



Frank Jacobsen

# Networking im kommunalen Gebäudemanagement am Beispiel des VKIG e. V.

Das kommunale Gebäudemanagement steht deutschlandweit vor zahlreichen Herausforderungen. Kommunen verschiedenster Größenordnung müssen ihre vielfältigen Gebäudeportfolios effizient, nachhaltig und rechtssicher bewirtschaften. Dabei spielen Vernetzung, Wissenstransfer und gemeinsames Lernen eine zentrale Rolle. Der Verband kommunaler Immobilien- und Gebäudewirtschaften e. V. (VKIG) bietet mit seinem etablierten Netzwerk ein herausragendes Beispiel für erfolgreiches Networking im kommunalen Gebäudemanagement.

## Der Verband VKIG e. V. im Überblick

Der VKIG e. V. ist ein gemeinnütziger Verein und versteht sich als zentrale Netzwerkplattform für Fachkräfte der kommunalen Immobilien- und Gebäudewirtschaft. Rund 12.000 Mitarbeitende der VKIG-Mitgliedsorganisationen sind über das Netzwerk mittelbar verbunden; etwa 500 engagierte Expertinnen und Experten nutzen das verbands-eigene, geschlossene Intranet für den direkten Austausch. Dieses digitale Forum bietet Raum für unkomplizierte Diskussionen zu Fachthemen, aktuellen Herausforderungen und bewährten Praxisbeispielen.

Dem Verband gehören aktuell über 65 kommunale Gebäudewirtschaften (Ämter, Fachbereiche, Betriebe u. ä.) an. Diese repräsentieren Kommunen unterschiedlichster Größenordnungen: von kleineren Städten mit etwa 15.000 Einwohnern bis hin zu Großstädten mit mehr als einer Million Einwohnern; mit Düsseldorf, Mainz, Hannover, Kiel, Potsdam, Bremen und Erfurt sind auch sieben Landeshauptstädte mit dabei. Im Vorstand des VKIG sind vertreten: Petra

Rinnenburger (Köln), Dr. Christian Brinsa (Wolfsburg), Dennis Bunk (Lübeck), Rachid Jaghou (Bonn), Beate Wachenbrunner (Jena) und Alexander Kölsch (Pirmasens).

## Das breite Aufgabenspektrum kommunaler Gebäudewirtschaften

Das kommunale Gebäudemanagement umfasst ein breites Spektrum an Aufgaben und Gebäudetypen. Schulen, Kindertagesstätten, Verwaltungsgebäude, Feuerwachen, Hallenbäder und viele weitere Nutzungen müssen geplant, gebaut, betrieben, instand gehalten und verwaltet werden. Entsprechend deckt das Netzwerk alle relevanten Bereiche ab, so etwa das technische Gebäudemanagement mit Themen, wie der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA)<sup>1</sup>, Bauunterhalt und Sanierung, das infrastrukturelle Gebäu-

<sup>1</sup> Technische Gebäudeausrüstung (TGA) umfasst u. a. Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektrotechnik.



Abb. 1: Netzwerktreffen 2025 in Erfurt (Quelle: VKIG e.V.)

demanagement mit der Organisation von Reinigung und Hausmeisterdiensten sowie das kaufmännische Gebäudemanagement, das sich unter anderem mit der Kostenverfolgung und Personalplanung befasst.

## Zusammenarbeit in Fachgruppen

Ein zentrales Instrument des VKIG ist die Arbeit in themenspezifischen Fachgruppen. Diese Gruppen widmen sich Themen, wie dem nachhaltigen Planen und Bauen, der Einführung und Nutzung von CAFM-Systemen<sup>2</sup>, den Anforderungen kleiner Gebäudewirtschaften oder der Organisation von Hausmeister- und Reinigungsdiensten. Weitere Schwerpunkte liegen auf dem Umgang mit Schadstoffen, der technischen Gebäudeausrüstung, der Personalgewinnung sowie der internen und externen Unternehmenskommunikation.

In diesen Gruppen arbeiten die rund 500 Netzwerkteilnehmenden eng zusammen. Sie identifizieren Informationsbedarfe, entwickeln Lösungen und tauschen aktiv gute Praxisbeispiele aus. Dabei profitieren alle von der Tatsache, dass sie in ihren jeweiligen Kommunen vor ähnlichen Herausforderungen stehen.

## Best Practice und Wissenssammlung

Eine der größten Stärken des Netzwerks ist die systematische Sammlung und Bereitstellung von Best-Practice-Beispielen. Diese beinhalten unter anderem Themen, wie die Betreiberverantwortung, die Organisation der kommunalen Gebäudewirtschaft, nachhaltige Bauweisen, etwa mit Lehm oder nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip, sowie den Neubau von Feuerwachen und Feuerwehrgerätehäusern. Weitere Beispiele betreffen die Modulbauweise zur Be-

schleunigung von Bauprojekten oder die Durchführung von Bau- und Sanierungsvorhaben mit Generalunternehmern (GU) oder Generalübernehmern (GÜ)<sup>3</sup>. Auch Fragen der Personalgewinnung und -entwicklung werden durch über 200 Beispielstellenausschreibungen sowie durch Formate, wie kollegiale Visitationen und Workshops, für neue Leitungskräfte adressiert.

## Handlungsempfehlungen und Orientierungshilfen

Ergänzend zu den Praxisbeispielen bietet das Netzwerk fundierte Handlungsempfehlungen. Diese betreffen unter anderem die Bemessung des erforderlichen Personals, Strategien zur Personalgewinnung unter schwierigen Arbeitsmarktbedingungen, die rechtssichere Wahrnehmung der Betreiberverantwortung sowie den Einsatz von Rahmendienstverträgen (Rahdon). Auch neue Arbeitswelten mit flexiblen Bürokonzepten und Homeoffice-Regelungen sind Teil der Empfehlungen.

## Konkrete Beispiele aus der Netzwerkarbeit

Die Praxisorientierung des VKIG zeigt sich auch in konkreten Projektbeispielen. So konnten etwa Schulneubauten durch Modulbauweise deutlich beschleunigt werden. Die digitale Erfassung und Verwaltung von Bauunterhaltungsaufwendungen erleichtert die Steuerung. Weitere Projekte betrafen die Einführung von CAFM-Systemen, die Entwicklung moderner Organisationsformen für die Gebäudewirtschaft in Großstädten oder die Optimierung der Hausmeisterdienste in kleineren Städten.

## Zusammenarbeit mit weiteren Akteuren

Der VKIG kooperiert mit Partnerorganisationen, wie dem vhw (Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung), der KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement) und dem Deutschen Städtetag. Diese

Zusammenarbeit stärkt den Wissenstransfer und fördert die Anbindung an aktuelle Forschung und Verwaltungsentwicklungen.

## Vorteile des Netzwerks für die Mitglieder

Die Mitgliedschaft im VKIG-Netzwerk bietet zahlreiche Vorteile: ein schneller Fachaustausch, der Zugang zu erprobtem Wissen, eine strategische Weiterentwicklung der eigenen Organisation, qualifizierende Fortbildungsformate sowie Mitgestaltungsmöglichkeiten an

<sup>3</sup> GU/GÜ (Generalunternehmer/-übernehmer): Bauunternehmen, die Planungs- und Ausführungsleistungen für ein Projekt ganzheitlich übernehmen.

<sup>2</sup> CAFM (Computer Aided Facility Management): digitale Systeme zur Unterstützung von Betriebs- und Instandhaltungsprozessen in der Gebäudebewirtschaftung.

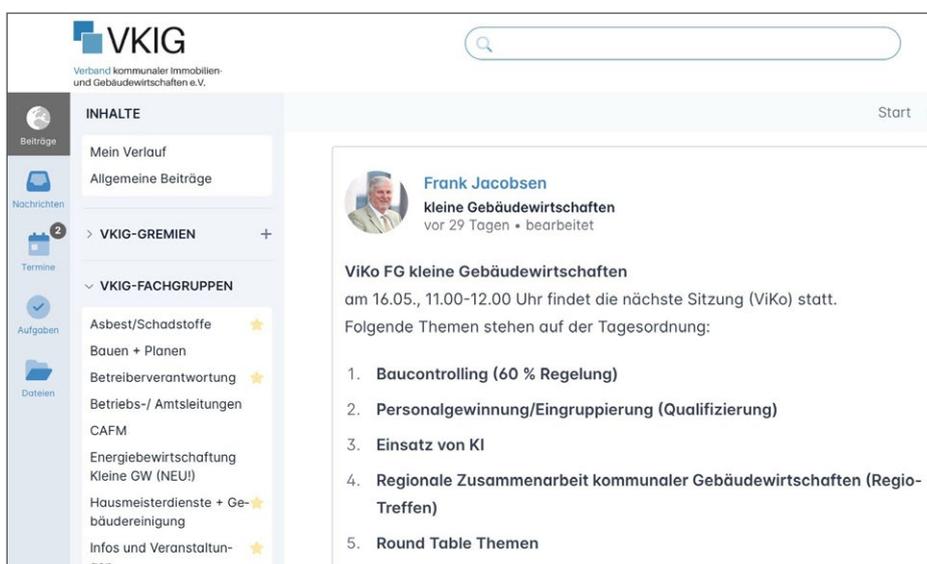


Abb. 2: Austausch über das Intranet (Quelle VKIG e. V.)



# Zeitlicher Ablauf – Bolligstraße 18a



	Datum\Monat	Okt. 23	Nov. 23	Dez. 23	Jan. 24	Feb. 24	Mär. 24	Apr. 24	Mai 24	Jun. 24	Jul. 24	Aug. 24	Sep. 24	Okt. 24
Bausoll	20.10.2023	█												
Angebot	17.01.2024		█	█	█	█	█	█						
Genehmigung Rat	06.02.2024					█	█							
Beauftragung	06.02.2024					█	█							
Bauantrag	23.04.2024						█	█	█	█	█	█		
Tiefbau	03.06.2024								█	█	█	█	█	
Produktion	KW 20-24									█	█	█	█	
Anlieferung Module	18.06.2024										█	█	█	
Baugenehmigung	21.08.2024												█	█
Abnahme	29.08.2024													█
Inbetriebnahme	28.10.2024													█



### Modulares Bauen

21

Abb.3: Beschleunigungspotenzial durch Modulbau (Quelle: Gebäudewirtschaft der Stadt Köln)

kommunalen Standards. All dies unterstützt die Mitglieder darin, den Anforderungen ihrer kommunalen Realität gerecht zu werden.

### Fazit und Ausblick

In einem zunehmend komplexen Aufgaben- und Beteiligungsspektrum ist Networking für das kommunale Gebäudemanagement unerlässlich. Der VKIG zeigt beispielhaft, wie ein praxisorientiertes, strukturiertes Netzwerk zur Professionalisierung beiträgt. Das Prinzip „Voneinander lernen“ bildet die Grundlage für Effizienz, Qualität und Nachhaltigkeit im Gebäudemanagement.

Der VKIG wird künftig verstärkt daran arbeiten, seine Mitglieder bei der Optimierung des Verwaltungs- und Verfahrensaufwands – vom Großprojekt bis zur täglichen Reinigung – durch vereinfachte Prozesse und digitale Werkzeuge zu unterstützen. Auch die Reduzierung kommunaler Kosten, etwa durch effizientere Ausschreibungen und standardisierte Verfahren, bleibt ein zentrales Anliegen. Der vereinfachte Zugang zu Fördermitteln ist ebenso ein strategisches Ziel.

Ein zusätzlicher Innovationsschwerpunkt liegt im zunehmenden Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) und Automatisierung. Intelligente Systeme könnten künftig die Steuerung von Energieverbräuchen, die Instandhaltung und die infrastrukturelle Betriebsorganisation erheblich verbessern. Damit trägt der VKIG zu einer zukunftsfähigen, wirtschaftlichen und modernen Ausgestaltung der kommunalen Immobilienlandschaften bei.

#### Keyfacts

- Über 500 Fachleute im VKIG-Netzwerk (Spezialisten aus den VKIG-Mitgliedern) tauschen sich regelmäßig über aktuelle Herausforderungen aus.
- Das Themenspektrum reicht von Schulbau über Gebäudetechnik bis hin zu Digitalisierung und Personalgewinnung.
- Die Fachgruppenstruktur fördert zielgerichteten Austausch und praxisnahe Lösungen.
- Über 200 Best-Practice-Beispiele und konkrete Handlungsempfehlungen stehen zur Verfügung.
- Zukunftsfokus auf KI, Automatisierung, Kostenoptimierung und vereinfachten Förderzugängen.

Weitere Infos unter: [www.vkig.de](http://www.vkig.de)



Verband kommunaler Immobilien- und Gebäudewirtschaften e.V.



#### Frank Jacobsen

Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Geschäftsführer der Kommunalen Immobilien- und Gebäudewirtschaften e. V. (VKIG), Berlin