

# Magazin

aktuell – Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Baden-Württemberg | 24. Jahrgang | Ausgabe 03/18



## Wohnungswirtschaft tagt: Mit Strukturwandel und Big Data in die Zukunft

### Aus dem Inhalt

Genossenschaftstag und Baden-Badener Tage 2018 | Im Interview: Andreas Hofer über die IBA 2027  
Interview zum Mieterstromtag in Stuttgart | 25 Fusion der Landesverbände Baden und Württemberg  
Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft | Im Porträt: Die Baugenossenschaft Filder eG



**03** Editorial

**Zwei Tagungen in Baden-Baden**

**04** Genossenschaftstag 2018:  
Schwerpunkt auf Neubau

**07** Das Abendprogramm  
im Casino Baden-Baden

**08** Baden-Badener Tage 2018:  
Fokus auf seriellem Bauen  
und Mitarbeiterführung

**12** Gemütlicher Ausklang am Abend

**14** Im Interview: Andreas Hofer über  
die Internationale Bauausstellung  
IBA 2027 StadtRegion Stuttgart

**18** Unternehmensporträt:  
Die Baugenossenschaft Filder eG

**20** Im Interview: Sigrid Feßler  
zum Thema Mieterstrom

**22** 25 Jahre Fusion der Verbände  
aus Baden und Württemberg

**Thema 2018: Digitalisierung**

**24** Studie zum Stand der Digitalisierung  
in der Wohnungswirtschaft

**25** Interview mit Thomas Wöckel zur  
digitalen Unternehmenstransformation

**28** Kurz gefragt:  
Sigrid Feßler zu den Vorteilen  
von Video-Training

**30** Treffen des Arbeitskreises  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
des GdW in Stuttgart

**31** Baugenossenschaft Esslingen eG:  
Einführung eines elektronischen  
Schlüsselsystems

**32** Wohnbau Ludwigsburg eG:  
Spatenstich für 50 Mietwohnungen

**32** Kreisbaugesellschaft Heidenheim:  
Baubeginn in Nattheim

**33** LBG Landes-Bau-Genossenschaft  
Württemberg eG:  
Gemeinsames Nachbarschaftscafé  
mit der Stadt Kornwestheim

**33** Baugenossenschaft Hegau:  
Ein Richtfest als neues Kunstprojekt

**34** VOLKSWOHNUNG Karlsruhe:  
Sozialprojekt mit SOZPÄDAL e.V.

**34** Impressum

**35** Termine



## Verehrte Leserinnen und Leser...

der Wohngipfel der Bundesregierung, der Mitte September im großen Rahmen und mit großer Besetzung stattgefunden hat, ist in der Wohnungswirtschaft sehr unterschiedlich aufgenommen worden. Bei aller Kritik muss aber festgehalten werden: Die Bundesregierung zeigt mit dem Gipfel ihren Willen, die vielfältigen Probleme zu analysieren und anzugehen. Und die Bundeskanzlerin hat das Thema Wohnen und Bauen endlich zur Chefsache erklärt. Sie hat erkannt, dass der Wohnungsmangel, insbesondere in den Ballungszentren, zu einem gesellschaftlich relevanten Thema geworden ist. Das ist positiv.

Ich bin der Überzeugung, dass der Argumentationsaustausch und das Gespräch die beste Basis für gute Entscheidungen sind. Um alle mit ins Boot zu bekommen, eben auch einmal bei einem großen Treffen aller Akteure – also einem Gipfel. Letztlich zählt das Ergebnis. Die Bundesregierung hat auf dem Wohnungsgipfel erstmals einen Maßnahmenkatalog vorgestellt, der einen breitangelegten Weg zu mehr bezahlbaren Wohnungen aufzeigt. Das Paket enthält viele gute Ansätze, aber auch einige Hürden, die es zu bewältigen gilt. Wenn aber alle an einem Strang ziehen, ist dies ein guter Anfang für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland. Der Prozess geht also weiter. Auch das werte ich positiv.

Jeder Akteur in der Wohnungswirtschaft, aber auch in der Politik, weiß mittlerweile um die Herausforderungen. Gebetsmühlenartig lässt sich wiederholen: Wir brauchen für mehr Wohnungsneubau mehr

Bauland, weniger Auflagen, mehr Kapazitäten im Baugewerbe, schnellere Genehmigungsverfahren und niedrigere Kosten beim Bau und bei den Grundstücken.

Insofern ist es zu begrüßen, dass die Städtebauförderung auf hohem Niveau als gemeinsame Strategie für Stadt und Umland weitergeführt werden soll. Auch der erklärte Wille der Bundesregierung die notwendige Änderung des Grundgesetzes zu forcieren, damit die Länder auch nach 2019 weiterhin beim sozialen Wohnungsbaus unterstützt werden können, ist erfreulich. Wichtige Schritte sind auch die angedachten Änderungen im Bauordnungsrecht und das Bekenntnis der Länder, Typengenehmigungen in die Musterbauordnung aufzunehmen. Insbesondere im Hinblick auf das serielle und modulare Bauen könnten diese Typengenehmigungen eine Baubeschleunigung und damit Kosteneinsparungen bringen.

Es ist allerdings völlig unverständlich, wie mit Gunther Adler als Baustaatssekretär umgegangen wurde, auch im Hinblick auf die Bedeutung und Wahrnehmung der Bau- und Wohnungsbranche. Kurzer Hand hat der für das Bauen zuständige Minister den wichtigsten Ansprechpartner seines Bauministeriums in den einstweiligen Ruhestand versetzt, um diese Entscheidung kurze Zeit später nach erheblicher Kritik aus der Bevölkerung wieder zurückzunehmen. Das gibt zu denken. Was ist das bitte für eine Art, Politik zu machen? Und dies in einer Zeit, in der es darum geht, mit allen Kräften für mehr bezahlbares Bauen zu sorgen. Die Wohnungswirtschaft

bedarf der Kontinuität. Sie ist langfristig angelegt. In ihr verbinden sich Tradition und Zukunft. Die beiden großen Herbstveranstaltungen des vbw – der Genossenschaftstag und die Unternehmensleitertagung in Baden-Baden – widmeten sich solchen Zukunftsthemen: Big Data, Digitalisierung, dem Arbeitsplatz der Zukunft sowie dem modernen Wohnungsbau. Dort heißt es unter anderem schneller, leichter, besser.

Dass gut Ding aber auch Weile braucht, hat sich auch vor 25 Jahren gezeigt, als die wohnungswirtschaftlichen Verbände in Baden und Württemberg zum heutigen vbw fusionierten. Drei Jahre lang arbeiteten die Verantwortlichen damals an dem Zusammenschluss. Hürden mussten überwunden, Fragen geklärt und ein gemeinsames Dach geschaffen werden. Im Jubiläumsjahr zeigt sich: der Prozess des Zusammenwachsens ist geglückt. Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen finden sich heute effizient und funktional unter einem Dach. Der vbw ist zu einer Marke geworden. Er verkörpert „Die Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg“. Wir können stolz auf unseren Verband sein.

Ich wünsche Ihnen eine angenehme Lektüre

Ihre Sigrid Febler  
Verbandsdirektorin





# „Der Wohnungsbau schafft Potenzial für die Unternehmensentwicklung“

## Genossenschaftstag legt den Fokus auf den Neubau

„Genossenschaften machen den Unterschied“, sagte Dr. Iris Beuerle, Mitglied der Geschäftsführung im vbw, in ihrer Begrüßung beim Genossenschaftstag am 25. September 2018 in Baden-Baden vor rund 100 Gästen im Kongresshaus. Gemeinsam mit dem Verbandsvorsitzenden Peter Bresinski und dem Vorsitzenden des Vorstands der Arbeitsgemeinschaft Genossenschaften im vbw Rainer Böttcher eröffnete sie die Tagung für die Unternehmensleiter der baden-württembergischen Wohnungsbaugenossenschaften. „Warum und wie Bauen?“ lautete das Thema des Genossenschaftstags. Intensive Workshops am Nachmittag ergänzten die Vorträge vom Vormittag. Erstmals ging der Genossenschaftstag den traditionellen Baden-Badener Tagen voraus. Eine hohe Teilnehmerzahl bestätigte das neue Konzept.

„Genossenschaften basieren auf einer starken Idee. Der Genossenschaftspionier Wilhelm Raiffeisen, der in diesem Jahr seinen 200. Geburtstag feiern könnte, prägte den Satz, dass man gemeinsam mehr erreichen kann als jeder allein. Das ist das Grundprinzip der Genossenschaften. Selbsthilfe, Solidarität und Selbstverantwortung sowie der Förderauftrag der Mitglieder verpflichten aber auch. Genossenschaften haben daher eine große Verpflichtung und Verantwortung, die insbesondere auch in ihrem Bauverhalten sichtbar wird“, sagte die Genossenschaftsexpertin Beuerle.

„Warum eigentlich bauen?“ Unter diesem Titel führte Rainer Böttcher mit einem Impulsreferat in das Thema des Genossenschaftstages ein. Mit einem kurzen Blick auf das Portfolio identifizierte er die Gebäude als „Cashcows“ für ein Unternehmen. Sie sind die Gewinnbringer. Dazu

zählen natürlich die direkten Neubauten, auch Gebäude, die älter als 40 Jahre sind, aber sie verursachen noch Kosten. Der Mittelbau sei entscheidend. Er lässt sich aber nur durch Neubau immer wieder auffüllen.

„Die digitale Veränderung in der Entwicklung, Planung, Herstellung von Produkten, die in anderen Branchen schon längst vollzogen ist, steht uns erst noch bevor“, sagte Böttcher. Doch die Entwicklung komme in hohem Tempo und wird sich schnell vollziehen. Nicht nur beim Neubau müsse der digitale Prozess schon mitgedacht werden. „Wir brauchen den Neubau, um einerseits unsere Position als Akteure am Markt und andererseits auch das Potenzial in der Unternehmensentwicklung zu erhalten“, betonte er. Kritisch blickte er auf den bundespolitischen Wohngipfel, der Mitte September stattgefunden hat. Von der Politik seien nur wenig positive Impulse oder gar Unterstützung zu erwarten. Böttcher appellierte an die Politik, den Blick auf die Nachkriegsjahre zu werfen, in denen so viel Aufbauarbeit geleistet wurde – unbürokratisch und schnell.

**Ein Markt voller Herausforderungen**

Dass das Bauen derzeit sehr hohe Herausforderungen mit sich bringt, zeigte Simon Dietzfelbinger, Mitglied der Geschäfts-

führung von Drees & Sommer, auf. „Der Nachfrageboom hat den Wohnungsmarkt zu einem Bietermarkt gemacht, der von einem geringen Angebotsrücklauf und hohen Preissteigerungen geprägt ist“, so Dietzfelbinger. Einzelne Gewerke verzeichneten Kostensteigerungen von mehr als 20 Prozent. Der Angebotsrücklauf liege häufig unter 25 Prozent. Das spiegeln aktuell von Drees & Sommer erhobene Zahlen wider. „Verzögerungen beim Baubeginn sind daher immer wieder vorprogrammiert“, sagte Dietzfelbinger. Detailliert schlüsselte er die Vor- und Nachteile einer Einzelvergabe, Teil-Vergabe und Vergabe an einen Generalunternehmer auf und stellte die Konzepte unter Berücksichtigung projektspezifischer Aspekte einander gegenüber.

„Natürlich gibt es auch innovative Vergabemodelle, die Drees & Sommer zum Teil entwickelt haben und auch einsetzen“, so der Wirtschaftsingenieur. Er beschrieb die Funktionale Leistungsbeschreibung Plus (FLB+) sowie das ‚Kompetitive Partnering‘. Er empfahl den Teilnehmern ein 360-Grad-Screening. Es umfasst die Zielsetzung, die Beobachtung des Wettbewerbs auf dem Markt, die Entwicklung einer daraus resultierenden Vergabestrategie und der Zielerreichungsstrategie. Optimale Marktpreise und die Minimie-

rung der Risiken stünden dabei im Mittelpunkt. „Es kann je nach Größe des Unternehmens und nach Größe des Projekts sinnvoll sein, sich in dem Prozess beraten und unterstützen zu lassen“, sagte er abschließend.

**Förderung und Finanzierung**

Rüdiger Ruhnnow von der L-Bank zeigte den Teilnehmern die Fördermöglichkeiten aus dem Förderprogramm ‚Wohnungsbau BW 2018/2019‘ auf. „Aus dem Bewilligungsvolumen von 250 Millionen Euro pro Jahr, sind 182,95 Millionen Euro für die Mietwohnraumförderung und 0,5 Millionen Euro für die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen ausgesetzt. Der Rest bezieht sich auf selbstgenutzten Wohnraum sowie die Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergemeinschaften“, sagte er. Dann stieg er in die Details ein, die von den Förderarten bis zur Wirtschaftlichkeitsberechnung reichten. Abschließend stellte er auch die L-Bank-eigenen Finanzierungsmöglichkeiten dar, die beispielsweise eine KfW-Finanzierung ergänzen können.

**Sanierung, Abriss und Neubau**

„Behutsame Modernisierung für bezahlbares Wohnen – geht das?“. Diese Frage hatte der beratende Ingenieur Dr.-Ing. Fred Wagner über seinen Vortrag gestellt

Richteten klare Worte an das Publikum: Peter Bresinski, Dr. Iris Beuerle, Rainer Böttcher und Simon Dietzfelbinger...



... sowie Dirk Braune, Dr.-Ing. Fred Wagner und Rüdiger Rohnnow

und gab darauf die Antwort: „Das hängt für die Unternehmen stark von den Kosten für das Planen und Bauen ab“. Die Bestandsbauten müssen analysiert werden – auch bezüglich der Nutzungsdauer – und dann mit den Neubaukosten verglichen werden. „Davor steht stets die Frage, für welchen zeitlichen Horizont der sanierte Bau funktionieren soll“, sagte er. Unabhängige technische Vorgaben, Standards

Anke Stadelmeyer, Christian Gebhardt und Marc Ullrich führten durch drei Workshops

und Wünschbarkeiten fließen in die Betrachtung mit ein. Wer will welche Eigenschaften des Gebäudes nutzen oder auf welche lässt sich verzichten? „Wenn die Kosten für eine Modernisierung wirtschaftlich unzumutbar werden, kann der Abriss die richtige Alternative sein“, betonte er.

Um den Abriss und Neubau ging es auch im Vortrag von Dirk Braune, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH. „Um die sozialen Herausforderungen rund um die Wohnungsversorgung bewältigen zu können, wird die Zusammenarbeit von kommunalen und kreisgebundenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften immer wichtiger werden“, so Braune. Die Handlungsoptionen bei einem sanierungsbedürftigen Gebäude seien weit gefächert, sie reichten bis hin zur Vollsanierung oder dem Abriss. Braune lenkte den Blick sowohl auf die wirtschaftlichen als auch auf die weichen Faktoren in solchen Projekten.

„In die Überlegungen einbezogen werden muss der Standort der Immobilie. Bietet das Quartier Potenzial für einen Neubau oder für eine Sanierung? Ist die Quartierserneuerung wichtig für die Struktur der Haushalte?“, sagte er. Der behutsame Umgang mit den Mietern erleichtere das Gelingen solcher Projekte, betonte er und verwies auf ein Projekt der Kreisbau in Winnenden. Braune sprach abschließend von einer schnellen Baulösung: dem Holzmodulbau. „In Waiblingen haben wir



Holzmodulbauten erstellen lassen, die aufgrund eines hohen Vorfertigungsgrads innerhalb von zwei Wochen gebaut waren“, berichtete er.

#### Workshops

Drei Workshops waren am Nachmittag geboten. Im ersten Workshop ging es erneut um die Bauvergabe. Auf was ist zu achten bei GU oder Einzelvergabe? Anke Stadelmeyer und Simon Dietzfelbinger von Drees & Sommer leiteten die Teilnehmer zu Diskussionen und zum Erfahrungsaustausch an. Sie fragten nach Erfahrungen bei unterschiedlichen Vergabeweisen, nach Kriterien für die Entscheidung zur Vergabe und nach den Herausforderungen bei der Realisierung neuer Bauprojekte. Die Ergebnisse wurden für alle Teilnehmer sichtbar an Flipcharts festgehalten.

Im zweiten Workshop führte Dipl.-Bauing. Christian Gebhardt, Wirtschaftsprüfer beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., die Teilnehmer in das Controlling am

Bau ein. „Das Ziel des Baucontrollings ist es, das Projekt innerhalb der vereinbarten Kosten-, Zeit- und Qualitätsvorgaben zu realisieren“, so Gebhardt. Er zeigte, wie die Planungsphasen und der Bauprozess gesteuert und überwacht werden können und gab einen Einblick in das serielle und modulare sowie nachhaltige Bauen.

Im dritten Workshop berichtete Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender beim Bauverein Breisgau eG, unter dem Motto „Wie sag ich's den Mietern?“ über die Kommunikation der Projekte der Genossenschaft, beispielsweise zum Abriss und Neubau im Uni-Carré in Freiburg. Ullrich riet, alle Zielgruppen zeitnah und umfassend über die Planungen zu unterrichten – vom Aufsichtsrat über die Mieter bis hin zur Nachbarschaft und dem Mieterverein. Persönliche Einzelgespräche im Quartiersbüro vor Ort seien besonders wichtig. Und: „Führen Sie eine Mehrfachbeauftragung durch und binden Sie Kritiker in der Jury mit ein“, riet er.

## Vorstand der Arbeitsgemeinschaft Genossenschaften im vbw gewählt

Die Genossenschaftsvertreter wählten in den Vorstand der Arbeitsgemeinschaft (auf dem Bild von links nach rechts):

- Sebastian Merkle**, Villingen-Schwenningen
- Bernd Weiler**, Kirchheim-Plochingen
- Marc Ullrich**, Freiburg
- Karin Autenrieth**, Stuttgart
- Jürgen Dietrich**, Karlsruhe
- Rainer Böttcher**, Stuttgart
- Peter Stammer**, Heidelberg

Dr. Iris Beuerle (4. von rechts) gratulierte dem Vorstand zur Wahl. Bisheriger und wiedergewählter Vorsitzender ist Rainer Böttcher. Zu seinen Stellvertretern wurden Jürgen Dietrich und Peter Stammer gewählt.







Gute Stimmung: Dr. Iris Beuerle (zweitunterste Bildreihe, links) begrüßte die Gäste der Abendveranstaltung sowie den Festredner Oliver Leki (zweitunterste Bildreihe, rechts), Vorstand für Finanzen, Organisation und Marketing des SC Freiburg. Leki berichtete von den Herausforderungen des Bundesligisten und den Komplikationen rund um den Bau des neuen Freiburger Stadions, auf das er sich sehr freut. Der Abend im Casino in Baden-Baden bot viel Zeit für Gespräche und den informellen Austausch.







# „Zukunft vorstellen und Zukunft gestalten“

## Unternehmensleitertagung legt Schwerpunkte auf das serielle Bauen und die Mitarbeiterführung

Rund 200 Teilnehmer begrüßte Peter Bresinski, Verbandsvorsitzender des vbw, zu der zweitägigen Unternehmensleitertagung im September in Baden-Baden. Zukunftsthemen wie die Digitalisierung, Big Data, serielles und modulares Bauen sowie das Arbeiten der Zukunft standen auf dem gut gefüllten Programm. Für wichtige Impulse sorgte auch der Vortrag von Prof. Dr. Werner Sobek über das künftige Bauen unter dem Titel „Schneller, leichter, besser“.



„Raus aus der Komfortzone“ forderte Bresinski sowohl von der Wohnungswirtschaft als auch insbesondere von der Politik. „Innovative Projekte sind wichtig, um auf eine sich verändernde Gesellschaft zu reagieren und auch selbst Trends zu setzen“, sagte Bresinski. Dies könne beispielsweise

über serielles und modulares Bauen oder Sanieren geschehen. „Die Politik muss ihr Denken ebenfalls verändern, wenn sie etwas bewegen will. Gerade im Wohnungsbau sind die Aufgaben riesig“, so der Verbandsvorsitzende. Nicht Restriktionen, sondern mehr Handlungsfreiheit und Fle-



xibilität im Wohnungsbau seien derzeit das Mittel der Wahl. Vor allem aber müssten die baden-württembergischen Kommunen mehr Flächen ausweisen.

**Margret Mergen**, Oberbürgermeisterin von Baden-Baden, sah die Kritik an der Politik kontrovers. „Die Politik hat die Einsicht in die Notwendigkeit erlangt, dass das Wohnen ein existenzielles Bedürfnis in der Gesellschaft ist und dass etwas für mehr bezahlbaren Wohnraum getan werden muss. Einsicht ist der erste und wichtigste Schritt“, so Mergen. „Wir alle sitzen in einem Boot und müssen zusehen, gemeinsam vorwärtszukommen und nicht unterzugehen“, betonte die Oberbürgermeisterin. Sie wünscht sich den „Volkswagen des Wohnungsbaus“, einen bezahlbaren Wohnungsbau für jeden Geldbeutel. „In Baden-Baden werden die Flächen, die ursprünglich für das Flüchtlingswohnen gedacht, aber nicht benötigt wurden, nun dem sozialen Wohnungsbau gewidmet. Auch bei der Nachverdichtung haben wir den sozialen Wohnungsbau im Blick“, sagte sie.

#### Ein starker Euro stärkt die Demokratie und umgekehrt

In seinem Vortrag über den Euro und die Perspektiven für die Eurozone und die EZB kritisierte **Prof. Dr. Hans-Peter Burghof**, Lehrstuhl für Bankwirtschaft und Finanzdienstleistungen an der Universität Hohenheim, dass das Mandat der EZB immer stärker gedehnt wird. Die Europäische Zentralbank sorgt sich nicht mehr nur um Preisstabilität, sondern sie macht Politik. Ihre Konjunkturpolitik der niedrigen Zinsen führe dazu, dass Projekte finanziert

sind weiterhin überschuldet und haben keine Reformen vorgenommen. Aus diesem Dilemma kommen wir in Europa nicht heraus“, so Burghof.

Er kritisierte die real fehlende Trennung von Bankenaufsicht und Geldpolitik. Das Bankensystem sei nicht sicherer als 2008. „Wir bringen die Banken zum Stehen durch die hohe Regulatorik“, sagte er. Banken haben heute einen hohen Eigenkapitalpuffer und damit ein höheres Interesse der Risikominimierung, aber sie leiden unter einer fehlenden Rentabilität. „Zudem führen die hohen Kosten zu mehr Fusionen und einer Konsolidierung am Markt, die nicht sehr produktiv ist“, sagte Burghof. Trotz vieler Regeln sei das Risiko immer noch da, nur nicht mehr so sichtbar. „Die Unternehmen sind verschuldet, die Staaten auch und die Bankenwelt nicht sicherer. Aus der Analyse lässt sich schließen, dass die Rahmenbedingungen für eine allgemeine Krise heute gegeben sind. Das ist Politikversagen angesichts dessen, was wir dagegen alles unternehmen“, so Burghof.

Dennoch betonte er die Vorzüge des Euro. „Wir können uns in unserer eigenen Währung verschulden. Andere Länder verwenden unsere Währung als Reserve. Das ist gut. Die Macht, die sich aus einer starken Reservewährung ergibt, sollten wir nutzen. Die Ausstrahlung des Euro folgt einer erfolgreichen Gewaltenteilung und einer stabilen und glaubwürdigen Politik. Die Währung spricht für die Demokratie. Das sollten wir nutzen, auch um Europa zu stärken und nicht schwächer zu machen“ appellierte er.

len möglich sind. „Durch die Auswertung lassen sich Informationen mit Mehrwert schaffen, die die Basis für Entscheidungen darstellen“, so Klupp. Jeder Baublock, jedes Quartier, jeder Standort besitze ein Bündel an Informationen. „Generieren Sie Daten, qualifizieren Sie Ihre Mitarbeiter und führen Sie die Datenberge zusammen“, riet er. Es gelte aber, die Daten bewerten zu können. Er machte dazu die Teilnehmer mit dem Auswertungssystem von Analyse & Konzepte bekannt. Das System hilft dabei, Mieten und Preise anhand des Marktes zu prüfen, Investitionsentscheidungen treffen zu können, Kunden zu beraten und Gremien zu überzeugen. **Michael Deeg**, Senior-Berater bei Analyse & Konzepte, berichtete im Anschluss über die Ergebnisse einer Studie, die die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen und im VdW Bremen/Niedersachsen untersucht hat. Eine genauere Analyse dazu finden Sie auf Seite 24.

Wie die Sensibilisierung von Mitarbeitern in modernen Wohnungsunternehmen zum Thema EDV-Sicherheit, Datenschutzgrundverordnung und Compliance aussehen kann, zeigte **Volker Kohlhardt** von der Firma Trainstitute, dem Kooperationspartner des vbw, auf. Die Firma Trainstitute hat in Zusammenarbeit mit dem vbw Lernvideos im Tagesschau-Format entwickelt, die in Sprache, Bild und zusätzlichem Text Informationen vermitteln. Die Video-Learning-Plattform bietet die Vorteile, dass die Lernenden zeit- und ortsunabhängig in kurzen Modulen und in anschaulichem Format Wissen erwerben können. Ein abschließender Test zeigt den Wissensstand



Peter Bresinski (linke Seite) sowie Margret Mergen, Prof. Dr. Hans-Peter Burghof und Matthias Klupp bei ihren Vorträgen

würden, die nicht funktionieren. „Niedrige Zinsen führen zu falschen ökonomischen Entscheidungen. In den kritischen Staaten kommt so die Wirtschaft nicht auf die Höhe, in gut organisierten Staaten floriert die Wirtschaft“, erklärte er. „Einige Staaten

#### Vernetzte Information und EDV-Sicherheit

**Matthias Klupp**, Mitglied der Geschäftsleitung von Analyse & Konzepte, stellte dar, welche Schlüsse aus der Verknüpfung der vielfältigen Daten aus Big-Data-Quel-

und bietet der Geschäftsführung den Sensibilisierungsnachweis. „Gut informierte Mitarbeiter sind der beste Schutz vor Cyber-Angriffen oder einem Fehlverhalten im Unternehmen oder beim Datenschutz“, brachte es Kohlhardt auf den Punkt.



Am zweiten Veranstaltungstag referierten Prof. Dr. Werner Sobek, Fabian Viehrig und Uwe Bigalke über serielles Bauen und Sanieren

### Künftige anders führen und modern Arbeiten

Um die Neuvermessung der Führung und den Arbeitsplatz der Zukunft ging es in den Vorträgen von **Rudolf Kast**, Die Personalmanufaktur, und **Dr. Stefan Rief** vom Fraunhofer IAO. „Zum Leadership gehört es, die Rahmenbedingungen so zu schaffen, dass Mitarbeiter gute Leistung erbringen können und wollen“, sagte Kast. Die Mitarbeiterführung stecke im Wandel, denn immer mehr Komplexität, eine zunehmende Machtverschiebung und Demokratisierung in den Unternehmen und die Auflösung von strukturellen Grenzen erfordere eine Neuausrichtung.

„Die Mitarbeiter der Generationen Y und Z erwarten ein ganz anderes Führungsverhalten als die Babyboomer oder die Generation X. Selbst organisierende Netzwerke sind das favorisierte Zukunftsmodell“, sagte Kast. Er riet dem Auditorium: „Bauen Sie Hierarchien ab und stellen Sie Wissen der gesamten Organisation transparent zur Verfügung. Schaffen Sie optimale Bedingungen für die Zusammenarbeit und Vernetzung und seien Sie Vorbild. Delegieren Sie viel Verantwortung an Teams, lassen Sie Freiraum für Entscheidungen und geben Sie Kontrolle ab, indem Sie auf die kollektive Intelligenz vertrauen“.

Rief hatte seinen Vortrag mit der Headline „Zukunft der Arbeit: digital, attraktiv und veränderungsfähig“ überschrieben. Er sieht einige Megatrends als Treiber des Wandels. „Immer mehr Jobs werden durch künstliche Intelligenz ersetzt oder erledigt. Doch das muss uns eigentlich keine Sorgen machen, da viele Millionen Beschäftigte in Europa in Rente gehen und nur halb so viele Beschäftigte nachrücken“, sagte er. Außerdem entstünden neue Berufsbilder mit neuen Qualifikationen und Kompetenzen. Die junge Generation „tickt“ anders. Das ergab eine Studie des Fraunhofer IAO. „Die junge Generation übernimmt gerne vielfältige Aufgaben, aber lieber mit Personen, die sie kennt. Sie arbeitet gerne im internationalen Kon-

text, aber von Deutschland aus. Lebenslanges Lernen ist eine Selbstverständlichkeit“, so Rief. Präsenz und Flexibilität werden bedarfsorientiert gesehen. Neugierde und die Lust auf Herausforderungen zeichne diese Generation aus. Die jungen Menschen seien innovativ, vernetzt und technologieaffin.

„Die neuen Arbeitswelten verändern die Arbeitsplätze“, sagte Rief. In Zukunft werden wir Phasen der kollektiven Präsenz aber auch der Abwesenheit vom Büro erleben. Die Flexibilisierung von Gruppenarbeiten in Coworking-Spaces und Innovationslabors wird zum Standard. Rief prognostiziert, dass es in Zukunft immer mehr Activity-based working mit mehr Rückzugsmöglichkeiten zu Konzentrationszwecken geben wird und dass eine umfassende Visualisierung am Arbeitsplatz, im Projektraum, im Teamraum zuerst analog, dann digital folgen wird. „Das räumliche Umfeld wird für Leistung, Motivation und Kreativität immer wichtiger. In einem Jahrzehnt werden wir anregende, kognitive Umgebungen erleben – ob im Büro oder mobil“, ist er sich sicher.

### Nicht olympisch, sondern notwendig

Auf das Bauen „schneller, leichter, besser“ ging **Prof. Dr. Werner Sobek**, Ingenieur und Architekt aus Stuttgart, ein. Er begann seinen Vortrag mit dem Blick auf den heutigen Ressourcenverbrauch und die Emissionen, die durch das Bauen und Wohnen auf der Welt verursacht werden. „Die Weltpopulation wächst netto um 2,6 Menschen pro Sekunde. Diese Menschen müssen langfristig mit Baustoff für den Wohn- und Lebensraum – gleich auf welchem Kontinent von Asien über Afrika bis Amerika – versorgt werden. Das lässt darauf schließen, dass mit Verteilungskriegen und Versorgungskrisen zu rechnen ist“, so Sobek. „Wir müssen also für mehr Menschen mit weniger Material und Verbrauch bauen. Ein erster wichtiger Schritt ist der Verzicht auf fossil basierter Energie“, schloss er an.

Baue so, dass Du kein CO<sub>2</sub> produzierst, müsse die Devise sein. Das Bauwesen stehe weltweit für etwa 60 Prozent des Materialverbrauchs, 50 Prozent des Massenmüllaufkommens, 35 Prozent des Energieverbrauchs und 35 Prozent der Emissionen. „Mit unserem Aktivhaus verfolgen wir eine Plattformstrategie. Es ist nicht nur zu 100 Prozent recyclebar, sondern kommt durch Photovoltaik ohne Emissionen aus. Es ‚spricht‘ mit dem Energiesystem“ so Sobek. Weitere Vorteile der modularen Bauweise seien Termintreue, Kostensicherheit, gute Architektur und technische Sicherheit, betonte er abschließend.

### Rahmenvereinbarung zum seriellen Bauen

„Derzeit gilt es, rasch zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, insbesondere im geförderten und bezahlbaren Wohnungsbau“, sagte **Fabian Viehrig**, wissenschaftlicher Mitarbeiter beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Insbesondere das serielle und modulare Bauen berge dafür große Chancen. „Industrielle Fertigungsprozesse im geschützten Raum ermöglichen eine hohe Qualität und bieten anschließend eine kurze Bauzeit auf der Baustelle“, so Viehrig. Der GdW hat daher gemeinsam mit weiteren Partnern eine Rahmenvereinbarung zum ‚seriellen und modularen Bauen‘ ausgeschrieben. Nach der Erarbeitung der Qualitäts-, Kosten- und Leistungskennziffern sollten die Wettbewerbsteilnehmer für ein fiktives Grundstück drei Varianten eines Modellgebäudes einreichen. Mit insgesamt neun Anbietern ist im Frühjahr eine Rahmenvereinbarung über eine Laufzeit von fünf Jahren geschlossen worden. „Der Rahmenvertrag ist vollständig gebäudebezogen. Grundstücksfragen sind einzelvertraglich zu regeln. Bei der Auswahl des Wunschprojektes ist das Liefergebiet des Partners zu beachten“, sagte Viehrig.

Er stellte die neun Modellgebäude aus der Rahmenvereinbarung vor. „Alle Angebote sind variabel in der Geschossigkeit sowie





hinsichtlich ihrer Gebäudeart und somit für viele unterschiedliche Baugebiete anwendbar. Auf diese Weise wollten wir von Anfang an dem Kritikpunkt der ‚Tristesse in Serie‘ begegnen“, sagte Viehrig. Er wies darauf hin, dass ganz bewusst kein einfacher Schlichtbau, sondern qualitativvoller, hochwertiger und nachhaltiger Wohnungsbau verlangt war. „Die Preisangebote liegen zwischen 2.000 und 3.200 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche brutto inklusive Keller und Aufzugsvorrichtung“, so Viehrig. Das seien zwar keine absolut niedrigen Kosten, aber die Baustellenezeit werde deutlich verkürzt und eine zusätzliche Typengenehmigung könne weitere Zeitpotenziale heben. „Die Rahmenvereinbarung bringt Prozess- und Kostensicherheit. Für Wohnungsunternehmen, die dem öffentlichen Vergaberecht unterliegen, ergibt sich außerdem eine Zeitersparnis bereits durch die Vorwegnahme von Tei-

len der europaweiten Ausschreibung. Das ist ein deutlicher Vorteil“, betonte Viehrig.

**Serielles Sanieren in der Wohnungswirtschaft**

Uwe Bigalke von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) zeigte Beispiele des seriellen Sanierens aus den Niederlanden. Vorgefertigte Bauteile, wie die Fassade und das Dach, werden dort samt einem Energiemodul am bestehenden Haus angebracht. Die Sanierung ist binnen kürzester Zeit vollendet. Diese Industrialisierung des Bauprozesses funktioniert nur bei ähnlich gebauten Häusern. „In den Niederlanden sind bislang 7.000 NetZero-Häuser saniert oder gebaut worden. Das ist ein großer Erfolg“, so Bigalke. Er leitet die Energiesprong-Initiative, die von der dena unterstützt und durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie finanziert wird. „Energiesprong ist eigentlich

ein neuartiger Sanierungsstandard, der in den Niederlanden entwickelt und umgesetzt wurde. Ziel ist eine Sanierung auf NetZero, also darauf, dass ein Gebäude über ein Jahr so viel Energie erzeugt, wie es verbraucht. Das Energiesprong-Prinzip setzt auf standardisierte Lösungen mit vorgefertigten Elementen und bringt Bauherren mit ähnlichen Gebäudetypen und umsetzungstarke Bauunternehmen zusammen“, so Bigalke. Er rief die Wohnungsunternehmen dazu auf, die serielle Sanierung nach dem Energiesprong-Prinzip wo es möglich ist, in ihren Maßnahmenkatalog aufzunehmen und Pilotprojekte zu starten.

Dr. Iris Beuerle, künftige Verbandsdirektorin des vbw, dankte den Referenten im Schlusswort für die vielen wichtigen Impulse, die die Geschäftsführer und Vorstände in die Unternehmen einbringen können.

Wir bedanken uns bei den Partnern der Baden-Badener Tage der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2018





Urig und gemütlich gestaltete sich der Abend in Baden-Baden. Die Themen des Tages klangen bei Bier und Brez'n, bei Braten und Knödeln noch nach. An langen Tafeln wurde bis in die Nacht diskutiert und gefeiert.





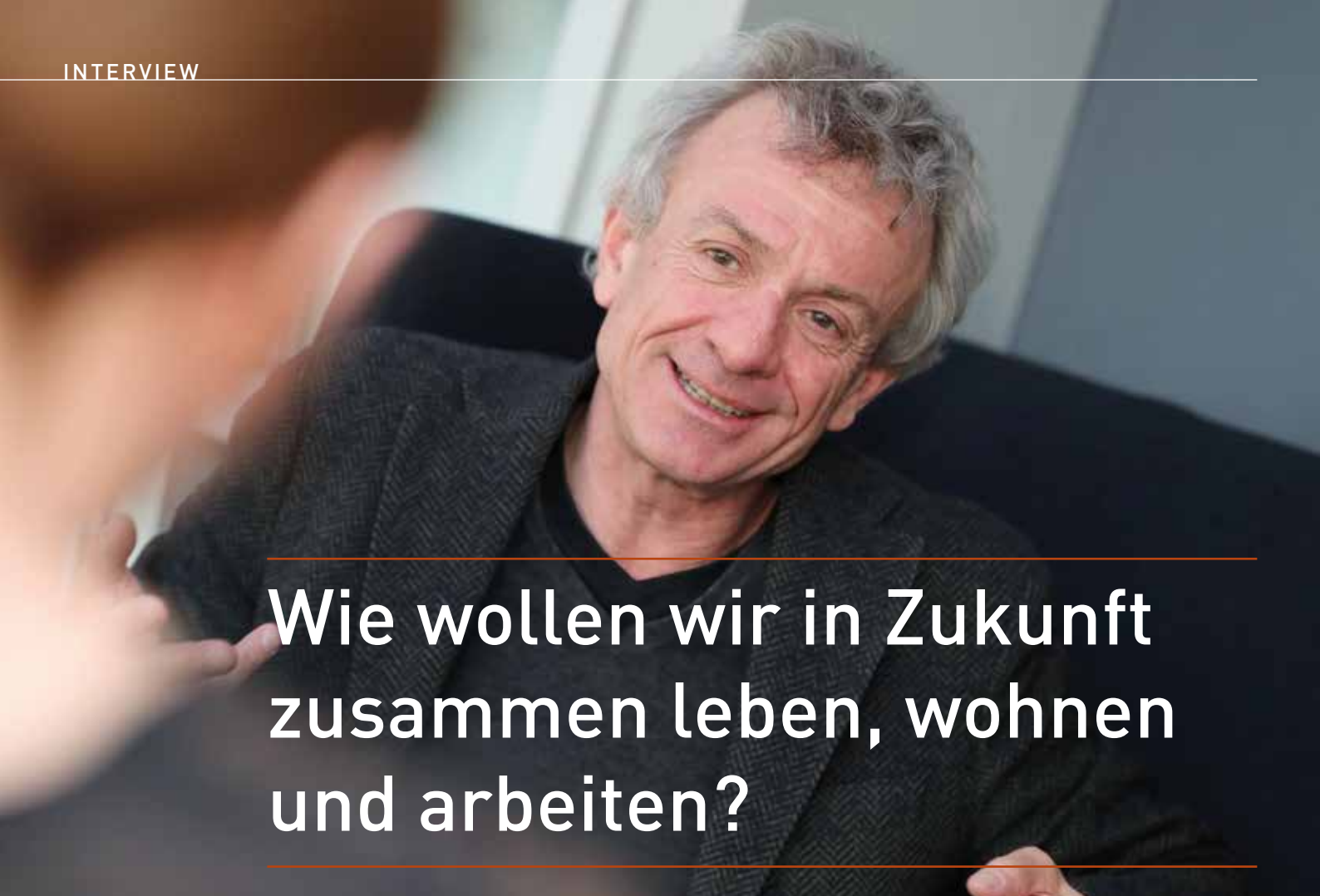


## PARTNERSCHAFTLICH. FLEXIBEL. NAH. IHR SPEZIALIST FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

Die DZ HYP ist ein nachhaltig agierender Partner für die deutsche Wohnungswirtschaft. Genossenschaftlichen, kommunalen, kirchlichen und weiteren Wohnungsunternehmen bieten wir individuelle Finanzierungslösungen mit Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren. Persönliche Ansprechpartner und ein kompetentes Team stehen Ihnen als zuverlässige Partner bei Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben zur Seite – schnell, individuell und verantwortungsvoll. Profitieren Sie von unserem umfassenden Leistungsspektrum als ganzheitlich aufgestellter Immobilienspezialist.

[dzhyp.de](https://www.dzhyp.de)

 Premium  
Fördermitglied  
im GdW


 A portrait of Andreas Hofer, an older man with grey hair, wearing a dark jacket over a black shirt. He is smiling and looking towards the camera. The background is blurred, showing what appears to be an indoor setting with other people.
 

## Wie wollen wir in Zukunft zusammen leben, wohnen und arbeiten?

### IBA-Intendant Andreas Hofer spricht im Interview über die Mitgestaltung eines gesellschaftlichen Epochenbruchs

Die Internationale Bauausstellung (IBA) StadtRegion Stuttgart ist nach dem offiziellen Startschuss im Jahr 2017 wichtige Schritte vorangekommen. Mit dem Schweizer Architekten Andreas Hofer leitet seit März 2018 ein erfahrener und „visionärer Macher“ – so Regionalpräsident Thomas Bopp – als Intendant die IBA. Sie soll Zukunftsmodelle für das Leben, Wohnen und Arbeiten in unserer globalisierten, digitalen Welt entwickeln. Vier Themen und vier Querschnittsqualitäten prägen dabei das partizipatorisch erarbeitete Konzept, in dessen Mittelpunkt der Mensch steht. Umgesetzt werden soll die IBA auf drei Ebenen: in den IBA-Quartieren, mit dem IBA-Netz und bei den IBA-Festivals. **aktuell sprach mit Andreas Hofer über die Planungen und Möglichkeiten innerhalb der IBA, über den Wohnungsbau in der Region und architektonische sowie soziale Chancen, die eine Internationale Bauausstellung bieten kann.**

**aktuell: Herr Hofer, sind Sie in Stuttgart „angekommen“ und mit der bisherigen Entwicklung der IBA StadtRegion Stuttgart zufrieden?**

**Andreas Hofer:** Die letzten Monate bin ich sehr viel in der Region unterwegs gewesen und habe viele Menschen kennengelernt. Für mich persönlich war es ein sehr gutes Ankommen, ich bin überall sehr freundlich und mit großem Interesse aufgenommen worden. Für die IBA 2027 sind mit dem partizipativen Plattformprozess ja gute inhaltliche und strukturelle Grundlagen gelegt worden, der Prozess hat die IBA auch schon ziemlich in die Breite getragen. In der ganzen Region haben sich dadurch unglaublich viele Aktivitäten entwickelt, es ist so etwas wie eine IBA-Begeisterung entstanden. Das hat meinen Start enorm erleichtert, wengleich die Fülle natürlich auch eine Herausforderung ist. Gerade versuchen wir, die vielen Stränge zusammenzufügen. Und wir müssen uns auch selber als Organisation entwickeln.



**aktuell: Was sind die nächsten Schritte?**

**Hofer:** Wir starten am 19. Oktober mit dem ersten IBA-Projekttag für die offizielle Projektsammlung; jeder, der eine anspruchsvolle und innovative Projektidee hat, die inhaltlich zur IBA 2027 passt, kann diese mittels eines Fragebogens für das IBA-Netz vorschlagen. Die nächsten Monate werden wir sodann mit der Bewertung der ersten Vorschläge und mit Gesprächen mit möglichen Projektträgern beschäftigt sein. Wir müssen die Potenziale und die Tragfähigkeit der Projektideen für das IBA-Netz bewerten. Dabei werden wir auch mögliche IBA-Quartiere identifizieren. Für die Festivals müssen wir Partner finden, die Finanzierung und mögliche Festivalgelände klären. Parallel dazu geht die übergeordnete inhaltliche Arbeit weiter: Wir wollen die IBA in einen permanenten Diskurs über Fragen des Planens, Bauens und der Region bringen. Anfang November beim zweiten IBA-Plenum nehmen dazu vier offene Fachforen ihre Arbeit auf. Zudem formiert sich für den Blick von außen das mit internationalen Experten besetzte Kuratorium. Und wir müssen die Kommunikation der IBA aufbauen; voraussichtlich ebenfalls im November werden wir dazu das äußere Erscheinungsbild der IBA 2027 vorstellen.

**aktuell: Hohe Erwartungen knüpfen sich an die IBA. Lassen sich die Vorstellungen und Wünsche der Gesellschafter sowie der 179 inkludierten Kommunen und einer regen mitredenden Bürgerschaft unter einen Hut bringen und verwirklichen?**

**Hofer:** Wir haben ja selbst einen hohen Anspruch an die IBA: Wir möchten die hohen Erwartungen nutzen, damit etwas ganz Besonderes entsteht. Und dafür ist das vielfältige große Engagement in der ganzen Region eine der ganz großen Stärken. In vielen Kommunen entstehen Ideen für die IBA. Auch aus Wirtschaft und Zivilgesellschaft haben sich Organisationen und Gruppierungen zusammengesetzt, um Ideen für die IBA zu entwickeln. Die Partizipation ist uns außerordentlich wichtig: Die IBA wird nur funktionieren, wenn sie breit getragen wird. Es wird viele Projekte in den Kommunen geben, bei denen sich die Bürgerschaft auch konkret vor Ort einmischen kann und soll. Und mit den offenen Fachforen schaffen wir eine Andockmöglichkeit für die Beteiligung am übergeordneten inhaltlichen

Diskurs. Aber wir dürfen über die Breite, die da entstehen wird, den Anspruch an die Projekte und den Diskurs nicht herunterschrauben. Zukunftsfähigkeit ist ein zentrales Stichwort. Wir wollen ja Zukunft zeigen – und zwar im Jahr 2027. Dabei ist die Herausforderung, sich heute schon zu überlegen: Was wird in unserem Präsentationsjahr in neun Jahren Avantgarde sein?

**aktuell: Wie erleben Sie als Ex-Züricher den Wohnungsmarkt in der Region?**

**Hofer:** Dass es auch hier einen großen Wohnungsmangel gibt, ist kein Geheimnis. Ich war ja selbst vor die Aufgabe gestellt, eine Wohnung zu finden – das war nicht leicht, auch wenn ich natürlich in einer privilegierten Situation war. Zürich und Stuttgart sind da sehr ähnlich. Was mir auffällt, ist, dass ähnlich wie in Zürich auch hier in der Region Stuttgart der Preisdruck inzwischen stark in die Fläche geht. Das führt dazu, dass es viele gibt, die sich nicht einmal mehr an den Rändern eine vernünftige Wohnung leisten können. Das ist eine Gefahr für die Demokratie. Und weil die Distanzen zum Pendeln größer werden, verschärft diese Entwicklung auch die Mobilitätsprobleme. Ein großer Unterschied zwischen Stuttgart und Zürich sehe ich derzeit bei den Antworten auf diese Probleme; ich bin davon überzeugt, dass der freie Markt, selbst wenn er mit Gesetzen und Auflagen reguliert ist, in Städten mit ihren knappen Flächen die Zugänglichkeit für alle sozialen Gruppen nicht sichern kann. Es braucht einen starken sekundären Wohnungsmarkt. Zürich hat da mit einer langen Tradition des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und einem Viertel aller Wohnungen, die gemeinnützig sind, eine bessere Ausgangslage. In den letzten Jahren haben große Mehrheiten in Volksabstimmungen eine Stärkung des Gemeinnützig gefordert. Das System findet also breite gesellschaftliche Zustimmung.

**aktuell: Welchen Stellenwert hat der Wohnungsbau für niedrigere und mittlere Einkommensgruppen innerhalb der IBA angesichts immer höher kletternder Baupreise?**

**Hofer:** Das Thema ist zentral, das Wohnen ist schließlich die wichtigste Funktion der Stadt und die Stadt als demokratisches Gemeinwesen muss Raum für alle Schich-

ten bieten. Natürlich hat das für uns auch in der Tradition des Weißenhofs eine hohe Bedeutung: Schon bei der Ausstellung 1927 wollten die Architekten neue Lösungen für bezahlbares Wohnen entwickeln und zeigen. Und auch gesellschaftspolitisch ist das Thema ja hochaktuell: Die Anforderungen an das Wohnen haben sich in den letzten Jahren stark verändert, das hat der Markt noch nicht nachvollzogen. Wir bauen noch immer die falschen Wohnungen. Bei der IBA wollen wir deshalb beispielsweise mit neuen Wohntypologien experimentieren. Auch mit neuen Technologien lassen sich die Baupreise beeinflussen, etwa im seriellen Bauen, da möchten wir ebenfalls Versuche machen. Die wichtigste Stellschraube sind aber die Bodenpreise, da haben wir nur begrenzt Einfluss. Grundsätzlich wird die IBA das Wohnungsproblem dieser Region nicht lösen. Wir können aber gute Beispiele schaffen, die neue Wege zeigen – architektonisch, städtebaulich und vielleicht auch im Bewusstsein der Menschen. Das Einfamilienhaus auf der grünen Wiese ist nicht zukunftsfähig. Wir wollen deshalb beispielsweise auch die positiven Seiten von Dichte zeigen. Gebaute Beispiele sind dafür unglaublich wichtig.

**aktuell: Gibt es bereits erste Planungen für Quartiere oder für Projekte in der Landeshauptstadt sowie den umliegenden Landkreisen, über die Sie berichten können?**

**Hofer:** Konkretes möchten wir momentan noch nicht nennen, aber es gibt schon eine ganze Reihe von Projekten, die an uns herangetragen wurden und zu denen wir erste Sondierungsgespräche geführt haben. Es gibt auch eine ganze Reihe von Kommunen, die sich für die IBA fit machen, sei es durch Gemeinderatsbeschlüsse, sei es durch IBA-Delegierte, die eingesetzt werden. Ich bin sehr zuversichtlich, dass sich die IBA mit vielen sehr anspruchsvollen Projekten mit Leben füllen wird. Einen systematischen Überblick verschaffen wir uns jetzt mit dem Projektauftrag.

**aktuell: Wie gestaltet sich derzeit die Beteiligung an der IBA 2027?**

**Hofer:** Wir verstehen die IBA als öffentliches Projekt. Sie lebt vom Know-how und dem Engagement aus der ganzen Region. Formal haben wir dafür die Struktur mit den vier Fachforen aufgebaut zu den The-

men Politik und Gesellschaft, Forschung und Technologie, Wirtschaft und Mobilität, sowie Planen und Bauen. Hier können sich Initiativen, Organisationen und Einzelpersonen – auch aus der Zivilgesellschaft – einbringen. Der Austausch und die Vernetzung steht im Zentrum der IBA 2027, dafür ist natürlich auch unsere eigene Kommunikation entscheidend. Es ist uns wichtig, dass wir mit verschiedenen kommunikativen Formaten breite Zielgruppen ansprechen, dass wir verständlich kommunizieren, die Leute für die Ideen der IBA 2027 begeistern. Wir wollen Lust auf Zukunft machen. Das Interesse an der IBA innerhalb der Region ist derzeit ja unglaublich groß, das wollen wir nutzen und möglichst die gesamte Laufzeit der IBA aufrechterhalten und weiter ausbauen.

**aktuell: 1927 hat eine Bauausstellung in Stuttgart mit der Weissenhofsiedlung eine Ikone der Architektur hervorgebracht. Wird die IBA 2027 das Denken im Städtebau ähnlich revolutionieren oder verändern?**

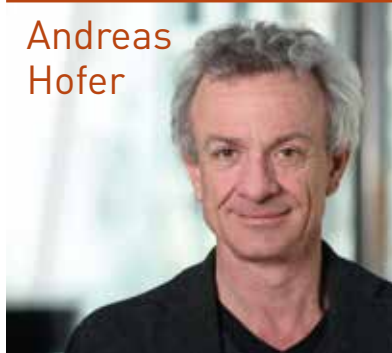
**Hofer:** Das ist unser Ziel. Es wird ja schon jetzt an vielen Orten über Zukunft nachgedacht. Die Immobilienwirtschaft ist aber konservativ, bauen kostet viel Geld und dauert lange. Ich gehe aber davon aus, dass das Format IBA als Ausnahmezustand und Experimentierfeld den Mut für innovative Projekte stärken kann. Wir stellen sehr hohe Ansprüche an die Projekte, wir fördern den internationalen Austausch und die Vernetzung zwischen den verschiedenen Disziplinen, Akteuren und Projekten. Das alles zusammen kann einiges bewirken und wirklich Neues schaffen.

**aktuell: Welche weiteren innovativen und gesellschaftlichen Wirkungen sollte die IBA 2027 ausstrahlen?**

**Hofer:** Den Wandel treibt im Moment die Technologie. Sie verändert Produkte und Arbeitsweisen, viele Jobs von heute werden in zehn Jahren völlig anders aussehen. Wir stecken mitten in einem gesellschaftlichen Epochenbruch und den gilt es zu gestalten: wie wollen wir in Zukunft zusammen leben, wohnen und arbeiten? Die Antworten manifestieren sich in den Häusern und dem gebauten Raum der Städte. Die IBA könnte hier beispielsweise zu einem neuen Verständnis von Mischung und Dichte führen, zu einem neuen Verständnis auch der Mobilität.

**aktuell: Die Wohnungswirtschaft steht vor vielen neuen Herausforderungen und technologischen Veränderungen. Welche**

## Andreas Hofer



Der 1962 geborene Architekt aus Zürich ist ein ausgewiesener Experte für neuartige Planungsstrategien und partizipative Prozesse insbesondere im Wohnungs- und Siedlungsbau. Er war Partner des Planungs- und Architekturbüros Archipel und für das Hochbaudepartement der Stadt Zürich tätig. Zuletzt saß er in der Geschäftsleitung der Züricher Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ bis er im März 2018 als Intendant die künstlerisch-inhaltliche Leitung der IBA 2027 übernahm.

**Trends sind für Sie am vielversprechendsten und worauf könnten wir Ihrer Meinung nach verzichten?**

**Hofer:** Wie Gebäude heute immer noch weitgehend manuell produziert werden, ist auf den ersten Blick erstaunlich. Die Industrialisierung und Standardisierung, die ja schon beim Weissenhof diskutiert wurde, betrifft bis heute nur einzelne Komponenten. Wenn jetzt auch im Bau die Digitaltechnik und industrielle Produktionsweisen zusammenkommen, wird da aber ein ganz großer Schritt passieren. Die gescheiterten Versuche des industriellen Bauens im 20. Jahrhundert lehren uns aber, dass technologische Veränderungen in einen breiten Diskurs des gesellschaftlichen Wandels eingebettet sein müssen, wenn sie Akzeptanz finden sollen. Den Veränderungsprozess unterstützen neue Materialien, Häuser können leichter, flexibler und recyclingfähig werden. Das wollen wir auch bei unseren Festivals zeigen. Der Trend zur Digitalisierung innerhalb der Wohnungen im Sinne von Smart Homes wird meines Erachtens derzeit aber überschätzt. Ich glaube nicht, dass es sinnvoll ist, Hüllen, die sehr lange Lebenszyklen haben, mit kurzlebiger Technologie vollzustopfen. Das ist ein Hype, der vor allem von den Herstellern dieser Produkte produziert wird. Vielleicht ist die IBA auch dafür eine gute Plattform, um zu fragen: Was ist wirklich sinnvoll, was bringt wirklich einen Nutzen für die Menschen?

**aktuell: Wenn Sie sich die jüngere bauliche Entwicklung der Landeshauptstadt und der Region ansehen – was würden Sie anders machen?**

**Hofer:** Die Stadt als solche ist ein lernendes System, in dem neue Generationen immer etwas anders machen, als ihre Vorgänger. Ich spüre, dass gerade an vielen Orten in Stuttgart und der Region darüber diskutiert wird, was man verändern, besser machen könnte. Die Diskussionen

über die großen Verkehrsadern beispielsweise und die Nutzung des öffentlichen Raums. Wenn ich mir Stadt und Region anschau, habe ich das Gefühl, dass hier vielleicht zu lange in linearer Fortschreibung der Moderne, der Funktionstrennung, der autogerechten Stadt geplant worden ist. Vielleicht wurde auch zu lang in den alten Kategorien von Stadt, Vorort und Land gedacht. Diese klaren Grenzen gibt es ja eigentlich gar nicht mehr im Stuttgarter Metropolitanraum. Ich habe aber den Eindruck, dass bei vielen dieser Fragen das Bewusstsein für anstehende Veränderungen breit vorhanden ist – aber wohin soll es gehen? Veränderung braucht Mut. Hier kommt die IBA mit ihrer offenen Diskussion der Zukunft vielleicht gerade zur richtigen Zeit. Und es wird sich ja so oder so viel ändern: Allein schon mit dem Rosensteinviertel hat die Stadt eine Jahrhundertchance, das ändert die ganze städtebauliche Konfiguration. Dessen ist man sich aber auch bewusst, es ist Konsens, hier etwas wirklich Gutes zu machen.

**Wir danken Ihnen für das Interview.**



# IBA Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart



IBA 2027  
StadtRegion Stuttgart

## Modellhafte Antworten auf zentrale Zukunftsfragen

Im Oktober 2015 hat die Regionalversammlung die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) beauftragt, eine „IBA Plattform zur Themenfindung“ aufzubauen und den weiteren Prozess zu gestalten. Nichts weniger als Meilensteine für nachhaltiges und innovatives Bauen, Leben und Arbeiten, soll die IBA setzen. Mittlerweile ist die **Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH** gegründet worden, mit Sitz in Stuttgart.

**Gesellschafter** sind die Landeshauptstadt (800.000 Euro pro Jahr), der Verband Region Stuttgart und die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (gemeinsam 800.000 Euro pro Jahr) sowie die Architektenkammer Baden-Württemberg und die Universität Stuttgart (jeweils 89.000 Euro pro Jahr). Das Land gibt einen jährlichen Zuschuss von 200.000 Euro. **Geschäftsführer** der Gesellschaft sind Andreas Hofer

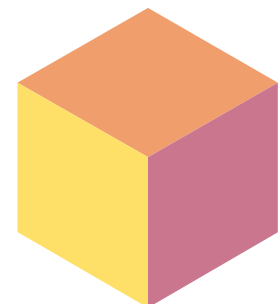
und Holger Haas. Als Aufsichtsratsvorsitzender wurde Thomas S. Bopp gewählt.

**Das Konzept der IBA 2027** umfasst vier Themen und vier Querschnittsqualitäten. Die Themen sind: ‚Baukultur einer Neuen Moderne‘, ‚Integrierte Quartiere‘, ‚Neue Technologien für die lebenswerte Stadt-Region‘ sowie ‚Region ist Stadt und Stadt ist Region‘. Als vier Querschnittsqualitäten werden Mobilität, Nachhaltigkeit, Solidarität und Partizipation behandelt.

Die IBA 2027 macht die Zukunft der Region mit einer Vielzahl von Projekten und Ereignissen exemplarisch erlebbar, die auf **drei Ebenen** stattfinden werden. Bis 2027 sollen fünf bis sieben exemplarische **IBA-Quartiere** entstehen, in denen modellhafte Antworten auf viele der zentralen Zukunftsfragen der Region Stuttgart sichtbar werden. In verschiedensten Projekten soll ein **IBA-Netz** der Infrastruktur, des

Wissens und der regionalen Entwicklung entstehen. Es wird geforscht, zusammengearbeitet, diskutiert und gebaut. Die Projekte generieren Wissen, inspirieren und steigern die Intelligenz der Region. Last but not least sind in den Jahren 2023, 2025 und 2027 **IBA-Festivals** der temporären und experimentellen Architektur geplant. Das letzte Festival wird der zentrale Besuchsort des Präsentationsjahres der IBA 2027.

[www.iba2027.de](http://www.iba2027.de)



# Bezahlbare Wohnungen – sicheres Zuhause für unsere Mitglieder

Bettina-von-Arnim-Straße im Scharnhäuser Park

Als die Genossenschaft im Juli 1921 gegründet wurde, ging es in erster Linie um die Schaffung von neuen und erschwinglichen Wohnungen um die damalige Wohnungsnot auf den Fildern zu lindern. Daran hat sich bis heute nichts geändert.



**Baugenossenschaft  
Filder eG**

Neubauvorhaben im Scharnhäuser Park



## Modern wie eh und je: Die genossenschaftliche Idee

Die verkehrsgünstige Lage mit der Nähe zum Flughafen und dem direkten Anschluss zur Autobahn und nicht zuletzt die Wirtschaftskraft der zahlreichen Industriebetriebe machen die Filderebene zu einem Zuzugsraum im Speckgürtel der Landeshauptstadt Stuttgart.

Die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ist die Philosophie der Baugenossenschaft Filder eG. Die genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe – Selbstbestimmung – Selbstverwaltung – Selbstverantwortung stehen im Vordergrund und sind die Basis für Bauen und Wohnen, Verwalten und Verkaufen.

Die beständig modernisierten Gebäude der Baugenossenschaft Filder eG ermöglichen ein breites Angebotsportfolio mit Mieten von 4 bis 8 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch betreutes Wohnen für Senioren hat bei der Genossenschaft einen hohen Stellenwert. In mehreren Anlagen in Nellingen und Neuhausen fühlen sich zahlreiche Mitglieder ab 60 Jahren wohl und schätzen das Betreuungskonzept in Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden.

Aktuelle Herausforderungen sind die Wohnungsknappheit, Baulandmangel, der demografische Wandel und die Energieeinsparung. Im Mietwohnungsneubau wurden daher in den letzten Jahren Sole-Wasser-Wärmepumpen verwendet, um die Abhängigkeit fossiler Brennstoffe zu reduzieren und die Umweltbilanz maßgeblich zu verbessern.

## Neuer Stadtteil Scharnhäuser Park

Auch bei der Entwicklung und der Vermarktung ehemals militärisch genutzter Flächen hat sich das Unternehmenn erfolgreich





Das Team der Baugenossenschaft Filder eG

eingebraucht. Im Scharnhäuser Park wurde in den letzten Jahren für rund 7.000 neue Bewohner ein Zuhause geschaffen. Die Baugenossenschaft hat mit ihren zahlreichen Projekten eine Vielzahl an Eigentumswohnungen in diesem neuen Stadtteil geschaffen und damit einen maßgeblichen Beitrag zur erfolgreichen Entwicklung geleistet. Derzeit entstehen auf dem letzten freien Baufeld 52 Eigentumswohnungen.

In den zurückliegenden fünf Jahren konnten dort über 100 Einheiten erstellt werden. Nachhaltigkeit und moderne Baustoffe stehen stets im Vordergrund. Ein besonderes Augenmerk richtet die Genossenschaft auf den Umweltschutz und die E-Mobilität. So werden derzeit im Neubau die Tiefgaragenstellplätze mit Ladestationen gerade auch für leistungsstarke Elektrofahrzeuge ausgerüstet.

**„Unsere Genossenschaft stellt den Mensch in den Mittelpunkt und bleibt auch in Zukunft ein Garant für stabile Mieten.“**

Thomas Kolb, Vorstand

#### Erschließung neuer Geschäftsfelder

Durch die kontinuierliche Neubautätigkeit im Bauträgergeschäft wächst die Eigentümerverwaltung stetig. Der Vorstand hat sich daher entschlossen, zur Neuausrichtung dieses Geschäftsbereichs ein Tochterunternehmen zu gründen. Die gesamte WEG-Verwaltung wurde auf die BGF-Verwaltungs-GmbH übertragen, die auch Maklertätigkeiten und weitere Geschäftsfelder übernimmt.

Seniorenwohnanlage „Ostertagshof“ in Neuhausen



Wohnanlage in Ostfildern



Mietwohnungen in Denkendorf

#### Die Baugenossenschaft Filder eG in Zahlen

- Gegründet 1921
- Bilanzsumme: rd. 17 Mio. Euro
- Jahresüberschuss 2017: 1,2 Mio. Euro
- Bauvolumen 2010 – 2018: rd. 40 Mio. Euro
- Eigenkapitalquote 50 %

# „Das vorhandene Potenzial gilt es zu heben!“

## Ein Gespräch zum Thema Mieterstrom mit Verbandsdirektorin Sigrid Feßler

Erstmals fand in diesem Jahr der Mieterstromtag des Bundesverbandes Solarwirtschaft in Stuttgart statt. vbw-Verbandsdirektorin Sigrid Feßler sprach vor dem gut gefüllten Auditorium im Hospitalhof über „Mieterstrommodelle aus Sicht der Wohnungswirtschaft“. Nach diversen Impulsvorträgen bot der Kongress Best-Practice-Beispiele, Praxisreferate in Form von Workshops und abschließende Expertentische. „Das war eine gelungene, informative und gut besuchte Veranstaltung“, resümierte Feßler im Nachgang. **aktuell** sprach mit der Verbandsdirektorin über die Bedeutung des Mieterstroms, über Geschäftsmodelle, steuerliche und bürokratische Hindernisse und die Verbindung mit dem Quartiersgedanken.

**aktuell:** *Frau Feßler, wo liegen Ihrer Ansicht nach die Vorteile der dezentralen Energieerzeuger für die Mieter?*

**Sigrid Feßler:** Mieterstrom ist eine der wenigen Maßnahmen, die eine Verminderung von Treibhausgas-Emissionen bei gleichzeitiger finanzieller Entlastung der Mieter ermöglicht. Mieterstromprojekte sind daher für die Wohnungswirtschaft eine große Chance, ihre Mieter an den Vorteilen der Energiewende zu beteiligen und insbesondere die warmen Nebenkosten und die Bezugskosten für Strom zu reduzieren. Anders als beim Strombezug aus dem Netz entfallen beim Mieterstrom ja einige Kostenbestandteile wie Netzentgelte, netzseitige Umlagen, Stromsteuer und Konzessionsabgaben. Zusätzlich gibt es seit letztem Jahr den sogenannten Mieterstromzuschlag. Dieser Mieterstromzuschlag soll die Kosten für Abrechnung, Vertrieb und Messung kompensieren, die bei Mieterstrommodellen nicht unerheblich sind.

Mieterstrom hat viel Potenzial. 54 % der Deutschen leben im Geschosswohnungsbau. Sie könnten – seitdem im vergangenen Jahr das EEG 2017 in Kraft getreten ist – prinzipiell an den ökologischen und finanziellen Vorteilen der dezentralen Energieerzeugung und Versorgung partizipieren. Allerdings nur dann, wenn die Immobilienbesitzer konsequent auf Mieterstrom setzen.

**aktuell:** *Setzen Immobilienbesitzer denn heute noch nicht verstärkt auf Mieterstrom?*

**Feßler:** Auch wenn sich nicht alle Gebäude und Quartiere für den Einsatz von BHKW und PV-Anlagen eignen und rund 27 Prozent der vermieteten Gebäude durch Fernwärme versorgt werden, so rechnen wir doch, dass rund 20 Prozent aller der ca. 6 Mio. Mietwohnungen in den bei unserem Bundesverband, dem GdW, organisierten Mitgliedsunternehmen mittelfristig für Mieterstrom infrage kommen. Die Bundesregierung hat in einer Studie ermittelt, dass bundesweit sogar bis zu 3,8 Mio. Wohnungen mit solarem Mieterstrom versorgt werden könnten.

Für die Wohnungswirtschaft gehören die Bewältigung der Energiewende und der damit verbundene Wandel der Energieversorgung sowie die Verbesserung der Energieeffizienz auf alle Fälle zu den wichtigen Zukunftsthemen. Dies zeigt sich auch darin, dass ca. 28 Prozent der rund 3.000 in unserem Bundesverband organisierten Unternehmen heute bereits Strom erzeugen. Sie haben sich bislang nur noch nicht an die Produktion und Vermarktung von Mieterstrom gewagt, weil vor allem steuerrechtliche und bürokratische Regelungen Steine in den Weg legen. Eine im Juni 2018 erfolgte Umfrage hat ergeben, dass seit Inkrafttreten des Mieterstromgesetzes bis April 2018 bundesweit lediglich 108 Mieterstromprojekte bei der Bundesnetzagentur angemeldet wurden.

**aktuell:** *Wie sehen diese Hemmnisse denn im Detail aus?*

**Feßler:** Auch wenn die Kernkompetenzen der Wohnungswirtschaft nicht vorrangig auf der Erzeugung und Vermarktung von Strom und Energie, sondern in der nicht minder komplexen Materie des Bauens, der Sanierung und Modernisierung sowie der Vermietung von Wohnraum liegen, wollen viele Wohnungsunternehmen ihren Mietern klimafreundlichen Solarstrom vom eigenen Dach anbieten. Hierfür bedarf es jedoch erst einmal eines gewissen Energiemarkt-Know-hows, denn das Geschäftsmodell Mieterstrom ist aufwändig, kompliziert und in wesentlichen Belangen rechtlich noch unsicher. Daran hat auch das vor etwas mehr als einem Jahr in Kraft getretene Mieterstromgesetz nichts geändert. Es muss dringend nachgebessert werden.

Ein Hemmnis liegt zum Beispiel in den gravierenden steuerlichen Nachteilen, die entstehen, wenn Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen vermieten und gleichzeitig ihren Mietern Solarstrom anbieten. Wohnungsunternehmen aller Rechtsformen können nämlich für gewerbliche Tätigkeiten, die aus der Vermietungs-



tätigkeit resultieren, anstelle der einfachen Gewerbesteuerkürzung die erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch nehmen. Damit wird die Vermietungstätigkeit als das Kerngeschäft des Wohnungsunternehmens gewerbesteuerbefreit.

Diese erweiterte Gewerbesteuerkürzung geht aber verloren, wenn Einnahmen aus einer sonstigen steuerschädlichen Tätigkeit oder durch eine Dienstleistung erzielt werden. Die Stromerzeugung und der anschließende Stromverkauf stellen eine derartige schädliche gewerbliche Tätigkeit dar. Diese schädliche Tätigkeit „infiziert“ die Vermietungstätigkeit des Wohnungsunternehmens und würde diese ebenfalls gewerbesteuerpflichtig machen. Das heißt, alle Vermietungsumsätze würden dann der vollen Gewerbesteuer unterliegen. Das bedeutet eine hohe Steuerbelastung, da die Vermietung ja das Hauptgeschäft eines Wohnungsunternehmens darstellt. Wir schätzen, dass etwa ein Drittel aller Wohnungsunternehmen von der Möglichkeit der erweiterten Gewerbesteuerkürzung Gebrauch machen.

**aktuell:** *Gibt es für diese Herausforderung keine Lösung?*

**Feßler:** Doch. Eine einfache Änderung im Körperschafts- und Gewerbesteuergesetz könnte das Problem beheben. Der vbw hat hierzu auf Landesebene und der GdW auf Bundesebene entsprechende Formulierungsvorschläge für die Novellierung der Gesetze vorgelegt.

Durch diese Änderungen wäre gewährleistet, dass der Einsatz von KWK-Anlagen und der Aufbau von Mieterstromprojekten substanziell vorangebracht werden. Der Bund steht hier auch in der Pflicht. Denn im Koalitionsvertrag ist festgeschrieben, dass die bestehende Mieterstromregelung optimiert werden soll, indem der Verlust der tradierten gewerbesteuerlichen Behandlung von Wohnungsbaugenossenschaften vermieden wird, um so nachhaltige Mieterstrommodelle zu ermöglichen. Soweit bekannt, arbeitet das BMF derzeit intensiv an der Umsetzung.

**aktuell:** *Das klingt ja positiv. Welche weiteren Verbesserungsmöglichkeiten könnten das Modell voranbringen?*

**Feßler:** Abschreckend wirken vor allem die Komplexität des Geschäftsmodells, die zu geringe Wirtschaftlichkeit, das komplizierte Zählerwesen und der komplizierte Netzanschluss. Neben den steuerlichen Nachteilen sollte auch die EEG-Umlage auf di-

rektgelieferten Solarstrom abgeschafft werden. Auch die Entbindung kleinerer Projekte von Energieversorgungspflichten sowie ein einfacheres Zähler- und Abrechnungswesen wären hilfreich. Mit solchen Vorgaben könnte die Politik die Mieterstromprojekte erheblich vereinfachen. Das Mieterstrommodell sollte sich unseres Erachtens aber nicht nur auf einzelne Gebäude, sondern vielmehr auf ganze Quartiere erstrecken können. Im EEG dürfte dann aber nicht von einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang die Rede sein. Der Begriff muss weiter gefasst werden. Es würde schon viel helfen, wenn im Gesetz nur „räumlicher Zusammenhang“ stünde. Damit wäre mehr Flexibilität gegeben.

Außerdem sollte die Mieterstromförderung auf alle erneuerbaren Energien erweitert werden und nicht nur auf PV-Anlagen. Auch diese Hinweise haben wir dem Ministerium zukommen lassen. Denn wir sind der Meinung, dass diese Korrekturen unbedingt notwendig sind, um Mieterstrommodelle auf eine sicherere Basis für die Unternehmen zu stellen.

**aktuell:** *Welche Vorteile und Chancen bietet das Mieterstrommodell für Wohnungsunternehmen?*

**Feßler:** Mieterstrom bietet für die Wohnungsunternehmen die Chance, sich einen neuen Markt zu eröffnen, sich im Sinne der Mieter ein klein wenig von den Preisen der Energielieferer unabhängig zu machen und Mieterbindung zu betreiben. Die Unternehmen können über Stromverbrauchsdaten verfügen, sich in neuen Formen um die Wohnquartiere kümmern, erneuerbare Energien nutzen und damit insgesamt zu einer erfolgreichen Energiewende im Wohngebäudebereich beitragen.

Die Grundvoraussetzungen dafür sind aber – auch wenn ich mich wiederhole – verlässliche und berechenbare Rahmenbedingungen, das heißt konstante gesetzliche Regelungen, deren Gültigkeit nicht ständig verändert wird sowie Förderprogramme mit mehrjähriger Laufzeit und planbaren Bedingungen. Ein Anfang ist mit dem EEG 2017 gemacht. Es müssen nun aber noch weitere Anpassungen erfolgen, steuerlich und rechtlich.



**aktuell:** *Vor welchen Fragen stehen Wohnungsunternehmen, wenn sie in das Mieterstrommodell einsteigen wollen?*

**Feßler:** Entscheidet ein Unternehmen, sich mit dem Mieterstrommodell zu beschäftigen, liegen die Zuständigkeiten für die Planung, Finanzierung, die Installation sowie den Betrieb und die Überwachung mit allen dazugehörigen Energieversorgungspflichten, der Kundenbetreuung und dem Marketing neben der Sorge um die Reststromlieferung zunächst einmal beim Wohnungsunternehmen selbst.

Dann gilt es, folgende Fragen zu klären: Lohnt es sich, selbst Besitzer und Betreiber der Energieerzeugungsanlage zu sein? Oder soll ein Partner diese Funktion übernehmen? Hilft die Gründung eines Tochterunternehmens bei der Umsetzung des Mieterstrommodells? Verändert dieses neue Geschäftsmodell die Beziehung zum Mieter? Verändert sich die steuerliche Bewertung des Unternehmens? Wer hat Zugriff auf die Daten beim Energieverbrauch? Wie läuft der Datenschutz ab?

All diese Fragen muss ein Unternehmen für sich beantworten und bearbeiten, bevor es in das Geschäftsfeld des Mieterstroms einsteigt.

**aktuell:** *Lohnt es sich, für diese Aufgabe Partner ins Boot zu holen?*

**Feßler:** In der Tat nutzen einige Wohnungsunternehmen diese Möglichkeit. Mehr als 50 Prozent der Wohnungsunternehmen, die sich bereits 2015 mit Mieterstrommodellen auseinandergesetzt haben, gaben in einer bundesweiten Umfrage bei den GdW-Mitgliedsunternehmen an, dies nicht allein, sondern mit einem Kooperationspartner zu tun.

Ein Partner kann über die Gründung eines Tochterunternehmens geschaffen werden oder kann ein Contracting-Partner sein, der mit spezialisiertem Personal den Bau und Betrieb von PV- und BHKW-Anlagen übernimmt. Wie gut sich beim Contracting-Modell die Mieterbindung stärken lässt, hängt im Zweifel von den Verträgen ab.

## Der vbw hat Geburtstag

### Vor 25 Jahren fand die Fusion der Verbände aus Baden und Württemberg statt

Es ist nur ein kleines Jubiläum, aber ein Wichtiges. Vor 25 Jahren fusionierten die wohnungswirtschaftlichen Verbände aus den Landesteilen Baden und Württemberg zum heutigen vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Schon damals haben die beiden vormaligen Landesverbände mit ihrer jeweils bereits rund 80-jährigen Geschichte großes Ansehen und Vertrauen genossen – nicht nur bei ihren Mitgliedern, sondern auch in der Politik und Wirtschaft. Diesen Vertrauensvorsprung sollte bewahrt und ausgebaut werden. Ziel war es daher, die bereits bestehenden Gemeinsamkeiten zu intensivieren und sich gemeinsam noch schlagkräftiger und vor allen Dingen noch effizienter aufzustellen. Und natürlich sollten die Dienstleistungen für die insgesamt rund 300 Wohnungsunternehmen in der Prüfung, Rechtsberatung, betriebswirtschaftlichen Beratung und Interessenvertretung gebündelt und verstärkt werden. Das Unterfangen ist geglückt. Der gemeinsame Verband findet in der Politik Gehör, er wird von der Politik gefragt, und er hat nicht zuletzt auch durch seine gemeinsamen Beteiligungsunternehmen sein Leistungsfeld deutlich erweitert. Insbesondere in der Rechtsberatung konnte der vbw einen Kompetenzschwerpunkt aufbauen, wie ihn kein anderer Landesverband besitzt.

Baden und Württemberg waren bereits 41 Jahre sichtbar durch einen Bindestrich als ein Bundesland verbunden als die Wohnungswirtschaft der beiden Landesteile den Schritt des Zusammenschlusses wagte. Heute ist man glücklich, zusammengefunden zu haben. Doch die Fusion war trotz aller erkennbarer Vorteile kein einfacher Spaziergang. Vielmehr steckten damals eine dreijährige intensive Vorarbeit mit vielen Höhen und Tiefen dahinter. Auf beiden Seiten mussten die Mitglieder der Landesverbände von den Vorzügen der Fusion überzeugt werden. Die jeweiligen regionalen Besonderheiten und gelebten Strukturen waren zu beachten. Auch Finanz- und Personalfragen bedurften der Klärung. Hinzu kam, dass die Eigenheiten der Prüfungs- und Interessenvertretungsverbände formal und rechtlich einwandfrei unter einen Hut zu bringen waren.

Der Verband badischer Wohnungsunternehmen war bereits genossenschaftlicher Prüfungsverband im Sinne des § 54 Genossenschaftsgesetz und durfte mit Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahre 1990 auch weiterhin von Gesellschaften, die schon vor 1990 Mitglied des Verbandes waren, zum Abschlussprüfer bestellt werden. Dieses Vorrecht sollte erhalten bleiben. Dafür bedurfte es jedoch erst einmal einer weiteren Fusion: denn Württemberg hatte nach dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit die Prü-



**aktuell: Gibt es unabhängig von steuerlichen Hemmnissen andere Risiken beim Mieterstrommodell?**

**Feßler:** Eine kritische Größe ist die Mieterstromquote. Es müssen sich ja nicht alle Mieter für das Mieterstrommodell entscheiden. Die Mieter können auch externe Strom-Anbieter wählen. Die Mieterquote muss aber mehr als 50 Prozent aller Haushalte umfassen, damit das Projekt wirtschaftlich erfolgreich ist, so habe ich das zumindest den Fachartikeln zur Wirtschaftlichkeit entnommen.

Erfahrungen in den Wohnungsunternehmen haben gezeigt, dass hierbei die direkte Ansprache der jeweiligen Zielgruppe, durch individuelle, teilweise sehr kleinteilige Maßnahmen am erfolgversprechendsten ist. Besonders gut funktioniert sie da, wo die Mieter ohnehin eine enge und gute Bindung zum Wohnungsunternehmen aufweisen. Insbesondere die Genossenschaften, die mit ihren Mietern durch die Mitgliedschaft eng verbunden sind, könnten hier mit einer guten Mieterstromquote rechnen.

fung- und die Interessenvertretung in einen reinen Interessenverband und einen Prüfungsverband aufgeteilt. Diese beiden Verbände mussten erst wieder zusammengeführt werden, bevor die Fusion mit dem badischen Verband vorgenommen werden konnte.

Insbesondere der damalige Syndikus des württembergischen Prüfungsverbandes und spätere Verbandsdirektor Wolfram Mutschler, aber auch die damalige Leiterin der Rechtsabteilung des badischen Verbandes und heutige Verbandsdirektorin des fusionierten Verbandes, Sigrid Feßler, waren dabei stark gefragt. Gemeinsam mit den Verbandsverantwortlichen Dr. Jürgen Becker, Franz-Josef Lücker und Wolfgang Schmitt mussten in Schreiben und Besprechungen beim Justiz- und Wirtschaftsministerium alle Formalien rund um das Verbände- und Prüfungsrecht geklärt werden. Die Verschmelzungsverträge wurden vorbereitet, die Satzung neu erstellt, Vorschläge für die Besetzung des künftigen Verbandsrates und Vorstands eingereicht und eine Geschäftsverteilung vorgelegt. Eine Verschmelzungskommission, bestehend aus Gremienmitgliedern beider Verbände, beriet über die konkreten Einzelheiten und die Inhalte der Fusions-Dokumente.

**Aus drei mach eins**

Zwischendurch schien die Fusion tatsächlich noch zu scheitern, weil sich die Einigung über die Kompetenzen des künftigen Verbandsvorsitzenden schwierig gestaltete. Doch nach langen Diskussionen fand sich auch in dieser Frage eine gemeinsame Lösung. Zum ersten Präsidenten des vbw wurde Gerhard A. Burkhardt gewählt,

der im Verband badischer Wohnungsunternehmen zuvor als Verbandsausschussvorsitzender fungierte und der den jungen vbw maßgeblich prägte.

Nach zahlreichen Sitzungen und Abstimmungen, die eine umfassende Fusion benötigt, konnten alle Befindlichkeiten befriedigt geklärt und neue Strukturen geschaffen werden. Der Sitz des Verbandes wurde mit einer Geschäftsstelle in Stuttgart festgelegt. Die Geschäftsstelle in Karlsruhe sollte weiterhin als Anlaufstelle für die badischen Mitgliedsunternehmen, aber auch für die badischen Prüfer dienen. Dort hatte die stetig wachsende Rechtsabteilung unter der Leitung der heutigen Verbandsdirektorin Sigrid Feßler bis zum Jahr 2013 ihre Büros. Dann wurde die Geschäftsstelle aufgelöst. Die MitarbeiterInnen zogen nach Stuttgart in die grundsaniierten „Häuser der Wohnungswirtschaft“

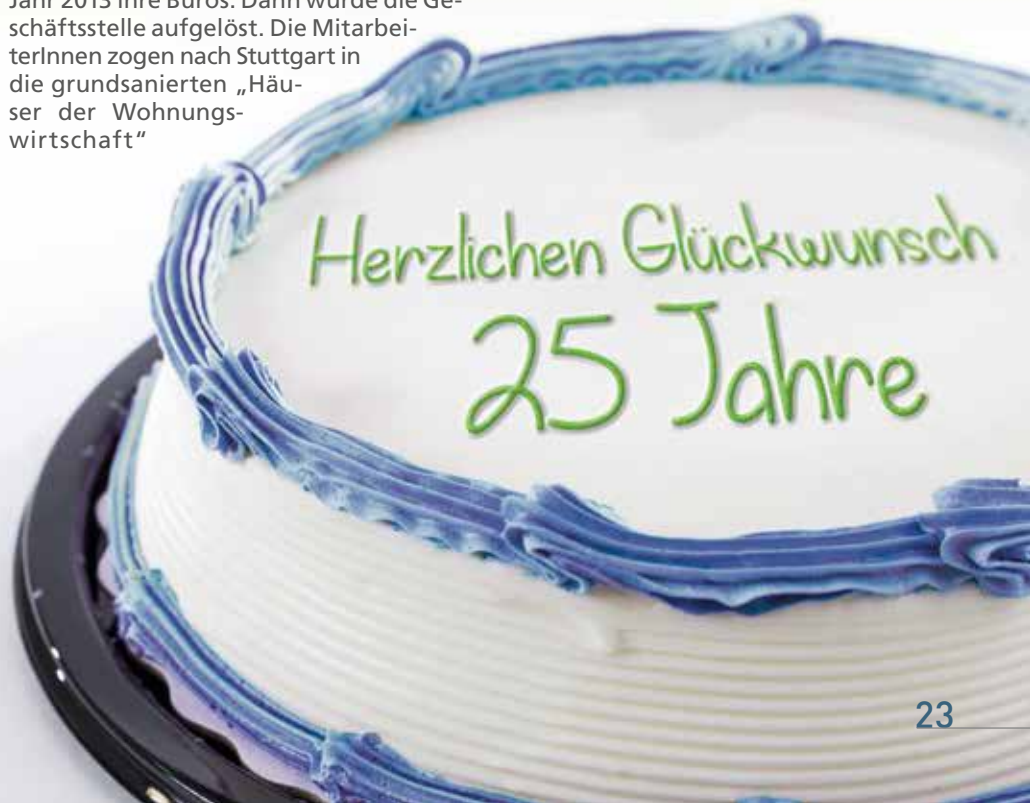
**aktuell: Welche Entwicklung sehen Sie?**

**Feßler:** In der Wohnungswirtschaft richtet sich der Fokus in jüngster Zeit immer stärker nicht nur auf die einzelne Wohnung oder das einzelne Gebäude, sondern auf die Quartiere. Vielleicht lassen sich in Zukunft selbst über das einzelne Wohnungsunternehmen hinweg Quartiere mit eigenem Strom versorgen. In vielen Städten läuft bereits in anderen Bereichen eine übergreifende Zusammenarbeit unter den Wohnungsunternehmen, beispielsweise bei der gemeinsamen Sozialarbeit in den Quartieren oder bei Mietercafés. Ich könnte mir sehr gut vorstellen, dass es bei entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen künftig solche gemeinsamen Kooperationen von Wohnungsunternehmen zur Erzeugung und Vermarktung von Mieterstrom in Quartieren geben kann.

*Vielen Dank für das Gespräch.*

im Herdweg 52/54 zusammen mit den Beteiligungsunternehmen des vbw.

Immer auf Ausgleich bedacht, wurde nach der Fusion in allen Belangen sehr genau auf eine korrekte Gewichtung zwischen badischen und württembergischen Mitgliedsunternehmen und Interessen geachtet. Doch im Laufe der Zeit stellte sich das Gefühl der Zusammengehörigkeit und Einigkeit ein. Das Denken in Landesteilen hat sich von selbst überholt. Heute ist nicht mehr zu spüren, dass der vbw aus zwei Verbänden zusammengewachsen ist. Nur der einende Bindestrich im Wort „baden-württembergischer“ lässt noch erahnen, dass der Verband nicht nur eine Wurzel besitzt.



# Digitalisierung: Wie weit ist die Wohnungswirtschaft?

## Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte präsentiert Studie

Das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte führte im Auftrag des VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, VdW Bremen/Niedersachsen und des GdW im Jahr 2017 und 2018 eine Studie zum Thema „Digitale Agenda 2025“ durch. Die Ergebnisse präsentierte Michael Deeg, Senior Berater bei Analyse & Konzepte, bei den Baden-Badener Tagen. Sie zeigen: Vieles bewegt sich in der Wohnungswirtschaft beim Thema Digitalisierung, aber es ist noch ein langer Weg zu gehen und manche haben eine weitere Strecke vor sich als andere.



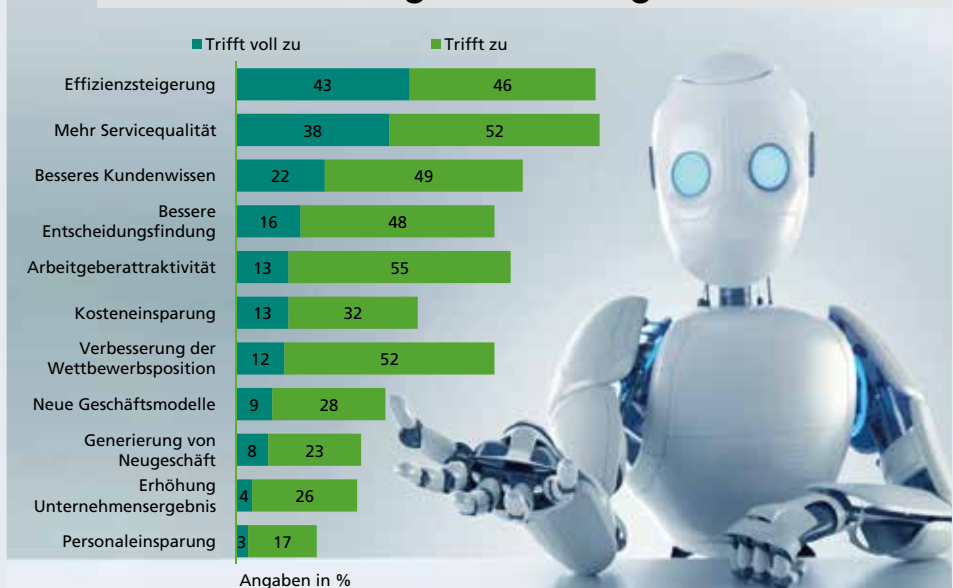
Die Digitalisierung ist oft Chefsache. Bei der Onlinebefragung, gestützt durch Expertengespräche, antworteten 68 Prozent der Unternehmen, dass das Thema Digitalisierung in ihrem Unternehmen in der Geschäftsführung angesiedelt ist. Bei 13 Prozent der Unternehmen gibt es eine eigene Stabstelle für das Thema und in 11 Prozent der Firmen kümmert sich die IT-Abteilung um alles rund um das Thema Digitalisierung. Doch Chefsache heißt

nicht immer gleich Priorität. Etwas weniger als die Hälfte der Befragten gab an, sich eine bis fünf Stunden in der Woche dem Thema zu widmen, bei 22 Prozent ist es ein Tag oder mehr, den sie der Digitalisierung widmen und bei 18 Prozent ist es weniger als eine Stunde in der Woche.

Als treibende Kräfte hinter der Digitalisierung sehen die Unternehmen einerseits den Kunden und andererseits die Ent-

wicklungen auf dem Wohnungsmarkt an (je 67 Prozent). Der Anspruch am Puls der Zeit und Vorreiter in der Branche zu sein, treibt die Hälfte der Unternehmen dazu, das Thema zu forcieren. Knapp die Hälfte sehen in den eigenen Mitarbeitern und dem harten Wettbewerb treibende Kräfte beim Thema Digitalisierung. Gesetz- und Eigenkapitalgeber spielen dagegen keine Rolle bei den Überlegungen der Unternehmen.

### Chancen der Digitalisierung



### Was ist digital und was nicht?

Betrachtet man die einzelnen Abteilungen und Bereiche der Unternehmen so ist der Digitalisierungsgrad im Rechnungswesen und dem Controlling am höchsten (jeweils 66 Prozent), gefolgt von der Unternehmensführung und dem Berichtswesen (jeweils 46 Prozent) und der Vermietung (45 Prozent). Schlusslicht bilden das Personalwesen (23 Prozent), die Sanierung und Modernisierung (22 Prozent) sowie Planung und Neubau (18 Prozent). Nach der Zukunft befragt sehen die Unternehmen jedoch, dass zukünftig der höchste Digitalisierungsgrad in der Vermietung erzielt werden wird. Dabei sind die Ziele der Unternehmen durchaus ambitioniert. Bei einem Drittel aller Unternehmen liegen alle wichtigen Daten in digitaler Form vor, weitere 50 Prozent wollen in fünf Jahren soweit sein und gut die Hälfte der Unternehmen will in fünf Jahren alle Unternehmensteile digital miteinander vernetzt haben.



Doch bis dahin ist der Weg noch weit. Bei nur 12 Prozent der Unternehmen sind bereits alle Unternehmensteile digital vernetzt. Jedoch haben bereits 21 Prozent der Wohnungsunternehmen digitale Mieterakten und 62 Prozent arbeiten an der Umstellung. Auch die Vermarktung der Wohnungen findet bei 19 Prozent der Unternehmen nur auf digitalem Wege statt, 51 Prozent der Unternehmen wollen diesem Beispiel in Zukunft folgen. Und auch der Mieterwechsel soll bei 76 Prozent der Unternehmen in Zukunft nur auf digitalem Wege vollzogen werden. Hier gilt die Faustregel: Je größer das Unternehmen, desto höher der Digitalisierungsgrad.

#### Chancen satt

Die Unternehmen rechnen sich durch die Digitalisierung große Chancen für die Zukunft aus. Vor allem im Bereich der Effizienzsteigerung und der Servicequalität erwarten sie große Vorteile. Aber auch in der Arbeitgeberattraktivität, der unternehmensinternen Entscheidungsfindung und dem Kundenwissen erhoffen sich die Unternehmen viel.

Als Fazit lässt sich sagen. Fast alle Unternehmen haben sich mit dem Thema Digitalisierung beschäftigt und sehen große Chancen für ihr Unternehmen. Oft mangelt es noch an Zeit und einer einheitlichen Strategie. Fortschritte werden oft langsam erzielt. Doch durch die Vorreiterrolle einiger wird es auch kleineren Wohnungsbauunternehmen möglich sein, schnell aufzuholen und Fallstricke zu vermeiden. Daher fördern die Verbände den Wissensaustausch der Unternehmen untereinander und werden das Thema Digitalisierung in Zukunft verstärkt ins Zentrum ihrer Tätigkeiten rücken.

Michael Deeg gab den Teilnehmern die Handlungsempfehlung, das Thema Digitalisierung strategisch zu denken und eine systematische Vorgehensweise sicherzustellen. Das Thema muss organisatorisch verankert werden. Er nennt als ersten zentralen Schritt auf dem Weg zum digitalisierten Unternehmen die Ermittlung des Status Quo. Wenn der Handlungsbedarf ermittelt ist, sollte darauf die digitale Strategie aufgebaut werden. Dann gilt es, Abläufe zu vernetzen, zu digitalisieren und zu automatisieren. Im letzten Schritt können Nutzer- und Verbrauchsdaten analysiert und datenbasierte Geschäftsmodelle entwickelt werden. „Ermitteln Sie Ihre Ressourcen und erstellen sie einen Zeitplan“, riet Deeg und wies auf die Möglichkeit externer Unterstützung hin.

# Wohnungswirtschaft digital

## Die FLÜWO Bauen Wohnen eG hat eine Stabstelle für die digitale Unternehmens- transformation eingerichtet

Die Digitalisierung von Strukturen und Prozessen bietet für die Wohnungswirtschaft Chancen und Risiken gleichermaßen. Immer mehr Unternehmen beschäftigen sich bereits intensiv mit den umfassenden Umwälzungen, die die Digitalisierung für die Branche mit sich bringt. Eines davon ist die FLÜWO Bauen Wohnen eG aus Stuttgart. Mit Thomas Wöckel hat das Unternehmen mittlerweile einen eigenen Referenten für das Thema digitale Unternehmenstransformation. **aktuell** hat mit dem Digitalisierungsexperten gesprochen, um herauszufinden, wie Wohnungsunternehmen mit dem komplexen Thema umgehen.

**aktuell:** *Herr Wöckel, wann wurde die Stabstelle digitale Unternehmenstransformation bei der FLÜWO ins Leben gerufen?*

**Thomas Wöckel:** Die Stabsstelle „Referent digitale Unternehmenstransformation“ wurde 2018 neu geschaffen. Das ist aber nicht gleichbedeutend damit, dass sich die FLÜWO erst seitdem mit den Themen der Digitalisierung auseinandersetzt. Ganz im Gegenteil. Die FLÜWO verfolgt schon seit Jahren den Weg zur Umsetzung einer nachhaltigen Digitalisierungsstrategie. Sie versteht sich bei diesem Thema als Vorreiter auf dem wohnungswirtschaftlichen Markt und vor allem in der Region.

**aktuell:** *Welche Überlegungen führten zur Gründung der Stabstelle?*

**Wöckel:** Im Wesentlichen geht es um die Zentralisierung sowie das Zusammenführen von Kompetenzen und die Entlastung der einzelnen Arbeitsbereiche im Unternehmen. Die digitale Entwicklung und der Markt mit Produkten in unserem Kernbereich Bauen und Wohnen ist so schnelllebig, dass wir hier die Notwendigkeit gesehen haben, die Themen zusammenzufassen. Ziel ist es, aus der Vielfalt der Angebote und Entwicklungen, Standards



zu entwickeln, die unser Unternehmen intern wie extern weiterbringen. Intern wollen wir unsere Arbeitsprozesse optimieren und damit den MitarbeiterInnen einen attraktiven und zukunftsfähigen Arbeitsplatz bieten. Extern wollen wir uns auf dem Markt weiter positionieren, unsere Produkte in den Fokus stellen und uns von den Mitbewerbern absetzen. Die Digitalisierung ist für uns auf diesem Weg ein zentraler Schlüssel zum Erfolg.

**aktuell:** *Welchen beruflichen bzw. Bildungshintergrund haben Sie?*

**Wöckel:** Nach Schulabschluss und Meisterprüfung bin ich in den IT-Bereich eines europaweit agierenden Handelsunternehmens gewechselt. Meine Kernaufgabe war dort die Einführung einer neuen ERP-Lösung und somit auch die damit verbundene Optimierung der Arbeits- und Ablaufprozesse. Das waren die ersten Berührungspunkte im Bereich des digitalen Wandels. Nach Jahren erfolgreicher Arbeit bin ich dann auf die Dienstleisterseite gewechselt und habe bei Unternehmen der Wohnungswirtschaft neue ERP- und Softwareprodukte eingeführt, bei Unternehmensprozessen beraten und die Firmen auf dem Wege der Digitalisierung begleitet. Der Wechsel zur FLÜWO war letztlich der logische Schritt, um mit meinen Erfahrungen den Digitalisierungsprozess des Unternehmens strategisch wie operativ fortzuführen.

**aktuell:** *Wie viele MitarbeiterInnen beschäftigen sich insgesamt bei der FLÜWO mit dem Thema Digitalisierung und wie bereiten Sie die MitarbeiterInnen auf Umstellungen im Rahmen der digitalen Transformation vor?*

**Wöckel:** Jeder Mitarbeiter ist ein Teil des Gesamtprojektes und der Entwicklung. Jeder ist in die Themen und die Prozesse rund um die Digitalisierung eingebunden. Wir finden es wichtig, die Ideen und Vorhaben offen und transparent zu kommunizieren. Daher geben wir unseren MitarbeiterInnen die Möglichkeit, sich aktiv, im Rahmen von Arbeitsgruppen und Workshops, in den Prozess einzubringen. Unterstützt werden die Kolleginnen und Kollegen durch KeyUser. Wir arbeiten alle gemeinsam an der Zukunft der FLÜWO und das schafft Sicherheit und Akzeptanz bei der Belegschaft. Aber wir wissen: es wird auch Rückschläge und Tiefpunkte geben.

Auch hier gilt klar die Devise, keiner ist alleine und wir gehen die Herausforderungen, die kommen werden, gemeinsam an.

**aktuell:** *Welche Bereiche, Arbeitsabläufe und Prozesse sind vom digitalen Wandel betroffen?*

**Wöckel:** Es wird keinen Arbeitsbereich oder Arbeitsablauf geben, der nicht von Änderungen auf Grund des digitalen Wandels berührt sein wird. Wir hinterfragen und analysieren jeden einzelnen Prozess. Wir prüfen genau, welche digitalen Produkte und Optimierungen einen Mehrwert für das Unternehmen, den Mitarbeitern und unseren Kunden bieten. Wir initiieren und entwickeln Projekte, um diese Strategien sodann zielführend und erfolgreich umzusetzen und das über alle Bereiche hinweg.

**aktuell:** *Was verspricht sich die FLÜWO von digitalen Innovationen im Unternehmen?*

**Wöckel:** Innovation ist kein „Geheimtipp“, mit dem man besser wirtschaftet, sondern eine Grundvoraussetzung, um erfolgreich im Markt zu bleiben. Und wie bei jedem Vorhaben ist es unerlässlich, sich über seine Ziele im Klaren zu sein, bevor man loslegt. Diese Hausaufgaben hat die FLÜWO bereits gemacht, aber es ist ein sich stetig anpassender Prozess.

Digitalisierung, demografischer Wandel, neue Wohnformen und die Entwicklung der Einkommen beeinflussen die Wohnungswirtschaft und somit auch die FLÜWO maßgeblich. Vor diesem Hintergrund entwickelte die FLÜWO schon 2014 strategische Handlungsfelder. Die Umsetzung der digitalen Strategie auf Basis der digitalen Innovationen ist unter anderem die Grundvoraussetzung zum Erreichen unserer gesetzten Ziele. Der Einsatz der neuesten Entwicklungen auf dem digitalen Markt – in der Wohnung, im Quartier, in der Dienstleistung, in der Mobilität und in der Kommunikation – dient uns als Werkzeug zur Umsetzung unserer wohnungsgenossenschaftlichen Organisationsprinzipien.

Es ist entscheidend, dass wir unseren MitarbeiterInnen die Arbeitsplätze der Zukunft zur Verfügung stellen, um so auch künftig ein attraktiver Arbeitgeber in der Region zu sein. Dazu gehören zeitgemäße Leistungs- und Serviceangebote, die Berufsperspektive ebenso wie Aus- und Fortbildung. Unsere MitarbeiterInnen werden täglich mit den neuesten Entwicklungen der digitalen Produktpalette in Kontakt gebracht. Wir passen unsere System- und EDV-Umgebung an die neuesten Entwicklungen und Standards an und optimieren so Arbeitsprozesse und generieren effiziente Arbeitsabläufe.

Natürlich geht es auch um unsere wirtschaftliche Situation und unseren Qualitätsanspruch an uns selbst. Zielgruppenorientierte Leistungen und mitgliederorientierter Service garantieren ein dauerhaftes, langfristiges und attraktives Wohnungsangebot. Wir prüfen den optimalen Einsatz der digitalen Technologien im Bereich Smart Home, wie elektronische Schließsysteme, das digitale Infoboard, die Steuerung von Heizungs- und Belüftungsanlagen sowie Beschattungsanlagen, die Optimierung von Prozessen bei der Erfassung der Verbrauchsdaten sowie auch sicherheitsrelevanten Themen wie Rauchmeldesysteme, Beleuchtungsanlagen oder Bewegungsmelder. Nicht zu vergessen, speziell in unserer Region, der ganze Bereich Smart Mobility wie z.B. Car- oder Bike-Sharing-Angebote, um nur ein Produkt zu benennen.

**aktuell:** *Welche Maßnahmen befinden sich in den einzelnen Bereichen in Planung, beziehungsweise wurden bereits umgesetzt?*

**Wöckel:** Intern steht aktuell der Wechsel der ERP-Software im Fokus sowie die Anpassung aller Schnittstellen und Produkte, die mit dieser Migration im Zusammenhang stehen. Neben der Umsetzung der technischen Themen werden auch die Arbeitsprozesse analysiert, angepasst und digitalisiert. Aber auch die internen Verwaltungsprogramme und die komplette



IT Landschaft werden entsprechend begutachtet und auf die neuesten Entwicklungen hin angepasst.

Bereits umgesetzt wurden Themen wie die digitale Mieterakte, das Mieterportal, die FLÜWO-Mieter-App, der Einsatz von digitalen Endgeräten, die Umstellung des Wohnungsabnahmeprozesses von Papier auf die digitale Wohnungsabnahme, die Einführung der digitalen Verkehrssicherung, der Einbau von Smart-Home-Modulen im Neubau, die Optimierung der Arbeitsplätze, wie z.B. zwei Bildschirme pro Mitarbeiter, die Erstellung von eigenen Neubausimulationen sowie die Einführung einer neuen Arbeits- und Kommunikationsplattform auf Basis der SharePoint-funktionen.

Für die nahe Zukunft arbeiten wir an der Umsetzung unserer Pläne zur Einführung einer digitalen Personalakte und auch die Einführung des papierlosen Büros. Auch die Umgestaltung der jetzigen Arbeitsplatzstruktur in ein mobiles Arbeitsplatzkonzept ist Teil der Digitalisierungsstrategie.

**aktuell: Von welchen Entwicklungen versprechen Sie sich den größten Nutzen für Ihr Unternehmen auf die Zukunft gesehen?**

**Wöckel:** Ich möchte bei der Beantwortung der Frage nicht auf einzelne Entwicklungen, Produkte oder Innovationen eingehen. Die Gesamtheit der Themen ist letztlich der Schlüssel für die Umsetzung einer erfolgreichen Digitalisierungsstrategie.

Aus unternehmerischer Sicht bedeutet Digitalisierung im ersten Schritt die Veränderung und Optimierung bestehender Unternehmensprozesse durch den Einsatz innovativer Anwendungssysteme (Software, Hardware, Zusammenführung der Systeme in der FLÜWO Cloud). Jedes Fax, jeder Aktenordner und jeder per Post versandte Brief sind zumindest technisch heute obsolet. Es gibt Situationen, in denen an diesen analogen Wegen nichts vorbeiführt. Diese gilt es zu identifizieren und zu minimieren. In allen anderen Situationen macht eine konsequente Digitalisierung die Arbeitsabläufe nicht nur erheblich leichter, sondern auch transparenter. Eine digitale Mieterakte, die per Suchfunktion durchsucht werden kann, deren Lesbarkeit nicht an der Handschrift der Beteiligten scheitert, die nicht physisch im Archiv gelagert und gesucht werden muss, bietet allen, die darauf zugreifen, viele Vorteile. So lassen sich viele interne Arbeitsvorgänge neu

denken, was den Beteiligten die tägliche Arbeit spürbar erleichtert und die Organisation insgesamt transparenter und besser steuerbar macht.

Auch die kaufmännische und technische Betreuung bietet große Potenziale für die Digitalisierung. Mieteranfragen (z.B. Interessenten, Schadensmeldungen) können digital erfasst und bearbeitet werden. Letztlich kann so der gesamte Vermietungs- und Verwaltungsprozess sowie die Miet-historie vollständig digital abgewickelt werden. Schließlich lassen sich auch alle internen Geschäftsprozesse digitalisieren, vom Rechnungswesen über den Einkauf bis zum Personalmanagement. Damit wird deutlich, dass Digitalisierung eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den unternehmerischen Prozessen und der Unternehmenskultur erfordert. Die überwiegende Anzahl der Wohnungsunternehmen steht noch am Anfang der Digitalisierung. Daher gilt es zunächst alle auf Papier ablaufenden Geschäftsprozesse in die digitale Welt zu heben und dadurch schneller, effizienter und komfortabler abzubilden. Dies betrifft sämtliche Aspekte der Bewirtschaftung einer Wohnimmobilie.

Durch den Einsatz innovativer Technologie lassen sich intelligente Systeme schaffen, die eine Optimierung von Bau und Gebäudebewirtschaftung ermöglichen. Die Themenbreite reicht von Steigerung der Energieeffizienz durch Einsatz eines Smart Grids als Bestandteil eines intelligenten Stromnetzes bis hin zu Smart Home-/ Ambient Assisted Living (AAL) Systemen, die den Alltag der Bewohner erleichtern und zusätzlichen Wohnkomfort schaffen.

Dabei verändert die Digitalisierung grundlegend die Gewohnheiten und Bedürfnisse der Mieter, wodurch die bestehende Lebens- und Arbeitsumgebung in Frage gestellt wird. Innovative Mietmodelle, die Wohnen als Dienstleistung begreifen, werden die klassische Beziehung zwischen Mieter und Vermieter modifizieren. Die Mehrzahl der klassischen Immobilienunternehmen sieht das „Internet der Dinge“ im Bereich der digitalen Technologien als zukünftigen Trend an. Dieses spielt vor allem für das individualisierte Wohnen eine Rolle, da es Gegenstände des alltäglichen Lebens durch Nutzung von Mikroelektronik stärker in das Umfeld der Bewohner einbindet. Für das „Internet der Dinge“ ist eine hochentwickelte Netzinfrastruktur notwendig, die in entsprechender Qualität in den Gebäuden implementiert werden muss.

Auch bei der Beziehung zwischen Unternehmen und Mietern bietet die Digitalisierung Chancen, schneller und effizienter in Kontakt zu treten und ggf. auch weitere Erlöspotenziale zu erschließen. Mietern kann eine Vielzahl von Zusatzleistungen geboten werden, die das Leben leichter machen, an denen die Wohnungswirtschaft zum Teil aber auch wirtschaftlich partizipieren kann. Einerseits können Community-Services angeboten werden: Das alte schwarze Brett kann digitalisiert werden und dadurch eine Vielzahl zusätzlicher und aktueller Informationen anbieten: vom Flohmarkt um die Ecke, den Car-Sharing-Angeboten bis hin zu Aktionen in der Kita. Andererseits kann das Wohnungsunternehmen Mietern gezielte Angebote von Dienstleistern in der Nachbarschaft machen. Die klare Botschaft ist dabei, dass wir uns um unsere Mieter kümmern, sie stets und umfangreich informieren, einbinden und den Komfort weiter erhöhen. Die Kommunikation und die Kommunikationswege und -medien sind entscheidende Schlüssel auf diesem Weg.

**aktuell: Wie ist die Wohnungswirtschaft Ihrer Einschätzung nach allgemein aufgestellt in Bezug auf den digitalen Wandel?**

**Wöckel:** Es ist sicherlich so, dass die einzelnen Branchen unterschiedlich gut darauf vorbereitet sind, was sich bei ihnen ändert – und manche haben die Veränderungen schon durchlebt. Die Wohnung gehört, neben dem Arbeitsplatz, zum Mittelpunkt unserer digitalen Gesellschaft, aber die Wohnungswirtschaft selber ist eher noch in der abwartenden Haltung. Die Umstellungsprozesse nehmen erst langsam Fahrt auf. Das ist auch regional unterschiedlich zu betrachten und hängt in gewisser Weise auch von Marktgegebenheiten und -bedürfnissen ab. Grundsätzlich muss man hier auch betrachten, ob man sich im privaten, kommunalen oder genossenschaftlichen Umfeld befindet. Die Wohnungswirtschaft hat erkannt, dass sie etwas tun muss und ist, getrieben von den Playern auf dem Markt, derzeit dabei, sich an die Digitalisierung anzupassen.

In der Immobilienwirtschaft sind die Veränderungen nicht so umwälzend wie in anderen Branchen, weil Bauen und Wohnen etwas Physisches ist, das auch durch die Digitalisierung sein Wesen nicht verändert. Die Prozesse, die in der Wohnungswirtschaft das Geschäft ausmachen, werden neu ausgerichtet. Ein erkennbar großes Veränderungspotenzial sehe ich im Konzept der Smart Cities, in denen digi-

tale Services und neue, auch autonome Technologien sowie vor allem die Veränderungen in der Kommunikation das Leben in Städten spürbar verändern werden. Hier wird auch die Wohnungswirtschaft künftig der Treiber des Wandels sein.

**aktuell: Welche Stolpersteine, Probleme und Herausforderungen sehen Sie im Bereich der Digitalisierung für Ihr Unternehmen und die Wohnungswirtschaft allgemein?**

**Wöckel:** Diese Fragen sind in erster Linie individuell für jedes Unternehmen und seine eigenen Prozesse und Ansprüche zu beantworten. Generell lässt sich sagen, dass der digitale Wandel nicht ohne Hindernisse und stets neuen Herausforderungen verlaufen wird. Zu Beginn ist ein strukturiertes Vorgehen unabdingbar und

das Definieren von Zielen ist wichtig, bevor die Digitalisierung umgesetzt wird. Es sollte ein strategischer Plan erstellt werden, der festlegt, welche Schritte zum digitalen Wandel gegangen werden sollen und in welcher Reihenfolge.

Ein fester Bestandteil der Digitalisierungsstrategie sollte auch die Optimierung der Kompatibilität von digitalen Lösungen sein. Es ist nicht zielführend, wenn in verschiedenen Unternehmensbereichen erstklassig digitalisiert wird, aber am Ende die IT-Lösungen nicht optimal zusammenarbeiten und mehr Probleme verursachen, als sie beheben. Um diesem Risiko vorzubeugen sind unsere Arbeitsgruppen aus Mitarbeitern aller Unternehmensbereiche zusammengesetzt. Somit integrieren wir die Kompetenz aus allen Fachbereichen und jeder ist Teil der Umsetzung.

Bei all dem sollte man nicht vergessen, die Angst vor Veränderungen ist ein normaler Impuls. Ihr kann entgegengewirkt werden, indem MitarbeiterInnen in Entscheidungsprozesse einbezogen werden. Ziel sollte es sein, jeden einzelnen Mitarbeiter, Partner und Kunden transparent über Vorteile aufzuklären und mit ins Boot zu holen, am besten auch mit Beispielen, wie die Digitalisierung konkret den Alltag verbessert. Dies sollte geschehen, bevor die ersten Schritte eingeleitet werden. Wenn dann alle von den Konzepten überzeugt sind und gemeinsam an einem Strang ziehen, hat man den ersten großen Schritt bereits getan.

*Herr Wöckel, wir danken Ihnen für das Interview.*

## KURZ GEFRAGT

# ... zum Video-Training von Mitarbeitern

Bei immer mehr sicherheitsrelevanten Themenfeldern wird von den MitarbeiterInnen in der Wohnungswirtschaft ein allgemeines Grundwissen und eine gewisse Sensibilität für die Themen erwartet, beispielsweise in Bezug auf die EDV-Sicherheit oder den Datenschutz. Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik, aber auch Cyber-Versicherungen fordern sogar, dass eine regelmäßige Sensibilisierung über mögliche EDV-Gefahren in den Unternehmen stattfindet und diese auch dokumentiert wird. Dies hat der vbw zum Anlass genommen, sowohl den eigenen MitarbeiterInnen aber auch seinen Mitgliedsunternehmen eine Leistung an die Hand zu geben, die auf die Gefahren von Cyber-Angriffen, auf die Vorgaben aus der Datenschutzgrundverordnung oder auf notwendige Compliance-Regeln aufmerksam macht, Gegenmaßnahmen aufzeigt und gleichzeitig den Aufwand so gering wie möglich hält. In Kooperation mit einem Trainer hat der vbw daher Video-Reihen mit anschließenden Kontrollfragen entwickelt und produzieren lassen. **aktuell** fragte Verbandsdirektorin Sigrid Feßler, wie Sie den Einsatz der neuen Technik sieht.

**aktuell: Welche Vorteile bieten Schulungsmethoden via Video?**

**Sigrid Feßler:** Der große Vorteil einer Video-Schulung ist, dass das Mitarbeiterteam und die jeweiligen Experten nicht zur gleichen Zeit am gleichen Ort sein müssen. Es bedarf also keiner aufwändigen internen oder externen Schulung, an denen in der Regel ohnehin nicht alle Mitarbeiter zugegen sind. Vielmehr bietet das Video-Konzept den MitarbeiterInnen die Möglichkeit, ganz individuell und seinem Zeitbudget entsprechend, die Videos anzuschauen.

Eine Reihe besteht aus maximal 13 Einzelvideos mit einer Zeitdauer von jeweils maximal sechs Minuten. Sind alle Einzelvideos durchgearbeitet, folgt ein Test mit Fragen aus den Videos oder Fragen, die sich aus den Inhalten der Videos ergeben. Die Fragen können beliebig oft wiederholt werden. Ist der Mitarbeiter soweit, drückt er den Test aus und übergibt es seinem Vorgesetzten als Dokumentation der erfolgreich durchgeführten Sensibilisierungsmaßnahme. Das bedeutet höchstmögliche Flexibilität zu günstigeren Preisen als bei einer externen Schulung. Auch neue Mitarbeiter

können sofort einbezogen und gleich zu Beginn mit den Sicherheitsstandards des Unternehmens vertraut gemacht werden. Bislang haben wir die Themenfelder EDV-Sicherheit, Datenschutzgrundverordnung und Compliance bearbeitet.

**aktuell: Lassen sich Gefahren so gänzlich vermeiden?**

**Feßler:** Einen hundertprozentigen Schutz vor Gefahren oder Fehlern gibt es nicht. Aber die Erfahrung zeigt, dass viele Vorfälle vermeidbar gewesen wären oder letztlich auf Anwendungsfehler zurückzuführen sind. Oft werden Sicherheitslücken auch durch Unkenntnis, Fehlverhalten oder leichtfertiger Weitergabe von Informationen verursacht. Der Schaden kann für das Unternehmen je nach dem immens sein.

**aktuell: Wie geht es nun weiter?**

**Feßler:** Als Verband wollen wir die Mitgliedsunternehmen des vbw, aber auch der übrigen Regionalverbände, an den Vorteilen der Schulungsvideos zu den gleichen günstigen Preisen partizipieren lassen wie der vbw selbst. Außerdem werden die Reihen bei Bedarf angepasst oder mit neuen Themen ergänzt. Auf die Zukunft gesehen, ist das Internetlernen sicher eine Lehrvariante, die bei unserer Ausbildungsakademie, der AWI GmbH, zusätzlich zu den Präsenzkursen zum Einsatz kommen wird.



# PYUR – Ihr Partner für die Digitalisierung.

Wir begleiten Sie mit modernsten, zukunftsorientierten Lösungen beim digitalen Wandel.

## Unsere Leistungen

- **Leistungsstarke Technologien**  
Glasfasernetze mit FTTB- und FTTH-Anschlüssen
- **Smart Metering**  
automatisierte Messleistungen und effiziente Datenanalysen
- **Quartiers-WLAN**  
immer online, innerhalb und außerhalb der Liegenschaften
- **Smart Infoscreen**  
schnelle und effiziente digitale Mieterkommunikation
- **Sicherheit**  
Konzepte für digital vernetzte Infrastrukturen und Dienstleistungen

**Wir entwickeln maßgeschneiderte Lösungen.  
Ganz nach Ihrem Bedarf. Starten Sie mit uns in  
das digitale Zeitalter.**

[pyur.com/wohnungswirtschaft](https://pyur.com/wohnungswirtschaft)

**PYUR**



# Pressehaus und Europaviertel besichtigt

## Arbeitskreis Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des GdW zu Gast beim vbw

Die MitarbeiterInnen in der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit aus dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und den Regionalverbänden trafen sich im Juli in Stuttgart zur gemeinsamen Sitzung und einem vielfältigen Rahmenprogramm. Das Wetter war schön und eine Stadtführung gebucht, als die Teilnehmer eintrafen. Beste Bedingungen also, um sich über wohnungswirtschaftliche Pressethemen sowie die Zusammenarbeit der Landesverbände zu unterhalten und das Stuttgarter Europaviertel sowie die Bahnhofsbaustelle zu besuchen.

Erst die Arbeit, dann das Vergnügen – nach diesem Motto saßen die TeilnehmerInnen erst einmal zusammen, um eine intensivere, regional und bundesweit gestaltete Pressearbeit zu planen. Künftig werden sich die Regionalverbände noch enger mit dem GdW abstimmen, um wohnungspolitische Themen in die Öffentlichkeit zu tragen. Ein gemeinsamer Artikelpool soll länderübergreifend die Gestaltung der Magazine erleichtern. Katharina Burkardt und Andreas Schichel vom GdW berichteten außerdem über den Verlauf der Medienkampagne im vergangenen Jahr sowie über den Wettbewerb zum seriellen Bauen.

Die Themen „Gemeinschaftsredaktion“ und gegenseitige Erwartungen von Journalisten und Pressearbeitern standen beim Gespräch mit einer Journalistin in der Redaktion der Stuttgarter Zeitung im Fokus. Die Stuttgarter Zeitung und die Stuttgarter Nachrichten führen einen gemeinsamen Newsroom und beschäftigen jeweils eigene Spezialredakteure, die exklusiv nur für eines der beiden Blätter berichten. Das Zusammenspiel der Redaktions-



teams funktioniere aber in der Regel reibungslos, so die Antwort auf kritische Fragen zu dieser gemeinsamen Nachrichtenerstellung. Der Abschluss der Führung galt dem Druckhaus, in dem sich riesige Papierrollen stapeln und Zeitungen in schnellem Digitaldruck erstellt werden. Die Besucher konnten den Fertigungsprozess vom Andruck bis zur abschließenden Auslieferung verfolgen.

Der Blick vom Fernsehturm bot eine Rundumsicht über die Region. Für Staunen sorgte bei den Gästen der hohe Waldanteil in und um Stuttgart. Ein komplettes Kontrastprogramm bot am nächsten Vormittag der Besuch des Europaviertels mit einem Blick auf die Baustelle des neuen Bahnhofs und Erläuterungen zu Stuttgart 21. Vor der riesigen Baugrube, in der die erste Kelchstütze der Dachkonstruktion bereits betoniert war, erklärte die Stadtführerin Brigitte Knorr den Teilnehmern die Geschichte und den derzeitigen Stand des Bahnhofsprojektes. Die Tour endete mit einem Besuch der modernen Stadtbibliothek und erntete Begeisterung.



# „Was sind das für Schlüssel?“



## Baugenossenschaft Esslingen stellt auf elektronisches Schlüsselsystem um

Zu Beginn ein Geständnis: Eigentlich sind wir ein gut organisierter Laden, außer bei einem Thema – der Schlüsselverwaltung. Egal wie wir es organisieren, wo auch immer wir die Verantwortlichkeit ansiedeln – oft das Gleiche: Auf dem Schreibtisch liegen plötzlich Schlüssel oder ein Schließzylinder. Natürlich ist kein Zettel dabei, wo sie zugehörig sind. Man kann sie in eine Kiste legen mit der Aufschrift „Keine Ahnung, wo die hingehören“ oder gleich wegwerfen. Bei der Vorbereitung der Wohnungsübergabe das umgedrehte Bild: Man geht zum Schlüsselschrank, um die Wohnungsschlüssel herauszunehmen und – weg, kein Schlüssel da und wieder kein Zettel, wer sie herausgenommen hatte. Es ist zum Haare raufen.

Neben diesen ärgerlichen innerbetrieblichen Einzelfällen sind aber auch die normalen Prozesse im Rahmen der Schlüsselverwaltung ineffizient und fehleranfällig. Bei der Wohnungsendabnahme tauschen wir den Schließzylinder in der Wohnungstür mit einem Bauzylinder, damit die Handwerker in die Wohnung können. Um auch ins Haus zu gelangen, haben wir Schlüsseltresore, in denen der Haustür- und weitere Schlüssel zu Technikräumen hinterlegt sind. Nach der Wohnungssanierung wird der Bauzylinder wieder durch den individuellen Schließzylinder getauscht. In dem Zuge überprüfen wir, ob der Inhalt des Schlüsseltesors vollständig ist. Das Ergebnis und die weiteren Schritte kann sich jeder vorstellen.

Der Anlass, das Thema einmal ganzheitlich zu betrachten, kam aber aus einer anderen Richtung: Die Schließenanlage in einer unserer größten Wohnanlagen ist ausgereizt, sie ist nicht mehr erweiterbar. Ein Mieter, der seine Schlüssel verliert, oder ein Vorfall wie oben beschrieben und es ist soweit – Austausch der gesamten Anlage mit etwa 150 Zylindern.

In einem ersten Schritt haben wir uns zusammengesetzt und ein Zielbild definiert: „Wir wollen im gesamten Wohnungsbestand ein einziges System, das ...

- ... für alle Beteiligten (Bewohner, Mitarbeiter, Handwerker) einfach zu bedienen ist
- ... unbegrenzt erweiterbar ist
- ... den Austausch von individuellen Schließ- und Bauzylindern entbehrlich macht
- ... eine schnelle Ersatzbeschaffung für verlorene Schlüssel oder defekte Schließzylinder ermöglicht
- ... robust und wartungsfrei ist.

Auf dieser Basis haben wir uns verschiedene Systeme angesehen, natürlich auch schicke digitale Lösungen mit Fingerabdrucksensor, Bedienung über eine Smartphone-App oder Transponder. Neben der Akzeptanzfrage bei den Bewohnern haben alle diese Lösungen einen gemeinsamen gewichtigen Nachteil: Sie brauchen an den Türen eine Stromversorgung, entweder Dauerstrom (im Bestand kaum nachrüstbar) oder Batterie. Mit letzterem haben wir bereits unsere Erfahrungen gemacht: Die Batterie fällt wann aus? Samstagabend im tiefsten Winter – ein teurer Noteinsatz des Schlüsseldienstes ist fällig.

Nach einigen Recherchen haben wir das System gefunden, das unsere Anforderungen erfüllt. Es ist ein elektronisches System ohne Batterien. Das Einstecken des Schlüssels (sie haben richtig gelesen – ein „oldschool“ Schlüssel!) erzeugt hierbei genug Strom, um die Verifizierung am Schließzylinder durchzuführen und den Schließvorgang zu speichern. Die Schlüsselverwaltung erfolgt hausintern mit speziell autorisierten Geräten online und mit grafischer Unterstützung (digital erzeugte Schließpläne in digitalen Grundrissplänen). Wenn jetzt eine Wohnungsendabnahme erfolgt, wird der Schließzylinder zum Bauzylinder umprogrammiert. Sowohl unsere Mitarbeiter als auch die Handwerker kommen dann mit ihren Schlüsseln in die Gebäude, die Technikräume und die Renovierungswohnungen. Bei Wohnungsübergabe wird das Schloss wieder individualisiert und der Mieter hat Exklusivzugang.

In den nächsten 18 Monaten werden wir den gesamten Gebäudebestand inklusive Haustüren, Technikräume, Tief- und Einzelgaragen auf das System umrüsten. Wir kommen auf etwa 4.000 Schließzylinder und rund 12.000 Schlüssel. Dann können wir zurückkommende Wohnungsschlüssel in die oben bereits beschriebene Kiste werfen. Nur die Aufschrift hat sich dann verändert, es steht „Für die nächste Tür“ darauf.

*Oliver Kulpanek, Vorstand Baugenossenschaft Esslingen eG*

# Spatenstich für das erste Baufeld

## Wohnbau Ludwigsburg baut geförderte Mietwohnungen

An der Heinrich-Schweitzer-Straße/Ecke Steinstraße in Ludwigsburg plant die Wohnbau Ludwigsburg (WBL) 50 Mietwohnungen. Anfang 2018 wurden die alten Wohngebäude abgerissen. Mitte September erfolgte der Spatenstich für den Bau von 25 Wohnungen im ersten Baufeld. Beim zweiten Baufeld liegen Nachbarschaftseinsprüche vor, so dass erst später oder gar nicht gebaut werden kann.

Da in Ludwigsburg Wohnraum dringend benötigt wird, startete die WBL den Bau trotz der Unwägbarkeiten beim gesamten Bau-



vorhaben. Von den 25 Mietwohnungen werden 13 nach dem Programm „Wohnungsbau BW 2017“ gefördert. Sie haben unterschiedliche Größen von 1,5 bis 5 Zimmern, mit 36,5 m<sup>2</sup> bis 128,5 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Kaltmiete aller 25 Wohnungen liegt bei 10,60 Euro/m<sup>2</sup> und damit bis zu 4,00 Euro unter der Marktmiete. Die Kaltmieten der geförderten Wohnungen beginnen bei 7,16 Euro/m<sup>2</sup>. „So schaffen wir bezahlbaren Wohnraum auch für die Menschen, mit mittlerem und geringem Einkommen“, erklärte Andreas Veit, Geschäftsführer der WBL.

Durch die Tiefgarage unter den Wohngebäuden werden Bäume und großzügige Grünflächen weitgehend erhalten, welche als grüne Innenhöfe gemeinschaftlich genutzt werden können. Die Wohnungen sind mit Aufzügen barrierefrei erreichbar. Terrassen, Loggien, Balkone und Dachloggien bieten Freiraum. Das Gebäude, das mit gedämmten Ziegeln im Energiestandard KfW 55 erstellt wird, wird mit Fernwärme versorgt. Die Fertigstellung des energieeffizienten Wohngebäudes ist für Frühjahr 2020 vorgesehen. Gesamtkosten mit Tiefgarage liegen bei etwa 6,5 Millionen Euro.

# Neuer Wohnraum für Jung und Alt entsteht in Nattheim

## Kreisbaugesellschaft Heidenheim baut 14 neue Mietwohnungen

Mit dem symbolischen Spatenstich haben im Juli die Bauarbeiten für das Neubauprojekt „Wohnen in den Krautgärten“ der Kreisbaugesellschaft Heidenheim begonnen. In der Goethestraße in Nattheim errichtet das Unternehmen 14 Mietwohnungen. Die Fertigstellung des dreigeschossigen Gebäudes samt zwölf Garagen und sechs offenen Stellplätzen ist für Herbst 2019 geplant. Insgesamt investiert die Kreisbau fast 2,8 Millionen Euro.

„Knapper und teurer Wohnraum wird zunehmend zum Problem. Das gilt auch für den Landkreis Heidenheim mit seinen Städten und Gemeinden. Umso wichtiger ist es, dass wir mit Neubauprojekten wie ‚Wohnen in den Krautgärten‘ diesem Trend entschieden gegensteuern und nun nach über zwei Jahrzehnten erstmals wieder Mietwohnungen in Nattheim bauen“, sagte Hans-Jürgen Kling, Prokurist der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH, beim offiziellen Spatenstich. „Mit einem Mietpreis von 8,30 Euro/m<sup>2</sup> können wir auch in Zukunft kostengünstiges Wohnen in der Gemeinde anbieten“, fügte er hinzu.

Realisiert werden bis Herbst 2019 sechs 2-Zimmer-Wohnungen, sechs 3-Zimmer-Wohnungen sowie zwei 4-Zimmer-Wohnungen (Wohnfläche zwischen 52 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>). Außerdem entstehen zwölf Garagen und sechs offene Stellplätze. Die Kreisbau setzt auf eine barrierearme und besonders energieeffiziente Bauweise nach KfW-55-Standard. Zum einen sind alle Wohnungen schwellenarm, verfügen über ein Meter breite Durchgangstüren und sind über einen Aufzug erreichbar. Zum anderen sind sie mit einer kontrollierten Wohnraumentlüftung ausgestattet. Geheizt wird über eine moderne und umweltfreundliche Anlage mit Holz-Pellets.

Beim Spatenstich: Jörg Bohnert (Baubehörde des Landratsamtes Heidenheim), Gerhard Weiß (Generalunternehmen Weiß und Aksjuk GmbH), Markus Schürle (Financial Office der Kreisbaugesellschaft Heidenheim), Peter Aksjuk (Generalunternehmen Weiß und Aksjuk GmbH), Norbert Bereska (Bürgermeister der Gemeinde Nattheim), Hans-Jürgen Kling (Prokurist der Kreisbaugesellschaft Heidenheim) und Wolfgang Haide (Rohbauunternehmen Christoph Haide GmbH & Co. KG)





# Gemeinsames Nachbarschaftscafé entwickelt



Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) und die Stadt Kornwestheim bieten gemeinsam ein Nachbarschaftscafé im Bewohner- und Familienzentrum (BFZ) in der Weststadt an. Oberbürgermeisterin Ursula Keck und die beiden Vorstände der LBG, Josef Vogel und Mathias Friko, haben einen entsprechenden Kooperationsvertrag unterschrieben. „Wir freuen uns sehr, nun gemeinsam mit der LBG dieses Angebot verwirklichen zu können“, sagte Oberbürgermeisterin Keck. Das Café startet an jedem zweiten Don-

nerstag jeweils von 10 bis 12 Uhr. Zum Auftakt gab es im Juni einen Sommerbrunch.

„Gemeinsames Anliegen von Stadt und LBG ist es, das Quartier qualitativ weiterzuentwickeln und die bereits bestehenden Nachbarschaftsnetzwerke zu stärken“, sagte Keck. „Das Nachbarschaftscafé im BFZ ist daher als Raum der Begegnung für die Bewohner der Weststadt zu sehen“, ergänzen die LBG-Vorstände Vogel und Friko. „Wir möchten unseren Mitgliedern und Mietern von der LBG eine gute Betreuung bieten, die Zufriedenheit weiter fördern und den Austausch der Nachbarn untereinander stärken. Die Besucher unseres gemeinsamen Nachbarschaftscafés haben die Möglichkeit, das Angebot eigenverantwortlich mitzugestalten und sich dort ehrenamtlich zu engagieren“, so die Vorstände. Die Teams von LBG und BFZ gestalten das Café gemeinsam.

# Richtfest einmal anders

## Baugenossenschaft Hegau mit neuem Kunstprojekt

Mit Film, Theater, Lesungen, Lichtperformances und Live-Musik feierte die Baugenossenschaft Hegau Richtfest beim Rohbau an der Gustav-Troll-Straße in Radolfzell. Unter der Überschrift „Luftige Schlösser und konkrete Utopien“ hatten sich junge Künstler aus Deutschland, Österreich und der Schweiz ganz konkret Gedanken über das Wohnen und die Zukunft gemacht. Die Baustelle diente ihnen für einen Tag als Schauplatz. Rund 1000 Gäste kamen zum Richtfest und bestaunten die Kunst ebenso wie den neuen Bau.

„Das Richtfest soll den Geist der Arte Romeias weiterführen, steht aber für sich“, sagte Hegau-Vorstand Axel Nieburg und freute sich über die Verbindung des Rohbaus als Kulisse der Kunst. Drei Tage stand die Baustelle dafür still. Einen Tag kostete der Aufbau, ein Tag war dem Festival gewidmet, am dritten Tag wurden die Kunstobjekte wieder abgebaut. „Betreten erwünscht“, lautete das Motto.

Zwei Kunstpreise hatte die Baugenossenschaft Hegau ausgelobt: einen Publikumspreis und einen von einer Jury bewerteten Richtfest-Förderpreis. Die Besucher wählten für den „Richtet mich“-Publikumspreis die audiovisuelle Projektion „Back door“ von Franziska Weber und Stefanie Walder. Bei der Bespielung der grauen Betonwände ließen sie die Zuschauer in eine Sphäre zwischen den kahlen Mauern des Baus und der Natur eintauchen. Die Jury vergab den Richtfest-Förderpreis an David Leutkart.

Der Klangkünstler faszinierte mit außergewöhnlichen Geräuschen in seiner Performance „Betonmeerfahrt“. Der Beton diente dem Noise-Musiker als Instrument und der Bau selbst als Klangkörper. Das Festival auf der Weinburg „war ein Volltreffer“, freute sich Nieburg mit den Künstlern über die positive Resonanz.

In den drei Wohnblöcken mit Tiefgarage in Radolfzell entstehen 50 Mietwohnungen. Die Bauten sind auf den KfW-55-Standard ausgelegt. Insgesamt investiert die Baugenossenschaft Hegau rund 13 Millionen Euro in den Neubau.

**Rohbau meets Kunstfestival!**

**20. Juli**  
**11-24 Uhr**

**Weinburg**  
**Gustav-Troll-Str. 14**  
**Radolfzell**

**DAS RICHTFEST**

**Der Rohbau wird zur Projektionsfläche, der Baukran zur Kulisse und die offene Tiefgarage zum Amphitheater.**

**Kunst**  
Der Richtfestförderpreis „Luftige Schlösser und konkrete Utopien“ für junge Kunst (US\$)

**11.00 Uhr**  
Setzung des Richtkranzes

**Ab 0 Uhr**  
Finissage in der Seebarr am Konzertsegel

**Musik**  
Bauk | Lichtbau

**33**

# Menschen mehr geben als ein Dach über dem Kopf

## Auszubildende der VOLKSWOHNUNG lernen die Arbeit von SOZPÄDAL e.V. kennen

Etwa 600 Männer, Frauen und Familien mit Kindern sind gegenwärtig obdachrechtlich untergebracht, hinzu kommen junge Erwachsene, die für einige Zeit bei Freunden oder Bekannten unterschlüpfen. Die Dunkelziffer ist groß – wie viele Menschen ohne Unterstützung der Stadt auf der Straße leben, weiß man nicht genau. Bei der Armutsbekämpfung kooperiert Karlsruhe mit freien Trägern der Wohnungslosenhilfe. Einer von ihnen ist SOZPÄDAL e.V., dessen Arbeit die Auszubildenden der VOLKSWOHNUNG nun im Rahmen eines Sozialprojekts kennenlernen.

„Verteilt über das gesamte Stadtgebiet stellen wir SOZPÄDAL als Hauptmieter knapp 100 Wohnungen aus unserem Bestand zur Verfügung“, so VOLKSWOHNUNGS-Geschäftsführer Stefan Storz. Die Verbindung zu dem Verein besteht seit langem. „Wir freuen uns sehr, dass die VOLKSWOHNUNG so viel Vertrauen in uns setzt“, sagt Jörg Mauter, geschäftsführender Vorstand von SOZPÄDAL, und fährt fort: „Die Auszubildenden kommen mit Mietern in Kontakt, die Wohnungsverlust und Zeiten der Obdachlosigkeit erlebt haben. Wir wollen zeigen, dass mit entsprechender Unterstützung erneuter Wohnungsverlust vermieden werden kann und es möglich ist, ehemals wohnungslosen Menschen neue Perspektiven anzubieten.“

Sechs Auszubildende des 2. und 3. Lehrjahrs verbringen jeweils eine Woche bei SOZPÄDAL. Ziel der Arbeit von SOZPÄDAL ist es, Betroffenen eigenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Verein vermietet die Wohnungen weiter an über 350 ehemals wohnungslose Menschen – ohne die Kooperation mit der VOLKSWOHNUNG wäre das nicht durchführbar. „Eine Wohnung oder ein Zimmer zum Abschließen zu haben, ist so viel mehr als nur ein Dach über dem Kopf“, sagt der SOZPÄDAL-Leiter. Die Menschen werden von 15 Kolleginnen und Kollegen betreut. Montags ist Teamsitzung, ein bis zwei Mal pro Woche finden Hausbesuche, drei Mal wöchentlich Sprechstunden statt. Die Azubis haben Gelegenheit, bei allen Gesprächen dabei zu sein und auch die tat-

kräftige Unterstützung bei Behördengängen oder bei der Wohnungseinrichtung mitzerleben.

Wie hat das erste Auszubildenden-Duo der VOLKSWOHNUNG die Zeit bei SOZPÄDAL wahrgenommen? Jonas Borrey (2. Lehrjahr) ist begeistert: „Das war eine tolle Woche, die richtig viel Spaß gemacht hat. Mir ist jetzt erneut bewusst, wie schwer es manche Menschen haben und ich bin voller Respekt vor der Arbeit der Kolleginnen und Kollegen bei SOZPÄDAL.“ Auch Jasmin Grabarek (ebenfalls 2. Lehrjahr) hat nach diesen fünf Tagen einen anderen Blickwinkel: „Wenn jemand seine Miete nicht zahlt, gibt es eine Geschichte dahinter, oft hat diese Person Schweres durchgemacht und Schicksalsschläge erlitten. Es war gut zu sehen, dass die Unterstützung von SOZPÄDAL dabei helfen kann, wieder Fuß zu fassen.“



## IMPRESSUM



Herausgeber:

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

Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart  
Tel. 0711 16345-120, Fax -109  
E-Mail: schubert@vbw-online.de  
www.vbw-online.de

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

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

Bildnachweise:

Titelbild + S. 2 + S. 4-12: Fotoatelier Christiane; S. 14 + 16 + 17: IBA; S. 18: Baugenossenschaft Filder eG; S. 20: iStock (Andree Nery); S. 21: iStock (deepblue4you); S. 23: Shutterstock (Christopher Gardiner); S. 24 (Grafik): Analyse & Konzepte; S. 25: Thomas Wöckel; S. 26: iStock (Erikona); S. 31: iStock (Matejmo); S. 32: Wohnbau Ludwigsburg, Kreisbaugesellschaft Heidenheim; S. 33: LBG Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG, Baugenossenschaft Hegau; S. 34: VOLKSWOHNUNG; sonstige Bilder: vbw



# Termine WINTER 2018/2019

## OKTOBER

24. Oktober	Die rechtssichere Wohnungsabnahme (inkl. Schönheitsreparaturen)	Stuttgart
25. Oktober	Besser Ausbilden ohne Ausbilderschein	Stuttgart
30. Oktober	Überbetrieblicher Unterricht für Immobilienkaufleute Modul: Maklergeschäft	Stuttgart

## NOVEMBER

05. November	Fortbildung zum/zur Immobilien-Ökonom/in (GdW)	Stuttgart
06. November	Effektive Lerntechniken und Zeitmanagement für Auszubildende	Stuttgart
07. November	Business-Knigge: souveränes Auftreten und Etikette im Beruf	Stuttgart
08. November	Erfolgreiche Kommunikation am Telefon und im persönlichen Gespräch	Stuttgart
08. November	Clever reagieren auf Einwände und Kritik	Stuttgart
14. November	Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht	Karlsruhe
21. November	Megatrend Digitalisierung – Neue Wege der Mieterkommunikation	Stuttgart
27. November	Arbeiten 4.0 – Neue Medien im Office	Stuttgart

## DEZEMBER

04. Dezember	Aufbau-Seminar „Schimmel“: Das Wohnklima messen und bewerten	Stuttgart
05. Dezember	Streit im Treppenhaus oder die Hausordnung wird eingehalten	Stuttgart
06. Dezember	Fachausschuss Technik des vbw	Stuttgart
11. Dezember	Forderungsmangement in der Immobilienwirtschaft Chancen und Risiken – wie kann und sollte der Vermieter handeln?	Stuttgart

## JANUAR

22. Januar	Schimmel: Ursachenklärung, Mieterberatung, Prävention	Stuttgart
------------	---	-----------

## FEBRUAR

07. Februar	Das neue Bauvertragsrecht in der Praxis!	Stuttgart
12. Februar	Wirtschaftliche Aspekte bei Inspektion und Wartung haustechnischer Anlagen: Was muss, was kann	Stuttgart
13. Februar	Rechtssichere Umlage von Betriebskosten	Karlsruhe
27. – 28. Februar	Praktisches Baumanagement aus Bauherrenperspektive	Stuttgart

