

# Magazin

aktuell – Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Baden-Württemberg | 24. Jahrgang | Ausgabe 04/18

## Alles wird smarter – auch die Stadt der Zukunft

### Aus dem Inhalt

Staffelübergabe beim vbw | Interview mit der kommenden Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle  
Wohntrends 2035 | Jubiläum: 10 Jahre Verein Integrative Wohnformen | Was kann die Smart City?  
Zukunftsforum des IWS | IBA 2027: Vorstellung des Kuratoriums



- 03** Editorial
- 04** Staffelübergabe von Sigrid Feßler an Dr. Iris Beuerle
- 08** Im Interview: Die kommende Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle
- 10** Studie des GdW: Wohntrends 2035
- 12** Regionalkonferenz für mehr Akzeptanz für Wohnungsbau
- 14** IBA 2027: Vorstellung des Kuratoriums und der Fachforen
- 16** Blick ins Jahr 2050 beim IWS-Zukunftsforum
- 18** Der Arbeitskreis Soziales Management besucht Mannheim
- 20** 10 Jahre Verein Integrative Wohnformen
- 22** Dänische Delegation zu Gast beim Umweltministerium BW
- Thema 2018: Digitalisierung**
- 24** Smart City – Was ist möglich?
- 27** KoWos tagen zum Thema Ressourceneffizienz im Wohnungsbau
- 28** Wohnungsbau Ludwigsburg eG: Der CUBE 11 erhält Auszeichnung
- 29** Baugenossenschaft Biberach eG: Modulare Holzbauweise umgesetzt
- 30** LBG Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG: Mehrfamilienhaus in Holz-Hybrid-Bauweise fertiggestellt
- 30** Tuttlinger Wohnbau: Kunstaussstellung „Relative Unschärfe“
- 31** Baugenossenschaft Neues Heim: 75 Neubauwohnungen erstellt
- 32** Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH: Neubauprojekt „Garten Eben“ in Landau
- 33** Termine
- 34** Weihnachtsgruß / Impressum



## Sehr geehrte Leserinnen und Leser, liebe Mitglieder,

ein ereignisreiches Jahr liegt bald hinter uns. Wir erleben im Moment, dass in Politik und Gesellschaft die Zeichen auf Sturm stehen. Dies gilt für die großen Weltmächte mit ihren unbeherrschten Präsidenten ebenso wie für Nationen und Völker, die mit der eigenen oder europäischen „Regierung“ unzufrieden sind. Deutlich zeigt sich das im Brexit, an den Gelbwesten oder auch in Form der hohen italienischen Staatsverschuldung. Konflikte, Krawalle und Krisen bestimmen das Bild.

Unsere Branche wird bedauerlicherweise auch durch politische Hektik und das Verabreichen von Placebos geprägt. Zwar hat die Bundesregierung am 29.11. eine Grundgesetzänderung auf den Weg gebracht, die den Ländern über 2019 hinaus Finanzhilfen für den Sozialen Wohnungsbau gewähren soll, aber die Konferenz der Ministerpräsidenten hat dies zunächst abgelehnt und angekündigt, am 14.12. den Vermittlungsausschuss anzurufen. Wir dürfen gespannt sein, wie diese Geschichte ausgeht.

Die Aufmerksamkeit rund um das Thema Wohnen, die Plattformen und neuen Ideen, die die Wohnungswirtschaft entwickelt oder die der Branche zuteilwerden, hat zwar viel Positives, befördert aber leider auch Ideen aus der Mottenkiste zu Tage. Serielles und modulares Bauen ist überhaupt nichts Neues und bislang auch nicht günstiger. Dafür wird es aber gern von Planungsämtern und

anderen Entscheidungsträgern torpediert, weil man in diesem Zusammenhang ein wenig Flexibilität in der Stadtgestaltung und bei den Vorschriften (Stichwort Typengenehmigung) braucht, die nicht überall vorhanden ist. Oder eine neue Gemeinnützigkeit, die von bestimmten Kreisen als Heilsbringer angesehen wird, als ob wir damit trotz des Flächenmangels in kürzester Zeit viele Wohnungen bauen könnten. Das Baukindergeld und die Sonderabschreibung für den preiswerten Wohnungsbau werden wohl auch nur zu Mitnahmeeffekten führen oder auf die Preise überwältigt werden. Dafür bestraft man mit dem kürzlich beschlossenen Mietrechtsanpassungsgesetz alle verantwortungsbewussten Vermieter, indem die bislang schon günstigen Wohnungen einen schärferen Preisdeckel bei einer Modernisierung erhalten, von anderen im Gesetz enthaltenen Änderungen ganz zu schweigen. Damit hat die Bundesregierung gegenüber dem bisherigen Diskussionsstand noch eins draufgesetzt. Wir müssen wohl feststellen, dass unsere Einflussnahme auf Bundesebene engen Grenzen unterworfen ist.

Wenigstens hat das Land ein gut gestaltetes Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ erstellt, welches außer einigen Verfahrensfragen keinen Grund zur Klage bietet. Derzeit wird der bezahlbare Wohnungsbau vor allem durch drei Problemfelder ausgebremst: Bauflächenknappheit, fehlende Baukapazi-

täten und hohe Baukosten. Gemeinsam mit den Städten und Gemeinden versuchen wir, Lösungen für ein besseres Bauflächenmanagement zu finden und die Konzeptvergaben voranzutreiben. Wir werden uns künftig noch aktiver in die Politik einbringen und unsere Forderungen klarer formulieren.

Diesen aktuellen Herausforderungen wird sich ab 1.1.2019 auch unsere neue Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle stellen. Seit Anfang September ist sie nun als Mitglied der Geschäftsführung tätig und berichtet hier im Interview über ihre ersten Erfahrungen und Ihre weiteren Planungen im vbw.

Spannend wird sein, sich mit der Dynamik und den vielfältigen Ideen und Anregungen der IBA 2027 StadtRegion Stuttgart rund um das Bauen, Wohnen und Leben zu befassen. Der vbw will sich verstärkt einbringen und die Themen auch in eigenen Veranstaltungen mittragen. Die Frage: „Wie wollen wir in Zukunft wohnen?“ betrifft schließlich unsere Mieter und Mitglieder und damit ganz direkt auch uns.

In diesem Sinne freuen wir uns über Ihre Mitwirkung und ideengeladene Dialoge.

Ihr Peter Bresinski  
Verbandsvorsitzender



# Sigrid Feßler mit Goldmedaillen ausgezeichnet

## Staffelübergabe gemeinsam gefeiert

Die Staffelübergabe ist zu einem erinnerungswürdigen Abend geworden. Zahlreiche Gäste aus Politik, Wirtschaft, Verbändelandschaft und Bankenwesen waren nach Stuttgart gekommen, um gemeinsam die Leistungen der scheidenden Verbandsdirektorin Sigrid Feßler zu würdigen und gleichzeitig ihre Nachfolgerin im Amt, Dr. Iris Beuerle, zu begrüßen. Laudatien und Gespräche bei gutem Essen und badischem Wein prägten den Abend. Zwei Goldmedaillen aus der Wohnungswirtschaft belegten, welche Wertschätzung die Branche Sigrid Feßler entgegenbringt. Mit herzlichen Worten und Blumen begrüßte der vbw Dr. Iris Beuerle.

„Keine Schuld ist dringender, als die, Dank zu sagen“, mit diesem Cicero-Zitat setzte der Verbandsvorsitzende des vbw, Peter Bresinski, in seiner Begrüßung den zentralen Akzent für den Abend. Denn alle, die an diesem Abend geladen waren, haben mit Sigrid Feßler in den unterschiedlichsten Gremien, Arbeitskreisen, Sitzungen und Konferenzen sowie im vbw zusammengearbeitet und in den vergangenen 30 Jahren von ihrem Wissen und ihrer Sachkenntnis auf die eine oder andere Art profitiert. Wertschätzung und Anerkennung prägten die Reden und Rückblicke.

Auch Prof. Dr. Markus Müller vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg dankte Sigrid Feßler für die konstruktiven Gespräche und vor allem für die intensive Mitarbeit in den verschiedensten Arbeitsgrup-



Zwei Ehrungen für Sigrid Feßler: Die Ehrenmedaille des GdW in Gold überreicht von Axel Gedaschko (links) sowie (rechts) die Verdienstmedaille des vbw in Gold überreicht durch Michael Lott

pen der „Wohnraum-Allianz“. Insbesondere mit ihren Forderungen im Sinne der Wohnungswirtschaft galt es sich in diesem Kreise auseinanderzusetzen. Er wünschte der scheidenden und der künftigen Verbandsdirektorin „für das was kommt: alles Gute“. Markus Müller hielt sich mit seiner Rede kurz, aber sehr pointiert.

Der vbw-Verbandsratsvorsitzende Michael Lott zeichnete in einer sehr persönlichen Ansprache den Weg und die Bedeutung Feßlers für die 300 Wohnungsunternehmen im vbw nach. „Sie haben sich – als ausgewiesene Badenerin – für die Fusion der damaligen Verbände badischer und württembergischer Wohnungsunternehmen stark gemacht, so dass es heute nur noch heißt: Mitglied im vbw. Ihre Durchsetzungskraft und Hartnäckigkeit bei der Erreichung von Zielen haben dem vbw und seinen Mitgliedsunternehmen im wohnungspolitischen Diskurs sehr gut getan“, so Lott. Der Umbau der Gebäude im Herdweg 52/54 trage ebenso Feßlers Handschrift wie vor allem die politische Arbeit mit sehr vielen Positionspapieren und Statements, wenn möglich als gemeinsa-

me Aussage zusammen mit den anderen wohnungswirtschaftlichen Verbänden in Baden-Württemberg. „Ein weiterer Verdienst ist es, die Rechtsabteilung aufgebaut zu haben, so dass der vbw heute die größte rechtliche Expertise in der Wohnungswirtschaft besitzt. Es war stets zu spüren, dass der vbw ein zentraler Mittelpunkt Ihres Lebens ist. Für dieses hohe arbeitsintensive und zeitliche Engagement, das weit über den üblichen Rahmen hinausging, ein herzliches Dankeschön“.

**Sichtbare Zeichen gesetzt**

„Wertschätzung und Dank darf ich Ihnen nicht nur in Form vergänglicher Worte, sondern auch mit einem bleibenden Zeichen zum Ausdruck bringen“, sagte Lott und überreichte Feßler die Verdienstmedaille des vbw in Gold samt Urkunde und Anstecknadel, insgesamt eine der höchsten Auszeichnungen, die die baden-württembergische Wohnungswirtschaft verleihen kann.

Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., betonte Feßlers intensive, ergebnisreiche Arbeit, die stets „ohne große Bugwelle“ erfolgte und für die Wohnungsunternehmen viel erreicht hat. Als jüngstes Beispiel dafür nannte er das baden-württembergische Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“,

dem eine aufwendige Analyse der Förderprogramme der anderen Bundesländer vorausging. Eine Analyse, die für den GdW und seine Regionalverbände wichtig ist. „Du bist in der Branche anerkannt, Deine Expertise wird geschätzt“, so Gedaschko. Er überreichte Feßler die Ehrenmedaille des GdW in Gold und sagte, Feßler habe im Bundesverband wichtige Impulse gesetzt, Erfahrungen eingebracht und Eindruck hinterlassen.

Schon zu Beginn seiner Rede begrüßte er Dr. Iris Beuerle, die durch ihre Arbeit im VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. in der Wohnungswirtschaft bereits bestens vernetzt ist.

Abschließend dankte Feßler in einem Rückblick allen für die vertrauensvolle Zusammenarbeit, für gute und konstruktive Diskussionen und Ergebnisse und gab an Beuerle weiter: „Sie erben einen interessanten Job“. Beuerle dankte für den freundlichen Empfang und bekräftigte „einen riesen Respekt vor dem bisher Geleisteten“. Als Württembergerin schenkte sie Feßler symbolisch zwei Rieslinge: einen aus Württemberg und einen aus Baden. „Trotz aller Unterschiede zeigen beide ihre Qualitäten“, schloss sie die Redebeiträge ab. Der Abend endete erst spät in lockerer Atmosphäre und mit fröhlichen Gesprächen.

Prof. Markus Müller(L.) und Peter Bresinski (r.)würdigten die Leistungen der scheidenden Verbandsdirektorin Sigrid Feßler und begrüßten ihre Nachfolgerin Dr. Iris Beuerle





Das Plenum bildete an diesem schönen Herbstabend den würdigen Rahmen für die Staffelübergabe. Gäste aus Politik, Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Verbändelandschaft waren gekommen, um sich bei Sigrid Feßler als scheidende Verbandsdirektorin mit Ehrungen, Geschenken und Blumen zu verabschieden. Das herzliche „Willkommen beim vbw“ galt nicht nur ihnen. Auch Dr. Iris Beuerle, die Nachfolgerin im Amt der Verbandsdirektorin, wurde von allen Seiten herzlich begrüßt. Gemeinsam feierten sie bei angeregten Gesprächen in den Abend hinein.





# „Es ist wie nach Hause kommen“

## Ein Gespräch mit der neuen Verbandsdirektorin des vbw über Erfahrungen und Zukunftspläne

Seit September dieses Jahres ist Dr. Iris Beuerle als Mitglied der Geschäftsführung im vbw tätig. Sie wird zum 1. Januar 2019 das Amt der Verbandsdirektorin von Sigrid Feßler übernehmen und für den Bereich der Interessenvertretung zuständig sein. Einen ruhigen Start hat die 51-Jährige nicht hingelegt. Das würde wohl auch nicht zu ihrem Temperament passen. Im Gegenteil: Sie hat vom ersten Tag an viele Termine wahr- und Kontakte aufgenommen. Genauer betrachtet ist Beuerle bereits mittendrin in den Themen, sie kennt sich aus und kann die wohnungswirtschaftlichen Fragen kompetent beantworten. **aktuell** wollte im Gespräch von ihr wissen, wie ihr das gelingt.

**aktuell:** *Frau Dr. Beuerle, erst einmal ein herzliches Willkommen beim vbw. Sie sind seit Anfang September als Mitglied der Geschäftsführung aktiv. Wie haben Sie sich bisher im vbw eingelebt?*

**Dr. Iris Beuerle:** Die Arbeit in einem wohnungswirtschaftlichen Verband ist mir aus meiner 20-jährigen Tätigkeit beim VNW vertraut. Sie macht mir Spaß. Die ähnlichen Strukturen und Arbeitswelten haben mir den Einstieg sehr erleichtert. Ich war sofort in der Materie. Außerdem bin ich hier in eine nette und kompetente Kollegenschaft gekommen, bei der ich schon einige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorher kannte. Mit einem Wort: ich habe mich schnell und gut eingelebt.

**aktuell:** *Welche ersten Eindrücke haben Sie gewonnen?*

**Beuerle:** Meine erste Feststellung war, dass der Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg mit über 52 Prozent Wohneigentum etwas Besonderes ist. Wer Geld hat, der baut sich ein Haus oder kauft sich wenigstens eine Wohnung. Diese scheinbar für Baden-Württemberg typische Denkweise bringt auch in den Kommunen eine eigentumsorientierte Haltung mit sich. Der Mietwohnungsbau hat häufig einen geringeren Stellenwert und beeinflusst auch die wohnungspolitische Kultur im Land. Das ist neu für mich. In Hamburg dominiert der Mietwohnungsmarkt mit 80 Prozent. Dort werden jährlich in einem „Bündnis für das Wohnen“ 10.000 Wohnungen erstellt.



Aufgefallen ist mir auch der große Mangel an Bauflächen. In einem wirtschaftsstarke Land, das kaum strukturschwache Regionen kennt, hätte ich mit dieser Problematik nicht gerechnet. Ich hätte eine stärkere Bodenvorratspolitik erwartet.

Positiv erfahre ich das bestehende große Vertrauen der Mitglieder in den Verband. Die Akzeptanz und Wertschätzung aus den Mitgliedsunternehmen, aber auch aus dem wohnungspolitischen Umfeld ist beachtlich. Ich stelle außerdem immer wieder fest, dass ich doch schon einige Vorstände, Geschäftsführer und Menschen aus der Wohnungsbranche hier in Baden-Württemberg kenne. Das ist ein wenig so, wie nach Hause kommen.

**aktuell:** *Wie meinen Sie das?*

**Beuerle:** Ich habe mich in Hamburg sehr wohl gefühlt. Doch geboren und aufgewachsen bin ich in Althengstett bei Calw. Mein Studium der BWL mit Schwerpunkt Genossenschaftswesen bei Professor Eduard Mändle absolvierte ich an der damaligen Fachhochschule in Nürtingen. Durch seine Vermittlung kam ich 1993 als Praktikantin zum vbw. Dort konnte ich mich in mehreren Abteilungen einbringen, auch bei der Prüfung. Und so war es auch ein logischer Schluss, dass meine Diplomarbeit die Geschichte einer Wohnungsbaugenossenschaft thematisierte.

Gemeinsam mit Professor Mändle habe ich, als seine damalige Assistentin, die Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die heutige AWI, aufgebaut und bin erst aufgrund meines Themenschwerpunktes Genossenschaftswesen letztlich zum VNW nach Hamburg gekommen. Der VNW suchte damals nach einer Referentin für Genossenschaften. Den Kontakt nach Baden-Württemberg habe ich in all den Jahren erhalten und komme jetzt mit meinem neuen Amt sozusagen zurück zu den Wurzeln. Das ist schön.

**aktuell:** *Sie übernehmen hier das Amt der Verbandsdirektorin. Was hat Sie an dieser Aufgabe gereizt?*

**Beuerle:** Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, also die Wohnungsbaugenossenschaften sowie die kommunalen und kreisgebundenen Wohnungsunternehmen, sorgen für



sozial verträgliche Mieten, vitale Quartiere und lebenswerte Städte. Sie sind Bestandhalter, die in ihre Wohnungen investieren und sich nicht an einer Maximalrendite orientieren. Sie schaffen seit knapp 200 Jahren – so viel Erfahrung haben die ältesten Mitgliedsunternehmen im vbw – Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung. Ohne die Leistungen der vbw-Mitgliedsunternehmen sähen die Mieten im Land ganz anders aus, die Mietpiegel lägen wesentlich höher. Kein anderer Marktteilnehmer erfüllt all diese Aufgaben in gleicher Weise. Das müssen wir klar zum Ausdruck bringen!

Ich will mich für die positive Weiterentwicklung dieser Unternehmen durch eine gute Interessenvertretung und Arbeit auf politischer Ebene einsetzen und ihre Leistungen bekannt machen. Ihre Bedeutung wird weiter zunehmen, denn wir stehen gesellschaftlich vor großen Herausforderungen. Diese Gestaltungsmöglichkeit und Verantwortung reizt mich.

**aktuell: Welche Themen und Aufgaben werden Sie im Januar als erstes angehen?**

**Beuerle:** Wie es derzeit bei der IBA 2027 StadtRegion Stuttgart geschieht, so müssen auch wir uns immer wieder fragen, wie wir in Zukunft wohnen, leben und arbeiten wollen. Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen sind diejenigen, die diese neue Lebens- und Wohnwelt bauen werden. Mit den Zukunftsthemen, wie Digitalisierung, Quartiersentwicklung, Umgang mit Ressourcen, erneuerbaren Energien, Mobilität werden wir uns befassen.

Wir müssen miteinander und in der Öffentlichkeit über unsere Leistungen reden. Wir müssen zeigen, was wir können. So lässt sich das Profil des vbw und seiner Mitglieder weiter stärken. Bei den vielen hochkarätigen Projekten, Neubauten, Ideen, die ich in den vergangenen drei Monaten gesehen habe, wird mir das viel Freude machen. Davon bin ich überzeugt.

Mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden wir die Themen, die die Wohnungswirtschaft bewegen und künftig bewegen werden, besser im vbw verorten. Das bedeutet eine strukturelle Neuaufteilung mancher Aufgabenstellungen und eine Verstärkung des Teams. Mein Motto: „vom Ich zum Wir“ möchte ich beibehalten und auch in die Gremien tragen.

**aktuell: Welche wohnungspolitischen Themen sollte der Verband noch stärker besetzen?**

**Beuerle:** Unsere Mitgliedsunternehmen sind Bestandhalter und verlässliche Partner auf dem Wohnungsmarkt, wenn es um bezahlbare oder besser, leistbare Wohnungen geht. Entsprechend müssten sie stärker gefördert werden, insbesondere durch Grundstücke. Wir müssen den politischen Entscheidern klar machen, dass sie es durch ihre Politik selbst in der Hand haben, wer die Grundstücke erhält und ob leistbare Wohnungen entstehen können. Wir brauchen mehr Konzeptausschreibungen, damit von vornherein gemischte Wohnquartiere entstehen mit geförderter, frei finanziertem Wohnungsbau und Eigentum.

**aktuell: Welche Chancen aber auch Herausforderungen sehen Sie auf den vbw sowie auch auf die Wohnungsunternehmen künftig zukommen?**

**Beuerle:** Große Chancen bietet sicherlich die Digitalisierung. Eigentlich deckt sie alle Bereiche ab – von der Kommunikation, über die Datenverarbeitung, über neue Mobilitätsformen und

Smart-Home-Anwendungen bis hin zu neuen Geschäftsfeldern und Arbeitsweisen. Wir werden durch sie auf vielen Feldern einen strukturellen Wandel erleben. Sogar schon kurzfristig, ganz einschneidend aber auf lange Sicht. Im vbw denken wir über mobiles Arbeiten nach und mit den Mitgliedsunternehmen werden wir im Fachausschuss Digitalisierung das Themenspektrum bearbeiten.

Mit Blick auf eine alternde Gesellschaft kommt außerdem der Quartiersentwicklung eine große Bedeutung zu. Wohnraumanpassungen und das Thema Nachbarschaft werden in diesem Zusammenhang immer wichtiger. Auch neue Wohn- und Lebensformen lassen uns umdenken. Wir werden im vbw daher das Themenfeld „Wohnen und Leben“ in einem neuen Fachausschuss aufgreifen und uns mit den Mitgliedsunternehmen dazu austauschen. Es hat mich gefreut, dass ich beim Verein Integrative Wohnformen Ende November in Stuttgart das 10-jährige Bestehen mitfeiern durfte. Dieser Verein ist ein positives Beispiel, wie mit dem Thema Quartiersmanagement in der Wohnungswirtschaft umgegangen werden kann.

**aktuell: Was erwarten Sie von den rund 300 Mitgliedsunternehmen im vbw?**

**Beuerle:** Interessenvertretung und Politikberatung bedingt automatisch, dass der Verband ein umfassendes Wissen über die Arbeit, Prozesse, Zahlen und unterschiedlichen Interessen seiner Mitglieder besitzt. Ich sehe hier die Vernetzung in die Regionen über die existierenden regionalen Arbeitsgemeinschaften als wichtig an. Die AGs sind zentrale Schnittstellen, die ich weiter ausbauen und stärken möchte. Gleiches gilt für die Fachausschüsse. Die Information darf nicht als Einbahnstraße vom vbw in die Mitgliedsunternehmen verlaufen. Die andere Richtung hat eine ebenso große Bedeutung für eine gute und zielgerichtete Arbeit des Verbandes.

**aktuell: Sie waren die vergangenen 20 Jahre in Hamburg zuhause. Wie erleben Sie die Landeshauptstadt Stuttgart und ihre ursprüngliche Heimat Baden-Württemberg heute?**

**Beuerle:** Schwäbisch, mit allen Eigenschaften.

*Vielen Dank für das Gespräch*



**Dr. Iris  
Beuerle**

ist in Althengstett geboren und aufgewachsen. Nach einer Banklehre studierte sie Betriebswirtschaftslehre an der HfWU-Nürtingen-Geislingen. In den letzten 20 Jahren war Beuerle für den VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als Referentin für Genossenschaften und Quartiersentwicklung und als Geschäftsführerin für den VNW Landesverband Hamburg tätig. Berufsbegleitend hat sie an der Hochschule München ein Masterstudium über Community Development absolviert und 2014 an der Hafen-City Universität Hamburg über Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel promoviert.

# GdW präsentiert Wohntrends 2035

## Die Digitalisierung revolutioniert das Wohnen der Zukunft

Die Digitalisierung des Wohnens schreitet mit hohem Tempo voran und sorgt dafür, dass die Wohnwünsche immer vielfältiger und anspruchsvoller werden. „Die digitale Revolution ist der Motor für die Zukunft des Wohnens in Deutschland“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, bei der Vorstellung der neuen Studie „Wohntrends 2035“ in Berlin. Sie wurde von den wissenschaftlichen Instituten InWIS und Analyse & Konzepte erstellt und liefert fünf Jahre nach der letzten Ausgabe der Zukunftsstudie eine Neubewertung der sich abzeichnenden Rahmenbedingungen.



Die Wohnwünsche der Zukunft lassen sich in acht übergeordnete Trends klassifizieren:

### 1. Digitales Wohnen:

Der Ausbau der Breitband-Infrastruktur ist zentral für das Wohnen der Zukunft. Einen großen Meilenstein wird der neue Mobilfunkstandard 5G bilden, der einen drahtlosen Datenaustausch in Echtzeit ermöglicht. Für die Wohnungswirtschaft bieten sich neue Geschäftsmodelle und neue strategische Kooperationspartner.

### 2. Smartes Leben im Quartier:

Die Anforderungen an Städte bei Verkehr, Mobilität, Kommunikation, Energieversorgung, Partizipation und Integration steigen. Dabei helfen neue digitale Informations- und Kommunikationstechnologien. Die Wohnungswirtschaft kann eine wichtige Rolle als Vorreiter und Treiber smarter Quartiere und Städte einnehmen.

### 3. Wohnungsvermietung 4.0:

Beim digitalen Vermietungsprozess hilft die Vielzahl der Informationen und deren Verknüpfung dabei, die Wohnwünsche zukünftiger Mieter mit der für sie passenden Nachbarschaft zusammenzubringen. Die Organisation der Vermietung wird damit einfacher, davon profitieren Interessenten und Wohnungsunternehmen.

### 4. Mehr Service online:

Die Onlinekommunikation mit dem Kunden per App und Chatbot wird in der Wohnungswirtschaft zum Normalfall. 90 Prozent der Anliegen werden zukünftig rund um die Uhr bearbeitet. Für Mieter wird der Kundenservice zeit- und ortsunabhängig sowie verbindlicher, für Wohnungsunternehmen durch Standardprozesse schlanker.

### 5. Vielfältige Wohnformen:

Die Wohnwünsche differenzieren sich immer weiter aus. Die Nachfrage nach flexiblen Wohnformen, z.B. Zwischennutzung, sowie nach gemeinschaftlichem Wohnen steigen, ebenso der Wunsch nach Mitgestaltung. Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft wachsen, Angebote zwischen Miete und Eigentum zu schaffen.

### 6. Neue Wohnformen:

Es gibt immer mehr kleinere Haushalte, der Zuzug in die Städte hält an. Dadurch wächst die Nachfrage nach neuen Wohnformen wie Wohnen auf Zeit, Mikrowohnungen, Tiny-Houses und Service-Apartments. Optimierte Grundrisse und kostengünstige Wohnungen sind die Herausforderungen für Wohnungsunternehmen.

### 7. Neue Wohnungsgestaltung:

Zusatzausstattungen wie barrierearme Wohnräume sind zur Normalität geworden. Sowohl jüngere als auch ältere Haushalte profitieren davon. Neue Technologien wie Building Information Modelling (BIM) helfen, steigenden Anforderungen an Grundriss und Raumaufteilung besser zu begegnen und Kosten einzusparen.

### 8. Neue Innenraumgestaltung:

Die digitale Grundausstattung der Wohnung wird selbstverständlich und erhöht den Komfort für Mieter. Die Technik funktioniert im Hintergrund, die Innenraumgestaltung folgt den Aspekten Wohlfühlen und Gemeinschaft. Die Nachfrage nach wohnfertigen Lösungen steigt.

„Die Anforderungen an den Vermieter der Zukunft steigen mit der fortschreitenden Digitalisierung weiter. Um die Chancen bestmöglich zu nutzen und den Risiken wirkungsvoll vorzubeugen, brauchen die Wohnungsunternehmen zügig ganzheitliche Digitalisierungsperspektiven. Für die Entwicklung unternehmensweiter digitaler Strategien macht sich die Wohnungswirtschaft stark“, so der GdW-Chef.

#### **Vielfältigere Gesellschaft, Polarisierung bei räumlicher Entwicklung und Einkommen**

Der gesellschaftliche Wandel der letzten Jahre hat großen Einfluss auf die Entwicklung der Wohntrends in Deutschland. Hier zeichnen sich drei übergeordnete gesellschaftliche Trends ab:

Deutschland wird vielfältiger, insbesondere im Zuge der starken Zuwanderung. Die Einwohnerzahl Deutschlands wird bis zum Jahr 2030 voraussichtlich stagnieren oder leicht ansteigen, gleichzeitig altert die Gesellschaft weiter. 2030 wird rund ein Viertel der Menschen in Deutschland

älter als 65 Jahre sein. Die Vielfalt der Wohnwünsche und der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum wird also weiter zunehmen.

Mehr Wohlstand bei größerem Armutsrisiko. Trotz der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen Jahre wächst in Deutschland das Armutsrisiko, insbesondere die Gefahr der Altersarmut. Die Wohnkostenbelastung steigt vor allem in den Großstädten. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird in den kommenden Jahren weiter wachsen, gerade für Senioren, Alleinerziehende und Haushalte mit Migrationshintergrund.

Attraktive Städte und schrumpfende ländliche Räume. Ballungszentren verzeichnen weiter Wanderungsgewinne und bieten in puncto Infrastruktur, Ausbildungsmöglichkeiten und Arbeitschancen eine hohe Attraktivität. Es sind bereits „Überschwapp-effekte“ auf das jeweilige Umland erkennbar, insbesondere Familien und Ältere suchen nach naturnahem Wohnen.

Die Studie kann beim GdW bestellt werden. Mitgliedsunternehmen des GdW erhalten jeweils ein kostenfreies Exemplar. Alle weiteren Besteller sowie Mehrexemplare für die Mitglieder können zu einem Preis von 50 Euro zuzüglich Versandkosten ausschließlich beim GdW bezogen werden:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Postfach 301573  
10749 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-163  
E-Mail: [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de)



**ALTEN  
PFLEGE**

Die Leitmesse 2019



Diskutieren Sie die Zukunft – auf dem 8. Tag der Wohnungswirtschaft.

## **NETZWERK ZUKUNFT – MENSCH. TECHNIK. PFLEGE.**

2.–4. APRIL 2019 · MESSEZENTRUM NÜRNBERG

Wie verändert sich der Wachstumsmarkt „Wohnen im Alter“? Werfen Sie einen Blick in unser **komplett ausgestattetes Service Wohn-Apartment**, präsentiert von Vincentz Network – zusammen mit ausgewählten Partnern aus der Möbel- und Einrichtungsindustrie – und erleben Sie die **Vision eines zukunftsorientierten Wohnumfelds.**

# Regionalkonferenz für „mehr Akzeptanz für Wohnungsneubau“

## Wohnungswirtschaft setzt wichtige Akzente

Bei der Regionalkonferenz des BMI Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat in Stuttgart erörterten hochrangige Vertreterinnen und Vertreter der Landes- und Kommunalebene sowie zahlreiche Branchenverantwortliche erfolgreiche Strategien zur Akzeptanz und Partizipation beim Wohnungsneubau. Die Mitgliedsunternehmen des vbw stellten insgesamt sieben Redner, die in den thematischen Foren und an den Podiumsdiskussionen regen Anteil nahmen und wichtige Akzente setzten.

Der Themenkreis des Fachkongresses von BMI, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie des Verbandes Region Stuttgart in der Sparkassenakademie Stuttgart war weit gefasst. Am Vormittag ging es um Baulandpolitik sowie Potenziale der interkommunalen Kooperation in Metropolregionen aber auch um die Neubauakzeptanz in Mittel- und Kleinstädten. Denn gerade auch die kleinen Städte und Gemeinden in den umliegenden Ballungsräumen in der Region waren angesprochen.

Nach dem Mittagessen berichtete Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut, Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in Baden-Württemberg über die positiven Ergebnisse der Wohnraum-Allianz während Staatssekretär Gunther Adler die Ziele des Bündnisses für Wohnen und Bauen sowie des Wohnungsbaugipfels erläuterte. Die Rahmenbedingungen des Bauens,

die Möglichkeiten der Innenentwicklung und das Heben von Flächenpotenzialen wurden am weiteren Nachmittag vorgestellt und diskutiert.

„Die Akzeptanz der Bürgerinnen und Bürger ist beim Wohnungsbau, insbesondere bei der Nachverdichtung, die entscheidende Voraussetzung“, betonte Staatssekretär Gunther Adler. „Das Gutachten „Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung von dynamischen Städten“ des BBSR und des BMI zeigt eindrucksvoll, dass qualitätsvoller und bezahlbarer Wohnungsbau im Rahmen der Innenentwicklung dann möglich ist, wenn er von einer engen Kooperation mit allen Beteiligten und einem offenen Dialog begleitet wird.“ Anhand von 13 Fallstudien macht das Gutachten deutlich, wie Investoren und Kommunen Vorhaben des innerstädtischen Wohnungsbaus erfolgreich realisieren.

### Im Land für Bautätigkeit werben

„Aufgrund der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage müssen wir alle Möglichkeiten ausschöpfen, um schnell neuen und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Nur so können wir die Wohnungsmärkte entlasten. Dafür müssen wir eine breite Akzeptanz für städtebauliche Entwicklungen schaffen und Vorurteile ausräumen helfen. Wir müssen gemeinsam an Ideen für eine integrierte Stadt- und Gemeindeentwicklung arbeiten und für deren Umsetzung werben“, so Hoffmeister-Kraut. Sie verwies auf positive Beispiele wie das Weißbuch Konversion und die Bürgerbeteiligung beim ehemaligen Areal Benjamin-Franklin-Village in Mannheim, auf dem mit einem großen Beteiligungsprozess nun Wohnraum für rund 9.000 Menschen entsteht.

„Der Wohnungsneubau, gerade auch im bezahlbaren Segment, ist das Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft. Wir sehen derzeit aber einen Mangel an Bauflächen, ein Überborden der Vorschriften und Anforderungen sowie eine geringe Neubauakzeptanz bei der Bevölkerung. Das alles behindert den Wohnungsneubau“, so Peter Bresinski, Verbandsvorsitzender des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. „Das muss sich ändern. Die Wohnungswirtschaft setzt sich für gute Projekte und neue Ideen ein“, sagte er.

Wohnraum ist in weiten Teilen Baden-



Im Austausch: Thomas S. Bopp (Verband Region Stuttgart), Ministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut, Christian Huttenloher und Dr. Josef Meyer (Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) und auf der Bühne: Peter Bresinski, vbw



Württembergs Mangelware. Experten des Prognos-Institutes hatten im Herbst 2017 im Auftrag der L-Bank einen Wohnungsneubaubedarf von 43.000 bis 65.000 Wohnungen pro Jahr bis 2025 errechnet. Für die vergangenen fünf Jahre weist das Statistische Landesamt zwischen 28.872 und 33.476 fertiggestellte Wohnungen aus. „Der Neubau hinkt dem Bedarf damit weit hinterher und es bedarf großer gemeinsamer Anstrengungen, positive Rahmenbedingungen für mehr Wohnungsbau zu schaffen“, so Bresinski.

#### Rahmenbedingungen verbessern

„Der Flächenmangel und hohe Grundstückspreise sind die Hauptursachen für den geringen Wohnungsneubau. Ganz konkret sollte daher eine grundsätzliche Verwendung der Konzeptvergabe in den Kommunen vorgesehen sein sowie eine stärkere interkommunale, regionale Zusammenarbeit bei der Flächenausweisung stattfinden. Wir schlagen außerdem vor, die Typengenehmigung in die Landesbauordnung aufzunehmen, um beim modularen und seriellen Bauen schnellere Genehmigungsverfahren zu erreichen“, sagte der Verbandsvorsitzende. Er verwies außerdem darauf, dass die in den vergangenen Jahren zunehmend verkleinerten Baubehörden wieder personell und fachlich gestärkt werden müssen. Das schaffe schnellere Prozesse und klarere Verfahren nach innen und außen.

„Geschosswohnungsbau ist das Gebot der Stunde. Um den hohen Wohnraumbedarf zu decken, können wir nicht nur auf Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser setzen. Das muss in den Kommunen, aber auch in der Gesellschaft und Bürgerschaft als deutliche Wahrheit kommuniziert werden“, so Bresinski. „Wir brauchen einen Ruck, einen Ruck der durch die gesamte Gesellschaft geht“, forderte er. Bürgerentscheide dürften nicht zum Volkssport werden.

Esslingens Erster Bürgermeister Wilfried Wallbrecht berichtete von seinen Erfahrungen aus der Neckarstadt. Er kritisierte, dass die bisher durchgeführte moderierte

Bürgerbeteiligung zwar viel Geld gekostet, ihm aber in Esslingen selbst viel Ärger eingebracht habe. „Bürgerinitiativen wehren sich nach wie vor gegen die Bebauung in der Innenstadt. Ich kann nicht feststellen, dass die Bürgerbeteiligung zur Befriedung geführt hat. Der Flächennutzungsplan hat bis heute keine Akzeptanz“.

#### Regional denken und handeln

Ohne den Fokus auf das Umland zu erweitern und ohne interkommunale Kooperation, wird es nicht gelingen, ausreichenden Wohnraum für die wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen – so der Konsens bei der Regionalkonferenz. Das gelte besonders für einen Ballungsraum wie die Region Stuttgart.

In seiner Begrüßung sagte Thomas S. Bopp, Vorsitzender des Verbands Region Stuttgart: „Gut zu wissen, dass die drängenden Herausforderungen in einem starken Wirtschaftszentrum in Berlin ernst genommen werden und wir als Region an einer solchen Veranstaltung als Partner beteiligt werden.“ In der Region Stuttgart würde auf zehn Prozent der Fläche von Baden-Württemberg ein Viertel der Bevölkerung leben. „Wir verzeichnen ein dynamisches Bevölkerungswachstum. Doch wir leiden auch unter Wachstumsschmerzen“, so Bopp. Diese seien noch gewaltiger, wenn man die demografische Entwicklung anschau. Zwei Drittel der Gemeinden hätten weniger als 10.000 Einwohner in der Region. Sie alleine seien überfordert damit, das Bevölkerungswachstum zu bewältigen. Bopp forderte: „Wir brauchen bessere Instrumente im Bereich des Bodenrechts und schnellere Verfahren.“ Auch verdichteter Wohnungsbau mit hoher Durchmischung könne eine hohe Qualität haben, betonte Bopp. „Wir hoffen, dass wir der Bevölkerung die Sorge vor der Verdichtung mit guten Beispielen bei der IBA nehmen können. Bis 2027 sollen Innovationen, die uns weiterbringen, regionsweit gezeigt werden“, so Bopp.

#### Mehr Unterstützung für die Kommunen

„Wenn die Region Stuttgart als Wirtschaftsstandort nicht mehr funktioniert,

ist das ein Problem, das weit über die Region hinausreicht,“ konstatierte Thomas Kiwitt, Planungsdirektor beim Verband Region Stuttgart, in der Diskussion zur interkommunalen Kooperation in Metropolregionen. Die Kommunen bräuchten mehr Unterstützung beim Wohnungsbau, um den Standort im globalen Wettbewerb zukunftsfähig zu halten. Die beschlossenen Flächen sollten endlich auch entwickelt werden, so Kiwitt. „Im Flächennutzungsplan sind die Flächen für Wohnungsbau ausgewiesen, die auch bei Umweltprüfungen am besten eingestuft worden sind, Gebiete, die auch vernünftig an den Nahverkehr angeschlossen werden können. Die benötigten Fachkräfte werden nur kommen, wenn die Region etwas zu bieten hat“, sagte Kiwitt. Die Freiraumqualität sei deshalb ein ganz wichtiges Standortkriterium, das beim Wohnungsbau berücksichtigt werden müsse. Deswegen würden die Standorte definiert, die ökologisch vertretbar umgesetzt werden könnten. Kiwitt führte weiter aus: „Der Verband weist im Regionalplan Vorranggebiete für den Wohnungsbau aus. Diese liegen an Standorten mit guter Anbindung an den Schienennahverkehr. Hier kann auch eine Mindestdichte von den Kommunen eingefordert werden.“ Dies sei der einzige effektive „Hebel“ für bezahlbaren Wohnraum, der auf regionaler Ebene zur Verfügung stehen würde und der Steuerungsansatz des Verbands.

Die mehr als 500 Gäste nahmen wichtige Impulse für ihre Arbeit in den Städten und Gemeinden mit. Gerade die positiven Beispiele, die abschließend von der UWS Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH und von der Karlsruher Volkswohnung GmbH vorgestellt wurden, ließen den Optimismus wachsen, dass sich das Engagement für bezahlbaren Wohnraum unter guten Rahmenbedingungen und die gesellschaftliche Akzeptanz für den Wohnungsneubau gegenseitig bedingen.

Die Botschaft des Kongresses lautete ganz allgemein: Jeder kann aktiv etwas für mehr Akzeptanz beim Wohnungsneubau tun!



# Mitreden bei der IBA 2027

## Kuratorium vorgestellt – Fachforen bieten Möglichkeiten der Beteiligung

Beim zweiten Plenum der Internationalen Bauausstellung IBA 2027 StadtRegion Stuttgart in den neu eröffneten Wagenhallen begrüßten Oberbürgermeister Fritz Kuhn (rechts im Bild) und Thomas S. Bopp, Vorsitzender des Verbandes Region Stuttgart (links), die rund 500 Teilnehmer. Sie lobten das bisher in der IBA-Arbeit Erreichte. IBA-Intendant Andreas Hofer (mitte) stellte das Kuratorium vor und ging auf die Zukunftsfragen ein, die auch die vier Fachforen bestimmen werden. Experten und Bürgerschaft sind darin gemeinsam aufgerufen, thematisch mitzuarbeiten. Die erste Runde in den Arbeitsgruppen findet im Dezember statt.



„Die IBA will im Jahr 2027 zeigen, was dann weltweit Avantgarde sein wird. Dafür müssen wir die Diskussion über die Zukunft von Stadt und Region bereits jetzt in einem breiten und auch internationalen Kontext führen“, sagte Hofer. „Für das

Kuratorium haben wir daher gezielt Leute gesucht, die einer eher jüngeren Generation angehören und gleichzeitig Erfahrung im internationalen Umfeld haben“, betonte er und stellte die Kuratoriumsmitglieder namentlich vor:

### Die (bisher benannten) Kuratoriumsmitglieder:

<b>Hans Drexler</b>	Architekt und Professor für Konstruieren und Energie- und Gebäudetechnik
<b>Agnes Förster</b>	Architektin und Professorin für Planungstheorie und Stadtentwicklung
<b>Andreas Kipar</b>	Landschaftsarchitekt (Mailand)
<b>Folke Köbberling</b>	Architektin und Professorin für Künstlerisches Gestalten
<b>Regine Leibinger</b>	Architektin und Professorin für Gebäudekonstruktion
<b>Anh-Linh Ngo</b>	Architekt, Mitherausgeber ARCH + Zeitschrift für Architektur und Urbanismus
<b>Johannes Novy</b>	Stadtplanung / Städtebau, Dozent für Stadtplanung und Stadtentwicklung
<b>Heidi Pretterhofer</b>	Architektin, Dozentin für Wohnbau
<b>Tim Rienits</b>	Architekt, Professor für Entwerfen und Städtebau
<b>Marcos L. Rosa</b>	Architekt und Stadtplaner, Kurator der Architekturbiennale Sao Paolo
<b>Pelin Tan</b>	Architektin und Professorin für Architektur
<b>Kristian Villadsen</b>	Architekt



„Das Kuratorium soll sicherstellen, dass die IBA-Projekte wirklich wegweisend sein werden. Es kann Kontakte vermitteln und soll mit eigenständigen Ideen auch ein wesentlicher Treiber der inhaltlichen Ausrichtung der IBA 2027 sein“, sagte Hofer. Das Kuratorium wird seine Arbeit im Frühjahr 2019 aufnehmen. In der ersten Sitzung wird es sich anhand erster Projektvorschläge mit den Qualitäten und Anforderungen an die IBA-Projekte insgesamt befassen. „Außerdem soll das Kuratorium im regelmäßigen Austausch mit den Fachforen zu den Themen „Forschung und Technologien“, „Politik und Gesellschaft“, „Wirtschaft und Mobilität“ sowie „Planen und Bauen“ stehen“, so Hofer.

Auch die Leitung der vier Fachforen liegt in namhaften Händen. Für das Thema „Forschung und Technologie“ konnten Prof. Thomas Auer von der TU München sowie Dr. Alexander Riek vom Fraunhofer IAO Stuttgart gewonnen werden. Den Bereich „Politik und Gesellschaft“ betreuen Irene Armbruster von der Bürgerstiftung Stuttgart, Prof. Dr. Tilmann Harlander und Prof. Dr. Stephan Trüby von der Universität Stuttgart. Um das Forum „Wirtschaft und Mobilität“ kümmern sich Prof. Christoph Erhardt, Lucy Grossmann von der Bürogemeinschaft Sippel.Buff und Dr. Jürgen Wurmthaler vom Verband Region Stuttgart. Das IBA-Forum „Planen und Bauen“ leiten Thomas Kiwitt vom Verband Region Stuttgart, Prof. Dr. Detlef Kurth von der TU Kaiserslautern und Prof. Dr. Christina Simon-Philipp von der TU Stuttgart.

das Wissen und Engagement von Institutionen, Organisationen, Fachleuten und Zivilgesellschaft auf regionaler Ebene bündeln. Die Teilnehmer konnten beim zweiten Plenum bereits ihre ersten Hinweise abgeben, Themen diskutieren und sich für die weitere Mitarbeit anmelden. Im Dezember starteten die ersten Teilnehmergruppen in die Treffen. Mindestens einmal pro Halbjahr soll es nun weitergehen. Der vbw wird sich an den Foren beteiligen und die Themen auch bei den eigenen Veranstaltungen aufgreifen und mittragen.



Die Teilnehmer waren in den Fachforen aufgefordert eigene Ideen und Anregungen in den Prozess einzubringen

Die Fachforen haben ihre Inhalte beim Plenum platziert. Energie und Klima, Digitalisierung, Integration und Inklusion, Smart City, neue Mobilitätskonzepte und Arbeitswelten, Nutzungsmischungen, Qualitäten, Verdichtung, Bezahlbarkeit und Planungskultur lauteten nur einige der vorgestellten Schlagworte. Alle Interessierten können sich beteiligen, so dass sich in den Foren

**Kontakt und Information:**  
 IBA 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH  
 Friedrichstraße 10, 70174 Stuttgart  
 Tel.: 0711 995873-0  
 info@iba27.de, www.iba27.de

# IWS-Zukunftsforum blickt ins Jahr 2050

## Von Künstlicher Intelligenz über Triple Zero bis zum Wohnen auf dem Mond

Es war ein Ausflug in die Zukunft, den die rund 300 Teilnehmer des dritten Zukunftsforums des IWS Verband für die Metropolregion Stuttgart erlebten. Zuerst führte der Wissenschaftsjournalist und Industriephysiker Dr. Ulrich Eberl seine Zuhörer in das Reich der Künstlichen Intelligenz, dann beschrieb der Architekt und Ingenieur Prof. Dr. Werner Sobek die Bedingungen für das Bauen von morgen und schließlich zeigte der Systemingenieur Dr. Florian M. Nebel den menschlichen Weg zur Besiedelung des Mondes auf. Zurück blieben – trotz deutlicher Worte – Staunen und Begeisterung.

Schon heute verfügten die Industrienationen Japan, Taiwan und Deutschland über einen hohen Automatisierungsgrad. Smarte Maschinen, smarte Gebäude und Städte und insbesondere auch autonomes Fahren werden unser Leben verändern. „Und zwar schon bald. Denn die Rechenleistung, Speicherfähigkeit und Datenübertragungsrate wird sich in den nächsten 25 Jahren nochmals um mindestens den Faktor 1.000 erhöhen“, so Eberl. Wenn heute ein Notebook 500 Euro koste, werden wir dieselbe Leistung im Jahr 2040 auf einem Chip für 50 Cent erhalten, ist er überzeugt. „Wir werden in selbstfahrenden Autos sitzen, wir werden neben und zusammen mit Robotern arbeiten und zuhause, in Hotels und Geschäften von Robotern beraten und bedient werden“, prognostizierte er. Das Nutzen von smarten Maschinen werde zu unserem Leben gehören wie heute schon das Smartphone.

Virtuelle Assistenten wie Siri, Alexa und Google Assistant zeigen das heute schon. Sie lernen mit einem hohen Sprach-, Text- und Bildverständnis Fragen und Befehle von Menschen zu verstehen und sinnvoll



„Die menschlichen Prognosen über die Zukunft treffen nicht immer zu, dennoch wird aus vermeintlich irrationalen Vorstellungen häufig Realität“, sagte Dr. Ulrich Eberl und verwies auf Wolkenkratzer, Flugtaxen und Handys. Das Wachstum der menschlichen Bevölkerung, der demografische Wandel und die Urbanisierung brauchen Lösungen. „Von den 9,5 Milliarden Menschen im Jahr 2050 werden etwa 7,2 Milliarden in den Städten

wohnen. Rund 1,5 Milliarden dieser Menschen werden Senioren sein. Das verändert nicht nur unser Gesundheits- und Sozialsystem“, sagte Eberl. Der Rohstoffverbrauch würde sich auf 140 Milliarden Tonnen im Jahr 2050 verdoppeln. Ein ‚business-as-usual‘ sei da der falsche Weg. „Alle Lösungen für diese Herausforderungen sind sehr komplex. Mehr Intelligenz ist gefragt“, so Eberl.

zu beantworten. Kameras und Sensoren werden immer kleiner und kostengünstiger und können Daten schnell erfassen, die von Prozessoren analysiert und ausgewertet werden. Schon heute melden Turbinen, Züge und Aufzüge eine demnächst anstehende Wartung an ihre Systeme. Die neuen intelligenten Technologien werden Menschen, Maschinen und ganze Städte besser vernetzen und effizienter und lebenswerter machen, zeigte sich Eberl optimistisch.



**Immobilienwirtschaft gefordert**

„Wir müssen lernen, für mehr Menschen mit weniger Material zu bauen“, forderte Prof. Dr. Werner Sobek. Die steigende Weltbevölkerung und die zunehmende Urbanisierung erlaube insbesondere beim Wohnungsbau kein „Weiter so“. Die Metropolen seien zwar Orte der Versprechungen, in die es die Menschen ziehe, doch der Materialverbrauch sei hoch. In Deutschland betrage er pro Kopf 490 Tonnen Baustoffe. Wenn man den Verbrauch in die Zukunft fortschreibe, sei dieser Standard keine Option für die Weltbevölkerung.

„Wir haben kein Energieproblem. Die Sonne strahlt 10.000mal mehr Energie auf die Erde ein, als wir benötigen. Das Problem liegt vielmehr darin, dass wir wertvolle fossile Materialien zur Energiegewinnung verbrennen und dabei gasförmigen Abfall erzeugen“, sagte Sobek. Er appellierte insbesondere an die zahlreich anwesenden Studentinnen und Studenten der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen beim Bauen auf nachhaltige Lösungen zu setzen. Wer gesamtgesellschaftlich verantwortungs-

voll denke, der dürfe nur noch so bauen, dass kein CO<sub>2</sub> ausgeschieden werde, dass keine fossilen Energien verbraucht werden und kein Müll beim Rückbau entstehe. „Das ist heute schon möglich“, betonte er mit Hinweis auf seine Aktivhäuser und haderte mit den bestehenden Bauvorschriften, die oft auf die falschen Ziele setzten.

Sobek präsentierte dem Publikum Gebäude, die „wirklich nachhaltig“ und zu 100 Prozent rezyklierbar sind. „Unsere Gebäude erzeugen mehr Energie als sie benötigen. Sie sprechen miteinander und versorgen sich als Nachbarhäuser zum Teil gegenseitig mit Energie. Außerdem organisieren sie alle Energieströme auf Basis prädiktiver Methoden“, sagte Sobek. Auch das erste nur aus wiederverwerteten Stoffen gebaute Haus stellte er vor und eröffnete damit einen weiteren Blick in die Zukunft.

**Vom Mond zum Mars**

Eigentlich sei der Mond nur eine Zwischenstation auf dem Weg zu neuen Planeten, erklärte Dr. Florian M. Nebel in

seinem Vortrag „Man on Moon? Soon! Die Besiedelung des Mondes“. Mit seinem Vakuum und Temperaturunterschieden von mehreren hundert Grad plus und minus biete der Mond nur wenig wohn- oder lebenswerte Bedingungen. Aber er sei das beste Überlebens-Back-up der Menschheit vor einer Katastrophe und außerdem der optimale Ausgangspunkt für die weitere Erforschung anderer Planeten – beispielsweise des Mars.

„Wir müssten einen funktionierenden Wasserkreislauf sowie die Versorgung mit Nahrungsmitteln aufbauen, dann ließe sich in einem Höhlensystem im Mondgebirge so etwas wie eine Stadt im Berg errichten“, sagte Nebel. Energie- und sauerstoffhaltige Materie sei auf dem Mond vorhanden und müsste nur „abgebaut“ werden, betonte der Systemingenieur. Er ist überzeugt davon, dass diese Vorstellung keine Utopie bleibt, sondern wir schon in wenigen Jahren vom Mond zu neuen Ufern starten.

Für viele Besucher im Raum blieb diese Vorstellung aber dennoch eine irrealer Utopie. Sie taten sich schwer, sich ein Leben unter diesen unwirtlichen Bedingungen auszumalen. Und bisher ist es Menschen ja auch noch nicht oft gelungen, überhaupt auf dem Mond zu landen. Doch wo wären wir, wenn Menschen nicht in die Zukunft gedacht und geplant hätten?

Dr. Ulrich Eberl (mitte) und Prof. Dr. Werner Sobek (rechts) begeisterten und faszinierten das Publikum mit ihren Zukunftsaussichten im gut gefüllten Saal des Hospitalhofs in Stuttgart





# Der Arbeitskreis Soziales Management zu Gast in Mannheim

Dipl.-Ingenieur  
Uwe Raffloer von  
der MWS Projekt-  
entwicklungsgesell-  
schaft erklärte den  
Mitgliedern des  
Arbeitskreises,  
wie der Stadtteil  
„Franklin“ in Zukunft  
aussehen wird

## Konversionsprojekt unter dem sozialen Blickwinkel betrachtet

Nicht erst seit der Verbandstag des vbw im letzten Jahr in Mannheim zu Gast war ist der Begriff „Franklin“ überregional bekannt. Im Rahmen des Treffens des Arbeitskreises Soziales Management im vbw konnten sich die Sozial- und Quartiersmanager, Sozialarbeiter und Berater der Mitgliedsunternehmen von den Quartierskonzepten des Mannheimer Konversionsprojekts überzeugen. Präsentiert wurde das neue Quartier von Diplom-Ingenieur Uwe Raffloer von der MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH Mannheim.

Einst waren auf dem 88-Hektar großen Areal Benjamin-Franklin-Village die Familien der in Mannheim stationierten US-Soldaten zuhause. Sportplätze, Schulen, Lebensmittelmärkte, Tankstellen und Bars nach amerikanischem Stil bildeten

das Zuhause fern der Heimat. 2007 begann der Abzug der US-Soldaten und ihrer Angehörigen aus Mannheim. Neben dem zivil genutzten Areal Benjamin-Franklin-Village (2015 geräumt) beinhaltet die Konversionsfläche von ca. 1,4 Millionen Quadratmetern auch die Turley Barracks (2012), die Taylor Barracks (2013) und die Sullivan und Funari Barracks (2015).

Seit 2010 beschäftigen sich die Stadt Mannheim, ihre Bürger und auch die Wohnungswirtschaft intensiv mit der Zukunftsplanung für das Gelände. Nach Jahren intensiver Prozesse der Bürgerbeteiligung, Rahmenplanungen, Investorenauswahlverfahren und städtebaulichen Wettbewerben begannen 2016 die ersten Bauarbeiten. Der intensive Planungsprozess und die minutiöse Vorarbeit haben einige wegweisende Konzepte hervorgebracht, von denen sich die Teilnehmer des Arbeitskreises Soziales Management vor Ort überzeugen konnten.



### Neue Wege bei der Mobilität

„Blue Village FRANKLIN“, unter diesem Begriff bündeln sich zahlreiche innovative Konzepte der Stadtverwaltung und Entwicklungsgesellschaft mit Thema Mobilität. Barriere- und emissionsarm, so stellen sich die Entwickler das Franklin Village vor. Verschiedene Mobilitätsformen sollen dabei gleichberechtigt nebeneinander existieren. Ein Kernbereich des Quartiers ist verkehrsberuhigt geplant. Neben dem Ausbau und der Anbindung des ÖPNV-Angebots soll auch der Sharing-Ökonomie eine zentrale Rolle zukommen. Neben einer Mobilitätskarte und -app wird es auch eine Mobilitätszentrale im Quartier geben. Kunden der neu gegründeten FRANKLIN mobil GmbH können mit einer Flatrate 16 Stunden im Monat kostenlos die E-Car-Flotte nutzen, 12 Stunden im Jahr kostenlos E-Lastenräder ausleihen oder auf einen Concierge-Service, der Pakete und Post annimmt, zurückgreifen. Neben besserem Service und drastischen CO<sub>2</sub>-Einsparungen versprechen sich die Planer von dem Konzept auch die Möglichkeit der Umsetzung eines reduzierten Stellplatzschlüssels für das Quartier.

### Quartiersentwicklung vom Start weg

Meist arbeiten die Teilnehmer des Arbeitskreises Soziales Management in bereits bestehenden Quartieren und kümmern sich um langjährige Mieter. Doch auch bei der Entwicklung von Neubaugebieten sind sie beteiligt. In Mannheim konnten sie nun begutachten, wie vor Ort soziale Strukturen und Angebote für zukünftige Anwohner entwickelt werden. Unter dem Oberbegriff „Quartier 2020“ kooperieren

der Fachbereich Arbeit und Soziales der Stadt Mannheim und die städtische Entwicklungsgesellschaft MWSP miteinander. Ziel ist es, von Beginn an die Voraussetzungen für nachbarschaftliche Strukturen und Mehrgenerationenverbundenheit zu schaffen, die in bestehenden Quartieren oft mühsam aufgebaut werden müssen. Raumangebote für verschiedene Gruppen, Sport- und Sprachkurse gehören ebenso dazu, wie Beratungsangebote für Senioren und Menschen mit Behinderung. Die Angebote sollen aber für alle Bewohner etwas bieten, von ganz jung bis ganz alt. Neben zahlreichen Kitas und einer Ganztageschule gibt es Projekte zum Urban Gardening, Anlaufstellen für Musikbegeisterte, einen Halt für die mobile Stadtbibliothek und ein Zentrum für Globales Lernen, in dem die Kinder und Jugendlichen mehr über Umwelt, Nachhaltigkeit und globale Gerechtigkeit erfahren können.

Auch die interkulturelle Arbeit kommt in Franklin nicht zu kurz. Ein gemeinnütziger Verein betreibt das Interkulturelle Haus Mannheim. Integrationsarbeit, Bildung und Völkerverständigung sollen hier gefördert und Teilhabe und Mitgestaltung ermöglicht werden. Dass diese Ziele jetzt schon gelebt werden, zeigt der gut besuchte multi-kulinarische Brunch, der schon zum vierten Mal veranstaltet wurde. Hobbyköche aus 18 unterschiedliche Nationen bewirten hier bis zu 500 Gäste mit Speisen aus Polen, Ghana oder dem Libanon. Und auch die deutsch-amerikanische Geschichte und Freundschaft des Quartiers kommt nicht zu kurz. Während im Zeitstromhaus eine Dauerausstellung

über die amerikanisch geprägte Geschichte des Quartiers informiert, schreibt der Ace-Member Club (ein deutsch-amerikanischer Treff) diese Geschichte mit Veranstaltungen und Treffen fort.

### GBG Mannheim lädt ein

Gestärkt durch ein Mittagessen begab sich der Arbeitskreis im Anschluss in die neuen Räumlichkeiten der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft, um dort zu tagen. Auch die neue Verbandsdirektorin in spe, Dr. Iris Beuerle, die zahlreiche Publikationen zu den Themen Sozialmanagement, Quartiers- und Gemeinwesenentwicklung veröffentlicht hat, war vor Ort. Gemeinsam wurde angeregt über die Eindrücke der vormittäglichen Führung diskutiert und betont, wie wichtig es ist, Quartiersentwicklung und soziale Angebote bereits am Projektbeginn in die Planungen einzubeziehen. Neben Berichten aus der täglichen Arbeit in den Unternehmen waren auch der Umgang mit psychisch kranken Mietern, Gewalt und Aggression und die Vorgehensweise bei Umzügen Themen, die angesprochen wurden. Der Umgang mit psychisch kranken Mietern wird dann auch der Schwerpunkt des nächsten Treffens sein.

**Sie haben Interesse am Arbeitskreis Soziales Management mitzuwirken oder haben spannende Projekte?**

Dann kontaktieren Sie uns unter [schubert@vbw-online.de](mailto:schubert@vbw-online.de) oder rufen Sie an unter 0711 16345-120.



# Verein Integrative Wohnformen feiert 10-jähriges Bestehen

## Gemeinsam Sorge tragen für Verbleib und Teilhabe im Quartier

Vor zehn Jahren haben 13 Stuttgarter Wohnungsunternehmen den Verein „Integrative Wohnformen e.V.“ gegründet. Dahinter stand der Wunsch, auf den demografischen Wandel in den Wohnquartieren zu reagieren und den Mietern und Mitgliedern mehr zu bieten als Wohnraum – nämlich eine lebenslange Heimat im Quartier. Seither ist der Verein auch ins Stuttgarter Umland bis nach Esslingen und Kirchheim unter Teck hinausgewachsen. Insgesamt 14 sogenannte „WohnCafés“ oder Quartiertreffs sind in den vergangenen Jahren eröffnet worden. Weitere sollen folgen. In die Quartiere ist durch den Verein Leben gekommen. Es hat sich ein beeindruckendes Netz an Ehrenamtlichen gefunden, die die Programme der jeweiligen WohnCafés mitgestalten und sich um die Treffs kümmern – vom Mittagstisch bis zum Vortrags- und Veranstaltungsprogramm. Diesen Erfolg feierte der Verein mit den Verantwortlichen und Ehrenamtlichen in Form eines kleinen Jubiläumfestes.

„Es ist bemerkenswert, was der Verein ausgelöst hat“, sagte Christian Brokate, Vorstand im Verein Integrative Wohnformen und Vorstand der Baugenossenschaft Esslingen eG, in seiner Begrüßung. Insgesamt 14 WohnCafés sind als Treff- und Anlaufpunkte mit großer Teilnahme und aktivem Engagement in den Quartieren entstanden. Sie sind Teil des Konzeptes,

den Mieterinnen und Mietern ein lebenslanges Wohnen in einem lebendigen Quartier zu ermöglichen. „Grundlage war, dass wir Wohnungsunternehmen für unsere Mieter soziale Verantwortung spüren und immer stärker erkennen, dass wir dabei über die eigenen Wohnungsbestände hinausdenken und das ganze Wohnquartier sehen müssen“, so Brokate. Denn

Menschen wohnten zwar bei ihren jeweiligen Vermietern, aber immer auch in Nachbarschaft zueinander, im gemeinsamen Quartier. Hier wollen sie sich wohl fühlen, hier wollen sie alt werden. In einer Gesellschaft, deren Bürger immer älter werden und die im Alter oft allein leben, stellt dieser Wunsch eine zunehmend große Herausforderung dar. „Die WohnCafés und die professionell angebotenen Leistungsangebote sollen dabei helfen, mit einem passenden Versorgungskonzept Verbleib und Teilhabe zu ermöglichen“, so Brokate.

„So verschieden die 14 Wohnprojekte im Einzelnen sind, jedes wird von den gleichen drei Säulen getragen“, sagte Brokate. „Das Wohnungsunternehmen stellt, mit nicht unerheblichem finanziellen Aufwand, die Räume zur Verfügung, die mit einer Küche und nach den Bedürfnissen ihrer Besucher ausgestaltet sind“, sagte er. Zweitens übernehme ein sozialer Dienst als Kooperationspartner des Wohnungsunternehmens die professionelle Betreuung des WohnCafés und biete zugleich auch sein eigenes originäres soziales Angebot an, was für eine gewisse Versorgungssicherheit Sorge. Und drittens setzten sich Ehrenamtliche mit ihren individuellen Kompetenzen und viel Zeit für ihre Nachbarn und die Gemeinschaft ein. So würden aus Nachbarn Bekannte und aus Be-

kannten immer wieder Freunde. „Diese täglich gelebten Nachbarschaften stärken ein ganzes Quartier und leisten einen Beitrag, es ein wenig lebenswerter zu machen. Und so soll es sein“, sagte Brokate.

**Das Konzept funktioniert**

Der Verein mit seinen zwei hauptamtlichen Mitarbeiterinnen initiiert, berät und begleitet die Projekte der Wohnungsunternehmen. Er erstellt kleinräumige Quartiers- und Versorgungsprojekte, insbesondere für Ältere und Menschen mit Hilfebedarf und setzt diese um. „Wir vernetzen und sind das Bindeglied zwischen Wohnungsunternehmen, ambulanten Dienstleistern, Menschen mit und ohne Assistenzbedarf, engagierten Ehrenamtlichen sowie Politik und Kommune“, so die Geschäftsstellenleiterin des Vereins, Dagmar Lust. Selbst Handlungsempfehlungen hat der Verein zusammen mit dem Paritätischen Spitzenverband bereits entworfen und herausgegeben. Sie helfen nicht nur den aktuell 14 Mitgliedsunternehmen im Verein, die einen Wohnungsbestand von rund 30.000 Wohnungen bewirtschaften.

Werner Wölflle, Stuttgarter Bürgermeister für Soziales und gesellschaftliche Integration, betonte in seinem Grußwort die gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die die Wohnungsunternehmen im Verein übernehmen. „Sie schaffen Orte der Beheimatung und geben mit dem Verein eine kluge und gute Antwort auf die zunehmende Vereinsamung der Menschen“, lobte er. Rund 60.000 Neuanmeldungen habe Stuttgart im vergangenen Jahr verzeichnet. Die Menschen brauchten Einbindung in einer auseinanderfallenden Gesellschaft. „Die WohnCafés sind ein wichtiger verbindender Ansatz in den Quartieren. Für das Engagement ein herz-

liches Dankeschön“, sagte er und wies auf das neue soziale Förderprogramm hin, das die Stadt Stuttgart jüngst aufgelegt hat.

**Über das Stuttgarter Modell**

In der anschließenden Gesprächsrunde standen die Themen Quartiersentwicklung, Wohnqualität und ehrenamtliches Engagement im Mittelpunkt. Dr. Iris Beuerle, Mitglied der Geschäftsführung des vbw, betonte, dass die Wohnungsunternehmen mit dem Verein ein zusätzliches Engagement zeigen, das nicht Pflicht, sondern Kür ist. „Sie nehmen freiwillig Geld in die Hand, um den Menschen in ihren Wohnungen tatsächlich ein lebenslanges Wohnen im Quartier zu ermöglichen. Das ist eine große Leistung, die die Bedeutung der genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen deutlich macht“, so Beuerle. Umso wichtiger sei es, damit sprach sie direkt Bürgermeister Wölflle an, dass die Kommunen diesen Unternehmen in Konzeptvergaben günstige Baugrundstücke zur Verfügung stellen, damit die Wohnungsunternehmen qualitätsvolle Bauten erstellen und Zusatzdienste bieten könnten.

Axel Schaeffenacker, Vorstand der Vereinigten Filderbaugenossenschaft eG, berichtete, dass die Intention für die Vereinsgründung eine Bündelung der Leistungen gewesen sei. Das Konzept trage bis heute. Insbesondere auch, weil sich die Bewohner einbringen, das nachbarschaftliche Miteinander im Quartier pflegen und es attraktive Angebote in den Wohn-Cafés gebe, die Jung und Alt verbinden.

Die Baugenossenschaft Neues Heim eG habe zwar noch kein „eigenes“ Wohn-Café, sagte Prokurist Martin Gebler, sei aber in Giebel beteiligt. Er sehe die Ver-

sorgungssicherheit, die niederschweligen Unterstützungsmöglichkeiten und die verschiedenen Wohnformen als wichtige Bedingungen für ein lebenslanges Wohnen im Quartier. „Wir investieren nicht nur in Steine, sondern über die Entwicklung der Quartiere letztlich in die Menschen“, sagte Gebler.

**Schön, wenn der Gast zum Ehrenamtlichen wird**

Für die Quartiersentwicklung gebe es keine fertige Schablone, betonte Achim Uhl, Leiter des Bereichs Ältere Menschen und Pflege beim Paritätischen Wohlfahrtsverband Landesverband Baden-Württemberg. „Die Menschen in den jeweiligen Quartieren haben unterschiedliche Bedarfe“, sagte er. Aber das Quartier sei der Ort, an dem man sich kennt, aufgehoben, anerkannt und wohl fühlt und seine Beziehungen hat. Gerade auch aus diesem Grund ist der Verbleib im eigenen Quartier für die älteren Menschen so wichtig.

„Der Austausch mit den Menschen über ihre Probleme und Schwierigkeiten ist für uns genauso ein Tätigkeitsfeld wie die Krisenintervention oder auch die Aushilfe beim Mittagstisch“, sagte Quartiersmanagerin Isabell Martin. Vielfältige Aufgaben und immer wieder neue Herausforderungen bestimmen die Arbeit. „Es ist schön, wenn bisherige Gäste zu Ehrenamtlichen werden, die mit viel Zeit, Lust und Motivation an die ehrenamtliche Tätigkeit herangehen“, freute sie sich.

Sekt und Buffet sowie klassische Musik umrahmten das Fest und boten für Gäste und Veranstalter den Raum für das zwanglose Gespräch und den Austausch.

Dr. Iris Beuerle, vbw, und Bürgermeister Werner Wölflle gratulierten dem Verein zum runden Jubiläum (rechts)

Links oben: Diskutierten über WohnCafés, das Wohnen im Alter und die Leistungen des Vereins: Axel Schaeffenacker, Martin Gebler, Dagmar Lust, Isabell Martin, Achim Uhl, Dr. Iris Beuerle und Moderator Christian Brokate (v.l.n.r.)



# Umweltministerium BW begrüßt dänische Delegation

## Themen: Energieeffizienz in Gebäuden, Sanierung, Nachhaltigkeit

**aktuell** hatte in seiner zweiten Jahresausgabe über den Besuch einer deutschen Delegation in Kopenhagen berichtet, bei der auch der vbw beteiligt war. Im Oktober begrüßte das Umweltministerium Baden-Württemberg nun eine dänische Delegation zum Rückbesuch in Stuttgart. Wieder ging es um die Themen Energieeffizienz in Gebäuden, Sanierung und Nachhaltigkeit.



Benjamin Baecker vom vbw präsentierte der Delegation Projekte aus den Mitgliedsunternehmen des Verbandes

Nach dem Wissensaustausch zwischen Dänemark und Baden-Württemberg machte sich eine 20 Personen umfassende Gruppe am 03. Oktober von Kopenhagen aus auf in die Landeshauptstadt Stuttgart, um zu sehen, was Baden-Württemberg in Sachen Energieeffizienz zu bieten hat. Neben Vertreterinnen und Vertretern der dänischen Energieagentur waren auch Repräsentanten der Behörde für Transportwesen, Bauen und Wohnen, des Ministeriums

für Energie, Versorgung und Klima, des Außenministeriums, des Nationalen Instituts zur Gebädeforschung sowie der dänische Generalkonsul für Deutschland anwesend. Auch Vertreter der Stadt Kopenhagen, der Gemeinde Fredensborg, von Wohnungs- und Bauunternehmen waren angereist.

Baden-Württemberg verspricht sich viel von der Kooperation mit Dänemark. Hat man doch selbst auch ambitionierte Ziele in Sachen Klimaschutz und Energieeffizienz. Dies bekräftigte Minister Franz Untersteller bei seiner Begrüßungsansprache im Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. Er betonte die Einsparpotenziale die noch im Gebäudesektor liegen würden und unterstrich die Rolle von Gebäudesanierungen, kommunalen Wärmenetzen und der Abwärmenutzung für eine Verringerung von Treibhausgasemissionen in Baden-Württemberg.

Das weitere Programm des dreitägigen Aufenthalts der dänischen Delegation war vollgepackt mit Exkursionen, Diskussionsrunden und Workshops. Neben gesetzlichen Rahmen- und Zielsetzungen informierten sie sich über das Energiekonzept der Stadt Stuttgart, die deutschen Planungen und Fortschritte bei der Adaption des niederländischen Energiesprong-Konzepts und der Informations- und Marketingkampagnen des Landes Baden-Württemberg zur Sanierung bestehender Gebäude. Im Vordergrund stand aber der Wissensaustausch darüber, wie Städte effizienter gebaut und verwaltet werden können und wie serielles Sanieren und Renovieren in beiden Ländern weiter vorangetrieben werden kann.

### Praxisbeispiele aus dem vbw

Auch die Praxis sollte beim Besuch der Dänen nicht zu kurz kommen. Neben der

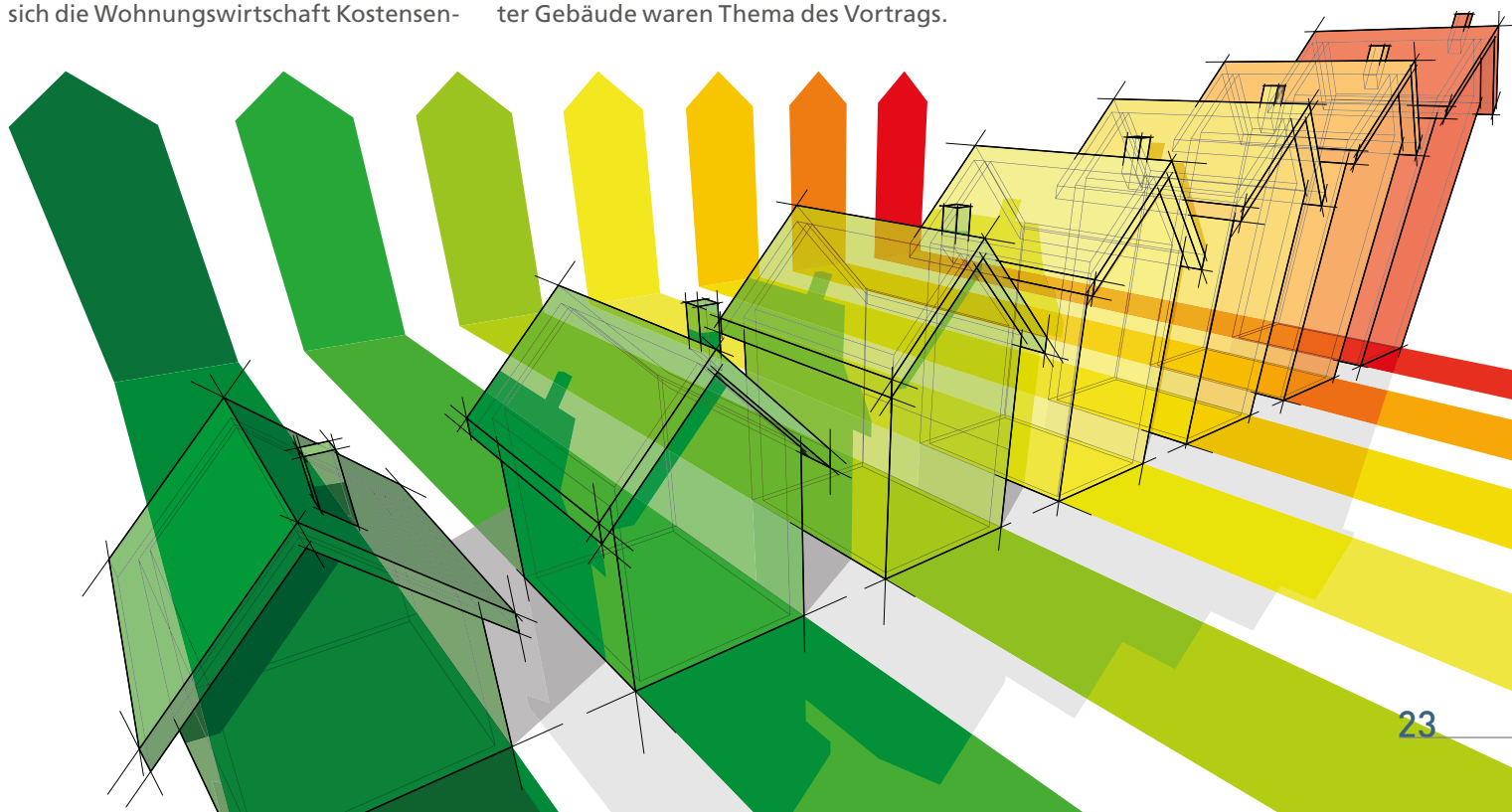
frisch auf Energie-Plus-Standard renovierten Uhlandschule machten die Dänen auch bei der SWSG halt. Mit Stolz konnte der technische Direktor des kommunalen Wohnungsunternehmens Helmuth Caesar der Delegation die Fortschritte zeigen, die die SWSG bei der Revitalisierung des Stuttgarter Hallschlagviertels gemacht hat. Beim Rundgang durch das Viertel ging Caesar besonders auf die energetischen Aspekte der Gebäude im Viertel ein und erklärte der dänischen Delegation wie man bezahlbare Mieten mit nachhaltiger und energieschonender Bauweise und sozialverträglicher Renovierung verbinden konnte. Auch Uwe Wulfrath, der mit der GWG Tübingen ein weiteres vbw-Mitglied vertrat, berichtete in seinem anschließenden Vortrag bei der Architektenkammer Baden-Württemberg über die unterschiedlichen Vorstellungen und Erwartungen, die die Wohnungswirtschaft heutzutage erfüllen muss, und wie ein Unternehmen mit dem Spagat zwischen Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit zurechtkommt. Welchen Beitrag die Wohnungswirtschaft zur Erfüllung deutscher Klimaziele bereits jetzt leistet und was in Zukunft geplant ist, wurde der Delegation auch vom Verband durch Benjamin Baecker dargelegt. Neben der aktuellen Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt und dem Stand der energetischen Sanierungen bei den Mitgliedsunternehmen in vbw und GdW lag auch hier das besondere Augenmerk auf der Vereinbarkeit von Energieeffizienz und Umweltstandards mit dem Auftrag bezahlbaren Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung bereitzustellen. Neben der Rahmenvereinbarung zum seriellen Bauen des GdW, von dem sich die Wohnungswirtschaft Kostensen-

Haben Sie besondere Projekte im Neubau oder der Quartiersentwicklung, bei der Mitgliederbeteiligung oder bei der Gewinnung von erneuerbarer Energie? Dann schreiben Sie uns. Wir stellen ihr Projekt gerne im Magazin oder bei einer unserer Konferenzen und Workshops vor. Kontakt: [schubert@vbw-online.de](mailto:schubert@vbw-online.de)

kungen bei gleichzeitiger Effizienzsteigerung verspricht, wurde auch darauf hingewiesen, dass der GdW die Deutsche Energieagentur aktiv bei der Umsetzung des „Energiesprung“ in Deutschland unterstützt, die „Allianz für einen klimaneutralen Wohnungsgebäudebestand“ mitinitiiert hat und zahlreiche Forschungsprojekte zum Thema Energieeffizienz unterstützt. Mit dem Cube 11 aus Ludwigsburg, dem Future Living Lab Berlin, dem NeckarFair oder dem SKAIO in Heilbronn wurden auch besonders gelungene Beispiele für nachhaltige Bauweisen von Mitgliedsunternehmen aus Baden-Württemberg präsentiert.

Auch das Thema Forschung und Entwicklung sollte nicht zu kurz kommen. Zum Abschluss ihrer Reise besuchte die Delegation noch die EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH sowie das Zentrum für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung Baden-Württemberg (ZSW). Die EGS-plan stellte ihre integralen Energie- und Technikkonzepte für Gebäude vor, veranschaulichte, wie Erneuerbare Energien und Fördermittel optimal genutzt und bestehende Anlagen optimiert werden können. Auch die Steuerung und Überwachung von technischen Anlagen und die Rolle von Bauphysik beim Bau energieeffizienter Gebäude waren Thema des Vortrags.

Um den neuesten Stand der Forschung ging es zuletzt beim ZSW. Neben Energielieferanten wie Photovoltaik beschäftigt sich das Zentrum auch mit Wasserstoff, Brennstoffzellen und elektrochemischen Energietechnologien und macht sich Gedanken darüber, wie diese Energieträger in vorhandene Netze und zukünftige Smart Grids integriert werden können. Im ZSW stellte man den Teilnehmern auch die Frage, welche Rolle Energieeffizienz und Energieproduktion in Zukunft spielen sollte und wie beide Ziele miteinander im Verhältnis stehen. Angesichts der Tatsache, dass ein Viertel der Treibhausgase aus dem Gebäudebereich stammen, ist dies auch eine zentrale Frage für die Wohnungswirtschaft. Ihr kommt eine besondere Rolle bei der Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele von Bund und Land zu. Forschungsprojekte und Innovationen, die Effizienz steigern, Strom und Hitze lokal und zu günstigen Preisen erzeugen, sind in der Branche daher äußerst willkommen. Denn um den Ansprüchen nach Nachhaltigkeit und niedrigem Energieverbrauch bei gleichzeitig möglichst günstigen Mietpreisen gerecht werden zu können, sind noch einige Innovations- und Effizienzsprünge von Nöten. (BB)





# Was kann die Smart City?

## Ideen und Umsetzungen für die Stadt der Zukunft

Alles wird smarter, das Handy, das Auto, das Haus, die Fabrik und selbstverständlich auch die Stadt. BigData und das Internet der Dinge heißen die Buzzwörter, die in aller Munde sind. Aber welche Technologien sorgen schon heute für echte Verbesserungen im Alltag der Stadtbewohner und auf was können wir uns in Zukunft gefasst machen? **aktuell** hat sich in der Welt nach Beispielen umgesehen.

Utopien überall – Wenn das Reich der Mitte etwas anfängt, kann man als Europäer meist nur über die Dimensionen staunen. So auch beim Thema SmartCity. Über 500 Pilotprojekte hat China in den Startlöchern. Sie alle haben das Ziel, die Millionenstädte der zukünftigen Welt smart zu machen. Bosch will die 15 Millionen Metropole Tianjin zum Vorzeigeprojekt Chinas machen. Der Bereich Mobilität soll durch Umwelt-Monitoring, vernetztes Parken, Flottenmanagement, E-Mobilität und die Verknüpfung verschiedener Verkehrsmittel intelligent werden. Im Bereich Energie werden virtuelle Kraftwerke, energieeffiziente Heizungs-, Warmwasser- und Kühlsysteme sowie Energiespeicher zum Einsatz kommen. Der Umbau der Millionenstädte wird allerdings noch einiges an Zeit und Geduld in Anspruch nehmen.

Oben und rechts: Die chinesische Millionenmetropole Tianjin soll zum Vorzeigeprojekt in den Bereichen Mobilität und Energie werden

Leichter umsetzbar sind Utopien dort, wo nicht auf Bestehendem aufgebaut werden muss, in der Wüste zum Beispiel. Neom heißt eines der aufsehenerregendsten Projekte, die derzeit in Planung sind. Unter diesem Namen will Saudi Arabien

die Stadt der Zukunft am Roten Meer zwischen Ägypten und Jordanien entstehen lassen. 500 Milliarden Dollar lässt sich der Wüstenstaat das 26.000 Quadratmeter umfassende Projekt kosten. Die neu entstehende Metropole wird ihren Energiebedarf ausschließlich mit erneuerbaren Energien decken. Sie ist geplant als neue internationale Drehscheibe und Sonderwirtschaftszone, die auch eigene Gesetze und Steuersätze erhält. So weichen diese beispielsweise von den strengen Vorschriften für Frauen in Saudi Arabien ab. Geplante Projekte beinhalten beispielsweise auch die Energiegewinnung mit Hilfe von





Algen. Ebenso will man bei Wasserentsalzungsanlagen und der Wasserwiederaufbereitung führend werden. Der Verkehrssektor soll ohne Emissionen auskommen, autonom sein und auch Drohnen sollen flächendeckend zum Einsatz kommen. Biotechnologie, 3D-Druck, neue Formen der Nahrungsmittelproduktion – die Liste der Visionen und Versprechen sind lang, doch bisher gibt es leider wenig Konkretes zu bestaunen.

Ein ganzes Stück weiter sind die Nachbarn aus Abu Dhabi. Seit 2008 baut man hier an Masdar, der Öko-Stadt der Zukunft. Passend dazu hat auch die Internationale Organisation für erneuerbare Energien (IRENA) dort ihren Sitz. Nach dem Willen des Scheichs werden solarbetriebene Entsalzungsanlagen das nötige Trinkwasser herstellen, Solaranlagen und ein Ring aus Windkraftwerken werden die Stadt mit sauberer Energie versorgen. Der Energieverbrauch pro Einwohner soll in Masdar nur noch 25 Prozent im Vergleich zum heutigen Verbrauch betragen.

Konventionelle Autos werden komplett aus der Stadt verbannt. Nur Fußgängern und Fahrradfahrern wird es erlaubt sein, die Straßen zu nutzen. Neben Hochbahnen soll die niederländische Firma 2gethere die Mobilität der Bewohner und Güter sicherstellen. Autonome, elektrisch angetriebene Kabinen sollen Menschen und Waren an ihren Bestimmungsort bringen. Auch autonom fahrende Busse sind geplant. Bei den Gebäuden selbst geht Masdar konsequente Wege. Mit [www.thefuturebuild.com](http://www.thefuturebuild.com) hat man eine Plattform entwickelt, mit deren Hilfe Architekten, Ingenieure und Baufirmen umwelt-

freundliche Baumaterialien mit wenigen Klicks finden können. Einsparungen bei Energie, Wasserverbrauch und Abfall sollen so ebenso sichergestellt werden, wie Wiederverwendbarkeit, Recyclingfähigkeit und die nachhaltige Produktion entlang der gesamten Lieferkette.

#### Santander macht es vor

Wem all diese Utopien noch zu weit entfernt scheinen und wer sich fragt, wie „Smart Cities“ das alltägliche Leben ihrer Bürger verbessern können, der muss in Spaniens klügste Stadt fahren: nach Santander. Dort arbeitet man schon seit 2010 daran, die gemütliche alte Stadt in einen Vorzeigestandort der digitalen Möglichkeiten zu verwandeln, und das durchaus mit viel Erfolg. 150.000 Daten aus 20.000 Sensoren laufen täglich in der Stadtverwaltung zusammen. Öffentliche Mülltonnen sind alle mit diesen Sensoren ausgestattet und melden, wenn sie geleert werden müssen. So werden Fahrzeuge, Personal und Umweltverschmutzung minimiert. Auch die Parks der Stadt sind vernetzt. In den Böden wird die Feuchtigkeit gemessen, sodass nur nach Bedarf gegossen wird. 80 Prozent der Stromkosten konnte die Stadt einsparen, indem sie Straßenlaternen mit Bewegungssensoren ausgestattet hat. Sie leuchten nur noch, wenn tatsächlich Menschen auf der Straße unterwegs sind. Umgekehrt wird im Falle eines Schlaglochs die Beleuchtung an dieser Stelle intensiviert, um die mögliche Gefahr zu zeigen. Die größte Verbesserung der Lebensqualität haben jedoch Neuerungen im Verkehr gebracht. Hier wird die Parkplatzsituation zentral und digital erfasst. Sensoren erkennen das magnetische Feld von Autos und melden, ob ein

Parkplatz belegt ist oder nicht. Parkleitsysteme kommunizieren dies per Lichtsignal an die suchenden Fahrer.

#### Smart City: nachhaltig, mobil, inklusiv

Andere Städte haben sich Santander zum Vorbild genommen, denn die Versprechungen sind groß. Intelligente Systeme helfen Wasser, Elektrizität und Zeit zu sparen. Auch beim Thema Umweltschutz und CO<sub>2</sub>-Neutralität sollen sie eine Hauptrolle spielen, schließlich sind Städte für mehr als 70 Prozent des globalen Energieverbrauchs verantwortlich. In Genf fahren Elektrobusse, die ihre Akkus fünf Minuten vor Fahrtbeginn aufladen und bei jedem vierten Stopp eine 20-sekündige „Blitzladung“ durchführen, selbstverständlich klimaneutral.

Dass sich neben CO<sub>2</sub> mit dem Internet der Dinge auch viel Geld sparen lässt, hat Los Angeles festgestellt. Die Stadt beziffert die Ersparnis durch LED-Straßenbeleuchtung auf neun Millionen US-Dollar und rechnet vor, dass sich die Investitionskosten innerhalb der nächsten sieben Jahre amortisiert haben werden. Barcelona schätzt, dass die durch die Einführung solcher Neuerungen ca. 47.000 Arbeitsplätze geschaffen, 42,5 Millionen Euro an Wasserkosten jährlich gespart und zusätzliche 36,5 Millionen Euro jährlich durch smartes parken eingenommen hat. Doch die Stadt erreicht weit mehr, als nur Geld zu sparen. Sie rettet mit neuen Systemen

links und unten: Solar- und Windkraft, e-Mobilität sowie umweltfreundliches Bauen wird in der Öko-Stadt Masdar in Abu Dhabi großgeschrieben





Das Kulturzentrum Centro Botín in der Stadt Santander, die zu einem Vorzeigestandort für digitale Möglichkeiten werden soll

aktiv Leben. Geht ein Notruf in der Zentrale ein und werden Fahrzeuge an den Einsatzort geschickt, dann wird die Route an das Verkehrsleitsystem weitergeleitet und die Helfer können über eine „grüne Welle“ schneller an den Einsatzort gelangen. Seattle überwacht seine Straßen und Wege noch auf eine andere Weise: droht bei Starkregen eine Überflutung bestimmter Gebiete, können die Bürger schnell vor Gefahren gewarnt werden.

Aber auch die Themen Bürgernähe, Inklusion und Service für die Einwohner spielen eine entscheidende Rolle. Fast alle staatlichen Dienstleistungen Singapurs sind online abrufbar. Gesundheits-, Mobilitäts- und Verwaltungsapps informieren die Bürger schnell und umfassend. Darüber hinaus sammelt der Staat Daten über Verkehrsflüsse von Fahrzeugen und Fußgängern, um in 3D-Modellen Evakuierungsszenarien zu testen und Notfallpläne zu verbessern. Aber neben Extremsituationen wird durch das Internet der Dinge auch das alltägliche Umfeld der Menschen verbessert. Die gesammelten Daten dienen Stadtplanern dazu, Stadt- und Verkehrsplanung zu verbessern und Bedarfsanalysen durchzuführen.

Ähnlich geht auch die Stadt Amsterdam vor, die 2016 zur „europäischen Innovationshauptstadt“ gekürt wurde. Neben der Sammlung von Daten, die die Verwaltung nutzt, um Verkehrswege und Quartiere besser zu planen, werden dort Bürgerinnen und Bürger aktiv in die Gestaltung der Stadt einbezogen. Unter

Nicht nur grün, sondern auch stark vernetzt: in Singapur sind staatliche Dienstleistungen und Verkehrsplanung digitalisiert

amsterdamsmartcity.com finden sich dutzende Projekte, die oft aus der Zivilgesellschaft kommen. Die großen Überschriften lauten hier Vernetzung von Quartieren, Nachbarschaften und Gruppen, CO<sub>2</sub>-Ersparnis und Stadtbegrünung sowie Räume für Begegnungen, Austausch und Experimente. Projekte haben bisher 140 Hausdächer begrünt, das Einkaufen für Demenzkranke erleichtert, Menschen vernetzt, die miteinander Sport machen wollen oder Nachbarschaften online zusammengeführt, um Initiativen zu starten.

Hier in Deutschland dienen die Städte Chemnitz und Reutlingen als Reallabore für neue digitale Technologien. Als Teil des Smart Urban Services Projekts unter Beteiligung von Fraunhofer IAO und der Universität Stuttgart werden in Reutlingen unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Bildung und Forschung Ultraschall-Müllsensoren und Parksensoren verbaut. Beacons auf Bluetooth-Basis sollen

den Innenstadthändlern zur Lokalisierung und zielgerichteten Ansprache von Kunden verhelfen. Doch im internationalen Vergleich hinken die deutschen Kommunen noch Jahre hinterher.

### Verheißungsvolle Versprechen

Utopien zeichnen radikale Zukunftsbilder, das ist ihre Aufgabe. Doch selten halten Prognosen und Erwartungen dem Test der Zeit stand. 1955 ging man davon aus, dass Mondkolonien und atomgetriebene Autos die Zukunft bestimmen würden. So ist es bislang nicht gekommen. Im Gegensatz dazu haben sich andere Prognosen, beispielsweise zum Bevölkerungswachstum, aber auch zum Zuzug der Menschen in die Metropolen, bewahrheitet. Dennoch ist nicht anzunehmen, dass alles, was die Utopien rund um Smart Cities versprechen, in den kommenden Jahrzehnten Realität wird.

Die Beispiele, die heute schon erlebbar sind, lassen erkennen, in welche Richtung es gehen wird. Die Flut an Daten, die wir jede Sekunde produzieren, wird genutzt. Einerseits um Produkte zu verkaufen, andererseits um Prozesse zu optimieren und transparenter und erlebbarer zu machen und uns neu miteinander zu vernetzen. Welche Technologien dabei in Zukunft tatsächlich Teil unseres Alltags sein werden und über welche Visionen wir in 30 Jahren nur noch lächeln können, das muss die Zukunft zeigen.





Hier noch im Gespräch, später auf der Bühne Ralf Güthert (GWG Reutlingen), Oberbürgermeisterin Barbara Bosch, Klaus Kessler (GWG Reutlingen), Peter Bresinski (KoWo BW) und Dominik Buchta (Stadsiedlung Heilbronn) (v.l.n.r.)

# Nachhaltige Baumaterialien in der Praxis

## Kommunale Wohnungsunternehmen fassen Ressourceneffizienz in den Blick

Die kommunalen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg bauen jedes Jahr tausende neue Wohnungen. Bei diesem hohen Bauvolumen ist auch die Ressourceneffizienz ein wichtiger Aspekt. Rund 40 Geschäftsführer kommunaler Unternehmen haben sich deshalb im November bei einer Tagung der KoWo Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen in Reutlingen mit nachhaltigen Baumaterialien beschäftigt. Schwerpunkte der Tagung waren die Materialien Recyclingbeton und Holz.

„Angesichts der Preisdiskussion ist die Nachhaltigkeit beim Bauen in den Hintergrund getreten“, sagte Oberbürgermeisterin Barbara Bosch in ihrer Begrüßung. „Dabei gehört das Thema in eine Zeit, in der so viel gebaut wird.“

Das Bauwesen ist ein sehr ressourcenintensiver Wirtschaftszweig. In Deutschland werden pro Jahr 517 Millionen Tonnen mineralischer Rohstoffe verbaut – was 90 Prozent der gesamten inländischen Entnahme entspricht. Schätzungen zufolge umfasst der hiesige Gebäudebestand rund 15 Milliarden Tonnen Material, hat die VDI Zentrum Ressourceneffizienz GmbH berechnet. Dieser Rohstoffeinsatz birgt große Einsparpotenziale.

### Projekte mit Recyclingbeton

Florian Knappe vom ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH – stellte Recyclingbeton (R-Beton) als Baustoffalternative vor: „Dieser

Beton hat die gleichen Eigenschaften wie regulärer Beton. Der einzige Unterschied besteht darin, dass ein Teil der Steine durch ein Material mit Vorleben ersetzt wird – Gesteinskörnungen aus Altbeton.“ Ein Verbundforschungsvorhaben unter Führung der TU Darmstadt legte in den 1990er-Jahren die Basis für den Einsatz von R-Beton. Während in Deutschland zunächst nur wenige Gebäude mit diesem Baustoff errichtet worden sind, deckt die Schweiz mittlerweile knapp 15 Prozent der gesamten Beton-Nachfrage mit R-Beton.

In Baden-Württemberg hat insbesondere der Bau- und Wohnungsverein Stuttgart Erfahrung mit R-Beton. Im Pilotprojekt errichtete er zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage mit R-Beton. Die Zuschlagstoffe stammten aus dem Abriss von Gebäuden auf den gleichen Grundstücken. Inzwischen hat das Unternehmen bei mehreren Projekten R-Beton eingesetzt. Thomas Wolf, Vorstandsvorsitzender, emp-

fahl den Tagungsteilnehmern, Betonarbeiten auch mit R-Beton auszuschreiben. Die Erfahrungen seien gut, allerdings könne je nach Region die Verfügbarkeit des Materials den Einsatz behindern.

Dominik Buchta, Geschäftsführer der Stadsiedlung Heilbronn GmbH, bestätigte die positiven Erfahrungen. Die Stadsiedlung hat mit dem Wissenschafts- und Technologiezentrum das bundesweit erste Hochhaus aus R-Beton errichtet. Mehr als 20 Prozent der verwendeten Gesteinskörnungen stammen aus aufbereitetem Altbeton. Das Gebäude ist mit dem DGNB-Zertifikat in Gold ausgezeichnet.

### Projekte im Holzbau

Auch mit zwei weiteren Leuchtturmprojekten in Holzhybridbauweise setzt die Stadsiedlung auf Nachhaltigkeit: dem Kinderhaus „KINJA“ mit hohem Anspruch an die Lebenswelt von Kindern und die Architektur sowie dem zehngeschossigen Hochhaus „SKAIO“. Es wird einen deutschen Höhenrekord im Holzbau markieren. Beide Gebäude sind Teil der Stadtausstellung Neckarbogen und damit der Bundesgartenschau. Dominik Buchta: „Die Holzbauweise hat viele Vorteile, insbesondere bei der Schnelligkeit im Bau und der hohen Ausführungsqualität. Das Raumklima ist hervorragend; die Menschen fühlen sich wohl darin.“ Allerdings gibt es in Deutschland bislang wenige Architekten und Firmen für solche Projekte, und viele Details des SKAIO werden zum ersten Mal entwickelt. Die Planung ist im Holzbau aufwändig.

Ralf Güthert, Geschäftsführer der GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH, stellte das TIMBERQuartier mit 29 Doppelhaushälften und Reihenhäusern sowie 21 Wohnungen im Mehrgeschosser vor. Hierfür hat die GWG mit einem Bauträger kooperiert. Auch Ralf Güthert warb für die Vorteile von Holz: „Die gesunde, ökologische Bauweise wird sehr gut angenommen.“ Der Kindergarten des Quartiers ist

in Modulbauweise in nur acht Monaten Bauzeit errichtet worden. Im Quartier werden naturbelassene Holzspäne aus Fichtenholz als Wärme- und Schalldämmstoff für Dächer, Decken und Wände eingesetzt.

„Es geht den kommunalen Unternehmen nicht nur darum, möglichst schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wir achten dabei auch auf die architektoni-

sche und ökologische Qualität und schaffen so gefragte Quartiere für die nächsten Jahrzehnte. Wir verstehen uns als Vorreiter einer Wohnungs- und Stadtentwicklung, die gleichermaßen an den Bedürfnissen der Menschen und der Umwelt ausgerichtet ist“, fasste Peter Bresinski, Vorsitzender der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen, die Tagung zusammen.

# Effizienzpreis Bauen und Modernisieren geht an das Cube 11

## Wohnungsbau Ludwigsburg gewinnt mit Wohnwürfel aus Holz

Im April 2018 hatte das Umweltministerium Baden-Württemberg erstmals den „Effizienzpreis Bauen und Modernisieren“ ausgelobt. Zu dem Wettbewerb wurden 58 Projekte in fünf Kategorien eingereicht. Nun war im Dezember die Preisverleihung. Insgesamt 10 Preise und Sonderpreise im Gesamtwert von 100.000 Euro hat das Ministerium vergeben. Ein Preis ging in der Kategorie Neubau/Geschosswohnungsbau an das „Cube 11“ der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, einem Mehrfamilienhaus in serieller Holzbauweise. Neben dem Preisgeld erhielten die Teilnehmer Urkunden und ein digitales Siegel.



Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH hat in der Brucknerstraße in Ludwigsburg mit dem Cube 11 ein Holzhaus erstellt, bei dem eine hohe serielle Vorfertigung eingesetzt wurde. Die Projektbeschreibung besagt: „Die Wohnungsbau Ludwigsburg entwickelte mit dem Gebäudemodell Cube 11 eine zukunftsweisende, serielle Bauweise in Massiv-Holz für bezahlbaren Wohnraum in hoher Qualität und Energieeffizienz. Durch ein definiertes modulares Baukasten-

prinzip ergeben sich kurze Planungszeiten. Der hohe Vorfertigungsgrad macht kurze Bauzeiten möglich. Innerhalb des festen Rahmens von 11 x 11 Meter sind Wohnungstypen von 1 bis 5 Zimmer möglich. Durch den Verzicht auf eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung werden Invest- und Unterhaltungskosten reduziert. Durch eine reversible Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage und anlagentechnisch abgestimmter Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik ist ein energieeffizienter Gebäudebetrieb gegeben.“

Das im KfW-55-Standard erstellte Gebäude besitzt eine hocheffiziente Gebäudehülle und eine durch Luft-Wärmepumpe betriebene Fußbodenheizung. Eine Photovoltaikanlage sorgt für die elektrische Versorgung der Wärmepumpe und der Allgemeinbereiche. Das Gebäude besteht aus Brettschicht-Wänden, Brettstapeldecken und besitzt ein begrüntes Dach. Holzfaserdämmung sorgt für die Isolierung. Die tra-

genden Wände sind ebenfalls aus Holz. Die Nachrüstung eines Stromspeichers ist grundsätzlich möglich. Das Haus mit 12 Wohnungen entstand in einer Bauzeit von nur dreieinhalb Monaten ab Oberkante Kellerdecke. Es bietet 678 Quadratmeter Wohnraum für rund 1.750 €/m<sup>2</sup>. Die Jury würdigte insbesondere den niedrigen Endenergiebedarf des Gebäudes. Er liegt bei 11 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. Außerdem betonte Umweltminister Untersteller bei der Preisverleihung die Verwendung von ökologischen Baustoffen und die ressourcenschonende, nachhaltige Bauweise.

Die Auswahl der Preisträger erfolgt durch eine Jury aus Experten: Franz Untersteller, Minister für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg, Markus Müller, Architektenkammer Baden-Württemberg, Dieter Bindel, GiH Baden-Württemberg, Prof. Dr.-Ing. Stephan Engelsmann, Ingenieurkammer Baden-Württemberg, Dr. Benjamin Krick, Passivhaus Institut, Sigrid Feßler, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Claudia Siegele, Fachzeitschrift: Der Gebäude Energieberater, Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Dr.-Ing. Volker Kienzlen, Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg, Dr. Axel Nawrath, L-Bank, Staatsbank für Baden-Württemberg, Rainer Reichhold, Baden-Württembergischer Handwerkstag e.V., Jürgen Schrader, Haus und Grund Baden, Prof. Dr.-Ing. Thomas Stark, HTWG Konstanz, Fakultät Architektur und Gestaltung; ee concept GmbH, Angelika Vamos, Wirtschaftsministerium, Abteilung Infrastruktur und Wohnungsbau.

# Baugenossenschaft Biberach erstellt Modulbau in wenigen Tagen

## Projektvorteil: Zeit- und damit Kostenersparnis

„Wir bauen in drei Tagen ein Haus mit sechs Wohnungen“ lautete die herausfordernde Überschrift eines Bauprojektes der Baugenossenschaft Biberach im Ortsteil Rißegg. Die nun erstellten Wohnungen sind nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm finanzierte Wohnungen im Effizienzhaus 40 Standard mit Balkon oder Terrasse. Sie sind jeweils 54 m<sup>2</sup> groß. Der Mietpreis liegt bei 7,56 Euro pro m<sup>2</sup>. Ein über 95-prozentiger Vorfertigungsgrad der Module macht es theoretisch möglich, dass der Bau schon ab dem 4. Bautag bewohnt werden kann.

Nachdem die Baugenossenschaft Biberach im Jahr 2009 das erste Mehrfamilienhaus in reiner Holzmassivbauweise realisiert und damit gute Erfahrungen gemacht hat, geht das Unternehmen nun einen Schritt weiter und hat ein Mehrfamilienhaus in modularer Holzmassivbauweise und einem Vorfertigungsgrad von über 95 Prozent erstellt. Dies geschieht nicht zuletzt vor dem Hintergrund steigender Herstellungskosten, hoher Handwerker- auslastungen und steigender Mieten. Ziel der Baugenossenschaft ist es, bezahlbare Mietwohnungen zu kostengünstigen Preisen zu schaffen.

Die Geschichte des Hauses begann im Jahr 2017, in dem sich die Gremien der Baugenossenschaft genauer über bereits gebaute Projekte in modularer Holzmassivbauweise informierten. Das Gesehene überzeugte. Und so erfolgte der Bauantrag im Dezember 2017. Das bis dahin auf dem ausgesuchten Grundstück stehende Gebäude wurde rasch frei gemacht und abgerissen. In Gesprächen mit der Baubehörde ergab sich, dass ein Satteldach aus städtebaulichen Gesichtspunkten für erforderlich erachtet wurde. Sie erteilte dem geplanten Gebäude – mit Satteldach – Mitte 2018 die Baugenehmigung.

Die Produktionszeit beim Hersteller, der ein Werk in Wangen im Allgäu führt, beträgt nur einen Bruchteil der Zeit bis zur Erteilung der Baugenehmigung. Die Module waren zu diesem Zeitpunkt daher schon erstellt. Also konnte es losgehen. „Das Gebäude stand innerhalb von drei Tagen“, sagt der geschäftsführende Vorstand der Baugenossenschaft Patrick Detzel.

„Wir mussten die Errichtung der Gebäude in die Zeit der Herbstferien verlegen, weil die notwendigen Schwertransporter sonst den Schulbusverkehr der nahegelegenen Schule blockiert hätten“, sagt Detzel. Am ersten Tag wurden die Lager auf der Bodenplatte fixiert und ein Arbeitsgerüst erstellt. Der zweite Tag galt der Anlieferung und Aufstellung der Module. Am dritten Tag erfolgte der Anschluss an Wasser, Strom, Erdwärme und Telekommunikationsmedien. „Tatsächlich hätte nach vier Tagen eingezogen werden können“, so Detzel. Die sechs Zwei-Zimmer-Wohnungen sind jeweils 54 m<sup>2</sup> groß. Sie verfügen über Balkon oder Terrasse.

Insgesamt ergibt sich für die Baugenossenschaft durch die modulare Holzmassivbauweise ein großer Zeitvorteil. Die Bauarbeiten auf der Baustelle sind deutlich verkürzt. Außerdem kann die Genossenschaft im Vergleich zu konventioneller Bauweise mehrere Jahre früher in die Vermietung einsteigen. „Das rechnet sich dann letztlich, auch wenn der Bau an sich mit Kosten von rund 1,3 Millionen Euro nicht wesentlich günstiger ausfällt als in konventioneller Bauweise“, so Detzel. Es gibt aber noch einen weiteren Pluspunkt: Durch die Verwendung von organischen und recyclebaren Baustoffen belastet der Bau die Umwelt deutlich weniger als ein konventionelles Gebäude. Wärme wird über Geothermie erzeugt, die Heizkosten pro Wohnung belaufen sich auf etwa 20 Euro im Monat. Aus den Erfahrungen will man auf Folgeprojekte schließen.



# LBG hat Holzhybrid-Haus erstellt

## Hoher Vorfertigungsgrad sorgt für eine kurze Bauzeit

In Bietigheim-Bissingen baut die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) ein 14-Familienhaus in moderner Holz-Hybrid-Bauweise. Insgesamt 3,2 Millionen Euro investiert die LBG in das Bauprojekt, bei dem die B&O-Gruppe sie als Baupartner und die Hochschule für angewandte Wissenschaft in Biberach als wissenschaftliche Begleitung unterstützt. Lediglich zwölf Monate brauchte das Gebäude bis zur Fertigstellung. Im Dezember sind die Wohnungen bezugsfertig.

Das Gebäude mit fünf Geschossen, Keller und Tiefgarage hat insgesamt 14 Wohnungen mit 36 bis 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die unterschiedlich großen Wohnungen besitzen einen offenen Grundriss und großzügige Balkone aus einer leichten Aluminiumkonstruktion, die vor die vorvergraute Holzfassade gestellt sind. Die tragenden Außenwände bestehen aus vorgefertigten Holzsystemelementen, die innen und außen gedämmt und verkleidet sind. Die Decken sind aufgrund des Schallschutzes als Betondecken ausgeführt, die Aussteifung erfolgt über das Treppenhaus und den Aufzugsschacht und wurden ebenfalls in Beton ausgeführt.



Durch den hohen Vorfertigungsgrad der tragenden Außenwände war ein schneller, witterungsunabhängiger Ablauf auf der Baustelle gewährleistet. Dies spiegelt sich in der kurzen Bauzeit von etwa 12 Monaten ab Beginn der Erdarbeiten wider. Der Innenausbau erfolgte in Trockenbauweise, wodurch ein mögliches „Schimmelrisiko“ minimiert ist.

„Wohnungen sind für uns ein Sozialgut und nicht nur ein Wirtschaftsgut. Inzwischen bleibt aber vor allem die Mittelschicht, die keinen Anspruch auf Sozialwohnungen hat und die sich die hohen, renditeorientierten Marktmieten aufgrund ihres Einkommens nicht leisten kann, außen vor“, so LBG-Vorstand Josef Vogel. Das sieht er kritisch. Die LBG verzichtet daher freiwillig auf Rendite. Sie bietet die Wohnungen für durchschnittlich 9,80 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, auch wenn sie damit die aktuellen Marktmieten für Neubauwohnungen deutlich unterschreitet.

# Tuttlinger Wohnbau öffnet die Türen für die Kunst

## „Relative Unschärfe“ von Ralf Behrendt in den Räumen der Wohnbau

Ralf Behrendt stellt derzeit seine aktuellen Kunstwerke in den Geschäftsräumen der Tuttlinger Wohnbau aus. Am 23.11.2018 feierte der Künstler mit zahlreichen Gästen die Vernissage seiner neuesten Ausstellung „Relative Unschärfe“.

Der Künstler, Ralf Behrendt, wurde 1958 in Tuttlingen geboren und arbeitet als freischaffender Künstler in Berlin. Er stellte

seine Kunstwerke bereits im Hunterdon Museum of Art in New York, in Oslo und mehrfach in der Petruskirche in Berlin zur Schau. Die letzte Ausstellung in Tuttlingen ist bereits mehr als 20 Jahre her. Umso mehr freut es Geschäftsführer Horst Riess und seine Assistentin Michaela Möller, Ralf Behrendt in den Geschäftsräumen der Tuttlinger Wohnbau willkommen zu heißen. Bis zum 21.12.2018 stellt der Künstler



Horst Riess (links) und der Künstler Ralf Behrendt

insgesamt 43 Bilder seiner Ausstellung „Relative Unschärfe“ in den Geschäftsräumen der Tuttlinger Wohnbau aus.

Die Ausstellung kann zu den gewohnten Büroöffnungszeiten besucht werden.

# Baugenossenschaft Neues Heim feierte Richtfest

## 75 Neubauwohnungen in der Fleiner Straße

Das Wetter stimmte, als die geladenen Gäste im Oktober zum Richtfest der fertiggestellten Rohbauten der Baugenossenschaft Neues Heim in der Fleiner Straße/Erligheimer Straße in Stuttgart-Rot strömten. Gisbert Renz, Technischer Vorstand, hieß Chefs und Mitarbeiter der am Bau beteiligten Fachfirmen ebenso willkommen wie die zahlreich erschienenen Vertreterinnen und Vertreter der Stadt und des Bezirks, der Architekten und Fachplaner, der Banken und Nachbarn. Auf dem Grundstück, auf dem ehemals ein langer Zeilenbau stand, entsteht derzeit ein KfW Effizienzhaus 70 mit Klinkerfassade. Es bietet Raum für 75 barrierefreie Mietwohnungen, die über einen Aufzug erreicht werden können. 14,4 Millionen Euro investiert die Baugenossenschaft Neues Heim in dieses Bauvorhaben, das über eine Tiefgarage mit 78 Stellplätzen verfügt.

„Die Zeit vor dem eigentlichen Baubeginn kann spannend, lang und teuer sein“, resümierte der Vorstand in seiner Rede. Einige Hürden waren zu nehmen. Trotz frühzeitiger Abstimmung eines Modells mit Baurechts- und Stadtplanungsamt wurde beispielsweise zwei Jahre später der Bauantrag nicht genehmigt, weil das Gebäude zu hoch sei. Neues Heim musste umplanen und die Geschosshöhen anpassen. Die obligatorischen Fahrradabstellplätze nach der Landesbauordnung zwangen – aufgrund der nicht genehmigten Verkleinerung der Kellerräume – zum Bau eines zweiten Untergeschosses in Teilbereichen des Gebäudes. Nicht zuletzt wurde ein Rettungsweg für eine Zweizimmerwohnung, der durch eine einfache Straßenmarkierung für Feuerwehrfahrzeuge zu erzielen gewesen wäre, nicht genehmigt. Stattdessen wurde ein Fluchttreppenhaus nach Musterhochhausrichtlinien gefordert. „Ich sehe hier kein Hochhaus“, stellte Gisbert Renz fest, „doch all diese Vorgaben kosteten uns in Summe rund 500.000 Euro – und das vor dem Hintergrund von fehlendem preiswerten Wohnraum in Stuttgart.“

Nachdem diese Hürden umschifft waren, sammelte die Baugenossenschaft auch noch weitere Erfahrungen in der Archäologie. Denn auf dem Gelände fanden sich umfangreiche jungsteinzeitliche Schätze, darunter ein Frauengrab mit einem rund 7.000 Jahre alten Frauenskelett. Die Funde verzögerten nicht nur den Baubeginn um mehrere Monate. „Die Kosten für die Grabungen trug ebenfalls das Neue Heim“, sagte der Vorstand.



Nun wird aber alles gut. Dort, wo früher eines der ältesten und mit 100 Metern längste Zeilengebäude der 1948 gegründeten Baugenossenschaft Neues Heim stand, entsteht heute ebenfalls ein schlankes Gebäude, dessen aufgelockerter Baukörper unterschiedliche Geschosshöhen aufweist. Es wird einen begrünten, gemeinsam nutzbaren Innenhof besitzen. Die insgesamt 75 Mietwohnungen verfügen über bodenebene Duschen, schwellenlose Balkonzugänge, hochwertige Bodenbeläge und Fußbodenheizung. Die nach der neuen EnEV 2016 erstellten Gebäude arbeiten mit einer bivalenten Pellet- und Gasbrennwertheizungsanlage. Eine energetische Besonderheit ist die dezentrale Warmwasserbereitung mit Wohnungswasserstationen. Damit steht nicht nur sofort warmes Wasser zur Verfügung, es kann bei dieser Bauart auf die sonst obligatorische Legionellenprüfung verzichtet werden. Für den Regiebetrieb der Genossenschaft sind Flächen mit einem separaten Eingang vorgesehen. Bis Ende 2019 soll das Neubauvorhaben fertiggestellt sein. Die Mieten orientieren sich bei einem attraktiven Ausstattungsstandard zwischen 10,50 Euro und 11,25 Euro pro Quadratmeter.

Renz dankte allen Baubeteiligten und wünschte einen unfallfreien weiteren Bauablauf, bevor der Richtspruch gesprochen wurde und das obligatorische Weinglas am Boden zerschellte. Das Richtfest klang mit einer Bauführung und einem gemeinsamen Mittagessen aus.

# Wüstenrot Haus- und Städtebau feierte Richtfest in Landau

## Beim Projekt „Garten Eben“ entstehen 60 Wohnungen

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) hat im Oktober das Richtfest für das Neubauprojekt „Garten Eben“ in Landau gefeiert. Im Rahmen der großangelegten Quartiersentwicklung „Wohnpark am Ebenberg“ errichtet die WHS insgesamt 60 moderne Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, die vollständig in ihr Vermietungsportfolio übernommen werden. Rund die Hälfte ist öffentlich gefördert und wird preisgebunden angeboten.

„Wohnen in der Stadt wird von Jahr zu Jahr teurer und für viele Menschen zunehmend unerschwinglich. Hier müssen wir gegensteuern. Mit dem „Garten Eben“ schaffen wir modernen und hochwertigen Wohnraum, der zu fairen Preisen vermietet wird. Das Richtfest ist ein wichtiger Schritt auf diesem Weg“, sagt Alexander Heinzmann, ebenfalls Geschäftsführer der WHS.

Eine Grünfläche, die das Herzstück der Landesgartenschau 2015 darstellte, und zahlreiche historische Gebäude, die aufwändig modernisiert werden und einen gekonnten Kontrast zur neuen Bebauung bilden, schaffen den Rahmen für das Quartier „Wohnpark am Ebenberg“. Die WHS ist mit ihrem Projekt „Garten Eben“ daran beteiligt. Im August 2017 wurde mit dem Bau begonnen, die Fertigstellung ist für Sommer 2019 geplant.

Gemeinsam mit zwei historischen Bestandsgebäuden, die durch weitere Bauträger revitalisiert werden, lässt das Gebäude der WHS einen großzügigen Garten im Innenhof entstehen. Attraktive Grünflächen, ein Pavillon und ein Spielplatz bilden einen Angelpunkt für die Gemeinschaft der zukünftigen Bewohner. WHS-Geschäftsführer Marcus Ziemer erklärt die Grundidee des Projekts: „Mit der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung erfüllen wir die hohen Anforderungen, die die Stadt bei der Vergabe des Baufelds 10 stellte: Wohnen und Leben im „Garten Eben“ sollen als ein Neben- und vor allem Miteinander unterschiedlicher Bewohnergruppen stattfinden.“



v. l. n. r.: Dirk Siebels, Leiter Wohn- und Gewerbebau Frankfurt/Köln/Karlsruhe WHS; Reiner Rödel von Dr. Ketterer Ingenieurgesellschaft; Marc Bosch, Leiter Baugrundsatz WHS; Thorsten Jung, Technischer Geschäftsführer Lang Bau GmbH & Co. KG; WHS-Geschäftsführer Alexander Heinzmann und Marcus Ziemer; Gunther Seiberth von ITG Landau und Christian Lyachenko von Bau4 Architekten



# Termine FRÜHJAHR 2019

## JANUAR

11. Januar	Planspiel „Der Immobilienprofi“	Stuttgart
21. Jan. – 23. Feb	Fortbildungslehrgang: Immobilien-Techniker/in (AWI/VDIV)	Stuttgart
22. Januar	Schimmel: Ursachenklärung, Mieterberatung, Prävention	Stuttgart
31. Januar	Protokollführung – modern und stilsicher sowie juristisch korrekt	Stuttgart

## FEBRUAR

05. Februar	Die Eigentümerversammlung: Vorbereitung, Durchführung, Nachbereitung	Stuttgart
07. Februar	Das neue Bauvertragsrecht in der Praxis	Stuttgart
12. Februar	Wirtschaftliche Aspekte bei Inspektion und Wartung von haustechnischen Anlagen	Stuttgart
13. Februar	Rechtssichere Umlage von Betriebskosten	Karlsruhe
14. Februar	Gekonnte und kundenorientierte Kommunikation bei Modernisierungsvorhaben	Stuttgart
27. – 28. Februar	Praktisches Baustellenmanagement aus Bauherrenperspektive	Stuttgart

## MÄRZ

07. März	Planspiel „Der Immobilienprofi“ für Auszubildende der Immobilienwirtschaft	Stuttgart
12. – 14. März	Vorbereitung auf die schriftliche IHK-Prüfung Rechnungswesen für Immobilienkaufleute	Stuttgart
14. März	Rechtssichere Umlage von Betriebskosten	Stuttgart
ab 18. März	Fortbildungslehrgang: Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK)	Stuttgart
19. März	Moderne Arbeitsorganisation – Techniken und Methoden für ein effizientes Arbeiten	Stuttgart
20. März	Aktuelles WEG-Recht und rechtssichere Beschlussformulierungen	Stuttgart
21. März	Streit im Treppenhaus oder die Hausordnung wird eingehalten	Stuttgart
26. März	Technisches Wissen kompakt „Grundlagen des Bauens“ für Kaufleute – vom Fundament bis zur Dachpfanne	Stuttgart
27. März	Technisches Wissen für Hausmeister	Stuttgart
28. März	Professionelle Vorstellungsgespräche: passende Bewerber/innen finden und begeistern	Stuttgart

## APRIL

02. April	Excel Aufbau Seminar	Stuttgart
03. April	Die rechtssichere Wohnungsabnahme (inkl. Schönheitsreparaturen)	Stuttgart
04. April	Grünflächen und Grauf Flächen intelligent gestalten	Stuttgart
16. April	Vorbereitung auf die schriftliche IHK-Prüfung Wohnungseigentumsrecht für Immobilienkaufleute	Stuttgart
17. April	Vorbereitung auf die schriftliche IHK-Prüfung Mietrecht für Immobilienkaufleute	Stuttgart

WIR WÜNSCHEN IHNEN EIN  
**fröhliches Weihnachtsfest**  
UND EIN **gutes neues Jahr** 2019



## IMPRESSUM



Herausgeber:

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

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

Der Bezugspreis ist im Mitglieds-  
beitrag enthalten.

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

Bildnachweise:

Titelbild + S. 24: iStock (onlyyouqj); S. 2 + 4 -7: Haubner Fotografie;  
S. 8 + 9: Fotoatelier Christiane; S. 12 + 13: Kraufmann & Kraufmann;  
S. 14 + 15: Franziska Kraufmann (IBA'27); S. 16 + 17: patrizia adamo  
photography; S. 17: Fotolia (Sergey Drozdov); S. 20 + 21: Verein  
Integrative Wohnformen; S. 22: Simona Rens; S.23: iStock (valigursky),  
S. 24: iStock (loveguli), S. 25: Wikipedia (Sa7er90), flickr (Masdar  
Official); S. 26: iStock (saiko3p), Fotolia (jasckal); S. 27: KoWo;  
S. 28: Fotostudio Thomas Müller; S. 29: Baugenossenschaft Biberach;  
S. 30: LBG Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG, Tuttlinger  
Wohnbau; S. 31: Neues Heim; S. 32: Wüstenrot Haus- und Städte-  
bau GmbH (Zeyrek); S. 34: iStock (portishead1); sonstige Bilder: vbw



