

25. Jahrgang

# aktuell

Das Magazin der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Baden-Württemberg



Ausgabe 3/19

## Neue Wohnformen verbinden Vielfalt und Gemeinschaft



## Schwerpunkt: Neue Wohnformen



- 4 Anders wohnen – in Gemeinschaft oder auf kleinstem Raum
- 6 Wohnen in der Stadt von morgen: Von Clusterwohnungen und Quartiersgemeinschaften
- 8 Baugenossenschaft Neues Heim eG: Entwicklung neuer Versorgungsstrukturen und Wohnformen
- 12 Beate Landis von der Mieterbaugemeinschaft "Wohnen am Wiener Platz" in Stuttgart-Feuerbach
- 15 Drei Beispiele für neue Wohnkonzepte
- 16 Wohnen auf kleinstem Raum: Das Mikrohofhaus in Ludwigsburg

### AUS DEM VERBAND

- 18 vbw-Fachtagung: Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft
- 21 Neuer Vorsitzender der AG Genossenschaften im vbw
- 21 Neues aus den Fachausschüssen

### BADEN-BADENER TAGE 2019:

- 22 Mutig Neues denken – Wohnungswirtschaft setzt Zukunftssakzente bei der Unternehmensleitertagung



- 26 Die Abendveranstaltung in der Geroldsauer Mühle

- 27 Wohnbaugipfel Rems-Murr: Gemeinsam gegen den Wohnraummangel in der Region
- 30 Smart Living made in Germany
- 32 Immobilienkongress der HfWU: Wohnungsknappheit in der Region Stuttgart
- 34 Wohnraum-Allianz BW: Exkursion in Stuttgart Giebel über genossenschaftliches Wohnen



### MITGLIEDER AKTUELL

- 37 Stadsiedlung Heilbronn: DGNB-Auszeichnung für Holzhochhaus Skaio
- 38 IWS-ImmobilienAward an vbw-Mitglieder verliehen
- 40 Preis Soziale Stadt 2019: Bremerhaven gewinnt, vbw-Mitglieder im Ranking vorne dabei
- 42 Böblinger Baugesellschaft mbH: Neue Wohnprojekte in Magstadt und Holzgerlingen
- 43 Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH: Grundsteinlegung in Grünbühl-West
- 43 Bauverein Breisgau eG: Auf der Freiburger Jobstartbörse
- 44 SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH: Eröffnung des Stuttgarter Olga-Areals
- 45 VOLKSWOHNUNG GmbH: Neue Sportanlage übergeben
- 45 Tuttlinger Wohnbau GmbH: Neue Auszubildende

### VERMISCHTES

- 46 Jubiläen / Impressum
- 47 Termine



## Verehrte Leserinnen und Leser...

wie kann dem Wohnungsmangel und steigenden Mieten im Land begegnet werden? Diese Frage stellen sich alle, die gesellschaftliche Verantwortung tragen oder von den steigenden Kosten betroffen sind. Die maßgeblichen politischen Amtsträger haben den Neubau als zentrale Antwort auf diese Frage erkannt. Das ist gut so. Auf diesem Gedankengerüst lässt sich arbeiten. Staatliche Verordnungen oder ein Gegeneinander von Mietern und Vermietern, wie es die Stadt Berlin derzeit mit dem Mietendeckel praktiziert, helfen mittelfristig nicht weiter. Den besten langfristigen Mieterschutz bietet ein entspannter und ausgeglichener Wohnungsmarkt!

Um diesen wieder zu erreichen, müssen alle Akteure gemeinsam an einem Strang ziehen. Mit dem Wohnbaugipfel Rems-Murr in Schorndorf hat die KREISBAUGRUPPE aus Waiblingen gemeinsam mit dem Landkreis ein Treffen und Austausch von Vertretern von Städten, Gemeinden, dem Landkreis, von privaten und öffentlichen Investoren, aber auch von Firmenchefs organisiert, um gemeinsam nach Lösungen für mehr Wohnungsbau in der Region zu suchen. Ein Modell, das Schule machen kann.

Bei der ganztägigen Veranstaltung wurde die Situation auf dem Wohnungsmarkt analysiert, Herausforderungen und möglichen Lösungsansätze in neun Vorträgen präsentiert, in einem wohnungspolitischen Gespräch diskutiert und in Workshops mit den Teilnehmern erarbeitet. Die größten Herausforderungen waren schnell benannt. Erstens tun sich die Bürgermeister zunehmend schwer, im Innenbereich und auch an den Rändern der Städte Wohnungsbau zu planen, weil der Bürgereinspruch vorprogrammiert ist. Das erschwert den kommunalen Verantwortungsträgern die Bauleitplanung. Zweitens spekulieren viele Grundstücksbesitzer mit ihrem Grund, was die Preise in die Höhe treibt. Drittens leiden die Wohnungs- und Bauträgerunternehmen unter dem Flächenmangel sowie hohen Grundstücks- und Baupreisen. Preisgünstiger Wohnraum lässt sich unter diesen Bedingungen nicht realisieren.

Die Referenten und Diskussionsteilnehmer stellten diverse Lösungsvorschläge vor: Es brauche mehr Innenentwicklung, Verdichtung und Höhe beim Wohnungsbau, eine Grundsteuer C könne die Grundstücksbesitzer zum Verkauf animieren, Konzeptvergaben helfen dabei, mehr bezahlbaren Wohnraum zu generieren, und auch der Bau von Werkwohnungen für Firmenmitarbeiter könne dabei helfen, den Markt zu entlasten. Ein Netzwerk der Akteure im Rems-Murr-Kreis hat sich beim Wohnbaugipfel gefunden und ausgetauscht und auch schon die ein oder andere Idee für mehr Wohnungsbau eingebracht. Auf dieser Basis können wir weiterarbeiten. Der Dialog hilft, gemeinsam voranzukommen.

Mehr über den Wohnbaugipfel, die Wohnraum-Allianz und über das Thema „Neue Wohnformen“ erfahren Sie auf den nächsten Seiten. Viel Vergnügen beim Blättern und Lesen wünscht Ihnen

Dirk Braune, Vorstandsmitglied des vbw



# Anders wohnen – in Gemeinschaft oder auf kleinstem Raum



**Veränderungen in der Gesellschaft führen auch zu neuen Wohnwünschen und Wohnraumbedürfnissen. Wenn sich die Lebens- und Arbeitsstile wandeln, braucht es dafür neue Formen des Wohnens. Idealtypisch wird seit vielen Jahren Wohnraum für die Kleinfamilie – also Eltern und Kind(er) – gebaut. Diese Wohnungen orientieren sich an dem Modell Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad und Küche. Bei zunehmend steigenden Zahlen an Single-Haushalten und einem zunehmenden Wohnflächenverbrauch muss aber neu gedacht und auch gebaut werden. Was für Familien passt, trifft nicht zwingend die Wünsche von Singles, alleinerziehenden sowie verwitweten Menschen oder Paaren, deren Kinder ausgezogen sind. Hier braucht es weitere, neue und innovative Antworten auf die zunehmende Singularisierung und auch Vereinsamung der Menschen, auf die hohe Flächennutzung beim Wohnen oder den Wunsch nach Sharing-Möglichkeiten.**

„In den europäischen Städten entstehen zurzeit gemeinschaftliche Wohnprojekte, die eine enorme Kraft und Lebendigkeit entfalten. Noch vor wenigen Jahren sahen Kritiker in den neuen Wohnprojekten nur periphere Inseln für gemeinschaftssehnsüchtige Nostalgiker. Inzwischen finden gemeinschaftliche Wohn- und Lebensprojekte eine breite Anerkennung“, schreiben die Architektin Susanne Dürr und der Wohnsoziologe Gerd Kuhn in ihrer durch die Wüstenrotstiftung herausgegebenen Veröffentlichung „Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert“ aus dem Jahr 2017. Die Autoren kommen zu dem Schluss, dass „die neuen innovativen gemeinschaftlichen Wohnprojekte neue soziale wie bauliche Antworten finden. Sie führen nicht bloß Altes fort, sondern

schaffen Neues. [...] Nicht Abschließung, sondern Öffnung ist die neue Qualität dieser Pionierprojekte gemeinschaftlichen Wohnens und Lebens. Sie wollen individuelles Leben ermöglichen, aber auch neue Formen der Gemeinschaft“.

Das Wohnen in einer Gemeinschaft, als typische WG, in Clusterwohnungen oder auch in Hausgemeinschaften kann ein Weg sein, den Herausforderungen des Alleinlebens durch das Wohnen in der Gruppe zu begegnen. Bislang aber ist gemeinschaftliches Wohnen kein festes Angebot des Marktes. Vielmehr entstehen Wohngemeinschaften und Clusterwohnungen meist in Eigenregie und auf Betreiben aktiver Menschen mit Durchhaltevermögen, die sich für diese Wohnform bewusst entschieden haben und häufig auch schon sehr genaue Vorstellungen von der Gruppe haben, in der sie leben wollen. Sie erwarten von den Wohngemeinschaften eine gesteigerte Lebensqualität.

Umfragen, wie die Bevölkerungsbefragung 2017 in Potsdam, haben gezeigt, dass sich viele Menschen bereits mit der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens auseinandergesetzt haben. Nur selten hingegen haben sie tatsächlich ein solches Projekt angestoßen oder sind in eine Wohngemeinschaft eingezogen. Die quantitative Relevanz von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, das haben auch Kommunalbefragungen ergeben, sind daher bislang selbst in den Hochburgen dieser Projekte – wie in den Städten Berlin, Hamburg und Tübingen – nicht sehr hoch. Gründe dafür liegen auf der Hand.

## **VIELE HERAUSFORDERUNGEN SIND ZU MEISTERN**

Ersten betrifft das Wohnen immer die Privatsphäre und ist zutiefst persönlich. Eigene Wohnstile, eigene Bedürfnisse an Ruhe, Ordnung und Sauberkeit, sind in einer Familie, aber eben auch in einer Wohngemeinschaft immer mit Kompromissen verbunden. Intimität und Öffentlichkeit treffen vehement aufeinander. Daher kann und will nicht jeder und jede nach konkreter Überlegung in einer Wohngemeinschaft leben. Wer sich aber bewusst dafür entscheidet, mit anderen Menschen zusammen zu wohnen, wird die dafür passende Gruppe und das passende Projekt finden. Dies kann ein langer Prozess sein. Die

Bewohner müssen viel Engagement und Willen zur Mitbestimmung an den Tag legen.

Zweitens stellen auch die nötigen Voraussetzungen viele Interessierte vor Probleme. Ist die Wohngemeinschaft noch in der Gründung, braucht es unter Umständen ein Grundstück oder ein passendes Gebäude, Know-how beim Bau oder Umbau, finanzielle Mittel für die Realisierung des Wohnraums und konkrete Regeln für das künftige, gemeinsame Handeln und Zusammenleben. An diesen Herausforderungen und auch an den daraus resultierenden langen Umsetzungszeiträumen scheitern Wohngemeinschaftsprojekte immer wieder. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das Interesse an der Wohnform deutlich höher ist, als die Wohnungssituation dies derzeit widerspiegelt.

## **ANGEBOT UND NACHFRAGE**

Die Wohnungswirtschaft steht gemeinschaftlichen Wohnprojekten nicht grundsätzlich negativ gegenüber. Langwierige Prozesse, ein hoher Kommunikations- und Mitwirkungsbedarf und eine intensive Betreuung sind aber nicht zwingend Pluspunkte für Wohngemeinschaftsprojekte. Nicht die Marktgängigkeit, sondern vor allem der zusätzliche Zeit- und Personaleinsatz solcher Projekte schreckt die Unternehmen ab. Dennoch steigt die Zahl dieser Projekte wie Seniorenwohngemeinschaften, ambulant betreute Wohngemeinschaften oder Mieterbaugemeinschaften, die durch Wohnungsunternehmen gebaut, betreut oder eingerichtet werden.

Denn Wohngemeinschaften schaffen viel: Sie zeigen Wege des solidarischen Zusammenlebens im Quartier auf, ermöglichen ein Nebeneinander sozialer, ethnischer, kultureller und Generationen übergreifender Vielfalt, entwickeln eine Kultur des Teilens, können Flächen sparen, bergen Raum für solidarische Hilfe und leisten einen Beitrag zur Partizipation in den Städten. Das haben Dürr und Kuhn gemeinsam ermittelt.

Sie sagen auch, dass die Wohngemeinschaften flexible Fördermodelle brauchen. In Deutschland sind Gemeinschaftsflächen in der Regel nicht oder nur sehr bedingt förderfähig. Es bedarf eines einfacheren, weiteren und flexibleren Fördersystems, wie es beispielsweise in Österreich besteht.

## **WOHNEN AUF KLEINSTEM RAUM**

Wohngemeinschaften sind kein Garant für das Downsizing, also die Verkleinerung der Wohnfläche, sogenannte Tiny-Houses schon. Dies sind Mikro- oder Minihäuser mit einer Wohnfläche zwischen 15 und 45 Quadratmetern. Sie versprechen Nachhaltigkeit und eine Reduzierung auf das Wesentliche. In den USA sind sie häufig auch straßenzugelassen, haben also Räder unter dem Boden und sind damit mobil. In Deutschland darf man sein Tiny-Haus allerdings nicht einfach da abstellen, wo man es gerade für schön hält. Ein Bauantrag und ein voll erschlossener Stellplatz sind Pflicht, will man nicht auf dem Campingplatz leben.

Die Architekten Atelier Kaiser Shen aus Stuttgart haben in Ludwigsburg ein sogenanntes Mikrohofhaus auf eine Verkehrsinsel gestellt. Sieben Quadratmeter Wohnraum bietet sich den Nutzern. Damit gewannen Sie einen Wettbewerb im Rahmen des 300jährigen Stadtjubiläums der Barockstadt. Florian Kaiser sagt aber: „Tiny-Houses sind keine Lösung für den hohen Flächenverbrauch in Deutschland. Quartiere mit Mikrohäusern gleichen eher Campingplätzen. Soll Wohnfläche gespart werden, muss man in die Höhe denken“.

Das sieht auch Andreas Hofer, Intendant der IBA 2027 StadtRegion Stuttgart, so. Sein Credo lautet „mehr Dichte“. Dafür fordert er: „Baut große Häuser!“. Das ermöglicht kleinere Wohnflächen auf wenig Grund, aber zudem auch eine Vielfalt an Begegnungsräumen. Vom Foyer über den Waschraum bis zur Dachterrasse reichen die Räumlichkeiten, die ein unkompliziertes, zufälliges oder verabredetes Zusammentreffen der Bewohner möglich machen. „Gemeinschaftswohnprojekte sowie Tiny-Houses ergänzen den Markt. Sie werden aber keine große Lösung für die derzeitigen Wohnungsmarktengpässe bieten“, ist er überzeugt.

„Wie wollen wir künftig Wohnen?“ lautet die zentrale Frage der IBA 2027. Vielleicht wollen wir ja wohnen wie bisher. Wer aber künftig anders wohnen will, braucht eine neue Wohnkultur. Und um die Wohnkultur zu ändern, sind innovative Konzepte beim Wohnungsbau unerlässlich. (ms)



# Von Clusterwohnungen und Quartiersgemeinschaften

## Wohnen in der Stadt von morgen

Im Stuttgarter Stadtpalais fanden sich Anfang August zahlreiche Experten und interessierte Gäste ein, um einen Blick auf neue Wohnformen zu werfen. Die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart organisierte im Rahmen des Sommerfestivals „Stuttgart am Meer“ ein Themenwochenende rund um das „Wohnen in der Stadt von morgen“. Projekte wie das gemeinschaftliche Wohnprojekt Kesselhof in Stuttgart-Botnang oder die Obdachlosenunterkünfte mit dem bezeichnenden Namen „Schwarze Häuser“ in Ostfildern waren Teil der Ausstellung. Bei der abendlichen Podiumsdiskussion drehte sich alles um neue Wohnformen. Martin Gebler von der Baugenossenschaft Neues Heim stellte das in der Planung befindliche Quartier in Feuerbach vor. Hier baut die Genossenschaft einen Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, aber auch Studierenden-WGs, Wohnraum für eine Mieterbaugemeinschaft und Clusterwohnungen.

Auf den derzeit besonders populären Clusterwohnungen lag ein Schwerpunkt der Podiumsdiskussion. Lisa Schopp, Mitarbeiterin des BBSR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, führte in das Thema ein. Schopp hat in ihrer Masterarbeit „Das Potenzial neuer Wohnformen zur Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche im urbanen Raum“ untersucht. „Beim Clusterwohnen geht es um kleine Appartements, die über mindestens einen Wohn- und Schlafrum sowie ein Bad und manchmal auch eine eigene Küche verfügen und sich in einer Wohnung befinden. Diese Wohnung umfasst neben den abschließbaren Appartements einen großen, gemeinsamen Wohn-Essbereich mit integrierter Küche, der allen Bewohnern zur Verfügung steht“, erklärte sie. In der Regel gehöre auch ein gemeinschaftlicher Außenbereich zur gemeinsamen Nutzfläche. Diese Wohngemeinschaften werden auch als WG 2.0 betitelt.



„Die grundsätzliche Idee der Cluster ist es, die private Fläche auf ein Minimum zu reduzieren und durch die gemeinsame Nutzung der anderen Flächen die Pro-Kopf-Wohnfläche zu begrenzen“, sagte Schopp und ergänzte: „Ich habe in meiner Untersuchung allerdings festgestellt, dass entgegen dieser Annahme die Gruppenwohnprojekte derzeit noch keinen Beitrag zur Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche leisten. Dafür wirkt sich nach dem subjektiven Empfinden der Bewohner, der Einzug in ein Gruppenwohnprojekt positiv auf die Lebensqualität aus“. Auf ausreichend Privatsphäre werde bei allen Gemeinschaftswohnprojekten geachtet. Dies sei ausschlaggebend dafür, dass sich die Menschen für diese neue Wohnform entscheiden.

## **HOHES MASS AN AUTONOMIE UND PARTIZIPATION**

Manuel Lutz, wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Fachhochschule Potsdam, ergänzte, dass sich das Cluster-Wohnen durch ein hohes Maß an Autonomie und Mitbestimmung der Bewohner auszeichne. Das Zusammenleben will geregelt sein. Es sei ein bedeutender Punkt des gemeinschaftlichen Wohnens, dass sich passende Gruppen finden. „Schließlich möchte ich nicht mit jedem die Küche teilen“, sagte er. Noch gibt es mit diesen „Pilotprojekten“ keine Langzeiterfahrungen. Jede einzelne Clustergemeinschaft versteht sich derzeit noch als Experiment. Für konkrete Rückkop-

pelungen seien die betrachteten Projekte zu jung. Sie könnten aber Lösungen für die Fragen nach dem Wohnen im Alter, nach preisgünstigem Wohnen oder einer ressourcensparenden Lebensweise bieten und insbesondere auch inspirierend für lebenswerte Quartiere wirken.

Manche Projekte habe sich das Ziel gesteckt, die Stadtgesellschaft in ihrem Bewohnermix widerzuspiegeln. „Das erfordert Belegungsvorschriften und macht die Projekte nicht eben einfacher“, betonte Lutz. Probleme gebe es häufig auch mit der Finanzierung, denn jeder Bewohner müsse seinen Teil einbringen. Das falle manchen leichter als anderen und somit stellt sich schnell die Frage der Solidarität bei der gemeinsamen Finanzierung. Die Schweiz habe für solche Gemeinschaftsprojekte bessere und transparentere Förderstrukturen als Deutschland. Insgesamt bleibe festzuhalten, dass die Clusterwohngemeinschaften positiv in die Quartiere und Städte hineinwirken. Sie verändern die Wohnkultur.

## **WOHNKONZEPTE FÜR DAS ALTER**

Auch Susanne Dürr, Vizepräsidentin der Architektenkammer Baden-Württemberg, betonte, dass das Bauen und Wohnen neue Formen und Vielfalt brauche. Die Zahl der Baugemeinschaften beispielsweise steige und leiste einen Beitrag im Städtebau. Das Clusterwohnen mache insgesamt nur 1,5 Prozent des Angebots aus. „Insbesondere ältere Menschen, die häufig in großen Wohneinheiten leben, nutzen diesen Wohntypus nicht all zu häufig.“ Es bedürfe weiterer Ideen, um für alle Generationen gute Wohnkonzepte zu generieren.

„Weniger Flächenverbrauch muss die Lösung der Zukunft sein, da wir jahrelang einen steigenden Flächenverbrauch verzeichnet haben. Dafür könnten Wohnkonzepte mit Gemeinschaftsräumen ein guter Ansatz sein“, sagte Christine Hannemann, Professorin für Architektur und Wohnsoziologie an der Universität Stuttgart. „In den vergangenen Jahren wurde trotz neuer Wohnformen von der Wohnungswirtschaft weiterhin sehr konventionell gebaut. Ich sehe es auch als ihre Aufgabe, Wohnungen mit neuem Zuschnitt zu bauen“, so Hannemann. Die althergebrachten Strukturen müssten aufgebrochen werden.

## **NEUE WOHNFORMEN BEI DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

„Das werden sie“, sagte Martin Gebler, Prokurist bei der Baugenossenschaft Neues Heim. Er berichtete von Quartiersprojekten in den Stuttgarter Stadtteilen Rot und Giebel. Dort tritt die Baugenossenschaft mit eigenen Quartierskonzepten an, die einen vielfältigen Wohnungs-, Eigentums- und Wohnformenmix umfassen. „Wir bieten Studierenden-WG's und Clusterwohnungen ebenso wie das Angebot einer 24-Stunden-Versorgung für Senioren im Quartier an“, sagte Gebler. Die Mitglieder der Genossenschaft profitieren darüber hinaus aber auch von preiswerten Mieten, einem Dauerwohnrecht, hohen Modernisierungsraten und guten Nachbarschaften. „Wir bieten Räume für Begegnung und Miteinander und wirken so Vereinsamung in unserer singularisierten Gesellschaft entgegen“, so Gebler. Leider wüssten viele Menschen nur wenig über das Genossenschaftswesen. „Wir wollen insbesondere junge Menschen und Familien wieder mit diesem gemeinschaftlichen Modell bekannt machen“.

Michael Kunert, Leiter der Kontaktstelle Baugemeinschaften der Stadt Stuttgart, erklärte, dass die Landeshauptstadt großen Wert auf eine gute soziale und Nutzungsmischung, aber auch auf hohe Nachhaltigkeit lege. „Insgesamt sind die Anforderungen, die an den jeweiligen Standort gelegt werden, sehr hoch und lassen sich kaum erreichen“, so Kunert. Doch die Stadt sei damit insgesamt auf einem guten Weg.

## **RAUS AUS ALTEN STRUKTUREN**

Bei der Diskussion wurde klar, dass es sich lohnt, über die Frage der IBA 27 „Wie wollen wir morgen wohnen und leben?“ Gedanken zu machen. Neue Wohnformen verhelfen zu mehr Gemeinschaft und Lebensqualität. Im Moment sind sie aber noch eine Randerscheinung, die gefordert und gefördert werden muss und die auch künftig nicht alle gesellschaftlichen und ökologischen Herausforderungen lösen können wird. Es ist ein richtiger Schritt, sich aus den alten Strukturen zu lösen und Neues zu wagen. (ms)



# Die Vielfalt des genossenschaftlichen Wohnens

## Die Baugenossenschaft Neues Heim eG entwickelt Quartiere mit neuen Versorgungsstrukturen und Wohnformen

**Die Baugenossenschaft Neues Heim in Stuttgart-Rot zeigt mit innovativen Quartierskonzepten, wie modernes, gutes und bezahlbares Wohnen für alle Generationen geht. Treibende Kraft sind die Bedürfnisse der Genossenschaftsmitglieder sowie ein weitsichtiges Denken über die Bestandserhaltung hinaus. Deshalb fördert das Neue Heim nachbarschaftliches Wohnen und entwickelt nachhaltige soziale Strukturen in seinen Quartieren.**

Als sich die Baugenossenschaft Neues Heim 1948 gründete, ging es um Wohnraumversorgung für Nachkriegsflüchtlinge, für die es im zerstörten Stuttgart keine Wohnungen gab. Die Gründung der Genossenschaft aus der Not heraus war ein Schritt zur Selbsthilfe. Nachdem die ersten Grundstücke gefunden waren, packten die Mitglieder eigenhändig beim Wohnungsbau mit an. Mit vereinten

Kräften errichtete die Gemeinschaft viel schneller als geplant den benötigten Wohnraum für alle Betroffenen.

### **DER MITGLIEDERZWECK GIBT DIE RICHTUNG VOR**

Für die Baugenossenschaft Neues Heim gilt dieser solidarische Grundgedanke bis heute. Jeder Mieter ist Miteigentümer. Neben lebens-

In Stuttgart Giebel betreibt die Diakonie Stetten e. V. zwei inklusive Wohngemeinschaften für behinderte Menschen. Darüber hinaus etablierte die Baugenossenschaft Neues Heim mit verschiedenen Partnern weitere Versorgungsangebote für die Bewohner des Quartiers.

langem Wohnrecht und preiswerter Miete in einer Genossenschaftswohnung kann er Einrichtungen und Dienstleistungen der Baugenossenschaft in Anspruch nehmen. Wertvolle Vorteile bei der angespannten Lage am Wohnungsmarkt. Doch was hat das mit neuen Wohnformen zu tun?

„Es ist zwar unsere Hauptaufgabe, preiswerten Wohnraum zu schaffen und den Bestand zu verwalten“, erläutert Vorstandsvorsitzender Rüdiger Maier das Credo des Neuen Heims. „Doch darüber hinaus schauen wir auf die Bedürfnisse unserer Mieter und stellen grundlegende Überlegungen zu kommenden Entwicklungen an.“ Aus dieser Haltung entstehen Konzepte, welche die Nachbarschaft und das Umfeld einbeziehen und tragfähige Strukturen für ganze Quartiere anlegen.

Zum Quartiersgestalter wurde das Neue Heim auch, weil viele Bestandsgebäude sich im gleichen Stadtteil befinden und so das Denken über die Türschwelle hinaus auf der Hand liegt. Die erste größere Quartiersentwicklung mit Abbruch und Neubau begann 2011 in Stuttgart-Giebel. Seitdem verwandelt sich



die 1950er-Jahre-Siedlung in der Mittenfeldstraße zu einem modernen, lebenswerten Viertel für alle Generationen. 2017 wurden die barrierefrei erschlossenen Lang- und Punkthäuser des ersten Baufelds mit insgesamt 157 Wohneinheiten in drei Bauabschnitten fertiggestellt.

„Selbstverständlich nehmen wir unsere Mieter bei diesen Entwicklungsprozessen mit“, sagt Gisbert Renz, Vorstand beim Neuen Heim. „Wir kümmern uns um die sozial verträgliche Umsetzung und beziehen die Wohnungswünsche der Mieter in die Neubauplanung ein.“ Im Baufeld West blieben über 50 Prozent der Mieterschaft an ihrem angestammten Ort. Sie leben jetzt in einem für die individuelle Lebensphase passenden – gut ausgestatteten und energieeffizienten – Zuhause.

Weil die Baugenossenschaft den Mieterm in ihren Gebäuden sorgfältig steuert, bilden in dem ehemals überalterten Quartier heute Singles, Paare und Familien aller Generationen eine gute Nachbarschaft. Auf dem Areal entstanden eine Arztpraxis und ein Pflegezimmer für Nachbarn, die nach einem Krankenhausaufenthalt weiterer Pflege bedürfen. In einem Gebäude betreut die Diakonie Stetten zwei integrative Behinderten-WGs. Im zwei-

ten Baufeld mit 178 Wohnungen, das bis 2023 fertig sein soll, werden zwei Pflege-WGs entstehen. „Vernünftige Quartiersentwicklungen dieser Größenordnung brauchen Zeiträume von acht bis zehn Jahren“, weiß Gisbert Renz aus langer Entwicklungserfahrung.

## VIELE AKTEURE SIND ZU VERNETZEN

„Erfolgreiche Entwicklung ist nur mit der Vernetzung verschiedener Akteure im Quartier möglich“, ergänzt Martin Gebler, Prokurist und Leiter der Wohnungsverwaltung. „Deshalb wählen wir alle Prozessbeteiligten im Sinne der Quartiersbewohner aus und vernetzen die Strukturen.“ So auch bei den umfassenden Veränderungen in Stuttgart-Rot. Mit zwei weiteren Baugenossenschaften (BG Zufenhausen, FLÜWO Bauen Wohnen eG) und dem Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg mit der Else-Heydlauf-Stiftung gestaltet das Neue Heim das Konzept WohnquartierPlus (WQ+), das bestehende Versorgungsstrukturen erweitert und neue Angebote ermöglicht. Der Verein Integrative Wohnformen steuert sein Know-how zur Entwicklung passender Wohn- und Versorgungskonzepte bei.

Aufgrund der demografischen Struktur in Rot – mehr als 20 Prozent der Bevölkerung sind älter als 65 – wird die Anzahl alter Men-

schen ansteigen und damit die Nachfrage nach Unterstützungsbedarf. Ein Ziel des WQ+-Konzepts liegt darin, mit zeitgemäßem Neubau für eine gute Altersdurchmischung mit jungen Familien zu sorgen. Gleichzeitig sollen verlässliche Versorgungsstrukturen dazu dienen, ein langes, selbstbestimmtes Wohnen im gewohnten Umfeld zu ermöglichen. Geplant ist ein Versorgungsangebot mit vielen Bausteinen: ein Wohncafé als zentrale Anlaufstelle für den Austausch der Quartiersbewohner, WGs für Menschen mit Behinderung, Wohnen mit Betreuung, Tagespflegeeinrichtungen sowie ambulant betreute Pflegeapartements. Bleiben wird das etablierte Beratungs- und Hilfsangebot VIA (Vertrauen im Alltag) der Else-Heydlauf-Stiftung.

Die Angebote bauen aufeinander auf und sind miteinander vernetzt. Je nach Bedarf können sie erweitert, eingeschränkt oder ergänzt werden. Die aktuellen Kooperationspartner – auch hier ist man offen für neue Partner –

Das Neue Heim entwickelt das Quartier am Wiener Platz federführend zu einem innovativen Quartier mit Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen für unterschiedlichste Menschen und Anforderungen.

## Quartier am Wiener Platz – vom EDELmetall zum Quartier für ALLE

**Quartiersprogramm**

**Baufeld Nord**

- Wohnen
- Gastronomie
- Pflegeleistung
- Gewerbe
- Öffentliche Dienstleistung
- Landeshauptstadt Stuttgart (Interdisziplinär)

**Baufeld Süd (Projektpartner)**

- Baugenossenschaft Neues Heim eG
- Landeshauptstadt Stuttgart (Interdisziplinär)
- Mieterbaugenossenschaft Wohnen am Wiener Platz
- eva - Evangelische Gesellschaft Stuttgart
- Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg/Else-Heydlauf-Stiftung
- Verein Integrative Wohnformen e.V.
- Diakonie Stetten e.V.
- Rudolf-Sophien-Stift
- Verein zur Förderung ausländischer Studierender e.V.
- KiTa-Träger
- Bündnis für Wohnen Stuttgart

Freie Vermietung (auch mittelbare Belastung)

Maßnahmen für den besonders sozialen Sektor (Trägerwechsel)

SAWV = Sozialmaßnahmen mit Vorgabe der Landesregierung Stuttgart bzw. dem Landeswohnraumbüroprogramm

MME = Wohnraum für mittlere Einkommensschichten nach Vorgabe der Landeshauptstadt Stuttgart





Die Verantwortlichen der Baugenossenschaft Neues Heim eG vor einem Quartiersmodell (v.l.n.r.): Rüdiger Maier, Vorsitzender des Vorstands, Gisbert Renz, Technischer Vorstand, und Martin Gebler, Prokurist.

An der Burgenlandstraße entsteht ein Modellprojekt mit einer Mieterbaugemeinschaft, die den genossenschaftlichen Gedanken stark ins Quartier transportiert. Neben klassischen Wohneinheiten werden Cluster-Wohnungen sowie Wohnraum für Studierende gebaut. Herzstück der Gemeinschaft ist ein kommunikationsfördernder Waschsalon mit Kreativbereich. Die "waschBAR" als Treffpunkt der Hausgemeinschaft soll sich für das gesamte Quartier öffnen. Der Innenhof soll gemeinsam entwickelt und als Kommunikationsplattform im Quartier genutzt werden (siehe Artikel Mieterbaugemeinschaft).

Das Quartier am Wiener Platz bietet ein hohes Potenzial für den Aufbau eines funktionierenden und fruchtbaren Gemeinwesens, das unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen Wohnen und Arbeiten im Quartier anbietet. Beides gilt auch für Menschen mit Beeinträchtigungen, sodass für diese eine gesellschaftliche Teilhabe in der Stadtregion möglich ist und damit ein inklusives Quartier entstehen kann. Der Baubeginn ist für 2020 geplant.

#### QUARTIERSENTWICKLER AM PULS DER ZEIT

Quartiersentwicklungen brauchen sowohl den Blick auf die urbane Architektur als auch auf soziale und identitätsstiftende Inhalte. Die Baugenossenschaft Neues Heim, die als satzungsgemäßen Hauptzweck die Mitgliederförderung hat, ist mit dieser ganzheitlichen Betrachtung vertraut. Heute kommt ihr zunehmend die Rolle zu, unterschiedliche Akteure für eine Quartiersentwicklung zu motivieren, zusammenzuführen und das Projekt über die bauliche Seite hinaus zu koordinieren und langfristig im Sinne der Mitglieder zu begleiten.

„Wir sehen es als unsere Aufgabe an“, resümiert Rüdiger Maier, „unsere Quartiere mit geeigneten Partnern systematisch zu entwickeln. Als Bauherren schaffen wir bedarfsgerechte und architektonisch anspruchsvolle Gebäude mit modernen Wohnkonzepten für alle Generationen. Wir setzen Impulse im Quartier, bringen die passenden Akteure zusammen und sorgen für die Moderation dieser Entwicklungsprozesse. Diese integrierte Handlungsweise macht uns zum kompetenten Gestalter.“

*Die aktive Baugenossenschaft vernetzt kompetente Akteure und entwickelt so attraktive, wirtschaftliche und soziale Quartiere, in denen unterschiedlichste Wohnformen Platz haben.*

formulieren ihre Ziele so: Es geht um gutes und sicheres Wohnen in einem Quartier mit innovativen Versorgungsformen und angemessenem Wohnraum für alle Lebenslagen. Durch die angestrebte 24-Stunden-Versorgungssicherheit können die Quartiersbewohner auch bei hohem Unterstützungsbedarf in ihrer Wohnung bleiben. Gute Nachbarschaft und neue junge Bewohner im Quartier sorgen für die soziale Balance.

Seit 2018 laufen die Entwicklung der Angebote und die Herstellung der notwendigen Vernetzungen für WQ+. Im Herbst 2021 sollen Wohncafé und Tagespflege, bis 2025 weitere barrierearme Neubauten mit vielfältigen Angeboten wie Familienwohnen, gefördertem Wohnen, Kurzzeitpflege und Pflege-WGs fertiggestellt sein. Die angestrebte 24-Stunden-Versorgungssicherheit soll bis 2024 erreicht sein.

#### BEDÜRFNISSE AUFNEHMEN UND ANGEBOTE GESTALTEN

„Das WQ+-Konzept zeigt, dass die Quartiersentwicklung vor der Wohnformentwicklung steht“, erläutert Martin Gebler, „denn erst nach der Bedürfnisermittlung können wir passende Angebote konfigurieren, die auch neue Wohnformen ermöglichen.“

Selbiges gilt für ein weiteres Projekt in Stuttgart-Feuerbach. Auf dem ersten Bündnis für Wohnen-Grundstück – dem ehemaligen Schoch-Areal beim Feuerbacher Bahnhof – entsteht mit dem „Quartier am Wiener Platz“ ein innovatives, nachhaltiges und multifunktionales Quartier. Projektbeteiligte sind neben der Landeshauptstadt Stuttgart erneut das Wohlfahrtswerk mit der Else-Heydlauf-Stiftung, zudem soziale Partner wie die Evangelische Gesellschaft Stuttgart, die Diakonie Stetten sowie ein Träger für die Kita. Beteiligt sind auch der Verein Integrative Wohnformen, der Verein zur Förderung ausländischer Studierender sowie eine Mieterbaugemeinschaft.

Als zentraler Akteur dieser Quartiersentwicklung schafft das Neue Heim in mehreren Baulosen diverse Wohnformen für unterschiedliche Einkommen und für verschiedene Bedarfe. Eine Kita, eine inklusive Gastronomie, eine Tagespflege und Beschäftigungsangebote kommen als soziale Einrichtungen hinzu. In den Erdgeschossen sind weitere Gastronomie- und Freizeitangebote geplant. Das Quartier soll unterschiedliche Gesellschaftsgruppen beheimaten, vorgedacht ist ein bunter, lebendiger Mix an Menschen und Wohnformen.

# Quartier am Wiener Platz – vom EDELmetall zum Quartier für ALLE



## Gemeinschaftliches Leben im Quartier am Wiener Platz



Weitere Informationen zur Baugenossenschaft Neues Heim finden Sie hier

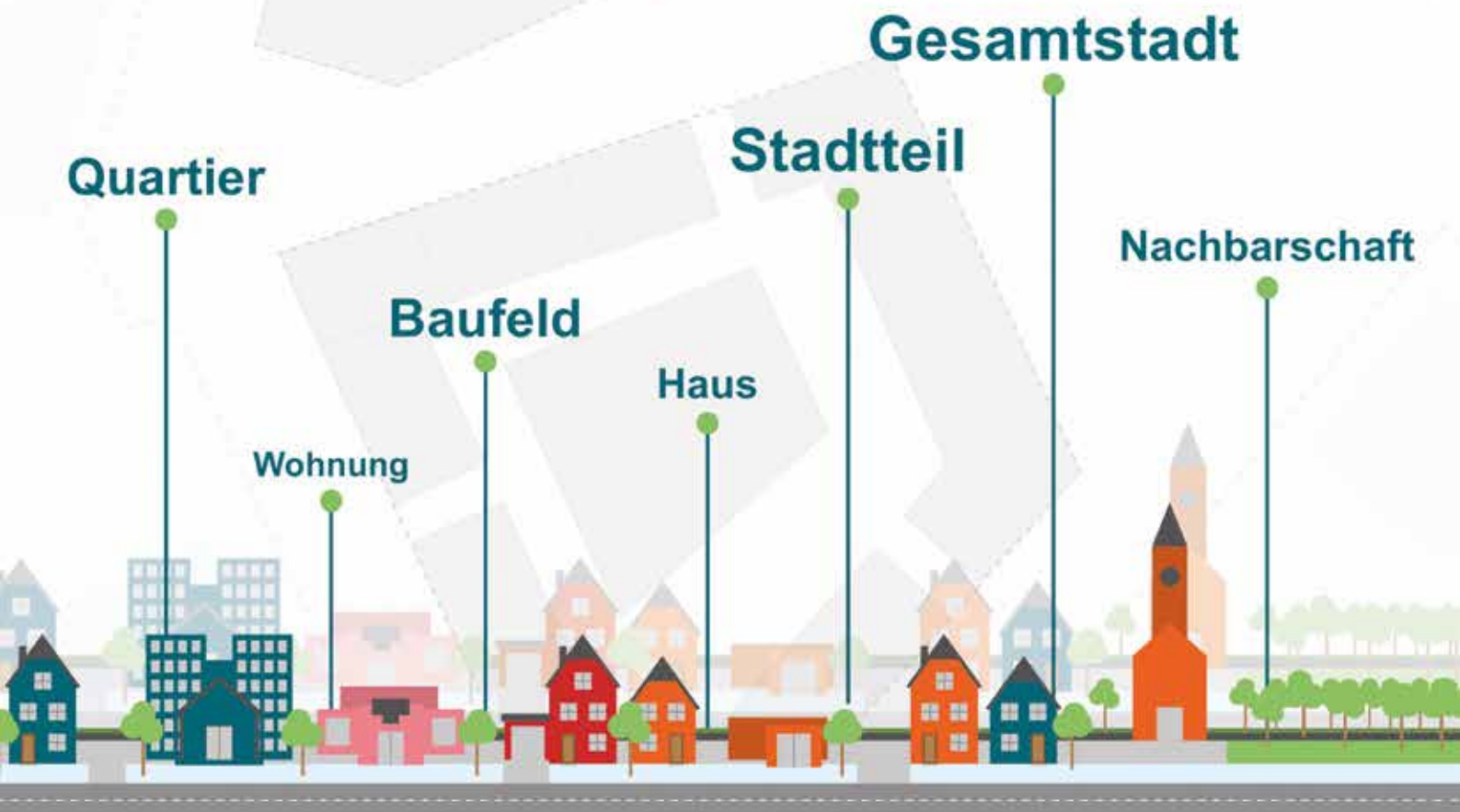
**Baugenossenschaft Neues Heim eG – Die Möglichmacher**

### Unsere 10 Punkte der Strategie zur Quartiersentwicklung

1. Entwicklung innovativer Konzepte für Wohnen und Zusammenleben
2. Frühzeitige Sozialraummoderation und Präsenz
3. Partizipation und Einbindung der zukünftigen Bewohner/innen sowie Nachbarn bereits vor Baubeginn
4. Schaffung von Gemeinschaftsräumen und Begegnungsorten, die mit innovativen Nutzungskonzepten entwickelt werden
5. Stufenweise Entwicklung der Konzepte vom Haus in die Nachbarschaft ins Bau- feld, bis ins Quartier und den Stadtteil
6. Mitentscheidung und Übernahme von Verantwortung durch die Bewohnerschaft für die Haus- und Quartiersgemeinschaft
7. Gemeinsame Entwicklung eines Leitbilds für das Quartier am Wiener Platz (Community-building und -organizing)
8. Kombination von digitalen und analogen Kommunikations- und Austauschmöglichkeiten, um Teilhabe für Alle zu fördern
9. Schaffung einer (sozialen) Infrastruktur, die gutes Leben im Alter oder bei Unterstützungsbedarf ermöglicht
10. Bildung eines Unternehmens- und Träger- netzwerks

## Gutes Leben braucht ein gutes Quartier!

### Einbettung der Wohnvielfalt





# Gesellschaftliche Vielfalt und Verantwortung unter einem Dach

## Findung und Ziele der Mieterbaugemeinschaft „Wohnen am Wiener Platz“

Für die Entwicklung des Quartiers am Wiener Platz waren vier Baulose ausgeschrieben. Mit Los 4 stellte die Stadt Stuttgart vier Baugrundstücke zur Verfügung, auf die sich Baugemeinschaften im Rahmen eines Vergabeverfahrens mit ihren gemeinschaftlich ausgerichteten Wohnprojekten bewerben konnten. Eine dieser Gemeinschaften suchte und fand in der Baugenossenschaft Neues Heim den Partner, mit dem sie ihr Projekt „Wohnen am Wiener Platz“ umsetzen wird. Die Mieterbaugemeinschaft agiert dabei als aktive, selbst initiierte und selbst organisierte Gruppe mit einem ambitionierten Sozialkonzept, die Baugenossenschaft ist Bauherr, Eigentümer sowie Betreiber und begleitet mit professionellem Know-how alle Planungs-, Bau- und Vermietungsprozesse. Beate Landis von der Mieterbaugemeinschaft berichtet, wie alles begann und sich bis heute entwickelte.

## DIE ENTSTEHUNGSGESCHICHTE

Unsere Gruppe entstand im Zeitraum von 2015 bis 2017. Wir trafen uns eher zufällig in den Räumen des treffpunkt 50plus am Rotebühlplatz bei der Stuttgarter Plattform für selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen, bei zugehörigen Kontaktbörsen oder bei Informationstreffen zu den anstehenden Ausschreibungen für die Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften nach dem Stuttgarter Konzeptverfahren.

Wir hatten alle keine genaue Vorstellung von dem, was wir suchten. Wir wussten nur, dass wir alle nicht mehr auf Dauer alleine leben wollten, sondern eine neue Form des Miteinanders und der Gemeinschaft im innenstadtnahen Bereich von Stuttgart suchten. In vielen Gesprächen sammelten wir Wünsche und formulierten Ziele: Weg von der Anonymität moderner Wohnsiedlungen sollen individuelle Wohnräume für persönliche Lebenskonzepte und alle Lebensphasen entstehen, aber auch reichlich Fläche für Begegnung und Gemeinschaft mit viel Platz für Engagement, Hilfe und nachbarschaftliche Unterstützung. Wir wünschen uns Mietverhältnisse ohne drohende Eigenbedarfskündigungen, Mietspekulationen oder Edelsanierung. Ein wesentlicher Faktor soll die Mitentscheidung und Mitgestaltung und somit Mitverantwortung für Gebäude und Flächen sein, möglichst jedoch ohne das finanzielle Risiko einer privaten Wohnungseigentümergeinschaft oder den Aufwand einer eigenen Genossenschaftsgründung. Und schließlich wollen wir als Gemeinschaft in ein buntes, lebensfrohes, sozial gemischtes, verantwortliches und nachhaltiges Quartier eingebettet sein.

## ERFOLGREICHE PARTNERSUCHE

Mit diesen fast utopisch anmutenden Zielen bildete sich unsere Gruppe heraus, die ihre Ideen in einem gemeinsamen Sozialkonzept weiterentwickeln und umsetzen wollte. Als Ende 2017 die Ausschreibungen für die Grundstücke anstanden, mussten wir uns entscheiden: Wollen wir selbst kaufen, oder wollen wir zumindest den Versuch starten, einen professionellen Partner unter den Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften zu finden, der mit uns als Tandempartner und Bauträger eine Bewerbung für das Schoch-Areal abgeben würde. Dafür entwickelten wir aus unseren gemeinsamen Zielen eine Projektskizze für unseren Traum eines genossenschaftlichen Mietwohnungsprojekts.



Engagiert und experimentierfreudig: Die Mieterbaugemeinschaft „Wohnen am Wiener Platz“ – (von links) Albrecht Lannes, Theresa Kaiser, Elke Hirschbach-Zentner, Ingrid Herrmann, Beate Landis.

Basis des Konzepts ist unsere Initiative als selbst organisierte Baugruppe, die in einer solidarischen und selbst geplanten Hausgemeinschaft zusammen wohnen und leben möchte. Klar war der Wunsch nach einem genossenschaftlichen Eigentumsmodell formuliert. Vor allem, um das Belastungs- und Krisenpotenzial von Wohnungseigentümergeinschaften – mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten und Interessen der Mit-eigentümer – in Fragen der Hausverwaltung und des Immobilienmanagements (Instandhaltung, Reparatur, Investitionen) auszuschließen. Gesucht wurden ein Grundstück und eine Immobilie, wo solidarisches Miteinander aufgrund der persönlichen und beruflichen Erfahrungen der Gruppenmitglieder gelingen kann. Als ideale Lösung erschien uns eine Partnerschaft und Planungsgemeinschaft zwischen unserer aktiven Mietergemeinschaft und einer Baugenossenschaft als professionellem Bauherren und Eigentümer.

Ende 2017 verschickten wir unser Sozialkonzept und eine Kurzvorstellung unserer Gruppe an alle Baugenossenschaften in der Region,

die potenzielle Interessenten für unsere Anfrage hätten sein können. Freunde und Bekannte belächelten unsere Bemühungen meist mitleidig. Sie schienen anfangs Recht zu behalten, es kamen nur Absagen. Freundlich, aber meist kurz und klar. Bis die Nachricht von der Baugenossenschaft Neues Heim eintraf: ein anderes Schreiben, offen und interessiert, verbunden mit der Einladung zu einem Treffen und Austausch. Und mit dem Ergebnis, es mit einer Kooperation zu versuchen.

## KONKRETISIERUNG DER WOHNFORMEN

Im Januar 2018 startete der Wettbewerb für das Vergabeverfahren im Los 4 des Quartiers am Wiener Platz. Gemeinsam mit der Baugenossenschaft und dem Architekten konkretisierte sich unser Plan des zukünftigen Hauses der Mieterbaugemeinschaft. Das Sozialkonzept wurde in Grundrisse und Architektur übersetzt.

Das erste Ergebnis der Vergabekommission für die vier Baugemeinschaften war erfreulich und zugleich ein wenig enttäuschend.



Produktive Zusammenarbeit: Martin Gebler (rechts) von der Baugenossenschaft Neues Heim im Planungsgespräch mit der Mieterbaugemeinschaft.

lesbergpark ist fußläufig erreichbar, das Zentrum von Feuerbach vor der Türe. Auf der anderen Seite liegt der Bahnhof, der uns in wenigen Minuten ins Stuttgarter Zentrum oder die Region bringt.

Nicht alle Interessierten, die mit uns am Start waren, sind geblieben. Einige entschieden sich für eine Bewerbung in anderen Quartieren, andere gingen aufgrund von Spannungen in der Gruppe, weitere mussten absagen, nachdem das erfolgreiche Konzept ein kleineres Grundstück bekam und so nicht alle geplanten Wohnlösungen realisiert werden konnten.

Trotz der höchsten Bewertung im Sozialkonzept bekamen wir nicht das gewünschte größte Grundstück zugesprochen, sondern das kleinste. So mussten wir erheblich umplanen und unser Konzept an das andere Grundstück und die aktualisierten Vorgaben der Stadt anpassen.

Im Ergebnis entstand dabei eine Hausstruktur mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss und drei Wohnformen. Eine studentische Wohngemeinschaft erhält im ersten OG sechs Zimmer zuzüglich eines großen Gemeinschaftsraums, zwei Gemeinschaftsbädern und einer Wohnküche. Der Verein zur Förderung ausländischer Studienbewerber und Studierender Stuttgart wird hier eine internationale Studierenden-WG betreiben.

In den oberen Etagen entstehen drei Clusterwohnungen – jeweils Zweizimmerapartements – ebenfalls mit einer Wohnküche und einem großzügigen Gemeinschaftsraum. Darüber hinaus wird es vier klassische Wohnungen, davon drei Zweizimmer- und eine Dreizimmerwohnung geben. Zu alledem kommen noch große Hausgemeinschaftsflächen im Erdgeschoss, dem Ort der geplanten waschBAR, sowie dem Dachgeschoss mit Terrasse, Pergola und Hochbeeten für die ganze Hausgemeinschaft.

Seit 2019 laufen die Ausschreibungen und Architektenwettbewerbe der Lose 1 bis 3 im Quartier am Wiener Platz. Die Planung der gemeinsamen Quartierstiefgarage und der

Freiflächen sowie die Bauantragsverfahren aller vier Lose sind in vollem Gange. Unser Einzug in unser neues Heim mit frei finanzierten Genossenschaftswohnungen und die gesamte Belegung des neu entstehenden Quartiers ist für 2023 vorgesehen.

### AUS UTOPIE WIRD REALITÄT

Manchmal können wir es immer noch nicht glauben. Dann sehen wir die Pläne unseres Hauses vor uns liegen, daneben den Lageplan mit dem eingerahmten Quartier, das in wenigen Jahren unsere neue Heimat sein wird: in perfekter urbaner Stadtlage. Der Kil-

„Wir bauen Ihr Haus.“ Als Gisbert Renz, Vorstand der Baugenossenschaft Neues Heim, diesen Satz kurz vor Weihnachten 2018 aussprach, erfüllte sich unser Traum als Mieterbaugemeinschaft „Wohnen am Wiener Platz“. Denn wenn sich engagierte Partner vertrauen und aufeinander verlassen können, dann ist vieles möglich, was zunächst als Utopie erscheint. Wir möchten ein Leuchtturmprojekt sein und viele andere Menschen ermutigen, ein solches Mietwohnprojekt zu gründen. Gerne teilen wir unsere Erfahrungen und beraten interessierte Menschen.

### KONTAKT:

[www.bgneuesheim.de/mieterbaugemeinschaft-wohnen-am-wiener-platz.html](http://www.bgneuesheim.de/mieterbaugemeinschaft-wohnen-am-wiener-platz.html)



Süße Vorfreude: Das Baukonzept von Los 4.3. in gebackener Form auf der kleinen Feier nach Erhalt des Zuschlages für das Grundstück am Wiener Platz.

## Ein passendes Konzept für jede Lebenslage

Bei den Mitgliedsunternehmen des vbw ist es keine Seltenheit, dass Menschen ein Leben lang Mieter bleiben. Daraus ergeben sich über die Dauer des Mietverhältnisses neue Anforderungen und Bedürfnisse, denen Rechnung getragen werden muss. aktuell stellt einige unterschiedliche Konzepte kurz vor:

**Landes-Bau-Genossenschaft  
Württemberg eG:  
DIE SENIoren-WG IM HERZEN  
DER LANDESHAUPTSTADT**

Unter dem Motto „Gemeinsam statt Einsam“ startete im Jahr 2013 Stuttgarts erste Senioren-WG. Die Wohngemeinschaft besteht aus sechs separaten und abschließbaren Wohnungen, die mit einem eigenen Bad mit bodengleicher Dusche, einem Wohn-/Schlafbereich und einer modernen Küchenzeile sowie einer Terrasse oder einem Balkon ausgestattet sind. Diese Wohnform verbindet Gemeinschaft und selbstbestimmtes Leben miteinander. Eine akribische Planung und Auswahlverfahren, um die richtige Mischung an Bewohnern zu finden, sind entscheidend für den Erfolg. Zudem betreut eine Sozialpädagogin das Projekt, und auch der ASB-Service bietet den Bewohnern seine Hilfe an.



**ulmer heimstätte eG:  
AUS WUNSCH WIRD WIRKLICHKEIT**

Es begann alles mit einer Mitgliederbefragung im Jahr 2006. Damals antworteten 20 Prozent der Befragten, dass sie sich vorstellen könnten, in ein gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt zu ziehen. Mehrere Workshops,



Exkursionen und viele Gespräche später entstand das Mehrgenerationenwohnen Ulm-Weststadt. Ein eigener Verein wurde ebenfalls gegründet, der sich schon in der Planungsphase aktiv einbringen und Entscheidungen treffen konnte. Das Modell entpuppte sich schnell als Erfolg. Im Jahr 2011 folgte das nächste Mehrgenerationen-Wohnhaus mit 30 Wohnungen in Ulm Eselsberg. Im Oktober 2019 wurde das Projekt am Unteren Kuhberg der ulmer heimstätte und des Vereins aktiv gemeinsam wohnen e.V. fertiggestellt. 29 der insgesamt 75 barrierefreien Wohnungen stehen dem Verein zur Verwirklichung ihres Mehrgenerationenprojekts zur Verfügung, in dem von der jungen Familie bis zur alleinstehenden Rentnerin alle gemeinsam von der engen Bindung und dem hilfsbereiten Miteinander profitieren sollen.



**MiKa MieterInneninitiative Karlsruhe eG:  
MITEINANDER ALS  
ORGANISATIONSPRINZIP**

Gemeinschaft und Vielfalt waren bereits bei der Gründung Grundvoraussetzung für die Mieterinitiative Karlsruhe. In einer ehemaligen Mannschaftsbarracke mit großem Innenhof entstanden 86 sozial gebundene Wohnungen und ein Kultur- und Gemeinschaftshaus. Dabei waren die zukünftigen Bewohner vom ersten Spatenstich an in das Planungskonzept eingebunden und erledigten auch viele Arbeiten selbst. Auch ein eigens initiiertes Baubeschäftigungsbetrieb für Langzeitarbeitslose und Sozialhilfeempfänger war an der Entstehung beteiligt. Bis heute trifft die Genossenschaft Entscheidungen gemeinschaftlich, basisdemokratisch und nach dem Konsensprinzip und bindet die Bewohner kontinuierlich in die Entscheidungsprozesse der Genossenschaft ein. Ungefähr 150 Erwachsene und 80 Kinder (ein Drittel der Bewohner mit Migrationshintergrund) nutzen den MiKa-Wohnhof als Garten, Spielplatz, Bobbycar-Rennbahn, Grillplatz oder Treffpunkte zum gemeinsamen Essen. Auch gegenseitiges Babysitten, gemeinsames Zur-Schule- oder In-den-Kinder-garten-Bringen und Car-Sharing sind in der engen Gemeinschaft eine Selbstverständlichkeit, ganz nach dem Motto „Wir leben nicht nebeneinander her, sondern miteinander, in vielfältigen sozialen Beziehungen.“ (bb)



# Wohnen auf kleinstem Raum

## Das Mikrohofhaus bietet kleinen Wohnraum mit Garten

Das Mikrohofhaus des Stuttgarter Ateliers Kaiser Shen hat als kleine Oase an unruhigem Ort die Auszeichnung des Wettbewerbs „Raumpioniere“ der Stadt Ludwigsburg im Jahr 2018 erhalten. Der Platz, auf dem das Mikrohofhaus mit seinen 7,3 Quadratmetern Fläche steht, ist unwirtlich: auf der Sternkreuzung, einer lärmumpulsten Grüninsel inmitten der Stadt Ludwigsburg. Das kleine Stückchen Raum zwischen den Fahrbahnen wird von vielen Tausend Fahrzeugen täglich umfahren und von Fußgängern im Eiltempo überquert, um entweder ins Grün der Bärenwiese oder in die Fußgängerzone der Ludwigsburger Innenstadt zu gelangen.

Das Mikrohofhaus steht für eine neue Herangehensweise an das Thema »Wohnen auf kleinstem Raum«. Diese beispielhafte Wohntypologie erreicht ihre Qualität durch konsequente Abgrenzung vom Außenraum und ermöglicht dadurch eine überraschende Privatheit im Inneren. Die Architektur lebt vom Spannungsverhältnis zwischen Innen und Außen, offen und geschlossen, Lärm und Ruhe, privat und öffentlich. Der schneckenförmig angelegte Zugang in eine ansonsten rundherum geschlossene Fläche erweckt Neugier: Nur ein kleines, quadratisches Fenster verweist darauf, dass sich in dem mysteriös wirkenden, schwarzen Objekt, Leben verbergen könnte.

Auf nur 7,3 qm werden alle benötigten Funktionen untergebracht. Funktionale Nutzungen wie das Bad, Schränke oder die Küche sammeln sich mit einer Tiefe von 85 cm entlang der Rückwand. Aus dieser kann ein Esstisch geklappt und ein Bett gefaltet werden. Gartenseitig bleibt somit eine großzügige, multifunktional nutzbare Fläche entlang der Fassade. Der Garten wird Bestandteil des Wohnraums: Im Winter durch große Glaselemente abgetrennt, wachsen im Sommer durch Öffnen der Scheibe Innen- und Außenbereich zusammen. Der Innenraum wird optisch bis zur angrenzenden Mauer wahrgenommen. Somit







*Beim Entwurf wurden wir von chinesischen Hutongs und marrokanischen Riads inspiriert. Diese Hofhäuser, die wir auf Reisen kennenlernen durften, bieten eine atemberaubende Ruhe im Inneren und somit einen Kontrast zum hektischen Leben außerhalb der Hofmauern.*

Guobin Shen

entsteht eine eigene Welt innerhalb der Mauern. Nur durch das kleine quadratische Küchenfenster entsteht Blickkontakt nach außen.

Die schlichte Außenraumgestaltung erinnert an ein chinesisches Hofhaus und wird von einer asymmetrisch angeordneten Felsenbirne gegliedert. Der Brunnen im Garten ist nicht nur ein landschaftliches Element, sondern bildet gemeinsam mit der Mauer eine wirksame Akustikmaßnahme gegen den Straßenlärm. Die Holzrahmenbauwände aus Fichte-Dreischichtplatten liegen auf dem massiv wirkenden Sockel auf und schweben 20 cm über dem Garten, wodurch sie extrem leicht wirken. Die warme Holzoptik im Inneren wird durch das schwarze Wellblech der Außenfassade kontrastiert.

Das kompakte Mikrohofhaus stellt somit einen Beitrag zum immer knapper werdenden Wohnungsbedarf dar und ist nicht nur ein Vorschlag, eine unwirtliche Restflächen nachzuverdichten, sondern auch ein überzeugender Gegenentwurf zu immer größer werdenden Wohnungsgrößen.

„Mit dem Mikrohofhaus wollten wir eine Antithese zum klassischen Mikrohaus schaffen. Die herkömmlichen Entwürfe zeigen kleine, nach Außen gerichtete Häuser, die wunderbar in der freien Landschaft funktionieren. Allerdings bietet ein solcher Typus keine Privatsphäre und stellt somit kein Beitrag zur Nachverdichtung der Stadt dar.“





**vbw Fachtagung:**

# Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

## vbw veranstaltet erste Tagung zur Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

**Anfang November hatte der vbw zu seiner ersten Tagung zum facettenreichen Thema Digitalisierung in den Hospitalhof in Stuttgart geladen. Dass das Thema die Wohnungswirtschaft bewegt, war bereits bei einer zuvor durchgeführten Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen deutlich geworden. Zahlreiche Geschäftsführer, Vorstände, Fachbesucher und Interessierte folgten daher der Einladung, um mehr darüber zu erfahren, was in Zukunft noch alles auf die Wohnungswirtschaft zukommen wird.**

stelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH wurden die Mitgliedsunternehmen des vbw detailliert zu verschiedenen Themenkomplexen der Digitalisierung befragt, um festzustellen, wo bereits Fortschritte erzielt wurden und wo noch der Schuh drückt.

### UNTERNEHMEN STEHEN IN DEN STARTLÖCHERN

Wie wichtig das Thema für die Wohnungsunternehmen im vbw ist, ließ sich schnell an der Anzahl der Antworten ablesen. Annähernd hundert Unternehmen beteiligten sich an der Umfrage der Treuhand. Neunzig Prozent dieser Unternehmen gehen davon aus, dass sie in den nächsten fünf Jahren von der Digitalisierung betroffen sein werden, jedoch fühlen sich nur zehn Prozent von ihnen heute

Dass die Auswirkungen der Digitalisierung Wirtschaft und Gesellschaft durcheinander wirbeln, ist nichts Neues. Auch vor der Wohnungswirtschaft macht diese Entwicklung nicht Halt und sorgt dafür, dass Altbekanntes neu überdacht und mancherorts ganz neue Wege gegangen werden müssen. Darauf hat der vbw mit der Einrichtung eines Fachausschusses zum Thema reagiert, der dem Vorstand zuarbeiten und wichtige Impulse und Best-Practice-Beispiele für die Mitgliedschaft geben soll. Dieser Fachausschuss lieferte nun wertvolle Inhalte für die erste Tagung des Verbandes zur Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft.

Den zweiten Impuls gaben die Mitglieder selbst. In Zusammenarbeit mit der Treuhand-

schon darauf vorbereitet. Dabei spielt die Größe des Unternehmens eine entscheidende Rolle. Während alle großen und viele mittelgroße Unternehmen sich schon auf den Weg in die Digitalisierung ihres Unternehmens gemacht haben, steht der Schritt vielen kleineren Unternehmen noch bevor. Auffällig ist, dass vielen Unternehmen noch eine ganzheitliche Strategie zur Digitalisierung des Unternehmens fehlt. Aber auch externe Einflussfaktoren, die den Unternehmen Steine in den Weg legen, spielen eine Rolle. So ist zum Beispiel weiterhin ein eklatantes Gefälle zwischen Stadt und Land festzustellen, was die verfügbare Internetgeschwindigkeit angeht. Eine klare Meinung haben die Unternehmen auch dazu, welche Felder für ihre derzeitige Arbeit am relevantesten sind: digitale Geschäftsprozesse stehen dabei ganz oben auf der Agenda, gefolgt von mobilem Arbeiten, Prozessen mit dem Kunden und mit Geschäftspartnern. Die Themen Social Media, Smart Home, sowie BIM (Building Information Modeling) spielen für sie hingegen noch keine große Rolle.

### ALLER ANFANG IST SCHWER

Nach der Begrüßung durch vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle startete die Tagung

mit einem Grundsatzvortrag von Professor Dr. Sacha Friesike. Friesike ist Professor für Design digitaler Innovationen an der Universität der Künste Berlin und Direktor des Weizenbaum-Instituts für die vernetzte Gesellschaft und beschäftigt sich in seiner Forschung maßgeblich damit, wie neue Technologien uns dazu zwingen, altbekannte Denk- und Handlungsmuster neu zu überdenken und wie sie die Gesellschaft im Allgemeinen verändern. Mit witzigen, skurrilen und interessanten Alltagsbeispielen aus verschiedensten Branchen illustrierte Friesike, wie Roboter, Apps und Software den Arbeitsalltag und soziale Interaktionen beeinflussen. Dabei stellte er klar, dass Technologie nie um ihrer selbst willen eingesetzt werden sollte, frei nach dem Motto: „Wir brauchen jetzt eine App“. Zuerst gibt es immer eine Problemstellung. Die Technologie kann dabei nur Mittel und Zweck zur Lösung dieses Problems sein. Digitalisierung kann eines sehr gut: einfache, monotone und unreative Prozesse automatisieren. Etwas Neues aus sich heraus zu kreieren, dafür benötigt es den Menschen. Doch Großraumbüros, Messengerdienste und aufplappende Emailbenachrichtigungen sorgen dafür, dass die Menschen immer weniger Zeit zum ununterbrochenen Nachdenken haben und verhindern, dass Kreativität und Innovation entstehen können. Vier von fünf Innovations-Labs werden aufgelöst, ohne je ein Ergebnis hervorgebracht zu haben.

So räumte Sascha Friesike gleich zu Beginn der Veranstaltung mit einigen Mythen auf: Es gibt nicht DIE Digitalisierung, den einen idealen Weg. Die Digitalisierung ist auch nicht einfach fertig, vielmehr ist Digitalisierung ein



Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle begrüßte die zahlreichen Teilnehmer zur ersten Fachtagung zum Thema Digitalisierung im vbw.

nie endender Prozess, der alle Lebensbereiche verändert und umspannt. Jeder muss sich daher selber fragen, welches Ziel es zu erreichen gilt und welche digitalen Werkzeuge und Hilfsmittel für die Erreichung dieser Ziele zur Verfügung stehen.

Wie so etwas bei einem Unternehmen der Wohnungswirtschaft konkret aussehen kann, das präsentierten Gerald Pfretzschner und Bernhard Fügen von der Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH, die die anfangs genannte Studie für den vbw durchgeführt hatten. Um die Lage im Unternehmen realistisch einschätzen zu können, empfehlen sie eine detaillierte Bestandsaufnahme der IT, der Geschäftsprozesse, des Budgets und der Kapazitäten. Diese Ergeb-

nisse werden anschließend in ein Modell zur Bestimmung des „digitalen Reifegrads“ des Unternehmens übersetzt, um genau beurteilen zu können, auf welchem Grad der Digitalisierung des Prozesses bis Stufe 6: Aktuellster Stand der Technik ist erreicht, voll implementiert und der Prozess läuft autonom ab) sich das Unternehmen und einzelne Teilbereiche befinden. Danach bespricht man, welche Ziele mit der Digitalisierung eines bestimmten Bereichs oder Prozesses überhaupt erreicht werden sollen und legt anhand dieser Daten und Zielsetzungen schließlich eine Strategie für das Unternehmen fest. Dazu gehören generelle Leitlinien, Prozesse, die organisatorische Verankerung, IT-Systeme, Personal und der Umgang mit Daten. Anschließend werden



Siri El Jundi berichtete von den Vorteilen der BIM-Methode (links), darüber hinaus erfuhren die Teilnehmer mehr zu Mieter-Apps, Smart Home und einer wirkungsvollen Digitalisierungsstrategie im Unternehmen.

Prioritäten und Potenziale ermittelt und ein Maßnahmenplan festgelegt. Im letzten Schritt werden diese Maßnahmen Stück für Stück umgesetzt. Auch Pfretzschner und Fügen bestehen hier darauf, dass der Ist-Zustand, die Ziele und Erwartungen des Unternehmens vorher klar umrissen sein sollten, ehe man zu der Feststellung kommt: „Wir brauchen eine App“.

### BEST PRACTICE AUS DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Ein vbw-Mitgliedsunternehmen, das diese Schritte bereits beherzigt und sich ausführlich Gedanken gemacht hat, ist die GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH. Das Unternehmen hat für sich gesagt, „ja, wir brauchen eine Mieter-App“. Diese ist seit Anfang 2019 in Betrieb und wurde auf der Tagung von Diplom-Wirtschaftsinformatiker Andreas Fecker und dem Leiter der Unternehmenskommunikation bei der GBG Heiko Brohm vorgestellt. Von 16.000 vorab als potenzielle Nutzer identifizierten Mietern, die beim Launch der App angeschrieben wurden, benutzen derzeit etwas mehr als 2.600 Menschen die Mieter-App der GBG. Jeden Monat steigt die Zahl um ca. 40 bis 50 Personen. Die Mieter-App, die in Kooperation mit einem Start-Up entwickelt wurde, soll dabei bestehende Kommunikationskanäle (noch) nicht ersetzen, sondern vielmehr als zusätzlicher Kanal zur Verfügung stehen. Sie ermöglicht eine zielgenaue Aussendung von Nachrichten und wichtigen Informationen mit Quartiersbezug, beinhaltet aber auch alle Informationen, die die Homepage des Unternehmens bietet. Alle Angelegenheiten rund um das Wohnen, wie zum Beispiel Schadensmeldungen, Informationen zum Stromverbrauch, Zustimmung zu Lastschriftverfahren und alle Mietunterla-

gen, können mit der App schnell und unkompliziert erledigt werden. Dabei ist die App nahtlos in bestehende Prozessabläufe des Kundenservice eingebunden. So sollen Prozesse nach und nach optimiert oder ganz automatisiert werden. Dabei helfen die Suchfunktion und das FAQ der App, wodurch zahlreiche Standardanfragen und Prozesse bereits abgedeckt werden und den Kundenservice entlasten. Für Andreas Fecker war der bisherige Betrieb ein großer Erfolg, doch einen Tipp hat er für die Teilnehmer, um den Start einer neuen App möglichst erfolgreich zu gestalten: Gewinnspiele nutzen, um möglichst viele Nutzer direkt beim Launch der App vom Download zu überzeugen.

Bei ihrem Projekt „Future Living Berlin“ erklimmt die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH gleich mehrere Stufen der Leiter des digitalen Reifegrades auf einmal. Das digitale Quartier, vorgestellt von Birgid Eberhard, Bereichsleiterin Smart Home / AAL bei der GSW, umfasst 70 Wohneinheiten, 20 Boarding-Houses, Gewerbeeinheiten und Cafés, ist barrierefrei gebaut, erzeugt Strom mit Hilfe von PV-Anlagen und ist mit unzähligen Aktoren und Sensoren ausgestattet, die von der Eingangstür über das Licht und das Raumklima alles erdenkliche steuern können. Car-Sharing, Storage-Boxen auf einem Schienensystem, die den Keller ersetzen und Waschküchen, in denen man Waschautomaten per App für sich reserviert, gehören ebenfalls zur Ausstattung. Das ist echte Grundlagenarbeit, die hier von der GSW Sigmaringen geleistet wird. Kein Hersteller hat bisher umfassende Erfahrung mit einem komplett digitalisierten, smarten Quartier, dessen Planung, Bau und Betrieb ge-

macht. Von den Erkenntnissen dieses Projektes erhofft sich nicht nur der vbw, sondern auch der GdW, zahlreiche namenhafte Kooperationspartner und das Bundeswirtschaftsministerium entscheidende Erkenntnisse für den Wohnungsbau der Zukunft.

Als letzten Beitrag hörten die Teilnehmer von etwas, das laut Umfrage auf ihrer Prioritätenliste sehr weit hinten angesiedelt ist. Doch die flächendeckende Nutzung von Building Information Modeling (BIM) wird nicht mehr lange auf sich warten lassen. Die Methode verspricht, die Art und Weise, wie die Branche baut, plant und bewirtschaftet grundlegend zu verändern. Unsere europäischen Nachbarn aus Großbritannien, Skandinavien und den Niederlanden vertrauen schon seit ca. 2012 auf die neue Methode der vernetzten Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden und das mit Erfolg. Die britische Regierung schätzt, dass dadurch seit 2012 bei öffentlichen Großprojekten 1,7 Milliarden Pfund (in etwa 2 Milliarden Euro) eingespart wurden. Außerdem wurden 66 Prozent der Aufträge der britischen Hauptbehörde für Bauvergabe fristgerecht und innerhalb des Budgetrahmens fertig gestellt. Die Vorteile liegen für Siri El Jundi, Gründer und Partner des Architektenbüros Jundi Schrade Baumeister Architekten PartGmbH auf der Hand. Planung und Visualisierung in 3-D, mehr Kooperation und Kommunikation unter den verschiedenen Vertragspartnern und ein hohes Maß an Transparenz bietet die Methode. Alle relevanten Bauwerksdaten werden digital modelliert, kombiniert und erfasst und das Bauwerk als virtuelles Modell auch geometrisch visualisiert. Mit einigen wenigen Mausclicks lassen sich Maße, Material- und Mengenangaben aus dem virtuellen Modell abrufen, was die Planung erleichtert und auch bei der Beschaffung große Vorteile bringt. In Deutschland sieht der BIM-Stufenplan des Bundesministeriums für Verkehr und Digitale Infrastruktur (BMVI) die verbindliche Nutzung der BIM-Methodik für alle Bauvorhaben im Infrastrukturbereich ab 2020 vor. Zukünftige Umweltaforderungen, wie beispielsweise die Rezyklierbarkeit von ganzen Bauwerken, die für die Zukunft zu erwarten sind, werden die Nutzung von BIM in naher Zukunft ebenfalls unerlässlich machen. Und einen weiteren Vorteil hat die Methode. El Jundi will in Zukunft „keine Pläne aus Papier mehr sehen“, je schneller sich die BIM-Methode durchsetzt desto eher wird sein Wunsch in Erfüllung gehen. (bb)



In Kaffee- und Mittagspause bot sich den Teilnehmern die Gelegenheit, sich intensiv über die verschiedenen Inhalte auszutauschen.

## Neuer Vorsitzender der AG Genossenschaften im vbw gewählt



Die AG Genossenschaften im vbw tagte am 26.09.2019 im Anschluss an die Baden-Badener Tage des vbw. Auf der Tagesordnung stand die Wahl eines neuen Vorsitzenden. Der bisherige AG-Vorsitzende, Rainer Böttcher, Vorstandsvorsitzender der FLÜWO Bauen Wohnen eG, Stuttgart, hatte sein Amt aus persönlichen Gründen niedergelegt. Das Gremium wählte Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender der Bauverein Breisgau eG, Freiburg im Breisgau, zum neuen Vorsitzenden der AG Genossenschaften im vbw.

# Neues aus den Fachausschüssen

## Aus dem Fachausschuss Wohnen und Leben:

Der Fachausschuss Wohnen und Leben des vbw tagte am 05.11.2019 zum zweiten Mal. Auf der Tagesordnung standen dabei Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzepte. Die STEG Stadtentwicklung mbH hatte in Ihre Räumlichkeiten im Stuttgarter Bohnenviertel eingeladen, um ihre Arbeit zu präsentieren und zu erläutern, wie die Planungsprozesse von Kommunen oder Gemeinden bei der Entwicklung einer Regionalentwicklungsstrategie aussehen. Dabei wurden ebenfalls unterschiedliche Dialog- und Beteiligungsformate und unterschiedliche Erfahrungen mit Verwaltung und Entscheidungsträgern in den Kommunen diskutiert. Im Zuge dieser Diskussion wurde beschlossen, sich mit den Themen Partizipation und Beteiligung näher auseinanderzusetzen und eine Tagung zu dem Thema für die Mitglieder des vbw zu konzipieren.

Geplant ist diese Tagung für das kommende Jahr und wird voraussichtlich in Freiburg stattfinden. Des Weiteren wird der Fachausschuss Best-Practice-Beispiele aus den Unternehmen zum Thema integrative Planung sammeln – ganzheitliche, systemische Planung, die alle Aspekte und Bedürfnisse der verschiedenen Akteure berücksichtigt – und nach einem Auswahlverfahren den Mitgliedsunternehmen des vbw zur Verfügung stellen. Sollten Sie in Ihrem Unternehmen Beispiele für einen gelungenen integrativen Planungsprozess haben und mit anderen teilen wollen, wenden Sie sich bitte an Benjamin Baecker, der den Fachausschuss betreut. (bb)

## Aus dem Fachausschuss Digitalisierung:

Zwei Tage nach der ersten Digitalisierungstagung des vbw traf sich auch der Fachausschuss Digitalisierung. Bei der Sitzung wurden die Tagung und deren Verlauf evaluiert und über das weitere Vorgehen beraten. Auch die Mitgliederumfrage zum Thema Digitalisierung und deren Ergebnisse wurden diskutiert. Um zukünftige Tagungen und das weitere Vorgehen von Fachausschuss und Verband noch stärker an den Bedürfnissen der Mitglieder ausrichten zu können, wurde beschlossen, eine weitere, tiefgreifende Um-

frage zu den einzelnen im Einsatz befindlichen Softwarelösungen und dem aktuellen Stand der Unternehmen bei der Digitalisierung durchzuführen. Ziel dabei ist es, die Unternehmen mit ähnlichem Entwicklungsstand und gleicher im Einsatz befindlicher Software identifizieren und vernetzen zu können, so dass Beratungsangebote und Synergien gut genutzt und passende Angebote gemacht werden können. Die Daten sollen auch für eine weitere Tagung zum Thema Digitalisierung im nächsten Jahr genutzt werden. (bb)



„Mutig Neues denken“

## Wohnungswirtschaft setzt bei den Baden-Badener Tagen Zukunftssakzente

Einen Überblick über Trends, Prognosen und Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft erwarteten die rund 160 Teilnehmer bei der Unternehmensleitertagung in Baden-Baden. Vorträge zu den Themen Wohnungsmarkt, Demografie, Mobilität, neue Arbeitsformen sowie Unternehmenstrends standen auf der Tagungsordnung. Diesen großen Themenmix fasste als Moderatorin die vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle mit informativen Einleitungen und kritischen Nachfragen zusammen. Peter Bresinski, Verbandsvorsitzender des vbw, begrüßte die Teilnehmer und führte in den Kongresstag ein.

**Margret Mergen**, die Oberbürgermeisterin von Baden-Baden, setzte in ihrem Grußwort wichtige Akzente für die Tagung. Da großzügige Flächen in den Kommunen nicht mehr vorhanden seien, müsse die Wohnungswirtschaft neue Wege gehen. „Ich sehe, Sie denken mutig. Tun sie das auch weiterhin“, sagte sie in Bezug auf die Themen der beiden Kongresstage. Sie verwies auf neue Wohnformen und weniger Fläche beim Wohnen. Kleine Wohnräume, aber große Gemeinschaftsflächen seien die Trends der Zukunft, so ist sie überzeugt. Beispiele aus Japan und den Niederlanden bewiesen diese Tendenzen.

„Die einfach zu entwickelnden Flächen sind weitgehend abgegrast“, sagte auch **Carolin Wandzik** vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung aus Hamburg. Bei ihrem Blick auf den baden-württembergischen Wohnungsmarkt setzte sie an der gestiegenen Bevölkerungszahl an. „Bis zum Jahr 2030 steigt die Wohnungsnachfrage um fünf Prozent an“, sagte sie und prognostizierte daraus resultierend einen Neubaubedarf von 690.000 Wohneinheiten. „Die Neuinanspruchnahme von Außenflächen wird notwendig sein“, so Wandzik. Dabei müsse größer gedacht und die Umlandgemeinden der angespannten Märkte einbezogen werden. Es gelte Entlastungsorte im ländlichen Raum zu finden. Interkommunale Baulandstrategien würden immer sinnvoller, betonte sie und wies darauf hin, dass das Thema des bezahlbaren Wohnens weiter an Bedeutung gewinnen wird.

## VON HETEROGENEN LERNGENERATIONEN...

„Wir sind dabei, das Lernen in unserem Unternehmen zu revolutionieren“, sagte **Michaela Reimann**, Mitglied der Geschäftsführung der Joseph Stiftung aus Bamberg, in ihrem Vortrag über moderne Lernwelten. Neben der bisherigen Ausbildung treten auch neue Formate – vor allem in der Weiterbildung. Es geht weg von den klassischen Seminaren, hin zu digitalen Lernmöglichkeiten und kooperativen Lernformen. „Private Massive Open Online Courses“ – sogenannte MOOCs – ergänzen neben privaten Online-Akademien und kostenlos und frei zugänglichen Lernplattformen die neuen Lernwelten. Auch Hochschulen sind heute virtuell unterwegs. „Die Joseph Stiftung bietet den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern über LinkedIn-Learning-Lizenzen die Möglichkeit, sich in mehr als 14.000 Kursen fortzubilden“, berichtete sie.



Begrüßung,  
Grußwort und  
Moderation:  
Peter Bresinski,  
Margret Mergen  
und Dr. Iris Beuerle.

## ... UND DIGITALER KOMPETENZ

„In den kommenden Jahren werden die Digitalisierung und neue Arbeitsformen die Unternehmen vor große Herausforderungen stellen. Für einen Großteil aller Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen verändern sich die Arbeitsformen und Tätigkeitsanforderungen. Sie benötigen deshalb ein verändertes Set an digitalen und nicht-digitalen Schlüsselqualifikationen“, wies Reimann hin. Über die Akademie der Joseph Stiftung können ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an Präsenzschulungen und Online-Schulungen teilnehmen. Training-on-the-job rundet das Angebot ab. „Damit die Teams so flexibel lernen und arbeiten können, bedarf es der Hardware, wie Laptops, Tablets und mobile devices, Lernplattformen und Share-Points, aber auch die Option, sich für mobiles Arbeiten zu entscheiden und natürlich betriebliche Innovation durch digitale Prozesse“, sagte Reimann. „Wir setzen Führungskräfte als Lerncoaches ein, haben ein Pilotprojekt ‚Learning on demand‘ für unsere Auszubildenden entwickelt, setzen zwei Entwicklungsbudgets – nämlich einmal für den strategischen und einmal für den situativen Bedarf an, wir planen derzeit eine Betriebsvereinbarung mit Zeitstruktur zu Neuem Lernen und fördern Kollaborationen“, schloss sie ihren beeindruckenden Vortrag.

## ALTERN IM LÄNDLICHEN RAUM

**Thaddäus Kunzmann**, Demografiebeauftragter des Landes Baden-Württemberg, blickte zu Beginn seines Vortrags auf die Bevölkerungsentwicklung in den Ländern. „Kein anderes Bundesland ist zwischen 1952 und 2015 so gewachsen wie Baden-Württemberg. Das Bevölkerungswachstum hält weiter an.

Wir haben dadurch auch keinen massiven Rückgang im ländlichen Raum“, sagte Kunzmann. Das bedeute, es muss auch im ländlichen Raum weiterhin Infrastruktur – Wohnraum, Mobilität, Kinderbetreuung und Schule sowie Breitband – aufgebaut, nicht abgebaut werden. Klar sei aber auch, dass sich der kommende Fachkräftemangel ohne Zuzug nicht bewältigen lässt. Der Zuzug aus dem bisherigen Reservoir an Arbeitskräften aus Osteuropa wird versiegen. „Wir müssen künftig bei unserer Suche über Europa hinausgehen“, so Kunzmann.

Die Zahl der Hochaltrigen wird sich bis 2060 vervierfachen, hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg vorausgerechnet. „Schon bis zum Jahr 2030 braucht es in Baden-Württemberg zusätzlich 40.000 Fachkräfte in der Altenpflege“, betonte Kunzmann. Heute würden etwa 70 Prozent der Gepflegten in der Familie gepflegt. Doch die Familienarrangements ändern sich. Immer mehr Menschen sind Alleinlebende, als Ledige, getrennt Lebende, Verwitwete oder Geschiedene. „Wir brauchen einen Ausbau der Förderung für den altersgerechten Umbau in Höhe von 500 Millionen Euro an Förderung jährlich. Außerdem ist eine flächendeckende Quartiersarbeit nötig, um Einsamkeit vorzubeugen“, sagte Kunzmann.

## NEUE MOBILITÄT UND NEUES NUTZERVERHALTEN

„Aktuelle Technologietrends formen die Zukunft der Mobilität“, sagte **Dr. Michael Müller**, von der Magility GmbH aus Kirchheim unter Teck. Und er betonte: „Mobilität ist der Schmierstoff der Wirtschaft“. Der Bedarf



Informierten in ihren Vorträgen engagiert und thematisch umfassend: Michaela Reimann, Thaddäus Kunzmann und Dr. Ingrid Vogler (v.o.n.u.)

an alternativen Antrieben, an Konnektivität und Individualverkehr stehen im Zentrum dieser Technologietrends. Die Automobile kommunizieren verstärkt miteinander, aber auch die Nutzer zeigen bei der Carsharing- oder E-Scooter-Buchung via Smartphone ein neues Verhalten. „Die Automobilindustrie setzt immer mehr auf die Entwicklung von autonomen Fahrzeugen, wodurch sich drastische Veränderungen in der Mobilitätslandschaft

ergeben. Vernetzt, elektrisch und vollautonom lauten die Schlagworte für die Zukunft“, so Müller. Künstliche Intelligenz ist der Schlüsselerfolg für neue Features und die dauerhafte Verbesserung zwischen Maschine und Mensch. Allerdings gab es bereits erste Cyber-Hacks in der Automobilindustrie, die aufhören lassen. „Die Unternehmen müssen Cyber Security konstant durch alle Lebenszyklen des Automobils mitdenken“, sagte Müller. Er betonte, dass sich das Kundenverhalten vom Fahrzeugbesitz hin zu spontaner Mobilität entwickelt. Die Hersteller würden künftig Serviceanbieter. „Sie werden noch mehr neue Geschäftsmodelle entwickeln“, prophezeite er.

„Der Wohnraum ist der Dreh- und Angelpunkt jeder persönlichen Mobilität. Daher setzen neue Konzepte, die mit der gesellschaftlichen Entwicklung einhergehen, hier an“, sagte **Karsten Hager**, Geschäftsführer des ISME Institut Stadt|Mobilität|Energie. Da die Genehmigung eines Mobilitätskonzeptes immer der zuständigen Stadtverwaltung obliege, sei es sinnvoll, schon in einem sehr frühen Stadium – quasi mit der Idee eines Mobilitätskonzeptes – in den Austausch mit der Stadt zu gehen. „Das Institut hat bislang sehr gute Erfahrungen mit den Städten gemacht“, sagte Hager. Er empfiehlt für den Umsetzungsprozess ein Aktivierungs- und Kommunikationskonzept, wenn beispielsweise Sharing-Angebote eingeführt werden sollen. „Mobilitätskonzepte sollten mit energetischen Konzepten verbunden werden“, rät Hager.

#### UNTERNEHMENSTRENDS 2030

Die Beratungsgesellschaft Analyse und Konzepte und die Gesellschaft InWIS Forschung und Beratung haben gemeinsam Ende des Jahres 2018 in einer Umfrage die Unternehmen des GdW über ihre künftige Ausrichtung

befragt. „Die Unternehmenslenker gaben an, dass die Daten in den Unternehmen künftig medienbruchfrei vorliegen werden. Kundendaten gewinnen deutlich an Wert. Sie schaffen Chancen für neue Erlösmodelle“, sagte Geschäftsführerin **Bettina Harms** von Analyse und Konzepte. Für die Geschäftsführer und Vorstände der Wohnungsunternehmen, aber auch das Personal, ergeben sich wachsende Anforderungen bei den Kompetenzen und der Führungsstruktur. Agile Unternehmen seien die Antwort auf die zunehmende Komplexität der Arbeitswelt. Jetzt sei die Zeit, um Prozesse im Rahmen der Digitalisierung zu optimieren. Sie riet den Unternehmenslenkern: „Orientieren Sie sich bei der Geschäftsmodellenerweiterung an den jungen Kunden. Die Jungen setzen die Trends, die Alten übernehmen sie.“

#### KLIMASCHUTZ IN DEUTSCHLAND UND DER EU

**Dr. Ingrid Vogler**, Leiterin des Bereichs Energie und Technik im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., erklärte den Teilnehmern das Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung, soweit die Details schon bekannt waren. „Einer der Kernpunkte des Programms ist die Einführung einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung“, sagte Vogler und machte die mittelfristigen Auswirkungen der Bepreisung anhand von Berechnungsbeispielen deutlich. Es gebe den Prüfauftrag, ob eine begrenzte Umlagefähigkeit der CO<sub>2</sub>-Bepreisung durch Änderungen im Mietrecht möglich ist.

Mit dem GEG Gebäude-Energie-Gesetz führt der Bund drei bisher separate Regelungen zusammen: Das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). „Der Referentenentwurf vom





Mai 2019 enthält keine Verschärfungen der bestehenden Anforderungen an Neubauten und Maßnahmen im Bestand. Das ist positiv“, so Vogler. Für die Erstellung von Energieausweisen seien aber Begehungen oder geeignete Bildaufnahmen gefordert. „Das sehen wir natürlich als wenig praxistauglich an“, sagte sie. In Sachen Mieterstrom werde das Bundeswirtschaftsministerium im Herbst noch eine Vorlage zur Anpassung der Rahmenbedingungen liefern. Wenn das GEG verabschiedet ist, soll auch die Heizkostenverordnung angepasst werden. „Doch es lässt wenig Gutes hoffen, dass die grundlegenden sozialen und wohnungswirtschaftlichen Zielkonflikte und damit auch der Zusammenhang mit dem Mietrecht politisch komplett verdrängt werden“, sagte Vogler abschließend.

## CONTRACTING UND MIETERSTROM

**Uwe Wulfrath**, Geschäftsführer der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, und **Hanno Brühl**, Bereichsleiter Energie und Innovation bei der

SWT Stadtwerke Tübingen mbH, stellen ein gemeinsames Projekt der beiden städtischen Tochtergesellschaften vor. Im Jahr 2017 schlossen sie einen Contracting- und Mieterstromvertrag für eine bestehende Wohnanlage ab. Die GWG hat die Gebäude umfassend modernisiert, insbesondere auch energetisch. Die SWT hat die Anlagentechnik und das Verteilernetz aufgebaut. Sie betreibt, wartet und hält die Anlage über die Vertragslaufzeit von 15 Jahren in stand. Die Mieter profitieren zwar nicht von niedrigeren Betriebskosten, aber von einem höheren Wohnwert. Die GWG profitiert von einem ökologischen Image, muss sich nicht mehr direkt um den Wärmedienst kümmern und auch die rechtlichen und technischen Spezialkenntnisse nicht vorhalten. „Wir rechnen aber an dieser Stelle auch nicht mit spitzem Bleistift. Denn die SWT ist ja ebenfalls eine kommunale Tochtergesellschaft“, berichtete Wulfrath. Beim Blick in die Zukunft sieht er eine Energieversorgung, die perspektivisch keine CO<sub>2</sub>-Emissionen mehr freisetzt und natürlich das Contracting, da

das Eigentum von Wärmeerzeugern aufgrund ihrer immer kürzeren „Halbwertszeit“ kaum erstrebenswert ist.

## DIGITALISIERUNG IM SÜDEN

Der VdW Bayern und der vbw haben ihre Mitglieder im Sommer mit einer Onlineumfrage zum Thema Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft befragt. **Bernhard Fügen** von der VdW Bayern Treuhand präsentierte erste Ergebnisse. Insbesondere die größeren Unternehmen mit mehr als 5.000 Bestandswohnungen sind der Digitalisierung am offensten eingestellt und auch schon breiter aufgestellt als die kleineren Unternehmen. 10 Prozent der Unternehmen haben eine formulierte Digitalisierungsstrategie und fühlen sich schon voll vorbereitet. 30 Prozent sind eher nicht vorbereitet. 15 Prozent der Unternehmen haben eigene Stellen für die Digitalisierung eingerichtet. „Die Wohnungsunternehmen verstehen sich als Nutzer der digitalen Technologien, aber nicht als Treiber und Entwickler. Die praktische Umsetzung hat Priorität“, fasste Fügen zusammen. Er schloss mit dem Fazit: „Man kann daraus ablesen, dass die Digitalisierung kommt, aber viele Unternehmen noch nicht gut genug vorbereitet sind. Es laufen viele Projekte – besonders hinsichtlich der Produktivität der Geschäftsprozesse – noch mehr sind geplant. Trotzdem fehlt häufig eine Strategie und eine wirkungsvolle Delegation in das Unternehmen hinein“. Fügen zog daraus die Ableitung: „Die Verbände werden an den verschiedensten Stellen Unterstützung bieten.“ (ms)



Auf der Bühne in lebhafter Diskussion: Hanno Brühl, Uwe Wulfrath und Dr. Iris Beuerle (v.l.n.r.)



Nach dem ersten Kongresstag herrschte bei der Abendveranstaltung in gemütlicher Atmosphäre eine entspannte Stimmung. Beim gemeinsamen Essen in der Geroldsauer Mühle blieb Zeit für die Unterhaltung und den Austausch.





Landrat Dr. Richard Sigel (links), Andreas Schwarz, Fraktionsvorsitzender der Fraktion Grüne im Landtag (Mitte) und Dirk Braune, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH (rechts) packen gemeinsam den Wohnungsbau an.

# Der Rems-Murr-Kreis krepmpelt die Ärmel hoch

**Am 27. September hatte die Kreisbaugruppe zum Wohnbaugipfel Rems-Murr in die Barbara-Künkelin-Halle in Schorndorf geladen, um gemeinsam mit Politik, Wohnungswirtschaft und vielen anderen gesellschaftlichen Akteuren den Wohnraummangel in der Region anzugehen.**

In seiner Studie zum Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg hatte die Prognos AG dem Bundesland im Jahr 2017 eine Wohnbaulücke von 88.000 Wohnungen bescheinigt. Vor allem davon betroffen sind die Landeshauptstadt Stuttgart mit den vier direkten Umlandkreisen (Esslingen, Böblingen, Ludwigsburg und Rems-Murr-Kreis) auf die mit rund 28.400 Wohnungen knapp ein Drittel der landesweiten Wohnbaulücke entfallen.

In seinem IW-Report 28/2019 kommt das Institut der deutschen Wirtschaft Köln auf ähnliche Ergebnisse. Demnach hat der Land-

kreis zwischen 2016 und 2018 einen jährlichen Neubaubedarf von 1.841 Wohnungen, im gleichen Zeitraum wurden aber nur 1.206 Wohnungen pro Jahr gebaut. Der Bedarf im Rems-Murr-Kreis wird derzeit also nur zu 66 Prozent gedeckt. Diese Zahlen haben nun Politik und Wohnungswirtschaft dazu bewegt den großen Wurf zu wagen.

## ALLE ZIEHEN AN EINEM STRANG

Die gute Nachricht lautet: Die Akteure im Rems-Murr-Kreis haben die Lage erkannt. Zahlreiche Verwaltungsangestellte, Gemeinderäte, Landräte, Bürgermeister und Landes-

abgeordnete hatten sich eingefunden, um gemeinsam über Lösungen zu diskutieren.

Landrat **Dr. Richard Sigel** berichtete den Anwesenden, dass der Kreistag bereits 2017 beschlossen hatte, in 10 Jahren 10 Millionen Euro für neuen Wohnraum bereit zu stellen. Schorndorfs Oberbürgermeister **Matthias Klopfer** sprach von einer klaren Strategie für die nächsten 10 Jahre und bekräftigte, dass die Gemeinden und der Kreis klotzen wollen, anstatt zu kleckern. 500 Wohnungen sollen allein in Schorndorf in den nächsten 5 Jahren entstehen und auch die Kreisbaugruppe wolle noch einmal genauso viele Wohnungen beisteuern. Wohnen sei die soziale Frage des 21. Jahrhunderts und diese Frage wolle man für alle zufriedenstellend beantworten.

Was genau bezahlbares Wohnen heißt, beantwortete **Dirk Braune**, Geschäftsführer der



vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle leitete auf dem Wohnbaugipfel Rems-Murr einen Workshop zu den Themen Quartiersentwicklung, Infrastruktur und Mobilität.

Kreisbaugesellschaft Waiblingen GmbH, und vbw-Vorstandsmitglied. Nicht mehr als ein Drittel des Nettoeinkommens dürfe für das Wohnen ausgegeben werden. Neben der Wohnungs Offensive im unteren Preissegment wollen die Akteure auch ein Wohnumfeld schaffen, in dem sich die Menschen wohl fühlen und setzen dafür auf Kooperation zwischen unterschiedlichsten Akteuren. Denn nur wenn Qualität und Quantität, ökologische, ökonomische und soziale Gesichtspunkte gemeinsam berücksichtigt würden, könne die Region nachhaltig Erfolg haben.

Eine Auffassung, die **Andreas Schwarz**, Landtagsabgeordneter und Fraktionsvorsitzender der Fraktion GRÜNE im baden-württembergischen Landtag, teilen konnte. Für ihn schließen sich Qualität und Quantität nicht aus. Sein Ziel ist eine innovative, ganzheitliche und nachhaltige Wohnungspolitik bei der auch der soziale Zusammenhalt, der Klimaschutz, sowie die Themen Mobilität und Digitalisierung zusammen gedacht werden müssen. Angesichts eines Bedarfs an 400.000 neuen Wohnungen im Land bis 2025 konstatiert Schwarz, dass der Markt versagt habe. Die Politik habe die Unwucht im Preisgefälle bei Neubauwohnungen erkannt und deshalb

180 von 250 Millionen Euro Fördermittel für den sozialen Mietwohnungsbau bereitgestellt. Er kündigte an, in der Koalition eine Solarbauverpflichtung zu diskutieren, den Holzanteil im Neubau deutlich zu steigern und die Kommunen bei der Innenentwicklung zu unterstützen, unter anderem auch mit einem neu geschaffenen Kompetenzzentrum Wohnen BW. Bei der Außenentwicklung ist Schwarz jedoch nicht bereit, Kompromisse zu machen und forderte die Teilnehmer auf, Versiegelung von Außenflächen zu vermeiden. Stattdessen sollen die vertikale Stadtplanung vorangetrieben und Bebauungspläne überarbeitet werden.

Klare Worte fand auch **Claus Paal**, Präsident der IHK Region Stuttgart Bezirkskammer Rems-Murr und Abgeordneter im Landtag von Baden-Württemberg. Auch für ihn ist der Wohnraum mangel „sozialer Brennstoff“, jedoch erwarte er von jedem, der es sich leisten kann, dass auf maximale Effizienz gesetzt wird. Denn „Klimaschutz wird teuer, nichts tun unbezahlbar“ so Paal. Die Probleme seien auch Ursache des eigenen Erfolgs und des hohen Lebensstandards. Gleichzeitig würden Neid, Vorbehalte und Normen die dringend benötigte Entwicklung ausbremsen. Fach-

kräfte- und Wohnraum mangel sieht Paal als negative Standortfaktoren für den Rems-Murr-Kreis, die es zu beseitigen gelte. Er versprach, dass die IHK ihren Beitrag leisten werde, wobei der Wohnbaugipfel ein erster wichtiger Schritt sei. Es benötige viele weitere Schritte bis man am Ziel sei. Zum Schluss appellierte er daran, dass diejenigen, die bereits mit Wohnraum versorgt sind, bei Anhörungen auch an andere denken sollten. Egoismus sei in dieser Situation fehl am Platze.

#### **DIE KOMMUNE IST ENTSCHEIDEND**

Einen genaueren Einblick darüber, wie es um die Region steht, bot **Timo Heyn**, Leiter Büro Bonn der Empirica AG. Er betonte noch einmal die Versorgungssengpässe in der Region, vor allem bei den niederen Einkommen. Auch der Trend zu Haushaltsverkleinerungen mache mehr Wohnraum erforderlich. Zudem hat die Empirica AG im Raum Stuttgart eine 20-prozentige Zunahme der Pendleraktivität seit 2012 gemessen, mit allen negativen Folgen, die dies mit sich bringt. Er forderte die Regionen zu besserer Kooperation und Abstimmung untereinander auf und identifizierte die Bodenpolitik als Schlüsselinstrument bei der Lösung der dargestellten Probleme. Den Kommunen komme eine Schlüsselrolle

bei der Aushandlung und der Durchsetzung von Gemeinwohlinteresse zu.

Diesen Ruf nahm **Thomas Bernlöhr**, Bürgermeister von Welzheim und Vertreter des Kreisverbandes Rems-Murr im Gemeindetag Baden-Württemberg, gerne auf. Auch für ihn haben Gemeinden und Kommunen eine Schlüsselrolle bei der Wohnraumfrage. Sie würden die Bauleitplanung vor Ort demokratisch verantworten. Leider sei es heutzutage nicht mehr so, dass Gemeinderäte dafür gewählt werden, um Neubaugebiete auszuweisen. Eher sei das Gegenteil der Fall. Innenentwicklung könne nicht gegen die Nachbarschaft durchgesetzt werden. Daher sprach sich Bernlöhr dafür aus, konsequent neue Flächen auszuweisen, denn jede Gemeinde habe ein Recht auf Zukunft, sei dabei aber auch auf eine durchmischte Bevölkerung angewiesen. Wohnraum dürfe kein Not- und Mangelnarrativ, sondern müsse vielmehr wieder ein positiv besetztes Thema werden. Dabei komme den Entscheidungsträgern vor

Ort eine große Verantwortung zu, denn persönliche Überzeugung habe immer noch am meisten bewirkt.

### IM QUARTIER DENKEN

Den „Friday for Wohnraum“ wünschte sich vbw-Verbandsdirektorin **Dr. Iris Beuerle** bei Ihrem Vortrag und redete den Teilnehmern ins Gewissen. Die Rahmenbedingungen müssten von der Politik so gesetzt werden, dass kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften ihrem Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen, nachkommen können. „Wenn Kommunen Grundstücke zum Höchstpreis verkaufen, sind kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften raus.“ Dabei sollte man Bezahlbarkeit nicht an der Anzahl der gebundenen Wohnungen alleine messen, sondern sich anschauen, was die Bestandhalter den Mietern bieten und rund um das Wohnen leisten. Gut gemischte Quartiere mit einem Drittel frei finanziertem Wohnraum und einem Drittel Eigentum seien eine gute

Vorgabe. Bei der Entwicklung und Betreuung dieser Quartiere spielen laut Dr. Beuerle kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften eine zentrale Rolle. Wer mehr wolle als Gewinnmaximierung und Spekulation, müsse diesen Akteuren den Rücken stärken und die Bedingungen für ihren Erfolg schaffen.

Welchen Einfluss aktive Quartiersarbeit auf das Leben der Bewohner hat, davon wusste **Dr. Tobias Müller**, der im Ministerium für Soziales und Integration Baden-Württemberg für das Programm Quartier 2020 zuständig ist, zu berichten. Er betonte die soziale Komponente des Wohnens und führte vor Augen, welche immensen Vorteile aktive Quartiersarbeit für die gesamte Gesellschaft hat. So kann beispielsweise die Sterblichkeitsrate gesenkt und die Gesundheit der Bewohner verbessert werden. Einen ähnlich positiven Effekt auf die Gesundheit wie bei Rauchern, die ihrer Sucht abschwören, oder bei Übergewichtigen, die aktiv Sport zu treiben beginnen und ihre Ernährung umstellen, hat die Forschung hier beobachtet. Entscheidend sind dabei informelle soziale Netzwerke, die durch Begegnungsstätten, Informationspunkte und eine aktive Kommunikation im Quartier entstehen. Wie gute Nachbarschaft und Quartiersarbeit funktioniert, das kann man bei Tagungen, Schulungen und unter [www. Quartier2020-BW.de](http://www.Quartier2020-BW.de) lernen.

### ÄRMEL WERDEN HOCHGEKREMPelt

Nach reichlich Theorie und Information konnten die Teilnehmer gemeinsam diskutieren. In drei verschiedenen Arbeitsgruppen, bzw. Foren wurde über die Themen Quartiersentwicklung/Infrastruktur/Mobilität im Hinblick auf den demografischen Wandel, kommunale Steuerungsmöglichkeiten bei der Bauplatzvergabe sowie Baulandentwicklung und Bauplanungsrecht diskutiert.

Am Ende waren sich alle Teilnehmer einig: Der Wohnbaugipfel Rems-Murr war ein gelungener Startschuss für die Region, um die zahlreichen Herausforderungen anzugehen, die sich in den kommenden Jahren stellen werden. Mit viel Kompromissbereitschaft und Tatendrang haben sich die unterschiedlichsten Akteure zusammengefunden, um gemeinsam an Lösungen zu arbeiten. Ein Beispiel, dass in Baden-Württemberg Schule machen könnte. (bb)



Die wohnungspolitischen Sprecher der im Landtag Baden-Württemberg vertretenen Parteien diskutierten hitzig über die Lage im Land.

# Wirtschaftsministerium setzt auf Smart Living made in Germany

Roy Lilienthal von der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau stellte das Projekt „Future Living® Berlin“ vor

**Am 23. September lud das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) gemeinsam mit der Wirtschaftsinitiative Smart Living (WISL) zum Kongress „Mega-Ökosystem Smart Living – Standortperspektiven für Deutschland“ und zahlreiche Akteure der Herstellerbranchen und des Handwerks sowie der Wohnungswirtschaft folgten dem Ruf.**

An Smart Home war noch nicht zu denken, als das Invalidenhaus in Berlin 1747 durch Friedrich II. von Preußen erbaut wurde. Am 23. September dieses Jahres war das ehemalige Militärkrankenhaus und der jetzige Sitz des Bundesministeriums für Energie und Wirtschaft Tagungsort eines Kongresses, an dem die Vergangenheit kaum eine Rolle spielte, stattdessen waren alle Augen auf die Zukunft gerichtet.

Unter dem Motto „Mega-Ökosystem Smart Living – Standortperspektiven für Deutschland“ hatten sich große und kleine Player der Branche, Handwerker, Hersteller und Anwender sowie auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unter einem Dach zusammengefunden. Es ging um die Zukunft Deutschlands im Hinblick auf den Markt mit Produkten und Dienstleistungen rund um das Thema „Smart Living“ und wie man sich auf einem globalem Markt mit märchenhaften Wachstumsprognosen behaupten kann.

## **VERKAUFSSCHLAGER SMART LIVING MADE IN GERMANY?**

Noch kann nur geschätzt werden, wie lukrativ der Markt für Smart Living Produkte und Anwendungen sich in Zukunft entwickeln wird. Das Ministerium geht davon aus, dass 2019 in Deutschland etwa 55 Milliarden Euro Umsatz gemacht werden. Für das Jahr 2023 geht man schon von 74 Milliarden Euro aus und weltweit sollen es im Jahr 2025 sogar über 260 Millionen Euro sein. Das BMWi rechnet dabei mit jährlichen Wachstumsraten von 25 bis 30 Prozent.

Und nicht nur finanziell soll sich Smart Living made in Germany lohnen. Komfort und Sicherheit sollen erhöht, die Lebensqualität gesteigert und Energie eingespart werden. Für Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier, der als Gastgeber und Hauptredner fungierte, verbinden „Smart-Living-Anwendungen [...] wichtige Zukunftsmärkte wie Smart Healthcare, Smart Mobility, Smart City bis hin zu



Wirtschaftsminister Peter Altmaier sprach über die Bedeutung von Smart Living für die deutsche Wirtschaft

FinTech und sind ein wichtiger Baustein für die Bewahrung technologischer Souveränität der deutschen Wirtschaft.“

## DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MACHT NÄGEL MIT KÖPFEN

Wie wichtig es ist, diese Trends im Auge zu behalten, zu begleiten und selbst aktiv zu werden, betonte auch Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunter-

ander verbinden“, sagte er. Wann ein Tipping-Point erreicht sei und neue Technologien sich endgültig durchsetzen und unser Leben radikal ändern, sei schwer vorherzusehen, doch wenn die Dominosteine einmal fallen, wird die Geschwindigkeit und das Ausmaß der Veränderungen gewaltig sein.

und dafür sorgen, dass Künstliche Intelligenz zukünftig selbstständig lernt und antizipiert. Für diese ambitionierten Ziele hat das Projekt vor Kurzem den vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie ausgeschriebenen Innovationswettbewerb „Künstliche Intelligenz als Treiber für volkswirtschaftlich relevante



Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., rief die Digitalisierung des Wohnens aus (links). Industrievertreter diskutierten die Perspektive Smart Living made in Germany und was der Standort braucht, um Weltspitze zu werden (rechts).

nehmen e. V., und Leiterin des Strategiekreises der Wirtschaftsinitiative Smart Living, die vom BMWi initiiert wurde. Sie ruft die „Digitalisierung des Wohnens“ aus und will mit „hoher Qualität bei Produkten und deren Einbau“, aber auch mit „Datensicherheit als herausragendem Merkmal“ für deutsche Produkte werben.

Bei der Wirtschaftsinitiative Smart Living handelt es sich um einen branchenübergreifenden Zusammenschluss von Elektroindustrie, Heizungs- und Klimawirtschaft, Informationstechnik, Gesundheit und Handwerk bis hin zur Wohnungswirtschaft, die durch den GdW vertreten wird. Sie soll zur besseren Abstimmung von Maßnahmen zwischen Politik und Wirtschaft beitragen sowie als zentrale Anlaufstelle für alle Akteure dienen.

## AB JETZT KÖNNTE ES SCHNELL GEHEN

Laut Lars Thomsen, Zukunftsforscher bei der Future Matters AG, steht das „Ende der Dummheit“ kurz bevor. Bereits jetzt ist die Richtung des Trends klar erkennbar. „Das Internet der Dinge wird in Zukunft wie ein Nervensystem mit zig Milliarden Knotenpunkten (fast) alles um uns herum mit ein-

Einen Ausblick darauf, wie genau diese Zukunft aussehen könnte, gab es bei der Tagung ebenfalls. Neben Projekten in Flensburg, Essen oder Frankfurt, in den Bereichen Heizungsbau oder beim Energiemanagement konnte auch die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH ihr Projekt „Future Living@Berlin“ vorstellen. Unter der Bauherrenschaft der GSW und in Kooperation unter anderem mit der Unternehmensgruppe Krebs, der Daimler AG, der digitalSTROM AG oder der Panasonic Corporation entstehen im Berliner Ortsteil Adlershof 69 Wohneinheiten, 12 Gewerbeeinheiten und 20 Boarding House Studios mit allem was die digitale Welt derzeit zu bieten hat. Neben generationenübergreifendem Wohnen, nachhaltigen Energiesystemen und Carsharing-Modellen wird auch daran geforscht, wie zukünftig intelligente Anwendungen aus den unterschiedlichen Bereichen effektiv zusammenspielen könne. ForeSight nennt sich die Plattform für kontextsensitive, intelligente und vorausschauende Smart Living-Services. Sie soll die Schnittstellen entwickeln, die nötig sind, um die Masse an intelligenten Systemen und die mit ihnen einhergehende Datenflut koordinieren zu können

Ökosysteme“ gewonnen. Neben der GSW Sigmaringen sind auch der GdW und die FLÜWO Bauen Wohnen eG an diesem Projekt beteiligt.

## VORBEREITUNG IST ALLES

Noch sind einige Hürden zu nehmen, bis Smart Living made in Germany sich flächendeckend durchsetzt. Unzureichende Investitionssicherheit, mangelndes Vertrauen in die Datensicherheit wie Datenschutz und IT-Sicherheit, unklare Funktionalität und komplizierte Bedienung – also Usability – stellen noch signifikante Markthemmnisse dar. Forschungsergebnisse müssen in marktfähige Angebote umgewandelt, gemeinsame Standards geschaffen und Handwerker und Dienstleister auf neue Anforderungen vorbereitet werden. Wann genau die Dominosteine fallen, konnte der Kongress nicht beantworten. Doch es wurde klar: Die verschiedenen Akteure sind sich der Herausforderungen bewusst und arbeiten bereits jetzt zielstrebig an Lösungen. Der Tipping-Point könnte wesentlich näher sein, als wir vermuten. (bb)



# Wie können wir künftig wohnen?

## Immobilienkongress der HfWU beleuchtet künftige Wohnformen

**Der Immobilienkongress der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU), der im Rahmen der Geislinger Hochschultage stattfand, stellte die Frage der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart in den Vordergrund der Vorträge: „Wie wollen wir künftig wohnen?“. Die Region Stuttgart, zu der auch Geislingen gehört, besitzt vieles im Überfluss und leidet doch auch an einem knappen Gut: Wohnraum – vor allem bezahlbaren Wohnraum.**

Andreas Hofer, der Schweizer Architekt und IBA-Intendant ließ keinen Zweifel, dass die IBA wenig zur Lösung der Wohnungsknappheit im Ballungsraum beitragen kann. Die IBA sei ein experimentelles Format, das Ideen liefert, die dann im Anschluss zu Konzepten beim Wohnungs- und Städtebau führen. Dies hätten vergangene Ausstellungen gezeigt. Wichtig sei es, neue Lösungen zu finden, die Transformation des urbanen Raumes. Das Reizvolle am regionalen Anspruch der IBA ist für Hofer, dass das urbane Leben in der Region bis auf die Alb reiche.



Bei der abschließenden Diskussionsrunde bedankte sich Moderator Senator E.h. Herbert Klingohr bei den Teilnehmern: Prof. Brigitte Biermann, Samir Sidji, Andreas Hofer und Florian Kaiser (v.l.n.r.)

Der Energieverbrauch verlange eine komplette Kehrtwende in der Wohnungswirtschaft. Hofer zeigte eine Reihe an Beispielen, in denen große ehemalige Industriegebäude zu Wohnkomplexen umgebaut wurden. Gebäude mit 300 Wohnungen, die in den Erdgeschossen Gemeinschaftsflächen bieten. Waschen, Kochen und andere Funktionen rücken aus den Wohnungen heraus und werden in gemeinsam genutzte Flächen verlagert. So hofft Hofer, lasse sich die Formel „Drei-Zimmer-Wohnung-80 Quadratmeter“ am ehesten durchbrechen. „Es braucht Mut zur Dichte, Mut zum großen Projekt und das Denken über einzelne Gebäude hinaus“, sagte er. „Große Häuser haben Potenzial“, so Hofer, denn sie böten die Ökonomie, im Erdgeschoss etwas für die Gemeinschaft zu tun.



## SCHRANKEN DURCHBRECHEN

Es braucht nicht viel Fläche, um glücklich zu leben. Siebeneinhalb Quadratmeter sind zwar knapp bemessen, könnten aber reichen. Mehr Platz gibt es nicht in dem „Tiny House“, das das junge Stuttgarter Atelier KaiserShen Architekten in Ludwigsburg gebaut hat: Es steht auf der Verkehrsinsel einer vielbefahrenen Straße: klein, aber mit hoher Qualität. Florian Kaiser präsentierte dazu passend Mehrfamilienhäuser, die auf begrenztem Raum, viel Qualität und vor allem Gemeinschaftsräume zeigten.



Die Referenten präsentierten Zahlen, Daten, Fakten und vor allem gute Beispiele: Prof. Biermann, Florian Kaiser und Samir Sidgi (v.o.r.n.l.u.)

Da war er wieder, der Begriff der Gemeinschaft, der sich durch alle Vorträge des Kongresses zog. Auch bei Samir Sidgi, Geschäftsführer der SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft. Die SWSG hat den Anspruch, für die breite Bevölkerung zu bauen. Sidgi wünscht sich eine städtebauliche Diskussion, bei der es weniger um Kosten und Verwaltungsfragen geht als vielmehr darum, wie urbanes Wohnen aussehen soll: „Wie sieht die europäische Stadt der Zukunft aus, was geschieht mit meiner Stadt?“ Hier hofft Sidgi auf die IBA. Denn die Schranken in den Köpfen müssten weg, viele aktuelle Regelungen und Vorgaben hätten wenig mit der Zukunft des urbanen Wohnens zu tun. Wie Hofer sieht er die Notwendigkeit großer Häuser mit funktionierender Gemeinschaft.

HfWU-Professorin Dr. Brigitte Biermann sieht die Städte als Vorreiter zu mehr Nachhaltig-

keit. Sie hätten die notwendige „transformative Kraft“. Nachhaltige Städte und Gemeinden sind ein Ziel in der Nachhaltigkeitsstrategie der Vereinten Nationen. Zu der Nachhaltigkeit gehöre auch Widerstandsfähigkeit. Mit gutem Grund: Es sei notwendig, vorausschauend zu planen, um mit den Folgen des Klimaschutzes klarzukommen.

In der abschließenden Podiumsdiskussion spannte Biermann in ihrer Argumentation den Bogen zur IBA: Von der Bauausstellung könne das Land profitieren, durch Projekte, die das Land voranbringen, gerade im Sinne der Nachhaltigkeit: „Wenn wir die eigenen Ziele nicht erreichen, wird es richtig teuer“.

Für Andreas Hofer leidet die Region derzeit an den eigenen aufgebauten Regularien. Bei aller vorhandenen Kreativität würde sich die Region selbst behindern. Die IBA sei die

Chance, aus dem System auszubrechen und Freiräume zu schaffen, die man nutzen kann. „Da wollen wir noch mehr tun“. So sieht es auch Samir Sidgi, der sich weniger „defizitorientierte Rhetorik“ wünscht und mehr Willen zur Gestaltung. Florian Kaiser sieht einen Wunsch nach Gemeinschaft und guter Nachbarschaft, der durch IBA-Projekte aufgegriffen werden kann.

Dass Gemeinschaft Gutes schafft, hatte HfWU-Rektor Professor Dr. Andreas Frey in seiner Begrüßung betont. Seit dreißig Jahren stünden die Geislinger Hochschultage für den Anspruch, den Kontakt zur Gesellschaft zu pflegen. Mit Erfolg. Prorektor Professor Dr. Markus Mändle hatte durch die Veranstaltung geführt und bedankte sich bei einem gemischten Publikum aus Studierenden, Branchenvertretern und Bürgern der Stadt. (ms)

# Wohnraum- Allianz



## **Bauministerin Dr. Hoffmeister-Kraut und die Wohnraum-Allianz BW informieren sich über genossenschaftliches Wohnen**

„Genossenschaften können mehr als Bauen und Vermieten, sie können Quartier“, lautete die Kernaussage der Exkursion, an der eine Delegation der Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg und Wirtschafts- und Bauministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut am 14.10.2019 in Stuttgart Giebel teilgenommen hatten. In Giebel ersetzt die Baugenossenschaft Neues Heim eG Stück für Stück ihren alten Bestand durch Neubauten und setzt dort auch ein eigenes Quartierskonzept um, das den Bewohnern einige Zusatzleistungen über das Wohnen hinaus bietet.

Neuland ist genossenschaftliches Wohnen für die Mitglieder der Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg nicht. Bei einer Exkursion nach Zürich hatten sich die Teilnehmer bereits darüber informiert, wie die Eidgenossen das Thema Wohnungsgenossenschaften angehen und was Baden-Württemberg vom Nachbarn gegebenenfalls lernen kann. Doch nicht nur in der Schweiz gibt es gute Beispiele für den Ideenreichtum und das Leistungsvermögen von Genossenschaften. Im Stuttgarter Stadtteil Giebel bot sich den Teilnehmern die Gelegenheit, zu sehen, dass auch die heimischen Genossenschaften neben preiswertem Wohnraum noch einiges mehr zu bieten haben.

## **QUARTIERSKONZEPTE: VORAUSSCHAUEND UND GANZHEITLICH PLANEN**

Genossenschaften zeichnen sich allein schon aufgrund ihres Organisationsprinzips durch ein gelebtes Miteinander aus. Das Dauernutzungsrecht und die Mitbestimmung der Mitglieder sorgen dafür, dass Nachbarschaften und das Gemeinsame gepflegt werden. Der Begriff „Quartier“ und sein dazugehöriges ganzheitliches Konzept umschreiben jedoch noch mehr als das. Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., drückte es so aus: „Geprägt durch ihre Rechtsform übernehmen Genossenschaften als Bauherren, Vermieter, Verwalter und Mitgestalter der Quartiere und Städte eine immer größere Verantwortung für das Zusammenleben in den Stadtteilen“.



Eine Delegation der Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg besuchte Neubaugenossenschaft Neues Heim eG im Stuttgarter Stadtteil Giebel.

In Giebel werden die alten Bestandsgebäude aus den 50er Jahren Schritt für Schritt rückgebaut und durch neue, energetisch moderne und barrierefrei erschlossene Gebäude ersetzt. Ein Baufeld mit 157 Wohnungen ist bereits fertig, der zweite Projektteil mit weiteren 178 Wohnungen ist in der Umsetzung. Ziel ist es, möglichst vielen Mitgliedern einen Umzug in die neuen Gebäude zu ermöglichen.

Das Quartierskonzept der Baugenossenschaft Neues Heim geht wesentlich weiter und bietet den Mitgliedern barrierefreie sowie geförderte Wohnungen, das Angebot eines Pflegezimmers für ambulante Pflegefälle im

Quartier, die Räumlichkeiten für eine Hausarztpraxis sowie Wohnraum für zwei integrative Behindertenwohngemeinschaften der Diakonie. Derzeit stellt das Unternehmen außerdem Wohnungen für „Junges Wohnen“ mit temporären Mietverhältnissen zur Verfügung. Bis 2023 sollen im dritten Bauabschnitt zudem zwei ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften in Giebel ein Zuhause finden. Für Rüdiger Maier, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Neues Heim, liegt „der Schlüssel für gute Nachbarschaften nicht nur in attraktiven, lebenswerten und bezahlbaren Wohnungen, sondern vor allem auch in sozialen vielfältigen Quartiersangeboten und in Räumen wie z.B. dem gemeinsam mit weiteren Genossenschaften genutzten Wohncafé, die Begegnung ermöglichen“.

## **VIEL LOB UND EINIGE HAUSAUFGABEN**

Nach dem Rundgang zeigten sich die Teilnehmer von dem Quartierskonzept und dessen Umsetzung angetan. Auch Ministerin Hoffmeister-Kraut sagte, die Neubauten seien eine „beeindruckende Demonstration eines sehr gelungenen Projektes“.



Rüdiger Maier, Vorstand der Baugenossenschaft Neues Heim, informierte Ministerin Dr. Hoffmeister-Kraut und MdL Tobias Wald (CDU) über eine Wohngemeinschaft der Diakonie Stetten.



Beim anschließenden Abschlussgespräch, bei dem auch Vertreter weiterer Wohnungsgenossenschaften wie der OEKOGENO, der Baugenossenschaft EDEN, der Landes-Baugenossenschaft Württemberg und der Stiftung Bau- und Wohnungsverein Stuttgart anwesend waren, diskutierten die Teilnehmer auch die politischen Rahmenbedingungen rund um den Wohnungsbau. Dabei lobten die Genossenschaftsvertreter das Förderprogramm des Wirtschaftsministeriums ausdrücklich, mahnten jedoch an, dass der Schuh an anderer Stelle noch gewaltig drückt. Es mangle vor allem an (bezahlbaren) Grundstücken und Handwerkskräften. Schnellere Verfahren und mehr Flexibilität der Baubehörden wurden ebenfalls angemahnt und auch die Anhebung der Grenze für Sonderabschreibungen von 3000 auf 3500 Euro pro Quadratmeter beim geförderten Wohnungsbau wurde thematisiert. Ein Genossenschaftsvertreter brachte es auf den Punkt: „Wir sind die Mietpreisbremse“. Um dieser Rolle in Zukunft weiter gerecht zu werden, brauche es jedoch noch mehr Unterstützung. Vor allem die gesellschaftliche Debatte um das Thema Wohnraum müsse sich ändern. Wenn Bürger gegen Neubaugebiete mobilisierten und so die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum verhin-

ten, sei niemand geholfen. Egoismus sei hier kein guter Ratgeber, deshalb müssten alle Akteure aktiver kommunizieren und aufklären und um mehr Verständnis und Akzeptanz in der Bevölkerung werben. (bb)

Bei der anschließenden Diskussion im Gemeindehaus Stephanus kamen auch wohnungspolitische Themen zur Sprache.



Von links nach rechts: Rüdiger Maier, Vorstand der Baugenossenschaft neues Heim eG, Ministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut, Dr. Iris Beuerle, vbw-Verbandsdirektorin und MdL Tobias Wald (CDU).



## Holzhochhaus Skaio erhält Diamant-Auszeichnung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

**Das Holzhochhaus Skaio auf dem Gelände der Bundesgartenschau wurde von der DGNB-Kommission für Gestaltungsqualität im Sinne einer herausragenden gestalterischen und baukulturellen Qualität mit dem DGNB Diamant prämiert. Das Skaio ist das erste Gebäude, das die renommierte Auszeichnung in der Kategorie „Wohngebäude“ besetzt.**

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) vergibt mit ihrem DGNB-System Zertifikate in den Qualitätsstufen Platin, Silber, Gold und Bronze für Gebäude, die zahlreiche Nachhaltigkeitskriterien herausragend erfüllen. Das Skaio – entworfen von dem als Holzbau-Pionier bekannten Berliner Architektenbüro Kaden+Lager – war Teil der Stadt- ausstellung im Rahmen der BUGA 2019 und ein Vorreiter im ökologisch nachhaltigen Wohnungsbau: alle Details sind so geplant, dass der spätere, sortenreine Rückbau und somit eine Wiederverwertung möglich sind.

Bei der Preisverleihung wurde die Auszeichnung in Form einer Plakette und Urkunde von der DGNB Kommission an die Stadtsiedlung Heilbronn überreicht. Dominik Buchta, Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn sagte: „Mit der exklusiven Auszeichnung DGNB Diamant wird mit Skaio das höchste Holzhaus Deutschlands ausgezeichnet. Das Prädikat steht für herausragende gestalterische und insbesondere baukulturelle Qualität. Wir sind stolz, dass die Fachkommission unser Konzept, hochwertigen ökologischen und auch geförderten Wohnraum zu realisieren, würdigt.“

Robert Rathke (Geschäftsführer Schwarz Campus Service GmbH), Dr. rer. nat. habil. Wolfgang Hansch (Geschäftsführer experimenta), Silke Lohmiller (Geschäftsführerin Schwarz Real Estate), Ministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau), Harry Mergel (Oberbürgermeister Stadt Heilbronn), Wilfried Hajek (Bürgermeister für Bauen/Wohnen Stadt Heilbronn), Dominik Buchta (Geschäftsführer Stadtsiedlung Heilbronn), Dr. Christine Lemaître (Vorstand DGNB), Wolf-Dieter Sprenger (Projektleiter Stadtsiedlung Heilbronn).

Wohnungsbauministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut betonte: „Wichtiges Ziel einer zukunftsweisenden Baukultur ist es, die Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung Baden-Württembergs als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu schaffen. Die ausgezeichneten Bauten sind baukulturelle Meilensteine und vorbildliche Beispiele dafür, dass wir mit innovativen Lösungen mehr Nachhaltigkeit im Planen und Bauen erreichen können.“

Auch der Heilbronner Neubau des Science Centers experimenta der Schwarz Real Estate GmbH & Co. KG, der vom Architekturbüro Sauerbruch Hutton aus Berlin geplant wurde, erhielt die Auszeichnung DGNB Diamant.



Laudator Wolfgang Riehle, Ehrenpräsident der Architektenkammer Baden-Württemberg, Steffen Krahn und Dirk Braune (Kreisbaugesellschaft Waiblingen), Laudatorin Dr. Iris Beuerle, Andreas Veit und Achim Eckstein (Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH) (v.l.n.r.).

# IWS zeichnet sechs Immobilienprojekte der Metropolregion aus

## Zwei Preise gehen an vbw-Mitgliedsunternehmen

Seit 2007 verleiht der IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V. – Verband für die Metropolregion Stuttgart den IWS-ImmobilienAward in einem Rhythmus von zwei Jahren. Dieses Jahr wurden 27 Projekte in sechs Kategorien eingereicht, die in den Bereichen Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Städtebau innovativ sind. Awards wurden in den Kategorien „Wohnen“, „Wohnen und Gewerbe“, „Kombinierte Wohnformen“, „Büro“, „Gewerbe“ und „Sonderbau“ vergeben. Darüber hinaus wurde ein Sonderpreis durch die Jury ausgelobt. Zwei Projekte von Mitgliedsunternehmen des vbw erhielten einen Award. Die Preisverleihung fand mit vielen Gästen und einem sehr feierlichen Rahmen in der Alten Reithalle in Stuttgart statt.

In der **Kategorie Wohnen** erhielt die **Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH** den IWS-Award für fünf energieeffiziente Punkthäuser in Ludwigsburg. „Die WBL zeigt mit diesen Häusern, wie bezahlbarer Wohnraum ökologisch, klimaschonend und nachhaltig realisiert werden kann“, begründete die Jury ihr Votum. Das architektonisch ansprechende Neubauprojekt nach KfW-Standard 55 bietet ein komfortables Raumklima mit hoher Wohnqualität. Besonders hervorzuheben sei das innovative Finanzierungskonzept, bei dem der Erlös aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen unmittelbar den Mietwohnungen zu Gute kommt, die unterhalb der marktüblichen Miete angeboten werden. Aus gesellschaftlicher Sicht leistet das Projekt einen wertvollen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen. Im Wohnquartier entsteht ein sozialer Mix, bei dem neuer Wohnraum für alle geschaffen wird.



In der **Kategorie Kombinierte Wohnformen** ging der IWS-Award an die **Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH** für ein Wohn- und Geschäftshaus in Fellbach. Lobend erwähnte die Jury, dass die Kreisbau mit dem funktionalen und unterschiedlich genutzten Gebäude ein Herzstück für das Quartier geschaffen habe. „So wird das zuvor rein gewerblich geprägte Gebiet mit neuem Leben gefüllt“, betonte Laudatorin Dr. Iris Beuerle. Die Fassade aus Glas und Ziegeln spiegelt optisch Offenheit und Solidität wider. Das Gebäude bietet Platz für die Fellbacher Zweigstelle der Volkshochschule, die Jugendtechnische Schule und die städtische Jugendkunstschule sowie für 35 Mietwohnungen – vom Einzimmerapartment bis zur Vier-Zimmer-Wohnung. Auch beim Thema Nachhaltigkeit hat das Projekt Vorbildcharakter: Neben den preisgünstigen und barrierefreien Wohnungen vervollständigen das öffentliche Fahrradparkhaus, das Erdgasblockheizkraftwerk und die Fotovoltaik-Anlage das Bild und machen das Objekt zu einem neuen Mobilitätshub, Sozialtreffpunkt und kulturellen Eckpfeiler der Stadt Fellbach. „Unterschiedlichste Partner haben hier gemeinsam ein



ambitioniertes Projekt entwickelt, von dem Anwohner, Gewerbe und die Stadtgesellschaft als Ganzes gleichermaßen profitieren. Es ist ein äußerst gelungenes Beispiel moderner Stadtplanung und Stadtentwicklung“, so die Jury.



In der **Kategorie Wohnen und Gewerbe** konnte das Dorotheen Quartier in Stuttgart die Jury überzeugen. Bauherr ist die **EKZ Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG**. „Zwischen Breuninger, Markthalle und Karlsplatz wurde mit der Fertigstellung des Dorotheen Quartiers in 2017 ein Stück Stadtrenovierung der Landeshauptstadt vollendet“, urteilte die Jury. Sie lobte die Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen und Verwaltung. Besonders gelungen sei die Verbindung zur traditionsreichen Markthalle und somit die Öffnung des Quartiers für Bewohner, Beschäftigte und Besucher. Zur Attraktivität trage auch die Architektur mit der vielfach kontrovers diskutierten, aber prägenden Dachlandschaft bei, befand die Jury.



In der **Kategorie Büro** gewann die **Fünfte Industriehof Objekt GmbH** vertreten durch die LBBW Immobilien Development GmbH für den ersten Bauabschnitt des Lautenschlagerareals den IWS-Award. „Entstanden ist ein anspruchsvoller Gebäudekomplex in zentraler Lage, der Zeichen setzt und dabei zeigt, dass ein unter Denkmalschutz stehendes Bestandsgebäude – intelligent revitalisiert – mit einem Neubau repräsentativ verbunden werden kann“, befand die Jury. Es handle sich um eine Aufwertung des Straßenzuges durch eine spannende Gebäudeabwicklung und Flächenstruktur, die eine Kombination von unterschiedlichen Nutzungen – darunter Büro, Wohnen, Retail und Parken – innenstadtgerecht erlaubt.

Das neu gestaltete Ensemble passe sich wirkungsvoll in seine Umgebung ein, es biete gestalterische und funktionale Details mit wertiger Innenraumgestaltung sowie ein nachhaltiges Energiekonzept.



In der **Kategorie Gewerbe** belegte das Warendienstleistungszentrum Breuninger in Sachsenheim der **E. Breuninger GmbH & Co.** den ersten Platz. „Hochmoderne Technik und optimale Logistikprozesse treffen auf ein durchgängig innovatives Nutzungskonzept. Realisiert auf einer ehemaligen Konversionsfläche, vereint die zukunftsweisende Logistikimmobilie des Warendienstleistungszentrums Breuninger Funktionalität und Flächeneffizienz durch eine mehrgeschossige Nutzung“, so das Votum der Jury. Ökonomische Prozessoptimierung werde durch die Baustruktur, kurze Wege sowie effiziente Arbeitsabläufe erreicht. Insbesondere die flächensparende Bauweise, Flexibilität in der Nutzung sowie ein gelungenes ökologisches Konzept garantieren die Bewältigung der zukünftigen Herausforderungen des Strukturwandels in der Region Stuttgart.



In der **Kategorie Sonderbau** erhielt die **Schwarz Real Estate GmbH & Co. KG** für den Erweiterungsbau Experimenta in Heilbronn den IWS-Award. „Auf der Kraneninsel zwischen zwei Neckararmen prominent positioniert, schraubt sich der in sich verdrehte Neubau skulptural und dynamisch nach oben und gibt von dort einen großartigen Über-

blick über die aufstrebende Stadt“ sagte Laudator Wolfgang Riehle, Ehrenpräsident der Architektenkammer Baden-Württemberg, über den Bau. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtzentrum, zum Hauptbahnhof, der Bundesgartenschau 2019 mit ihrer gelungenen Konversion von der Industriebrache zum durchgrünten Stadtquartier und dem Bildungscampus mit seinen drei Hochschulen, ist nach einem Wettbewerb eine Ikone des spielerischen, anschaulichen und interaktiven Lernens entstanden. Eine Bewertung dieses weiteren Leuchtturmprojekts der Dieter Schwarz Stiftung nach den Kriterien Flächen- und Kosteneffizienz schied für die Jury ebenso aus wie eine Zurückweisung – zu überzeugend war die Innovationskomponente, die einen „return of invest“ nicht unmittelbar in Euro, sondern vor allem als Multiplikator in Bildung verspricht.



Einen zusätzlichen **Sonderpreis** erhielt das Projekt Cosmo Update Living. Bauherr ist die **Zweite Orsus Mönchstr.11 GmbH**. „Smart Home ist zwar in aller Munde, aber konsequent umgesetzt wird es bislang kaum. Umso mehr ist Cosmo – Update Living zu loben: Über eine App, und das ist bundesweit wohl einmalig, lassen sich Funktionen wie Licht, Heizung und Verschattung individuell programmieren und steuern sowie die Türen für Besucher öffnen. Flächendeckendes W-lan, das auch in der Tiefgarage funktioniert, energieautarke Schalterprogramme für Licht und Jalousien sowie biometrische Fingerabdrucklesegeräte an den Zugangstüren sind einige weitere Details, die in die Zukunft weisen. Die Immobilie wurde vom Nutzer her gedacht“, betonte die Jury. Sie würdigt mit dem Sonderpreis den Mut des Bauherrn, neue Wege zu gehen.

Weitere Informationen unter [www.iws-stuttgart.de](http://www.iws-stuttgart.de)



# Preis Soziale Stadt 2019 geht nach Bremerhaven

Die STÄWOG Bremerhaven  
gewann mit dem Projekt  
"Gegen den Strom –  
Soziale Stadt Wulsdorf".

## Herausragende Projekte integrierter Quartiersentwicklung

Zu den besten 30 aus 180 eingereichten Projekten, die für den Preis Soziale Stadt nominiert waren, gehörten auch zwei Projekte aus der vbw-Mitgliedschaft. Den Platz 5 erreichte das Projekt „Alles Neumatt“ der Stadtbau Lörrach, auf dem 16. Platz landete das „Mehrgenerationenhaus Am Römerkastell 69“ der Stuttgarter Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft SWSG. Den Preis aber nahm das Projekt 'Gegen den Strom – Soziale Stadt Wulsdorf' 1999-2019, der STÄWOG Bremerhaven entgegen.



Marco Wanderwitz, parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, zeichnete gemeinsam mit dem Juryvorsitzenden Dr. Frank Jost vom vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. und den Auslobern – AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, Deutscher Städtetag, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Deutscher Mieterbund und vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung – den Preisträger aus. „Der Preisträger zeigt eindrücklich, wofür das Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt steht. Aus einem schwierigen Stadtteil ist mit den Bewohnerinnen und Bewohnern und einem vielfältigen Akteursnetzwerk eine lebenswerte und moderne Gartensiedlung entstanden, die heute positiv über die Quartiersgrenzen hinausstrahlt. Den langen Atem, den alle Beteiligten gezeigt haben, gilt es zu würdigen und anzuerkennen“, erklärte Marco Wanderwitz anlässlich der Preisverleihung. Die erstmals mit einem Preisgeld von 10.000 Euro dotierte Auszeichnung wurde Ende Oktober gemeinsam mit dem Deutschen Nachbarschaftspreis in Berlin vergeben.



## GEGEN DEN STROM – SOZIALE STADT WULSDORF

Ende der 1990er Jahre stand die Siedlung Wulsdorf-Ringstraße vor dem Abgrund. Das Quartier war zum sozialen Brennpunkt verkommen, Arbeitslosen- und Sozialhilfequoten lagen teils um ein vielfaches höher als im restlichen Stadtgebiet Bremerhavens. Gemeinsam mit den Bewohner\*innen und einem Netzwerk von Kooperationspartner\*innen ist die STÄWOG seit 1999 die architektonischen und sozialen Missstände angegangen. Statt des vielfach geforderten kompletten Abrisses setzte sie auf teilweisen Rückbau, Neubau und innovative Weiterentwicklung der Gebäude – ein Ansatz der nicht nur die Bausubstanz, sondern auch die vorhandenen sozialen Strukturen schonte und bewahrte. Statt immer weiter abwärts geht es in Wulsdorf wieder flussaufwärts, gemeinsam gegen den Strom. Die nun deutlich höhere Qualität von Architektur und Wohnumfeld stiftet im positiven Sinne Identität. Das Quartier wurde vom sozialen Brennpunkt zum Stolz der Bewohner und strahlt positiv in die Umgebung aus.

## ALLES NEUMATT!



Das Neumatt-Quartier wurde lange Jahre als „kleine-Leute-Viertel“ wahrgenommen und war als Heimat des sozialen Wohnungsbaus als sozial problematisches Milieu stigmatisiert. Die Bevölkerungsstruktur war sehr einseitig und der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund überdurchschnittlich. Darüber hinaus machten mehrheitlich sanierungsbedürftige Bausubstanz und fehlende Begegnungsräume das Quartier zu einem Problemviertel. Durch eine aktive Wohnungspolitik seit 2010 wurde die Abwärtsspirale jedoch gestoppt und eine deutliche Aufwertung des Quartiers erreicht. Das Zusammenspiel von baulichen, sozialen und infrastrukturellen Maßnahmen führte zu wesentlichen Verbesserungen. Eine aktive Beteiligungskultur leitete eine gesellschaftliche Aufwärtsentwicklung ein. Das Ergebnis zeigt sich heute in der steigenden Akzeptanz und der Beliebtheit des Quartiers. Es wurden selbstverwaltete Strukturen geschaffen, aktive Nachbarschaftshilfe etabliert und der Quartierstreff belebt.

## MEHRGENERATIONENHAUS HALLSCHLAG



Das Generationenhaus bildet das Herzstück der 2006 begonnenen Revitalisierung des Stadtteils Hallschlag im Rahmen der Sozialen Stadt, an der eine große städtische Wohnungsbaugesellschaft einen maßgeblichen Anteil trägt. Im Jahr 2009 begannen die Planungen für das Generationen-Projekt unter enger Beteiligung engagierter Bürger\*innen. Seit 2018 vereint das Haus diverse Einrichtungen, die vor dem Bau dezentral im Stadtteil verteilt waren, unter einem Dach. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Begegnungs- und Servicezentrum der AWO eine Begegnungsstätte für Ältere, eine Infotheke, eine internationale Bibliothek und ein Medienraum. In den Wohnetagen befinden sich 18 öffentlich geförderte barrierefreie Wohnungen für Senioren ab 65 Jahren und Menschen mit Behinderung. Im Dachgeschoss ist die selbstverantwortete ambulant betreute Wohngemeinschaft „Alle 9ne“ für 9 Pflegebedürftige untergebracht. Das Generationenhaus hat sich in kurzer Zeit zu einem Treffpunkt für die Bewohner und zu einer Drehscheibe für die Ehrenamtlichen im Stadtteil entwickelt.

„Wir freuen uns besonders über die starke Beteiligung der Wohnungswirtschaft an diesem besonderen Preis“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der Preisverleihung. „Das ist ein Zeichen dafür, wie stark soziale Verantwortung in den Unternehmensstrategien verinnerlicht ist.“ Über 180 Projekte haben sich am Preis Soziale Stadt beteiligt. Der Wettbewerb wurde seit dem Jahr 2000 bereits zum zehnten Mal ausgelobt. (ms)

Weitere Informationen zu den nominierten Projekten und zur Preisverleihung gibt es unter:  
[www.nachbarschaftspreis.de/de/preis-soziale-stadt/](http://www.nachbarschaftspreis.de/de/preis-soziale-stadt/)



Das von der DGNB ausgezeichnete Wohnbauprojekt der BBG in Magstadt.

Ute Tucher, Leiterin Mietverwaltung der BBG, begrüßten die ersten Mieter und überreichten ihnen symbolisch die Hausschlüssel.

Vor Ort entstanden insgesamt drei Wohngebäude mit 14 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 5 Drei-Zimmer-Wohnungen sowie 7 Vier-Zimmer-Wohnungen. Zudem wurden 29 Tiefgaragenplätze sowie vier offene Stellplätze im Freien realisiert. Insgesamt investierte die BBG vor Ort rund 6 Millionen Euro. Die Kaltmiete für die Wohnungen beträgt 7,70 Euro/m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter der aktuellen Marktmiete im Neubau. Die Stadt Holzgerlingen hat sich ein langfristiges Belegungsrecht bis 2044 gesichert. Zudem wurde vereinbart, dass bei der Belegung der Wohnungen vorrangig Einwohner von Holzgerlingen berücksichtigt werden. Die Erstvermietung erfolgte daher in Absprache mit der Stadt Holzgerlingen.

## BBG übergibt neues Wohnquartier in Magstadt und geförderte Wohnungen in Holzgerlingen

**Die Böblinger Baugesellschaft mbH (BBG) hat in Magstadt insgesamt drei Wohngebäude mit 22 Eigentumswohnungen erstellt. Die Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern verfügen über Wohnflächen zwischen 58 m<sup>2</sup> und 112 m<sup>2</sup> und wurden bis September an die Mieter übergeben. „Hier in den Erbachgärten haben wir weiteren zusätzlichen Wohnraum im Landkreis Böblingen geschaffen. Wir freuen uns, dass alles nach Plan verlaufen ist“, so der Geschäftsführer der BBG, Rainer Ganske.**

Von der gemeinschaftlichen Tiefgarage mit 24 Stellplätzen für PKWs und drei Stellplätzen für Motorräder können die Wohnungen über einen Aufzug in jedem Haus erreicht werden. Die Häuser wurden nach den Anforderungen der Energie-Einsparverordnung gebaut, die Energieversorgung erfolgt künftig über ein Gas-Blockheizkraftwerk, das auf einen geringen und umweltfreundlichen Energieverbrauch ausgerichtet ist. Um die Gebäude werden noch bis zum Oktober großzügige Grün- und Rasenflächen angelegt, ein Kinderspielplatz lädt die jüngsten Bewohner zum Verweilen ein. Darüber hinaus wird das Objekt nach der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Label „Gold“ zertifiziert.

Ergänzend zu den Eigentumswohnungen entstanden vor Ort zwei soziale Einrichtungen: Im Erdgeschoss wurden Räumlichkeiten für eine Wohngruppe mit Behinderung der Ge-

meinnützigen Werkstätten und Wohnstätten (GWW) geschaffen. Im Obergeschoss bietet die Sindelfinger „Stiftung Innovation & Pflege“ eine sogenannte EMILIA-Wohngemeinschaft für Menschen mit Pflegebedarf an. EMILIA steht für „Eigenständig Miteinander Leben Im Alltag“ und ist eine Mini-Wohngemeinschaft, in der fünf Bewohner ambulant betreut werden. Rainer Ganske: „Uns war es wichtig, vor Ort ein Zeichen zu setzen, dass integrative Wohnmodelle einen wichtigen Beitrag für unsere Gesellschaft leisten und gut im gelebten Alltag funktionieren.“

### SOZIALWOHNUNGEN FÜR HOLZGERLINGEN

In Holzgerlingen hat die BBG insgesamt 26 sozial geförderte Wohnungen realisiert. Anfang Oktober sind die ersten Mieter eingezogen. Bürgermeister Ioannis Delakos, der Geschäftsführer der BBG, Rainer Ganske, sowie

„Die BBG realisiert zurzeit zahlreiche Bauvorhaben in Holzgerlingen. Ich freue mich umso mehr, dass wir Angebote für alle schaffen können und nun hier vor Ort weitere sozial geförderte Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Nachfrage war sehr groß und wir konnten alle Einheiten schnell vermieten. Auch in Zukunft werden wir als BBG ein großes Augenmerk darauf legen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“, so Rainer Ganske.

Bürgermeister Ioannis Delakos unterstreicht: „Der Bedarf an bezahlbarem und sozial gefördertem Wohnraum ist in den letzten Jahren immens gestiegen. Wir sind sehr froh, dass wir es geschafft haben, in Holzgerlingen solchen Wohnraum in großer Anzahl bereitzustellen. Neben den sozial geförderten Wohnungen in der Schönaicher Straße werden im Neubaugebiet Dörnach-West annähernd 200 neue Wohneinheiten entstehen. Ein großer Teil davon im bezahlbaren Segment.“

Schon heute nimmt die BBG ihre Aufgabe als städtisches Wohnungsunternehmen ernst und bietet rund ein Drittel als günstigen, geförderten Wohnraum an. In naher Zukunft wird sie zusätzlich über 100 Einheiten als attraktiven Wohnraum anbieten können. So baut und plant die BBG zurzeit beispielsweise weitere sozial geförderte Wohnungen im Böblinger Diezenhaldenweg und in der Konrad-Zuse-Straße.

## WBL beginnt mit Bauabschnitt für Grünbühl.living

Mitte September hat die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) zur Grundsteinlegung auf dem ehemaligen BlmA-Areal in Grünbühl-West eingeladen. Im gesamten Quartier werden statt der 321 ehemaligen BlmA-Wohnungen mit maroder Bausubstanz nach Abschluss des Gesamtprojekts in circa acht Jahren 420 moderne Wohnungen in nachhaltiger, qualitätsvoller Bauweise entstanden sein, die ihren Bewohnern ein gutes, gesundes und bezahlbares Wohnen ermöglichen. Von den 280 Mietwohnungen, die im Eigentum der WBL bleiben, wird ein großer Anteil preisreduziert vermietet.

WBL-Chef Andreas Veit eröffnete die Auftaktveranstaltung für den ersten Bauabschnitt in Grünbühl-West. „Weil es hier um das Leben in all seinen Facetten geht – also um das reale Leben unserer Mieterinnen und Mieter in ihrem persönlichen Wohnraum, aber auch um ein offenes, positives Lebensgefühl im gesamten Stadtteil – haben wir dieser Quartiersentwicklung den Namen Grünbühl.living gegeben. Grünbühl.living bedeutet für uns als kommunales Wohnungsunternehmen ganz



konkret den Neubau von familiengerechten Wohnungen sowie von seniorengerechtem Wohnraum – auch für betreutes Wohnen. Wir werden Grünflächen und Bäume erhalten und aufwerten sowie die Nahversorgung im Stadtteil erweitern. Außerdem wollen wir zur weiteren Vernetzung von Nachbarschaft und gesellschaftlichen Gruppen beitragen und Angebote zur Eigentumsbildung alter und neuer Stadtteilbewohner unterbreiten“ so Veit.

Grünbühl.living steht auch für eine moderne und zukunftsorientierte Energieversorgung. So werden Eisspeicher zur Energieversorgung realisiert. Diese Energieart ist frei von fossilen Energieträgern wie Öl oder Gas und bietet als kostenloses Upgrade die Möglichkeit, die Wohnungen im Sommer zu kühlen. Der benötigte Strom für die Wärmetauscher wird über eigene PV-Anlagen auf den Dächern erzeugt. Dieser selbst generierte Strom soll mittels

Quartierspeicher sowohl Strom für die Haushalte als auch für das Mobilitätskonzept zur Verfügung stellen. „Hier in Grünbühl entsteht das erste Energie-Plus-Quartier von Ludwigsburg. Hier wird mehr Energie erzeugt, als insgesamt für das Wohnen benötigt wird“, sagte Veit.

Oberbürgermeister Dr. Matthias Knecht lobte das Engagement der städtischen Tochter WBL. „Das Thema Wohnen bewegt uns in Ludwigsburg in besonderer Weise. Es geht um bezahlbaren Wohnraum, aber auch um Nachhaltigkeit. Das neue Quartier soll mit Photovoltaik in Sachen Strom nahezu autark sein. Mit Unterstützung der Wohnraumförderung wird ein Quartier mit einer hohen Lebensqualität und rund 420 neuen Wohnungen entstehen. Die Bürgerinnen und Bürger profitieren unmittelbar und nachhaltig von dieser Förderung“.

## Nachwuchskräfte gesucht



Am fünften und sechsten Juni war die Bauverein Breisgau eG mit einem eigenen Stand erstmals auf der Freiburger Jobstartbörse vertreten. Job-Start-Börsen sind Informations- und Kontaktmessen für alle, die eine Ausbildungsstelle oder einen Studienplatz suchen und anbieten. Der Stand des Bauvereins war gut besucht, da neben der Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-kaufmann nun auch die Ausbildung zur/zum Kauffrau/Kaufmann für Büromanagement absolviert werden kann. Eine Ausbildung bei der Bauverein Breisgau eG bietet eine solide Grundlage für eine Karriere in der Immobilienwirtschaft. Es bestehen gute Übernahmechancen in einem attraktiven Arbeitsumfeld. Bewerbungen für die Ausbildungsgänge ab Herbst 2020 sind bereits jetzt möglich.

Interessierte Schülerinnen ließen sich am Bauvereinsstand beraten.



# Eröffnungsfeier des Stuttgarter Olga-Areals

Bürgermeister Thomas Fuhrmann begrüßte die Gäste in dem neugeschaffenen Wohnquartier auf dem Gelände des ehemaligen Olgäles. Er betonte in seiner Ansprache die Besonderheit des Projekts. Dem neu geschaffenen Wohn- und Lebensraum liegt ein interessantes Konzept zu Grunde: Auf vier Baufeldern errichteten die Bauträger SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, der Siedlungswerk GmbH und Mörk Immobilien sowie verschiedene Baugruppen neue Wohnungen, teils als Miet- und teils als Eigentumswohnungen. Zudem sind eine Kita, ein Stadtteil- und Familienzentrum, ein Supermarkt und weitere Gewerbeeinheiten in dem Quartier integriert. Auch Helmuth Caesar, technischer Geschäftsführer der SWSG, bestätigte: „Durch das spannende Konzept, mehrere Bauträger und Baugesellschaften in einem Bauprojekt zu vereinen, entstehen neue Synergieeffekte, die die unterschiedlichen Stärken eines jeden Partners integrieren. So geht Städtebau heute.“

Die SWSG bebaute den westlichen Teil des 11.600 Quadratmeter großen Areals. Dort errichtet das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt ein Gebäude mit 28 Mietwohnungen, einer Kindertagesstätte und einem Nachbarschaftszentrum. Die 28 Wohnungen bieten auf Flächen zwischen 38 und 105 Quadratmetern Wohnungen mit

Ein- bis Fünf-Zimmer-Zuschnitten. Die Hälfte der Wohnungen ist sozial gefördert, die andere Hälfte wird mittelbar belegt, sie werden also frei vermietet. Dies verbessert die Durchmischung im Olga-Areal und schafft die Grundlage für eine stabile Nachbarschaft.

Auch die soziale Infrastruktur trägt zu einem positiven Wohnumfeld bei: Das Stadtteil- und Familienzentrum am südlichen Ende des Gebäudes bietet auf 126 Quadratmeter Räumlichkeiten zum Austausch und nachbarschaftlichen Kontakt. Ebenfalls im SWSG-Gebäude untergebracht ist eine Kita. Ausgestattet mit Spiel- und Ruheräumen auf 873 Quadratmeter und einer kindgerechten Außenspielfläche bietet sie kleinen Entdeckern viel Raum zum Toben und Lernen. Neben der sozialen kommt auch die ökologische Nachhaltigkeit im neuen Quartier zum Tragen: Das Dach ist einerseits als Grünfläche gestaltet und trägt zugleich eine Photovoltaikanlage. Dadurch können die Bewohner über die Stadtwerke sogenannten „Mieterstrom“ beziehen.

## **DAS ERÖFFNUNGSFEST: MUSIK, KULINARIK, KINDERPROGRAMM**

Musikalische Auftritte des Nachwuchschors des collegium iuvenum Stuttgart und der Marching-Band Louisiana Funky Butts untermalten das Programm mit Talkrunde und zahlreichen kulinarischen Angeboten. Viel geboten wurde auch für die jüngsten Besucher: Die SWSG veranstaltete einen Bastel-Workshop, indem kleine Baumeister ihr eigenes Solarhäuschen bauen und gestalten konnten. Die Aktion, die auch eine Veranstaltung im Rahmen der Energiewendtage Baden-Württemberg war, brachte den Kindern die Funktion einer Photovoltaikanlage näher und unterstrich die Wichtigkeit des Themas Nachhaltigkeit. Neben einem Zauberer und einem Kinderprogramm weckte auch die Ausstellung der Künstlerin Barbara Karsch-Cha eb die Aufmerksamkeit der Gäste. Sie porträtierte in ihren Bildern den Abriss der ehemaligen Kinderklinik Olgäle, die vormals auf dem Areal angesiedelt war.

## **VOLKSWOHNUNG übergibt Sportanlage an die SG DJK/FV Daxlanden 1912 e.V.**



**Mit Beteiligung der Stadt Karlsruhe und des Badischen Sportbunds hat die VOLKSWOHNUNG den Herbert-Heil-Sportpark für die SG DJK/FV Daxlanden 1912 e.V. errichtet. Nach 15-monatiger Bauzeit wurde das Gelände an die Vereine übergeben. Geschäftsführer Stefan Storz (2.v.l.) überreichte den beiden Vereinsvorsitzenden Rüdiger Frank (3.v.l.) und Jürgen Kitzelmann (rechts) einen symbolischen Scheck über 5.000 €.**

„Im Namen der Sportgemeinschaft bedanke ich mich herzlich. Wir freuen uns riesig über diese tolle neue Anlage, wo wir unter idealen Bedingungen trainieren können, aber auch der Geldbetrag tut uns gut, weil wir unser Funktionsgebäude noch mit Mobiliar ausstatten müssen“, so der 1. Vorsitzende Rüdiger Frank.

„Ein sehr gelungenes Projekt, das in Karlsruhe seinesgleichen sucht, und eine Win-Win-Situation für Sportbegeisterte allen Alters in Daxlanden und für die VOLKSWOHNUNG, die nun mit der baulichen Entwicklung starten kann auf den ehemals von den Vereinen genutzten Flächen. Daher möchte ich den Vereinen ein großes Kompliment machen für ihre Bereitschaft zu kooperieren“, erklärte Daniel Fluhrer, Aufsichtsrat der VOLKSWOHNUNG.

Auf dem Gelände Im Jagdgrund 10 hat die VOLKSWOHNUNG jeweils zwei Kunst- und Naturrasenplätze, vier Tennisplätze, eine Bouleanlage sowie ein Funktionsgebäude gebaut. Die Herstellungskosten betragen rund 8,4 Mio. Euro, davon 1,2 Mio. Euro Sportfördermittel von der Stadt Karlsruhe und dem Badischen Sportbund sowie 7,2 Mio. Euro seitens der VOLKSWOHNUNG. „Diese Investition ist die Grundlage für unser großes Neubaugebiet, das August-Klingler-Areal, mit dessen Errichtung wir 2020 loslegen werden“, erläuterte Stefan Storz beim Fototermin.

## **Die Tuttlinger Wohnbau GmbH bildet aus**



Die Tuttlinger Wohnbau GmbH legt in ihrer Arbeit großen Wert auf Ausbildung und Nachwuchsförderung von Immobilienfachleuten. Knapp 15 Prozent der Mitarbeiter im Unternehmen sind Auszubildende. Anfang September war es wieder soweit – zwei junge Leute starteten in das Berufsleben. In der dreijährigen Ausbildung werden Jonas Epple und Kevin Heubach alle Kenntnisse und Fertigkeiten eines Bauzeichners beziehungsweise Immobilienkaufmanns erlernen. Diana Kolesnikov absolvierte jüngst erfolgreich die Ausbildereignungsprüfung an der IHK Akademie Villingen-Schwenningen und wird ab sofort die Nachwuchskräfte auf Ihrem Weg der Ausbildung begleiten.

Ausbilderin Diana Kolesnikov, Kevin Heubach, Jonas Epple und Geschäftsführer Horst Riess (v.l.n.r.).

## Jubiläen

### 100 JAHRE

- Bezirksbaugenossenschaft Donaueschingen eG
- Baugenossenschaft Tauberbischofsheim eG
- Bauverein Waiblingen eG

### 50 JAHRE

- Wohnbau Gaggenau GmbH



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.

**REDAKTION:** Dr. Iris Beuerle, Marion Schubert (ms), Benjamin Baecker (bb)

**GESTALTUNG:** C.W.G Creativ-Werbung GmbH, Stuttgart

**DRUCK:** Göhring Druck GmbH, Waiblingen

**BILDNACHWEISE:** Titel und S. 12: Adobe Stock (mast3r); S. 3: Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH; S. 4: iStock (vicnt); S. 6: Adobe Stock (Syda Productions); S. 8 ff: Baugenossenschaft Neues Heim eG; S. 15 li.: Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG, mi.: ulmer heimstätte eG, re: MiKa MieterInneninitiative Karlsruhe eG; S. 16 f.: Nicolai Rapp Architekturfotografie; S. 18: Adobe Stock (WrightStudio); S. 19 f.: vbw; S. 21: Bauverein Breisgau eG; S. 22 ff: Fotoatelier Christiane; S. 27 ff.: Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH; S. 30 f.: BMWi/Bildkraftwerk/ Zöhre Kurcx; S. 32 f.: HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt; S. 34 ff.: MMFotografie; S. 37: Marks GmbH; S. 40: Bernd Perlbach; S. 41 li.: Wohnbau Lörrach, re.: SWSG; S. 42: Böblinger Baugesellschaft mbH; S. 43 o.: Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, u.: Bauverein Breisgau eG; S. 44: SWSG; S. 45 o.: VOLKSWOHNUNG, u.: Tuttlinger Wohnbau GmbH; S. 38 o.: IWS / Wolfgang List, mi.: ARP / Dietmar Strauss, u.: ARP; S. 39 (v.o.n.u.v.l.n.r.): EKZ Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, M. Lang, E. Breuninger GmbH & Co., Schwarz Campus Service GmbH & Co. KG / Roland Halbe, Zweite ORSUS Mönchstr. 11 GmbH / Jürgen Pollak; S. 46: iStock (8213erika); S. 47: iStock (Nuthawut Somsuk)

## Winter 2019/2020

### NOVEMBER

Datenschutz im Mietrecht	<b>20. November</b>	Stuttgart
Arbeit 4.0 – Arbeitsrecht in der digitalen Arbeitswelt	<b>26. November</b>	Stuttgart
Schimmel: Mieterberatung und Vorgehen beim Erstkontakt	<b>26. November</b>	Stuttgart
Prüfungsvorbereitung für die mündliche Prüfung zur Immobilienkauffrau / zum Immobilienkaufmann (IHK)	<b>27. November</b>	Stuttgart
„Fit für den Aufsichtsrat“ in einem kommunalen Unternehmen	<b>29. November</b>	Stuttgart

### DEZEMBER

Korrespondenzseminar für Betriebskostenmanagement	<b>03. Dezember</b>	Stuttgart
Technisches Wissen kompakt: „Grundlagen des Bauens“ für Kaufleute – vom Fundament bis zur Dachpfanne	<b>04. Dezember</b>	Stuttgart

### JANUAR

Wohnungswirtschaft für Quereinsteiger	<b>15. Januar</b>	Stuttgart
Die wichtigsten Buchungen zum Jahresabschluss	<b>21. Januar</b>	Stuttgart
Die Mieterhöhung in der Praxis: Rechtswirksam handeln, Fehler vermeiden	<b>22. Januar</b>	Stuttgart
„Sie mich auch...“ – Diplomatische Kommunikation in Beschwerde-Situationen	<b>28. Januar</b>	Stuttgart

### FEBRUAR

Fortbildungslehrgang: Immobilien-Techniker/in (AWI/VDIV BW)	<b>03. Februar</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)