

ARBEITSGEMEINSCHAFT  
GROSSER  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

AGW

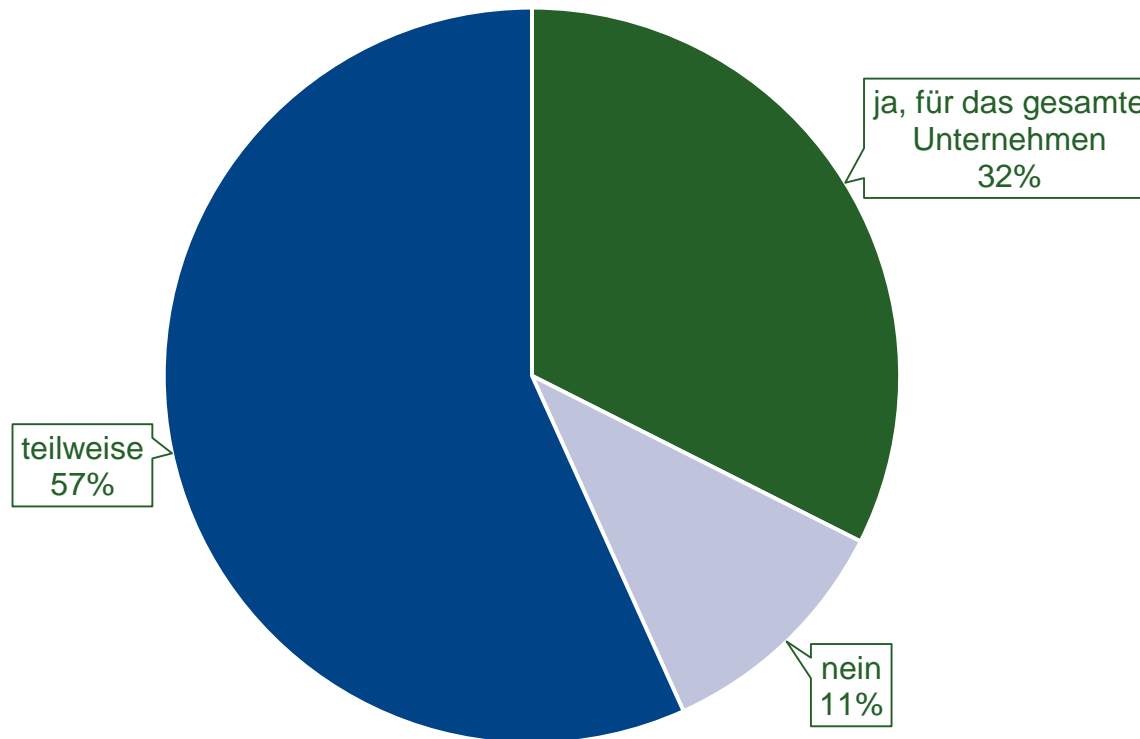
## Umfrage Digitalisierung in der AGW

Herbsttagung der AGW am 17. - 18. November 2016  
in Rostock

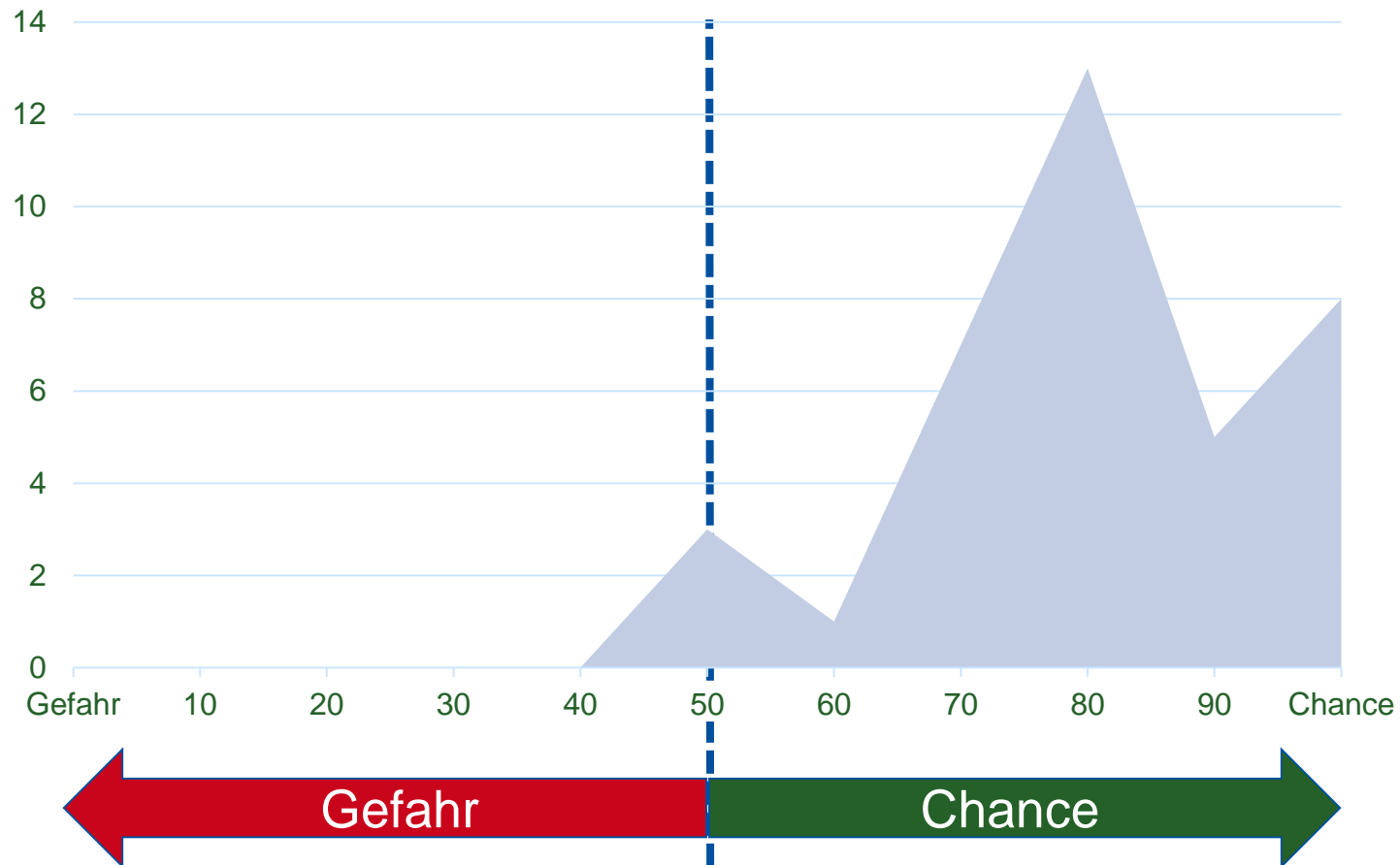


- Ziel der Befragung war es, einen Überblick zu den Aktivitäten der Mitgliedsunternehmen insbesondere zum Thema „Digitalisierung von Geschäftsprozessen“ zu erlangen
- Versand des Fragebogens per E-Mail am 02.11.2016
- Rückmeldung wurde bis 09.11.2016 erbeten
- Bis dato - Stand 11.11.2016 - insgesamt 37 ausgefüllte Fragebögen (Antwortquote rd. 79 %)

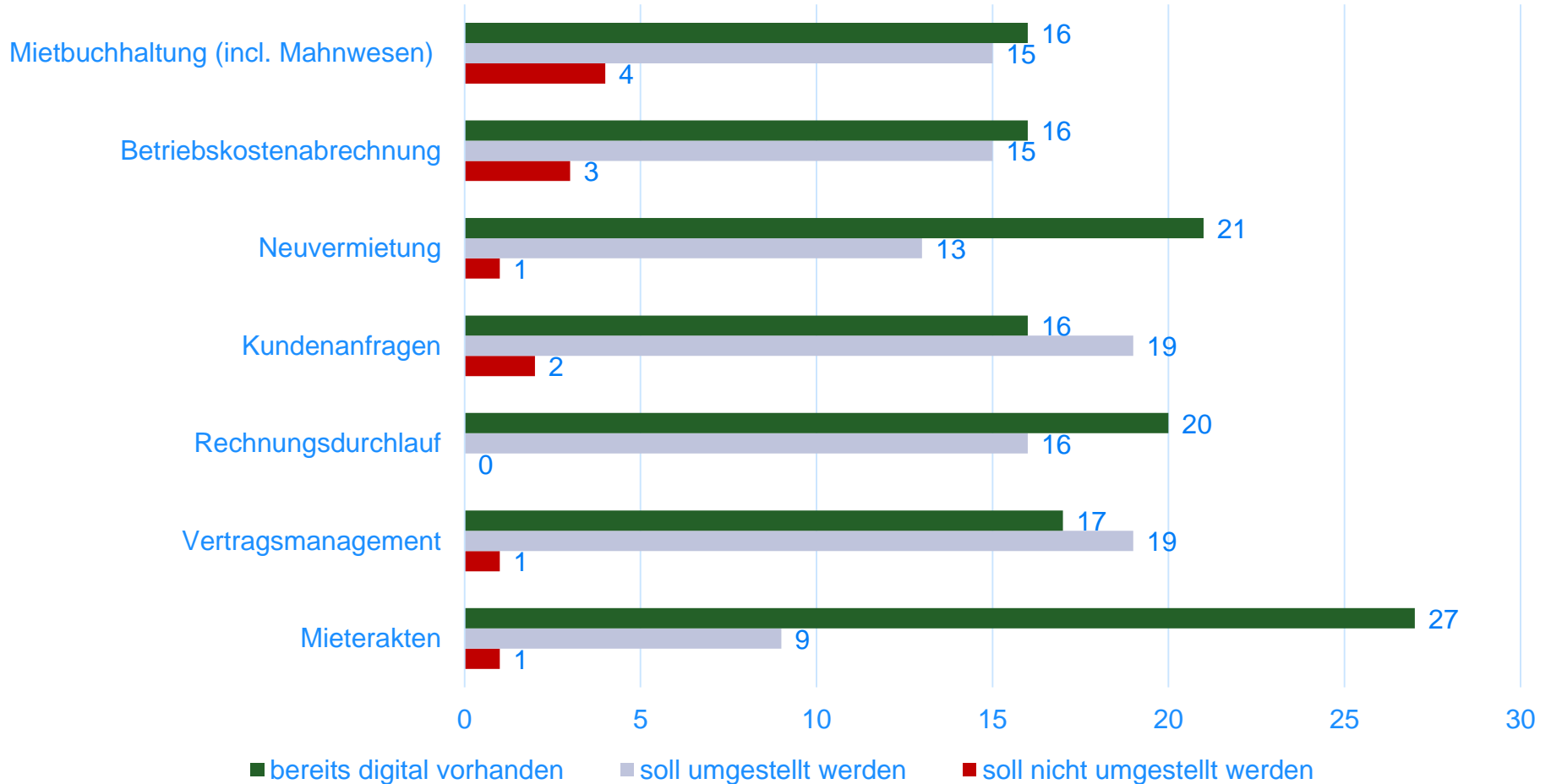
Liegt in Ihrem Unternehmen eine digitale Strategie vor?



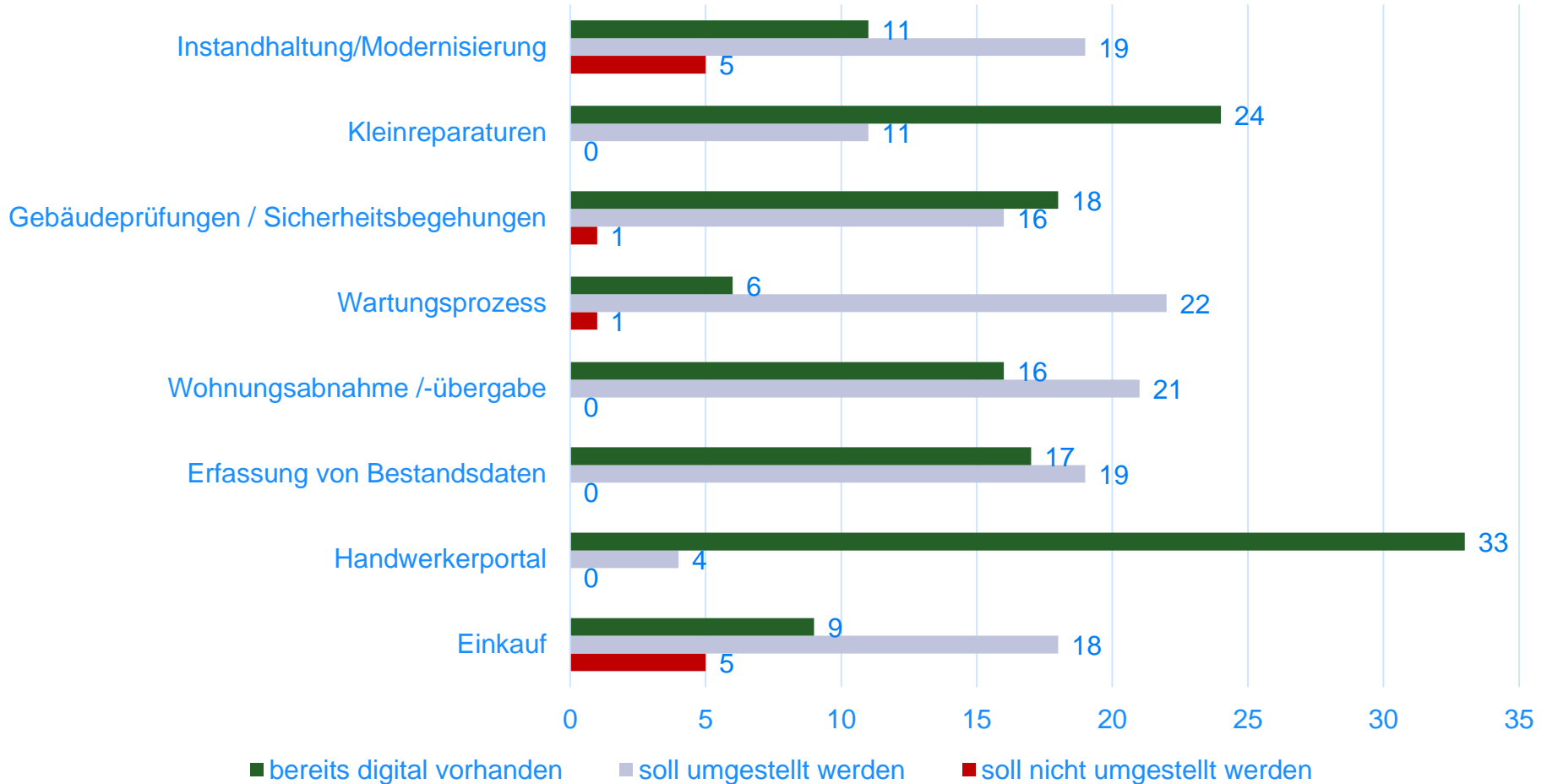
Wie schätzen Sie aktuell das Thema Digitalisierung für Ihr Unternehmen ein?



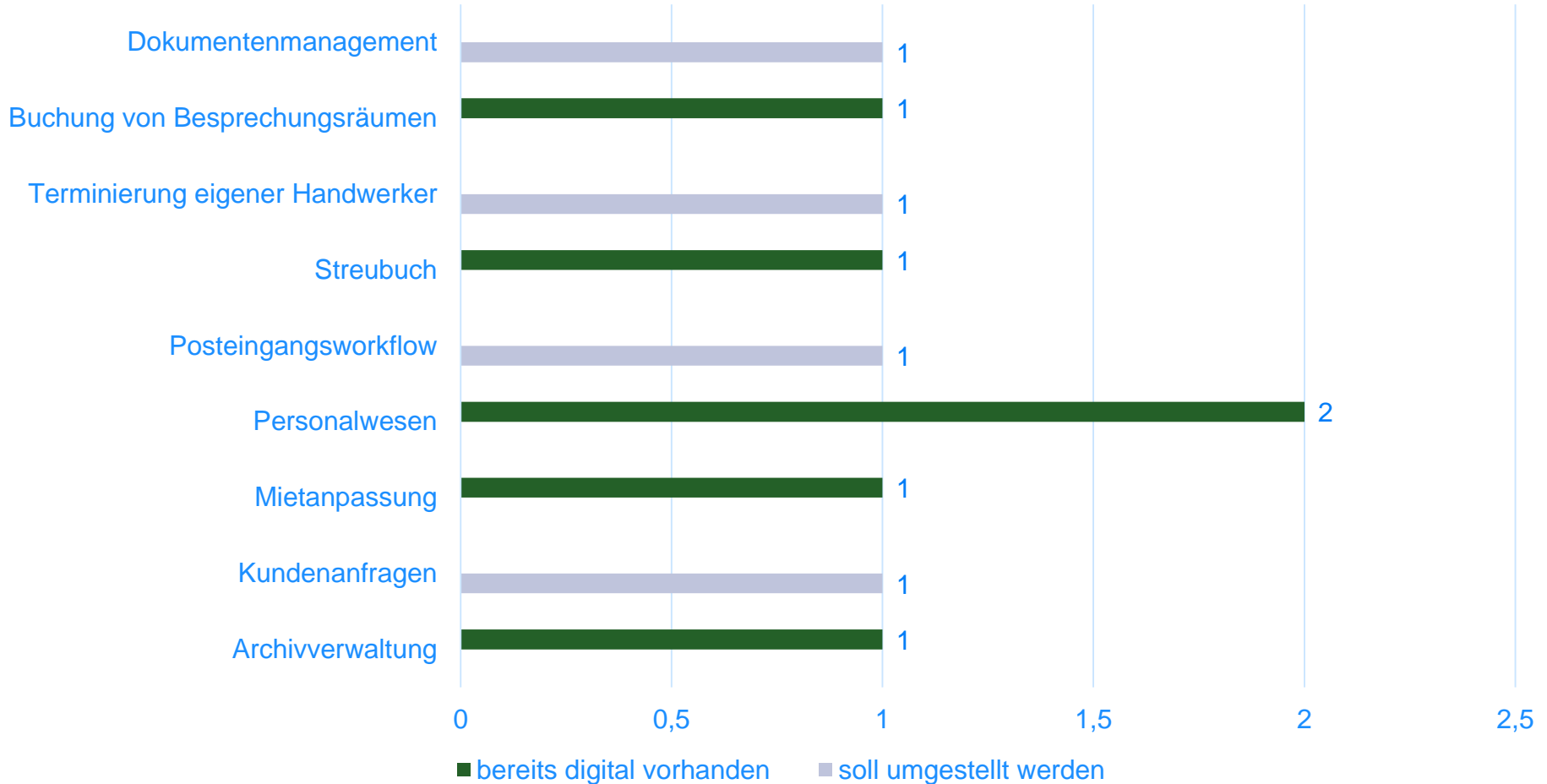
Welche Prozesse sollen auf eine digitale Verarbeitung umgestellt werden / wurden bereits umgestellt?



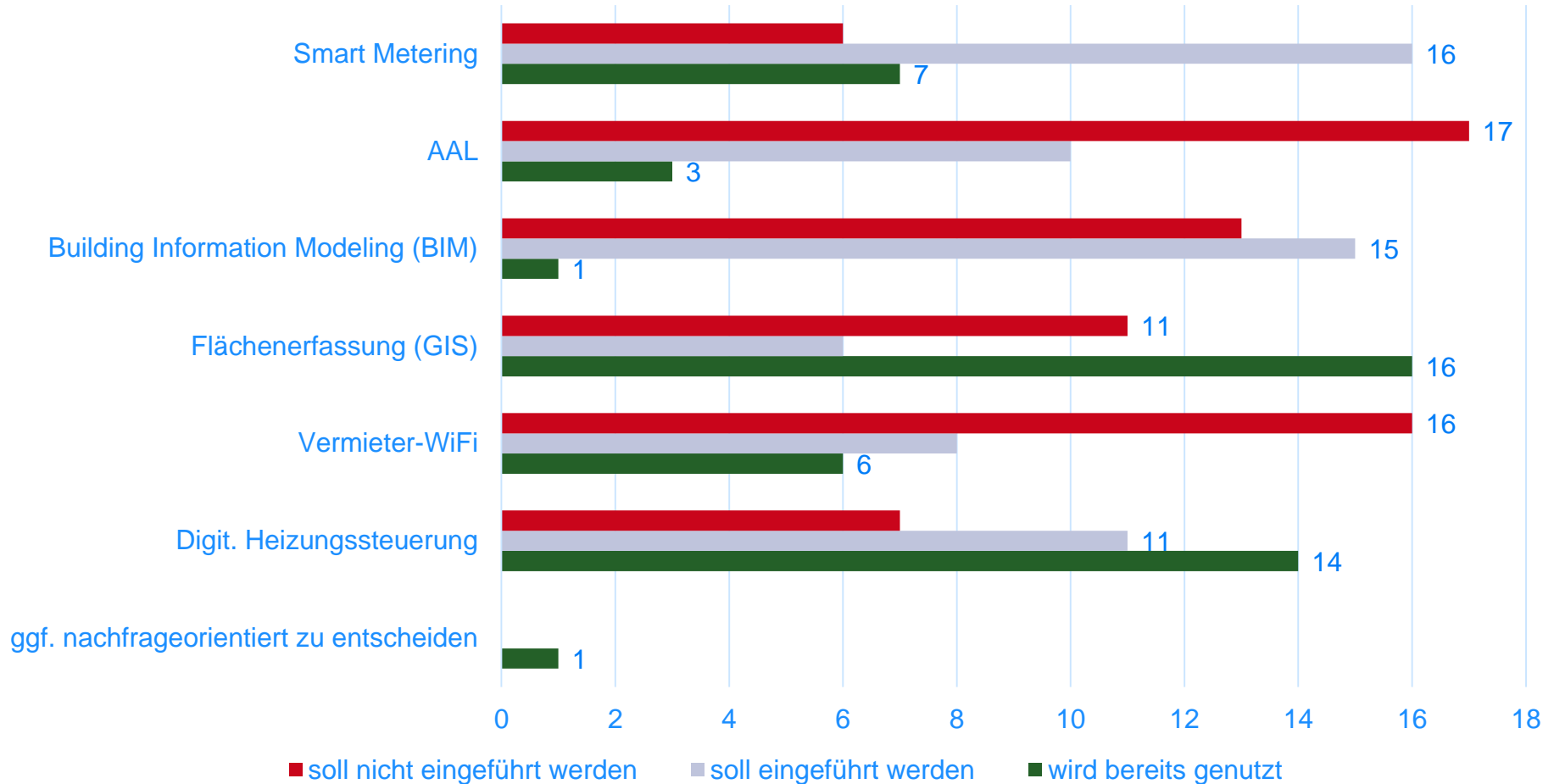
Welche Prozesse sollen auf eine digitale Verarbeitung umgestellt werden / wurden bereits umgestellt?



Welche Prozesse sollen auf eine digitale Verarbeitung umgestellt werden / wurden bereits umgestellt?

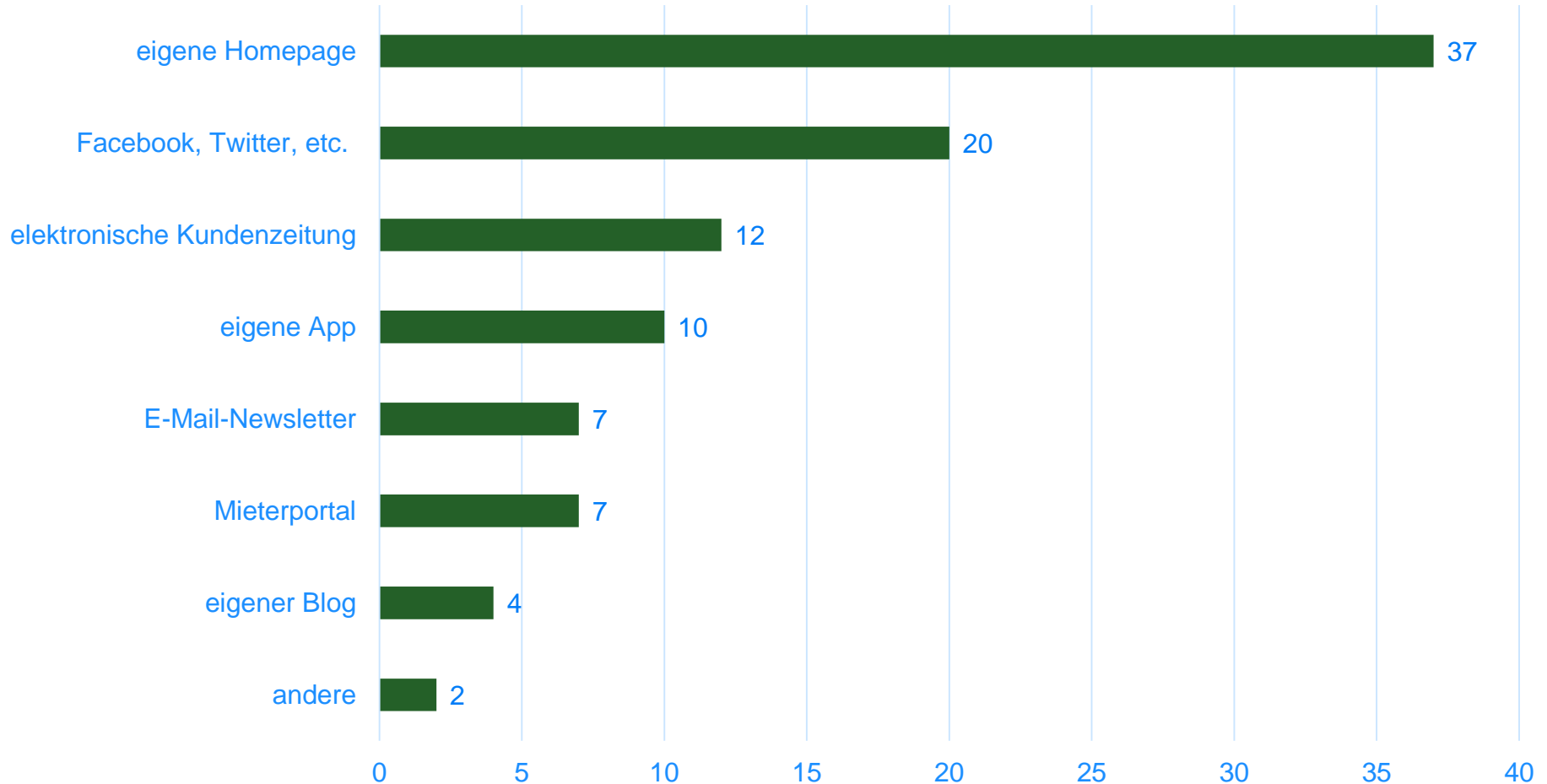


## Welche Projekte im Bereich Gebäudemanagement planen Sie umzusetzen?





## Welche digitalen Medien nutzen Sie für die Kundenkommunikation?



ARBEITSGEMEINSCHAFT  
GROSSER  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

AGW

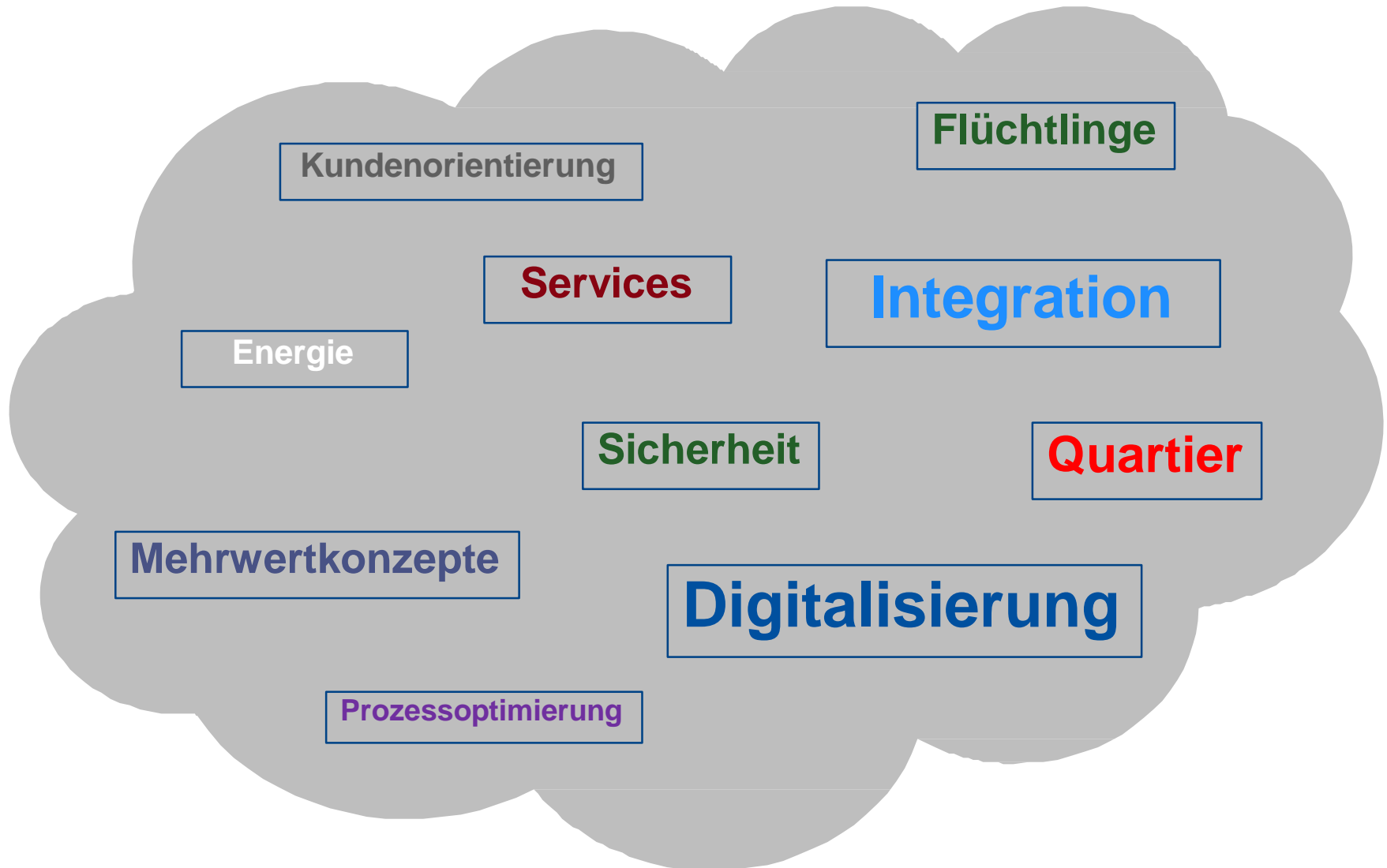
## Fokus Arbeitskreise – AK Wohnungsmarkt

Herbsttagung der AGW am 17. - 18. November 2016  
in Rostock



# Agenda

1. Themenübersicht – Allgemein
2. Themenschwerpunkte 2016 – Übersicht
3. Themenschwerpunkte 2016 – Detailvorstellung 1
4. Themenschwerpunkte 2016 – Detailvorstellung 2
5. Themenschwerpunkte 2017ff. – Ausblick



## ■ Arbeitskreis Wohnungsmarkt 2015 / 2016

### ○ Herbstsitzung Bielefeld 2015: Quartierentwicklung

#### ■ Kernerkenntnisse:

1. Konzepte müssen leben, sie sind nie fertig
2. Beteiligung Stakeholder als Erfolgsfaktor
3. Mit Change Management Prozess vergleichbar

### ○ Frühjahrssitzung Bochum 2016: Integration von Flüchtlingen

#### ■ Kernerkenntnisse:

1. Stabile Hilfsbereitschaft bei Mietern < 50%“ (InWIS)
2. WU kompensieren kommunale Strukturschwächen
3. Potentiale durch interkommunale Zusammenarbeit heben
4. Willkommensstruktur nicht überstrapazieren

## ■ Quartierentwicklung

- Hintergrund (aktivierende Fragen):
  - a) Was soll ein Quartier bieten?
  - b) Was macht ein funktionierendes Quartier aus?
  - c) Was können WU für ein gutes Quartier tun?
- Ansichten / Erkenntnisse:
  - Gute Infrastruktur, bedarfsgerechte WE-Angebote plus Dienstlsg., Aktivitäten, Gemeinschaftseinrichtungen, Sozialmanagement
  - Aktive Zusammenarbeit WU im Quartier plus Beteiligung Dritter
  - Gute Vernetzung über runde Tische, Projektgruppe, Masterplan
  - Ganzheitliche Entwicklung nur durch frühzeitige Einbindung von Bewohner und anderer Eigentümer
- Empfehlungen:
  - Weiterhin intensiver Erfahrungsaustausch im AGW notwendig
  - Positionierung WU als DIE „Quartiersentwickler“ in Deutschland

## ■ Integration von Flüchtlingen

- Hintergrund:
  - a) „Wir schaffen das“ als Herausforderung der WU
  - b) Wir schaffen gute Beispiele für gelungene Integration
  - c) Strategien, Rolle und Herausforderungen und Handlungsbedarfe
- Ansichten / Erkenntnisse:
  - Alte Fehler in Bezug auf Belegungsmanagement nicht wiederholen
  - Übernahme quantitativer + qualitativer Aufgaben durch WU, somit wichtige Vorarbeiten für Integration, bis hin zur Sozialbetreuung
  - Aber: Unterstützung dauerhaft notwendig = können WU nicht allein
  - Langfristig orientierte, dezentrale Konzepte zur Integrationsförderung notwendig
- Empfehlungen:
  - AG „Gesellschaft und Quartier“ und „Wohnungsmarkt“ haben gemeinsame Forderungen an Politik formuliert

## ■ Forderungen an die Politik

- *Finanzielle **Förderung** der integrativen Quartierentwicklungskonzepte und deren langfristige Umsetzung*
- ***Baustandards** angleichen*
- *Schaffung von **arbeitsfähigen Strukturen** und Ressourcen*
- ***Angestammte Bevölkerung** darf nicht vernachlässigt werden*
- *Es darf **keine Konkurrenz** zwischen den Bevölkerungsgruppen durch Förderung erzeugt werden*
- *Unterstützung / Begleitung von Flüchtlingen mit **Dolmetscher***
- ***Anforderungen** an **Wohnraum** / Wohnflächen überdenken*
- ***Parallelgesellschaften** sind zu vermeiden*
- *Bei Flüchtlingsverteilung **überregional** denken*
- ***Kosten der Unterkunft** aktualisieren / dynamisieren für positive Quartierentwicklung*



## ■ Aktuelle Planung 2017 / 2018

- **Thema: Digitalisierung (Herbsttagung Hamburg)**
  - *(Wo steht die Wohnungswirtschaft - Herausforderungen und Chancen? „Best practice“ digitale Prozesse & Services)*
- **Thema: Sicherheit**
  - *(Das Sicherheitsbedürfnis unserer Mieter wird immer größer, wie stellen wir das sicher (z.B. Dienstleistung, Aufklärung, Technik)?*
- **Thema: Energetische Konzepte für die Wohnungswirtschaft**
  - *(Die Wowi bringt die Energiewende zum Mieter. Hintergrund, Voraussetzungen und gute Beispiele inklusive Geschäftsmodelle)*
- **Thema: Wohnungswirtschaftliche Mehrwertkonzepte**
  - *(Die Ressource „Mieter“ - zusätzliche Services bringen Kundenzufriedenheit und Mehrwerte – Möglichkeiten und Grenzen)*
- **Thema: ...**

**Themen-  
Vorschläge  
bzw.  
Fragen  
aus dem  
Plenum?**



ARBEITSGEMEINSCHAFT  
GROSSER  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

AGW

# Herbsttagung der AGW

## Fokus Arbeitskreise – AK Betriebswirtschaft

17. - 18. November 2016  
in Rostock



1. Themenübersicht – Allgemein
2. Themenschwerpunkte 2016 – Übersicht
3. Themenschwerpunkte 2016 – Detailvorstellung 1 - 4
4. Themenschwerpunkte 2017 ff. – Ausblick

- Darstellung der im Jahr 2016 behandelten Themen im jeweiligen Arbeitskreis

09./10.06.2016 Augsburg	<ul style="list-style-type: none"><li>• Alternative Finanzierungsformen und Fördermittel für Neubauinvestitionen</li><li>• Neubauförderprogramme einzelner Bundesländer und ihre Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit</li></ul>
03./04.11.2016 Bonn	<ul style="list-style-type: none"><li>• Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft mit Erfahrungsberichten zu Digitalisierungsprojekten</li><li>• AGW Betriebsvergleich 2015</li></ul>

- Detailvorstellung: Alternative Finanzierungsformen und Fördermittel für Neubauinvestitionen
  - Unternehmensfinanzierung in der Wohnungswirtschaft – Erfahrungsbericht eines Berliner Wohnungsunternehmens zum Ratingprozess und anschließender Schuldscheinbegebung
    - Schuldscheinbegebung als Alternative zur klassischen Bankenfinanzierung
      - Portfoliofinanzierung anstelle von Objektfinanzierungen
      - Portfoliofinanzierungen mit und ohne Besicherung
      - Unbesicherte Darlehen auf Unternehmensfinanzierungsbasis, Loslösung von kleinteiligen besicherten Darlehen

- Detailvorstellung: Neubauförderprogramme einzelner Bundesländer und ihre Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit
  - Neubauförderprogramme der Bundesländer Berlin, Bayern, Nordrhein-Westfalen und Bremen
    - unterschiedliche Förderprogramme in den einzelnen Bundesländern
    - Förderprogramme tragen in unterschiedlichem Umfang zu einer Verbesserung der Rendite des Neubaus bei
    - Maßstab für die Wirtschaftlichkeit ist bei allen Unternehmen die VoFi-Rendite!

- Detailvorstellung: Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft mit Erfahrungsberichten zu Digitalisierungsprojekten
  - In zwei Vorträgen wurde übergeordnet die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft (Michael Neitzel, InWIS-Studie im Auftrag des BID) und die Digitalisierung im Quartier (Alanus von Radecki, Fraunhofer Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation) dargestellt
  - Erfahrungsberichte
    - Digitalisierung der Mietinteressentenverwaltung
    - Rechnungseingangs-Workflow
    - Digitale Mieterakte
    - Elektronische Rechnungserfassung
    - Hauswartportal als integrierte Lösung in SAP



- Detailvorstellung: AGW-Betriebsvergleich 2015
  - 37 Teilnehmer von 47 Mitgliedsunternehmen
  - 3 Vorträge unterschiedlicher Unternehmen
    - Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
    - Kennzahlen zur Investitionstätigkeit
    - Kennzahlen zum Ergebnis und zur Rentabilität

- Darstellung der im Jahr 2017 ff. behandelten Themen beziehungsweise Arbeitsgebiete im jeweiligen Arbeitskreis

## Themen:

- Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft
- Zeitliche Entwicklung wichtiger Kennzahlen des AGW-Betriebsvergleichs
- Werkstattberichte/best practice Beispiele

**Themen-  
Vorschläge  
bzw.  
Fragen  
aus dem  
Plenum?**



ARBEITSGEMEINSCHAFT  
GROSSER  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

AGW

## Fokus Arbeitskreise Gesellschaft und Quartier

Herbsttagung der AGW am 17. - 18. November 2016  
in Rostock



# Agenda

1. Themenübersicht – Allgemein
2. 2016 – Übersicht
3. Am Ende der Panik?!
4. Und was lernen wir woraus?
5. Ergebnisse Frühjahrssitzung
6. Ergebnisse Herbstsitzung: Herausforderungen
7. Themenschwerpunkte 2017ff. – Ausblick



- Themen der Arbeitskreissitzung 11.-12.04.2016 in Dortmund
  - *Flüchtlingsintegration und -unterbringung*
  - *Umsetzung städtebaulicher Konzepte im Quartiersmanagement*
  - *Umgang mit Problemimmobilien*
  
- Themen der Arbeitskreissitzung 07.-08.11.2016 in Magdeburg
  - *Migration und Segregation in Vergangenheit und Gegenwart*
  - *Herausforderungen der Integration für die Wohnungswirtschaft*
  - *Best Practice + Zukunftsstrategien*

## ■ Flüchtlingswelle und die Erwartungen an Wowi und die Politik

(siehe auch Präsentation im April in Bonn)

- *Herausforderung der schnellen Unterbringung in angespannten Wohnungsmärkten*
- *Problematik der Sprachbarrieren, kulturellen Unterschiede hinsichtlich der Regeln des Zusammenlebens -> Lösungsvorschlag: Sprachmittlerpools + Mieterinfos in Form von Piktogrammen / Refugeeguide*
- *Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wäre eine Anhebung der KdU-Grenzen wünschenswert, um gleichmäßige Verteilung zu ermöglichen und Konzentration in vorbelasteten Quartieren zu vermeiden -> Einbeziehung privater Vermieter*
- *Stadt als Mieter -> Mietausfallsicherung und Reacquire von verwaisten Wohnungen (Bewohner unauffindbar)*
- *Nachhaltiges öffentliches Bauen statt kurzfristiger Modullösungen*
- *Steuerung der Wohnungswahl notwendig -> Residenzpflicht einführen*



## ■ Lösungsansätze / Forderungen der WoWi an die Politik

- *Aufhebung der Freizügigkeit bzw. Kopplung an selbständige Existenzsicherung um Verteilung / Versorgung zu gewährleisten*
- *Flexibilisierung der Zugangsmöglichkeiten zum Arbeitsmarkt*
- *Nachhaltigere Mittelallokation: solider soz. Wohnungsbau statt kurzfristiger Modullösungen*
- *Flexiblerer Umgang mit KdU-Grenzen (insb. zur Gewinnung privater Vermieter, aber auch zur Vermeidung der Konzentration in bereits belasteten Quartieren, den „üblichen Verdächtigen“)*
- *Einrichtung von Wohnungsvermittlungsagenturen (die ggf. auch als Mietvertragspartner fungieren -> Absicherung des Mietausfallrisikos)*
- *Gesetzliche Unterstützung bzgl. der Re-Akquise von Wohnungen, deren Mieter untergetaucht sind (Vermeidung von Leerstand und langfristiger Räumungsklagen)*
- *Sammlung von Ideen + Formularen auf Portal zum Ideenaustausch (z.B. Refugeeguide, Broschüren, Piktogramme, Maßnahmenkataloge etc.)*

- Vorwärts und Zurück in die Integration von Menschen
  - *Migration und Segregation, wie wappnen wir uns aus Gewesenem für die Zukunft*
  - *Segregation existiert nicht nur aber derzeit hauptsächlich wegen der Nationalität, wie können unsere Städte und Quartiere Veränderungen positiv aufnehmen, was ist unsere Aufgabe*
  - *Vorträge aus europäischer Sicht, aus Sicht eines entspannten Wohnungsmarktes, Willkommensstädte aus soziologischer Sicht, Grenzen der Idealisierung?*

- Es gibt kein einheitliches Bild in Deutschland
  - *Unternehmen, die sich über den Abbau von Leerstand freuen*
  - *Unternehmen, die in engen Märkten kein Angebot haben*
  - *Kommunen, die ihre Unternehmen zu schwierigen Entscheidungen „zwingen“, die zu überforderten Nachbarschaften führen können*
  - *Kommunen, die die Akteure gut vernetzen und die Erfahrungen der Unternehmen nutzen*
  - *Wer ist an welcher Belastungsgrenze (oder nicht)?*
- „What’s new? What’s different?“ kann noch nicht abschließend beantwortet werden
- Wie weit geht unser Auftrag?

- Wir bieten uns Bund/Land/Kommunen als Vernetzer an
- Die Kommunen sollten aber Koordinierungsaufgabe übernehmen - Lotsenfunktion
- Wir haben Erfahrung in Integration und können „empowern“
- Wir brauchen Ressourcen, Fördergelder für Investitionen, aber auch für den Betrieb der Sozialprojekte, verlässliche Rahmenbedingungen und Unterstützung
- Was müssen wir tun, damit Öffentlichkeit und Politik uns zuhört, lauter werden, mehr Preise vergeben, mehr Kommunizieren, klarere Positionen einnehmen?

- Aber: Haben wir selbst schon genug getan?
  - *Ausbildung*
  - *Kulturelle Bildung unserer Mitarbeiter*
  - *Wie veränderbar wollen wir uns sehen, wie rigide halten wir Regeln durch für die Hausgemeinschaften (Nulltoleranz)*
  - *Wie stehen wir zu Beteiligung, zum kompetenten Flüchtling*
  - *Wie gehen wir mit der Unwissenheit um, welche Ressourcen wo richtig eingesetzt sind (welcher Migrant der derzeitigen Großwelle bleibt wie lange in welcher Kommune und Wohnung)*
- Können wir als Gesellschaft überhaupt regeln? (von 10.000 Asylsuchenden sind noch 5.000 da, der Rest wahrscheinlich in prekären Wohn- und Arbeitsverhältnissen in die Ballungsgebiete diffundiert)

- Integration von Quartiersanalysen in das Portfoliomanagement / Evaluationstechniken
- Konversionsflächen / Entwicklung neuer Quartiere und deren Nachhaltigkeit
- Partizipation von Mieterbeiräten
- Kritische Auseinandersetzung mit dem Mietspiegel (faktische Untauglichkeit zur Steuerung der Mietenentwicklung)
- Ist die öffentliche Wohnungswirtschaft noch Marktteilnehmer?
- Neue Geschäftsfelder / Service-Nischen / Imageprojekte/ Digitalisierung

**Themen-  
Vorschläge  
bzw.  
Fragen  
aus dem  
Plenum?**



ARBEITSGEMEINSCHAFT  
GROSSER  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

AGW

## Herbsttagung der AGW AK Personal & Organisation

Herbsttagung der AGW am 17. - 18. November 2016  
in Rostock





# Agenda

1. Themenübersicht – Allgemein
2. Themenschwerpunkte 2016 – Übersicht
3. Themenschwerpunkte 2016 – Detailvorstellung 1
4. Themenschwerpunkte 2016 – Detailvorstellung 2
5. Themenschwerpunkte 2017ff. – Ausblick

**Personal- und  
Führungskräfteentwicklung**

**Arbeitgeberattraktivität**

**Personalrecruiting**

**Digitalisierung**

**Aus- und Weiterbildung**

**Employer-Branding**

**Moderne und zeitgemäße Arbeitswelten**

**Betriebliches  
Gesundheitsmanagement**

**Beurteilungs- und  
Zielvereinbarungssysteme**

**Arbeitszeitmodelle**

- Sitzung am 09./10. Mai 2016 in Berlin
  - Ergebnisse der Vergleiche von Zielvereinbarungen/Prämien
    - *Die Auswertung eines im Vorfeld entwickelten und ausgefüllten Fragebogens wurde besprochen und diskutiert*
    - *Kernerkenntnis:*
      - ***Einsatz in allen Unternehmen***
      - ***Vielfältige Inhalte***
      - ***Jährliche Zielvereinbarungsgespräche sind unverzichtbar***

- Jahresgespräche in der Wohnungswirtschaft
  - *Sind Jahresgespräche sinnvoll oder überholt – Relevanz*
  - *Kernerkenntnis:*
    - ***Können effektives Führungsinstrument sein***
    - ***Müssen systematisch anberaumt und Durchführung überwacht werden***
    - ***Fortbildungen können helfen Gespräche effektiv zu gestalten***

- Thesenpapier – Aus- und Weiterbildung in der Wohnungswirtschaft
  - *Fragestellung Dr. Brey, BBA-Akademie:*
    - *Sind die Themen „Technik“, „Medienkompetenz“ und „Digitalisierung“ hinreichend erfasst?*
    - *Welche Aspekte der Digitalisierung sollten behandelt werden?*
  - *Kernerkenntnis:*
    - Technik → Stärkerer Einbezug gewünscht***
    - Medienkompetenz → Fehlende Methodenkompetenz und Praxisbezug, gewünscht ist mehr Substanz in der Ausbildung***
    - Digitalisierung → Trend nur schleppend angenommen, nicht hinreichend erfasst***

- Imagekampagne für den Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/-frau
  - *Frau Ibing, VdW, stellt Kampagne vor und erläutert Budget aus GdW und VdW*
  - *Kernerkenntnis:  
**Kampagne ist sinnvoll, notwendig und sollte weiter geführt werden***

- Sitzung am 26./27. September 2016 in Bielefeld
  - *Digitalisierung*
    - *2 Referenten, siehe Detailvorstellung*

- Prozess- und Wissensmanagement im Hause der VIVAWEST:
  - *Herr Dr. Fuchs, VIVAWEST, erläutert die Prozesse der Einführung und Entwicklung von Prozess- und Wissensmanagement*
  - *Kernerkenntnis:*
    - **Gewährleistung strategiekonformer Ausrichtung der Führungs-, Kern- und Unterstützungsprozesse durch zentrales Prozessmanagement**
    - **Erhöhung von Effektivität, Effizienz und Qualität sowie Steigerung der Prozessorientierung aller Beschäftigten**
    - **Schaffung von Transparenz auf allgemein zugänglicher Informationsplattform**
    - **Strukturierte Bereitstellung von Informationen durch Verlinkung mit anderen Systemen, z. B. Wissensmanagement**



- Ablauf der Neuorganisation der Abteilung Standort- und Objektmanagement im Hause der VBW
  - *Bericht über den, mit Hilfe eines externen Dienstleisters, entwickelten Prozess der Neustrukturierung sowie Erläuterung von Prozessstrukturen, hilfreichen Tools, Instrumenten und durchgeführten Schulungen*
  - *Kernerkenntnis:*
    - ***Im Prozess müssen alle Beteiligten offen und ehrlich mit sich, den anderen Beteiligten und der Situation umgehen***
    - ***Neuorganisation erfolgreich abgeschlossen!***
    - ***Folgeprojekte (BIM etc.) sind in Vorbereitung***

## ■ Digitalisierung von Geschäftsprozessen:

Wo liegen die Chancen, wo die Risiken?

### ○ *Frau Dr. Jana Moser, DATAREALITY Berlin*

- *Wo steht die Wohnungswirtschaft im Vergleich zu anderen Branchen?*
- *Vorstellung digitaler Geschäftsprozesse*
- *Wie kann die Wohnungswirtschaft davon profitieren?*

### ■ *Kernerkenntnis:*

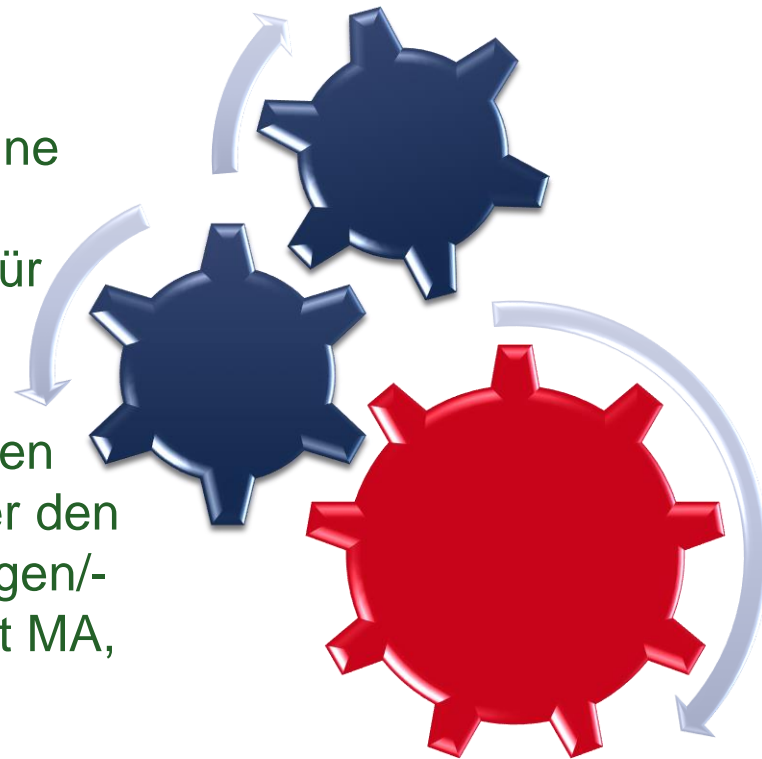
- ***Wohnungswirtschaft muss Hoheit über Mieterdaten behalten***
- ***Digitalisierungsprozesse nicht auf „lange Bank“ schieben, Erfahrung bisher: kein Projektabschluss unter einem Jahr***

- Digitalisierung von Geschäftsprozessen:  
Wo liegen die Chancen, wo die Risiken?

## WIE SETZT MAN DIGITALISIERUNG UM?

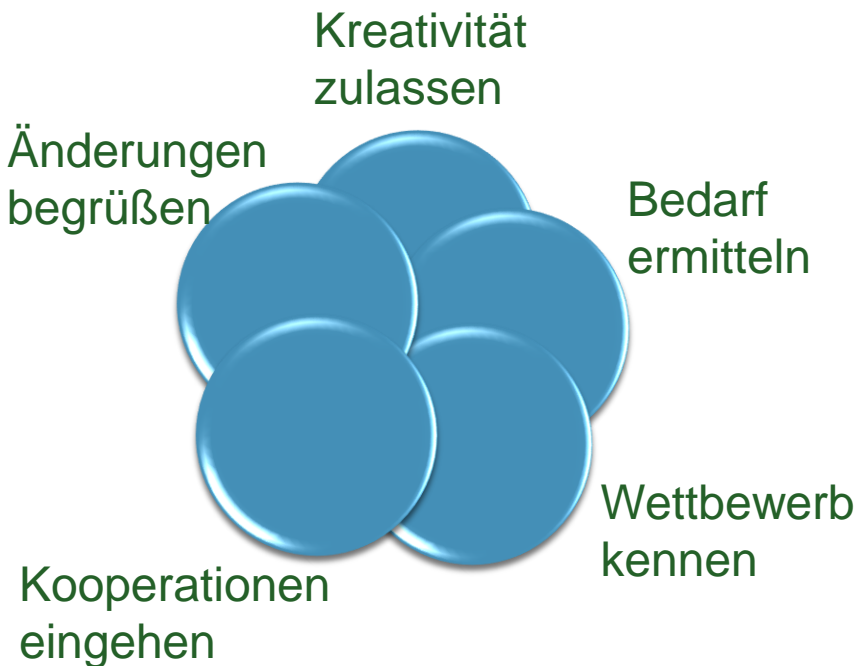
### Beispiele:

- **Agile Prozesse:** keine langen Konzepte, kleine Schritte gehen und Dienste austesten
- **Digitale Ideenschmiede:** dediziertes Team für digitale Ideen
- **Kooperationen:** Mit Unternehmen/Start-ups zusammenarbeiten, die digitale Services bieten
- **Kultur & Arbeitsplatz:** digitale Vorreiter unter den MA finden, Provision für Online- Registrierungen/-Angebote, interne digitale Kommunikation mit MA, Seminare und Trainings



- Digitalisierung von Geschäftsprozessen:  
Wo liegen die Chancen, wo die Risiken?

## WAS BRAUCHEN SIE FÜR IHRE DIGITALISIERUNG?



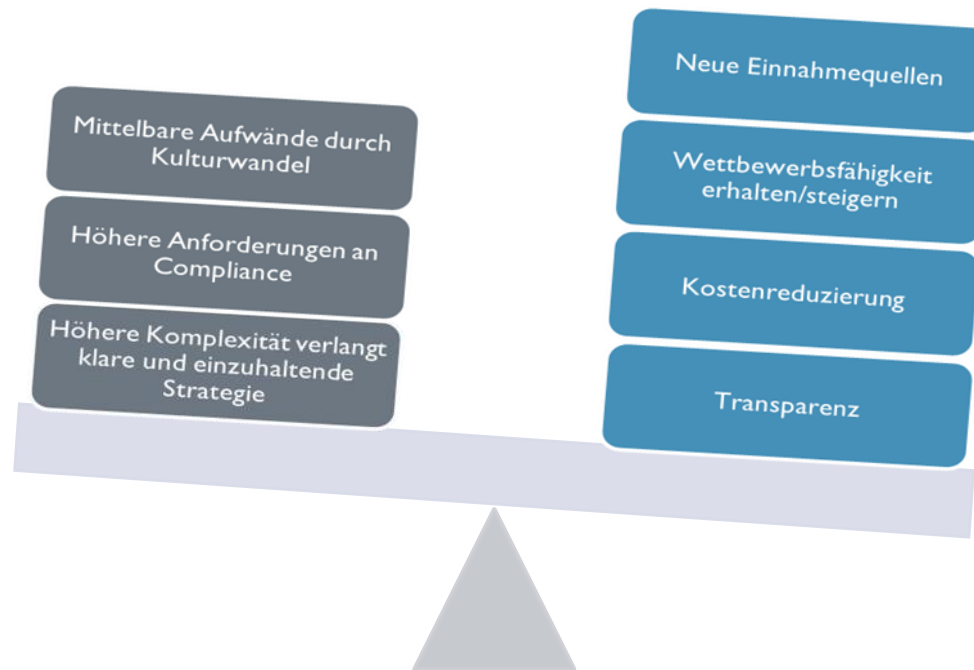
### ...aber für eine nachhaltige Digitalisierung brauchen Sie:

- Eigene Strategie die zu Ihnen passt
- Ausrichtung an neuen Unternehmenskennzahlen
- Einsicht, dass die erste Idee wahrscheinlich nicht die beste ist
- Veränderung in der Arbeitskultur
- Offenheit von anderen Industrien zu lernen und Wissen zu teilen

- Digitalisierung von Geschäftsprozessen:  
Wo liegen die Chancen, wo die Risiken?

## WELCHE CHANCEN UND RISIKEN BIRGT DIE DIGITALISIERUNG?

Risiken



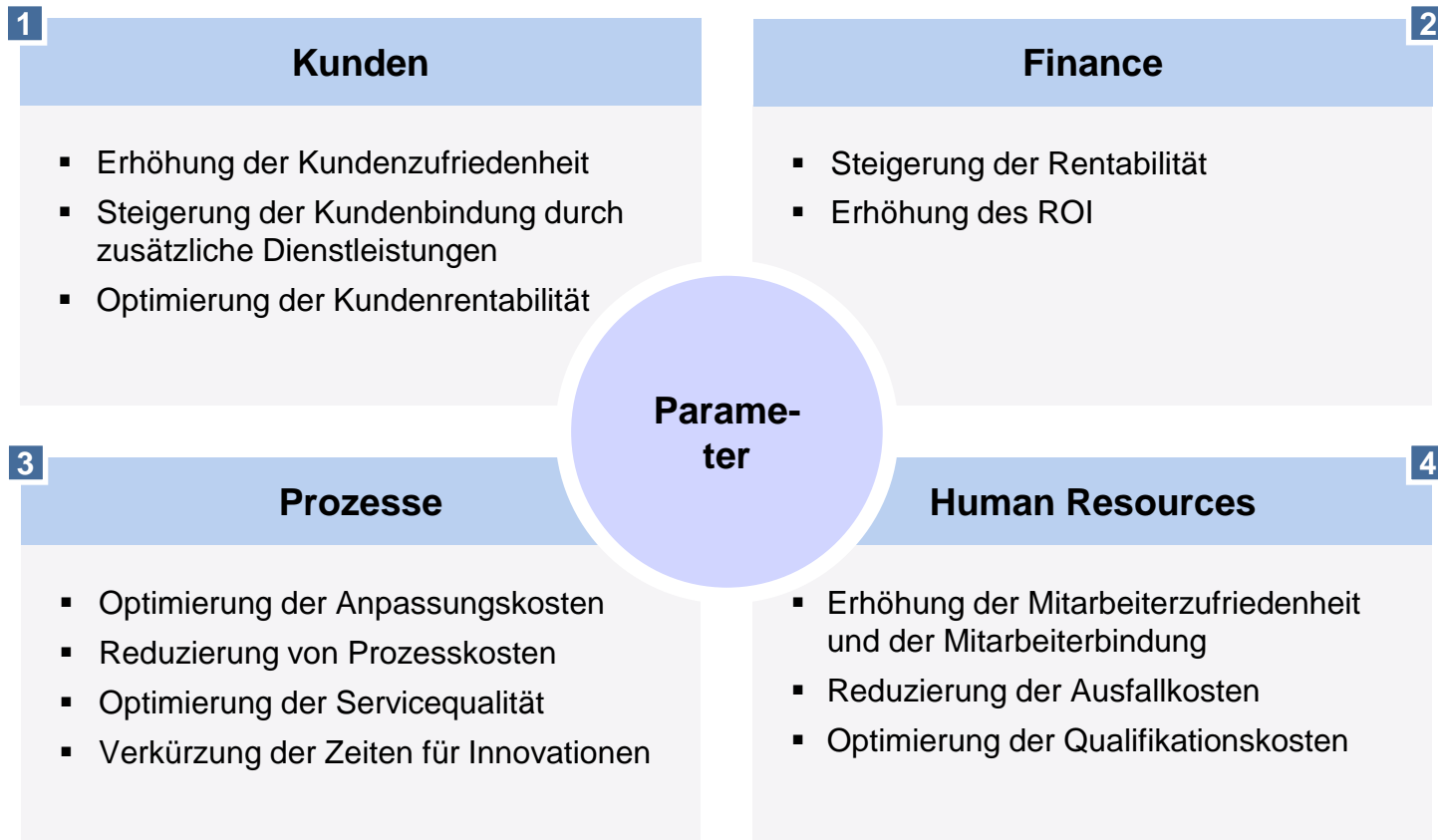
Chancen

- Digitalisierung der Arbeit 4.0  
Herausforderung für die Wohnungswirtschaft?
- Frau Beate Vaupel-Möller, RADTKE & Associates GmbH:
  - *Darlegung relevanter technologischer Entwicklungen*
  - *Auswirkung auf die Arbeitswelt*
  - *Relevanz für die Wohnungswirtschaft*
  - *Notwendige Handlungsfelder für HR und Organisation*
  
  - *Fazit und Empfehlung:*
    - ***Revolution der Wohnungswirtschaft durch technologische Entwicklung***
    - ***HR und Organisation müssen handeln***

## ■ Digitalisierung der Arbeit 4.0

### Herausforderung für die Wohnungswirtschaft?

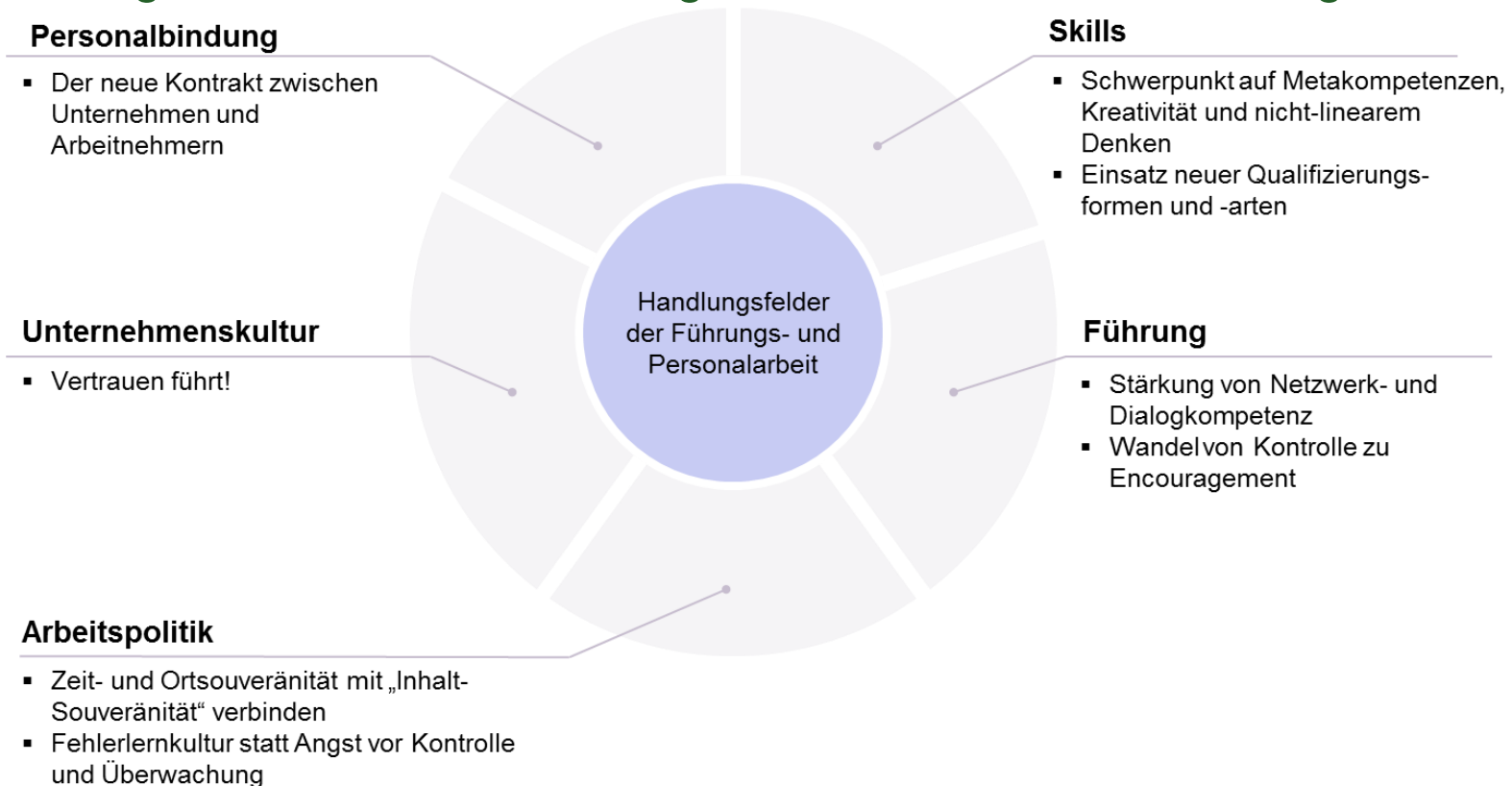
...denn sie hat Einfluss auf die relevanten Parameter



## ■ Digitalisierung der Arbeit 4.0

### Herausforderung für die Wohnungswirtschaft?

## Handlungsfelder für die Wohnungswirtschaft – Heute für morgen handeln





## ■ Digitalisierung der Arbeit 4.0

### Herausforderung für die Wohnungswirtschaft?

## Organisation – Die Arbeit 4.0 strategisch verorten

### Strategie

- Unternehmens- und Eigenleistungsstrategie prüfen
- IT-Strategie regelmäßig überprüfen

### Organisation

- Flache Strukturen schaffen
- Netzwerke definieren
- Plattformen und Communities innerhalb / außerhalb des Unternehmens stärken

### Unternehmenskultur

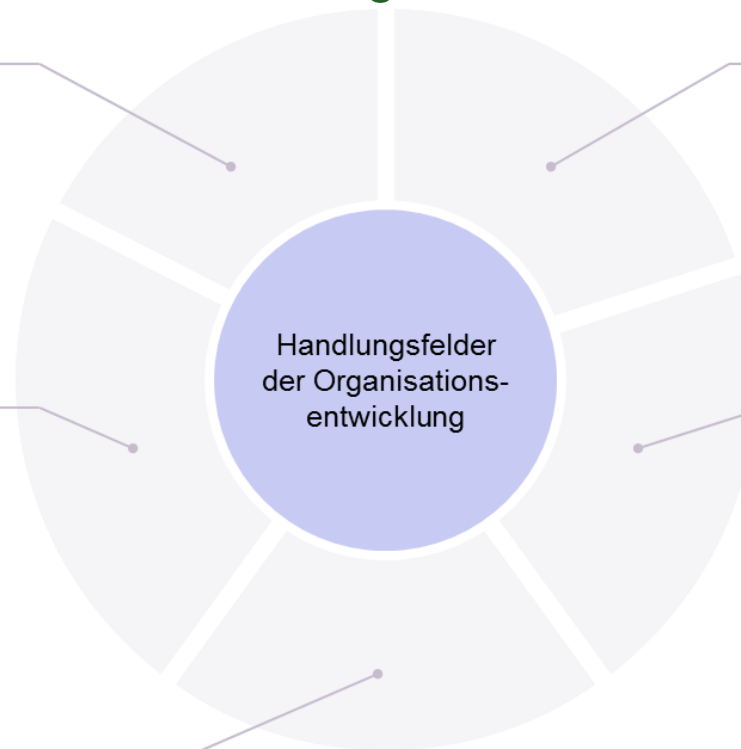
- Vertrauen führt!
- Industrie 4.0 gelingt nur mit allen Stakeholdern

### Prozesse und IT

- Heute schon an morgen denken
- Szenarien entwickeln
- Prozesse / IT modularisieren

### Innovation

- Partizipationsansprüche einlösen
- Wissensmanagement professionalisieren
- Open Innovation nutzen



## ■ Digitalisierung der Arbeit 4.0

Herausforderung für die Wohnungswirtschaft?

Es gibt viel zu tun – HR muss handeln! ...und nicht nur HR:

- Regelmäßige Strategieprüfung
- Identifizierung von Handlungsfeldern, Basis Balance Score Card
- Definition quantifizier- und qualifizierbarer Maßnahmen
- Frühzeitige Einbindung der Stakeholder
- Vorleben der Unternehmenskultur
  - Vertrauen und Offenheit kann nur „von oben“ verändert werden
- Verbände als Kommunikationsfläche nutzen (Lernen, Wissen teilen, relevante Branchenentwicklungen vorantreiben)

Denn: „*Was „Digitalisierung“ bewirkt, ist nicht naturgesetzlich festgelegt; es ist gestaltbar!*“ (Hans-Jürgen Paul, 2016 – Industrie 4.0)

## Aus- und Weiterbildung

- Wie können Qualität und Quantität der Ausbildung im digitalen Zeitalter verbessert werden?

## Personal- und Führungskräfteentwicklung

- Wie kann der Führungswirkungsgrad im Zuge neuer komplexer Herausforderungen gesteigert werden?

## Arbeitgeberattraktivität / Moderne und zeitgemäße Arbeitswelten / Arbeitszeitmodelle

- Wie können wir uns als Arbeitgeber vom Markt abheben und Attraktivität für die Zielgruppe „die Besten“ erzeugen?

## Demografischer Wandel

- Wie richten wir das HR-Instrumentarium auf die neuen Herausforderungen des demografischen Wandels aus?

## Digitalisierung

- Wie begegnen wir dem digitalen Zeitalter strategisch und organisatorisch?

**Themen-  
Vorschläge  
bzw.  
Fragen  
aus dem  
Plenum?**



## Herbsttagung der AGW Helmuth Caesar - Leiter AK-Technik

17. – 18. November 2016  
in Rostock



1. Themenübersicht – Allgemein
2. Themenschwerpunkte 2016 – Übersicht
3. Themenschwerpunkte 2016 – Detailvorstellung 1 - 6
4. Themenschwerpunkte 2017 ff. – Ausblick
5. Impulse des Vorstands an den AK-Technik

1. Kostengünstiges Bauen
  2. Systembauweisen
  3. Organisation der technischen Bereiche
  4. Energiemanagement
  5. Vertragsmanagement
  6. BIM
- **Exkurs Stadtplanung**



„Low-Budget-Projekt GWG-München“

**Baukostenbenchmark Neubau**

**Systembauweisen für Geschossbau + Dach**

**Projektleitung und Spezialisierung in d. techn. Bereichen**

Quartiers-Energiemanagement

HOAI-Verträge in der Modernisierung

Störungen im Projektablauf

**BIM – speziell für die Wohnungswirtschaft**

*Städtebauliche Grundregeln*

## ■ Kostengünstiges Bauen

### Erkenntnis des Arbeitskreises:

Der Baukostenbenchmark für die Modernisierung hat wesentliche Transparenz in die Mod.-Strategien der Mitgliedsunternehmen gebracht (Umfang/Standards/Einkaufspreise/Nebenkosten)

### Empfehlungen des Arbeitskreises:

Für den Baukostenbenchmark Neubau sind deutlich mehr Projekte zu liefern, damit auch dieser ein Erfolg wird.

## ■ Systembauweisen

### Erkenntnis des Arbeitskreises:

Die Wohnungswirtschaft ist ein interessanter und wichtiger Partner der Bauindustrie beim Entwickeln von seriellen und modularen Wohnprojekten.

### Empfehlungen des Arbeitskreises:

Das Thema „serielles und modulares Bauen“ bietet große Chancen für die AGW Unternehmen, preiswerter auf der „Grünen Wiese“ zu bauen und weiteres Knowhow zu erwerben.

## ■ Organisation der technischen Bereiche

### Erkenntnis des Arbeitskreises:

Die Spezialisierung der Projektleitung im Baubereich wird für die AGW-Unternehmen mit steigenden Anforderungen (z.B. Recht/IT/Bau-Dienstleistungen/Serviceansprüche) eine immer strategischere Frage.

### Empfehlungen des Arbeitskreises:

Das wichtige Thema sollte als Entscheidungsmatrix im AK-Technik (Arbeitsgruppe?) aufbereitet werden.

## ■ Energiemanagement

### Erkenntnis des Arbeitskreises:

Ein ganzheitliches Energiemanagement auf gleichermaßen strategischer wie operativer Ebene (Quartier/Baugruppen) steckt bei vielen AGW-Unternehmen noch in der Entwicklungsphase.

### Empfehlungen des Arbeitskreises:

Die Abstimmung beim Aufbau eines Energiemanagements ist ein übergeordnetes, gemeinsames Nachhaltigkeitsziel für die Arbeitskreise der AGW-Unternehmen bzw. für die AGW.

## ■ Vertragsmanagement

### Erkenntnis des Arbeitskreises:

Bauteamverfahren sind von strategischem Interesse für die Wohnungswirtschaft, da sie das Knowhow der Bauindustrie in Planung und Ausführung besser nutzen. Das Bauteamverfahren steckt beim Wohnungsbau noch in der Pilotphase.

### Empfehlungen des Arbeitskreises:

Best-Practice-Beispiele (insbes. GMP-Verfahren) sollen im Arbeitskreis Technik noch regelmäßiger besprochen, ausgewertet und im AGW-Plenum dargestellt werden.

## ■ BIM

### Erkenntnis des Arbeitskreises:

Der Aufbau von BIM ist aus Sicht der Bauindustrie im Wohnungsbau aktuell nur bei geschlossenen Bausystemen interessant.  
Der enge Austausch mit Bauindustrie und Architekten ist geboten!

### Empfehlungen des Arbeitskreises:

Regelmäßiger Bericht im Plenum über Weiterentwicklungen













- Frühjahr 2016 – GAG Köln
  - serielles und modulares Bauen - Chancen und Grenzen
  - Erfahrungsberichte aus den Unternehmen zum seriellen Bauen
  - Städtebauliche Verträge und Bündnisse für Wohnen-Modelle zur Beschleunigung des geförderten Wohnungsbau
  - best-practice-Städtebaumodelle
  - BHKW und Mieterstrommodelle - Auswirkungen auf die Organisation der Instandhaltung
  
- Herbst 2017 - Schwerin
  - Zentraler Einkauf, Organisationsstrukturen und Wirkungsweisen

**Themen-  
Vorschläge  
bzw.  
Fragen  
aus dem  
Plenum?**





bereits im Fokus

- Baukosten und Systembauweise
- Bewertung von Wärmedämmverbundsystemen und Alternativen
- Energiepolitische Themen
- IT-technische Abbildung von Planungswerkzeugen (Projektentwicklung) inkl. Einbindung von externen Dienstleistern (GU)
- Wartungskosten von Bauteilen (Lebenszyklusbetrachtung)
- Projektentwicklungskosten bei Nachverdichtungen
- Baurechtschaffung/Bauanträge inkl. Anforderungen
- Dialog mit der öffentlichen Hand (städtebauliche Verträge)