

## Verstärkung für zukünftige Aufgaben



v. li. Thomas Preschel, Christian Finke, Prof. Dr. Norbert Raschper, Brigitte Wiblishauser, Oliver Helms, Gerald Pfretzschner, Philip Welcker, Janina Wrobel

### Neben den nötigen Bestandsmodernisierungen wird der Klimaschutz unseren Alltag zukünftig maßgeblich bestimmen.

Dieser ist sehr kostenintensiv (ca. 250 – 750 €/m<sup>2</sup> Wfl.) und muss zeitnah realisiert oder zumindest angestoßen werden. Diese Langfristige Aufgabe erfordert strategische Konzepte und 20jährige Investitionspläne - die bisherigen Pläne greifen zu kurz. Für die Finanzierung sind umfangreiche Fördermittel im Windhunderennen einzuwerben und die Kreditanträge ESG-konform aufzubauen.

Diese neuen Aufgaben stoßen zudem auf den Fachkräftemangel. Daher sind schlanke, optimierte Prozesse und neue Aufbaustrukturen wichtiger denn je.

Um auch zukünftig partnerschaftlich mit Ihnen Lösungen für diese Aufgaben erarbeiten zu können, haben wir uns massiv verstärkt und unsere Strukturen angepasst.

#### Für Sie in dieser Ausgabe:

Verstärkung für zukünftige Aufgaben	1
Bewegte Zeiten!	1
iwb-Jubiläumsfachtagung – ein voller Erfolg	2
Werkzeugkasten für die Organisationsentwicklung & Prozessoptimierung	4

In den letzten 3 Jahren wurde das Team für energetische Konzepte auf 10 Mitarbeiter deutlich ausgebaut. Aktuell arbeiten fast 60 Spezialisten unterschiedlichster Fachrichtungen an Ihren Projekten.

Deshalb wurde neben den bisherigen Bereichen „Bestandsmanagement“, „Organisation“ und „Software“ der neue Bereich „Energie“ etabliert und unsere Führungsmannschaft erweitert. Auch die Zuständigkeiten in der Geschäftsführung wurden neu geordnet.

Oliver Helms steht schon seit vielen Jahren als Geschäftsführer für die Themen Bestandsbewertung und Portfolioanalysen. Er verantwortet die Bereiche „Bestandsmanagement“ und „Energie“. Seit Mitte September 2022 bringt Gerald Pfretzschner seine langjährige Erfahrung und Expertise in der Organisationsentwicklung und Digitalisierung ein. Er verantwortet als Geschäftsführer die Bereiche „Organisation“ und „Software“. Prof. Dr. Norbert Raschper widmet sich zukünftig mit einem deutlich verringerten Zeitbudget strategischen Aufgaben.

Genauer zu den Leistungen der Bereiche erfahren Sie unter [www.iwb-e.de](http://www.iwb-e.de).



## Bewegte Zeiten!

### Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Sie an dieser Stelle von nun an zu begrüßen, freut mich sehr. Mit Ihnen im Dialog zu sein und zu bleiben, ist uns ein wichtiges Anliegen.

Denn in bewegten Zeiten wie diesen braucht man einen verlässlichen und vertrauensvollen Partner an der Seite. Für die Wohnungswirtschaft ist das die iwb seit 30 Jahren. Damit das auch so bleibt haben wir unsere Strukturen neu ausgerichtet.

Auch unser 30jähriges Jubiläum feierten wir mit vielen von Ihnen zusammen. Im Rahmen einer Fachtagung zeigten Vertreter der Wohnungswirtschaft in spannenden Vorträgen nicht nur die Herausforderungen der Branche, sondern auch konkrete Lösungen. Dazu mehr im Innenteil.

Außerdem erfahren Sie in dieser Ausgabe, wie wir Sie zukünftig noch besser unterstützen können, wenn es um organisatorische Veränderungen in Ihrem Unternehmen geht.

Ich bin angekommen und gespannt darauf, Sie persönlich kennenzulernen.

Herzlichst Ihr,  
  
 Gerald Pfretzschner

# iwB-Jubiläumsfachtagung – ein voller Erfolg



**Nach guter Tradition feierten wir im Rahmen unserer zweitägigen Jubiläumsfachtagung das 30jährige Bestehen der iwB. Bei hochkarätigen Fachvorträgen und innovativen Erfahrungsberichten informierten sich unsere Gäste aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft über die aktuellen Themen der Branche.**

Prof. Dr. Norbert Raschper begrüßte sein Publikum mit einer kleinen Zeitreise. 30 Jahre iwB im Schnelldurchlauf zeigten, dass große Herausforderungen schon immer die Triebfeder der iwB waren und auch in Zukunft sein werden. Dirk Nitschke übernahm und moderierte witzig und charmant beide Tage.

Wer könnte die Aufgaben der Zukunft und die Erwartungen der Wohnungswirtschaft besser erläutern als Axel Gedaschko (GdW)? In seinem Vortrag erklärte er, welche Konsequenzen die derzeitigen Rahmenbedingungen haben und forderte von den politischen Akteuren „so viel Stabilität und Planbarkeit wie möglich und eine wirksame, verlässliche Förderkulisse.“ Klare Worte, viel Beifall. Ebenfalls klare Worte fand Prof. Dietmar Walberg (ARGE Kiel) mit dem Fazit: Unter den gegebenen Rahmenbedingungen wird eine durchschnittliche Sanierungsrate von über 1,8 % p.a. nicht möglich sein. Übergang in die Praxis: Alexander Förster (SWG Schweinfurt) zeigte am Beispiel eines

Hochhausensembles, dass Modernisierung im KfW55-Standard wirtschaftlich machbar ist. Norbert Riffel (VBW Bauen und Wohnen) berichtete aus zwei Praxisprojekten zum Thema Energiesprung. Seine Erkenntnisse: Serielle Fertigung hat großes Potential für die Modernisierung, und bei der Umstellung auf neue Heizungssysteme müssen Mieter unbedingt begleitet werden. Power-to-Gas war das Thema von Bernd Silbermann (Wohnbaugruppe Augsburg). Er erklärte, wie mittels Elektrolyse und Katalyse aus Wasser Methangas entsteht und für die Wärmeerzeugung genutzt werden kann. Den Abschluss des ersten Tages machte Sandra Wehrmann (degewo AG) mit ihrem Zukunftshaus. Ein Pilotprojekt, bei dem durch den Einsatz von Dämmung, Wärmepumpen, Photovoltaik, Solarthermie und Speichern die CO<sub>2</sub>-Emissionen von 87 auf 17 kg/m<sup>2</sup>a gesenkt werden konnten.

Bei all diesen Praxisbeispielen wurden zwei Dinge deutlich. Ohne Fördermittel geht es nicht und es braucht Mut, neue Technologien auszuprobieren. Wir danken unseren Referenten sehr, dass sie nicht nur über die Erfolge gesprochen haben, sondern auch sehr offen über die Hürden und Hindernisse. Ein echter Mehrwert für alle Teilnehmer.



Umbaupause, kurz frisch machen, dann wurde gefeiert. Die Gäste kamen in festlicher Garderobe. Bei gutem Essen und noch besseren Gesprächen verging die Zeit wie im Fluge, auch, weil die Band „Wildes Holz“ mit virtuoser Akustik für ausgelassene Stimmung sorgte. Weiterer Höhepunkt des Abends war die Scheckübergabe von 15.000 € an DESWOS, mit der die iwB den Neubau des Mädchenwohnheims einer Sekundarschule in Kiwele, Tansania unterstützt. Petra Eggert-Höfel (DESWOS) erläuterte im Anschluss, wie wichtig solche Projekte sind. An der Hotelbar fand schließlich ein intensiver Tag einen schönen Ausklang.

Schwerpunkte des zweiten Tages waren Digitalisierung und Prozesse. Prof. Dr. Martin Korte (TU Braunschweig) beleuchtete die Grenzen unseres Gedächtnisses und erklärte, warum wir uns mit Veränderungen oft so schwertun. Sein Rat: Gewohnheiten brechen, Perspektive wechseln, neugierig sein. Dann wurde es wieder praktisch. Dr. Rainer Fuchs (VIVAWEST) erläuterte, wie durch die Digitalisierung des Gebäudemanagements bestehende Heizanlagen opti-

miert und dadurch ein wichtiger Baustein der Klimastrategie wurden. Andreas Göbel (DaiwaHouse) gab Einblicke in modulare Wohnkonzepte.

Mit industrieller Modulbauweise wird ein Vorfertigungsgrad von über 90 % erreicht und die Planungs- und Bauzeit halbiert. Um Effizienz ging es auch in den nächsten beiden Vorträgen. Michael Wendelsdorf (NEUWOGES) präsentierte, wie durch eine eigene Reparatur- und Servicegesellschaft die Instandhaltungsprozesse hinsichtlich Geschwindigkeit, Serviceaspekten und Wirtschaftlichkeit optimiert werden konnten.

Die Auswirkungen: Deutliche Zeiteinsparungen, sowohl beim Unternehmen als auch bei den Handwerkern. Zum Abschluss der Fachtagung brachten Oliver Helms und Gerald Pfretzschner mit ihren Vorträgen zum Ausdruck, mit welchen Dienstleistungen und Beratungsangeboten die iwB zu einer erfolgreichen Zukunft der Branche beitragen wird.

Schön, dass Sie bei uns waren. Wir sehen uns im Februar 2028.

**Visuelle Eindrücke finden Sie auf unserer Homepage unter:**

[www.iwb-e.de/jubilaumsfachtagung](http://www.iwb-e.de/jubilaumsfachtagung)



Wie der Prozess der Wohnungsmodernisierung effizienter wird, schilderte Prof. Dr. Florian Ebrecht (Spar- und Bauverein Dortmund). Durch den Einsatz der Plattformlösung iwomo und Einheitspreisabkommen wurde der komplette Prozess digitalisiert.

NS: Die Fachtagung nutzten wir, um eine Kurzumfrage zum Thema „Aktuelle Herausforderungen und deren Auswirkung auf organisatorische Veränderungen“ durchzuführen. Die Ergebnisse können Sie bei Interesse im Downloadbereich unter [www.iwb-e.de](http://www.iwb-e.de) abrufen.



**Beate Korte**  
 Leiterin Marketing und  
 Veranstaltungsmanagement  
 Telefon: 0531 23808-48  
 E-Mail: [b.korte@iwb-e.de](mailto:b.korte@iwb-e.de)



# Werkzeugkasten für die Organisationsentwicklung & Prozessoptimierung

**Die Organisation eines Unternehmens ist gut, wenn sie den Menschen darin Orientierung gibt und alle Aufgaben effizient erledigt werden können.**

Wenn wir erkennen, dass dem nicht (mehr) so ist oder dass sich Aufgaben und Rahmenbedingungen in der Zukunft verändern, sollten wir nachsteuern und anpassen.

Tun wir das nicht, sind Prozesse umständlich, Richtlinien widersprüchlich, Strukturen hinderlich oder die Arbeitsbelastung zu hoch, um nur ein paar Beispiele zu nennen.

Es entstehen Spannungen, die aufgelöst werden müssen. Das ist möglich, wenn alle Bestandteile der Organisation bei der Gestaltung berücksichtigt werden und gut ineinandergreifen.

Sie alle wissen das. Trotzdem ist zeitnahes Handeln oft schwierig, weil das Tagesge-

schäft und aktuelle Projekte wenig Raum lassen, um Ursachen im Detail zu identifizieren und geeignete Maßnahmen festzulegen.

Hierfür haben wir den iwB-Werkzeugkasten für organisatorische Veränderungen entwickelt, mit dem wir Ihnen dabei helfen können. Er besteht aus verschiedenen Bausteinen, die aufeinander aufbauen, bei denen der Einstiegspunkt aber je nach Aufgabenstellung und aktuellem Status Quo individuell bestimmt werden kann.

Die Bausteine folgen der bewährten Vorgehensweise:

- Vorbereitungen treffen
- Grundlagen schaffen
- analysieren und Potentiale erkennen
- bedarfsgerecht gestalten
- umsetzen

Den Fokus legen wir dabei auf die Optimierung der wohnungswirtschaftlichen Kernprozesse. Aber auch die Gestaltung von Strukturen und Zusammenarbeit haben wir immer im Blick. Themen wie Agilität, Resilienz, New Work, hybrides Arbeiten und Digitalisierung fließen je nach Bedarf in den Gestaltungsprozess ein. Und wenn Sie möchten, unterstützen wir Sie gerne auch bei der Umsetzung.

Ihr Nutzen: fundierte Kenntnisse der wohnungswirtschaftlichen Prozesse, das Wissen über klassische und moderne Organisationsformen und unsere langjährige Erfahrung in der Organisationsentwicklung und Prozessoptimierung.

Damit Sie den Kopf für andere Themen frei haben. ●

**Gerald Pfretzchner**

**Geschäftsführer**

**Telefon: 0531 23808-18**

**E-Mail: [g.pfretzchner@iwB-e.de](mailto:g.pfretzchner@iwB-e.de)**



## Die Bausteine folgen der bewährten Vorgehensweise:



Impressum

Herausgeber

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

Layout

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

**iwB • PraxisForum**

Organisationsentwicklung

04.05.2023 in Wuppertal

unter <https://eveeno.com/274501193>