

27. Jahrgang

# aktuell

Das Magazin der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Baden-Württemberg

Die Wohnungswirtschaft  
Baden-Württemberg



Ausgabe 1/21

**Wohnungspolitische  
Standpunkte zur  
Landtagswahl 2021**





## Wohnungspolitische Standpunkte zur Landtagswahl 2021

- 4 Grußwort der Präsidentin des Landtags von Baden-Württemberg, Muhterem Aras
- 6 Positionen des vbw zur Landtagswahl 2021: Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen
- 10 Ein Blick in die Zukunft: Die Landtagsfraktionen zur künftigen Wohnungspolitik
- 19 Erste Branchendialoge mit den Fraktionen
- 20 Gespräch mit Minister Hauk: Bezahlbarer Wohnraum im ländlichen Raum
- 21 Erwartungen der vbw-Mitgliedsunternehmen an die Landespolitik

### AUS DEM VERBAND

- 26 GdW und DMB zum Telekommunikationsmodernisierungsgesetz
- 27 Strategie zum CO<sub>2</sub>-Preis
- 28 Arbeitgeberkampagne der Wohnungswirtschaft
- 29 vbw nutzt Hochschul-Infotage zur Information
- 30 Digitale Tagung zu Bilanzierungs- und Steuerfragen
- 31 Neues aus dem Arbeitskreis Soziales Management und der AG Genossenschaften

In den Texten wird das generische Maskulinum verwendet, um eine bessere Lesbarkeit zu bieten. Gemeint und einbezogen sind damit aber immer alle Geschlechter.

### MITGLIEDER AKTUELL

- 32 Kreisbau Bodenseekreis eG: Auszeichnungen für das Allmand-Carré
- 33 Fusion der FLÜWO Bauen Wohnen eG mit der Heimstättengenossenschaft Blaubeuren eG
- 34 Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG): Siegerentwurf für Quartiersmitte an der Böckinger Straße in Stuttgart
- 35 SWSG: Finanzierungsvertrag mit der Europäischen Investitionsbank
- 36 Baugenossenschaft Arlinger eG: CARL – das höchste Holz-Wohnhaus Deutschlands
- 38 FLÜWO Bauen Wohnen eG: Neubauprojekt in Schwetzingen
- 38 LBG Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG: Rauchwarnmelder für Hörgeschädigte
- 39 Stadtsiedlung Heilbronn GmbH: DGNB-Preis Architektur und Contracting-Preis BW 2020
- 40 Böblinger Baugesellschaft mbH: Auslobung für IBA-Projekt Postareal Böblingen
- 40 Bauverein Breisgau eG: Fördermittel des Bundes für Kita-Neubau
- 41 GGH Heidelberg: Quartiersentwicklung Höllenstein in Kirchheim abgeschlossen
- 42 Siedlungswerk Wohnungs- und Städtebau GmbH: Neubauprojekt Akademiegärten in Neuhausen
- 42 Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist Beratungsunternehmen des Kompetenzzentrums Wohnen BW
- 44 Effizienzpreis Bauen und Modernisieren für Baugemeinschaft Ettlingen eG und Freiburger Stadtbau GmbH
- 46 Wohnraumoffensive BW fördert Projekte in Stuttgart und Karlsruhe
- 47 Die GWG-Gruppe treibt Digitalisierung voran
- 48 Positives Rating für die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

### VERMISCHTES

- 49 Termine
- 50 Jubiläen / Impressum



# Liebe Leserinnen und Leser...

das Jahr 2021 ist ein „**Superwahljahr**“. Sechs Landesparlamente, auch in unserer Heimat Baden-Württemberg, stehen zur Wahl und im Herbst entscheiden die Bürgerinnen und Bürger über einen neuen Bundestag. Die zu treffenden Entscheidungen der Wählerinnen und Wähler haben einen entscheidenden Einfluss auf die **Entwicklung unserer Gesellschaft**. Dazu äußert sich in diesem Magazin auch die baden-württembergische Parlamentspräsidentin Muhterem Aras.

Wohin soll es künftig gehen? Eine weitere Stärkung der Demokratie und des europäischen Zusammenwirkens dürften angesichts der aktuellen Weltgeschehnisse großen gesellschaftlichen Konsens besitzen. Gleichsam besteht ein hohes Interesse an **wirtschaftlicher Entwicklung und Stabilität**, an **sozialer Gerechtigkeit** und **gesellschaftlicher Teilhabe**, an **guter Bildung und Forschung** sowie des **Schutzes von Klima und Umwelt** – um nur einige Aspekte zu nennen. Es ist eine Frage der Priorisierung und des jeweiligen Weges, wie diese großen Ziele erreicht werden sollen, nicht zuletzt wegen der durch die Pandemie belasteten Haushalte. Die Herausforderungen für die Zukunft bleiben hoch, auch für die **Wohnraumversorgung und den Wohnungsbau** im Land.

Angesichts der hohen Baukosten und Mietpreise widmen die Parteien dem Wohnen wieder mehr Aufmerksamkeit. Das äußert sich in staatlichen Eingriffen in den Markt und die Branche, wie beispielsweise beim Mietendeckel oder der Mietpreisbremse, in staatlichem Dirigismus wie beim CO<sub>2</sub>-Preis und der Umlagefähigkeit der höheren Energiekosten auf den Mieter, aber auch in verbesserten Förderprogrammen, Wettbewerben und Initiativen.

Der Staat muss die **Rahmenbedingungen** für die weitere Entwicklung im Land vorgeben. Die Frage ist jedoch, ob er dies bis in die letzten Details tun muss. Gerade in Sachen Klima- und Umweltschutz plädieren wir für **Technologieoffenheit und Flexibilität**. Wir sind außerdem der Überzeugung, dass die Themen Klimaschutz und Bezahlbarkeit des Wohnens, Flächennutzung, Infrastruktur und künftige Wohnwünsche auf staatlicher Ebene noch viel stärker zusammen gedacht und umgesetzt werden müssen. Insgesamt sollte der Blick bei der Gesetzgebung über Ministeriumsgrenzen hinweg geweitet werden – auch von der einzelnen Wohnung auf das Quartier. Gemeinsames, koordiniertes Vorgehen, oder altmodisch ausgedrückt „Politik aus einem Guss“, ist, was die Branche und das Land nun brauchen.

Nicht zuletzt stellen Bund und EU die Unternehmen ebenfalls vor immer neue Herausforderungen: derzeit beispielsweise mit den geplanten Änderungen durch das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz sowie durch die CO<sub>2</sub>-Bepreisung.

Auf den folgenden Seiten lesen Sie, welche konkreten Forderungen die Wohnungswirtschaft an die Politik stellt, wo Wohnungsunternehmen politische Herausforderungen für die Praxis sehen und natürlich, was die Landtagsfraktionen über ihre wohnungspolitischen Ziele und Maßnahmen sagen.

Die künftige Landesregierung wird sich nach der Wahl an ihren Aussagen messen lassen müssen, denn das Wohnen bleibt auch künftig ein Gradmesser guter Politik.

Viel Anregung wünsche ich Ihnen beim Lesen sowie Erfolg im Jahr 2021!

*Bresinski*

Peter Bresinski, Verbandsvorsitzender



# Liebe Leserinnen und Leser...

**Sie, die Bürgerinnen und Bürger Baden-Württembergs, wählen am 14. März einen neuen Landtag. Eine Wahl ist nicht nur ein Stimmungstest für die einzelnen Parteien und Kandidatinnen und Kandidaten. Sie ist auch Gradmesser für das Vertrauen, das die Menschen in unsere Demokratie und ihre Institutionen haben.**

Dieses Vertrauen wird gestärkt, wenn Parlamente und Regierungen sich intensiv um die Grundanforderungen kümmern, die Bürgerinnen und Bürger an Politik und Verwaltungen haben. Dazu gehört ein funktionierender Wohnungsmarkt. Die eigenen vier Wände sind unser Lebensmittelpunkt. An ihnen hängt ein großer Teil unserer Lebensqualität. Wohnen ist daher in den Augen der Menschen viel mehr als eine Ware. Wenn der Wohnungs- und Immobilienmarkt aus den Fugen gerät, dann trifft sie dieses Marktversagen in einem Kernbereich ihres Lebens. Und erschüttert bei vielen Bürgerinnen und Bürgern das Vertrauen in die soziale Marktwirtschaft insgesamt.

Als Parlament befinden wir uns derzeit in einer ambivalenten Situation. Corona und die Folgen stehen im Fokus. Die Bürgerinnen und Bürger erwarten zu Recht, dass wir alles daran setzen, die Pandemie in den Griff zu bekommen. Sie erwarten, dass die Debatten dazu im Parlament stattfinden und Maßnahmen der Regierungen breit diskutiert, hinterfragt und auf eine gesetzliche Grundlage gestellt werden. Dieser Verantwortung kommen wir in Form von zahlreichen Sondersitzungen nach. Der Landtag hat zudem im Licht von Corona ein Pandemiegesetz verabschiedet, das die Kompetenzen der Exekutive klar umreißt und ihre Verantwortlichkeit gegenüber dem Landtag klar festzurrt.

Andererseits erreichen uns Abgeordnete auch viele Rückmeldungen von Bürgerinnen und Bürgern, die befürchten, dass wegen Corona andere Themen aus dem Fokus geraten. Diese Sorge teile ich nur bedingt – denn die Pandemie hat jenseits des Infektionsschutzes ein Schlaglicht auf viele weitere Themen geworfen. Das betrifft die Herausforderung der Digitalisierung vor allem in der Bildung, geht über die Ausgestaltung flexiblen Arbeitens im Home-Office und berührt dabei immer auch Fragen des Wohnens: Wie können Schulen Kinder unterstützen, denen ein eigenes Zimmer fehlt? Wie können Menschen Home-Office und Betreuung miteinander vereinbaren, wenn die Wohnverhältnisse beengt sind?

Der Landtag hält auch unter Pandemiebedingungen seine Arbeitsfähigkeit aufrecht, um all diese Herausforderungen zu debattieren. Wir haben bereits im März die Arbeit unserer Ausschüsse weitgehend in den digitalen Raum verlagert. Wir waren dabei Vorreiter für die Kolleginnen und Kollegen anderer Bundesländer. Kein Beratungsstoff fiel durchs Raster, die interne Verwaltung arbeitet reibungslos von zu Hause wo immer möglich. Innerhalb sehr kurzer Zeit haben wir im Landtag bereits Mitte März 2020 einen Nachtragshaushalt mit umfangreichen Hilfen für die Betroffenen der Pandemie verabschiedet – mit großer Mehrheit. Das zeigt: Die parlamentarische Demokratie ist auch in Krisenzeiten handlungsfähig, sie arbeitet schnell und zielgerichtet. Sie funktioniert im Ernstfall auch über die Grenzen von Regierungskoalition und Opposition hinweg.

Die Herausforderungen von und um Corona sind zudem ein Beleg für die Leistungsfähigkeit des Föderalismus. Bund und Länder sind in der Lage, ihre Maßnahmen aufeinander abzustimmen – jeweils unter Berücksichtigung der Infektionslagen, die regional sehr unterschiedlich sein können. Gleichzeitig belegt Corona, dass der Föderalismus Ideen hervorbringt, auf die eine stärker zentralisierte Verwaltung eventuell gar nicht kommt. Baden-Württemberg hat etwa schon früh die Finanzhilfen des Bundes für Unternehmen ergänzt durch ein Programm für Soloselbstständige, das auch einen fiktiven Unternehmerlohn beinhaltet. Das hilft den Betroffenen (z.B. im Freizeit- und Kulturbetrieb), deren Arbeit ruhen muss, ihre Existenz zu sichern (und ihre Mieten zahlen zu können). Diese Idee haben inzwischen andere Länder aufgegriffen.

Allgemein ermutigt mich, dass – bei allen Belastungen der Pandemie – Corona auch zu mehr Vertrauen in staatliche Institutionen, in Qualitätsmedien und zu mehr Interesse an Politik geführt hat. Ich hoffe, dass dies auch zu einer stärkeren Beteiligung an den anstehenden Wahlen führt. Ich hoffe auch, dass dies der Politik neuen Schwung gibt, dieses Vertrauen zu rechtfertigen – indem wir konkrete Vertrauensfragen wie nach „bezahlbarem Wohnraum für alle“ mutig, entschlossen und im Dialog mit allen betroffenen Akteurinnen und Akteuren angehen.

Ihre Muhterem Aras



**MUHTEREM  
ARAS**

Präsidentin des Landtags von  
Baden-Württemberg



# Positionen des vbw zur Landtagswahl 2021

## **Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen**

Trotz einiger Verbesserungen in der vergangenen Legislaturperiode bleiben die Herausforderungen auf dem Gebiet der Wohnungspolitik immens. Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, brauchen die Mitgliedsunternehmen des vbw entsprechende Rahmenbedingungen. Deshalb hat der vbw zentrale Forderungen für die kommende Legislaturperiode erarbeitet, die er im Vorfeld der Wahl gegenüber Politik, Medien und Öffentlichkeit kommuniziert hat und die hier vorgestellt werden.

In engem Abstimmungsprozess mit seinen Gremien und Mitgliedern hat der vbw acht Kernforderungen aufgestellt, um das Thema „bezahlbares Wohnen“ in der kommenden Legislaturperiode weiter voran zu bringen. Dieses Positionspapier wurde an die Mitgliedsunternehmen, Politiker aller Parteien, zentrale gesellschaftliche Akteure und an die Öffentlichkeit kommuniziert, um so zur gesellschaftlichen Debatte um die Schaffung bezahlbaren Wohnraums beizutragen. Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen die Forderungen des vbw näher erläutern

## 1. Gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen fördern

### Damit guter, sicherer und vor allem bezahlbarer Wohnraum entsteht

Wohnraum, der zu bezahlbaren Preisen möglichst breiten Schichten der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden kann, ist eine der zentralen Fragen der heutigen Zeit.

Auch, um in Zeiten steigender Baupreise und einer weiterhin sinkenden Zahl an geförderten Wohnungen eine gesunde soziale Durchmischung und intakte Quartiere zu erhalten, kommt es auf die gemeinwohlorientierten Akteure auf dem Wohnungsmarkt an, denn bei ihnen stehen bezahlbare Mieten und moderate Erhöhungen vor maximalen Profiten. Sie übernehmen soziale Verantwortung und kümmern sich auch um soziale Gruppen, die es auf dem Wohnungsmarkt häufig schwer haben. Zu den gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen zählen Bestandshalter wie Wohnungsgenossenschaften, Gesellschaften, die von Kommunen, Kreisen, sozialen Trägern, Kirchen oder Firmen getragen werden sowie private Investoren, die ihre Wohnungsbestände langfristig über Generationen halten und zu angemessenen Preisen bewirtschaften.

#### WAS UNS WICHTIG IST:

- Kommunen müssen flächendeckend auf Konzeptvergaben statt auf Höchstpreisgebote setzen. Nur so kann das beste Bau- und Nutzungskonzept entstehen, das die Erfüllung wohnungspolitischer Zielsetzungen ermöglicht und bezahlbare Wohnungen schafft.
- Nur wenn Kosten und bürokratische Hürden für gemeinwohlorientierte Unternehmen gesenkt werden und ihnen ausreichend Grundstücke zur Verfügung stehen, kann langfristig bezahlbarer Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung gesichert werden.
- Damit gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen ihre ökonomischen, ökologischen und sozialen Ziele als nachhaltig wirtschaftende Unternehmen erfüllen können, müssen sie Gewinne erwirtschaften können.

## 2. Wohnraumförderung wirtschaftlicher machen

### Damit gefördertes Wohnen mehr Menschen erreicht

Die Ausgestaltung des Förderprogramms Wohnungsbau BW hat sich in den letzten Jahren verbessert. Damit gefördertes Wohnen in Zukunft noch mehr Menschen erreicht, muss die Wohnraumförderung aber wirtschaftlicher werden – nur so können private und institutionelle Investoren motiviert werden, sich stärker im geförderten Wohnungsbau zu engagieren.

#### WAS UNS WICHTIG IST:

- Die Überarbeitung der Subventionswerte ist notwendig, um den geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich gestalten zu können.
- Die Einrichtung eines Bürgerschaftsprogramms des Landes ist erforderlich, um die niedrigen Beleihungswerte geförderter Wohnungen auszugleichen.
- Das Fördervolumen von derzeit 250 Mio. Euro muss verstetigt und perspektivisch erhöht werden. Zudem müssen die berücksichtigungsfähigen Baukosten von derzeit 3.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche kontinuierlich überprüft werden.

## 3. Baukosten im Blick behalten

### Damit Wohnen nicht noch teurer wird

Baden-Württemberg benötigt neben dem geförderten auch weiteren bezahlbaren Mietwohnungsbau. Nur so kann die Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sichergestellt werden. Neben dem Mangel an Bauflächen sind es die deutlich gestiegenen Anforderungen sowie regulatorische Vorgaben, die das Bauen in den letzten Jahren verteuert und damit das Mietniveau nach oben getrieben haben. Insgesamt sind die Baukosten seit dem Jahr 2000 um 65% gestiegen – und damit etwa doppelt so schnell wie die Lebenshaltungskosten. Für den Wohnungsbau bedeutet das einen deutlichen Anstieg der notwendigen Neubaumiete.

#### WAS UNS WICHTIG IST:

- Der Wohnungsbau darf nicht durch immer neue Gesetze, Normen und Verordnungen überfrachtet werden. Die Folgen der jeweiligen Vorschriften müssen vor dem Inkrafttreten evaluiert und hinsichtlich ihres Kosten-Nutzen-Verhältnisses kritisch hinterfragt werden.
- Die Einführung einer Typengenehmigung in der Landesbauordnung ist ein wichtiger Baustein, um günstigere Planungskosten und verkürzte Verfahren zu ermöglichen.
- Die Harmonisierung der Bauordnungen der Länder muss vorangetrieben werden. Auch mit Blick auf Brandschutz ist eine Harmonisierung der Vorgaben sinnvoll.
- Die noch nicht umgesetzten Vorschläge der Baukostensenkungskommission sowie der gemeinsamen Wohnraumoffensive müssen umgesetzt werden. Dazu zählen neben der Begrenzung der Folgekosten von Regulierung und Normung weitere Anstrengungen zur Fachkräftesicherung und zum Ausbau der Baukapazitäten. Auch müssen die Chancen der Digitalisierung offensiv genutzt werden.
- Die Grunderwerbssteuer ist angesichts der hohen Baukosten eine Stellschraube des Landes, um die Kaufpreise für Immobilien zu dämpfen. Wir fordern daher eine deutliche Senkung.

## 4. Verfahren beschleunigen

### Damit neuer Wohnraum zügiger entsteht

Die Genehmigungsverfahren in Baden-Württemberg dauern deutlich zu lang. Dafür gibt es Gründe, wie die häufig zu lange Bearbeitungszeit der Bauanträge. Aber auch die wichtigen Verfahren zur Bürgerbeteiligung machen einen hohen Zeit- und Personaleinsatz notwendig. Hinzu kommen Vorgaben des Artenschutzes, die von den zuständigen Baurechtsbehörden nicht immer mit der notwendigen Effizienz bei gleichzeitiger Rechtssicherheit umgesetzt werden, sowie die fehlende Digitalisierung der Baurechtsbehörden.

#### WAS UNS WICHTIG IST:

- Die Landesregierung muss gemeinsam mit den Landkreisen und Kommunen dafür Sorge tragen, dass die Kapazitäten in den Bauämtern erhöht werden und auch die Digitalisierung in den Behörden vorangetrieben wird.
- Der von der Landesregierung herausgegebene Leitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ muss in den unteren Baurechtsbehörden Anwendung finden. Artenschutzrechtliche Vorgaben müssen effizient und rechtssicher angewandt werden.
- Die Kommunen müssen dazu angehalten werden, sich für den Wohnungsbau einzusetzen. Dazu gehört, dass Wohnungsbau flächendeckend zur Chefsache wird und dass im Bereich der Bürgerbeteiligung die Unterstützung der kommunalen Entscheidungsträger gewährleistet ist.

## 5. Potenziale nutzen und neue Flächen gewinnen

### Damit Wohnraum geschaffen wird

Aufstockungen und Nachverdichtungen sind vielerorts erfolgreiche Ansätze, um neuen Wohnraum zu schaffen. Diese vorhandenen Potenziale müssen aber besser genutzt werden. Trotzdem ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen unverzichtbar. Hier ist das Land auf die Unterstützung der Kommunen angewiesen, kann aber auch eigene Akzente setzen, z.B. indem landeseigene Grundstücke für mehr geförderten Wohnungsbau verbilligt werden. Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ist sinnvoll, er darf jedoch die notwendige Errichtung zusätzlichen Wohnraums nicht verhindern. Bei der Baulandvergabe muss derjenige Bieter mit dem besten Bau- und Nutzungskonzept den Zuschlag bekommen und nicht der Bieter mit dem höchsten Kaufpreis („Konzeptvergabe“).

#### WAS UNS WICHTIG IST:

- Die Konzeptvergabe muss stärker als bisher unterstützt werden.
- Beim Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes sollte das Land das Vorhaben unterstützen, die angestrebten Erleichterungen bei der Festsetzung von Bebauungsplänen und der Anordnung von Baugebieten umzusetzen. Hierzu gehört die zeitliche Entfristung des erfolgreichen § 13b BauGB.
- Kooperationen zwischen Städten und dem jeweiligen Umland können wichtige Bausteine sein, um lokal angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten. Derartige Kooperationsansätze müssen durch das Land stärker unterstützt werden.

## 6. Innovationspotenziale beim Klimaschutz heben

### Damit die Mieten bezahlbar bleiben und das Klima geschützt wird

Bei der Einsparung von CO<sub>2</sub> kommt der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine wichtige Aufgabe zu. So soll der Gebäudesektor den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in den kommenden 10 Jahren von derzeit 118 Mio. Tonnen auf 70 Mio. Tonnen reduzieren.

In den letzten Jahren hat die Wohnungswirtschaft bereits hohe Summen in energetische Modernisierungsmaßnahmen gesteckt. Trotzdem sinkt der Energieverbrauch nicht mehr maßgeblich. Dadurch schwindet das Verständnis für weitere Investitionen, da diese für Mieterinnen und Mieter keine spürbaren Energieeinsparungen mehr generieren.

Wir brauchen neue Klimaschutzstrategien und Techniken. Das Ziel muss sein, einen klimaneutralen Wohnungsbestand zu erreichen und gleichzeitig die Mieter und Eigentümer finanziell nicht zu überfordern. Starre regulatorische und technische Vorgaben zur Energieeinsparung sind der falsche Weg, denn sie verhindern Innovation.

#### WAS UNS WICHTIG IST:

- Die Wohnungswirtschaft muss in die Lage versetzt werden, energetische Vorgaben pragmatisch umzusetzen. Hierfür werden Innovationsspielräume und ein regulatorischer Rahmen benötigt, der beispielsweise den Auf- und Ausbau von Mieterstrommodellen, einer dezentralen Energieerzeugung oder E-Mobilität tatsächlich auch ermöglicht. Hierfür müssen unter anderem die steuerrechtlichen Hürden abgebaut werden.
- Für die gelungene Umsetzung innovativer energetischer Maßnahmen ist die finanzielle Unterstützung des Landes notwendig. Dabei ist ein technologieoffener regulatorischer Rahmen zur Erreichung der Klimaziele erforderlich. Die angedachte pauschale und flächendeckende Photovoltaik-Pflicht für Wohngebäude in Baden-Württemberg ist deswegen nicht zielführend.
- Diejenigen Haushalte, die von einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung betroffen sind, müssen entlastet werden.
- Die Abschreibungsmöglichkeiten bei energetischen Sanierungen müssen verbessert werden.
- Um die Investitionsfähigkeit von Wohnungsunternehmen zu sichern, muss die Umlagefähigkeit der CO<sub>2</sub>-Steuer ab 2021 gewährleistet sein.
- Für Maßnahmen zum Klimaschutz müssen in denkmalgeschützten Gebäuden andere Kriterien gelten.



## 7. Demografischen Wandel meistern

### Damit gutes und sicheres Wohnen auch im Alter möglich bleibt

Viele Menschen haben den Wunsch, bis in das hohe Alter hinein in der eigenen Häuslichkeit gesund, mobil und selbstständig zu wohnen. Als Wohnungswirtschaft haben wir eine besondere Verantwortung, der wir in einer immer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden wollen. Um diese Herausforderungen zu meistern, sind geeignete Rahmenbedingungen notwendig.

#### WAS UNS WICHTIG IST:

- Notwendig ist eine Aufstockung der Fördermittel für den altersgerechten Umbau in Form von Angeboten durch die Landesförderbank, die deutlich über die Programme der KfW hinausgehen.
- Das Kompetenzzentrum Wohnen kann im Austausch mit der Wohnungswirtschaft als Beratungseinrichtung des Landes Akteure in der generationengerechten Quartiersentwicklung unterstützen.
- Für die Mitgliedsunternehmen des vbw ist der prognostizierte Anstieg der Altersarmut ein wichtiges Thema. Altersarmut darf nicht dazu führen, dass sich ältere Menschen aufgrund ihrer geringeren Renten ihre Wohnung nicht mehr leisten können. Ein sinnvoller Ansatz wäre, diese besondere Bedarfsgruppe im Wohnraumförderungsprogramm des Landes gesondert zu berücksichtigen.

## 8. Wohnraum-Allianz fokussieren und effizient fortführen

### Damit gemeinsam Lösungen gefunden werden

Die Wohnraum-Allianz des Landes hat seit ihrer Gründung eine Reihe von Projekten zumindest teilweise umgesetzt. Weitere Punkte, die Investitionen attraktiver und das Bauen und Wohnen günstiger machen, konnten aber noch nicht auf den Weg gebracht werden. Wir glauben, dass für mehr Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Baden-Württemberg der Schulterschluss zwischen den zentralen Akteuren entscheidend ist. Zusammen mit den Bündnispartnern muss es auch in der neuen Legislaturperiode darum gehen, Vorschläge zu erarbeiten, die den Wohnungsbau voran bringen.

#### WAS UNS WICHTIG IST:

- Bei einer Fortführung der Wohnraum-Allianz muss der Teilnehmerkreis auf diejenigen Akteure begrenzt werden, die vom jeweiligen Thema entscheidend betroffen sind. Nur so ist eine fokussierte und effiziente Arbeitsweise zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum möglich.
- Die gefassten Beschlüsse der Wohnraum-Allianz müssen dann konsequent umgesetzt werden.





# Ein Blick in die Zukunft

## Was sagen die Landtagsfraktionen zur künftigen Wohnungspolitik?

Am 14. März 2021 wählen die baden-württembergischen Bürger\*innen die neue Besetzung des Landtags. In 70 Wahlkreisen stellen sich Vertreter der Parteien zur Wahl. Insgesamt stehen für den 17. Landtag mindestens 120 Landtagssitze plus Überhangmandate frei. Die Gewählten werden für die nächsten fünf Jahre maßgeblich die Politik für die über 11 Millionen Einwohner im Land bestimmen. Der Endspurt bis zur Wahl läuft.

Im Vorfeld hat „aktuell“ einige Landtagsfraktionen befragt, wie sie zu den Themen rund um das Bauen und Wohnen stehen, insbesondere unter dem Aspekt des „bezahlbaren Wohnens“. Acht Themenkomplexe, acht Antworten – das Ergebnis mit den wichtigsten Ankerpunkten für die Wohnungswirtschaft haben wir für Sie aufgeführt. Die Fragen an die wohnungspolitischen Sprecher\*innen sowie Fraktionsvorsitzenden haben Susanne Bay, Prof. Dr. Wolfgang Reinhart, Andreas Stoch sowie Dr. Hans-Ulrich Rülke beantwortet.



**Susanne Bay, MdL**  
Wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Landtag von Baden-Württemberg



**Prof. Dr. Wolfgang Reinhart, MdL**  
Vorsitzender der CDU-Fraktion im Landtag von Baden-Württemberg



**Andreas Stoch, MdL**  
Vorsitzender der SPD-Fraktion im Landtag von Baden-Württemberg




**Dr. Hans-Ulrich Rülke, MdL**  
Vorsitzender der FDP/DVP-Fraktion im Landtag von Baden-Württemberg

**In Baden-Württemberg gibt es kaum Regionen, die einen entspannten Wohnungsmarkt aufzeigen. Insbesondere in den Groß- und Hochschulstädten sowie den Ballungsgebieten besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum, die vom Angebot nicht gedeckt wird. Neubau muss diesem Mangel entgegenwirken. Welche politischen Maßnahmen sieht Ihre Fraktion vor, damit mehr Neubau geschaffen werden kann? Was planen Sie, damit insbesondere mehr bezahlbarer Wohnraum gebaut wird?**

## Bündnis 90 / Die Grünen

Insbesondere in den Ballungszentren konkurrieren Familien, Alleinerziehende, Senior\*innen mit kleiner Rente und junge Menschen in Baden-Württemberg um günstigen Wohnraum. Deshalb wollen wir in den nächsten Jahren den Anteil preisgünstiger Wohnungen am Markt erhöhen, sowohl im geförderten als auch im frei finanzierten Bereich. Zudem wollen wir ausreichend altersgerechten Wohnraum schaffen.

Als Land wollen wir mit gutem Beispiel vorangehen. Wir sanieren die landeseigenen Wohngebäude und wollen – wo möglich – durch Aufstockungen neuen und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Mit den jetzigen Eigentümer\*innen der 19.000 ehemals landeseigenen LBBW-Wohnungen wollen wir Gespräche führen. Unser Ziel ist, dass möglichst viele dieser Wohnungen nach Auslaufen des Kündigungsschutzes zum Beispiel mittels Belegungsbin-


dungen bezahlbar bleiben. Die  Förderprogramme wollen wir ständig aktuell attraktiv halten und so viele Mittel bereitstellen, dass alle Anträge bedient werden können. Das Kompetenzzentrum Wohnen wollen wir zu einer umfassenden Unterstützungsbasis des Landes beim Thema Bauen und Wohnen ausweiten. Dafür wollen wir dessen Angebote neben den Kommunen auch gemeinwohlorientierten Trägern zugänglich machen.

## CDU

Die Schaffung ausreichend bezahlbaren Wohnraums ist die soziale Frage der Gegenwart. Alleine in den Jahren 2011 bis 2015 wurden im Land rund 88.000 Wohnungen zu wenig gebaut. Auch in den zurückliegenden fünf Jahren hat die Schaffung von neuem Wohnraum nicht mit dem zusätzlichen Bedarf Schritt gehalten. Dieser Mangel an Wohnraum hat zu einem Anstieg der Miet- und Kaufpreise geführt, der von Normalverdienern kaum mehr zu stemmen ist. Diese Entwicklung geht einher mit einer geringen Wohneigentumsquote, die im Bundesdurchschnitt bei nur 50 Prozent liegt. Damit ist Deutschland Schlusslicht in der Europäischen Union! Beides müssen wir ändern. Die Wohnraumpolitik der CDU setzt auch in Zukunft einen Schwerpunkt auf mehr und vor allem bezahlbaren Wohnraum.

Daher wollen wir die Erwerbsnebenkosten spürbar senken. Dafür muss die Grunderwerbsteuer von fünf auf 3,5 Prozent gesenkt werden. Gegenüber dem Bund werden wir uns dafür einsetzen, das Baukindergeld auch über den 31. März 2021 hinaus zu gewähren. Sollte sich der Bund hier nicht bewegen, werden wir uns für die Einführung eines Baukindergelds des Landes in Höhe von 1.200 Euro je Kind und Jahr über einen Zeitraum von 10 Jahren einsetzen.

Ein Ansatz zur Gewinnung zusätzlichen Wohnraums sehen wir auch in der Aktivierung bzw. bedarfsgerechten Anpassung bereits vorhandenen Wohnraums. Dabei ist die Frage nach einer städtebaulich wie auch sozial verträglichen Dichte zu stellen.

Mit der seit Sommer 2020 als  Förderangebot des Kompetenzzentrums Wohnen BW gestarteten Wiedervermietungsprämie haben wir darauf hingewirkt, dass Anreize zur Aktivierung von leerstehendem Wohnraum gesetzt werden. Kommunen werden mit der Prämie als einmaligem Zuschuss ermutigt, Wohnraum wieder zu vermieten und ihre Aktivitäten darauf zu konzentrieren, die vorhandenen Wohnraumpotenziale nicht ungenutzt zu lassen.

Die Wirkungen der Wiedervermietungsprämie wollen wir in der kommenden Legislaturperiode evaluieren und den sich daraus ergebenden Anpassungsbedarf umsetzen.

## SPD

Wohnen ist zu einer der großen sozialen Fragen unserer Zeit geworden. Der Anstieg der Mieten und Immobilienpreise in Baden-Württemberg geht ununterbrochen weiter und macht heute vor keiner Region halt. Der Markt allein ist nicht in der Lage, bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen zu schaffen, und schafft allein auch keine lebenswerten Quartiere und Siedlungen. Es ist Ziel der SPD, dass niemand mehr als 30% des Nettoeinkommens für seine Nettokaltmiete aufwenden muss. Deshalb braucht es erheblich mehr Wohnungsbau und insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Dabei will

die SPD den kopflosen Flächenfraß der jetzigen Landesregierung beenden und vorrangig versiegelte Flächen für bezahlbaren Wohnungsbau nutzen, um unserer Verantwortung für Natur und Umwelt gerecht zu werden. Dort, wo zusätzliche Flächen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unvermeidlich sind, soll diese an eine hohe Einwohnerdichte je zusätzlich ausgewiesenem Hektar gekoppelt werden. Bis 2026 sollen insgesamt 500.000 neue Wohnungen in ganz Baden-Württemberg gebaut werden.

Zentrales Instrument soll eine  neu einzurichtende Landeswohnraumgesellschaft für Baden-Württemberg namens BWohnen sein. Die landeseigene GmbH versteht sich als Partnerin der Kommunen, mit denen gemeinsam Flächen für den Wohnungsbau erschlossen und Bauprojekte umgesetzt werden sollen. Die BWohnen baut bezahlbare Wohnungen in Baden-Württemberg und vermietet eigene Wohnungen. Zudem tritt sie als Partnerin für kommunale Wohnungsbau-gesellschaften, Genossenschaften, das Miethäusersyndikat, Baugemeinschaften und Privatinvestoren auf.

### FDP / DVP

Die sinnvollste Maßnahme für die Schaffung von neuem Wohnraum ist die Ausweisung von mehr Bauflächen sowie die stärkere Nutzung von Möglichkeiten der Nachverdichtung. Dabei helfen bspw. ein Baulückenkataster, ein Nachverdichtungsprogramm sowie die Fest-

schreibung höherer baulicher Dichten. Ebenso ist die Senkung der Bau- und Baunebenkosten notwendig. Dazu ist eine Novelle der Landesbauordnung hilfreich, welche insbesondere bevormundende und kostentreibende Auflagen wie beispielsweise eine Fahrradstellplatz-

pfllicht oder Dachbegrünungen beseitigt. Eine weitere wichtige Maßnahme ist die Anreizsetzung für private Investitionen und damit mehr Bautätigkeit. Als Ergebnis davon wird mehr Wohnraum entstehen und damit auch bezahlbarer werden.



**Die Normenflut der vergangenen Jahre hat das Bauen stetig verteuert. Wir befinden uns auf einem Niveau, bei dem es kaum mehr möglich ist, bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Wie wollen Sie dieser Herausforderung begegnen? Welche Ideen verfolgen Sie, um das Wohnen auch außerhalb der Ballungsräume attraktiv zu halten oder zu gestalten?**

### Bündnis 90 / Die Grünen

Bürokratieabbau ist für uns Grüne ein wichtiges Thema. Regelmäßig werden deshalb Normen, für die das Land zuständig ist, überarbeitet. Im August 2019 trat die novellierte Landesbauordnung (LBO) in Kraft, in der etliche Erleichterungen hinterlegt sind, z.B. bei dem wichtigen Thema Aufstockungen, beim Holzbau oder bei den Fristabläufen.

Mit dem Normenkontrollrat haben wir in Baden-Württemberg ein Gremium geschaffen, das sich explizit mit Bürokratieabbau beschäftigt, ganz aktuell zum Beispiel mit dem Brand-

schutz beim Bauen. Dessen Vorschläge werden wir prüfen und Zielführendes dann umsetzen.

Vieles in Sachen Bauen betrifft aber auch technische Vorschriften und Regeln anderer Normgeber. Hier ist der Einfluss des Landes ehrlicherweise begrenzt. Aber wir prüfen das, wofür wir zuständig sind – wie z.B. die LBO – ständig auf Entbürokratisierungschancen und wollen dann weiter novellieren.

Wichtig für bezahlbares Wohnen außerhalb der Ballungsräume ist, dass unser Förderpro-

gramm weiter auch außerhalb der großen Städte greift. Dies ist eine wichtige Neuerung dieser Legislatur. Entscheidend für attraktive ländliche Räume sind Angebote für Versorgung, Bildung, Kultur und Freizeit. Hier setzen wir Anreize mit gezielten Förderungen. Daneben ist eine gute verkehrliche Anbindung mit ÖPNV immer wichtiger. Hier sind der BaWü-Tarif, gute Taktung und Versorgung wichtige Bausteine, an deren weiteren Verbesserung wir arbeiten.



### CDU

Wir brauchen mehr Platz zum Wohnen, in Städten und auf dem Land. Ein wichtiger Schritt hierbei ist die Schaffung der (planungs-)rechtlichen Voraussetzungen für mehr Wohnungsbau durch die kommunalen Planungsträger.

Zur Verbilligung des Bauens von Wohnungen erfolgte im Rahmen der Novellierung der Landesbauordnung zum 1. August 2019 ein Abbau (z.B. Pflicht zur Schaffung von Flächen zum Wäschetrocknen, Anforderungen an Aufstockungen und vergleichbare Baumaßnahmen im Gebäudebestand) bzw. eine Reduzie-

rung (z.B. Fahrradstellplatz- oder Kinderspielplatzpflicht) baulicher Standards.

Die CDU hat sich in dieser Legislaturperiode darüber hinaus erfolgreich dafür eingesetzt, dass landesweit die Kommunen bei der Anwendung der verschiedenen Stadtplanungsinstrumente mit zusätzlichen Informationsangeboten unterstützt werden. Auch wurde seitens des CDU-geführten Wirtschaftsministeriums ein Schwerpunkt auf die Aus- und Fortbildung in der Bauverwaltung gestellt.

Im Rahmen der Austauschfor-  
mate der Patenschaft Innovativ Wohnen BW (Experten-Dialoge) werden Türöffner wie Experimentierklauseln, Zwischennutzungen und technische Anforderungen diskutiert, die in die Vorbereitung von Experimentier-Räumen einfließen. Diese entwickeln den Ansatz von beispielgebenden Projekten weiter. Wir wollen, dass vor Ort innovative Planungs- und Genehmigungsabläufe erprobt und entwickelt werden.



### SPD

Um Wohnraum bezahlbar zu halten und unsere Umwelt zu schützen, müssen wir in Zukunft verdichteter bauen, und das nicht nur in den großen Städten. Ob medizinische Versorgung, Einzelhandel oder Bus und Bahn – die meisten Bereiche einer notwendigen Infrastruktur funktionieren nur mit einer Mindestanzahl von Menschen, die diese Angebote nutzen. Wie wir zukünftig bauen und wohnen, hat also starke Auswirkungen auf die Lebens-

qualität und unsere Sozialstrukturen. Auch deshalb braucht es einen Anstoß in Verantwortung des Landes, um in der Fläche Strukturen zu entwickeln, die den Bau bezahlbaren Wohnraums unterstützen. So leicht es klingt, Normen abzubauen und Vorschriften zu streichen, so klar muss aber auch sein: die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und qualitativ hochwertiges Bauen müssen sich nicht ausschließen. Es ist jedoch Ziel der SPD, eine

Reduzierung der Baunormen zu erreichen und die Möglichkeit zu schaffen, bei sogenannten „exemplarischen Modellen“ von den Normen abweichen zu können. Auch in der nächsten Wahlperiode muss eine Entschlackung der Landesbauordnung das Ziel sein, nachdem die grün-schwarze Landesregierung in dieser Wahlperiode daran gescheitert ist.



## FDP / DVP

Eine sinnvolle Novelle der Landesbauordnung, die zu einer echten Verschlankung führt, halten wir, wie oben bereits erwähnt, für sinnvoll. Darüber hinaus gibt es aber auch in anderen Gesetzen und Verordnungen viele Auflagen, die das Bauen und damit Wohnen unnötig teuer macht. Daher brauchen wir einen umfassenderen Blickwinkel, um unnötige Kostentreiber zu beseitigen. Beispielsweise treten wir

für die Abschaffung des Erneuerbaren-Wärme-Gesetzes ein, welche Sanierungen unnötig teuer macht und damit in der Praxis verhindert. Sein eigentliches Klimaschutzziel wird damit auch noch konterkariert.

Die Attraktivität der Regionen außerhalb der Ballungsräume hängt maßgeblich von einer funktionierenden Infrastruktur ab: Breitband

und Mobilfunk muss überall mit hoher Geschwindigkeit verfügbar sein, gleiches gilt für eine effiziente Nahversorgung mit Einzelhandel, Ärzten und staatlichen Dienstleistungen. Wichtig ist aber auch, am Auto als Mittel Nummer 1 der individuellen Mobilität festzuhalten und diese nach wie vor essentielle Mobilitätsform nicht ideologisch zu bekämpfen.



## Das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021 wird gut in Anspruch genommen. Dennoch entstehen im Land zu wenig geförderte Wohnungen. Welche Potenziale sieht die Fraktion bei der Landeswohnraumförderung? Planen Sie Veränderungen beim Förderkonzept?

### Bündnis 90 / Die Grünen

Im Moment werden mehr geförderte Wohnungen gebaut, als aus der Bindung fallen. Die Wende ist also zunächst geschafft, nachdem viele Jahre im Glauben daran, dass es der Markt schon richten werde, eine vorausschauende Wohnungspolitik mit Förderung weder als bedeutsam erachtet noch betrieben wurde.

Wir überprüfen das Programm ständig auf Verbesserungsmöglichkeiten für noch mehr Akzeptanz bei den potenziellen Nachfrager\*innen. Wir Grünen wollen so viele Mittel in ständig attraktiv zu haltende Programme einstellen, dass alle Anträge bedient werden können, also wenn nötig auch mehr als die 250 Millionen Euro pro Jahr.

Wir wollen eine Förderung von Erbpachtmodellen vorsehen und weiteren Akteur\*innen den Zugang zum Programm ermöglichen. Vor Ort können die Kommunen mittels Quoten die Zugriffe auf das Programm steigern.



### CDU

Die Wohnraumförderung des Landes als abgestimmtes und von breitem Konsens getragenes Konzept, das insbesondere auf der Gleichheit aller Wohnberechtigten fußt, hat sich aus Sicht der CDU bewährt. Entsprechend ist für uns eine marktkonforme Fortschreibung denkbar.

Der Bestand an Sozialwohnungen im Land ist in den vergangenen Jahren dramatisch zurückgegangen. Der Immobilienmarkt mit Angebot und Nachfrage funktioniert in diesem Bereich nicht im erforderlichen Umfang. Wir werden deshalb in der Wohnraumpolitik des Landes

einen Schwerpunkt auf die Schaffung sozialen Wohnraums setzen. Unser Ziel ist es, zu einer spürbaren Entlastung des sozialen Wohnungsmarktes zu kommen.



### SPD

Die SPD fordert eine Verdopplung der Landeswohnraumförderung auf 500 Millionen Euro pro Jahr. So wird es möglich sein, bis ins Jahr 2026 insgesamt rund 500.000 Wohnungen in Baden-Württemberg neu zu bauen, darunter jährlich 6.000 geförderte Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung (mit der Option einer Bindung über 60 Jahre). Dabei muss sich in der Landeswohnraumförderung die Vielfalt an Wohnformen wie auch an Bauträgern widerspiegeln, weil nur durch ein Bündel an Maßnahmen ausreichend Wohnraum geschaffen wird.

Aber auch eine erneuerte Landeswohnraumförderung hat Bauflächen zur Voraussetzung. Das Land soll daher die notwendigen haushaltsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen für Ankäufe, Entwicklung und vergünstigte Abgabe von Liegenschaften zu erweitern. Hierzu gehört auch, dass die Kommunalaufsicht im Rahmen ihrer Aufsichtspflichten, die Baulandbevorratung auch in finanzschwachen Kommunen mit dringendem Wohnraumbedarf als Zukunftsinvestition bewertet. Grund und Boden soll über Erbpachtrechte bzw. ver-

sehen mit einem Rückkaufrecht durch die öffentliche Hand versehen werden, um Bodenspekulation weiter zu begrenzen. Nach Einführung einer Grundsteuer C sollte dieses Instrument nach Möglichkeit von allen Kommunen genutzt werden, um so für unbebaute, aber bebaubare Grundstücke einen erhöhten Hebesatz bei der Grundsteuer anzuwenden. Auch die stärkere Nutzung von Baugeboten und -verpflichtungen gehört zu einer nachhaltigen Bodenpolitik.



## FDP / DVP

Eine sinnvolle Wohnraumpolitik sollte nicht darauf abzielen, unnötige Kosten und zu starke Reglementierung durch staatliche Fördermaßnahmen zu ersetzen. Stattdessen sollten

die eigentlichen Gründe für zu geringe Bautätigkeit – sei es im geförderten oder „freien“ Wohnungsbau – angegangen werden. Dies sind – wie oben bereits beschrieben – Flächen-

mangel, zu hohe Baukosten, zu langsame Genehmigungsverfahren und zu geringe Anreize für neue Investitionen.



**Das Bauen dauert aufgrund von Vorschriften und Verfahren immer länger. Doch Zeit ist gerade im Baugewerbe Geld. Welche Maßnahmen wollen Sie zur Beschleunigung umsetzen?**

**Bündnis 90 / Die Grünen**

Die Digitalisierung bietet viele Chancen: Sie kann etwa Verwaltungsprozesse beschleunigen und eine vernetzte Planung und Bewirtschaftung von Gebäuden ermöglichen – wie beim so genannten Building Information Modeling (BIM). Diese Chancen wollen wir ergreifen. Den Weg der Kommunen zu nachhal-

tigen, digitalen, partizipativen und smarten Städten und Dörfern werden wir von Landesseite unterstützen.

Ein weiterer Bremsklotz beim Bauen sind die Kapazitätsengpässe im deutschen Bausektor. Das Problem des Fachkräftemangels, auch bei

der Bauwirtschaft, sehen wir Grüne mit Sorge. Wir wollen deshalb in Baden-Württemberg eine Ausbildungs- und Studienoffensive für Berufe im Bausektor starten und die Forschung im Bereich der Städteplanung und der Bauwirtschaft stärken.



**CDU**

Baden-Württemberg muss wieder zum Land der „Häuslebauer“ werden. Zum einen wollen wir weitere Hemmnisse für eine innerörtliche Entwicklung beseitigen, um eine ressourcenschonende Wohnbebauung zu ermöglichen. Dort, wo die Nachfrage nach Wohnraum sehr hoch ist, wollen wir zum anderen den Neubau von Wohnraum durch eine vereinfachte Ausweisung von Baugrund erleichtern. Ent-

sprechend erfolgte im Rahmen der Novellierung der Landesbauordnung zum 1. August 2019 eine Neuregelung der Fristläufe bei den gesetzlichen Verfahrensfristen und die Förderung der Digitalisierung des baurechtlichen Verfahrens durch Streichung der meisten gesetzlichen Schriftformerfordernisse (Unterschrifterfordernisse). Jedoch sehen wir die Möglichkeit weiterer Beschleunigungsmaß-

nahmen. So wollen wir die Bedarfserhebung bei der Aufstellung von Wohnbauflächen in Bauleitplänen für fünf Jahre aussetzen. Zudem wollen wir das beschleunigte Verfahren zur Schaffung von Wohnbauflächen nach § 13b BauGB entfristen. Die Landesbauordnung werden wir zudem im Hinblick auf die Erleichterung des Wohnungsbaus evaluieren.



**SPD**

Auch die SPD erreichen viele Berichte von viel zu langen Verfahren, ehe dann tatsächlich gebaut werden kann. Deshalb hatten wir uns auch dafür eingesetzt, hier die Digitalisierung voranzutreiben, um Verfahren zu beschleunigen. Eine entsprechende Unterstützung von Kommunen ist hierfür unerlässlich, um das Bauen zu beschleunigen. Und selbst-

verständlich wollen wir intensiv mit den Bauexpert\*innen beraten, welche Vorschriften gestrichen oder vereinfacht werden können. Denn allzu oft wird das Bauen durch Vorschriften gehemmt – wobei zur Wahrheit auch gehört, dass bei der Streichung mancher Vorschrift auch unter denjenigen, die für mehr Wohnraum sind, nicht immer Einigkeit

besteht. Was den einen ärgert, will die andere unbedingt behalten. Aber die SPD will hier ein klares Augenmerk auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum legen, auch in der Abwägung von Sinn und Unsinn einzelner Bauvorschriften.



**FDP / DVP**

Neben der bereits oben erwähnten Novelle der Landesbauordnung und anderer baurechtlicher Gesetze und Verordnungen ist auch eine Beschleunigung und Vereinfachung des Planungs- und Genehmigungsverfahrens not-

wendig. Im Sinne einer echten Kundenorientierung der staatlichen Einrichtungen gehört dazu ein echter Bürokratieabbau, der Einsatz von Handreichungen sowie eine verstärkte Digitalisierung. Dazu gehört der flächende-

ckende Einsatz von Building Information Modelling (BIM) oder die Möglichkeit eines digitalen Bauantrags.



**Klimaschutz und bezahlbares Wohnen dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden.  
Welche politischen Lösungen bietet die Fraktion hinsichtlich zunehmender ökologischer, energetischer und technischer Anforderungen an Gebäude und einer damit einhergehenden Mietbelastung?  
Wie stehen Sie zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung und den daraus resultierenden höheren Kosten für das Wohnen?**

## Bündnis 90 / Die Grünen

Jede\*r hat das Recht auf ein angemessenes und bezahlbares Zuhause. Was uns wichtig ist: Der Geldbeutel darf dabei nicht entscheiden, ob wir beim Wohnen auch das Klima schützen können. Um dieses Ziel für die Bauträger und in der Folge für die Mieter\*innen möglich zu machen, haben wir als Grün-geführte Landesregierung die der Förderung zugrundeliegenden, anrechenbaren Baukosten erhöht. In der Landesbauordnung haben wir die Hemmnisse beim Holzbau beseitigt und damit

regionales, klimaschonendes und innovatives Bauen vorangetrieben. Wir haben die Voraussetzungen für zukunftsfähige Mobilität vorangebracht und es leichter gemacht, innerörtliche Flächen zu nutzen. Im Klimaschutzgesetz haben wir die Pflicht für Photovoltaikanlagen auf allen Neubauten ohne Wohnnutzung verankert und damit bundesweit Maßstäbe gesetzt. Im nächsten Schritt wollen wir eine Solarpflicht auch für neue Wohngebäude einführen und das Ziel "Photovoltaik auf allen

geeigneten Bestandsgebäuden" angehen. Dies erreichen wir durch die Einführung eines kommunalen Solarpotenzialkatasters.

Eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung finden wir richtig, denn es gilt zwingend Weichen zu stellen zum Ausstieg aus dem Zeitalter der Energiegewinnung aus fossilen Rohstoffen. Im Gegenzug zur Bepreisung muss es aber auch Entlastungen geben, damit keine sozialen Härten entstehen.



## CDU

Die Umsetzung der Klimaziele hinsichtlich des Gebäudebestandes – sog. Renovierungswelle – darf Gebäudeeigentümer nicht finanziell überfordern. Die Bereitstellung von Mitteln der EU, um diese Ziele zu erreichen, ist deshalb nachdrücklich zu begrüßen. Dabei müssen auch Denkmalsanierungen als solche als förderfähig anerkannt werden, um direkt aus Mitteln der EU im Rahmen des Green Deal unterstützt werden zu können.

Wir streben eine staatliche Kompensation etwa bezüglich verpflichtender energetischer Modernisierungen, demografiebegründeter Anpassungen durch Ausweitung staatlicher Förderung bzw. steuerlicher Vergünstigungen an. Im Wohngeld ist eine Entlastung bezüglich Mehrkosten der CO<sub>2</sub>-Bepreisung durch höhere Energiekosten durch pauschalen Zuschlag ab 1. Januar 2021 gegeben. Eine Überwälzung energiebedingter Nebenkosten von Mieter- auf Vermieterseite lehnen wir jedoch ab, da die Energiekosten maßgeblich durch

das Verbrauchsverhalten der Mieterseite beeinflusst werden, und eine solche bloße Verlagerung von vornherein weder eine Kompensation bedeutet noch damit eine Kompensation auf Vermieterseite ohne hinzutretenden finanziellen Ausgleichsmechanismus gesichert ermöglicht wird. Vielmehr wären negative Auswirkungen auf Investitionen zur Schaffung von neuem Wohnraum bzw. Modernisierung bestehenden Wohnraums im weiteren Sinne zu befürchten.



## SPD

Vor dem Hintergrund des erforderlichen Klimaschutzes und der Erfordernis, nachhaltig zu bauen, wäre es ein Irrtum, im Wohnungsbau auf zentrale Weichenstellungen verzichten zu können. Hierzu gehört auch, ökologische und energetische Anforderungen zu stellen, die zukunftsfest sind. Klar ist aber, dass dabei nicht alles auf die Mieter\*innen abgewälzt werden

kann, aber auch Vermieter\*innen über Förderprogramme unterstützt werden müssen.

Bei der Frage der CO<sub>2</sub>-Bepreisung vertritt die SPD die klare Position, dass Mieter\*innen entlastet werden und Vermieter\*innen beteiligt werden müssen.

Bezüglich CO<sub>2</sub>-Reduktion ist hinzuzufügen, dass Baden-Württemberg aus Sicht der SPD eine eigene Gebäudestrategie mit einer konsequenten Ausrichtung auf CO<sub>2</sub>-Reduktion braucht, um bis 2030 eine Klimaneutralität im Neubau und bis 2040 eine Klimaneutralität im kompletten Bestand zu haben. Schon bis 2030 soll es keine Heizungen fossiler Art mehr geben.



## FDP / DVP

Klimaschutz ist eine der großen politischen Herausforderungen. Allerdings lässt sich diese nur sehr eingeschränkt auf Landesebene, aber viel besser auf europäischer oder gar globaler Ebene lösen. Die FDP/DVP tritt daher für eine Ausweitung des CO<sub>2</sub>-Zertifikatehandels auf europäische Ebene ein. Dieser reizt CO<sub>2</sub>-Einsparungen in den Bereichen an, wo sie am

effizientesten sind und führt damit zu einer sinnvollen Lenkungswirkung der notwendigen Investitionen. Dies ist der viel effektivere Weg als kleinteilig auf Landesebene Ge- und Verbote zu erlassen. Eine Photovoltaikpflicht für Gebäude oder das Erneuerbare-Wärme-Gesetz lehnt die FDP/DVP-Fraktion ab. Auf Bundesebene sprechen wir uns auch gegen

die als Emissionshandel getarnte CO<sub>2</sub>-Steuer aus und haben Zweifel an deren verfassungsrechtlicher Zulässigkeit. Ebenso treten wir für eine Abschaffung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes ein, welches unter dem Deckmantel des Klimaschutzes nur Subventionen verteilt und die Bürger belastet.



**Gutes und sicheres Wohnen ist in allen Altersgruppen wichtig. Insbesondere im sogenannten dritten Lebensabschnitt gewinnt die Wohnung als Lebensmittelpunkt noch größere Bedeutung. Welche Rahmenbedingungen will die Fraktion setzen, um den demografischen Wandel zu meistern?**

**Bündnis 90 / Die Grünen**

Unsere Gesellschaft ändert sich und mit ihr die Wohnbedürfnisse. Es gilt, die Gebäude und ihre Nutzung an die gesellschaftlichen Veränderungen anzupassen. Der Bedarf an Mehrgenerationenhäusern oder barrierefreiem Wohnraum steigt ebenso wie für neue gemeinschaftliche Wohnformen. Statt neu zu bauen, wird das Umbauen und Modernisieren wichtiger. Wir werden deshalb die vorhandene Förderung intensivieren und weiterentwickeln, um bestehenden Wohnraum besser und effektiver zu nutzen.

Barrierefreiheit erleichtert das Wohnen im Alter. Daher wollen wir das Landeskompetenzzentrum Barrierefreiheit ausweiten und für das Thema „Wohnen im Alter“ und für private Anfragen öffnen. Die Einrichtung „halböffentlicher“ Räume, die Privatpersonen bei Bedarf anmieten können, sowie Gemeinschaftsflächen wollen wir fördern. Zusätzlich zu den Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) brauchen wir eine Förderlinie des Landes für barrierefreies Bauen.

Wo immer Menschen mehrerer Generationen zusammenleben wollen, sollten wir sie unter-

stützen. Dies fördert nicht nur den Zusammenhalt, sondern wirkt auch vielen Problemen der modernen Gesellschaft entgegen – von Vereinsamung bis Kinderbetreuung. Um das Mehrgenerationenwohnen zu fördern, wollen wir das Informations- und Beratungszentrum Mehrgenerationenhäuser (IBZ) fest etablieren.

Darüber hinaus unterstützen wir Städte und Gemeinden, die sich bemühen, das Qualitätssiegel der Weltgesundheitsorganisation WHO „Age-friendly City“ („Altersfreundliche Stadt“) zu erlangen.



**CDU**

Die ältere Generation im Land ist aktiv. Die Gesellschaft des langen Lebens bedeutet nicht nur, dass Menschen immer älter werden, sondern dass die ältere Generation im Land auch immer länger fit und gesund bleibt. Als Großeltern, Ehrenamtliche und erfahrene Berufstätige tragen Baden-Württembergs Seniorinnen und Senioren zum Miteinander der Generation bei und sind ein Gewinn für unser Land. Damit die älteren Mitbürger

möglichst lange dieses eigenverantwortliche, selbstbestimmt aktive und unabhängige Leben in ihrer gewohnten Wohnumgebung führen können, werden wir die Handlungsempfehlungen des Runden Tisches „Wohnen für das Alter“ umsetzen. Damit schaffen wir eine integrierte Quartiersentwicklung sowie gute Beratungs- und Begleitstrukturen, die das soziale Leben vor Ort für unsere ältere Generation verbessert.

Angesichts einer alternden Gesellschaft ist zu überlegen, wie das Modell der sozial orientierten Modernisierungsförderung auf den Wohnungsbestand im Ganzen übertragen werden könnte. Darlehensangebote der Kreditanstalt für Wiederaufbau könnten unter Einsatz von – eigens dafür ergänzend zu etatisierenden – Landesmitteln weiter verbilligt werden.



**SPD**

Die SPD will einen Schwerpunkt auf das altersgerechte und barrierefreie Wohnen legen. Das attraktive Wohnen für den dritten und vierten Lebensabschnitt, also von der Rente bis ins hohe Alter, muss in der Landespolitik einen höheren Stellenwert bekommen. In der Regel bewohnen Paare oder Einzelpersonen auch dann noch die Häuser, in denen sie vorher mit einer ganzen Familie gelebt haben.

Mit Wohnungswechselprogrammen wollen wir Angebote schaffen, die auf die veränderten Bedürfnisse von Senior\*innen eingehen. Zugleich wird so Wohnraum für Familien geschaffen. Dabei wollen wir barrierefreie und generationengemischte Wohnmöglichkeiten fördern. Bedarf und Angebot an barrierefreiem Wohnraum klaffen stark auseinander. Wir wollen die Landesbauordnung daher weiter-

entwickeln und bei Quotenregelungen auch die Barrierefreiheit und barrierefreie Zugänglichkeit von Parkflächen stärker fördern. Auch die modulare Bauweise wollen wir fördern, damit eine nachträgliche Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen einfacher möglich ist.



**FDP / DVP**

Zur Bewältigung des demografischen Wandels im Wohnbereich setzen wir uns für eine Verringerung der Vorschriften für Mehrgenerationenhäuser und Seniorenwohngemeinschaften ein. Dadurch möchten wir diese

neuen Wohnformen attraktiver machen. Ebenso fordern wir Lockerungen im „Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz“, um so Investitionen in die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum zu befördern.





## Die Wohnraum-Allianz des Landes hat seit ihrer Gründung eine Reihe von Projekten zumindest teilweise umgesetzt. Wie zufrieden waren Sie mit den Ergebnissen? Wie steht die Fraktion zu dieser Einrichtung?

### Bündnis 90 / Die Grünen

„Die Zeit des Durchregierens von oben ist zu Ende. Gute Politik wächst von unten, echte Führungsstärke entspringt der Bereitschaft zuzuhören!“ Mit diesem Anspruch traten wir Grünen 2011 an, um einen Politikwechsel in die Wege zu leiten. Die Grün-geführte Landesregierung setzt seit zehn Jahren auf die Politik des Gehörtwerdens, die breite Beteiligungsmöglichkeiten für alle Teile unserer Gesellschaft

schaft. Die Wohnraum-Allianz des Landes ist eine solche Plattform, auf der sich die für den Wohnungsbau in unserem Land verantwortlichen Akteur\*innen austauschen mit dem Ziel, ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung in Baden-Württemberg zu schaffen. Die Landesregierung hat dabei aus unserer Sicht stark von dem Input der Wohnraum-Allianz profitiert und zielführende Vorschläge in Program-

me und Normen aufgenommen. Die Wohnraumallianz kann ja naturgemäß selbst keine Projekte umsetzen, sie ist ein außerordentlich wichtiges Beratungsgremium. Unter Einbeziehung von Empfehlungen der Wohnraum-Allianz haben wir zum Beispiel ein starkes Landeswohnraumförderprogramm auf den Weg gebracht und es mit 250 Millionen Euro jährlich ausgestattet.




### CDU

Die Wohnraum-Allianz ist aus Sicht der CDU ein wichtiger Partner zur Verbesserung der angespannten Wohnraumsituation in Baden-Württemberg.

Die seit Juli 2016 eingesetzte Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg, die sich aus ca. 50 Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungs- und Kreditwirtschaft, der kommunalen Spitzenverbände, des Natur- und Umweltschutzes sowie der im Landtag vertretenen

Fraktionen zusammensetzt, hat in vier Arbeitsgruppen bisher zu den Themen „Finanzierung und Förderung“, „Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnung“, „Bauordnungsrecht“ sowie „Miet- und Wohnungsrecht“ einige wichtige Handlungsempfehlungen erarbeitet, die bereits teilweise umgesetzt wurden.

Die Wohnraum-Allianz hat so beispielsweise dazu beigetragen, dass die soziale Wohnraum-

förderung des Landes mit dem  Programm Wohnungsbau BW 2018/2019 noch attraktiver ausgestaltet wurde. Zudem wurde durch sie erstmalig die Einführung einer Nachfrageprämie für Gemeinden bei der Schaffung von neuem Sozialmietwohnraum etabliert. Auch an der wichtigen Novellierung der Landesbauordnung war die Wohnraum-Allianz maßgeblich beteiligt.

### SPD

Die Wohnraum-Allianz als Fortführung der Gespräche, die schon in der vorherigen Legislaturperiode geführt wurden, war an sich eine gute Sache – wenn nur die grün-schwarze Landesregierung mehr daraus gemacht hätte. Denn so sehr die verschiedenen Akteur\*innen

der Allianz bereit waren, dem Wohnungsbau im Land einen neuen Schub zu verleihen, so wenig war hierzu die Landesregierung in der Lage. Stattdessen wurden viele Anregungen aus der Allianz im grün-schwarzen Dauerzweck in der Wohnungspolitik zerredet und

zunichte gemacht. Deshalb ist für die SPD klar: ein Gesprächs- und Arbeitsformat wie die Wohnraum-Allianz ist sinnvoll und sollte auch in der kommenden Wahlperiode fortgeführt werden, aber dann müssen die Ergebnisse auch umgesetzt werden.



### FDP / DVP

Prinzipiell ist der Austausch mit Stakeholdern und die Anhörung von diversen Meinungen immer eine sinnvolle Maßnahme. Allerdings besteht dabei auch die Gefahr, dass solche Austauschforen nur der Öffentlichkeitsarbeit

dienen und nur zu politischen Lippenbekenntnissen führen. Dies trifft insbesondere zu, wenn sie einen sehr breiten Teilnehmerkreis haben. Bei der Wohnraum-Allianz war dies gegen Ende der Legislaturperiode teilweise

erkennbar. Eine Fokussierung der Themen und Teilnehmer ist oft zielführender und stärkt die Effektivität solcher Austauschformate.



**Es sind vor allen Dingen auch die gemeinwohlorientierten Akteure auf dem Wohnungsmarkt, die sich um das bezahlbare Wohnen professionell kümmern. Welche Konzepte haben Sie für diese Akteure? Welche Fördermöglichkeiten sind vorgesehen?**

**Bündnis 90 / Die Grünen**

Das Kompetenzzentrum Wohnen wollen wir zu einem umfassenden Unterstützungsangebot des Landes beim Thema Bauen und Wohnen ausweiten. Diese Unterstützung wollen wir neben den Kommunen auch gemeinwohlorientierten Trägern zugänglich machen. Das gilt besonders auch für Genossenschaf-

ten. Sie haben eine wichtige Rolle um sowohl bezahlbaren als auch klimaneutralen Wohnraum zu schaffen. Mit einer Gründungsinitiative für kommunale Wohnungsbaugesellschaften wollen wir Kommunen stärken, Boden und Wohnraum selbst vor Ort zu erwerben und zu gestalten.

Wir Grünen sehen in einer „neuen Gemeinnützigkeit“ Chancen für noch mehr Gemeinwohlorientierung auf dem Wohnungsmarkt. Darüber sind wir bereits mit Ihrem Verband in konstruktivem Austausch.



**CDU**

Wir wollen neue Impulse für mehr bezahlbaren, sozial gemischten und zugleich qualitativ hochwertigen Wohnraum setzen. Wesentliche Bausteine sind der Grundstücksfonds, das Kompetenzzentrum Wohnen und die Paten-

schaft Innovativ Wohnen BW, die die Verzahnung der Themen Bezahlbarkeit und Innovation im Wohnen zum Thema macht.

So wollen wir uns auch künftig den Ausbau akteursorientierter Maßnahmen, etwa in Richtung einer Stärkung „gemeinwohlorientierter“ Schaffung von Wohnraum vorantreiben.



**SPD**

Baden-Württemberg kann sich keine weitere Dekade leisten, in der das Versagen des Marktes nur beklagt wird. Vielmehr ist dafür zu sorgen, dass sich der Markt um die Teilnehmer\*innen ergänzt, die sowohl bei der Schaffung von Wohnraum für alle als auch bei den städtebaulichen Entwicklungen einen gemeinnützigen Auftrag verfolgen. Neben einer Unterstützung des genossenschaftlichen Bauens auch über neue genossenschaftliche Modelle, einem Ausbau der Tätigkeit des kom-

munalen und interkommunalen Bauwesens ist darum eine Landeswohnungsbaugesellschaft, die einerseits im Sinne einer klassischen Wohnungsbaugesellschaft selbst Wohnungen baut und hält, die aber auch als Landesentwicklungsgesellschaft als Partnerin von Kommunen und bestehenden Genossenschaften u.a. bei der Wohnraumschaffung agieren kann, notwendig. Die soziale Wohnraumförderung soll aufgestockt und bis 2030 stabil auf hohem Niveau gehalten werden. Modelle

„neuer Gemeinnützigkeit“ sollen stärker gefördert werden und im Rahmen von Konzeptvergaben auch einen ersten Zugriff erhalten. Beispiele für eine neue Gemeinnützigkeit sollen neben Mehr-Generationen-Anlagen auch insbesondere Mietmodelle mit „Miete nach Haushaltseinkommen“ sein. Gemeinnützige Bauvorhaben sollten bei der Grunderwerbssteuer entlastet werden.



**FDP / DVP**

Eine erfolgreiche Wohnraumpolitik sollte sich nach ihren Ergebnissen messen lassen, nicht an von ihr profitierenden Akteuren. Daher richten sich die Maßnahmen der FDP/DVP-Fraktion an alle Akteure auf dem Wohnungs-

markt. Egal ob privater Investor oder staatlich gestützte Wohnbaugesellschaft – die Neuausweisung von Bauland, beschleunigte Genehmigungsverfahren oder die Verringerung von Bau- und Baunebenkosten helfen allen

Akteuren. Dies ist auch ein viel effizienterer Weg, als Förderprogramme für spezifische Akteure aufzulegen.



# Format der Branchendialoge mit den Fraktionen eingeführt

## Offener Austausch über wohnungswirtschaftliche Themen

**„Der regelmäßige Austausch mit den wohnungspolitischen Sprechern der Parteien ist uns wichtig. Daher haben wir mit Blick auf die Landtagswahl das Format der Branchendialoge eingeführt. Diesen offenen Austausch über wohnungswirtschaftliche Schwerpunkte werden wir auch in Zukunft fortführen“, sagte Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw, zum neuen Gesprächsformat.**

Zum Austausch der wohnungspolitischen Positionen hat der Vorstand des vbw im Herbst und Winter des Jahres 2020 Gespräche mit Vertretern aus drei Fraktionen geführt: mit der FDP/DVP-Fraktion, mit Bündnis 90/Die Grünen und mit der CDU-Fraktion. Die Zusammenkunft mit der SPD-Fraktion ist für das Frühjahr 2021 geplant.

Die bisherigen Treffen waren von großer Offenheit geprägt. Eine klare Verständigung über die gegenseitigen wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Positionen stand im Vordergrund. Dem Thema „Bezahlbares Wohnen“ messen alle Fraktionen eine hohe Bedeutung zu. Unterschiede gibt es bei den Vorstellungen, wie dieses Ziel in Baden-Württemberg erreicht werden kann. Doch auch hier bewegen sich Wohnungswirtschaft und Politik in einem engen gemeinsamen Rahmen.



Konstruktiver Austausch mit Tobias Wald (h.r.), wohnungspolitischer Sprecher der CDU



„Das neue Format der Branchendialoge ist gut gestartet. Wir werden es weiterführen und verstetigen, auch nach der Landtagswahl“, betont die Verbandsdirektorin. Sie will mit der Politik im regelmäßigen Gedanken- und Argumentationsaustausch bleiben, in erster Linie in Bezug auf die Landesthemen, aber auch mit Blick auf die im kommenden Herbst anstehende Bundestagswahl.

In großer Runde: der vbw-Vorstand (Peter Stammer, Dirk Braune, Dr. Iris Beuerle, Peter Bresinski) im Gespräch mit dem Bundestagsabgeordneten Chris Kühn und Susanne Bay, MdL, von Bündnis 90/Die Grünen (v.l.n.r)

## vbw im Gespräch mit Minister Hauk:

# Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im ländlichen Raum

**Mit wem können die wohnungswirtschaftlichen Sorgen und Probleme ‚auf dem Land‘ besser diskutiert werden als mit Peter Hauk, Minister für ländlichen Raum in Baden-Württemberg? Das Gespräch des vbw fand im Dezember 2020 zusammen mit Mitgliedsunternehmen vor Ort in Buchen im Neckar-Odenwald-Kreis statt. Dr. Iris Beuerle und Peter Bresinski vom vbw stellten gemeinsam mit den Vorständen Thomas Jurgovsky von der Baugenossenschaft Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim sowie Klaus-Dieter Roos und Jens Nesor von der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach die Herausforderungen und Probleme der Branche vor.**

### MANGEL AN BAULAND

In manchen Bereichen unterscheiden sich die Probleme nicht von denen der größeren Städte – beispielsweise beim Mangel an Bauland. vbw-Direktorin Dr. Iris Beuerle beklagte, dass gemeinwohlorientierte Wohnungs- und Immobilienunternehmen vielerorts mit teuren oder gar nicht erst verfügbaren Baugrundstücken zu kämpfen haben. Dabei komme diesen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine besondere Rolle zu. „Genossenschaften und kommunale Gesellschaften schaffen die Grundlage für dauerhaft gutes und sicheres Wohnen für alle Schichten, so Beuerle. „Sie spekulieren nicht, sondern investieren langfristig.“

### GLEICHE BAUKOSTEN – GERINGERE ERTRÄGE

Klaus-Dieter Roos, Vorstand der Familienheim Mosbach eG, bestätigte, dass Bauland nur schwer zu bekommen sei und durch die oft ungünstige Topographie hohe Baukosten nach sich ziehen würde. Thomas Jurgovsky, geschäftsführender Vorstand der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim eG betonte, dass die Baukosten im ländlichen Raum sich kaum von denen in Ballungsgebieten unterscheiden würden – die Erträge seien jedoch in der Regel geringer. Um dennoch Wohnungsbau zu fairen Mieten realisieren zu können, baue man ausschließlich auf eigenem Grund und setze auf Nachverdichtung oder Abriss alter Bestände.

„Weil jahrelang Grundstückskauf nur zum Höchstpreisgebot möglich war, konnten sich Genossenschaften in der Vergangenheit nicht für Projekte bewerben. Es muss politischer Wille sein, dies zu ändern“, betonte Beuerle. „Es sind gerade die gemeinwohlorientierten Unternehmen, die die Menschen in den Städten mit bezahlbarem Wohnraum versorgen. Der politische Fokus sollte stärker auf diesen Unternehmen liegen“, betonte auch der Verbandsvorsitzende Peter Bresinski.

### METROPOLN VERSUS LAND

Jens Nesor, geschäftsführender Vorstand der Familienheim Mosbach kritisierte, dass bestehende Förderprogramme zu sehr auf Ballungsgebiete zugeschnitten seien. Die Förderung von Metropolen sei oft kontraproduktiv für das Umland, so auch Roos. Das Ausweisen von Neubaugebieten führe zum Ausbluten der Dörfer. Minister Hauk (CDU) zeigte sich optimistisch: „Künftig wird das Leben auf dem Land wieder attraktiver“. Um eine bessere Infrastruktur aufzubauen, bedürften die Landesentwicklungspläne grundlegender Änderung. Er sicherte dem vbw zu, sich um die Anliegen zu kümmern.



Peter Bresinski, vbw-Verbandsvorsitzender, Minister Peter Hauk, vbw-Direktorin Dr. Iris Beuerle, Thomas Jurgovsky, Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim, Jens Nesor und Klaus-Dieter Roos vom Familienheim Mosbach (v.l.n.r.)



# Wohnungswirtschaft vor Ort

## Was erwarten die vbw-Mitgliedsunternehmen von der Landespolitik?

Die rund 300 gemeinwohlorientierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen im vbw bauen, vermieten und verwalten Wohnraum in ganz Baden-Württemberg – zu fairen Konditionen und angemessenen Preisen. Bei den Mitgliedsunternehmen im vbw zählt nicht der maximale Profit, sondern der Mensch in seinem Wohnumfeld. Oder anders ausgedrückt: Die Wohnungsunternehmen bauen modern und innovativ, vermieten mit sozialen, ökonomischen und ökologischen Werten, aber insbesondere für jeden Geldbeutel. Eine alles andere als leichte Aufgabe. Sie umfasst die

Daseinsvorsorge und eine aktive, langfristige Quartiersarbeit.

Etwa zwei Drittel der Unternehmen gehören der Rechtsform der Genossenschaft an. Ein weiteres Drittel sind Gesellschaften, die von Kommunen, Kreisen, sozialen Trägern oder Firmen getragen werden. Sie verteilen sich über alle Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs. Hier finden Menschen ein Zuhause. Hier vor Ort findet die Arbeit der Unternehmen statt.

Welche Themen und Herausforderungen bewegen die Unternehmen in ihren Regionen? Was erwarten sie von der Landespolitik? Darauf haben exemplarisch vier Unternehmensvertreter geantwortet: **Marc Ullrich** als Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften im vbw und Vorstand der Bauverein Breisgau eG, **Dr. Frank Pinsler** als Stellvertretender Vorsitzender der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen und Geschäftsführer der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, **Jürgen Oelschläger** als Leiter der Arbeitsgemeinschaft der Stuttgarter Wohnungsunternehmen und Vorstand des Bau- und Wohnungsvereins Stuttgart sowie **Matthias Aigner**, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Balingen eG.



## Fragen an den Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften im vbw und Vorstandsvorsitzenden der Bauverein Breisgau eG, Marc Ullrich

**Herr Ullrich, die Bauverein Breisgau eG ist hauptsächlich in Freiburg tätig. Die Stadt hat eine eigene politische Kultur. Wie sehr beeinflussen lokale politische Strukturen das unternehmerische Handeln vor Ort?**

Ein wesentliches Merkmal der 170 Wohnungsbaugenossenschaften im Land ist die regionale Verbundenheit. Genossenschaften agieren heute wie vor hundert Jahren mit einer klaren Gemeinwohlorientierung für die Menschen vor Ort. Das Grundbedürfnis Wohnen wird nicht als Spekulationsgut betrachtet, vielmehr steht der dauerhafte Erhalt und die Schaffung neuer Wohnungen im Mittelpunkt des unternehmerischen Handels. Ganzheitliche Quartierskonzepte zur Förderung von Nachbarschaften, klimaschonende Energiekonzepte oder das Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen sorgen nachhaltig für intakte Wohnquartiere.

In Großstädten gibt es differenzierte Wohnungsmärkte und eine Vielfalt an Marktteilnehmern, deshalb ist der Austausch mit Kommunalpolitik und Stadtverwaltung wichtig. In Freiburg stehen die drei Wohnungs-genossenschaften und das kommunale Wohnungsunternehmen im

regelmäßigen Austausch mit der Politik, um bezahlbares Wohnen für Generationen zu ermöglichen. Dabei ist die Bereitstellung von Grundstücken ein zentrales Anliegen. In einer offenen Diskussion auf Augenhöhe liegt der Schlüssel zum Erfolg.

**Die Landtagswahl steht vor der Tür, was erhoffen Sie sich für die kommende Legislaturperiode von der Politik? Welche Dinge gilt es aus ihrer Sicht und aus Sicht der Genossenschaften in den nächsten Jahren anzupacken?**

Genossenschaftliches Wohnen bedeutet für die Menschen Sicherheit und Stabilität. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt stetig. Hier sehe ich die Politik in der Verantwortung, Rahmenbedingungen zu schaffen, die bezahlbares Wohnen dauerhaft ermöglichen. Die Umsetzung der Ergebnisse der Baukostensenkungskommission des Bundes muss endlich erfolgen. Steigende Bau- und Baugrundkosten dürfen das Wohnen nicht weiter belasten. Wohnungsgenossenschaften müssen gezielt bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt werden. Baugenehmigungen müssen zügig ohne weitere Auflagen erfolgen. In der Digitalisierung von Genehmigungsverfahren sehe ich viel Potenzial. Unab-



## Fragen an den Vorstand des Bau- und WohnungsVerein Stuttgart, Jürgen Oelschläger

**Der Bau- und WohnungsVerein Stuttgart (BwV) baut und vermietet hauptsächlich in der Landeshauptstadt. Was würden Sie sich als Wohnungsunternehmen in der Landesmetropole, die einen hohen Siedlungsdruck erlebt, von der künftigen Landesregierung in Baden-Württemberg wünschen?**

Zusätzliche Wohnbaugrundstücke in Stuttgart wären gut. Aber mal im Ernst ... Stuttgart ist als eine attraktive Großstadt mit naturnahen Räumen und einer hohen Anzahl an Arbeitsplätzen seit Jahren Anziehungspunkt für viele Menschen.

Der Druck Antworten auf die Fragen zu finden, wie bezahlbarer Wohnraum zusätzlich geschaffen, die Mobilität organisiert und ein gesundes Stadtklima erhalten werden kann, hat folglich massiv zugenommen. Verteilungsdebatten und ordnungspolitische Zwangsregulierung haben bisher zu keiner Verbesserung der Situation geführt. Um diese Aufgaben in Summe bewältigen zu können, benötigt es ein abgestimmtes, ideologiebefreites Handeln zwischen Landesministerien, Region,

Kommune und Wohnungswirtschaft. Die Landesregierung kann hierzu beitragen, indem sie klare, im Dialog erarbeitete Zielvorgaben setzt, Umsetzungsprobleme durch Überreglementierung abbaut und notwendige Infrastrukturmaßnahmen unterstützt. An dieser Stelle wünsche ich mir eine Verstetigung und Weiterentwicklung des partnerschaftlichen Austauschs mit der Wohnungswirtschaft im Rahmen der bestehenden Wohnraum-Allianz.

**Haben Städte wie Stuttgart realistische Nachverdichtungspotenziale und was müsste das Land für Rahmenbedingungen setzen, damit diese Potenziale auch gehoben werden können?**

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist seit geraumer Zeit dabei, in einer Potentialanalyse Nachverdichtungsflächen für Wohnen im Innenbereich zu identifizieren und einer Prioritätenliste zuzuordnen. Welche Zahl an möglichen zusätzlichen Wohnungen sich daraus über welchen Zeitraum hinweg ergibt, ist derzeit noch offen. Wir Stuttgarter Wohnungsunternehmen sehen jedoch, beispielsweise in vorhandenen Siedlungsstrukturen der 50er und 60er Jahre, durchaus Flächenreserven,

hängig davon, müssen die Behörden und Bauämter mit ausreichend Personal ausgestattet sein. Von Seiten des Gesetzgebers brauchen wir zur dauerhaften Bewirtschaftung der Wohnungsbestände Verlässlichkeit im Bau- und Mietrecht. Chancen zur Erreichung der Klimaschutzziele sehe ich durch die Entwicklung staatlicher Förderprogramme. Investitionen in den Wohnungsbau müssen sich auch für gemeinwohlorientierte Unternehmen, unabhängig der Unternehmensgröße, wirtschaftlich darstellen lassen.

## **Bezahlbarer Wohnraum ist in vielen Regionen in Baden-Württemberg Mangelware, auch in Freiburg. Wo sehen Sie die Rolle von Genossenschaften bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum?**

Wohnungsbaugenossenschaften beteiligen sich traditionell an Stadtentwicklungsprozessen und wirken preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt ein. Im Wohnungsneubau sowie der Modernisierung von Wohnungsbeständen wurden bereits beachtliche Ergebnisse erzielt. Zur Entlastung der angespannten Wohnungsmärkte muss weiterhin in den Wohnungsbau investiert werden. Zur Förderung ihrer Mitglieder entwickeln Genossenschaften mit hohem ökologischem Anspruch generationenübergreifende Wohnanlagen unter Berücksichtigung von Quartierskonzepten. Gemeinsam mit den politischen Entscheidungsträgern gilt es, wirtschaftlich tragbare Lösungen zu finden, die baulichen Anforderungen zeitgemäßen Wohnungsbaus mit der Aufgabe Bezahlbarkeit und den Klimaschutzzielen der Bundesregierung zu verknüpfen. Im Ausbau des Landeswohnraumförderungsprogramms sehe ich eine wesentliche Säule zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen.

die mit einem zeitgemäßen Planungsrecht versehen (bislang gilt hier meist eine Baustaffel), kurzfristig für eine qualitätsvolle Nachverdichtung aktiviert werden können. Die von Bund und Land erlassenen Gesetze und Verordnungen sind prinzipiell auch geeignet auf kommunaler Ebene das notwendige Baurecht hierfür zu schaffen. Allerdings sind die Verfahren in der Umsetzung mit umfangreicher Behörden- und Bürgerbeteiligung recht aufwendig und langwierig. In Stuttgart vergehen da schon einmal 3 bis 5 Jahre, bis alle Gutachten erstellt, zuständige Ämter gehört und Einsprüche bearbeitet sind, sodass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan steht.

## **Was braucht es an wohnungspolitischen Verbesserungen, damit die Baukosten und damit auch die Kosten für das Wohnen nicht immer weiter davonrennen?**

Zum einen sind aktuell hohe Baukosten preisbedingt ein Ergebnis von Angebot und Nachfrage. Investitionen in Wohnungen sind vor dem Hintergrund der derzeitigen Geldpolitik eine begehrte Geldanlage, was die Nachfrage an Bauleistungen in die Höhe treibt, wobei die Kapazitäten im Handwerk nicht schritthalten. Industriell gefertigte Systembauten und modulare Bauweise können dies nur teilweise abfedern. Gute Qualität zu angemessenen Preisen im Bau kann kurzfristig nur dann sichergestellt werden, wenn mehr junge Menschen wieder einen Handwerksberuf erlernen, Betriebe weitergeführt oder neugegründet und die Zuwanderung ausländischer Handwerkskräfte unterstützt wird. Mit der Initiative „Handwerk 2025“ hat die derzeitige Landesregierung darauf bereits reagiert. Zum anderen ist ein großer Teil der

## **In den Wahlprogrammen der meisten Parteien wird die Wichtigkeit der Unternehmensform der Genossenschaft betont. Alles Lippenbekenntnisse oder haben Sie das Gefühl, die Politik setzt wirklich auf Genossenschaften und geht aktiv auf Sie zu, um die Probleme in unserem Land zu lösen und Genossenschaften zu stärken?**

Politik und Gesellschaft haben in den letzten Jahren zunehmend erkannt, dass das genossenschaftliche Geschäftsmodell basierend auf dem Solidarprinzip von zentraler Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist. Gerade im Zuge der COVID-19 Pandemie haben Wohnungsbaugenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen für Sicherheit und Stabilität gesorgt. Jetzt sind alle Akteure gefordert, den politischen Willen zu mehr Bezahlbarkeit im Wohnen konkret umzusetzen. Wenn es gelingt, den Wohnungsbau durch bestehende und neue Förderprogramme zu stärken, ausreichend Wohnbauflächen bereitzustellen, zügig Baurecht zu schaffen und Vorhaben nicht durch zunehmende Regulatorik zu überfrachten, kann die Wende geschafft werden. Aber, ohne politischen Konsens und Verlässlichkeit in der Ausgestaltung der Rahmenbedingungen wird es nicht funktionieren. In den regionalen Teilmärkten ist die Wohnungswirtschaft gut vernetzt und kann insbesondere mit den Regionalbanken und dem örtlichen Handwerk auf langjährige Partnerschaften zurückblicken. Wenn die Politik aktiv Baugenossenschaften fördert, entstehen für die Menschen nachhaltige bezahlbare Wohnungen.

Baukostensteigerungen bei Modernisierung und Neubauten auf die Fortschreibungen von Bundes- und Landesverordnungen zur Energieeinsparung zurückzuführen.

Als gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen sehen wir uns beim Klimaschutz auch in der Verantwortung und unternehmen große Anstrengungen nachhaltig und energieeffizient zu bauen. Jedoch ist bei unseren auf dem Papier hocheffizienten Neubaumaßnahmen (KfW55-Standard) feststellbar, dass sich die tatsächlichen Verbrauchswerte nutzerbedingt von Neubauten der letzten 5 bis 10 Jahre mit geringerem energetischem Standard nur minimal unterscheiden. Die alleinige Ausrichtung der wohnungspolitischen Vorgaben auf Bauteile eines Standardreferenzgebäudes ohne Einbeziehung des Faktors Verbraucher führt somit nicht zum gewünschten Ergebnis. Es bleibt zu befürchten, dass auf diesem Wege trotz immensen Bau- und Wohnkostensteigerungen die gesetzten Klimaziele im Wohnungsbau in Zukunft nicht erreicht werden können.

Eine auf die CO<sub>2</sub>-Reduzierung und Ressourcenschonung fokussierte Wohnungspolitik ist hier gefordert die bestehenden Bauvorschriften regelmäßig auf Ihr tatsächliches Kosten-/Nutzenverhältnis hin zu überprüfen. Unter Umständen kann eine Wohnungspolitik, die sich an stufenweisen CO<sub>2</sub>-Zielvorgaben anstelle technischer Detailregelungen ausrichtet, hier kostengünstigere, bautechnische Lösungen anreizen.



## Fragen an den stellv. Vorsitzenden der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen und Geschäftsführer der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Dr. Frank Pinsler

**Herr Dr. Pinsler, kommunale Wohnungsunternehmen sind der verlängerte Arm der Kommunen und Städte, wenn es um die Schaffung neuen Wohnraums und die Gestaltung der Quartiere und Nachbarschaften geht. Wie schwierig ist der Spagat zwischen wirtschaftlich Notwendigem, den Ansprüchen der Politik und den Erwartungen der Bürger vor Ort?**

Die kommunalen Wohnungsunternehmen sind Partner der Städte, Kommunen und Landkreise in vielen Bereichen. Die Herausforderung, beim Wohnungsneubau und der Entwicklung ganzer Stadtquartiere die Anforderungen und Ansprüche der stakeholder, der Nachbarschaften, der Politik und anderer Beteiligten angemessen zu berücksichtigen, sind in den letzten Jahren enorm gestiegen. Bezahlbares Wohnen bei steigenden Bau- und Grundstückskosten zu ermöglichen und notwendige bauliche Dichten in bestehenden Quartieren zu realisieren – dies sind Aufgaben, denen sich die kommunalen Wohnungsunternehmen jeden Tag aufs Neue stellen. Mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Unternehmen gelingt es in vielen Projekten in Baden-Württemberg sehr gut, die ökonomischen, ökologischen und sozialen Anforderungen an die Neubauprojekte und die Entwicklung bestehender Quartiere erfolgreich zu meistern. In den letzten Jahren müssen die Unternehmen feststellen, dass dieser Ausgleich zunehmend schwieriger wird, da alle Projekte mit einem deutlich höheren Kommunikationsaufwand begleitet werden müssen.

Verlässliche politische und gesetzliche Rahmenbedingungen sind für den Erfolg auch in der Zukunft unabdingbar. Hinzu kommt, dass die Projekte bei sehr schnell steigenden Bau- und Grundstückskosten zu-

nehmend schwieriger wirtschaftlich sinnvoll umzusetzen sind. Möglichst günstige Mieten bei maximalen Baukosten – dies kann auf Dauer nicht funktionieren.

**Nachdem das Thema „Bezahlbares Wohnen“ viele Jahrzehnte in Deutschland kaum Thema war, ist es mittlerweile von manchen Akteuren zu einer der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit ausgerufen worden. Welche Rolle spielen Ihrer Ansicht nach kommunale Wohnungsunternehmen bei der Beantwortung dieser Frage und wie kann die Politik Ihnen unter die Arme greifen?**

Kommunale Wohnungsunternehmen sind in vielen Städten ein wesentlicher Pfeiler der Wohnraumversorgung und der Sicherung der Daseinsvorsorge. Über 90 % aller geförderten Wohnungen in Baden-Württemberg werden von kommunalen Wohnungsunternehmen gebaut. Sie halten auch sehr große Bestände in den Städten und Gemeinden mit Mieten, die stets deutlich unter dem aktuellen Marktniveau liegen. Nur so kann auch Menschen mit geringen und mittleren Einkommen ein Angebot gemacht werden.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen haben sich in den vergangenen Jahren in vielen Städten zum immobilienwirtschaftlichen Gesamtdienstleister der Kommunen weitentwickelt. Von der Stadtentwicklung und Quartiersarbeit über das Immobilienmanagement kommunaler Liegenschaften bis hin zur Flächenkonversion sind die Aufgaben und das Leistungsspektrum vielfältiger geworden. Um diese Aufgaben erfüllen zu können ist nicht nur die lokale Unterstützung vor Ort wichtig, sondern auch das Land muss dieser Entwicklung in der Ausgestaltung



## Fragen an den Vorstandsvorsitzenden der Wohnbaugenossenschaft Balingen eG, Matthias Aigner

**Herr Aigner, Sie führen eine Wohnbaugenossenschaft, die in einer Region abseits der Metropolen in Baden-Württemberg tätig ist. In der aktuellen öffentlichen Diskussion wird immer der Gegensatz zwischen Stadt und Land thematisiert. Wie sehen Sie die Lage des ländlichen Raums in Baden-Württemberg? Und was kann die Landesregierung tun, um die Voraussetzungen an Ihrem Standort zu verbessern?**

In Baden-Württemberg haben wir den Vorteil, dass auch im ländlichen Raum viele kleine und mittelständische Unternehmen ihren Sitz haben und somit Arbeitsplätze für breite Bevölkerungsschichten an-

bieten können. In Balingen z.B. rechnet man bis mindestens zum Jahr 2030 mit weiterem Bevölkerungswachstum. Die Themen Fachkräftemangel, steigende Baupreise und wachsende Anforderungen im Verwaltungsbereich sind auf dem Land analog zur Stadt. Um das Wohnen weiterhin attraktiv zu halten, ist es dringend notwendig die Infrastruktur zu verbessern. Dies gilt sowohl für den Schienen- und Straßenbau als auch für die Digitalisierung mit Mobilfunknetz, Breitbandausbau etc.

**Klimaschutz und Energiesparen bedeutet für den Wohnungsbau eine große Herausforderung. Wie setzen Sie dies in Ihren aktuellen Projekten um und welche Unterstützung wünschen Sie sich vom Land?**



der Gemeindeordnung und in seiner Förderpolitik Rechnung tragen. Stabile, planbare Rahmenbedingungen sind dabei von großer Bedeutung.

## **Sehen Sie spezielle oder dringliche Stellschrauben, an denen die Politik in der kommenden Legislaturperiode drehen sollte, um die vielen Herausforderungen anzugehen?**

In der letzten Legislaturperiode wurden im Rahmen der Wohnraumallianz viele Themen aufgegriffen. Bei einigen konnten gute Erfolge erzielt werden. So bietet die jetzige Förderkulisse der L-Bank – nach langen intensiven Diskussionen – sicher gute Voraussetzungen, geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Bei anderen Themen kamen wir leider nicht gut voran. So war die Novellierung der Landesbauordnung nur ein sehr kleiner Schritt in die richtige Richtung. Hier wären mutigere Änderungen notwendig, um die Genehmigungsverfahren zu verkürzen und zu vereinfachen. Es ist darüber hinaus – und das hat das letzte Pandemiejahr deutlich gezeigt – auch nicht mehr nachvollziehbar, warum der digitale Bauantrag nicht bereits längst Standard im Bauantragsverfahren ist. Eine Genehmigungsfiktion nach drei Monaten ist aus unserer Sicht ebenfalls dringend zu empfehlen; diskutiert wird dies ja auch schon in anderen Bundesländern. Alles was hilft, schneller zu entwickelten Baugebieten und genehmigten Bauvorhaben zu kommen, muss auf den Prüfstand der nächsten Landesregierung.

Wir werden uns auch in den nächsten Jahren dringend darüber verständigen müssen, wie die Klimaschutzziele auch im Wohngebäudesektor gemeinsam erreicht werden können. Zusätzliche Auflagen oder höhere Dämmstoffdicken können dort nicht die Lösung sein. Eine Verteuerung des Wohnens für die Mieterinnen und Mieter und eine Verminderung der Investitionsfähigkeit der Wohnungsunternehmen wären letztlich das Ergebnis. Hier sind intelligente politische Lösungen gefragt; ein Denken im Quartier und die regelmäßige Prüfung der Wirksamkeit von Maßnahmen sind dringend geboten. Dass sich die Energieverbräuche der Wohnungen seit geraumer Zeit trotz sich ständig verschärfender Anforderungen nicht verringern, sollte Anlass zum Nachdenken genug sein.

Wir entwickeln bei jedem Neubauvorhaben oder jeder Bestandsanierung ein passendes Energiekonzept. Immer werden sowohl Nachhaltigkeit, Ökologie, aber eben auch wirtschaftliche Aspekte wie Herstellungskosten und zukünftige Betriebs- und Verwaltungskosten betrachtet. Selbstverständlich wird aktuell aber kein Neubau gestartet, der nicht deutlich über den geforderten EnEV-Vorgaben liegt. Von der Politik erhoffen wir uns zukünftig transparente Förderpakete zu diesen Themen und eine gewisse Entbürokratisierung. Außerdem sollten alle beschlossenen Vorgaben, Gesetze und Verordnungen regelmäßig auf Sinn, Kosten und Nutzen untersucht werden.

## **Mit welchen anderen Problemen beim Wohnungsbau und der Bewirtschaftung haben Sie in Balingen konkret am meisten zu kämpfen? Welche Lösungen müssten von den neugewählten Landesvertretern angegangen werden?**

Das Verhältnis zur Stadt ist gut und konstruktiv. Die Dauer für Entscheidungen bei Bebauungsplänen, Baugenehmigungen, Grundbuchämtern etc. ist aber eben auch im Zollernalbkreis kaum zu beschleunigen. Hier sollten die jeweiligen Kapazitäten und Entscheidungswege überdacht werden.

## **Ihr Unternehmen, die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, baut in einer geschichtsträchtigen Studentenstadt mit Zuzug an der Grenze zu Bayern. Welche besonderen örtlichen Gegebenheiten bringt dies mit sich und wie gehen Sie mit diesen um?**

Ulm ist als prosperierendes Oberzentrum schon seit vielen Jahren auf Wachstumskurs. Viele wirtschaftlich starke Unternehmen aus verschiedenen Branchen, darunter einige Weltmarktführer, machen die Attraktivität des Standorts aus. Hinzu kommen die Universität und die Hochschule als wichtige Bildungseinrichtungen. Für die Qualität des Wohnstandorts kommen alle kulturellen und sozialen Angebote einer Großstadt hinzu. Wir stellen fest, dass die Landesgrenze nach Bayern im täglichen Leben der Menschen immer weiter an Bedeutung verliert und der Wirtschaftsraum Ulm/Neu-Ulm zunehmend zusammenwächst. Mit der Fertigstellung der ICE-Neubaustrecke in den nächsten Jahren rückt die ganze Region dann auch näher an die Landeshauptstadt und den Flughafen.

All dies hat erhebliche Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt. Die daraus resultierende Nachfrage ist bereits heute deutlich spürbar: Wohnraum gerade im preisgünstigen und mittelpreisigen Segment ist knapp. Wir erwarten auch in den nächsten Jahren eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Die UWS hat sich dieser Aufgabe bereits frühzeitig gestellt und ein umfassendes Neubauprogramm bis 2025 aufgelegt. Derzeit sind über 400 Wohnungen in allen Stadtteilen im Bau, weitere 200 werden geplant. Dies ist für uns eine immense Herausforderung, der wir uns jedoch gerne stellen. Auch in neuen Baugebieten wird sich die UWS in den nächsten Jahren engagieren. Hier kommt uns die Ulmer Bodenpolitik zugute, die im kommunalen Vergleich sicher eine Sonderstellung einnimmt. Sie ermöglicht es auch der UWS in allen neuen Baugebieten zu vorab festgesetzten Preisen Bauland zu erwerben. Die Stadt kauft und entwickelt seit vielen Jahrzehnten erhebliche Flächen, so dass allen Marktteilnehmern regelmäßig Bauland zu Verfügung gestellt werden kann.

Die größte Herausforderung ist der Kostenanstieg in allen Bereichen. Jeder will den preiswerten Wohnungsbau. Tatsächlich steigen aber Anforderungen und Gebühren laufend. Die Erhöhungen von Deponie- und Entsorgungsgebühren, Stromkosten, Energie- und Wärmekosten durch Stadtwerke etc. treffen alle Beteiligten, vom Bau über die Verwaltung bis zum Eigentümer oder Mieter von Wohnraum. Auch aus diesen Gründen können die eigentlichen Handwerker und Ingenieursleistungen nicht sinken.

Ob zukünftig hier mit modularem Bauen Veränderungen zu erwarten sind, bleibt abzuwarten. Da jedes Grundstück, jeder Bebauungsplan und jede Umgebung verschieden ist, wird es kleinteilig und differenziert bleiben. Von der neuen Landesregierung erwarten wir deshalb, dass diese auf die genannten Kosten- und Zeittreiber soweit es geht Einfluss nimmt, unter stetiger Berücksichtigung des Themas: "Preisgünstigen Wohnraum schaffen und langfristig erhalten." Auch sollten die LBO-Vorgaben nicht noch weiter reichen als die Vorgaben und Regeln der EU und des Bundes.



# Telekommunikationsmodernisierungsgesetz

## Wohnungswirtschaft und Mieterbund fordern gemeinsam Änderungen

Wohnungswirtschaft und Mieterbund haben sich für eine Änderung im Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKMoG) stark gemacht. Laut Beschluss des Bundeskabinetts am 16.12.2020 sollte im Rahmen des TKMoG unter anderem die Umlagefähigkeit des Breitbandanschlusses binnen 24 Monaten nach Gesetzveröffentlichung abgeschafft werden. Die Wohnungswirtschaft hat vehement vor den massiven negativen Folgen einer Abschaffung der Umlagefähigkeit des Breitbandanschlusses gewarnt: diese könnte höhere finanzielle Belastungen für die Mieter bedeuten, den Glasfaser- und Breitbandausbau bremsen und mittelständische Telekommunikationsunternehmen in Existenznot bringen.

Wohnungswirtschaft und Mieterbund setzen auf einen Konsens. Ihr Vorschlag lautet: Wechselwillige Mieter sollen künftig das individuelle Recht erhalten, aus der pauschalen Betriebskostenumlage auszusteigen – ein sogenanntes Opt-out-Recht – und einen eigenen Vertrag mit einem Telekommunikationsanbieter schließen können, beim gleichzeitigen unbefristeten Erhalt der Betriebskostenumlage für alle anderen. Diese sichert bis zu 12,5 Millionen Haushalten, sofern sie weiter am Umlageverfahren teilnehmen wollen, günstige Ent-

gelte anstatt möglicher Mehrbelastungen von bis zu 200 Euro pro Jahr. Für die Wohnungsunternehmen würden die Opt-out-Option und die unzureichenden Übergangsfristen zu einseitigen Härten führen. Der GdW hat deshalb vorgeschlagen, dass die Wohnungsunternehmen ein entschädigungsloses Sonderkündigungsrecht für Verträge mit Telekommunikationsunternehmen erhalten, wenn diese auf Abrechnung der Betriebskostenverordnung abgeschlossen wurden.

Das TKmoG bedarf der Zustimmung durch den Bundesrat. Im Vorfeld der Bundesratsitzung am 12. Februar 2021 hat der vbw das Wirtschaftsministerium in Baden-Württemberg über diesen gemeinsamen Vorschlag der Verbände informiert. Zum Redaktionsschluss stand das Ergebnis des Bundesratsbeschlusses jedoch noch nicht fest.

# CO<sub>2</sub>-Preis

## Wohnungswirtschaft legt Strategie für gerechte Kostenverteilung und wirksame Anreize vor

**Der CO<sub>2</sub>-Preis gilt seit Jahresbeginn. Ungeklärt ist bislang, wer ihn im Gebäudebereich zahlen soll. Die Politik streitet darüber, ob und wie viel Vermieter und Mieter jeweils anteilig zahlen sollen. Dazu hat die Wohnungswirtschaft eine Strategie vorgelegt.**



Damit der seit Jahresanfang geltende CO<sub>2</sub>-Preis wirklich zu mehr Klimaschutz im Gebäudebereich führt, müssen bei der Umlagefähigkeit zwei wesentliche Voraussetzungen erfüllt werden: Für Mieter muss der Anreiz geschaffen werden, energieeffizient zu heizen, und für Vermieter der Anreiz, in klimaschonende Heizungssysteme sowie energetische Sanierungen zu investieren.

„Die einzig gerechte und wirksame Lösung beim CO<sub>2</sub>-Preis ist, dass sich die Höhe der umlagefähigen Kosten nach der energetischen Qualität des Gebäudes richtet. In unsanierten Wohngebäuden muss daher der Vermieter einen Teil der CO<sub>2</sub>-Kosten tragen, in sanierten Gebäuden müssen die Mieter diese Kosten übernehmen – denn dort ist ihr individuelles Heizverhalten entscheidend“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

Der energetische Zustand des Gebäudes muss dabei anhand des tatsächlichen spezifischen Energieverbrauchs eingestuft werden, der jährlich mit der Heizkostenabrechnung zu ermitteln ist. Dazu muss lediglich der abgerechnete Energieverbrauch in Kilowattstunden durch die Wohnfläche geteilt werden. Energie-

ausweise sind dagegen für die Einstufung der energetischen Gebäudequalität im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Kosten ungeeignet. Denn Energie-Bedarfsausweise liefern lediglich grobe, häufig sehr ungenaue Informationen. Und Energie-Verbrauchsausweise bilden lediglich den Durchschnitt von drei vergangenen Abrechnungsjahren und damit nicht die aktuelle energetische Realität des Gebäudes ab.

Der nun vorgelegte GdW-Vorschlag sieht vor, schwerpunktmäßig einen Anreiz für die energetische Verbesserung der Gebäude mit dem höchsten Energieverbrauch an Gas oder Öl bis 2024 zu schaffen. Dazu sollten die Gebäude zählen, die pro Jahr mehr als 190 Kilowattstunden Endenergie je Quadratmeter Wohnfläche für Heizung und Warmwasserbereitung benötigen. Anschließend sollten schrittweise Anreize für weitere energetische Verbesserungen geschaffen werden.

Den Wohnungsunternehmen muss dabei ausreichend Zeit für die Planung und Umsetzung gegeben werden, ohne ihnen über Gebühr Investitionsmittel zu entziehen. Bei energetisch bereits modernisierten Gebäuden, die weniger als 120 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr verbrauchen, darf die Umlagefähig-

keit des CO<sub>2</sub>-Preises auf die Bewohner nicht begrenzt werden, um genügend Anreiz für ein effizientes Heizverhalten zu erzielen.

„Es darf keine 100 Prozent-Kostenabwälzungen auf die eine oder die andere Seite geben und auch keine pauschalen 50:50-Regelungen“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko. Vermieter, die bereits energetisch modernisiert haben, müssen gegenüber denjenigen, die dies noch nicht getan haben, bessergestellt werden. Ansonsten würden die sozial verantwortlichen Wohnungsunternehmen, die bereits hohe Summen in die energetische Sanierung investiert haben, bestraft und ihr Engagement entwertet.

Hinzu kommt, dass in den Jahren 2021 bis 2023 die Mieter bereits durch eine reduzierte EEG-Umlage und durch einen hohen Wohngeld-Zuschlag zum CO<sub>2</sub>-Preis entlastet werden. Entsprechend sollte den Wohnungsunternehmen ebenfalls Planungszeit gegeben werden und eine begrenzte Umlagefähigkeit für die Gebäude mit dem höchsten Energieverbrauch sollte erst ab 2024 in Kraft treten.

„Gibt es was Sozialeres, als Menschen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen?“

Anne, Immobilienkauffrau und

# Gutwohnenermöglicherin

Gib deiner Berufung ein Zuhause.

Viele Jobs  
mit Sinn  
Deiner dabei?

Arbeiten-in-der-Wohnungswirtschaft.de

## Arbeitgeberkampagne der Wohnungswirtschaft gestartet

**Unter dem Motto „Gib deiner Berufung ein Zuhause“ ist im Dezember 2020 die Arbeitgeberkampagne der Wohnungswirtschaft gestartet. Im Internet ist sie zu finden unter [www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de](http://www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de). Die Landesverbände wollen gemeinsam mit dem GdW die Branche bekannter machen und dem Fachkräftemangel entgegenwirken – natürlich in Zusammenarbeit mit den mehr als 3.000 Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland.**

Die Arbeitgeberkampagne zeigt anhand einzelner Berufe und Berufsbilder die Vorteile einer Beschäftigung in der Wohnungswirtschaft auf. „Unsere Branche bietet attraktive, zukunftsorientierte und sichere Arbeitsplätze. Das wollen wir mit unserer Arbeitgeberkampagne einer breiteren Öffentlichkeit zeigen“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

Auf der Kampagnenseite [www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de](http://www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de) werden potenzielle Interessenten angesprochen und erhalten Informationen über die Arbeit in der Wohnungswirtschaft. Gleichzeitig haben sie dort die Möglichkeit, sich gezielt über ausgeschriebene Stellen von Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zu informieren. „Unsere Unternehmen spekulieren nicht mit den Objekten sondern geben Ihren Mietern und Mitgliedern als Bestandhalter ein sicheres und bezahlba-

res Zuhause. Das erfordert Know-how über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg – von der Planung, Finanzierung über die Projektentwicklung, bis zum Bau, der Bewirtschaftung, Vermietung, der Quartiersentwicklung und bedarfsgerechten Modernisierung“, betont Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw.

Wer Interesse an einer Stelle in der Wohnungswirtschaft hat, kann sich auf der Kampagnenseite in der Jobbörse der Wohnungswirtschaft registrieren, um gezielt über Stelleninserate von Unternehmen aus der entsprechenden Region benachrichtigt zu werden. „Für die Schlagkraft und den Erfolg der Kampagne ist es essentiell, dass sich möglichst viele Wohnungsunternehmen an der Kampagne beteiligen, ihre freien Stellen angeben und die zur Verfügung stehenden Werbemittel, die sie ganz auf das eigene Unternehmen abstimmen können, nutzen“, so Gedaschko.

# Nachwuchskräfte gesucht

## vbw nutzt Hochschul-Infotage zur Information

Der vbw sucht qualifizierte Nachwuchskräfte. Um sich Studierenden des Fachbereichs Immobilienwirtschaft vorzustellen, hat der Verband am digitalen Career Day der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen teilgenommen. vbw-Prüfungsassistentin Katharina Schaible und vbw-Prüfer Thomas Obert präsentierten per Live-Video-Übertragung die verschiedenen Aufgabenfelder des Verbandes und berichteten über die Prüfungstätigkeit in Wohnungsunternehmen. Anschließend stellten sie sich den konkreten Fragen der Teilnehmerunden und registrierten großes Interesse bei den Studierenden. Direkt nach dem Career Day bewarb sich eine Studentin auf eine Praktikantenstelle beim vbw.

Auch beim Studieninfotag der Dualen Hochschule Baden-Württemberg nahm der vbw teil. Coronabedingt fand er digital statt. Auf der 3D-Messeplattform empfingen die gut 180 teilnehmenden Dualen Partner – wie der vbw – insgesamt über 3.500 Schülerinnen und Schüler. Thomas Obert sagte: "Wir haben den Studieninfotag gern als Plattform wahrgenommen, um im persönlichen Gespräch das vielfältige Tätigkeitsfeld beim vbw konkret und praxisnah vorzustellen. Aktuell lernen bei uns bereits drei Studierende der DHBW Stuttgart".





# Erstmals digital gestaltet

## Tagung zu Bilanzierungs- und Steuerfragen

Eigentlich sollte die Tagung zu Bilanzierungs- und Steuerfragen auch im Jahr 2020 mit großer Teilnehmerzahl sowohl in Stuttgart als auch in Karlsruhe stattfinden. Die Vorstände und Führungskräfte des Finanz- und Rechnungswesens aus den baden-württembergischen Wohnungsunternehmen treffen sich jedes Jahr im November bei dieser Veranstaltung, um sich über die aktuellen und künftigen Entwicklungen im Steuerrecht sowie der Bilanzierung und Prüfung zu informieren. Doch in 2020 machte Corona dieser Tradition einen Strich durch die Rechnung. Große Veranstaltungen in Präsenz waren im Herbst weitestgehend unmöglich. Die AWI - Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konzipierte daher ein digitales Format für diese wichtige Veranstaltung. Ein gelungenes Novum für die Referenten und Teilnehmer, wie sich schnell herausstellte.

Live vor der Kamera und mit umfassenden Präsentationen führten Steuerberater Fritz Schmidt, Geschäftsführer der WTS, und Wirtschaftsprüfer Gernot Schober, Prüfungsdirektor des vbw die Teilnehmer durch die Neuerun-

gen und Änderungen im Steuerrecht und in aktuellen Bilanzierungsfragen. Sie beleuchteten insbesondere die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft und gaben anschließend Antworten auf die konkreten Fragen des Publikums. Zur großen Erleichterung des AWI-Geschäftsführers Michael Roth bestanden sowohl die Technik als auch die Datenleitungen den großen Eignungstest. Die Teilnehmer werteten: Daumen hoch. Allerdings hoffen sie darauf, dass sie sich im kommenden Jahr bei der Tagung wieder direkt begegnen und miteinander reden können.



## Arbeitskreis soziales Management diskutiert Kooperationen im Quartier

Ende November des vergangenen Jahres traf sich der Arbeitskreis soziales Management zu einer digitalen Sitzung. Neu in die Runde kamen Denise Fischer von der Volkswohnung Karlsruhe GmbH, Meike Rubesch von der Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH und Franziska Marra von der Bauverein Breisgau eG. Thema der Sitzung waren die vielfältigen Kooperationsmöglichkeiten, die sich bei der Quartiersarbeit bieten und wie Mitarbeitende, die neu in ein Quartier kommen, sich ein Netzwerk an Partnern aufbauen können.

Die Mitgliedsunternehmen des vbw kooperieren bei der Quartiersarbeit mit zahlreichen Akteuren, seien es Schulen, Kindergärten, Seniorenheime, Pflegedienste oder Familien-

zentren. Auch altgediente und etablierte Akteure einer Gemeinde, wie beispielsweise Kirchen, Seniorenräte oder Ämter sind Ansprechpartner im Quartier. Die Zusammenarbeit vieler Akteure ermöglicht es, maßgeschneiderte Lösungen für Nachbarschaften und Bewohner zu entwickeln und neue Ideen entstehen zu lassen. So entstand beispielsweise ein Concierge Projekt, ein Stromsparmcheck oder eine Maßnahme zur Wiedereingliederung von Langzeitarbeitslosen durch gute Zusammenarbeit.

Manche Mitgliedsunternehmen haben sich auch bestehenden Vereinen angeschlossen oder gleich eigene Vereine und Stiftungen gegründet, um die Quartiersarbeit zu koordinieren. Oft wurden auch neue Beteiligungs- und

Kommunikationskonzepte wie Quartierskonferenzen erfolgreich erprobt und eingesetzt.

Welches Mittel der Zusammenarbeit gewählt wird, bestimmt dabei die Art und Komplexität der zu bewältigenden Aufgabe. Für einfache Dinge genügt eine mündliche Einigung, komplexere Sachverhalte müssen beispielsweise durch Kooperationsvereinbarungen oder andere vertragliche Übereinkünfte geregelt werden. Die Möglichkeiten der Zusammenarbeit sind dabei vielfältig, genau wie die Partner, die den Wohnungsunternehmen zur Verfügung stehen. Engagieren sich viele gemeinsam in einem Quartier, erleichtert das die Aufgaben aller Beteiligten und hilft dabei, Nachbarschaften und Quartiere langfristig zu stabilen und lebenswerten Orten zu machen.

---

## AG Genossenschaft tagt gemeinsam mit dem Beirat

Ende November tagte die Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften gemeinsam mit dem Beirat erneut digital. Neu im Beirat begrüßen konnte das Gremium Raphael Althaus, Vorstand der Bau Geno Baugenossenschaft Backnang eG, der für Marion Klankwarth-Jarmer (ehemals Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG), die im vergangenen Jahr zurück in den Norden Deutschlands gezogen war, die Vertretung der kleineren Genossenschaften in der Arbeitsgemeinschaft übernehmen wird.

Weiterhin auf der Tagesordnung stand der Erfahrungsaustausch zum Umgang der Mitgliedsunternehmen mit Beschlüssen, Mitgliederversammlungen und ähnlichem während der anhaltenden Pandemie. Hierzu war auch Ursula Hennes, Leiterin der Rechtsabteilung im vbw, zu Gast, um über Ihre Erfahrungen zum Thema zu berichten. Dabei wurde festgestellt, dass die Mitglieder sehr unterschiedlich mit den Themen umgegangen sind und auch unterschiedliche Erfahrungen gemacht haben. Einige Unternehmen berichteten von steigenden Beteiligungszahlen bei Mitglieder- und Vertreterversammlungen, die im Umlaufverfahren durchgeführt wurden, andere berich-

teten von kleineren, oft Pandemie-bedingten, Schwierigkeiten, die allerdings zu keinerlei Beanstandungen geführt haben. Rein virtuelle Mitgliederversammlungen wurden nach Kenntnis des vbw bei keinem Mitglied durchgeführt.

Zudem tauschte sich die Arbeitsgemeinschaft erneut zu den Positionen des vbw zur Landtagswahl 2021 aus, wurde von Anja Roth, BWGV, erneut zum Sachstand der Programme "genossenschaftlich getragene Quartiersentwicklung" und "WohnenPlus" in Kenntnis gesetzt und befasste sich mit der Konzeptionierung der für 2021 geplanten Veranstaltungen.



# Kreisbau Bodenseekreis eG dreifach ausgezeichnet

## Baukulturpreis lobt städtebaulichen Vorbildcharakter

Das Allmand-Carré in Friedrichshafen ist stadt-bildprägend. Errichtet wurde die Wohnbebauung durch die Kreisbau Bodenseekreis eG. Für die sorgfältige Gestaltung sowohl der Baukörper als auch der Außenanlagen sowie das vielfältige Nutzungskonzept wurden die vier Wohn- und Geschäftshäuser im Stadtzentrum schon 2017 von der Architektenkammer Baden-Württemberg mit der Auszeichnung ‚Beispielhaftes Bauen‘ geehrt. Ebenso erhielt die Genossenschaft dafür den Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg.

Nun ist eine dritte Auszeichnung dazu gekommen: Der erstmals von der Stadt Friedrichshafen vergebene Baukulturpreis. Dieser lobt den städtebaulichen Vorbildcharakter des Gebäudeensembles.

Das Allmand-Carré bietet 97 Wohnungen, darunter 38 betreute Seniorenwohnungen und eine Seniorenwohngemeinschaft. Die Ehrung beweist, wie gut Genossenschaften



vorbildhafte Quartierskonzepte mit integrativem Charakter entwickeln und diese mit herausragender städtebaulicher Architektur verbinden können.



# FLÜWO und Heimstätten- genossenschaft Blaubeuren haben fusioniert

**Die FLÜWO Bauen Wohnen eG (FLÜWO) und die Heimstättengenossenschaft Blaubeuren (HGB) sind ein Unternehmen. Der Fusion haben im November 2020 sowohl die Mitgliederversammlung der HGB als auch die Vertreterversammlung der FLÜWO mit großen Mehrheiten zugestimmt. Über 90 Prozent der abstimmenden HGB-Mitglieder sowie 47 der 49 FLÜWO-Vertreter sprachen sich für die Fusion aus. Die Fusion erfolgte rückwirkend zum 1. Januar 2020. Zur Heimstättengenossenschaft Blaubeuren zählen insgesamt 651 Mitglieder. Sie bewirtschaftet 345 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Die FLÜWO wird von 10.714 Mitgliedern getragen und hat einen Wohnungsbestand von 9.489 Wohneinheiten (Stand jeweils 31.12.2019).**

Rainer Böttcher, Vorstand des neuen Unternehmens, das weiterhin unter dem Namen FLÜWO Bauen Wohnen eG firmiert, zeigt sich sehr zufrieden: „Die Fusion ist ein weiterer Schritt zur Umsetzung des Lebenszyklusmodells der FLÜWO. Unser Ziel ist es, unsere Mitglieder über alle Lebensphasen hinweg mit einem erweiterten Wohnungs- und Dienstleistungsangebot zu begleiten. Dank der Fusion erzielen wir Größenvorteile und Synergieeffekte und können so unseren Leitgedanken „Wir begleiten dich, egal wo du in deinem Leben stehst“ noch besser umsetzen“.

Auch Jörg Seiffert, der bisher als Vorstand die HGB geleitet hat, begrüßt die Verschmelzung: „Es ist ein Glücksfall für unsere Mitglieder, dass die Verschmelzung mit der FLÜWO zustande gekommen ist. Die FLÜWO will in den nächsten Jahren umfangreich investieren, um unseren Wohnungsbestand zu modernisieren.“

## **ALLE GENOSSENSCHAFTLICHEN RECHTE BLEIBEN ERHALTEN**

Die Mitglieder der HGB werden nach Eintragung der Verschmelzung in das Genossenschaftsregister Mitglieder der FLÜWO. Als Mitglieder der FLÜWO profitieren sie von der FLÜWO-Dividende, die in den vergangenen Jahren jeweils vier Prozent betragen hat. Alle genossenschaftlichen Dauerwohnrechte der HGB-Mieter bleiben dabei erhalten. Mittelfristig werden die ehemaligen HGB-Gebäude durch Instandhaltungen und Modernisierungen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt. Dies wird nicht nur zu einer Verbesserung der Wohnungen, sondern auch zur Aufwertung der Quartiere beitragen. Als Genossenschaft verfolgt die

FLÜWO grundsätzlich eine moderate und faire Mietpreispolitik, das gilt nach der Verschmelzung auch für die ehemaligen Mieter der HGB. So hat die FLÜWO schon seit vielen Jahren eine mit dem Aufsichtsrat abgestimmte Mietpreispolitik festgelegt, die Mieterhöhungen begrenzt.

Der Betrieb der Geschäftsstelle der ehemaligen HGB wird unter der Bezeichnung „Regionalbüro Heimstätte Blaubeuren FLÜWO Bauen Wohnen eG“ fortgeführt werden. Alle Arbeitsverträge der Mitarbeiterinnen der ehemaligen HGB bleiben bestehen. Für die Dauer von drei Jahren wird zudem ein Beirat aus drei Mitgliedern der ehemaligen HGB gebildet. Dieser hat die Aufgabe, den Vorstand bei Themen den Raum Blaubeuren betreffend, zu unterstützen.

## **FLÜWO BEGLEITET ALLE MIETERINNEN UND MIETER IN JEDER LEBENSPHASE**

Bereits im Jahr 2015 hat die FLÜWO mit ihrer langfristigen Produktstrategie einen neuen Weg eingeschlagen: Sie entwickelt ihre Objekte mit dem klaren Ziel weiter, allen Mieterinnen und Mietern in jeder Phase ihres Lebens die richtige Wohnung anbieten zu können. Im Zentrum dieser strategischen Ausrichtung steht die Orientierung an dem Bedarf der Menschen in den unterschiedlichen Lebensphasen. Deshalb passt die FLÜWO nach und nach alle Wohnungen in ihrem Bestand an eine ihrer vorab definierten Wohnformen an. Diese sind Wohnen auf Zeit – sowohl für Studierende als auch als Businessapartments –, Wohnen für Starter-Haushalte, Wohnen für Familien sowie Wohnen für späte Lebensphasen. Diese Strategie wird auch für den Wohnungsbestand der ehemaligen HGB angewandt.



FLÜWO-Vorstände Nina Weigl und Rainer Böttcher, HGB-Vorstände Stefan Gebhardt und Jörg Seiffert (v.l.)



# SWSG: Siegerentwurf für Quartiersmitte an der Böckinger Straße gekürt

## UTA Architekten und Stadtplaner GmbH gestalten Kita und Begegnungsstätte in Zuffenhausen-Rot

**Lebendig und offen, verbindend und nachhaltig soll die neue Quartiersmitte an der Böckinger Straße in Stuttgart gestaltet sein. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) hat hierfür einen Wettbewerb ausgelobt, bei dem UTA Architekten und Stadtplaner GmbH die Jury mit einem innovativen und zugleich integrativen Konzept überzeugen konnte.**

Rund 360 neue Wohnungen baut die SWSG bis 2024 an der Böckinger Straße. Um sowohl den neuen Bewohnern des Quartiers als auch Anwohnern rund um das Neubaugebiet einen zentralen Treffpunkt und Raum zum Austausch zu bieten, soll als Herzstück ein offener Platz mit einer Kita sowie einer Begegnungsstätte für Ältere PLUS in das Areal integriert werden.

Insgesamt fünf Architekturbüros nahmen an dem nicht öffentlichen Wettbewerb teil. Der Entwurf von UTA Architekten und Stadtplaner GmbH (Stuttgart) mit Koeber Landschaftsarchitektur GmbH (Stuttgart), Bureau Baubotanik, Transsolar KlimaEngineering und ohl schoch architekten überzeugte die neunköpfige Jury unter dem Vorsitz von Prof. Jens

Wittfoht: Sie wählte das moderne Konzept einstimmig zum Sieger.

Der Entwurf sieht sowohl für die Kita als auch für die Begegnungsstätte eine begrünte Fassade und ein begrüntes Dach vor, wodurch eine starke Verbindung zwischen den umliegenden Wohngebäuden und der zentralen Grünfläche entsteht. Eine über zwei Geschosse vorgesetzte Fassadenkonstruktion an der Begegnungsstätte dient als Rankhilfe und bildet so ein offenes "grünes Zimmer" auf dem Dach des Gebäudes, das als Stadtteilterrasse von allen Anwohnern des Quartiers genutzt werden kann – Spielmöglichkeiten für Kinder inklusive. Zwischen den Gebäuden werden überwiegend grün angelegte Flächen gestaltet werden. Das Kita-Gebäude setzt sich aus

einem eingeschossigen und einem zweigeschossigen Bauteil zusammen, in der sechs Gruppen Platz finden sollen. Ein großzügiger Außenbereich mit unterschiedlichen Spielbereichen schließt sich an der Südseite des Gebäudes an. Beide Häuser sollen vorzugsweise aus Recyclingbeton errichtet werden.

„Der Entwurf fügt sich sehr gut in die städtebauliche Struktur, er ist gleichzeitig selbstbewusst und respektvoll“, erklärt die Jury ihre Entscheidung. Helmuth Caesar, technischer Geschäftsführer der SWSG, erläutert: „Der Entwurf verbindet geschickt Architektur und Natur miteinander. Eine besondere Attraktion könnte die Dachterrasse der Begegnungsstätte werden, welche der Nachbarschaft vielfältige Möglichkeiten bietet.“ Erfreut ist Helmuth Caesar zudem darüber, dass UTA zahlreiche Anregungen und Ideen, die aus der Bürgerbeteiligung im Sommer diesen Jahres eingegangen sind, in die Planung integriert hat: „Hier soll eine Quartiersmitte entstehen, in der sich die gesamte Nachbarschaft sicherlich gerne trifft.“

## ZUM PROJEKT BÖCKINGER STRASSE:

In den kommenden Jahren sollen ca. 360 Mietwohnungen auf einem ehemals vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Gelände entstehen. Das preiswerte Wohnen steht im Fokus. Unter der Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit soll ein lebendiges, durchmischtes Stadtquartier inklusive einer

Kindertagesstätte sowie einer Begegnungsstätte für Ältere PLUS als Treffpunkt für die Nachbarschaft entstehen. Für die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) sollen ca. 30 der 360 Wohneinheiten in innovativer Wohn- und Bautypologie gebaut werden.

### Der bisherige Projektverlauf im Überblick:

- **2015** Erste Abstimmungsgespräche mit dem Grundstückseigentümer sowie den zuständigen Behörden seitens der SWSG
- **2017** Fertigstellung der Machbarkeitsstudie
- **2018** Erarbeitung der Rahmenbedingungen sowie der Aufgabenstellung des Planungswettbewerbs
- **Januar 2019** Info- und Dialogabend mit allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern. Die Anregungen und Hinweise der Bürgerbeteiligung sind in die Wettbewerbsauslobung eingeflossen. Des Weiteren wurden zwei Bürgervertreter festgelegt.
- **September 2019** Start des europaweit ausgeschriebenen Realisierungs- und Ideenwettbewerbs
- **Januar 2020** Preisgericht kürt den städtebaulichen Entwurf von Hild und K zum Sieger
- **Sommer 2020** Bürgerbeteiligung zur Kita und zur Begegnungsstätte
- **Dezember 2020** Preisgericht kürt UTA Architekten und Stadtplaner zum Sieger für die Gestaltung der Quartiersmitte

# SWSG: Finanzierungsvertrag mit Europäischer Investitionsbank

## EU-Bank stellt 200 Millionen Euro für die SWSG bereit

**Die Europäische Investitionsbank (EIB) ist weltweit der wichtigste Klimafinanzierer und unterstützt im Auftrag der Europäischen Union neben Projekten der Energieeffizienz auch den sozialen Wohnungsbau. Der Vertrag mit der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) gilt in Baden-Württemberg als der erste mit einem Immobilienunternehmen.**

Die EIB unterstützt Projekte, die das Leben im städtischen Raum nachhaltiger machen. Integrierte Stadtentwicklung, Stadtsanierung oder nachhaltige Mobilität sind dabei nur einige Schwerpunkte. Stets in den Fokus stellt die EIB bei ihren Investitionen die Vorgabe, dass die Projekte allen Bürgerinnen und Bürgern

zugutekommen. Nun haben EIB und SWSG einen Finanzierungsvertrag unterzeichnet, der Neubau- und Modernisierungsprojekte im Mietwohnungsbau mit einem Investitionsvolumen von 500 Millionen Euro der städtischen Tochter bis ins Jahr 2024 mitfinanzieren soll.

EIB Vizepräsident Ambroise Fayolle, der in der Bank die Aufsicht über die Bereiche Klima und Umwelt hat sowie für die Aktivitäten der Bank in Deutschland zuständig ist, erklärte: „Die SWSG leistet mit ihrer Arbeit einen wichtigen Beitrag im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und legt gleichzeitig Wert auf Nachhaltigkeit. Damit erfüllt sie gleich zwei unserer Förderkriterien.“ Samir M. Sidgi, Geschäftsführer der SWSG, bestätigt: „Wir freuen uns, dass die EIB die Arbeit der SWSG unterstützt. Dadurch können wir unseren Auftrag für die Stadt Stuttgart weiter vorantreiben und dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger schaffen.“



## Ein Hoch aufs Holz

**Es ist eines der höchsten Holz-Wohnhäuser Deutschlands und es hat einen Namen: CARL. 14 Geschosse, 45 m hoch. Am westlichen Stadteingang von Pforzheim, an der Carl-Hölzle-Straße, realisiert die Baugenossenschaft Arlinger dieses ambitionierte Projekt. Das Sträßchen ist nach einem der Arlinger-Gründer benannt. Jetzt wird der Ur-Genosse zum Namenspatron des beeindruckenden Holz-Hochhauses. Der Baubeginn soll in der ersten Jahreshälfte 2021 erfolgen.**

Seinen Ursprung hat das Projekt im Jahr 2015. Der damals unter dem Eindruck großen Zuzugs geradezu alarmistisch gehypte Wohnungsbedarf hatte vielerorts den Effekt, die Innenentwicklung von Städten und die Möglichkeiten der Nachverdichtung verstärkt in den Vordergrund treten zu lassen. Bislang kaum beachtete, auf den ersten Blick unattraktiv erscheinende Grundstücke rückten in den Fokus. So auch in Pforzheim.

Carsten von Zepelin, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Arlinger, erinnert sich: „Es gab da direkt am Rande unserer Arlinger Gartenstadt diesen vernachlässigten Streifen. Eine Mischung aus LKW-Parkplatz und still gelegtem Abschnitt einer ehemaligen Bundesstraße. Erst beim zweiten Hinschauen wurde

klar, dass dies genau die Stelle ist, an der man den westlichen Stadteingang von Pforzheim sichtbar verorten könnte.“ Kein riesiges Grundstück, aber eine Position, die geradezu nach einer Landmarke verlangte.

Nun ist Arlinger über die Region hinaus bekannt für seinen Innovationsgeist und seine Langfriststrategie. Als Genossenschaft ist das Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Mietwohnungen nicht auf kurzfristige Effekte angewiesen. Egal, ob Sanierungs- oder Neubauprojekt: Entscheidend ist für Arlinger immer das solide, nachhaltige Konzept. Zudem haben Vorstand und Aufsichtsrat der Baugenossenschaft in den vergangenen Jahren mehrfach Pioniergeist und Mut bewiesen: Visionäre Architektur, neue Wohnkonzepte,

Smart-Home- und Energie-Technologie sind Kernthemen des bereits 106 Jahre alten Wohnungsunternehmens. Kein Wunder also, dass beim Nachdenken über dieses Hochhaus-Projekt schnell das Stichwort Holzbau zur Sprache kam. Zumal es unter Bau-Experten der Region ein viel diskutiertes Thema ist, warum sich im Nordschwarzwald, wo die Holzgewinnung historisch eine enorme wirtschaftliche Bedeutung hatte, keine ausgeprägte Holzbau-Kultur entwickeln konnte.

Jedenfalls entschied sich Arlinger für Holz. Gefragt war eigenständiges Design, eine geradlinige Formensprache, die souveräne Zurückhaltung ausstrahlt. Und es sollte ein durchgängig glaubwürdiges Holzbauprojekt sein: soviel Holz wie möglich und so wenig

Stahl und Beton wie möglich. Holz sollte sichtbar und erlebbar sein. Carsten von Zepelin: „Wir waren uns darüber im Klaren, dass es kein ganz leichter Weg werden würde. Konstruktion, Brandschutz, Baukosten – da gab es schon eine Menge Fragezeichen.“

Bei den ersten Entwürfen ging man noch davon aus, dass eine hölzerne Fassade aus brandschutztechnischen Gründen nicht genehmigungsfähig wäre. Holzhaus ohne Holzoptik? Architekt Peter W. Schmidt und Statiker Gordian Kley entwickelten dann die Idee, jede Holz-Geschossdecke als Krempe über die Fassade hinaus ragen zu lassen. Eine Maßnahme, die im Ernstfall den Brandüberschlag von einem zum anderen Stockwerk verhindert. Das Ergebnis: Holzfassade und bodentiefe Holzfenster werden genehmigt und die Erscheinung eines Bürohochhauses vermieden. Und nicht nur außen an der Fassade wird der Holz-Charakter zu sehen sein, auch innen wollen Bauherr und Architekt, dass die Bewohner Holz sehen, spüren, sogar riechen.

Die Resonanz auf CARL ist umfassend positiv. Klar: Die Fachwelt beobachtet den Fortschritt mit Spannung. EU und DBU (Deutsche Bundesstiftung Umwelt) schießen Fördermittel zu, weil sie den Vorbildcharakter des Projekts als sehr hoch einschätzen. Was noch zu wenig diskutiert wird: Das Brennen und Entsäuern bei der Herstellung von Zement ist verantwortlich für 7 – 8% des gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Bemerkenswert immerhin, dass die Präsidentin der Europäischen Kommission, Ursula von der Leyen ausgerechnet dieses Thema zur Chef-Sache macht und konstatiert, „... dass die Klimaziele ohne einen grundlegenden Wandel des Bauens nicht zu erreichen sind.“ Dagegen hat heimisches Bauholz eine geradezu makellose Öko-Bilanz. Und dank nachhaltiger Forstwirtschaft hierzulande ist auch die Verfügbarkeit von Holz langfristig gesichert. Arlinger hat berechnet, dass durch die Beton-Substitution bei Carl 2.000 t CO<sub>2</sub> eingespart werden. Auch verblüffend: Das im Tragwerk verbaute Holzvolumen braucht in deutschen Wäldern weniger als 5 Minuten zum Nachwachsen. CARL ist als Energieeffizienz-Haus mit KfW-Standard 55 konzipiert. Der Baustoff Holz punktet auch mit exzellenten Dämmwerten.

Man ist es ja schon gewohnt, dass bei größeren Bauprojekten heftiger Gegenwind aus Richtung diverser Interessensgruppen oder generell aus der Bevölkerung alle Zeitpläne durcheinander wirbelt. CARL blieb davon

## ZAHLEN UND FAKTEN AUF EINEN BLICK:

73 Mietwohnungen (60 – 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche)  
Davon 37 Wohnungen im Hochhaus und 36 Wohnungen in den beiden anderen Gebäuden  
Smart-Home-Ausstattung im Hochhaus  
Bäckerei mit Café im Erdgeschoss des Hochhauses  
Kindertagesstätte für 5 Gruppen (1.000 m<sup>2</sup>) in einem der beiden Flachbauten  
Tiefgarage mit 73 Stellplätzen, zusätzliche oberirdische Stellplätze  
Grundstücksgröße: 5.020 m<sup>2</sup>  
Investitionssumme: rund 36 Mio. Euro



bislang weitgehend verschont. Von Zepelin: „Unser Projekt polarisiert nicht und die Menschen scheinen inzwischen zu wissen, dass der Baustoff Holz die Brandgefahr keineswegs steigert und die Mehrwerte überwiegen.“ Und Fachleute sind sich einig, dass Holz auch im Blick auf Statik und Schallschutz den Vergleich mit Beton nicht scheuen muss.

Arlinger hat erfahrene Planer an Bord. Um Brandschutz, Bauphysik und Tragwerksplanung haben sich von Anfang an ausgewiesene Spezialisten gekümmert. Und trotzdem dauern die Planungsphasen länger als beim konventionellen Bauen. Bebauungsplan und Baugenehmigung befinden sich auf der Zielgeraden, die Vergabe an einen Generalunternehmer soll in Kürze erfolgen. „Was die eigentliche Bauzeit angeht, ist Holzbau deutlich im Vorteil“, betont Architekt Peter W. Schmidt. „Viele Elemente und Module können vorproduziert werden. Das beschleunigt natürlich den ganzen Bauprozess.“

Holz-Hybrid-Bauweise bedeutet, dass nicht komplett auf Beton verzichtet wird. Dort, wo aus Gründen der Statik und des Brandschutzes

Holz im Nachteil wäre, setzt man Beton ein. „Es geht nicht um Ideologie, sondern immer um ein vernünftiges Abwägen.“ So werden bei CARL die Fundamente, das Kellergeschoss, die Tiefgeschosse sowie der Treppenhaukern klassisch mit Stahlbeton gebaut. Alles andere überwiegend aus heimischen Hölzern. Fichte und Buche vor allem. Noch ein Vorteil des Holzbaus: Dank der hohen Festigkeit des Materials kann die tragende Konstruktion schlanker dimensioniert werden. Das bedeutet: Es bleibt schlicht mehr nutzbarer Raum übrig.

Neben dem Hochhaus CARL entstehen zwei weitere, als Zeilen ausgebildete Baukörper mit 6 bzw. 4 Geschossen. Ebenfalls in Holz-Hybrid-Bauweise. Teil des Konzepts ist die Mischnutzung. 73 Wohnungen mit über 5.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird das gesamte Ensemble umfassen. Außerdem eine Kindertagesstätte für etwa 100 Kinder mit rund 1.000 m<sup>2</sup> sowie eine Bäckerei mit Café im Erdgeschoss des Hochhauses. Die Investitionssumme beträgt laut Arlinger rund 36 Mio Euro.

Autor: Dipl. Betriebswirt (FH) Michael Mürle, Pforzheim

# Modernes Wohnen trifft Urbane Kunst



## Der FLÜWO-Neubau Schwetzingen

Im Neubauprojekt der FLÜWO Bauen Wohnen eG in der Friedrich-Ebert-Straße 51 und der Walter-Rathenau-Straße 2 - 8 in Schwetzingen sind im November letzten Jahres die ersten Mieter eingezogen. Nach rund zweijähriger Bauzeit sind vor Ort vier Gebäude mit insgesamt 55 Mietwohnungen, einer Gewerbeeinheit sowie einem Gemeinschaftsraum für nachbarschaftliche Begegnungen entstanden. Das Gebäudeensemble besticht durch eine attraktive Optik. Doch nicht nur oberirdisch, auch eine Etage tiefer ist „etwas fürs Auge“ geboten. Die großzügig konzipierte Tiefgarage mit 63 Stellplätzen bietet

ein optisches Highlight: Wer in der Garage in Richtung Ausfahrt unterwegs ist, passiert dabei ein farbenprächtiges Graffito.

Die Idee dazu stammt von FLÜWO-Projektleiter Peter Streit. Für die kreative Umsetzung holte dieser den 41-jährigen Streetart-Künstler Aurèle Mechler aus Stuttgart ins Boot, der sich in Sachen Urbane Kunst in der Szene bereits einen Namen gemacht hat. Während nur einer Wochenendaktion nahm das Werk Form an. Nun können sich Bewohner und Besucher des Neubaus an der Ansicht des Schwetzingener Schlosses mitsamt Barockgarten und wandeln-



der Hofdame erfreuen. Die weiß-rosa Kirschblüten, eingebettet in blaue Wolken, zaubern trotz winterlicher Außentemperaturen bereits einen Hauch von Frühling in die Schwetzingener Tiefgarage.

## LBG: Rauchwarnmelder für Hörgeschädigte

Für Hörgeschädigte bieten normale Rauchwarnmelder, die bei Brandgefahr per Tonsignal warnen, keinen Schutz. Gerade nachts, wenn Hörgeräte und andere Hilfsmittel abgelegt und ausgeschaltet sind, ist der Signalton kaum mehr wahrnehmbar. Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) hat daher für hörgeschädigte Mieter und Mieterinnen eine andere Lösung gefunden. Zu den bestehenden Rauchwarnmeldern mit Signalton werden Module installiert, die per Funk mit allen Rauchwarnmeldern in der Wohnung vernetzt sind. Bei Alarm wandeln diese sich in Vibrations- oder Lichtsignale um, zum Beispiel über ein Rüttelkissen im Bett oder eine Blitzanlage im Flur. Eine Technik, die im Ernstfall Leben retten kann.

Die LBG unterstützt bei der Anschaffung und Installation dieser Geräte. Für Hörgeschädigte und Gehörlose mit einem ärztlichen Attest übernehmen in der Regel die Krankenkassen die Kosten für die Geräte, die Installation und die jährliche Wartung. Handwerker mit geeigneter Zertifizierung betreuen den Vorgang, zeigen und testen die Funktionen. Die Sozialarbeiterinnen der LBG begleiten die Mieterinnen und Mieter in dem gesamten Prozess: vom Hinweis auf Hörprobleme über die Kommunikation mit der Krankenkasse bis zur Anbringung der speziellen Geräte in der Wohnung.



# Doppelter Erfolg

## Projekte der Stadtsiedlung Heilbronn mit Deutschem Nachhaltigkeitspreis Architektur und Contracting-Preis BW 2020 ausgezeichnet

Deutschlands renommiertester Architekturpreis für nachhaltige Gebäude geht in diesem Jahr an das Holzhochhaus SKAIO in Heilbronn. Die Jury würdigt das Gebäude als Modellprojekt für die Leistungsfähigkeit des urbanen Holzbaus. Der Deutsche Nachhaltigkeitspreis Architektur wurde zum achten Mal gemeinsam von der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis e.V. und der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. vergeben. Die Preisverleihung fand im Rahmen des 13. Deutschen Nachhaltigkeitstages am 4.12.2020 in Düsseldorf statt.

Die Jury lobte, dass das SKAIO Teil eines Konzeptes zukunftsfähiger Stadtentwicklung ist – kompakt, flächensparend, bezahlbar, mit einer gut durchdachten Nutzungs-, und Nutzermischung, intelligenten Wohnungsgrundrissen und dem Ziel, die Grenzen des Machbaren im Holzbau auszuloten. 60 Mietwohnungen, davon 25 öffentlich gefördert, vier Wohngemeinschaften für bedürftige Menschen und integrierte Gewerbeeinheiten umfasst das Gebäude. Das SKAIO steht als Modellprojekt beispielhaft für die Leistungsfähigkeit urbanen Holzbaus. Es beantwortet konsequent alle Fragen der Rückbaubarkeit nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip. Im Rahmen der DGNB-Zertifizierung wurde darüber hinaus eine Lebenszykluskostenanalyse durchgeführt. Auch hier kann das SKAIO prototypisch für Innovation im Bauwesen gesehen werden. Für seine Nachhaltigkeit sowie seine herausragende baukulturelle und gestalterische Qualität wurde das SKAIO mit einem DGNB Zertifikat in Gold sowie einem „DGNB Diamant“ ausgezeichnet. Die Architekten sind: Kaden + Lager.

### CONTRACTING-PREIS BW 2020

Den Contracting-Preis BW 2020 (3. Preis) erhielt die Stadtsiedlung Heilbronn gemeinsam mit der IEP wohnen GmbH & Co.KG für das Quartiersprojekt Luise-Bronner-Straße in Heilbronn. Dort werden 119 Wohneinheiten für Singles, Paare, Familien und Senioren nachhaltig konzipiert und errichtet. Bei diesem Projekt wurden 40 Prozent des Wohnbaus gefördert. Die künftigen Bewohner profitieren von einer nachhaltigen Wärmeversorgung durch ein Nahwärmenetz. Umgesetzt wurden zudem günstige Mieterstromangebote – die dank der Zusammenarbeit mit der ZEAG Energie AG als Contractor realisiert werden konnten.



Dominik Buchta, Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn, nahm den DGNB-Preis Architektur für das SKAIO entgegen.

Die Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA-BW) und der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg loben diesen Preis für innovative und nachhaltige Wohn- und Quartierskonzepte aus, die mittels Energie-Contracting überdurchschnittliche Energie-, Umwelt und Nachhaltigkeitsstandards umsetzen. Gleich vier Wohnungsbauprojekte haben im Jahr 2020 überzeugt und wurden deshalb mit dem Contracting-Preis BW geehrt.



Für das Quartiersprojekt Luise-Bronner-Straße hat die Stadtsiedlung Heilbronn den Contracting-Preis BW 2020 erhalten

# IBA-Projekt Postareal Böblingen

## Nun sind die Planer gefragt

**Der Startschuss ist gefallen: Nach intensiver Vorbereitung wurde im Dezember 2020 die Auslobung für die Neuordnung des Postareals in Böblingen veröffentlicht. Damit sind nun Architekturbüros eingeladen, sich am offenen internationalen Wettbewerb zu beteiligen. In die Auslobung gingen die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung ein, die zwischen September und November in Böblingen durchgeführt wurde.**

Damit möglichst viele Ideen aus der Bürgerbeteiligung sowie aus der öffentlichen Zwischenpräsentation in den Architektenwettbewerb einfließen konnten, wurden diese in Expertenrunden Anfang Dezember noch anhand von Arbeitsmodellen eingearbeitet, diskutiert und auf ihre Machbarkeit hin geprüft. Die daraus resultierenden Ergebnisse wurden dann in der Auslobung für die Architekturbüros festgehalten.

Die teilnehmenden Büros sollen im Architektenwettbewerb kreative Ideen erarbeiten, dabei aber zugleich Ergebnisse aus der Beteiligungsphase berücksichtigen. Auch die Tatsache, dass das Postareal ein offizielles Projekt für die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) ist, gilt es zu beachten. „Bei einem komplexen Projekt wie dem Postareal müssen sehr viele Fragen, Regeln und Wünsche beachtet werden und viele Räder ineinandergreifen. Mit dem Beteiligungsprozess ist das Vorhaben auf einen guten Weg gebracht worden“, sagt der IBA'27-Intendant Andreas Hofer. Und weiter: „In den Workshops wurden Grundlagen geschaffen. Nun müssen die teilnehmenden Architekturbüros mit dieser anspruchsvollen Aufgabe umgehen und einen architektonisch guten Entwurf liefern.“



Kurz vor Weihnachten fand ein virtuelles Kolloquium mit ca. 60 Teilnehmer\*innen statt, bei dem Rückfragen zur Auslobung geklärt wurden. Das Verfahren läuft anonym, sodass nicht erkenntlich ist, welche Architekturbüros genau Interesse am Wettbewerb zeigen und ihre Wettbewerbsergebnisse abgeben. Die Böblinger Baugesellschaft (BBG) als Ausloberin des Wettbewerbs kam dem allgemeinen Wunsch nach, die Abgabe um zwei Wochen nach hinten zu verlegen. Der Wunsch wurde mit erschwerten Arbeitsbedingungen innerhalb des aktuellen Lockdowns begründet. Teilnehmende Büros müssen somit ihre Entwürfe bis zum 8. März einreichen. Anschließend wird das unabhängige Büro Stadtbauplan GmbH eine Vorabprüfung vornehmen. Das Preisgericht wird im Mai 2021 tagen. Der Jury selbst gehören neben Personen der BBG, der Stadt Böblingen und der IBA'27-Gesellschaft auch fachkundige Expert\*innen sowie die drei Bürgervertreterinnen an. „Ich bin sehr gespannt auf den Architektenwettbewerb und erhoffe mir innovative Ideen für das neue Postareal“, sagt Rainer Ganske, Geschäftsführer der BBG. Im Anschluss an den Architekturwettbewerb wird die Bürgerschaft in einer zweiten Dialogphase noch einmal intensiv beteiligt.

## Fördermittel des Bundes für Kita der Bauverein Breisgau eG



Der Bauverein Breisgau erhält für die Errichtung einer Kindertagesstätte in Herbolzheim, Landkreis Emmendingen, 682.000 Euro Unterstützung aus Bundesmitteln. Die Baugenossenschaft setzt sich seit langem dafür ein, neben Wohnungen zu bezahlbaren Mieten auch für eine gute soziale Infrastruktur im Quartier zu sorgen. Der neue Kindergarten soll 20 zusätzliche Betreuungsplätze für Kinder unter drei Jahren und 60 neue Plätze für Kinder im Alter über drei Jahren bis zur Einschulung bieten.

Um das rund 6 Mio. Euro teure Projekt in Herbolzheim finanzieren zu können, hat sich der Bauverein um eine Unterstützung durch den Bund beworben. Am 2. Februar kam nun die Zusage vom Regierungspräsidium Freiburg über die Fördersumme von 682.000 Euro aus dem neu aufgelegten Investitionsprogramm „Kinderbetreuung 2020-2021“ des Bundes.





# Quartiersentwicklung Höllenstein in Kirchheim abgeschlossen

**In vier Bauabschnitten hat die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) die Siedlung Im Höllenstein in Kirchheim saniert. Entstanden ist ein lebendiges Quartier für Jung und Alt, das das nachbarschaftliche Miteinander fördert.**

„Wir haben aus einer überalterten Siedlung aus den 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts mit Wohnungszuschnitten, die kaum noch vermietet werden konnten, ein attraktives Wohngebiet geschaffen. Der neue Höllenstein ist damit ein herausragendes Beispiel für eine gelungene innerstädtische Quartiersentwicklung“, erläutert Peter Bresinski, Geschäftsführer der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH).

Der Ende 2020 fertig gestellte vierte Bauabschnitt schließt die Quartiersentwicklung im Höllenstein ab. In den vergangenen Jahren hat die GGH hier 335 Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen errichtet, die dem demografischen Wandel und unterschiedlichen Lebensentwürfen Rechnung tragen. Der letzte Bauabschnitt umfasste 85 seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen, die zum Großteil bereits vermietet sind.

## **ATTRAKTIVES QUARTIER FÜR JUNG UND ALT**

Zudem wurden Gewerbeeinheiten für Ärzte und Dienstleister sowie ein zentraler Quartiersplatz und ein Nachbarschaftstreff geschaffen. Der Treff wird neben einem Bistro auch Räumlichkeiten für Aktivitäten der Bewohner anbieten. Im Treff wird es zudem Concierge-Dienstleistungen, beispielsweise eine zentrale Paketannahme und einen Fahrradverleih, geben.

Das in Innenstadtnähe gelegene Quartier hat einen hohen Grünflächenanteil. Kennzeich-

nend für den neuen Höllenstein ist zudem ein Verkehrskonzept, das den Autoverkehr ringförmig um die Siedlung leitet. Die Straßen Im Höllenstein und Buchenweg sind für den motorisierten Verkehr gesperrte Spielstraßen. Das Wegenetz im Inneren des Quartiers ist Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten.

Vierzig Prozent der Wohnungen wurden mit Mitteln des Landeswohnraumförderprogramms finanziert. Die Miete dieser Wohnungen liegt rund ein Drittel unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Auch die frei finanzierten Wohnungen liegen mit einer Kaltmiete von rund zehn Euro pro Quadratmeter deutlich unter der ortsüblichen Miete für Neubauten in Heidelberg.

Im Herbst ist „Inklusiv Leben“ in eine rund 400 Quadratmeter große Erdgeschosswohnung am Erlenweg 4 eingezogen. Die gemeinnützige Gesellschaft organisiert das Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderung in einer Wohngemeinschaft. „Durch den großzügigen Grundriss der Wohnung gibt es nun für jeden die Möglichkeit, am Gemeinschaftsleben teilzunehmen, aber auch sich zurückzuziehen“, erläutert Dr. Barbara Weigle, die zusammen mit ihrem Mann Hans Süß „Inklusiv Leben“ gegründet hat. Im Sommer 2016 mietete die Wohngemeinschaft übergangsweise zwei Wohnungen im Höllenstein 2 an. Mit dem Umzug in die gemeinsame Wohnung im Erlenweg stehen den acht Bewohnern nun jeweils ein eigenes Zimmer, einige davon rollstuhlgerecht, und ein

Wohn- und Essbereich sowie eine Terrasse mit Hochbeet zur Verfügung.

## **GGH SCHAFFT QUALITÄTSMITTEL UND BEZAHLBAREN WOHNRAUM IN HEIDELBERG**

Der Höllenstein ist ein Beispiel für die vielfältigen Projekte, in denen die GGH ganze Quartiere sozial und ökologisch zukunftsfähig ausbaut. Seit 2007 hat sie große Teile ihres Bestandes mit Investitionen von über 140 Millionen Euro nachfragegerecht und energetisch entwickelt. Zwischen 2005 und 2019 hat die GGH im gesamten Stadtgebiet 915 Neubauwohnungen erstellt, ein Drittel davon unterliegt einer Mietpreis- beziehungsweise Belegungsbindung.





# Ein Quartier – bunt, gemischt, inklusiv

## Das Siedlungswerk baut in Neuhausen die Akademiegärten

**Als überregionaler Bauträger mit eigenem Wohnungsbestand von derzeit rund 5.100 Wohneinheiten setzt die Siedlungswerk Wohnungs- und Städtebau GmbH bei ihren Projektentwicklungen schon seit vielen Jahren auf die soziale Durchmischung von Quartieren.**

Wohnquartiere sind von großer Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung. Sie stehen für eine lebendige Vielfalt aus Wohn- und Gewerbeflächen, öffentlichen Straßen und Plätzen sowie Grünflächen. Für das Siedlungswerk heißt Wohnen aber auch, die Lebensbedingungen der Menschen im Quartier und der Nachbarschaft zu verbessern.

Daher integriert das Siedlungswerk Gemeinwesenarbeit, bindet häufig Kitas für die Jüngsten und Service- und Pflegeeinrichtungen für die Älteren ein. In Zeiten von Wohnungsknappheit geht es auch darum, Wohnraum für alle anzubieten; hier greift die Idee sozial gemischter Quartiere und Hausgemeinschaft-

ten, die für Nachbarschaft, Austausch und Integration unterschiedlicher Lebensstile und Lebenslagen stehen.

Am Ortsrand von Neuhausen auf den Fildern entsteht mit den »Akademiegärten« ein solches Wohngebiet. Ursprünglich befand sich auf dem Gelände die Sparkassenakademie, die einen neuen Standort in Stuttgart gefunden hat. Gemeinsam mit der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern hat das Siedlungswerk 2014 mit den Planungen für die Entwicklung des Gebiets begonnen. Es wurden Ideen zu Durchmischung, Eigentumsverhältnissen, Haushaltsgrößen und dem Charakter des künftigen Wohngebiets gesammelt.

Bild links: Geschäftsführer des Siedlungswerks Norbert Tobisch (links) und Bürgermeister von Neuhausen Ingo Hacker grillen für die zukünftigen Bewohner der Akademiegärten.

Bild oben: Einweihungsfest der Heizzentrale und der Erschließungsmaßnahme in den Akademiegärten.

Ziel der Gemeinde Neuhausen war es, besonders Familien Bauplätze anbieten zu können. Das Siedlungswerk legte den Schwerpunkt von Anfang an auf den Geschosswohnungsbau, um qualitativ hochwertigen und preiswerten Wohnraum in der Region zu schaffen. Auch sollte Personen mit Fluchterfahrung ein neues Zuhause und die Chance auf Integration ermöglicht werden. Anfang 2015 fand ein städtebaulicher Wettbewerb statt, den das Architekturbüro »Hähnig – Gemmeke« mit »Stefan Fromm« als Landschaftsarchitekten für sich entscheiden konnte. Ihr Entwurf überzeugte durch eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen, die sich um grüne, gemeinschaftliche Wohnhöfe gruppieren und damit den zentralen Ansatz der Auslobenden vorbildlich umsetzen.

Die Wohnhöfe, um die sich jeweils verschiedene Wohntypen (Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, geförderte Mietwohnungen, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser) gruppieren, dienen als zentraler Begegnungsraum für die Bewohner und fördern eine gute Nachbarschaft. Jeder „Wohnhof“ bildet eine Gemeinschaft, die eigenständig über die Nut-



Illustration von einem der Wohnhöfe  
in den Akademiegärten



Lageplan des Quartiers

zung und Ausgestaltung bestimmen kann. Dadurch entstehen individuell unterschiedliche Wohnhöfe mit eigenem Charakter und großem Identifikationswert für die Anwohner.

Darüber hinaus wurde mit dem parkähnlichen Gelände am Waldrand ein öffentlicher, quartiersübergreifender Freiraum geschaffen. Das vielfältige Angebot richtet sich an alle neuen und alteingesessenen Neuhauser Bürger gleichermaßen und lädt zur Begegnung, zum Spielen, Spazieren und Verweilen ein.

Eine gelungene, nachhaltig funktionierende Nachbarschaft lebt von der Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen und Wohnangebote sowie geeigneten Angeboten zur Begegnung. In den Geschößwohnungsbauten des Siedlungswerks sind die unterschiedlichen Wohnangebote bunt in den Gebäuden gemischt. So fügen sich auch besondere Wohnangebote, wie zum Beispiel Wohnungen für Personen mit Fluchterfahrung, ganz selbstverständlich in diese Struktur ein und ermöglichen somit die Inklusion aller Bewohner.

Das Siedlungswerk erstellt in den Akademiegärten 25 Reihenhäuser, 144 Wohneinheiten – davon 22 freifinanzierte Mietwohnungen sowie 28 geförderte und preisgedämpfte Mietwohnungen. In neun der Mietwohnungen des Siedlungswerks finden insbesondere Familien mit Fluchterfahrung ihr neues Zuhause. Auf den durch die Gemeinde Neuhausen vergebenen Bauplätzen entstehen:

- 29 Einfamilienhäuser (Private Bauherren)
- 14 Reihenhäuser (Bauträger)
- Ca. 30 Wohneinheiten (Bauträger)

## WHS ist Beratungsunternehmen des Kompetenzzentrums Wohnen BW

**Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) hat sich als Beratungsunternehmen beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg qualifiziert und wird ab sofort Kommunen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beratend unterstützen. Das Angebot im Rahmen des Kompetenzzentrums Wohnen BW wurde neu geschaffen und ist Teil der Wohnraumoffensive des Landes.**

Das Land Baden-Württemberg stellt Kommunen, die Unterstützung bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum suchen, seit diesem Jahr ein ganzheitliches Unterstützungspaket mit Beratungsangeboten zur Verfügung. Die WHS ist gemeinsam mit ihrem Tochterunternehmen,

der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), für alle sieben Beratungsmodulen zugelassen. Aus diesem Baukasten können die Kommunen ihre Beratungen flexibel und individuell zusammenstellen. „Wir freuen uns, dass wir das Land mit unserer jahrzehntelangen Erfahrung überzeugen konnten und sind stolz, in allen sieben Beratungspools mitwirken zu dürfen“, sagt Marcus Ziemer, Geschäftsführer der WHS.

Die WHS unterstützt im Auftrag des Landes Kommunen von Beginn an und Schritt für Schritt bis zum tatsächlichen Baubeginn. Das umfasst unter anderem die begleitende Kommunikation, die Bürgerbeteiligung sowie die Ausarbeitung von städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Flächenentwicklung. „Der ganzheitliche Ansatz gibt Kommunen Unterstützung über die gesamte Projektlaufzeit und wird dafür sorgen, dass im Land bezahlbarer Wohnraum schnell und ausreichend entstehen kann“, fasst Marc Bosch, ebenfalls Geschäftsführer der WHS, zusammen.

 wohnen heißt  
**wüstenrot**  
Wüstenrot Haus- und Städtebau



## Effizienzpreis Bauen und Modernisieren

# Mietwohnungsbauten in Freiburg und Ettlingen erhalten Gold

**Das Umweltministerium in Baden-Württemberg hat im Dezember 2020 zum zweiten Mal den „Effizienzpreis Bauen und Modernisieren“ verliehen. Mit diesem Preis werden besonders kostengünstig und zugleich energieeffizient modernisierte oder neugebaute Gebäude ausgezeichnet, deren Konzepte einen hohen Nachahmungseffekt haben.**



Dabei erreichte in der Kategorie Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau die Baugemeinschaft Ettlingen eG für ihren Neubau in der Augustenburgstraße in Karlsruhe-Grötzingen die Prämienstufe Gold. Die beiden Gebäuderiegel verfügen über einen sehr guten Primär- und Endenergiebedarf. Das Energie-Konzept umfasst eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Brennwertkessel für Spitzenlasten, eine Solarthermie-Anlage, eine Photovoltaik-Anlage sowie eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Auch die Gebäudehülle schneidet überdurchschnittlich gut ab.

Prämiert mit dem Effizienzpreis Bauen und Modernisieren 2020 in Gold des Landes Baden-Württemberg: Die Baugemeinschaft Ettlingen eG wurde für ihren Neubau in der Augustenburgstraße in Karlsruhe-Grötzingen ausgezeichnet. Beispielhaft sei der sehr gute Primär- und Sekundär-Energiebedarf, so die Jury.



In der Kategorie Modernisierung Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau erhielt die Freiburger Stadtbau GmbH eine Gold-Prämierung für die Vollmodernisierung eines 16-stöckigen Wohnhauses aus den 1960er Jahren. Das Binzengrün 34 (B 34) in Freiburg-Weingarten mit 122 Wohneinheiten erreicht

jetzt nach der Modernisierung den Standard eines ‚KfW-Effizienzhauses 55‘. Trotzdem wird in beispielhafter Weise der Charakter des Gebäudes erhalten. Im Zuge der Modernisierung erhielt der Bestand eine neue Außen-dämmung und 3-fach verglaste Fenster; auch die Gebäudetechnik wurde komplett erneuert.

Dadurch ist für niedrige Energiekosten und hohen Wohnkomfort gesorgt. „Durch die gewählten Materialien, die Bauausführung und das technische Konzept ist die Wirtschaftlichkeit hinsichtlich der Lebenszykluskosten sehr überzeugend“, so die Jury.



Hervorragende Modernisierung: Die Freiburger Stadtbau GmbH renovierte ein 16-stöckiges Hochhaus aus den 1960er Jahren. Das ‚B 34‘ in Weingarten mit 122 Wohneinheiten erfüllt nun den Standard eines ‚KfW-Effizienzhauses 55‘. Für die energetischen Maßnahmen bei Erhaltung des Charakters des Gebäudes erhielt das kommunale Wohnungsbaunternehmen ebenfalls den Effizienzpreis Bauen & Modernisieren 2020 in Gold.



# Wohnraumoffensive BW fördert Projekte in Stuttgart und Karlsruhe

**Bei der zweiten Förderrunde "Innovativ Wohnen – Beispielgebende Projekte" der Wohnraumoffensive BW des Wirtschaftsministeriums von Baden-Württemberg haben ein Projekt der Genossenschaft Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG aus Stuttgart sowie ein Projekt der VOLKSWOHNUNG GmbH aus Karlsruhe eine Förderzusage nach mehrstufigem Auswahlverfahren erhalten.**

Im Sommer 2020 hatte das Wirtschaftsministerium im Rahmen der Wohnraumoffensive BW und deren Baustein „Innovativ Wohnen BW – Beispielgebende Projekte“ einen Projektauftrag für die zweite Fördertranche gestartet. Insgesamt fünf Millionen Euro stellt das Ministerium dafür zur Verfügung. Das Programm befasst sich mit der Verzahnung der Themen Bezahlbarkeit und Innovation im Wohnen. Aus 60 Einreichungen wurden sechs Projekte ausgewählt, auf die sich die Förderung des Landes verteilt.

Das Projekt der **VOLKSWOHNUNG GmbH** aus Karlsruhe trägt den Titel "Der Mensch im Mittelpunkt – Architekturpsychologische Erkenntnisse und deren Umsetzung im geförderten Mietwohnungsbau". Dahinter verbirgt sich folgendes Projekt:

Mit der Neuinterpretation zweier klassischer Zeilen ersetzt die VOLKSWOHNUNG ein Bestandsgebäude in der Karlsruher Waldstadt. Damit wird der Auftakt für eine ganzheitliche Entwicklung des gesamten Quartiers gebildet. Der entstehende Geschosswohnungsbau soll sowohl bezahlbar sein (hoher Anteil an öffentlich geförderten Wohnraum), als auch hohen sozialen und ökologischen Ansprüchen genügen. Der beispielgebende Charakter des Pro-

jekts setzt in der Planungsphase an: Im Rahmen der Begleitforschung werden Erkenntnisse der Architekturpsychologie eingebunden. Es wird überprüft, inwieweit durch kluge Planung das zukünftige Wohnen und Zusammenleben im Quartier positiv unterstützt werden kann, wie eine verträgliche Dichte entsteht, wie Stressfaktoren zu reduzieren sind und welche Faktoren die Resilienz erhöhen. Die Erkenntnisse werden in übertragbare Planungsstandards übersetzt und kommen so weiteren Projekten, insbesondere den im Umbruch befindlichen Quartieren mit großen Wohnungsbeständen der 1950er bis 1970er Jahre, zu Gute.

Das Projekt der Genossenschaft **Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG** trägt den Titel "Gelebte Beteiligungskultur im Reallabor Wohnen". Dahinter verbirgt sich folgendes Projekt:

Die in Stuttgart-Rot vorhandene Vielfalt an Biografien, Herkunftsgeschichten und (Wohn-)Bedarfen macht das Quartier „Am Rotweg“ zu einem idealen Reallabor, in dem erprobt wird, wie bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum geschaffen und quartiersbezogene Konzepte umgesetzt werden können. Dazu gehört es auch, Menschen zu ermöglichen,

mitzugestalten und dazu zu befähigen, Verantwortung für ihre Nachbarschaften zu übernehmen. Das sorgt für gesellschaftlichen Zusammenhalt und sendet den Menschen im Quartier ein starkes Signal der Partizipation.

Mit der Kombination aus Laborbühne und 1:1-Modellwohnung wird in Stuttgart-Rot ein kleines Quartier im „Abrissquartier“ entstehen. Mit neuartigen Baumaterialien und nachhaltigem Vorgehen wird direkt vor Ort, gemeinsam mit Quartiersbewohnern, sozialen Partnern und Akteuren im Quartier, ein Experimentier- und Aktionsraum geschaffen. Interdisziplinär, resilient und generationengerecht. Die Fragestellung dahinter ist, wie Wohnen und Zusammenleben in einem Quartier der 1950er-Jahre langfristig tragfähig für alle gestaltet und in die Zukunft transferiert werden kann. Und nicht zuletzt soll sich auch zeigen, wie übertragbar dieses Konzept auf andere Quartiere ist.

Getragen wird das Projekt von zwei Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften: Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG in Kooperation mit der Baugenossenschaft Zuffenhäuser eG (BGZ). In einer starken Projektallianz stellen sie sich der Aufgabe, eine moderne und gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung mit innovativer Neubebauung von ca. 250 genossenschaftlichen Mietwohnungen im Quartier „Am Rotweg“ zu gestalten. Mit der Internationalen Bauausstellung 2027 in Stuttgart erhält das Vorhaben zusätzliche Expertise im Rahmen des IBA'27-Netzes.





# Positives Rating

## **GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH erhält positives Rating und Kredit der Europäischen Investitionsbank**

**Die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH ist Deutschlands Wohnungsbaununternehmen mit dem besten Standard and Poor's-Rating am Finanzmarkt. Zudem konnte das Unternehmen einen Kreditvertrag mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) abschließen und so einen neuen, günstigen Weg der Finanzierung erschließen.**

Von der internationalen Rating-Gesellschaft Standard and Poor's wurde der GBG-Unternehmensgruppe ein long-term issuer credit rating von A+ und ein short-term issuer rating von A 1 erteilt. Das erzielte Rating sei das bisher höchste long-term issuer rating von Standard and Poor's einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft in Deutschland. Damit wird die gute Bonität und der stabile Ausblick der GBG ausgezeichnet. „Das Rating ermöglicht es uns, bei der Finanzierung noch unabhängiger zu agieren und auch neue Quellen anzusprechen“, sagte Karl-Heinz Frings, Ge-

schäftsführer der GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft. „Aufgrund des umfangreichen Investitionsprogramms wird die Einbindung von verschiedenen Instrumenten neben der klassischen Immobilienfinanzierung an Bedeutung gewinnen. Insbesondere vor diesem Hintergrund ermöglicht das Kreditrating der GBG einen kosteneffizienten Zugang zu diesen Instrumenten. So können wir den Bestand an Wohnungen mittelfristig vergrößern und gleichzeitig durch sehr gute Finanzierungsbedingungen die Belastung für die Mieter\*innen begrenzen“, führte er weiter aus.

Die internationale Rating-Agentur Standard and Poor's hat sich für das Rating die gesamte Unternehmensgruppe, die Geschäftsentwicklung, Ertragslage und die Eigentümerstruktur angesehen und ist so zu dem Ergebnis einer A+ bzw. A-1 Bewertung gekommen. Der Grund, ein solches Rating vornehmen zu lassen, war für die GBG maßgeblich ein angestrebter Vertragsabschluss mit der Europäischen Investitionsbank (EIB), der inzwischen vollzogen wurde. Die EIB ist überzeugt von den beiden Aspekten Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung, für die die GBG steht. Mit dem 150-Millionen-Euro-Kredit der europäischen Förderbank kann die GBG zu besonders günstigen Konditionen Neubauprojekte vorantreiben. Die EIB ist die Förderbank der Europäischen Union und somit den Zielen der EU verpflichtet. Bislang arbeiten nur wenige deutsche Wohnungsbaununternehmen mit der EIB zusammen, für die GBG ist dies Premiere.



**MÄRZ**

VOB/B für Praktiker – Vermeiden Sie kostenträchtige Fehler in Ihren Bauverträgen!	<b>01. März</b>	Online
Die moderne Assistenz	<b>03. März</b>	Online
MS PowerPoint	<b>04. März</b>	Stuttgart
Basisschulung Datenschutz für Mitarbeiter	<b>09. März</b>	Online
Wohngeld leicht gemacht	<b>10. März</b>	Online
Gebäudetechnik für Kaufleute Online-Seminar: Grundlagen Heizungstechnik, Sanitär-, Klima- und Lüftungstechnik	<b>15. März</b>	Online
Fortbildungslehrgang: Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK)	<b>ab 15. März</b>	Stuttgart
Rechtssichere Umlage von Betriebskosten	<b>18. März</b>	Stuttgart
Grundlagen der Buchhaltung und Mietenbuchhaltung	<b>23. – 25. März</b>	Stuttgart
Rechtssichere Umlage von Betriebskosten – Stuttgart Klassiker	<b>25. März</b>	Karlsruhe
Vorbereitung auf die schriftliche IHK-Prüfung: Rechnungswesen für Immobilienkaufleute	<b>29. – 31. März</b>	Stuttgart

**APRIL**

Vorbereitung auf die schriftliche IHK-Prüfung: Wohnungseigentumsrecht für Immobilienkaufleute	<b>07. April</b>	Stuttgart
Vorbereitung auf die schriftliche IHK-Prüfung: Mietrecht für Immobilienkaufleute	<b>08. April</b>	Stuttgart
Technisches Wissen für Nichttechniker – Fundament bis Dach	<b>12. April</b>	Online
Hausbewirtschaftungskosten und Betriebskosten	<b>13. – 15. April</b>	Stuttgart
Technisches Wissen kompakt für Kaufleute: Verkehrssicherheitsprüfung in der Praxis, Grundlagen des Brandschutzes sowie typische Gebäudeschadstoffe	<b>13. April</b>	Online
Tarifpolitik und Aktuelles Arbeitsrecht	<b>15. April</b>	Stuttgart
Kaufmännisches Wissen für Techniker	<b>20. April</b>	Stuttgart
Schönheitsreparaturen im Mietverhältnis	<b>21. April</b>	Online
MS OneNote	<b>27. April</b>	Stuttgart
Umsatzsteuer	<b>28. April</b>	Stuttgart
MS Excel Grundlagen	<b>29. April</b>	Stuttgart

**MAI**

Fortbildungslehrgang: Geprüfte/r Immobilien-Verwalter/in (AWI/VDIV BW)	<b>ab 03. Mai</b>	Stuttgart
Technische Grundlagen für Auszubildende	<b>03. – 05. Mai</b>	Stuttgart
Altersgerechtes Wohnen rechtssicher gestalten	<b>04. Mai</b>	Stuttgart
Qualität mit Herz: Service und Kompetenz am Empfang	<b>11. Mai</b>	Stuttgart
Datenschutz und Datensicherheit: Gefahren im Internet und im E-Mailverkehr	<b>18. Mai</b>	Online
Nachträge am Bau	<b>20. Mai</b>	Stuttgart

**JUNI**

Fortbildungslehrgang: Geprüfte Fachkraft für Gebäudemanagement (AWI)	<b>ab 07. Juni</b>	Stuttgart
Aufbau und Umsetzung eines Instandhaltungsmanagements	<b>08. Juni</b>	Stuttgart
Datenschutz im Miet- und WEG Recht	<b>09. Juni</b>	Stuttgart
Schlichten von Nachbarschaftsstreitigkeiten	<b>10. Juni</b>	Stuttgart
Fortbildungslehrgang: Geprüfte/r Immobilien-Verwalter/in (AWI/VDIV BW)	<b>ab 12. Juni</b>	Stuttgart
Mündliche Prüfungsvorbereitung für Immobilienkaufleute	<b>15. – 16. Juni</b>	Stuttgart
Crashkurs Mietrecht	<b>23. – 24. Juni</b>	Stuttgart

**JULI**

Darlehensbuchhaltung und Anlagenbuchhaltung	<b>29. Juni – 01. Juli</b>	Stuttgart
Keine Zeit für die wichtigen Aufgaben Büromanagement / Zeitmanagement / E-Mail-Management	<b>30. Juni</b>	Stuttgart
<b>Tagung: Karlsruher Rechtstag</b>	<b>08. Juli</b>	Karlsruhe
Praktische Betriebskostenabrechnung	<b>06. Juli</b>	Online
Versicherungen in Wohnungswirtschaft	<b>13. Juli</b>	Stuttgart
Technisches Wissen Nichttechniker	<b>21. Juli</b>	Stuttgart
Technisches Wissen Brandschutz, Verkehrssicherungspflicht	<b>22. Juli</b>	Stuttgart



Anmeldung unter  
[info@awi-vbw.de](mailto:info@awi-vbw.de)

Coronabedingt kann es nötig sein, dass Präsenzveranstaltungen kurzfristig in Online-Veranstaltungen umgewandelt werden müssen.

# Jubiläen / Impressum

## 125 JAHRE

ulmer heimstätte eG

## 100 JAHRE

LBG Landes-Bau-Genossenschaft  
Württemberg eG, Stuttgart

Arbeiter-Baugenossenschaft eG,  
Dürmentingen

Baugenossenschaft Bonndorf eG

Gesellschaft für Grund- und  
Hausbesitz mbH Heidelberg

Baugenossenschaft Löffingen eG

Vereinigte Gmünder Wohnungsbau-  
gesellschaft mbH, Schwäbisch Gmünd

Landesbaugenossenschaft der  
Finanzbeamten eG, Stuttgart

Baugenossenschaft Ellwangen eG

GWK Genossenschaft für  
Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG



Herausgeber:



Verband  
baden-württembergischer  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart  
Tel. 0711 16345-120  
E-Mail: [schubert@vbw-online.de](mailto:schubert@vbw-online.de)  
[www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de)

Der Bezugspreis ist  
im Mitgliedsbeitrag  
enthalten.

**REDAKTION:** Dr. Iris Beuerle, Marion Schubert, Benjamin Baecker, Heike Walter

**GESTALTUNG:** C.W.G Creativ-Werbung GmbH, Stuttgart

**DRUCK:** Göhring Druck GmbH, Waiblingen

**BILDNACHWEISE:** Titel, S. 2 oben und S. 4 f.: iStock (smartboy10), S. 3: Christian Buck; S. 5: Jan Potente; S. 6: iStock (izzetugutmen); S. 9: Adobe Stock (vegefox.com); S. 10 oben: iStock (olm26250 + ilkercelek), Bündnis 90 / Die Grünen, CDU: TomBilger Stuttgart, SPD: Nicole Schielberg, FDP / DVP; S. 19 f.: vbw; S. 21: Adobe Stock (Andrey Yalansky); S. 22 oben: Bauverein Breisgau eG, unten: Andreas Dümmel; S. 24 oben: CK, unten: Wohnbaugenossenschaft Balingen eG; S. 26: iStock (alphaspirit); S. 27: iStock (Petmal); S. 28: BACHLER. Werbeagentur GmbH; S. 29 f.: vbw; S. 31: Shutterstock (D. Somsup); S. 32: oben links: Kreisbau Bodenseekreis, rechts und unten: Florian Selig; S. 33: FLÜWO Bauen Wohnen eG; S. 34: SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft; S. 36 f.: Baugenossenschaft Arlinger; S. 38 oben: FLÜWO, unten: Adobe Stock (Dan Race); S. 39 oben links: DGNB, rechts: vbw, unten: Stadtsiedlung Heilbronn; S. 40 oben: Böblinger Baugesellschaft, unten: Bauverein Breisgau eG / Link 3D; S. 41: Christian Buck; S. 42 f.: Siedlungswerk Wohnungs- und Städtebau; S. 44: Baugemeinschaft Ettlingen eG / Reichert Fotografie; S. 45: Freiburger Stadtbau GmbH / Miguel Babo; S. 46: Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg; S. 47: Adobe Stock (j-mel); S. 48: Adobe Stock (EdNurg); S. 50: iStock (8213erika)





Verband  
baden-württembergischer  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Herdweg 52/54  
70174 Stuttgart  
Tel. 0711 16345-0  
[www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de)