

Herausforderungen der kommenden Jahre



Abgesehen von der derzeitigen gesamt-politischen Lage in Europa steht der Klimaschutz ganz oben auf der Liste der zukünftigen Herausforderungen.

Wie kann es den wohnungswirtschaftlichen Unternehmen gelingen, die Immobilienbestände bis spätestens 2045 CO₂-neutral zu betreiben? Damit sind nicht nur die ohnehin komplexen technischen Herausforderungen gemeint, sondern auch die wirtschaftlichen Auswirkungen der erforderlichen Investitionen. Vor allem, wenn gleichzeitig die Mieten verträglich bleiben sollen.

Die zweite große Herausforderung ist das Thema Digitalisierung. Sie kann uns dabei helfen, Entscheidungen schneller und präziser zu treffen. Dazu müssen erforderliche Informationen, technische wie betriebswirtschaftliche, schnell und damit digital

Für Sie in dieser Ausgabe:

Herausforderungen der kommenden Jahre	1
iwb verstärkt sich	1
Interview mit Gerald Pfretzschner	2
Fachtagung der Immobilienwirtschaft vom 27. – 28.02.2023	3
„New Work“ – attraktiver Arbeitgeber für Fachkräfte sein und bleiben	4
iwb-Wissenstransfer	4

verfügbar sein und miteinander verknüpft werden können. So, dass endlich definierte und standardisierte Schnittstellen für und von allen Marktteilnehmern der Wohnungswirtschaft zur Verfügung stehen.

Die dritte Herausforderung ist der Fachkräftemangel (s. Seite 4). „New Work“ wird für viele Unternehmen eine schwierige Aufgabe. Digitalisierung kann auch hierbei unterstützen, vorausgesetzt es entsteht kein „Wildwuchs“ der Systeme.

Und damit zur letzten großen Herausforderung: Wie bekommen wir das alles organisiert?

Die Frage ist dabei nicht, ob wir Veränderungen an unserer Organisationsstruktur vornehmen müssen, sondern in welchem Umfang, mit welcher Geschwindigkeit, Motivation und welchen Methoden? Und natürlich, wie wir möglichst viele Kolleginnen und Kollegen hierbei mitnehmen können.

Hierfür die richtigen Entscheidungen zu treffen, ist dabei die eigentliche Herausforderung.



iwb verstärkt sich

Seit Mitte September ist Gerald Pfretzschner nun Geschäftsführer der iwb – eine wichtige Verstärkung!

Gemeinsam mit uns leitet er nun die operativen Geschäfte der iwb und ist für die Bereiche Organisationsberatung und IT-Systeme verantwortlich. In dem Interview im Innenteil stellt er sich Ihnen persönlich vor. Zudem schildert er auf dieser Seite seine Sicht auf die Herausforderungen der Immobilienwirtschaft.

Zudem wird die iwb 30 Jahre alt und wir wollen dies mit Ihnen feiern. Seien Sie gespannt auf unsere **Fachtagung der Immobilienwirtschaft am 27. – 28.02.2023** in Braunschweig, bei der die Entscheider der Branche sich mit hochkarätigen Referenten zu aktuellen Themen austauschen. Zum Programm der Veranstaltung und unserer Historie erfahren Sie alles auf <https://iwb-e.de/jubilaeumsfachtagung> und <https://iwb-e.de/historie/>.

Wir freuen uns auf Sie.

Ihre iwb-Geschäftsführer

Prof. Dr. Raschper & Oliver Helms

Interview mit Gerald Pfretzschner



Redaktion: Erzählen Sie uns zum Einstieg bitte etwas über Ihren beruflichen Werdegang.

Wie kamen Sie zur Wohnungswirtschaft?

Gerald Pfretzschner: Sehr gerne, dazu muss ich aber etwas ausholen.

Ich bin Diplom-Wirtschaftsingenieur und begann meine wohnungswirtschaftliche Karriere bereits Mitte der 90er während des Studiums. Die Nachfolgesellschaften der Neuen Heimat Bayern führten gerade das GES-System ein. Als Assistent der beiden EDV-Leiter lernte ich neben den wohnungswirtschaftlichen Prozessen im Detail auch die damals „moderne“ Datenverarbeitung mit PC's, Netzwerken, Datenbanken und ERP-Systemen kennen.

Dass dieser Wandel grundlegende Veränderungen in den Strukturen und Prozessen mit sich bringen würde, war früh erkennbar und veranlasste mich damals, mich intensiv mit den Themen der Unternehmensorganisation zu beschäftigen. Business Process Reengineering war eines der Schlagworte dieser Zeit, darüber schrieb ich auch meine Diplomarbeit. Seit damals ist die Kombina-

tion aus fundiertem wohnungswirtschaftlichem Wissen, Kenntnissen über Datenverarbeitungssysteme sowie mein Wissen über effektive und effiziente Strukturen und Prozesse die Grundlage meiner beruflichen Tätigkeit.

Redaktion: Wie ging es dann nach dem Studium weiter?

Gerald Pfretzschner: Ich arbeitete zunächst mehrere Jahre als selbständiger, freiberuflicher Berater und begleitete neben der WSB Bayern, für die ich nach gelungener GES-Einführung in einem großen Organisationsprojekt tätig war, auch andere Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Themen waren elektronische Archivierung, Gestaltung von Schnittstellen, Nutzung des Internets und anderes, wie die Vorbereitung auf den Jahrtausendwechsel und die Euro-Umstellung. Das war eine sehr spannende Zeit.

Mitte 2003 wechselte ich dann in die VdW Bayern Gruppe. In der neu gegründeten Bavaria Consult GmbH sollten sämtliche Beratungsdienstleistungen des bayerischen Verbandes gebündelt und weiterentwickelt werden. Als Mitarbeiter der ersten Stunde war ich dort zuständig für den Aufbau der Beratungsangebote in den Bereichen Organisation, IT und Portfoliomanagement. Daneben war ich maßgeblich an Einheitspreisverfahren und Verkehrssicherungskonzepten beteiligt.

Ich wurde dann bei der VdW Bayern Treuhand zunächst Prokurist und ab 2018 Geschäftsführer mit der Gesamtverantwortung für den Geschäftsbereich Consulting. Zusammen mit meinem stetig wachsenden Team konnten wir neben den technisch orientierten Themen auch die Beratungsleistungen in Richtung strategischer und operativer Organisationsentwicklung ausbauen und um die Themen Digitalisierung, Datenschutz und Personalentwicklung ergänzen. Darüber hinaus wurden für zunehmend komplexer werdende

betriebswirtschaftliche Fragestellungen, wie z. B. Unternehmensplanung und Controlling, branchenspezifische Business-Intelligence-Lösungen entwickelt und vermarktet.

Redaktion: Was reizt Sie an der Aufgabe als Geschäftsführer bei der iwb?

Gerald Pfretzschner: Die iwb ist ein inhabergeführtes, sehr gesundes Unternehmen mit kurzen Entscheidungswegen und hat sich eine exzellente Reputation in der Branche aufgebaut. Sie gehört heute mit mehr als 50 Mitarbeitenden meiner Meinung nach zu den Top-Beratungshäusern und Dienstleistern in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Das Leistungsangebot hinsichtlich Beratung, aber auch was die Softwarelösung IGIS^{six} angeht, treffen mehr denn je den Zahn der Zeit. Dahinter steht ein hoch motiviertes Team von Spezialistinnen und Spezialisten, die wirklich wissen was sie tun. Tolle Voraussetzungen also, aber gleichzeitig auch eine große Aufgabe und ein großer Reiz, daran als Geschäftsführer mitzuwirken. ●

Gerald Pfretzschner

Geschäftsführer

**iwb Immobilienwirtschaftliche
Beratung GmbH**

Telefon: 0531 23808-18

E-Mail: g.pfretzschner@iwb-e.de

Das Interview mit Herrn Pfretzschner führte Beate Korte, Leiterin Marketing. Dieses ist eine gekürzte Version, die vollständige finden Sie unter:

<https://iwb-e.de/presse>



Jubiläumsfachtagung für die Immobilienwirtschaft



IMMOBILIEN
WIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG

Wir feiern unser 30. Jubiläum mit einer zweitägigen Jubiläumsfachtagung vom **27. – 28.02.2023** im Steigenberger Parkhotel in der Nimesstr. 2 in 38100 Braunschweig. Mit dieser liebgewonnenen Tradition zeigen wir unseren Stolz und unsere Dankbarkeit dafür, als Unternehmensberater so lange für die Branche tätig zu sein. Dieser Dank geht auch an unser Netzwerk, aus dem sich viele hochkarätige Referenten bereit erklärt haben, diese Veranstaltung mit ihren Vorträgen zu begleiten.

Am ersten Tag berichten und diskutieren wir über innovative Projekte und Klimastrategien zur CO₂-Reduktion bis 2030/2045.

Am zweiten Tag beschäftigt uns das Thema Digitalisierung und Prozesse in der Wohnungswirtschaft, wozu wieder diverse Praxisbeispiele präsentiert werden. Aber nicht nur das. Von der TU Braunschweig wird uns der Neurobiologe Prof. Dr. Martin Korte mit seinem Impulsvortrag in die Neuro-Wissenschaft entführen:

„Wir sind Gedächtnis: Wie unsere Erfahrungen bestimmen, welche Zukunft wir uns vorstellen können“.

Und nach dem fachlichen Programm werden wir am Abend des 27.02.2023 mit einem festlichen Abendessen und einem bunten Unterhaltungsprogramm den Erfahrungs-



austausch und das Netzwerken fortsetzen. Weitere Informationen zur Veranstaltung finden Sie unter:

<https://iwB-e.de/jubilaeumsfachtagung>

TAG 1

Klimaschutzstrategien 2030/2045

Montag / 27.02.2023 / 13:00 – 17:45 Uhr (Empfang ab 11:45 Uhr)

Impulsvortrag von Axel Gedaschko, Präsident des GdW; Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin:
„Wie bewältigen wir die Aufgaben der Zukunft – Erwartungen der Wohnungswirtschaft“

Fachvortrag 1: Prof. Dietmar Walberg, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V., Kiel
„Zukünftige Anforderungen an Bestandsinvestitionen – Was ist technisch machbar, was finanziell?“

Fachvortrag 2: Alexander Förster, Geschäftsführer der SWG Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt
„KfW55 im Bestand wirtschaftlich machbar – Praxisbericht aus durchgeführten Bestandsmodernisierungen“

Fachvortrag 3: Norbert Riffel, Geschäftsführer der VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
„Energiesprung – Praxisbericht aus zwei realisierten Pilotprojekten mit 50 WE“

Fachvortrag 4: Bernd Silbermann, Prokurist der Wohnbaugruppe Augsburg Leben, Augsburg
„Power to Gas – Praxisbericht aus einem realisierten Pilotprojekt mit 70 WE“

Fachvortrag 5: Sandra Wehrmann, Vorstand der degewo AG Berlin, Berlin
„Wege in die Klimaneutralität – Erfahrungsbericht aus dem degewo-Zukunftshaus mit 64 WE“

Der iwB-Geburtstag wird am ersten Abend mit einer stimmungsvollen Abendveranstaltung gefeiert.

TAG 2

Digitalisierung

Dienstag / 28.02.2023 / 9:00 – 15:00 Uhr (Begrüßungskaffee ab 8:30 Uhr)

Impulsvortrag von Prof. Dr. Martin Korte, TU Braunschweig, Zoologisches Institut, Neurobiologie, Braunschweig:
„Wir sind Gedächtnis: Wie unsere Erfahrungen bestimmen, welche Zukunft wir uns vorstellen können“

Fachvortrag 6: Dr. Rainer Fuchs, Prokurist VIVAWEST Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
„Klimaschutzstrategie VIVAWEST und Digitalisierung – Handlungsfeld Optimierung von bestehenden Heizanlagen“

Fachvortrag 7: Referent angefragt
Titel noch offen

Fachvortrag 8: Michael Wendelstorf, Geschäftsführer der NEUWOGES Neubrandenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH, Neubrandenburg
„Optimierung von Instandsetzungsprozessen – Langjährige Praxiserfahrungen aus einem Regiebetrieb“

Fachvortrag 9: Prof. Dr. Florian Ebrecht, Vorstandsbevollmächtigter, Prokurist Spar- und Bauverein eG Dortmund, Dortmund
„Digitale Wohnungsmodernisierung – schlanke Prozesse, mehr Transparenz und Kostensicherheit“

Fachvortrag 10: Oliver Helms, Geschäftsführer der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH, Braunschweig
„Klimapfad der iwB“

Gerald Pletzschner, Geschäftsführer der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH, Braunschweig
„Individuelle Digitalisierungsstrategie gibt Leitplanken für die eigene Zukunft“

„New Work“ – attraktiver Arbeitgeber für Fachkräfte sein und bleiben



Der Fachkräftemangel ist schon seit vielen Jahren eines der zentralen Themen der Immobilienwirtschaft.

Wir wissen längst, dass die Branche in den vergangenen Jahrzehnten zu wenig ausgebildet hat, um die aus vielerlei Gründen freiwerdenden Stellen wieder adäquat nachbesetzen zu können. Wir konkurrieren in der Immobilienwirtschaft ja nicht nur untereinander um die besten Fach- und Führungskräfte; Kaufleute der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Bautechniker, Fachwirte und Ingenieure sind auch in anderen Branchen gefragt. Da sie eine fundierte betriebswirtschaftliche und/oder technische Ausbildung und viel Praxiserfahrung im Umgang mit Menschen haben, sind sie vielfältig einsetzbar.

Wenn wir die Guten behalten und neue Gute hinzugewinnen wollen, müssen wir aktiv auf uns aufmerksam machen und selbst ausbilden. Gleichzeitig wollen Unternehmen aber auch attraktiv sein für ihre Mitarbeiter. Das heißt, die Rahmenbedingungen des Arbeitens müssen an die Erwartungen der gesuchten Fachkräfte angepasst werden.

Denken wir auch an die Ansprüche der unterschiedlichen Generationen und deren Wünsche nach Information, Mitbestimmung und Flexibilität.

„New Work“ bedeutet, einen strukturellen Wandel in der eigenen Arbeitswelt durchzuführen und Prozesse im Sinne des Unternehmens und der Arbeitnehmer anzupassen.

Die iwB wurde bereits als „Zukunftgeber“ ausgezeichnet und ist kontinuierlich dabei, neue Angebote für die eigenen Mitarbeiter anzubieten, um als Arbeitgeber attraktiv zu bleiben.

Seit kurzem sind wir JobRad®-Arbeitgeber und bieten Dienstradleasing an. Unsere Mitarbeiter profitieren von steuerlichen Vorteilen und wir übernehmen zusätzlich die Kosten für Versicherung und Inspektion der Fahrräder. ●

**Gut für die Umwelt,
gut für die Gesundheit,
gut für uns alle.**



Mitarbeiterbefragung

Wir haben gefragt und fast alle Kollegen haben geantwortet. Das allein wäre schon ein tolles Ergebnis unserer diesjährigen Mitarbeiterbefragung.

Ob Betriebsklima, Sinnhaftigkeit der Aufgaben, Mitgestaltungsmöglichkeiten oder Gesundheit: In fast allen Themenfeldern gab es gute Noten.

Natürlich sind wir nicht perfekt. Auch ein paar Baustellen wurden uns aufgezeigt. Dieses wertvolle Feedback werden wir nutzen, um das Arbeiten in der iwB noch attraktiver zu machen.

Fragen Sie doch auch mal in Ihrem Unternehmen:
Wie geht's uns eigentlich?

Wir können das nur empfehlen. ●

Impressum

Herausgeber

iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH
Schleinitzstraße 16 • 38106 Braunschweig
Tel.: 0531 23808-0 • info@iwB-e.de

Layout

artfaktor | design group silke erdmann
Nachdruck gegen Zusendung eines Belegexemplars und Quellen-Nennung gerne gestattet.

iwB • Wissenstransfer

Wir konnten in der Corona-Zeit neue Erfahrungen mit Online-Angeboten sammeln und stellen zukünftig unseren Wissenstransfer mit Partnern und Regionalverbänden auf drei Säulen:

Short-Slots

2 Std.

online

Impuls-Seminare

4 Std.

präsenz + online

Ganztags-Seminare

6-8 Std.

präsenz + online

Elke Menzel

Leiterin Personal

Telefon: 0531 23808-11

E-Mail: e.menzel@iwB-e.de