

aktuell

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BADEN-WÜRTTEMBERG



Verband
baden-württembergischer
Wohnungsunternehmen e.V.

7. Jahrgang
Ausgabe: September 2001
Nr. 02/01

Zum Verbandstag 2001

Verbandstag verbindet Politik, Arbeit und Geschichte

Die Wein- und Neckarstadt Heilbronn wird am 10. und 11. Oktober 2001 für zwei Tage zum Zentrum wohnungswirtschaftlicher Diskussionen und verbandsbezogener Beschlüsse. Dann wählen die Geschäftsführer und Vorstände der baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen die Mitglieder des Verbandsrates. In geheimer Wahl werden die Persönlichkeiten bestimmt, die über die grundsätzliche Richtung, über Verbandsaufgaben und die Politik des Verbandes befinden.

Der Verband stellt sich auf einen sowohl spannenden als auch interessanten Verbandstag im Kongress- und Konzertzentrum Festhalle Harmonie in Heilbronn ein.



Finanzminister Gerhard Stratthaus, MdL, wird als Mitglied der Landesregierung den Kontrast zwischen vorgegebenen Sparzwängen im Haushalt und finanziellem Bedarf für den Erhalt und die Modernisierung des Wohnungsbestandes im Land aufzulösen haben. Mit großem Interesse erwartet der vbw seine Ansprache.

Thematisch werden auch die drei Reformen der vergangenen Monate das Geschehen bestimmen. Denn sowohl das Altersvermögensgesetz als auch die Mietrechtsreform und das Wohnungsbaureformgesetz haben rechtliche und praktische Konsequenzen für die Immobilienwirtschaft. Über die Ausgestaltung des modifizierten Entnahmемodells besteht ebenso Diskussionsbedarf wie über die Regelungen zum Wohnungsbaureformgesetz. Kritischen Diskurs zu den Weichenstellungen in der Wohnungspolitik lässt sich auch von den Vertretern der Landtagsfraktionen erwarten. Das Mietrechtsreformgesetz verdient den Namen „Reform“ nicht. Es wird vor allem Rechtsunsicherheit in die Mietverhältnisse unnötigerweise hineintragen.

Mit Spannung sieht der vbw am zweiten Tag auch den Ausführungen von Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, zu den aktuellen verbands- und wohnungspolitischen Themen entgegen. Seit seiner Wahl im Herbst des vergangenen Jahres spricht er zum ersten Mal auf einer Veranstaltung des vbw. Für die meisten Verbandstagsteilnehmer bietet die Mitgliederversammlung die erste Begegnungsmöglichkeit mit dem Nachfolger des langjährigen GdW-Präsidenten Jürgen Steinert.

Die moderne Arbeitswelt nimmt Prof. Dr. Peter Nieschmidt von der Fachhochschule München in den Focus seines Festvortrags. In Zeiten zunehmender Multimedienutzung, schneller Kommunikationswege und komplexer Arbeitsvorgänge birgt der Blick auf Arbeits- und Führungsstile einige Überraschungen und Möglichkeiten. Als Professor für Philosophie, Geschichte und Pädagogik befasst sich Prof. Nieschmidt schon seit mehreren Jahren mit den Entwicklungen in der Beziehung von Arbeit und Gesellschaft.

Interessante Einblicke in eine ganz andere Welt bietet sich Begleitpersonen und Gästen der Verbandstagsteilnehmer bei der Führung hinter die Kulissen des Theaterhauses und auf "Frauenwegen" in Heilbronn. Zu sehen sind Kostüme und Kulissen, zu hören gibt es Geschichte und Geschichtchen. Von Württembergern und "Württembergern" handelt auch die Abendveranstaltung, mit der der erste Tag ausklingen wird.

Traditionell bietet der Verbandstag Raum, immobilienwirtschaftliche Herausforderungen aufzugreifen und Zukunftsentscheidungen zu treffen. Neben den zentralen verbandsinternen Entscheidungen bleibt auch Zeit für Diskussionen, Austausch und Unterhaltung. Das weit gefächerte Spannungsfeld zwischen Politik, Arbeit, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft lässt auch in diesem Jahr eine hohe Beteiligung erwarten. ■

Neue Regelungen im Sozialen Wohnungsbau

Zum 1. Januar des kommenden Jahres tritt das reformierte Wohnungsbaurecht in Kraft. Damit ergeben sich für den Sozialen Wohnungsbau einige grundlegende Änderungen. Die Verbände der Wohnungswirtschaft hatten sich im Vorfeld der Entscheidung für Verbesserungen eingesetzt. Nicht alle ihre Vorschläge wurden von der Regierung letztlich berücksichtigt. Die Reform setzt folgende Eckpunkte:

- Der Bund fördert den Sozialen Wohnungsbau trotz aller Sparzwänge auch künftig unzureichend nur mit der gesetzlich festgelegten Mindestsumme von 450 Mio. DM. Hiervon entfallen auf Baden-Württemberg allenfalls 50 Mio DM.
- Die Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen im geförderten Wohnungsbestand werden zum Stichtag 1.1.2002 jeweils um 7 % angehoben. Dem entsprechend können die Mieten angepasst werden. Alle drei Jah-

re sollen die Pauschalen entsprechend dem Lebenshaltungskostenindex fortgeschrieben werden. Dies geschieht erstmalig zum 1.1.2005.

- Im Neubau entfällt die Kostenmiete. Dafür soll die höchstzulässige Miete in der Förderzusage festgelegt werden.
- Die Basiseinkommensgrenzen wurden minimal erhöht. Folgende Beträge gelten künftig als Maß:
 - für einen Ein-Personen-Haushalt = 12.000 Euro;
 - für einen Zwei-Personen-Haushalt = 18.000 Euro;
 - zzgl. für jede weitere Person des Haushalts = 4.100 Euro;
 - für jedes zum Haushalt rechnende Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um 500 Euro.

- Belegungs- und Mietbindungen können künftig auf Ersatzwohnungen übertragen werden.

Noch tiefer greifende Maßnahmen wären im Sinne des vbw und seiner Mitgliedsunternehmen notwendig gewesen. Hierzu gehört vor allem die Abschaffung der Kostenmiete auch im Bestand. Damit wäre die nicht mehr zeitgemäße Fehlbelegungsabgabe, die sich zwischenzeitlich zur "Vertreibungsabgabe" entwickelt hat, auch erledigt. Dennoch bedeuten die neuen Regelungen eine Verbesserung für die Wohnungswirtschaft und ihre Mieter. Auskömmlichere Pauschalen bieten künftig mehr Gestaltungsspielraum bei der Schaffung und Erhaltung lebenswerten Wohnraums. ■

Ein Gebäudepass für jedes Haus

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser sieht ein Entwurf des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen künftig eine Hausakte mit integriertem Gebäudepass vor.

Hinter dem Begriff "Hausakte" verbirgt sich eine Gebäudedokumentation auf Basis einer einheitlichen Checkliste. Sie soll dem Bauherren als Instrumentarium der systematischen Datenerfassung dienen, Unterlagen bündeln und einen Gesamtüberblick über alle gebäude-spezifischen Angaben geben. Dies reicht von den Planungsunterlagen über Informationen zur Technik, den eingebauten Stoffen, der Nennung der am Bau beteiligten Personen bis zu einem Register der durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen. Für Bauträger ergibt sich aus der Hausakte die Möglichkeit, aussagefähige und vergleichbare Unterlagen zu erstellen. Nach dem Entwurf der Bundesregierung steht es dabei jedem Bauherren frei, diese Hausakte zu erstellen, anzuwenden und ihre Ordnungsprinzipien einzuhalten. Eine Pflicht besteht nicht.

"Langfristig betrachtet wird diese sogenannte Freiwilligkeit der Hausakte schnell zum Bumerang werden. Denn unter dem Druck des Immobilienmarktes wandelt sich das heutige Recht in Kürze zu einer Pflicht", warnt Verbandsdirektor Wolfram Mutschler. Der vbw befürchtet, dass die Hausakte auch für Bauträgerunternehmen Anwendung finden und zusätzliche Kosten verursachen wird. Mutschler sieht im Gebäudepass auch den Einstieg in einen allgemein verbindlichen Heizspiegel ähnlich dem Mietspiegel.

Der Verband hat sich daher deutlich gegen die Einführung eines Gebäudeausweises ausgesprochen. Zumal durch die Hausakte erhebliche Rechtsprobleme auf die Bauträger zukommen könnten. Wenn der Gebäudepass auch nicht als Leistungs- und Standardnachweis oder Grundlage für Gewährleistungsansprüche gedacht ist, so ist es doch möglich, dass er in dieser Richtung ausgelegt und missverstanden wird. Unerwünschte Rechtsstreitigkeiten - besonders wenn Hausakte, Bauträgervertrag und Werkpläne divergieren - wären die Folge ■

Betreutes Wohnen fällt nicht unter das Heimgesetz

Betreutes Wohnen bedeutet selbstbestimmtes Wohnen und fällt damit nicht unter die Regelungen des Heimgesetzes. Bewohner betreuter Wohnformen gelten damit rechtlich nicht als Heimbewohner. Dies entschied der Bundestag am 21. Juni 2001 im Rahmen der Beschlussfassung zur Novelle des Heimgesetzes.

Auch die Mitglieder des vbw bieten Wohnungen im Betreuten Wohnen an. Die Wohnungsunternehmen kooperieren mit örtlichen Trägern der Wohlfahrtspflege, um älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben in ihrer gewohnten Umgebung zu ermöglichen. Im Rahmen eines Betreuungsvertrages können die Mieter Notrufbereitschaft sowie Beratungs- und Vermittlungsleistungen im Krankheits- und Pflegefall in Anspruch nehmen. Bislang wurden die Unternehmen durch Gerichtsentscheide verunsichert, die die Mieter als "Heimbewohner" behandelten. Das neue Gesetz nimmt das Betreute Wohnen nun ausdrücklich aus dem Bereich des Heimgesetzes und damit der Heimaufsicht heraus. ■

Das Interview

Zu kurz gesprungen: Rechtswirrwarr durch neues Mietrecht

Mit dem Mietrechtsreformgesetz, das am 1. September in Kraft trat, soll laut Bundesjustizministerium ein Jahrhundertwerk geschaffen worden sein. Über die Auswirkungen dieses Gesetzes sprach aktuell mit Prof. Wolfram Mutschler, Verbandsdirektor des vbw.

aktuell: Wer profitiert vom neuen Mietrecht?

Prof. Mutschler: Nach unserer Wertung und der Meinung vieler Fachleute weder der Mieter noch der Vermieter! Vielleicht die örtliche Anwaltschaft und die Mieterbünde. Sie werden neue Mandanten gewinnen.

aktuell: Aber das Reformgesetz sieht doch zumindest für die Mieter einige Verbesserungen vor?

Prof. Mutschler: Die materiellen Änderungen des "Jahrhundertgesetzes" sind eher marginal. Das Reformwerk wird diesem Anspruch nicht gerecht. Uns kommt das ständige Drehen am Mietrecht vor wie die Rituale bei den Tarifverhandlungen am Arbeitsmarkt. Nach unserer Auffassung kommt das Gesetz zum falschen Zeitpunkt. Denn die Wohnungsbauzahlen sind stark rückläufig. Das Gesetz vergraut alle noch so gutwilligen Investoren. Die Grausamkeiten der Streichung steuerlicher Förderungen in den letzten Jahren sind noch nicht verdaut. Das Gesetz gefährdet aber vor allem den bisher bestehenden sozialen Frieden zwischen Vermietern und Mietern. Die in den letzten Jahren erreichte Rechtssicherheit im Mietrecht durch gesicherte Rechtsprechung muss mühselig wieder aufgebaut werden. Eine Reform um der Reform willen!

aktuell: Die einseitige Verkürzung der Kündigungsfristen ist doch für die Mieter ein großer Vorteil oder nicht?

Prof. Mutschler: Unsere Mitgliedsunternehmen bewirtschaften einen Wohnungsbestand von rund 500.000 Wohnungen in Baden-Württemberg. In den seltensten Fällen hat sich ein Vermieter auf die bis zum 31. 8. höchstmögliche Kündigungsfrist des Mieters von knapp einem Jahr berufen. Dem Mieter blieb ja immer noch die Stellung eines geeigneten Nachmieters. In Zeiten des Wohnungsmangels ist die nunmehr einseitig verkürzte Kündigungsfrist des Mieters auf drei Monate ohnehin kein Thema. Bei den privaten Vermietern kann die Situation für den Vermieter allerdings existenzbedrohend werden, wenn er von der Miete leben muss.

aktuell: Aber die seit 1. September wirksame Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten von 30 auf 20 Prozent in drei Jahren ist für die Mieter doch ein großer Gewinn?

Prof. Mutschler: Für den Mieter, der eine preisgünstige Wohnung hat – ja! Aber ist das sozial gehandelt? Den Wohnungsunternehmen fehlt doch damit das Kapital, um für die Bevölkerungsgruppen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, die sich am Wohnungsmarkt aus eigener Kraft nicht versorgen können. Das sind etwa die Alleinerziehenden, die Senioren, die Kinderreichen. Und diese müssen, um eine Wohnung zu bekommen, die höchsten Mieten bezahlen, damit die Besitzer preisgünstiger Wohnungen weiterhin billiger wohnen. Dieses Reformgesetz schützt den besitzenden Mieter und bestraft die Schwachen. Es ist doch logisch, dass jeder Vermieter bei solchen Tendenzen der Gesetzgebung bei Neuvermietungen an die Obergrenze der gesetzlich zulässigen Miete geht.

aktuell: Die Zeiten großer Wohnungsbauprojekte sind vorüber, die Vermieter widmen sich



Prof. Mutschler: Eine Reform um der Reform willen

verstärkt der Modernisierung ihrer Bestände. Gibt es da Erleichterungen?

Prof. Mutschler: Im Gegenteil! Die Fristen für die Wirksamkeit einer Erhöhungserklärung wegen Modernisierung werden verlängert. Das wirkt doch geradezu kontraproduktiv. Einerseits fördert der Staat mit hohem Aufwand die Energieeinsparung - andererseits erschwert der Gesetzgeber nunmehr die Möglichkeiten, eine auskömmliche Wirtschaftlichkeit bei der Modernisierung erreichen zu können.

aktuell: Was würden Sie vorschlagen? Wie könnte man den gerade in Ballungsgebieten notwendigen Wohnungsbedarf decken?

Prof. Mutschler: Das kann man auf einen ganz einfachen Nenner bringen: Wir brauchen mehr baureifes Land und freie Mieten. Die gesetzlich gestoppte Miete führt zur Wohnraummangelage. Der beste Mieterschutz ist ein ausgeglichener Wohnungsmarkt. Das ist eigentlich jedem Insider klar. Doch so wie die Dinge nun mal liegen, wird im Wohnungsbau erst dann wieder investiert werden, wenn wir eine riesige Mangellage haben. Durch das Mietrechtsreformgesetz verschlechtert sich also die Lage der Mieter. Das bisschen Reform wird zu Lasten der Mieter zur weiteren Verknappung auf dem Wohnungsmarkt führen. ■

Eckwerte des reformierten Mietrechts:

■ Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt für den Mieter generell nur noch maximal drei Monate. Für den Vermieter richtet sich die Kündigungsfrist auch weiterhin nach der Dauer des Mietverhältnisses. Sie ist auf maximal neun Monate beschränkt.

■ Index- und Staffelmiete sind künftig zeitlich unbeschränkt zulässig. Ein Sonderkündigungsrecht bei der Staffelmiete sowie die Beschränkung auf den zulässigen Lebenshaltungskostenindex bei der Indexmiete bieten

ausreichenden Mieterschutz.

■ Die Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen wurden von 30 Prozent auf 20 Prozent gesenkt. Obergrenze bleibt immer die ortsübliche Vergleichsmiete.

■ Die Nebenkostenabrechnung muss künftig innerhalb eines Jahres vorgelegt werden.

■ Behinderte Mieter erhalten erstmals das Recht, ihre Wohnung, ggf. aber auch zum Beispiel das Treppenhaus, barrierefrei umzubauen.

en. Zum Ausgleich kann der Vermieter eine zusätzliche Sicherheit für die voraussichtlichen Kosten des Rückbaus verlangen.

■ Die Miete ist künftig immer im Voraus zu bezahlen.

■ Künftig können alle Maßnahmen zur nachhaltigen Energieeinsparung bei Modernisierung auf die Miete umgelegt werden. Die Anforderungen an die Modernisierungsankündigung wurden gesenkt.

Präsident des vbw zum Ehrensensator der Fachhochschule Nürtingen ernannt

Mit der selten verliehenen Würde des Senators e. h. hat die Fachhochschule Nürtingen Gerhard A. Burkhardt, Präsident des vbw geehrt. In vielfältigen Funktionen setzte sich Burkhardt seit etlichen Jahren auf landes- und bundespolitischer Ebene erfolgreich für die Fachhochschule Nürtingen und insbesondere für die Aus- und Weiterbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein, hob der Rektor der Fachhochschule in Nürtingen, Prof. Dr. Eduard Mändle, anlässlich der Verleihung hervor.

In einer einmaligen Zusammenarbeit verbindet das Modell der Private-Public-Partnership die Fachhochschule Nürtingen und den vbw. "Wissenschaft und Wirtschaft kooperieren hier in

einzigartiger Weise bei der optimalen und vielseitigen Aus- und Weiterbildung in der Immobilienwirtschaft", machte Prof. Mändle deutlich. Dies manifestierte sich insbesondere in der AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg GmbH, deren Aufsichtsratsvorsitzender Burkhardt ist. Als "kreativer Visionär" und zugleich "nüchternen Realist" habe Burkhardt die Gabe, das Machbare zu erkennen und sei bereit, auch auf risikobehaftete Zukunftsentwicklungen einzugehen. Diese Fähigkeiten haben der Fachhochschule im Bereich der immobilienwirtschaftlichen Ausbildung neue Perspektiven erschlossen.

"Die Zusammenarbeit zwischen der Hochschule und dem vbw dient in einmaliger Form den

Studenten und künftigen leitenden Köpfen der Immobilienwirtschaft. Über die Landesgrenzen hinaus profitiert die Branche, profitiert aber auch die Fachhochschule von dieser Zusammenarbeit", stellte Burkhardt in seiner Dankesrede heraus und bekräftigte, die Verbundenheit zwischen Immobilienwirtschaft und Fachhochschule, zwischen Praxis und Wissenschaft weiter fördern zu wollen. ■

vbw-Mitglieder mit positiver Entwicklung im Jahr 2000 Zufriedenstellendes Ergebnis trotz schwieriger Rahmenbedingungen

Der Trend in der südwestdeutschen Bau- und Immobilienbranche ist eindeutig: Die Baugenehmigungen im Wohnungsbau sind im Jahr 2000 um 23 Prozent gegenüber 1999 zurückgegangen. Auch die Zahl der fertig gestellten Wohnungen war im gleichen Zeitraum um 11 Prozent rückläufig.

An dieser Entwicklung ist auch die Wohnungswirtschaft als Bauträger, Vermieter und Verwalter beteiligt. Einer der Gründe für den rückläufigen Neubau mag in den hohen Preisen liegen, die für baureifes Land derzeit gezahlt werden müssen. Im Durchschnitt lag der Kaufwert für den Quadratmeter baureifes Land in den alten Bundesländern im Jahr 2000 bei rund 165,- Mark. Unter den Flächenländern führt Baden-Württemberg die Tabelle mit etwa 270,- Mark an. Auch die schwache Konjunktur, die erhöhte Grunderwerbsteuer und das veränderte Mietrecht schaffen keine Anreize für Investitionen in den Wohnungsbau.

Obwohl auch die baden-württembergische Wohnungs- und Immobilienwirtschaft diesen Trend zu spüren bekam und die rund 300 Mitglieder des vbw dementsprechend etwa 16 Prozent weniger Wohnungen fertig stellten als 1999, weist die Statistik für das Jahr 2000 im Allgemeinen ein vergleichsweise zufriedenstel-

lendes Ergebnis aus. Die Mitgliedsunternehmen haben ihren Wohnungsbestand um etwa ein Prozent erhöht und weisen einen Bauüberhang von rund 4.700 Wohnungen aus. Die deutlichste Zunahme verzeichneten die Verbandsmitglieder bei der Wohnungsverwaltung. Mehr als acht Prozent neue Verwaltungsverträge schlossen die dem vbw angeschlossenen Wohnungsunternehmen im vergangenen Jahr ab. Damit verwalten sie in ganz Baden-Württemberg über 125.000 Wohneinheiten für Dritte.

Die Mieten der Genossenschaften und Gesellschaften im vbw blieben im vergangenen Jahr relativ konstant. Sie stiegen im Jahresdurchschnitt lediglich um etwa 2,5 Prozent und liegen damit durchschnittlich bei 7,68 Mark. Für diesen Durchschnitt sorgen über 130.000 Wohnungen, die wegen Kostenmiete und Belegungsbindungen ein besonders niedriges Preisniveau aufweisen.

Entsprechend den Vorjahren investierten die Verbandsmitglieder auch im Jahr 2000 mehr Geld in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes während das Investitionsvolumen im Neubau auf hohem Niveau stagnierte. Allein rund 13.000 Wohnungen wurden landesweit umfassend modernisiert. Neben ökologischen Aspekten spielt für die aufwendi-

ge Aufwertung des Wohnungsbestandes auch ein moderner und zeitgerechter Standard der Wohnungen eine zentrale Rolle. Die Investitionen reichen von Verbesserungen des Wärmeschutzes über neue sanitäre und elektrische Anlagen bis hin zum kompletten Umbau der Wohnung.

Die zeitintensiven Planungen im Bereich der Instandhaltung, Modernisierung und Verwaltung setzen ein hohes Personalniveau voraus. Die gestiegene Anzahl der Gesamtbeschäftigten bei den Mitgliedsunternehmen des vbw gibt davon Zeugnis. Sie nahm innerhalb eines Jahres um acht Prozent zu. Investiert wurde aber auch in das zukünftige Fachpersonal der Immobilienwirtschaft: Jeder 30. bei einem Verbandsmitglied Beschäftigte stand im Jahr 2000 in Ausbildung. Damit hat sich die Zahl der Auszubildenden von 1999 auf 2000 um vier Prozent erhöht. Die Verbandsmitglieder zeigen sich gut gerüstet für die laufenden und kommenden Aufgaben. Ein zufriedenstellendes Ergebnis in einem durchwachsenen Jahr in der Immobilienwirtschaft. ■

Heitech GmbH ist neuer Gesellschafter der EMS



Dem Joint Venture zwischen dem vbw und der MVV Energie AG, Mannheim, ist ein dritter Gesellschafter hinzugetreten: Die heitech Energie Contracting und -Service GmbH, Frankfurt. Damit komplettiert sich die Kooperation zwischen Energielieferanten, Energieversorgern und der Immobilienwirtschaft.

Heitech ist ein Tochterunternehmen der Techem Service Aktiengesellschaft & Co. KG, dem europäischen Marktführer beim Erfassen und Abrechnen von Energie und Wasser. Heitech liefert auf Grundlage von Versorgungsverträgen Wärme, Kälte, Strom sowie Dampf für Immobilien aller Art und übernimmt diesen Part in Kooperation mit der MVV Energie AG auch bei der EMS.

Damit bietet die EMS ihren Kunden umfassende Dienstleistungen rund um die Energielieferung an: von der Anlagenfinanzierung und Marktanalyse, über die Erfassung und Abrechnung der

Energie bis hin zu Contracting-Modellen und Facility Management. "In der EMS haben sich drei starke Partner zusammengetan, die die Immobilienwirtschaft bei der preisgünstigen und intelligenten Energieversorgung ihrer Wohnungen unterstützen", erklärt Prof. Wolfram Mutschler, Verbandsdirektor des vbw. Er sieht den Nutzen nicht nur bei den Wohnungsunternehmen, sondern auch bei den Mietern, die von günstigen Konditionen und unkomplizierter Technik profitieren. "Die EMS entwickelt Lösungen für die aktuellen Anforderungen der Branche", ist Prof. Mutschler überzeugt. Sitz des Unternehmens bleibt Stuttgart. ■

Acht hervorragende Absolventen geehrt

Für hervorragende Leistungen hat die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft acht Absolventen der Kaufmännischen Berufsschule der Fritz-Erler-Schule Pforzheim mit Urkunde und Geldpreis ausgezeichnet. Die Preisträger mit dem Abschluss "Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft" bzw. "Immobilienassistent" erreichten jeweils einen Notendurchschnitt von 1,0 bis 1,3. Vier der ausgezeichneten Absolventen sind in einem Ausbildungsbetrieb beschäftigt, der zum Kreis der vbw-Mitgliedsunternehmen zählt. Dazu gehört sowohl die Volkswohnung GmbH, Karlsruhe, als auch die Hausbau Wüstenrot GmbH, Ludwigsburg. Die Siedlungswerk Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH verzeichnete gleich zwei erfolgreiche Absolventen. Schulleiter Karl-Heinz Wagner dankte bei der feierlichen Verabschiedung den Ausbildungsbetrieben für die kooperative Zusammenarbeit. Dies sei ein gutes Beispiel für die funktionierende duale Berufsausbildung in Deutschland. ■



v.l.n.r.: Oberstudiendirektor Karl-Heinz Wagner, Stefanie Illiger, Torsten Hoffmann (Volkswohnung GmbH), Katja Wiesner (Siedlungswerk), Arndt Hunschock, Andreas Benz, Studiendirektor Hans-Friedrich Scheeder, Nadine Assmann (Siedlungswerk), Marcus-Alexander Kraus. Auf dem Bild fehlt Klaus Schneider (Hausbau Wüstenrot GmbH).

AWI - Institut an der Fachhochschule Nürtingen

"Institut an der Fachhochschule Nürtingen" darf sich die AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft künftig nennen. Bereits im November 2000 hatte der Senat der Fachhochschule diesem Schritt zugestimmt. Die AWI wird in diesem Zusammenhang ihr Weiterbildungsprogramm aufstocken und den Tätigkeitsbereich um praxisbezogene Forschung und Beratung erweitern. Durch diese Entwicklung soll die Zusammenarbeit zwischen

Immobilienwirtschaft und Wissenschaft weiter intensiviert werden.

"Bereits heute leistet die AWI sehr gute Arbeit in der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Aus- und Weiterbildung", attestiert Prof. Dr. Eduard Mändle, Studiengangleiter der AWI und ehemalige Rektor der Fachhochschule Nürtingen, der jungen Gesellschaft. In Seminaren und Kongressen, in Lehrgängen und vor allem in den Studiengängen zum "Geprüften

Immobilienfachwirt (IHK)" und zum "Immobilienökonom" vermittele die AWI wichtiges branchenspezifisches Knowhow. Beide Studiengänge werden im September erneut starten. Jede Investition in die Bildung lohne sich sowohl für die Unternehmen als auch für ihre Mitarbeiter. "Denn hochqualifizierte Mitarbeiter sind der Grundstock und die Zukunft jeder funktionierenden Branche", so Prof. Mändle. ■

Aus den Mitgliedsunternehmen

40 Jahre Bietigheimer Wohnbau

Die Bietigheimer Wohnbau GmbH feierte im Juli das Erreichen des Schwabenalters. Seit 40 Jahren schafft, erhält und verwaltet die Gesellschaft Wohnungen in Bietigheim-Bissingen und der Umgebung. Neben dem ersten Geschäftsführer des kommunalen Unternehmens Lothar Späth nahmen auch Kultusministerin Dr. Annette Schavan, Heilbronn Oberbürgermeister Helmut Himmelsbach sowie Architekt Claus Weyrosta und rund 300 weitere Gäste an der Jubiläumsfeier teil. Den kulturellen Rahmen

setzte die szenische Neuproduktion der Oper "Der Mond" von Carl Orff.

Fusion am Bodensee

Die beiden Verbandsmitglieder Familienheim Bodensee-Linzgau Baugenossenschaft eG und die Baugenossenschaft Familienheim Bodensee eG haben sich zu einem Unternehmen zusammengeschlossen. Es firmiert als Baugenossenschaft Familienheim Bodensee eG. Vorstandsmitglieder der Genossenschaft sind Henryk Conz und Josef Joachim Reckziegel.

Umwelt-Ticker

Baustein aus Holz, Wasser und Zement

Das Deutsche Institut für Bautechnik in Berlin hat einen neu entwickelten Baustein aus Fichten- und Tannenholz, Wasser und Zement die bauaufsichtliche Zulassung erteilt. Der Stein, der als nichttragender Wandbaustoff im Rahmen einer Fachwerkkonstruktion verbaut wird, wurde von der Firma ILA Bauen und Wohnen in Heilbronn entwickelt.

90 DM alles über die technischen und wirtschaftlichen Potenziale dieses Energieträgers erfahren.

1. Industrieforum Holzenergie im Forum der LBBW, Stuttgart, gegenüber dem Hauptbahnhof.

Aktuelle Informationen unter: www.holzenergieforum.de

Forum Holzenergie in Stuttgart

Die Nutzung des heimischen Energieträgers Biomasse gewinnt zunehmend an Bedeutung. CO₂-neutrales Heizen mit Holzpellets liegt im Trend, nicht zuletzt wegen der deutlich gestiegenen Öl- und Gaspreise und der Förderung durch den Bund.

Das 1. Industrieforum Holzenergie in Stuttgart gibt einen Überblick über die Heizungstechnik mit Holzpellets. Am 28. (Fachbesuchertag) und 29. (Informationstag) September 2001 können Interessenten gegen eine Teilnahmegebühr von

Zukunftsmusik:

Brennstoffzelle heizt Häuser

General Motors und Opel forschen nicht nur am Brennstoffzellenantrieb für Autos. In der Nähe von Detroit haben die Unternehmen jetzt das erste Brennstoffzellen-Kleinkraftwerk präsentiert, mit dem sich Wasserstoff aus Benzin und Erdgas gewinnen lässt. Unternehmen, öffentliche Einrichtungen und Privathaushalte sind Zielgruppen für die Weiterentwicklung dieser Technologie, die allerdings noch nicht serienreif ist. Brennstoffzellen sind noch immer zehnmal teurer als konventionelle Energiequellen.

Kurz notiert

Ausländerzahl nimmt weiter ab

Seit 1997 verringerte sich in Baden-Württemberg die Zahl der Einwohner mit fremdem Pass stetig. Lebten zu Beginn des Jahres 1997 noch rund 1,29 Millionen Ausländer im Land, so waren es Mitte des Jahres 2000 nach Angaben des Statistischen Landesamtes nur noch etwa 1,25 Millionen Nichtdeutsche und damit 11,9 Prozent der Gesamtbevölkerung. In den industriellen Ballungsgebieten Stuttgart (24%), Mannheim (22%) und Heilbronn (21%) ist der prozentuale Anteil an Bürgern ausländischer Nationalität besonders hoch.

Stuttgart bleibt Hochburg der Ein-Personen-Haushalte

Jeder zweite Haushalt im Stadtkreis Stuttgart ist heute ein Single-Haushalt. Zu diesem Ergebnis kommt das Statistische Landesamt Baden-Württemberg nach seiner "kleinen Volkszählung". 23 Prozent aller Haushalte in den eher ländlichen Regionen Franken, Ostwürttemberg und Donau-Iller zählen hingegen zu Haushalten mit vier und mehr Personen. In der Region Ostwürttemberg gibt es mit 29 Prozent die wenigsten Ein-Personen-Haushalte.

Zur Person

Michael Lowak, Geschäftsführer der EMS Energie Management Service GmbH – ein Joint Venture zwischen vbw und MVV Energie AG, leitet bei der MVV Energie AG seit 1. Juli 2001 den

neu gegründeten Bereich "Energiedienstleistungen". Ebenfalls zum 1. Juli wurde ihm Prokura für die MVV Energie AG erteilt und der Titel Direktor verliehen. ■

Termine für Herbst 2001

20. September

AWI Führungsseminar

Gemeindeordnung Baden-Württemberg: §§102ff. – Auswirkungen für kommunale Wohnungsunternehmen

28. September

AWI - Weiterbildungsstudium

Start des Studiengangs "Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK)" Nürtingen

9. Oktober

AWI Führungsseminar

Risiken und Haftung für Vorstände und Geschäftsführer von Wohnungsunternehmen – Aktuelle Rechtsprechung und Fälle Heilbronn

10./11. Oktober

Verbandstag des vbw

Heilbronn

17. Oktober

Kommunaler Klimaschutzkongress Stutensee 2001

Ministerium für Umwelt und Verkehr Stadt Stutensee
Mitveranstalter: vbw Stutensee

22./23. November

Kongress:

Stadtplanung auf neuen Wegen:
Vom Modell zum Standard
Landeshauptstadt Hannover



Die Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg

Herausgeber

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V.
Herdweg 52, 70174 Stuttgart
Telefon 07 11/1 63 45-35
Telefax 07 11/1 63 45-37
<http://www.vbw-online.de>
E-Mail: info@vbw-online.de

Redaktion

Prof. Wolfram Mutschler, Marion Schubert

Gestaltung und Druck

C.W.G Creativ-Werbung GmbH, Stuttgart
Druck und Werbung Wagner