neuen Erfordernissen und auch die erhofften Preissenkungen lassen sich noch nicht in gewünschtem Maße realisieren. Doch eines ist klar, die Branche ist auf einem guten Weg und lässt für die Zukunft auf einiges hoffen. Der serielle Wohnungsbau steht erst am Anfang seiner industriellen Revolution. (bb)



## SWSG macht gutes Bauen serienreif



### Städtische Wohnungsbaugesellschaft errichtet 32 Mietwohnungen in serieller Bauweise

**Innenentwicklung und spannendes Pilotprojekt – das Neubauvorhaben der SWSG im Hausenring erfüllt etliche positive Aspekte. Der wichtigste aber ist: Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) errichtet 32 neue Wohnungen, die in Stuttgart dringend gebraucht werden.**

Die SWSG errichtet im Hausenring in Stuttgart-Weilimdorf 32 Neubauwohnungen auf einem bisher kaum genutzten Wiesengrundstück. Damit bietet das Wohnungsunternehmen ein gutes Beispiel für die Möglichkeiten der Innenentwicklung in Stuttgart. Die Hälfte der Wohnungen werden gefördert sein, zehn als Sozialwohnung, sechs über das kommunale Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“. Mit ihren Ein- bis Vier-Zimmer-Grundrissen zwischen 37 und 94 Quadratmetern richtet sich das Projekt an Interessenten aus breiten Schichten der Bevölkerung – vom Single über Paare bis hin zu Familien.

Mit diesem Projekt erprobt die SWSG ihr Konzept des industriellen Bauens. Die SWSG hat hierzu kompakte Vierspanner entwickelt, die baukastenartig erweitert und ergänzt werden können und auf die jeweilige Grundstückssituation anpassbar sind. In einem vorgeschalteten Ausschreibungsverfahren setz-

te sich die Firma Goldbeck GmbH in Bielefeld durch. Das Unternehmen stellt die Beton-Fertigbauteile her. Nach Anlieferung und Aufbau konnten die Rohbauzeiten ab Kellerdecke so halbiert werden. Danach ging es teilvorgefertigt mit dem Innenausbau weiter, aktuell laufen die Fassadenarbeiten, sodass bis zur Jahresmitte das Gebäude nach 14 Monaten Bauzeit fertig sein wird. „Bei diesem Pilotprojekt können wir zunächst noch keinen positiven Skaleneffekt bei den Baukosten erreichen“, sagt Helmuth Caesar, technischer Geschäftsführer der SWSG.

Das Projekt stellt nicht die erste Erfahrung dar, welche die SWSG mit dem seriellen Bauen gesammelt hat. Zwischen 2014 und 2017 hat die SWSG im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart 72 Systembauten für Geflohenen in ganz Stuttgart errichtet. Diese auf der ganzen Gemarkung verstreuten Gebäude zeichnen sich durch einen hohen Grad der

industriellen Vorfertigung aus, was die Bauzeiten deutlich verkürzt hat. Daraufhin suchte die SWSG weitere Anwendungsbereiche, in denen die Vorzüge des seriellen Bauens zum Tragen kommen. Aktuell steht der Neubau der Klinikumswohnungen beim Krankenhaus Bad Cannstatt als Anwendungsfall in der Diskussion. Im Priebnitzweg möchte die SWSG rund 400 Plätze neu errichten. Geplant ist auch hier ein serieller Ansatz.

Helmuth Caesar tritt übrigens einem Vorurteil entgegen: „Seriell Bauen und attraktive, abwechslungsreiche Architektur gehören für die SWSG zusammen. Ansonsten wird sich der industriell gefertigte Wohnungsbau nicht durchsetzen.“ Das Konzept der SWSG beinhaltet unterschiedliche Fassaden und variable Baulösungen. Gleichzeitig rechnet das Wohnungsunternehmen damit, in der Zukunft die Zeit- und Kosteneinsparpotenziale des seriellen Bauens bei ausgewählten Projekten heben zu können. Helmuth Caesar: „Wenn alles gutgeht, können wir bei einzelnen Projekten bis zu zehn Monate sparen – und das bei ebenso hoher baulicher wie architektonischer Qualität und Abwechslung wie bei konventionell errichteten Bauten.“



Innovativ.  
Praktisch.  
Bunt.

**Die GWG Reutlingen realisiert  
Kindertagesstätte dank Holzmodul-  
bauweise innerhalb weniger Monate**

# Serielles, modulares Bauen

**29 ökologische Doppel- und Reihenhäuser, sechs innovative Wohnboxen und ein Mehrfamilienhaus mit 21 Wohnungen: das ist das neu geschaffene Reutlinger Timber-Quartier der GWG Reutlingen Wohnungsgesellschaft mbH. Dem Quartier fehlte im vergangenen Frühling nur noch eine Kindertagesstätte. Diese ist nun, nach einer Bauzeit von nur acht Monaten, in Betrieb. „Die gut durchdachte Kombination von Wohnraum, Infrastruktur und Kinderbetreuung ist ein Mehrwert. Für jede Stadt“, sagt Ralf Güthert, kaufmännischer Geschäftsführer der GWG. Insgesamt 2,7 Millionen Euro investierte die GWG als Bauherrin in die neue Kindertagesstätte.**

Dank der praktischen Holzmodulbauweise konnten die Räume für die Kindergartenplätze im Timber-Quartier schnell bereitgestellt werden. Der Spatenstich erfolgte im März 2018, die Fertigstellung bereits im November desselben Jahres. „Die kurze Bauzeit ist aufgrund der innovativen Holzmodulbauweise möglich, die wir hier einsetzen“, so Architekt Andreas Krawczyk vom Frankfurter Architekturbüro NKBAK. Das Gebäude mit Attikaflachdach ist über einen zentralen Flur erschlossen. Das Obergeschoss kann dabei sowohl über die in der Mitte positionierte Treppe als auch über einen Aufzug erreicht werden. Drei außenliegende Treppen bieten im Fall der Fälle die notwendigen Fluchtwege.

Die gesamte Nutzfläche des zweigeschossigen Neubaus umfasst rund 935 m<sup>2</sup>. Neben fünf Gruppenbereichen für insgesamt 89 Kinder, komplettieren Küche, Arbeits- und Mehrzweckräume sowie Neben- und Sanitärräume das Raumprogramm der neuen Einrichtung.

Das moderne, bunte Innere und das optisch an das Quartier angepasste, ansprechende äußere Erscheinungsbild zeigen, dass modular gebauten Gebäuden die einzelnen vorgefertigten Elemente nicht

notwendiger Weise anzusehen sind. Holz als natürlicher, nachwachsender Rohstoff ist für eine nachhaltige Bauweise prädestiniert und verfügt außerdem über eine ausgezeichnete Ökobilanz. Ein angenehmer Nebeneffekt des Baustoffs ist, dass er auf natürliche Weise Raumklima und Luftfeuchtigkeit reguliert. „Ich bin begeistert von Bauart, Form und Farbe“, äußert sich daher auch der technische Geschäftsführer der GWG, Klaus Kessler.

Die Vorteile der modularen Bauweise liegen auf der Hand: sie bestehen unter anderem in einer seriellen Fertigung aller Installationen im Werk, einer hohen Ausführungsqualität, einer sehr kurzen, witterungsunabhängigen Montage und der schnellen Versetzung vor Ort. „Wir verstehen unsere Raummodule als eine neue Maßeinheit für Bauzeit, Qualität, Umweltbewusstsein und Kosten“, heißt es bei Kaufmann Bausysteme, die als Generalunternehmer die Holzmodule lieferten.

Die Kindertagesstätte im Timber-Quartier ist ein weiterer wichtiger Schritt für die Versorgung der Reutlinger Familien mit Kindertagesplätzen. Die GWG Reutlingen unterstützt mit diesem und anderen Projekten den Ausbau der Kindertagesbetreuung in der Stadt. Geplant wurde das Projekt vom Frankfurter Architekturbüro NKBAK. Kaufmann Bausysteme aus Österreich fungierte als Generalunternehmer.



# Holzmodulbau bietet neue Heimat



## Bereits im Jahr 2017 hat die Baugenossenschaft Arlinger eG wertvolle Erfahrung im Holzmodulbau gesammelt

Seit über 100 Jahren gibt es die Baugenossenschaft Arlinger eG in Pforzheim bereits, die derzeit mit dem Holzhocharhaus CARL für Schlagzeilen sorgt. Es ist bei Weitem nicht das erste Mal, dass die Baugenossenschaft Arlinger Tradition mit modernem Bauen verbindet. Am 01.09.2017 wurde ein neues Wohnheim für Geflüchtete in Modulbauweise an die Stadt Pforzheim übergeben.

Wer sich an diese Jahre zurück erinnert, weiß, dass Zeit und Platz knapp waren und teils bis heute noch sind. Umso bemerkenswerter ist es, dass es die Baugenossenschaft Arlinger schaffte, die Anschlussunterbringung innerhalb nur eines Jahres bezugsfertig bereitzustellen. Auf einer Fläche von 760 m<sup>2</sup> entstand ein insgesamt dreistöckiges Wohnhaus, das 40 Personen, damals elf Erwachsene und 14 Kinder – ein neues Zuhause bietet. Zudem wurden zwei barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss gebaut.

Dank der Holzmodulbauweise konnte man wertvolle Zeit sparen und erreichte gleichzeitig einen Standard und eine Optik, die herkömmliche Wohnheime für Geflüchtete nicht bieten können. Das Projekt führt die Vielseitigkeit der modularen Bauweise eindrucksvoll vor Augen und zeigt, dass die modulare Bauweise gerade bei hohem Zeitdruck entscheidende Vorteile gegenüber der herkömmlichen Bauweise bietet. (bb)





## Innovativ, modern und ausgezeichnet: Bauten der Mitgliedsunternehmen

### Serielle, modulare Projekte von Mitgliedsunternehmen, über die bereits berichtet wurde:

#### MODULBAU IN DREI TAGEN AUFGESTELLT

Die Baugenossenschaft Biberach eG ließ im Jahr 2018 ein Gebäude mit sechs Wohnungen in modularer Holzmassivbauweise im Biberacher Ortsteil Rißegg errichten. Die Wohnungen entsprechen dem Effizienzhaus 40 Standard, sind jeweils 54 Quadratmeter groß und besitzen Balkon oder Terrasse. Der Mietpreis liegt bei 7,56 Euro pro Quadratmeter. Durch den über 95-prozentigen Vorfertigungsgrad der Module, hätten die Bewohner bereits nach dem vierten Bautag einziehen können. Wärme wird über Geothermie erzeugt. Der gesamte Bau kostete 1,3 Millionen Euro. Hersteller war die Firma Variahome aus Wangen im Allgäu.



#### MODULARER HOLZBAU CUBE 11 MIT EFFIZIENZPREIS DES LANDES UND IWS IMMOBILIEN AWARD AUSGEZEICHNET

CUBE 11 heißt der modulare Holzbau, den die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) in serieller Bauweise erstellt hat. Das Grundmaß von 11 x 11 Metern führte zum Namen des Gebäudes. Innerhalb von nur vier Wochen entstand im Jahr 2017 die Gebäudehülle in Holzbauweise sowie ein großer Teil der technischen Installationen. Die beiden verbundenen dreigeschossigen Wohngebäude mit zwölf Wohneinheiten waren nach 3,5 monatiger Bauzeit ab Oberkante Kellerdecke bezugsfertig. Sie besitzen KfW-55-Standard. Insgesamt entstanden 678 Quadratmeter Wohnraum für jeweils 1.750 Euro pro Quadratmeter. Die Wohnungsgrößen liegen bei 45 bis 48 Quadratmetern. Auf dem Dach ist eine Photovoltaik-Anlage installiert. Das CUBE 11 wurde vom IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V. mit dem IWS Immobilien Award 2017 ausgezeichnet. Im vergangenen Jahr erhielt es zudem den Effizienzpreis Bauen und Modernisieren in Gold in der Kategorie „Neubau Mehrfamilienhaus / Geschosswohnungsbau“, den das Umweltministerium Baden-Württemberg erstmals ausgelobt hatte. Architekten waren schlude ströhle richter architekten bda.



#### HUGO-HÄRING-PREIS KRÖNT MODULARE GEBÄUDE IN WINNENDEN

Die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH erstellte im Jahr 2016 in Winnenden mit der AH Aktiv-Haus GmbH eine Flüchtlingsunterkunft in Holzständerbauweise. Aufgestellt wurden 38 Module, 34 davon dienen Wohnzwecken, eines als Technikzentrale mit Waschküche und drei bilden einen Gemeinschaftsraum. Vier Monate nach Erteilung der Baugenehmigung konnten die ersten Nutzer einziehen. Die Nettokosten lagen bei 1.735 Euro pro Quadratmeter. Die Wohnmodule mit Lärchenschalung und Holzfaserplattendämmung erfüllen die EnEV-Anforderungen. Der Vorfertigungsgrad ist extrem hoch: Die Boxen werden komplett im Werk zusammengefügt, inklusive Fußbodenheizung, Elektrik, sämtlicher Raumboflächen, Bad- und Küchenausstattung bis hin zum einzelnen Lichtschalter. Geheizt wird mit Fernwärme oder Gastherme. Das Projekt wurde bereits mit der Hugo-Häring-Auszeichnung bedacht.





„Der Preis ist fix vereinbart.  
Es gibt keine Kostensteigerungen!“

## **Wolfgang Warth spricht über Vorteile und Zukunftsfähigkeit des modularen und seriellen Bauens**

Serielles und modulares Bauen ist ein Konzept, das polarisiert. Nicht alle Baubehörden sind darauf eingestellt, nicht jeder Kunde steht dem Gedanken positiv gegenüber. Die Kritik, es führe zu einem vermeintlich monotonen, einförmigem Stil, wird immer wieder laut. Wir haben mit einem begeisterten Verfechter des seriellen und modularen Bauens gesprochen, Herrn **Wolfgang Warth**. Er ist Vorstand der Baugenossenschaft Reichenbach eG und leitet außerdem die Hilde Schmid Grundstücks GmbH & Co. KG. Über sie betreut er ein Bauvorhaben des seriellen Bauens in Esslingen.

# Serielles, modulares Bauen



## Herr Warth, wie sind Sie mit dem seriellen, modularen Bauen in Verbindung gekommen?

Aus Gesprächen mit Kollegen aus der Wohnungswirtschaft und nach einer Exkursion mit Architekten in Österreich bin ich auf das modulare Bauen aufmerksam geworden und habe mich dann in der Folge intensiv damit beschäftigt.

Das seit einiger Zeit in Esslingen geplante Projekt einer Nachverdichtung mit 17 Wohneinheiten setzt eine schnelle Umsetzung voraus bei größtmöglicher Flexibilität, auch in der zukünftigen Nutzung. In diesem Zusammenhang haben wir selbst das Worst-Case-Szenario mitgedacht. Es würde bedeuten, dass anstelle von Rückbau und Abbruch der bisherigen Bebauung ein Versetzen an einen anderen Standort als Option- und Lösungsvariante besteht, wenn die Nachfrage einbrechen sollte. Durch das modulare, serielle Bauen ist das möglich.

## Welches Projekt planen Sie genau?

Wir haben bei unseren Planungen in Esslingen die Themen Wohnungsmangel und Fachkräftemangel und daraus resultierend den Lösungsansatz der Werkwohnungen untersucht. Im Ergebnis haben wir festgestellt, dass für die Versorgung des Klinikpersonals des Esslinger Klinikums, also insbesondere für Jungärzte nach dem Studium, Pflegekräfte etc., ein dringender Wohnraumbedarf besteht, der kurzfristig bedient werden muss.

Dies soll mit einem Neubau, 18 Module umfassend, geschehen. Er wird in Holzbauweise erstellt. 17 Wohneinheiten werden durch ein Technikmodul mit Wärmepumpe und Photovoltaik ergänzt. Das Gebäude wird den KfW 55-Standard erfüllen, im Erdgeschoss barrierefrei sein und über Fahrradabstellplätze, Abstellräume und Pkw-Stellplätze verfügen. Den Auftrag übernimmt die AH Aktiv-Haus GmbH, die beispielsweise für die Kreisbaugruppe Waiblingen in einem Pilotprojekt in Winnenden Gebäude für die Anschlussunterbringung erstellt hat. Diese Gebäude sind mit dem Hugo-Häring-Preis ausgezeichnet worden. Das hat mich sehr beeindruckt.

## Was hat bei diesem Projekt den Ausschlag gegeben, sich für serielles, modulares Bauen zu entscheiden?

Folgende Punkte waren uns wichtig:

Erstens: Die Lieferung zum vereinbarten Termin. Wir wollten keine Bauzeitenverschiebungen oder Terminverzögerungen. Bei diesem Projekt bekommen wir mit einer genauen Vorlaufzeit – bei unserem Vorhaben mit drei Monaten – einen verbindlichen Termin für den Aufbau und die Verfügbarkeit zur Nutzung.

Zweitens: Der Preis ist fix vereinbart. Es gibt keine Kostensteigerungen. Insbesondere in der momentanen Zeit, in der die Bauwirtschaft auch keine Kapazitäten für Aufträge mehr hat, die Baukosten aus dem Ruder laufen und Fachkräfte Mangelware sind, ist gerade diese Bauweise eine interessante Alternativvariante.

Drittens: Wir sparen uns Kosten bei der Zwischenfinanzierung.

Viertens: Das Produkt wird beim Hersteller zuerst mängelfrei abgenommen, bevor der Transport zum Aufstellort, also der Baustelle, erfolgt. Somit kann in der Folge der unmittelbare Bezug ohne Beanstandungen termingetreu stattfinden.

## Die Genehmigungsphase hat zwei Jahre in Anspruch genommen. Woran lag die lange Dauer?

Das kann auf einen einfachen Nenner gebracht werden: Bürokratische baurechtliche und umweltrechtliche Bestimmungen und Vorgaben sind die wesentlichen Ursachen. Hinzu kommt ein bestehender Mangel an Fachpersonal bei den zuständigen Behörden und Ämtern, die zu verzögerter Bearbeitung und wesentlichen Zeitverschiebungen geführt haben.

## Sie haben bei dem Konzept besonderen Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Wo sehen Sie die Vorteile einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Bauweise? Sind damit notwendigerweise höhere Kosten und auch Mieten verbunden?

Durch die Holzbauweise kann die Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung optimal erfüllt werden. Das spricht vollumfänglich für diese Bauweise, die in der Zukunft immer mehr an Bedeutung gewinnen wird.

Die AH Aktiv-Haus GmbH setzt auf die Werte, die Prof. Werner Sobek in seinen Vorträgen – beispielsweise bei den Baden-Badener Tagen – stets für den künftigen Wohnungsbau propagiert: Triple-Zero – Energieerzeugung aus alternativen Quellen, sodass kein zusätzlicher Energieverbrauch nötig ist, keine CO<sub>2</sub>-Emission, alle Baustoffe können wiederverwertet werden. Außerdem erfüllt es zehn Nachhaltigkeitskriterien, die von Leicht- und Ressourcen schonender Bauweise über die Ab- und Wiederaufbaumöglichkeit, die Verwendung ökologischer Materialien bis hin zur Generationengerechtigkeit reichen. Neben der wohnfertigen Übergabe ist darin auch ein günstiger Fixpreis pro Quadratmeter festgelegt. Das ist schon sehr überzeugend.

Die günstigere Kostensituation gegenüber dem konventionellen Bauen eröffnet auch im Vermietungsbereich die Option, mit attrakti-

ven Konditionen soliden Wohnraum für breite Schichten der Gesellschaft schnell anbieten zu können.

Außerdem laufen derzeit bei der EU-Verwaltung Planungen, dass bereits mit dem Baugesuch und dem Erteilen der Baugenehmigung auch ein Rückbau und Verwertungskonzept zur Genehmigung vorgelegt werden muss. Mit der von uns gewählten Ausführungsvariante kann diese zusätzliche Hürde einfach genommen werden.

### **An welche weiteren Einsatzmöglichkeiten denken Sie?**

Ich sehe darin beispielsweise Lösungen im Gebäudebestand. Wenn Sie daran denken, wie schwierig und kostenintensiv die Modernisierung unserer Wohnungsbestände aus den 60er und 70er Jahren sind, hinsichtlich den energetischen Vorgaben, dem Trittschall, den Kosten und der vorübergehenden Räumung und Entmietung mit immens langen Zeitverläufen, bietet sich mit dem modularen Bauen eine ganz neue, interessante Entwicklungsvariante an. Die Modernisierung im bewohnten Bestand ist ja heute fast nicht mehr möglich. Ich denke beispielsweise an einen Neubau in modularer Ausführung, unmittelbar neben dem Altbestand, der dann nach der Fertigstellung für den Umzug der Bewohner zu Verfügung steht. In Abstimmung mit den Baurechtsbehörden ist eine Nicht-Einhaltung der Grenzabstände für einen Zeitraum von drei Monaten ja durchaus verhandelbar.

Die modulare Ausführung eignet sich daneben auch sehr gut für das günstige Wohnen von Senioren und Studenten. Denken Sie an die Prognosen zur Altersarmut. Das modulare Bauen könnte ein Lösungsansatz für eine zukünftige Wohnraumversorgung bei überschaubaren Mietansätzen bieten.

### **Die AH Aktiv-Haus GmbH lässt für Sie im Ausland produzieren. Wie funktioniert der Transport an die Baustelle samt Logistik und Kosten?**

Die Module werden derzeit in Slowenien produziert und dort beim Produzenten nach Fertigstellung abgenommen. Bevor der Transport erfolgt, muss eine mängelfreie Abnahme gewährleistet sein. Die Lieferung zur Baustelle erfolgt im Konvoi mit 4 Fahrzeugen. Vor Ort

werden die Module dann mit einem Schwerkran versetzt. Für unsere Baumaßnahme mit 18 Modulen ist eine Woche veranschlagt. Die Transportkosten sind im Preis inbegriffen. Die Kosten für den Schwerkran liegen bei ca. 3.000 bis 4.000 Euro pro Tag. Mir ist bekannt, dass weitere Produktionsstandorte infolge der stetig wachsenden Nachfrage, unter anderem auch in Deutschland, geplant sind.

### **Ist das Konzept auch für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen umsetzbar? Welche Hindernisse stehen dem gegebenenfalls im Weg?**

Das Konzept ist gerade für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen interessant, weil sich hier die Möglichkeit bietet, neue Geschäftsfelder zu erschließen und im Modernisierungs- und Sanierungsbereich komplett neue, viel einfachere und schnellere Wege zu gehen.

### **Der GdW hat eine Rahmenvereinbarung zum seriellen Bauen auf den Weg gebracht. Wie beurteilen Sie dieses Angebot?**

Die Rahmenvereinbarung ist eine gute Lösungsvariante, vor allem, weil sie erlaubt, auf die komplizierten und schwierigen EU-Ausschreibungen verzichten zu können und dadurch auch bei Verwaltung und Bürokratie anstehende Projekte schnell und sicher, auch im Hinblick auf die Kosten, realisierbar sind.

### **Auf die Zukunft bezogen – welche Auswirkungen wird das serielle Bauen Ihrer Einschätzung nach auf den Markt und auch auf die Branche haben?**

Der Fachbegriff „Immobilie“ bedeutet „nicht mobil“. Die Globalisierung, wechselnde Rahmenbedingungen und dergleichen verändern die Marktbedingungen in immer schnelleren Zyklen. Durch die bestehende Flexibilität des modularen Bauens, kann auf alle Marktgegebenheiten schnell und individuell reagiert werden. Mit diesem Produkt liegen wir somit voll im Trend der Zeit und können den Wandel mitgestalten. Insoweit bietet sich durch die serielle und modulare Bauweise neben der konventionellen Bauweise die ideale und alternative Option und Ausführungsvariante.

Ich gehe davon aus, dass auch in Zukunft weiterhin konventionell gebaut werden wird. Doch das modulare und serielle Bauen leitet eine Trendwende ein und besitzt große Wachstumspotentiale. Nicht zuletzt die Ausschreibung des GdW hat durch die hohe Teilnehmerzahl gezeigt, dass diesem Marktsegment eine große Bedeutung beigemessen wird.

Die Kritik, dass durch das serielle und modulare Bauen ein eintöniger und monotoner Baustil entsteht, kann ich nicht ganz nachvollziehen. Unser Bauvorhaben in Esslingen-Mettingen kann sich optisch und auch aus architektonischer und künstlerischer Betrachtungsweise durchaus sehen lassen. Natürlich bieten Design- und Architektur aber auch noch Entwicklungspotentiale.

Für die nächste Generation und die Jugend bietet diese nachhaltige Bauweise eine gute Perspektive, die im Einklang steht mit der Natur und Ökologie. Dies sollten wir in unseren Entscheidungsprozessen bedenken.

Ich biete interessierten Kollegen gerne an, sie umfassend über die aktuellen Entwicklungen und Erfahrungen bei unserer Baumaßnahme auf dem Laufenden zu halten und zu informieren. Dies kann selbstverständlich auch bei Besichtigungen an den Terminen des Aufbaus erfolgen.



Vorstand der Baugenossenschaft Reichenbach eG

## Verbandstag 2019 in Heilbronn

**„LebensRäume nachhaltig gestalten“ – unter diesem Motto steht der Verbandstag des vbw am 16. Mai 2019 in Heilbronn. Neben dem Leiter der Planungsabteilung der Bundesgartenschau, Oliver Toellner, wird auch der Intendant der Internationalen Bauausstellung IBA 2027 StadtRegion Stuttgart, Andreas Hofer, in einem Impulsreferat darüber sprechen, wie sich LebensRaum nachhaltig gestalten lässt.**

An der anschließenden Podiumsdiskussion nehmen auch Peter Bresinski, Vorstandsvorsitzender des vbw, und Dr. Magdalena Szablewska, Geschäftsführerin der Freiburger Stadtbau GmbH, teil. „Was ist uns das Wohnen wert?“ – dieser Frage geht Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., in seinem Vortrag nach. Außerdem verleiht der vbw den besten Absolventen der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen den vbw-Immo-Preis.

Beginn der öffentlichen Veranstaltung ist um 9:15 Uhr. Die Mitgliederversammlung startet am Nachmittag um 14:00 Uhr.

Die Bundesgartenschau, die in diesem Jahr in Heilbronn stattfindet, umfasst erstmals neben der Gartenausstellung auch eine rund drei Hektar große Stadtausstellung mit 23 architektonisch innovativen Gebäuden. Die Vertreter aus den Mitgliedsunternehmen sind am Vortag, am 15. Mai 2019, eingeladen an speziellen Führungen über das BUGA-Gelände teilzunehmen und auch den Abend dort zu verbringen. Eine Anmeldung ist erforderlich.

**LebensRäume nachhaltig gestalten  
Verbandstag des vbw  
am 16. Mai 2019 im Kongresszentrum  
Harmonie in Heilbronn**



## Karlsruher Rechtstag 2019

**Die jährliche Rechtstagung des vbw wird dieses Jahr am 3. Juli stattfinden. Traditionell stehen aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zum Mietrecht sowie die jüngsten Entscheidungen zum Wohnungseigentumsrecht auf dem Programm. Weitere Schwerpunkte bilden die Datenschutzgrundverordnung und das Bauvertragsrecht.**

Als Referenten konnten unter anderen Dr. Dietrich Beyer, Richter am Bundesgerichtshof a.D., Beate Heilmann von Heilmann Kühnlein Rechtsanwältin sowie Dr. Paul Popescu, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei Leupertz Baukonfliktmanagement gewonnen werden.

Über die ersten Erfahrungen mit der Datenschutzgrundverordnung spricht Fritz Schmidt, Geschäftsführer der WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH. Die aktuellen Entwicklungen rund um die Trinkwas-

serqualität beleuchtet Fabian Viehig, wissenschaftlicher Mitarbeiter Energie, Normung und Technik beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Mit einem Ausblick auf die aktuelle Rechtsentwicklung schließt Ursula Hennes, Leiterin der Rechtsabteilung im vbw, die Veranstaltung.

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





# „Ich mag die Herausforderung“

## Interview mit Gerhard Schorr, dem neuen Prüfungsdirektor des vbw

**Er ist ein Mann des schnellen Denkens, der genauen Zahlen und der klaren Worte. Geduld, insbesondere bei zähen Sitzungen, ist nicht seine Stärke. Ausdauer schon, aber auch Schnelligkeit. Gerhard Schorr, der neue Prüfungsdirektor im vbw, läuft Marathon und vertieft sich gern in schwierige Themenkomplexe, um gute Lösungen zu finden. Dem Genossenschaftswesen ist er leidenschaftlich verbunden und hat deshalb auch seinen Ruhestand verschoben als der vbw ihn Ende 2018 darum bat, die Prüfungsabteilung des Verbandes zum 01.01.2019 zu übernehmen. Seither ist er quasi rund um die Uhr für den vbw im Einsatz – auch an Wochenenden, denn es gibt viele Aufgaben zu bewältigen.**

### Womit sind Sie derzeit beschäftigt und wie war der Start beim vbw?

Die Aufarbeitung und Nachbearbeitung des Falles rund um die insolvente Genossenschaft Eventus eG hat mich seit meiner Berufung stark beschäftigt. Aber auch die Erhaltung und Gewinnung von Mandaten und die ganz normale Tätigkeit als Prüfungsdirektor nehmen meine Zeit in Anspruch.

Eingelebt und eingearbeitet habe ich mich ganz schnell. Vom ersten Tag an war ich zu 100 Prozent Teil des vbw. Schon Anfang Januar konnte ich alle Mitarbeiter der vbw-Gruppe kennenlernen. Das hilft, auch wenn mir

noch nicht immer alle Namen, insbesondere der Mitarbeiter in den Tochterunternehmen, sofort präsent sind.

Beim außerordentlichen Verbandstag im Februar in Stuttgart hatte ich dann vor den Mitgliedsunternehmen meine Feuertaufe. Viele Vorstände und Geschäftsführer waren da, sodass ich eine erste, gute Begrüßungsrunde in der Branche hatte.

### Und was kommt jetzt?

Wir befinden uns mitten in der Hochphase der Prüfungssaison, der „busy season“. Ich kann nur sagen, dass ich echten Respekt vor

der Leistung der Prüfungsmannschaft und des gesamten vbw-Teams habe. Zudem ist jetzt die Verfügung des Wirtschaftsministeriums im Fall Eventus ergangen. Die Maßnahmen, die wir nicht schon angegangen sind und zugesagt haben, müssen wir jetzt noch umsetzen. Aber wir sind auf einem guten Weg.

Dann kommen der Verbandstag, weitere Abschlussitzungen, Gespräche mit Mandanten und ganz nebenbei suchen wir auch noch weitere Mitarbeiter in der Prüfungsabteilung. Wir brauchen unter anderem dringend Verstärkung bei den Wirtschaftsprüfern, da uns zwei langjährige Teammitglieder – in den Ruhestand beziehungsweise zurück in die ursprüngliche Heimat – verlassen werden. Wenn wir weitere Mandate hinzunehmen wollen, dann müssen wir uns personell verstärken. Aber das ist ein mittel- bis langfristig gedachter Prozess.

### Wie erleben Sie die Strukturen bei einem deutlich kleineren Verband als dem BWGV Baden-Württembergischen Genossenschaftsverband, von dem Sie kommen?

Die eigentliche Prüfungsarbeit und die Abläufe sind auch nicht viel anders als beim BWGV. Es gibt weniger Hierarchien, alles ist ein wenig persönlicher und direkter. Natürlich kommt hinzu: Die 300 Mitgliedsunterneh-

men gehören einer anderen Branche an. Ich versuche, zu möglichst vielen Unternehmenskernern rasch Kontakt zu bekommen und mich vorzustellen.

Für die Prüfung bleiben die wirtschaftlichen Belange zwar über die Branchen hinweg gleich geartet, aber ich tauche immer stärker in wohnungs- und immobilienwirtschaftliches Denken und Handeln ein. Ich lerne Neues kennen. Das ist spannend.

Tatsächlich gab es im BWGV keinen nebenamtlichen Vorstand. Das ist für mich noch eine neue Erfahrung, doch haben wir im Vorstand alle fünf das gleiche Ziel: den Verband im Sinne der Mitgliedsunternehmen zu stärken: in der Prüfung und Beratung, aber auch bei allen anderen Vertretungs- und Serviceleistungen. Darauf kommt es letztlich an.

## **Welche Chancen aber auch Herausforderungen sehen Sie auf die Wohnungsunternehmen künftig zukommen?**

Die Prozesse und Aufgaben in der Wirtschaft werden immer komplexer und anspruchsvoller. Das gilt technisch betrachtet, das gilt aber vor allen Dingen auch wirtschaftlich und bilanziell. Dafür braucht es immer mehr hochqualifiziertes Personal, welches nicht einfach zu finden ist. Schon heute ist das eine Herausforderung, die in Zukunft nicht einfacher werden wird.

Auch die Digitalisierung betrifft alle Bereiche. Die Regionalverbände im GdW, aber vor allen Dingen auch viele Mitgliedsunternehmen sind diesbezüglich sehr zukunftsorientiert unterwegs. Sie bauen Smart-Home-Anwendungen ein, haben Digitalisierungsmanager eingestellt und stellen auch in ihren Unternehmen viel um, vom papierlosen Büro bis zu neuen Arbeitsstrukturen. Das ist positiv.

## **Ergänzen Sie bitte den Satz: „Wenn es Verbände nicht gäbe,...“**

Klar, jetzt erwarten Sie „... dann müsste man sie erfinden“. Dem will ich gar nicht widersprechen. Die Organisation unter einem gemeinsamen Dach macht für Unternehmen einfach Sinn. Nicht jeder weiß und kann alles. Da ist Beratung innerhalb einer geschlossenen Gemeinschaft – gleich ob rechtlicher, techni-

## GERHARD SCHORR

Gerhard Schorr wurde 1955 in Hof geboren und wuchs in Nürnberg auf. Nach Abitur und Zivildienst studierte er in Köln Betriebswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Steuerlehre, Wirtschaftsprüfung und Genossenschaftswesen und machte den Abschluss zum Diplom-Kaufmann. 1981 begann er seine berufliche Laufbahn beim Genossenschaftsverband Rheinland in Köln. 1984 bestand er das Steuerberaterexamen, zwei Jahre später das Wirtschaftsprüferexamen. Im Jahr 1992 wurde er Vorstandsmitglied im Genossenschaftsverband Sachsen in Dresden. Dort blieb er bis zu seinem Wechsel 1997 in den Vorstand des Württembergischen Genossenschaftsverbands in Stuttgart. Im Jahr 2009 fusionierte der Badische Genossenschaftsverband mit dem Württembergischen Genossenschaftsverband zum BWGV Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband, dem Schorr als Verbandsdirektor treu blieb. Zum 31.12.2018 war der Schritt in den Ruhestand geplant. Doch daraus wurde erst einmal nichts: Seit 01.01.2019 ist Gerhard Schorr Prüfungsdirektor im vbw.

scher, wirtschaftlicher oder sozialer Natur – ein wichtiger Pluspunkt. Synergieeffekte lassen sich nutzen, Kompetenzen bündeln, eine besonders hohe Qualität erreichen. Man spricht mit einer Stimme und hat damit mehr Wirkung als jeder allein. Wenn es Verbände nicht gebe, dann – da bin ich mir sicher – wären andere Organisationsformen am Start, unter deren Dach ganze Unternehmensbranchen ihre Kräfte bündeln könnten.

Man muss das Rad auch nicht immer wieder neu erfinden. Innerhalb eines Verbandes kann man sich austauschen, positive wie negative Erfahrungen weitergeben, das gezielte Aus- und Fortbildungsprogramm nutzen.

## **So, wie bei den Verbänden, für die Sie seither tätig waren und sind. Was schätzen Sie am vbw besonders?**

Mein Team und natürlich meine Kollegin, Frau Dr. Beuerle, die wie ich, neu im vbw gestartet ist. Da ist Aufbruchsstimmung spürbar. Ich mag das Gestaltungspotenzial und denke, im Sinn des Genossenschaftswesens und auch im Sinn der Branche etwas bewegen zu können.

## **Apropos Bewegung. Sie sind sehr sportlich, wie man hört. Wie schaffen Sie es, bei Ihrem riesigen Arbeitspensum sich auch noch sportlich zu betätigen?**

In den ganz frühen Morgenstunden oder auch am Abend finde ich zeitliche Lücken. Der Ausdauersport ist seit 33 Jahren mein „Lebenselexier“.

## **Dabei betreiben Sie sogar zwei gänzlich gegensätzliche Sportarten: Marathon und Tennis. Wie passt das zusammen?**

(lacht) Schnelligkeit und Ausdauer, sie gehören zu beiden Sportarten – nur in unterschiedlicher Ausprägung. Ich mag die Herausforderung und auch den Wettkampf. Tatsächlich kann ich dabei abschalten: Beim Tennis bin ich zu hundert Prozent auf das Spiel fokussiert, beim Laufen denke ich nach. Das ergänzt sich doch ganz prima. Hinzu kommt: ich spiele schon seit vielen Jahren im gleichen Team. Über den Sport entstehen Freundschaften abseits von Beruf und Arbeit.

## **Tatsächlich scheint für Sie Beruf auch Berufung zu sein. Wie steht Ihre Frau zu Ihrem neuen Job, für den Sie kurzerhand den Ruhestand verschoben haben?**

Eigentlich müssen Sie sie das selbst fragen. Ich kann da nicht für sie antworten. Aber ich bin sehr froh, dass sie meiner Entscheidung sehr viel Verständnis und letztlich auch Zustimmung entgegengebracht hat. Ihr Standard-spruch war erneut: MDD – Mach Dein Ding! Das hat mir die Zusage erleichtert. Gemeinsam haben wir die Pläne für den Ruhestand sehr spontan und kurzfristig eben nochmals verschoben. Vorerst für ein Jahr. Dann sehen wir mal.

## **Herr Schorr, vielen Dank für das Interview**



Die Wohnungswirtschaft  
Baden-Württemberg



Willkommen  
beim vbw

# Selbstbestimmung, Partizipation, Teilhabe

## **Grundsatzdiskussionen auf dem Genossenschaftsforum 2019**

Unter dem Motto „Genossenschaftliche Identität in der Praxis“ diskutierten die Mitglieder des vbw auf dem diesjährigen Genossenschaftsforum was eine Genossenschaft alles kann – aber nicht muss – und für was sie alles steht.





Am 5. April war die Buhl'sche Mühle in Ettlingen vor den Toren von Karlsruhe erneut Treffpunkt für das Genossenschaftsforum des vbw und seiner Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften. Für dieses Jahr hatte sich die Arbeitsgemeinschaft im wahrsten Sinne des Wortes Grundlegendes überlegt. Unter dem Motto „Genossenschaftliche Identität in der Praxis“ diskutierten die TeilnehmerInnen in drei verschiedenen Workshops über die Grundlagen jeder Genossenschaft: „Mitgliederbindung, -kommunikation und -einbindung“, „Service und zusätzliche Geschäftsmodelle“ sowie „ehrenamtliches Engagement und Gremienarbeit“.

## VOM WESEN DER GENOSSENSCHAFTEN

Um Grundsätzliches diskutieren zu können, benötigt es der gemeinsamen Grundlagen. Hierfür war Prof. Dr. Reiner Doluschitz von der Forschungsstelle für Genossenschaftswesen der Universität Hohenheim zu Gast. Welche Rolle Genossenschaften allgemein im gesellschaftlichen Gefüge, auch international, spielen, machte Professor Doluschitz klar, indem er zu Beginn den ehemaligen UN-Generalsekretär Ban Ki-moon zu Wort kommen ließ: „Genossenschaften erinnern die internationale Gemeinschaft daran, dass eine Verbindung von Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung möglich ist.“

Dank des akuten Wohnraum Mangels in der Bundesrepublik stehen Genossenschaften derzeit wieder höher im Kurs in Politik und Medien. Doch Bekanntheit war laut Doluschitz

noch nie das Problem von Genossenschaften. Fragt man danach, ob Menschen den Begriff „Genossenschaften“ kennen, antworten satte 94 Prozent mit „ja“. Doch fragt man, was sich hinter dem Begriff verbirgt – beispielsweise in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung, auf das Demokratieprinzip, die Mitbestimmung und Selbsthilfe – dann sieht es schon schlechter aus. Nur 64 Prozent der Befragten können sagen, für welche Grundprinzipien Genossenschaften stehen.

Die genossenschaftliche Idee, die mit Raiffeisen und Schulze-Delitzsch um 1800 ihren Anfang in Deutschland nahm, ist bis zum heutigen Tag ein Erfolgsrezept in zahlreichen Branchen. Tradierte Werte und Prinzipien, eine

engagierte Mitgliedschaft, langfristiges Denken und der Gleichbehandlungsgrundsatz machen Genossenschaften zu einer einzigartigen Rechtsform. Doch neben zahlreichen Chancen und Stärken birgt diese Organisationsform auch Risiken und weist Schwächen auf, die es zu berücksichtigen gilt.

So attestiert Professor Doluschitz dem Genossenschaftswesen als Ganzem oft eine gewisse Entscheidungsträgheit teilweise in Verbindung mit Investitionszurückhaltung. Weitere Risiken sieht er in unkalkulierbaren Mitgliederbewegungen, der partiellen Abhängigkeit vom qualifizierten Ehrenamt und dem wachstumsbedingten Verlust der Regionalität, der auch von der Globalisierung begünstigt wird. „Viele dieser Schwächen und Risiken können abgemildert oder ganz beseitigt werden“, sagte er. Ein Schlüssel dazu ist die aktive Einbindung der Mitgliedschaft sowie ein hoher Grad an Transparenz und Mitbestimmung. „Und was ist das große Ziel dieser Maßnahmen? Mündige, unternehmerisch denkende Mitglieder, die als ‚kritische Freunde‘ oder externe Impuls- und Feedbackgeber mit geschultem, strategischem Blick die Geschäftspolitik der Genossenschaft begleiten, sich aktiv beteiligen und Verantwortung übernehmen“, so Doluschitz.

## BETEILIGUNG – WIEVIEL HÄTTEN'S DENN GERN?

Am Nachmittag ging es dann an die gemeinsame Arbeit in den verschiedenen Workshops. Thomas Möller, seines Zeichens Beteiligungs-





manager bei der Freien Scholle Bielefeld eG diskutierte mit den Teilnehmern, was in Sachen Mitgliederbindung, -kommunikation und -einbindung alles möglich ist, welche Strukturen es benötigt und wo die Grenzen liegen. Denn eines wurde bereits zu Anfang klar: „Beteiligung hat ihre Grenzen. Nicht alles kann per Mehrheitsentscheid geregelt werden“, so Möller.

Am Beispiel der Freien Scholle zeigte Möller, dass Selbstverwaltung in unterschiedlichsten Fassetten ausgelebt werden kann. Aus dem klassischen Modell von Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung wurde bei der Freien Scholle ein vielfältiger Werkzeugkasten aus Gremien, Veranstaltungen und Beteiligungsinstrumenten. 506 Haussprecher aus 701 Häusern dienen den Mitgliedern, neben dem Beteiligungsmanager, als zentrale Ansprechpartner für Probleme und Anliegen in ihrer Siedlung. Zudem wählt die Vertreterversammlung Siedlungsvertreter die gemeinsam mit den Haussprechern einen Siedlungsrat bilden. Kleinere und lokal begrenzte Anliegen werden in Siedlungswerkshops und in Siedlungsarbeitsgruppen besprochen, während die umfangreiche Genossenschaftskonferenz sich mit Grundzügen der Geschäftspolitik befasst.

In Bielefeld wird viel Aufwand betrieben. Doch was bringt das Ganze? Wo sich vorher 10 bis 12 Prozent der Genossenschaftsmitglieder an Wahlen beteiligt hatten, gingen im Jahr 2018 etwa 32 Prozent der Mitglieder an die Wahlurnen. Menschen für ein Ehren-

amt oder Extraaufgaben zu gewinnen, ist in Bielefeld einfacher. „Wer viel fragt und viel spricht, wird bei Wahlen auch seltener von konfliktreichen Themen überrascht. Heikle Themen können schneller und an den Stellen gelöst werden, an denen sie auftreten“, sagte Möller. Diese extreme Form der Mitgliederbeteiligung ist weder über Nacht zu erreichen, noch ist sie für alle Genossenschaften gleichermaßen geeignet. Im Fall der Freien Scholle sind dies über Jahrzehnte gewachsene Strukturen, die so auch von den Mitgliedern angenommen und sogar verlangt werden. Doch anhand dieses Beispiels und der regen Diskussion im Workshop lässt sich sagen, dass es im Werkzeugkasten der Mitgliederbeteiligung die passenden Instrumente für jeden gibt, der sich darüber Gedanken machen möchte, wie das



Verhältnis zwischen Mitglied, Vorstand und Aufsichtsrat genau ausgestaltet werden soll.

### MEHR ALS „NUR“ WOHNEN

Genossenschaften bieten ihren Mitgliedern ein Dach über dem Kopf, zu günstigen Konditionen und mit lebenslanger Garantie. So weit so gut. Im Workshop „Mitgliederservice und Geschäftsmodelle“ diskutierte Alexandra Schäfer, Geschäftsführender Vorstand der VdK Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG, was darüber hinaus möglich und auch praktikabel ist. Schnell wurde in der Diskussion klar: vieles, was die Mitgliedsunternehmen bereits leisten, wird von den Teilnehmern nicht unbedingt als Service oder Zusatzleistung am Mitglied wahrgenommen. Neben dem klassischen Regiebetrieb oder dem Mieterfest kooperieren viele Mitglieder bereits mit sozialen Trägern, sei es beispielsweise beim Betrieb einer Kita oder bei einer Senioren-WG. Durch aktive Quartiersarbeit, Sozialmanager, Schuldnerberater, Gemeinschaftsräume, Fußballcamps bereichern sie aktiv das soziale Umfeld ihrer Mitglieder und dämpfen viele soziale Härten ab, bevor diese schwerwiegende Konsequenzen haben.

Auch aus ökologischer Sicht kann eine Genossenschaft viel leisten. Neben dem sanierten Bestand sind Photovoltaikanlagen, Blockheizkraftwerke, Car-, Bike- und Rollersharing weitere Möglichkeiten, den Mitgliedern Zusatzleistungen anzubieten und sie auch aus ökologischer Sicht zu fördern. „Das Erschließen neuer Geschäftsfelder erfordert viel Zeit und Aufwand, benötigt oft Partner und Know-

how, das sich eine Genossenschaft extern dazu holen muss“, so Schäfer. Doch eine höhere Mitgliederbindung und Mitgliederzufriedenheit, weniger soziale Härtefälle und die Möglichkeit, präventiv tätig zu werden, bevor ein Mitglied in eine ausweglose Situation kommt, überwiegen diesen Aufwand, da waren sich die meisten Workshopteilnehmer einig. Was und wieviel eine Genossenschaft anbieten will und kann, muss jedoch individuell vor Ort entschieden werden. Viel ist von möglichen Kooperationen und örtlichen Strukturen und Gegebenheiten abhängig.

## MITTENDRIN STATT NUR DABEI

Im letzten Workshop beschäftigte sich vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle mit „Ehrenamtlichem Engagement und Gremienarbeit“. Wie Professor Doluschitz in seinem Vortrag klar herausgestellt hatte, sind Mitglieder die wertvollste Ressource einer Genossenschaft. Wie kann man also ehrenamtliches Engagement fördern, erhalten und dafür sorgen, dass kompetente Gremien die Arbeit des Vorstands tatkräftig unterstützen? Ganz zu Anfang steht die Frage: Möchte ich das überhaupt? „Dies kann jede Genossenschaft nur für sich selbst beantworten“, sagte Beuerle. Wie sehr sollen die Mitglieder sich in meiner Genossenschaft einbringen können, will ich ihre Meinung wissen und wie stelle ich mir das Arbeitsverhältnis zu meinem Aufsichtsrat vor? „Das Schöne an der Selbstverwaltung ist, dass es hierzu keine falsche Antwort gibt. Es liegt in der Hand jeder Genossenschaft, selbst zu entscheiden, wie sie sich strukturieren will. Es gibt keinen Königsweg für Woh-



nungsgenossenschaften“ so Beuerle. Die Mitgliederstruktur, das Selbstverständnis der Mitglieder und der Gremien, die wirtschaftlichen Voraussetzungen sind zu unterschiedlich, als dass man Patentlösungen anbieten könnte. Eines ist jedoch klar, man bekommt, was man gibt. Je mehr ich die Mitglieder informiere, fordere, beteilige und auch fortbilde, desto wahrscheinlicher ist es, dass sich die Mitglieder in der Genossenschaft lebendig, vielfältig und zum Nutzen aller engagieren und das über einen langen Zeitraum hinweg.

## GUTE AUSSICHTEN FÜR DIE ZUKUNFT

Zwei Erkenntnisse lassen sich aus dem zweiten Genossenschaftsforum ziehen. Zum einen, dass der gemeinsame Dialog und gegenseitige Erfahrungsaustausch sich bewährt haben

und dass sich das Format als fester Bestandteil des vbw-Veranstaltungsangebots etabliert hat. Zum anderen zeigt sich aber auch, dass die Genossenschaftsidee zwar alt sein mag, verstaubt ist sie deshalb keinesfalls. Genossenschaften haben mit vielen Herausforderungen zu kämpfen. Sie müssen Wachstum und Regionalität vereinen, Partizipation und Teilhabe weiterdenken und weiterentwickeln, neue Geschäftsfelder erschließen und dürfen dabei die Tradition und Herkunft nicht aus dem Blick verlieren. Doch der Zusammenhalt und die Bereitschaft, gemeinsam neue Wege zu diskutieren und zu beschreiten, sind groß. So soll es auch in Zukunft weitergehen. (bb)



# Delegierte der Wohnraum-Allianz in Zürich



## Im Fokus standen Projekte von Genossenschaften

**Genossenschaften sollen Teil der Lösung für mehr Wohnungsbau in Baden-Württemberg sein. Das hat die Wohnraum-Allianz angedacht. Aus diesem Grund reiste eine Delegation der Wohnraum-Allianz rund um Wirtschaftsministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut Mitte März nach Zürich zu innovativen Projekten von Wohnungsgenossenschaften. Ein voller Termin- und Besichtigungsplan stand auf dem Programm, an dem der vbw durch die Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle und den Verbandsvorsitzenden Peter Bresinski vertreten war.**

Der Überblick über die Stadt Zürich stand am Anfang der Reise. Das Stadtmodell und die Innenverdichtung aber auch ein neues Stadtquartier, nämlich Greencity, bildeten den Anfang. Urbane Vielfalt und eine nachhaltige Kultur des Wohnens – damit wirbt das acht Hektar große Stadtquartier, das auf dem Grund einer ehemaligen Papierfabrik entsteht. Nur wenige Bahnminuten vom Stadtzentrum entfernt verschmelzen in Greencity Stadt, Natur und Lebensqualität zu einem völlig neuen Quartierskonzept. Es richtet sich nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft mit einer Versorgung zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen und einem hoch-

effizienten Netz von Stromerzeugung und Verbrauch. Zudem bietet es einen urbanen Mix aus Wohngebäuden, Büros, Geschäften, Restaurants und öffentlichen Einrichtungen, ist also ein Quartier der kurzen Wege. Es gibt sowohl eine S-Bahn- als auch Bushaltestellen, Carsharing-Standorte und Parkplätze für Elektrofahrzeuge. Die Energiekosten lassen sich damit für Bewohner und Nutzer auf ein Minimum reduzieren.

### BEEINDRUCKENDE QUARTIERE

Im Anschluss besuchten die Delegierten zwei in Fachkreisen wohl bekannte Quartiere: das Kalkbreite Areal und das Hunziker Areal. Die Genossenschaft Kalkbreite wurde 2007 gegründet. Sie erhielt ihren Namen durch das Areal, das als moderner Lebensraum neu genutzt werden sollte. Die Genossenschaft steht für innovative Lösungen beim Wohnen und Arbeiten, dies gilt insbesondere für den Energie- und Flächenverbrauch, für Autoverzicht sowie das Thema Partizipation. In einem partizipativ geführten Prozess entstand der Architekturwettbewerb für das erarbeitete, flexible Raumprogramm. Die Liegenschaft bietet heute in 97 Wohnungen Raum für insgesamt

250 Bewohner. Darunter sind auch neuartige Wohnformen: Gemeinschaftswohnungen sowie einen Großhaushalt oder Wohnjoker. Ein besonderes Augenmerk legt die Genossenschaft auf gute Bedingungen für Wohnen im Alter sowie für Wohnen und Arbeiten. Es gibt eine Halle und einen Waschsalon, eine Cafeteria, eine Werkstatt und auch eine Sauna. Private Außenräume sind nicht vorgesehen, aber der begrünte Hof und die Dachgärten stehen allen gemeinschaftlich zur Verfügung.

Auf dem Hunziker Areal bietet die Genossenschaft „mehr als wohnen“ ihren Mitgliedern Wohnraum, je nach Förderung, als Sozialwohnung oder zur Kostenmiete an. Früher stand auf dem 41.000 Quadratmeter großen Grundstück eine Betonfabrik mit Namen Hunziker. Die Genossenschaft hat auf dem ehemaligen Industriegebiet einen Wohnstandort errichtet, der alles bietet, was es zum Wohnen, Leben und Arbeiten braucht. Insgesamt 13 Häuser wurden nach einem Architekturwettbewerb mit vier Preisträgern gebaut. Sie bieten Raum für 1.200 Menschen und etwa 150 Arbeitsplätze. Im November 2014 zogen die ersten Bewohner ein. Die günstigen und modernen Genossenschaftswohnungen stoßen auf breites Interesse. Auch das Hunziker Areal gehört zu den wenigen zertifizierten 2000-Watt-Arealen mit energieeffizienten Gebäuden und

wenig Autos. Das Quartier ist auf einen umweltschonenden, ressourcensparenden Umgang ausgelegt. Zahlreiche Mitwirkungsprozesse, demokratische Mitgliederrechte und eine Vielfalt von Bewohnenden tragen zur sozialen Nachhaltigkeit bei. „Auf dem Hunziker Areal gehört eine hohe Diversität hinsichtlich Alter, Herkunft und ökonomischem sowie beruflichem Hintergrund zum gelebten Alltag“, beschreibt die Genossenschaft die Lebensrealitäten im Quartier.

Zum Abschluss der Besichtigung ging es zur Siedlung „Oase am Glattbogen“ in Zürich-Schwamendingen. Die ASIG Wohngenossenschaft schuf mit dieser Ersatzneubausiedlung 229 Wohnungen mit je 2,5 bis 5,5 Zimmern. Die drei Gebäude sind jeweils drei Stockwerke hoch und besitzen großzügige Frei- und Aufenthaltsflächen. Vergleichsweise kostengünstig entstehen hier Wohnungen für alle Lebenslagen.

## **DISKUSSION ZUM BEZAHLBAREN WOHNEN**

Bei der abendlichen Podiums- und Plenumsdiskussion stand das Thema: „Teurer Standort – bezahlbar wohnen“ im Mittelpunkt. Zu den Teilnehmern zählten neben Ministerin Hoffmeister-Kraut auch Katrin Gügler, die Direktorin des Amtes für Städtebau Zürich, Andreas

Hofer, Intendant der IBA 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH, Natalie Imboden, Generalsekretärin des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands, Jörg Koch, CEO der Pensimo AG sowie Dr. Christian Portmann, Präsident der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich.

Was am Vorabend diskutiert wurde, konnte am letzten Reisetag nochmals vor Ort erkundet werden. Die Besichtigung der Züricher Siedlungen Mattenhof und Sunnige Hof boten den Abschluss der Reise. Beide Siedlungen wurden von einer der größten Züricher Genossenschaften errichtet: der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof. Sie ist gemeinnützig und schreibt insbesondere Nachhaltigkeit und soziales Engagement groß. Neben bezahlbarem Wohnraum bietet sie ihren Mitgliedern eine Vielzahl an Dienstleistungen, die weit über das reine Wohnen hinausgehen.

„Wir haben interessante Formen des genossenschaftlichen Wirkens in Zürich gesehen. Es soll aber nicht der Eindruck entstehen, dass sich solche Projekte nur in Zürich finden. Die gibt es auch im vbw“, sagte Dr. Beuerle. Sie hat der Ministerin angeboten, die Leistungen der Genossenschaften im vbw exemplarisch durch Stuttgarter Projekte zu verdeutlichen. Die Planungen dazu laufen bereits. (ms)



# Lust auf neue Ideen und neue Städte



## KoWo: Interdisziplinäre Tagung zur Architekturpsychologie

Sie stellten sich den Fragen aus dem Publikum:  
Dr. Magdalena Szablewska, Technische Geschäftsführerin der Freiburger Stadtbau GmbH, Rainer Hofmann, Inhaber von bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh, Moderatorin Laura Weißmüller, Redakteurin der Süddeutschen Zeitung, und Achim Judt, Geschäftsführer der MWS Projektentwicklungsgesellschaft.

**Die Schönheit der Architektur ist im Wohnungsbau elementar. Nur die Architektur, die von den Menschen gut angenommen und mit Leben gefüllt wird, trägt zu einem Wohlgefühl und einer lebenswerten Stadt bei. Deshalb haben rund 50 Mitglieder der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen mit renommierten Experten der Psychologie, Architektur, Landschaftsarchitektur und Projektentwicklung am 10. April in Mannheim zum Leitthema Architekturpsychologie getagt.**

„Wir müssen die umfassende Wirkung betrachten. Wohnungsbauunternehmen in den Städten sind unsere Partner, die über lange Zeit ihre Verantwortung immer wahrgenommen haben. Im Schulterschluss werden wir den Herausforderungen der Zukunft gerecht“, begrüßte Bürgermeister Lothar Quast die Teilnehmer.

### QUALITÄT FÜR DIE MENSCHEN

Die Einführung in die Architekturpsychologie hielt Dr. Harald Deinsberger-Deinsweger, Vorsitzender des IWAP Instituts für Wohn- & Architekturpsychologie aus Graz. Er betonte:

„Das Knowhow der Architekturpsychologie trägt nicht dazu bei, Gebäude teurer zu machen, sondern sie besser zu machen.“ Der Schutz der Privatsphäre ist ein Grundbedürfnis der Menschen. „Wir teilen Wohnungen nach Funktionen ein. Aus psychologischer Sicht gibt es weitere Ebenen: persönliche Bereiche, soziale Aktionsbereiche, Affiliation – das Gefühl zu haben, in der Nähe von anderen Menschen zu sein.“ Mit der Einbindung der Wohnpsychologie in der Entwurfs- und der frühen Planungsphase ließen sich viele Fehler vermeiden, die Abschottung, Angsträume, Vandalismus oder Einbruchstendenzen begünstigen. Er plädierte

dafür, die Forschungsergebnisse aus den Humanwissenschaften beim Bauen ebenso zu berücksichtigen wie die technischen Aspekte.

## ÖFFENTLICHER RAUM ALS SOZIALRAUM

„Haben wir überhaupt die Zeit, um über schöne Architektur zu sprechen, wenn so viele Wohnungen fehlen? Oder müssen wir nicht gerade jetzt, wo wir so viel bauen, über die Frage nachdenken, wie Quartiere aussehen?“ Damit eröffnete Laura Weißmüller, Architekturkritikerin und Redakteurin der Süddeutschen Zeitung, die Diskussionsrunde zu den städtebaulichen Grundlagen schöner Architektur und Quartiersgestaltung.

Für den Architekten Prof. Christoph Mäckler, Gründer des Deutschen Instituts für Stadtbaukunst, geht es um die Gestaltung öffentlicher Räume und den Städtebau: „Der öffentliche Raum ist der Sozialraum unserer demokratischen Gesellschaft. Um ihn müssen wir uns kümmern.“ Bis ins 20. Jahrhundert hinein seien die Städtebauer Architekten gewesen und hätten sehr genau gewusst, was Stadtraum sei und wie er funktioniere. Heute dagegen fehle der private Raum in der Stadt, wie ihn die frühere Bebauung mit Wohnhöfen biete. „Das ging mit den 1968er-Jahren verloren, als wir meinten, allein mit Sozialfragen vorwärts zu kommen und nicht mehr mit der Gestaltung.“

„Wir werden künftig nicht mehr am Bauen, sondern am Kultivieren gemessen“, so Andreas Kipar. Er ist Landschaftsarchitekt und Gründer

von Landscape Architecture Nature Development in Mailand. „Wir wollen nicht mehr nur wohnen, wir wollen leben. Ethik und Ästhetik spielen eine besondere Rolle.“ Er beobachtet weltweit ein wachsendes Bedürfnis an der Natur. „Natur ist das Unvergängliche, das wir messen können. Ein Antidot gegen die Angst, die uns die Digitalisierung macht.“ Ob in der Wohnung, auf dem Balkon, im Garten oder in den Städten – Natur sei ein entscheidendes Bedürfnis: „Landschaft ist das, was uns zusammenfügt.“

## ZEIT NEHMEN FÜR DIE STADT

Die Natur als Grundbedürfnis: Dieser Feststellung stimmt Dr. Harald Deinsberger-Deinsweger voll zu. Gefragt nach einem Werkzeugkasten für schöne Quartiere antwortete er: „Das gesamte Umfeld muss auf die menschlichen Bedürfnisse abgestimmt sein. Dabei hat die Naturwahrnehmung einen starken Einfluss auf das Schönheitsempfinden.“ Andreas Kipar ergänzte: „Mit jedem neuen Bau sollte man auf die Herausforderungen der Gesellschaft reagieren. Bevor wir anfangen zu bauen, müssen wir das Bezugssystem und das Umfeld betrachten.“ Er forderte außerdem: „Nehmen wir uns Zeit für uns, unsere Stadt und unsere Gesellschaft.“ Mit alten Methoden könne man keine neuen Planungsergebnisse erwarten; es brauche Mut und neue Perspektiven. Aus seiner Sicht ist es wichtig, Brücken zu schlagen zwischen der Kultur und der Natur.

Prof. Christoph Mäckler betonte vier Bausteine. Man müsse wie früher die soziale Mischung

auf einem Grundstück berücksichtigen. Durch funktionale Mischung solle man dafür sorgen, dass die Neubaugebiete nicht nur Wohnungen, sondern auch Arbeitsräume haben. Weiterhin ist die Dichte aus seiner Sicht ein wichtiges Thema. Nur mit genügend Bewohnern funktionieren Einrichtungen wie Geschäfte und Cafés. Eine höhere Dichte auf den Grundstücken spare zudem Kosten. Grundlage eines humanen und schönen Städtebaus ist der öffentliche Raum: „Der Platzraum ist für die Stadtgesellschaft, was der Wohnraum für die Familie ist.“

## WOHNRAUM ZUM VERWURZELN

Die zweite Diskussionsrunde beschäftigte sich mit der Umsetzung schöner Architektur und Quartiersgestaltung, insbesondere im sozialen Wohnungsbau. Laura Weißmüller leitete ein mit der Frage, warum man bei ästhetisch schöner Architektur nicht an den sozialen Wohnungsbau denke. Rainer Hofmann, Inhaber von bogevichs buero architekten & stadtplaner gmbh aus München, stellte fest, dass Deutschland in diesem Punkt schon einmal weiter war und sich in den 1990er-Jahren intensiv damit beschäftigt habe. „Da sollten wir schnell wieder hinkommen. Wir müssen weiterdenken, ins Quartier hinein, und nicht an der Außenwand des Gebäudes aufhören.“ Menschen brauchen einen Ort der sozialen Mischung und die Sicherheit, dass sie dort längerfristig bleiben können. „Es geht darum, Wohnraum zu bieten, in dem sich die Menschen verwurzeln können. Nur dann engagieren sie sich auch an diesem Ort.“



Die Diskussionsteilnehmer und Verantwortlichen des Tages: Dr. Harald Deinsberger-Deinsweger (Vorsitzender des IWAP Instituts für Wohn- & Architekturpsychologie), Rainer Hofmann, Andreas Kipar (Gründer von Landscape Architecture Nature Development), Laura Weißmüller, Dr. Magdalena Szablewska, Prof. Christoph Mäckler (Gründer des Deutschen Instituts für Stadtbaukunst), Peter Bresinski (Vorsitzender der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen), Achim Judt und Karl-Heinz Frings (Geschäftsführer der GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH).

„Man sollte nicht erkennen, wo wer wohnt. Wir wollen eine soziale und kulturelle Mischung und Außenräume als Orte der Begegnung und des Austauschs“, so Achim Judt, Geschäftsführer der MWS Projektentwicklungsgesellschaft, die die Mannheimer Konversionsflächen entwickelt. Dr. Magdalena Szablewska, Technische Geschäftsführerin der Freiburger Stadtbau GmbH, stimmte zu: „Wir bieten die Qualitäten jedem, der in unseren Quartieren wohnt, ob in einer Sozial- oder Eigentumswohnung.“ Sie ergänzte, dass der soziale Wohnungsbau heutzutage breite Bevölkerungsschichten erreicht, aber trotzdem noch stigmatisiert wird.

### KATALYSATOR FÜR EINE NEUE GEMEINSCHAFT

Achim Judt setzt auf Kooperation: „Stadtentwicklung ist eine gesellschaftliche Aufgabe.

Wir müssen wieder eine Gesellschaft werden. Jeder fragt sich, wie er leben will, aber nicht, wie wir leben wollen.“ Man müsse gleichzeitig verdichten und Freiräume schaffen, die die Menschen annehmen. Für ihn braucht es Menschen, die an einem Strang ziehen, die Ideen und Visionen haben und sie gemeinsam umsetzen wollen. Weder Wettbewerbe noch Bürgerbeteiligung seien das Allheilmittel von Bauaufgaben oder der Stadtentwicklung.

Auch für Rainer Hofmann ist der Dialog der Projektbeteiligten wichtig. „Für eine lebendige Stadt bedarf es einer verzahnten Entwicklung und den Mut, einen Schritt weiter zu gehen. Wir müssen radikaler diskutieren und früher partizipieren. Das kann auch zu höherer Identifikation führen.“ Es gehe um gemeinsame Ziele und das intelligente Verteilen der vorhandenen Gelder.

Soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen sind für Dr. Magdalena Szablewska der Katalysator für eine neue Gemeinschaft bei der Entwicklung von neuen Baugebieten. Es geht darum, Identität zu schaffen. „Wir müssen die Qualitäten des Ortes in die Zukunft überführen. Das ist eine interdisziplinäre Aufgabe.“ Dazu müssen in der Ausbildung von Architekten und Stadtplanern die Grundbedürfnisse des Menschen eine grundlegendere Rolle spielen und Architektur, Städtebau und Management eine Klammer bilden. Laura Weißmüller fasste zusammen: „Zwei Werkzeuge sind wichtig – Mut auf vielen Seiten wie der Politik, von Wohnungsbaugesellschaften und von Architekten – und Lust auf neue Ideen. Architektur kann zeigen, dass wir Lust auf neue Städte haben.“



 Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

## PARTNERSCHAFTLICH. FLEXIBEL. NAH. IHR SPEZIALIST FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

Die DZ HYP ist ein nachhaltig agierender Partner für die deutsche Wohnungswirtschaft. Genossenschaftlichen, kommunalen, kirchlichen und weiteren Wohnungsunternehmen bieten wir individuelle Finanzierungslösungen mit langfristigen Zinsbindungen. Wir stehen Ihnen bei allen Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben zur Seite - schnell, individuell und verantwortungsvoll. Profitieren Sie von unserem umfassenden Leistungsspektrum als ganzheitlich aufgestellter Immobilienspezialist.

Ihr Regionaldirektor:

Thomas Herngreen » Tel. +49 (0)175 4303763 » [thomas.herngreen@dzhyp.de](mailto:thomas.herngreen@dzhyp.de)

[dzhyp.de](http://dzhyp.de)

 Premium  
Fördermitglied  
im GdW

 **DZ HYP**



Preisträgerin Hannah Schmid und Institutsleiter Prof. Markus Mändle (Dritte und Vierte von links) sowie die Genossenschaftsvorstände und Preisstifter Peter Hasmann, Klaus-Dieter Kadner, Siegfried Lorenz und Hanns Hub (v.l.).



## IfK-Institut verleiht Preis für Abschlussarbeit an der HfWU

### **Absolventin Hannah Schmid untersuchte Größeneffekte in der Wohnungswirtschaft**

**Man kennt es von vielen Wirtschaftsunternehmen und aus der Industrie: Der Unternehmenserfolg wird oft von der Größe bestimmt. Doch lässt sich diese Formel so einfach auf andere Wirtschaftsbereiche übertragen? Die Wohnungswirtschaft ist so ein Beispiel. Kaum irgendwo herrscht derzeit ein solcher Nachfragedruck und gleichzeitig ein Mangel beim Angebot. Hilft es da, wenn Wohnungsunternehmen durch Größe effizienter werden? Hannah Schmid, Absolventin des HfWU-Masterstudiengangs Immobilienmanagement, hat dies in ihrer preisgekrönten Abschlussarbeit untersucht.**

Seit genau zehn Jahren vergibt das Geislinger Institut für Kooperationswesen den IfK-Preis für herausragende studentische Leistungen in den Studiengängen Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU). Der Preis fördert den Dialog zwischen der Wissenschaft und der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft und soll die Studierenden enger mit der Praxis vernetzen. Das IfK ist eine wissenschaftliche Einrichtung an der HfWU und betreibt praxisorientierte Forschung, vor allem im Bereich der Genossenschaften.

Auf dem deutschen Wohnungsmarkt gab es in den letzten Jahren einige spektakuläre Unternehmenskäufe und Fusionen. Vor diesem Hintergrund stellt Hannah Schmid in ihrer Masterarbeit die Frage, ob große Wohnungsunternehmen von nennenswerten Kostenvorteilen profitieren, und wie man diese Größeneffekte messen kann. Professor Dr. Markus Mändle, Leiter des IfK, spricht „von Skalen-, Verbund- und Transaktionskosteneffekten, die wir vor allem aus Industriebetrieben kennen“. Spannend sei dagegen, in welchem Ausmaß auch Wohnungsunternehmen von diesen Kostenvorteilen profitieren können.

Wie Hannah Schmid in ihrer Arbeit zeigt, sind bei großen Wohnungsunternehmen gewisse Größenvorteile, vor allem im Bereich der Verwaltungskosten, nachweisbar, allerdings in geringerem Umfang als bei Industrieunternehmen, die häufig deutliche Massenproduktionsvorteile realisieren. Außerdem sind die Kostenstrukturen von großen und kleinen Wohnungsunternehmen aufgrund der unterschiedlichen Aufbau- und Ablauforganisation nicht direkt vergleichbar. „Es ist daher zu vermuten, dass verschiedene optimale Betriebsgrößen bei unterschiedlichen Kostenstrukturen bzw. Größenklassen existieren“, schlussfolgert Professor Mändle. Klar ist: Die Unternehmensgröße allein ist nicht entscheidend. Auch kleinere Wohnungsunternehmen können effizient arbeiten und erfolgreich am Markt bestehen.

Von diesen Erkenntnissen profitiert die Wohnungswirtschaft, unter anderem auch die vier Preisstifter: die Stuttgarter Wohnungsgenossenschaften BGC Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, Baugenossenschaft Feuerbach-Weilimdorf eG, BGZ Baugenossenschaft Zuffenhausen eG sowie die GWF Wohnungsgenossenschaft eG. Diese vier Unternehmen gehören dem Beirat des Instituts für Kooperationswesen an und stiften in diesem Jahr bereits zum zehnten Mal in Folge den IfK-Preis an Studierende der HfWU.



(v.l.) Kerstin Eschenfelder (WBL), Achim Eckstein (WBL), Karl Ströhle (Architekt), Konrad Seigfried (Erster Bürgermeister und WBL-Geschäftsführer), Andreas Veit (Vorsitzender der WBL-Geschäftsführung), Prof. Dr. Norbert Collmar (Rektor der EH), Oberkirchenrat Dr. Norbert Lurz.

# WBL baut Schulungsgebäude für die Evangelische Hochschule

## und übergibt Gebäude an die Kinder- und Jugendhilfe Karlshöhe Ludwigsburg

**Der Startschuss für die Baumaßnahme der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) erfolgte am 16. April 2019 mit dem offiziellen Spatenstich durch den Ersten Bürgermeister und WBL-Geschäftsführer Konrad Seigfried, den Vorsitzenden der WBL-Geschäftsführung Andreas Veit, Oberkirchenrat Dr. Norbert Lurz, den Rektor der Evangelischen Hochschule Prof. Dr. Norbert Collmar, Achim Eckstein, Leiter des WBL-Projektmanagements, Projektleiterin Kerstin Eschenfelder und Architekt Karl Ströhle.**

Geladen waren Nachbarn, Gemeinderäte, Aufsichtsräte der WBL, Vertreter verschiedener Fachbereiche der Stadt Ludwigsburg, Projektbeteiligte, Vertreter der Karlshöhe Ludwigsburg und des Landratsamts. Junge Menschen können sich an der Evangelischen Hochschule (EH) Ludwigsburg in verschiedene Studiengänge für Berufe im Sozial- und Gesundheitswesen sowie für kirchliche Berufe einschreiben. Das Studienangebot im Bereich Pflegewissenschaft erfordert die Bereitstellung von Schulungs- und speziellen Trainings-

räumen. Daher plant die Hochschule die Errichtung eines neuen Schulungsgebäudes mit Seminarräumen, Büros und einem sogenannten SkillsLab.

Unter SkillsLabs versteht man die Simulation einer Pflegestation mit pflegerischen und speziellen Übungseinrichtungen. Dort sollen Studierende der Pflegewissenschaft gezielt medizinische Techniken und ihre praktischen Fähigkeiten erwerben und trainieren können. Damit kann die EH Ludwigsburg mit modernster technischer Ausstattung den gestiegenen Anforderungen an die Pflegeausbildung entsprechen.

Die Wohnungsbau Ludwigsburg wird das Gebäude in einer für die gewerbliche Nutzung weiterentwickelten Variante des CUBE 11 erstellen und nach der bereits für Oktober 2019 geplanten Fertigstellung an die Hochschule vermieten. Geplant ist ein dreigeschossiger Doppel-CUBE in massiver Holzbauweise, der neben dem SkillsLab Platz für 4 Seminar- und 20 Büroräume bietet. Das Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 1080 m<sup>2</sup> und einer Lagerfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> wird im KfV 55-Standard erstellt.



(v.l.) Kerstin Eschenfelder (WBL), Konrad Seigfried (Erster Bürgermeister und WBL-Geschäftsführer), Dr. Dörte Bester (Direktorin der Karlshöhe), Andreas Veit (Vorsitzender der WBL-Geschäftsführung), Regina Martin (Karlshöhe), Achim Eckstein (WBL), Philipp Ziegler (Karlshöhe).

## CUBE 11\_OFFICE

Bei der Weiterentwicklung des CUBE-Bausystems liegt der Schwerpunkt unter anderem auf der Änderung der internen Tragstruktur für flexiblere Gestaltung von Bürogrundrissen, dem Deckenaufbau mit erhöhten Anforderungen an Statik und Schallschutz, einem zentralen Installationsbereich und einer barrierefreien Treppenhaus-Erschließung.

In nur sechs Monaten Bauzeit wird das vollständig in Holz gefertigte Gebäude an die Evangelische Hochschule übergeben. „Ökologischer und schneller kann ein solches Gebäude, das Ausbildung auf höchstem Niveau anbieten wird, wohl nicht mehr gebaut werden“, so WBL-Chef Andreas Veit. „Insgesamt werden gegenüber einer konventionellen Bauweise 246 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart, erklärt Veit. „Es freut uns sehr, dass sich die Evangelische Hochschule mit dem neuen Studiengang zeitgemäß und dynamisch entwickelt und ihren Standort Ludwigsburg weiter ausbaut. Mit Partnern wie der WBL lassen sich solche Vorhaben in kürzester Zeit umzusetzen“, ergänzt Konrad Seigfried.

Rektor Professor Dr. Norbert Collmar verglich die Planung und Entwicklung eines Gebäudes mit einem Weg durch ein Labyrinth. Viele Beteiligte hätten Wege gesucht und gefunden, um nun gemeinsam den Spatenstich zu feiern. „Lehren und Lernen“ findet immer in Räumen statt. Durch den Neubau wird die Lehre verbessert und auf den neuesten Stand gebracht.

Von den verbesserten Studienbedingungen werden über die Studierenden hinaus viele Menschen profitieren, denn wir bilden Menschen für die Arbeit mit Menschen aus.“

## HAUSÜBERGABE AN DIE KINDER- UND JUGENDHILFE KARLSHÖHE LUDWIGSBURG

Nach dem feierlichen Baustart im Juni 2018 wurde nun das dreigliedrige CUBE 11-Ensemble von WBL an die Kinder- und Jugendhilfe Karlshöhe Ludwigsburg im Theodor-Lorch-Weg übergeben. Die offizielle Gebäude-Übergabe fand ebenfalls am 16. April 2019 statt. Konrad Seigfried und Andreas Veit übergaben die Schlüssel ganz offiziell an die Direktorin der Karlshöhe Frau Dr. Dörte Bester. Danach durchschnitten sie gemeinsam das rote Band und gaben das Gebäude an die Gäste, wie Gemeinderäte, Aufsichtsräte der WBL, Vertreter städtischer Fachbereiche, Vertreter der Evangelischen Hochschule und des Landratsamtes zur Besichtigung frei.

Die Wohnungsbau Ludwigsburg erstellte für die „Konzeption inklusives Wohnen im Theodor-Lorch-Weg“ der Karlshöhe Ludwigsburg ein Wohnheim in massiver Holzbauweise, das von der Karlshöhe langfristig angemietet und betrieben wird. Es entstand ein dreigliedriges CUBE 11-Ensemble, das mit rund 1.000 Quadratmetern Wohnfläche Platz für 45 Personen bietet. Neben verschiedenen Wohnungs- und Appartementlösungen für Wohngemeinschaft-

ten befinden sich in den CUBES ein Büro und ein Besprechungsraum sowie Lager- und Technikräume im Untergeschoss.

Die CUBE 11-Gebäude entsprechen dem Energiestandard KfW 55. Die Stromgewinnung erfolgt über Photovoltaik und wird zur Deckung des Allgemeinstrombedarfs genutzt. Überschüsse werden ins allgemeine Stromnetz gespeist. Zur Wärmeversorgung wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eingesetzt, die auch eine Temperierung der mit Fußbodenheizung ausgestatteten Gebäude im Sommer ermöglicht. „Wir sind stolz darauf, dass wir mit unserem CUBE 11 erneut zeigen können, dass wir ein zukunftsweisendes Konzept entwickelt haben“, sagt WBL-Chef Andreas Veit, „und, dass unser CUBE 11 ein weiteres Beispiel ist, mit dem wir unseren Sozialauftrag erfüllen“, ergänzt Konrad Seigfried.

Zunächst ist das Wohnheim im Theodor-Lorch-Weg vorgesehen als Nachbetreuungseinrichtung für junge Erwachsene mit Fluchthintergrund sowie für Studierende der Evangelischen Hochschule Ludwigsburg. Nach Ablauf der Unterbringungsunterstützung steht das gesamte Ensemble Studierenden als Wohnraum zur Verfügung. Die WBL realisierte mit diesem Vorhaben bereits das dritte Bauvorhaben in serieller Holzmassivbauweise. Der Cube 11 steht für qualitativvolles Wohnen bei kurzen Planungs- und Bauzeiten sowie einer sehr hohen Nachhaltigkeit.

# Wert(e)voller als du denkst

## 10 Jahre Azubi-Kampagne

Dass der demografische Wandel Realität ist und auch vor Baden-Württemberg nicht Halt macht, gehört zwischenzeitlich zu den Gemeinplätzen unter Personalern. Gleichwohl sind die Zahlen (leider) eindrucksvoll: in nur 10 Jahren sanken laut Statistischem Landesamt die Schülerzahlen in Baden-Württemberg von etwa 1,3 Millionen auf heute rund 1,15 Millionen. Entsprechend sinkt die Zahl der potenziellen Bewerber für eine Berufsausbildung, während der Wettbewerb um die klügsten Köpfe immer intensiver wird.

Um dieser Entwicklung entgegen zu treten und die Wohnungswirtschaft als attraktiven Arbeitgeber zu positionieren, macht die Azubi-Kampagne unter dem Motto „Wert(e)voller als du denkst“ seit 2009 auf die Vorteile und die Attraktivität des Berufes Immobilienkaufmann/-frau aufmerksam. Wenngleich die Kampagne auch Offline-Elemente wie Plakate, Broschüren und Give-Aways enthält, so spielt sie sich doch vor allem online ab. Wie gut die Kampagne, die vom GdW und seinen Regionalverbänden getragen wird, tatsächlich funktioniert, kann sich an den Zahlen ablesen lassen. Die Website [www.immokaufleute.de](http://www.immokaufleute.de) zählt mittlerweile über 1,6 Millionen Besucher und die Bekanntheit des Ausbildungsberufes konnte durch die Kampagne um 200 Prozent gesteigert werden. Pro „Flight“, also der gezielten Auspielung von Werbemittel z.B. über Facebook oder Instagram, werden zwischenzeitlich alleine rund 200.000 Seitenaufrufe erreicht. Dass es der bundesweiten Kampagne, deren Konzeption in den Händen der Berliner Agentur Bachler.Neue Werbung. liegt, gelang, dem Ausbildungsberuf ein neues Bild in der Öffentlichkeit zu geben, wurde 2017 mit dem Gewinn des Immobilien Manager Award in der Kategorie Kommunikation honoriert.

### NEUE HOMEPAGE UND ARBEIT MIT INFLUENCERN

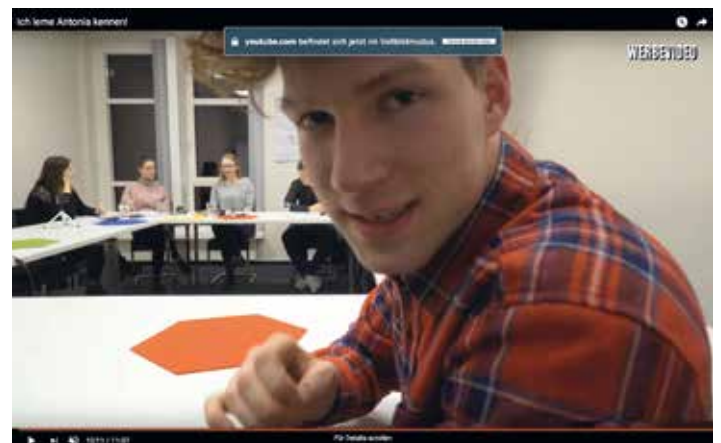
Seit Beginn der Kampagne hat sich das Nutzungsverhalten der jungen Zielgruppe zu fast 95% hin zu mobilen Endgeräten geändert. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wurde die neue Website, die Ende 2018 an den Start ging, entsprechend konzipiert und gestaltet. Eine weitere Auffrischung mit neuen Texten, neuen Botschaften und neuen Gesichtern wird folgen. Zudem wurde die Strategie erweitert, um junge Menschen auf das Berufsbild aufmerksam zu machen. Ergänzend zur bisherigen Onlinewerbung, die Interessenten auf die Homepage führen soll, erfolgt die Ansprache von Jugendlichen zwischenzeitlich auch mit Influencern auf YouTube. Das Video des Influencers



„Ceddotal“, in dem er in einer Art Reportage über das Berufsbild des Immobilienkaufmanns berichtet, wurde so seit Ende Februar rund 30.000 Mal aufgerufen.

### PRÄSENTATIONSMÖGLICHKEITEN FÜR UNTERNEHMEN

Informationen für Jugendliche über die Ausbildung sind ein wichtiger Bestandteil der Kampagnen-Website. Die meist frequentierteste Seite der Homepage ist aber die Ausbildungsplatz-Datenbank der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Hier suchen die Jugendlichen und ihre Eltern nach Unternehmen in ihrer Nähe – und Unternehmen haben dort die Möglichkeit, sich als attraktive Arbeitgeber zu präsentieren. Und davon gibt es viele – bundesweit, aber vor allem auch in Baden-Württemberg! (mr)



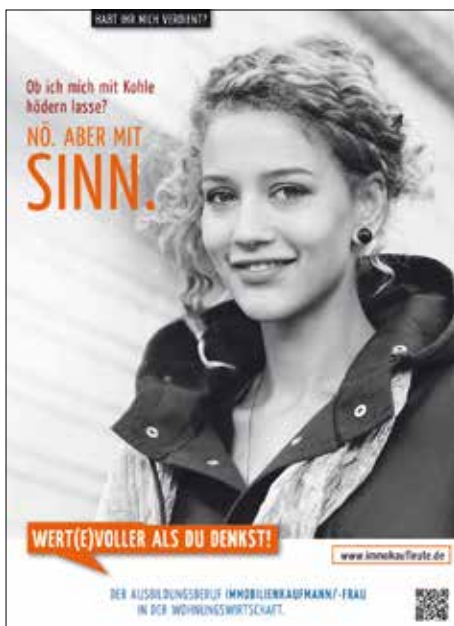


3 FRAGEN AN  
MICHAEL  
ROTH

KURZ  
GEFRAGT



**NO HAI!  
NUR IMMOBILIENPROFI**



## zur Azubikampagne der Wohnungswirtschaft

Der Kampf um die klügsten Köpfe ist volle entbrannt. Er beginnt bereits bei denjenigen, die vor der Ausbildung oder einem Studium stehen. Um frühzeitig aktiv zu werden, hat die Wohnungswirtschaft eine Azubi-Kampagne über viele unterschiedliche, mediale Kanäle laufen. Sie richtet sich vor allen Dingen an Schüler und junge Menschen vor der Berufswahl. Auch Influencer wurden eingebunden und haben erstaunlich hohe Clickraten.

**Wir haben Michael Roth, Geschäftsführer der AWI, gefragt, wie die Mitgliedsunternehmen auch vor Ort von der Kampagne profitieren können.**

Es gibt ein ganzes Tool an Materialien, mit dem die Mitglieder bei sich am Ort um junge Menschen werben können. Beispielsweise gibt es einen Messestand, der bei Azubi-Messen zum Einsatz kommen kann, aber auch Materialien für Schulen sowie Rollups und Flyer.

**Wie gelingt der Schritt von der Online-Kampagne zum einzelnen Unternehmen?**

Die Kampagne bietet unter [www.immokaufleute.de](http://www.immokaufleute.de) eine Internetseite, auf der speziell Kinder, Jugendliche und Eltern nach Unternehmen suchen können, die Immobilienkaufleute ausbilden. Diese Seite wird stark frequentiert, das zeigen die Seitenauswertungen. Den vbw-Mitgliedsunternehmen steht es frei, sich dort einzutragen. Gerne unterstütze ich dabei.

**Wie geht es weiter?**

Gemeinsam mit der Agentur Bachler Neue Werbung GmbH suchen der GdW und die Regionalverbände immer wieder neue Möglichkeiten, junge Menschen anzusprechen und über das Berufsbild des Immobilienkaufmanns oder der Immobilienkauffrau zu informieren. Das gelingt bis jetzt sehr gut und ich bin sicher, dass auch künftig neue Wege gefunden werden, um den Kontakt zu jungen Menschen herzustellen. Wir werden das angesichts weiter fallender Schüler- und Studentenzahlen auch dringend brauchen.



## Mehr Flächen für Wohnraum

Gemeinsam mit dem Gemeinde- und Städtetag setzten sich der vbw und weitere Verbände der Wohnungswirtschaft bei einer Landespressekonferenz für „Mehr Flächen für Wohnraum“ ein. Es ging um die Möglichkeiten der Gemeinden und Kommunen, mehr Flächen zu gewinnen. Antworten gaben Roger

Kehle (2.v.r.) vom Gemeindetag Baden-Württemberg, Gudrun Heute-Bluhm (3.v.r.) vom Städtetag und Dr. Iris Beuerle (l.) vom vbw. Die LPK moderierte die Vorsitzende Journalistin Barbara Schlegel (r.) Die Meldung fand große Resonanz in den Medien.

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 Mitgliedsbeitrag  
enthalten.

## Jubiläen (von Januar bis Mai 2019)

### 100 JAHRE

- Freiburger Stadtbau GmbH
- Baugenossenschaft Sindelfingen eG
- Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft
- Baugenossenschaft Münster a.N. eG
- Baugenossenschaft Laufenburg eG
- Bau Geno Baugenossenschaft Backnang eG
- Kreisbaugenossenschaft Böblingen eG
- Baugenossenschaft Busenbach eG
- Baugenossenschaft Zell i.W. eG
- Baugenossenschaft Gengenbach eG
- Baugenossenschaft Ladenburg eG
- GWG Schwäbisch-Hall mbH
- Baugenossenschaft Crailsheim eG
- Heimbau Breisgau eG



### REDAKTION:

Dr. Iris Beuerle, Marion Schubert (ms), Benjamin Baecker (bb), Michael Roth (mr)

### GESTALTUNG:

C.W.G. Creativ-Werbung GmbH, Stuttgart

### DRUCK:

Göhring Druck, Waiblingen

### BILDNACHWEISE:

Titelbild + S. 4: Adobe Stock (Hurca!); S. 3: Fotoatelier Christine; S. 6: shutterstock (titov dmitriy); S. 7: GdW; S. 8: Adobe Stock (cherezoff); S. 9: Felix Kästle; S. 10ff.: Bauer Holzbausysteme; S. 13: SWSG; S. 14f.: GWG Reutlingen; S. 16: Baugenossenschaft Arlingen; S. 17 (v.l.n.r.): Baugenossenschaft Biberach, Wohnungsbau Ludwigsburg, Kreisbaugesellschaft Waiblingen; S. 18.: AH Aktiv-Haus GmbH; S. 19: Wolfgang Warth; S. 31 BWGV; S. 33: IfK; S. 34f.: Wohnungsbau Ludwigsburg; S. 38: iStock (8213erika); S. 39: iStock (Nuthawut Somsuk); sonstige Bilder: vbw

## Frühjahr 2019

### MAI

Bautechnische Grundlagen für Auszubildende	<b>07. – 08. Mai</b>	Stuttgart
FM-Verträge: Erstellen, verstehen, steuern und kontrollen	<b>14. Mai</b>	Stuttgart
Technisches Wissen kompakt "Grundlagen des Bauens" für Kaufleute – vom Fundament bis zur Dachpfanne	<b>15. Mai</b>	Stuttgart
Verbandstag des vbw	<b>15. – 16. Mai</b>	Heilbronn
Handwerker-Controlling durch den WEG-Verwalter	<b>16. Mai</b>	Stuttgart
Geprüfte/r Fachkraft für Gebäudemanagement (AWI)	<b>ab 20. Mai</b>	Karlsruhe
Die Buchhaltung in der Fremdverwaltung: Hausverwaltung für Dritte	<b>21. Mai</b>	Stuttgart
Die Buchhaltung in der Fremdverwaltung: WEG-Buchhaltung	<b>22. – 23. Mai</b>	Stuttgart
Schallschutz im Wohnungsbau	<b>23. Mai</b>	Stuttgart

### JUNI

Prüfungsvorbereitung für die mündliche Prüfung zur Immobilienkauffrau / zum Immobilienkaufmann (IHK)	<b>04. Juni</b>	Stuttgart
Prüfungsvorbereitung für die mündliche Prüfung zur Immobilienkauffrau / zum Immobilienkaufmann (IHK)	<b>05. Juni</b>	Stuttgart
Technisches Wissen kompakt für Kaufleute: Grundlagen der Verkehrssicherungspflicht, des Brandschutzes sowie typische Gebäudeschadstoffe und Bauschäden	<b>26. Juni</b>	Stuttgart

### JULI

Karlsruher Rechtstag	<b>03. Juli</b>	Karlsruhe
Bestandsbewirtschaftung – Steuerung mit Kennzahlen zur sicheren Entscheidungsfindung	<b>09. Juli</b>	Stuttgart
Vergabe, Durchführung und Abnahme von Baumaßnahmen in der WEG	<b>10. Juli</b>	Stuttgart
Konflikte und Deeskalation im Umgang mit schwierigen Mietern	<b>11. Juli</b>	Stuttgart
Kompaktwissen für Makler – Fortbildung für Makler (Tage einzeln buchbar)	<b>16. – 18. Juli</b>	Stuttgart
Brandschutz im Bestand	<b>18. Juli</b>	Stuttgart



Die Wohnungswirtschaft  
Baden-Württemberg



Verband  
baden-württembergischer  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Herdweg 52/54  
70174 Stuttgart  
Tel. 0711 16345-0  
Fax 0711 16345-109  
[www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de)