

# Magazin



## Verbandstag 2016 in Ulm

### Aus dem Inhalt

Verbandstag 2016 in Ulm: von der Expertendiskussion bis zum Abendprogramm | Viel Positives zum Koalitionsvertrag der neuen grün-schwarzen Landesregierung | Im Unternehmensporträt: 150 Jahre Bau- und Wohnungsverein Stuttgart | KoWo tagt zum Thema: Steigender Wohnraumbedarf



**03** Editorial

**Verbandstag 2016 in Ulm**

**04** Die öffentliche Veranstaltung unter dem Motto „Heimat. Neu. Denken“

**08** Podiumsdiskussion zur Zukunft des Wohnens

**10** Verleihung des vbw-Immo-Preises

**12** Ulmer Besichtigungsprogramm am Vortag

**14** Das bunte Abendprogramm

**16** Unternehmensporträt: 150 Jahre Bau- und Wohnungsverein Stuttgart

**19** Kurz gefragt: Verbandsdirektor Maier zur Neugründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften

**20** vbw-Betrachtung zum Koalitionsvertrag

**21** Wohnungsverwahrlosung und Messie-Syndrom

**22** KoWo-Tagung diskutiert über Rahmenbedingungen für mehr Wohnungsbau

**23** Ungarischer Wirtschaftskonsul beim vbw

**24** Sozialer Wohnraum mit Zukunftsperspektive

**24** „Weitblick“ in Lörrach steht

**25** Flüwo Bauen Wohnen eG erwirbt 464 Mietwohnungen von der Kreisbaugesellschaft mbH Alb-Donau

**25** Stadsiedlung Heilbronn GmbH unterzeichnet Entschersklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex

**26** Termine

**26** Impressum



Titelfoto:  
Martin Bruno Schmid /  
Bernhard Kahrmann  
AL, 2008  
Aluminium, poliert  
Universität Ulm



## Verehrte Leserinnen und Leser...

Brexit – ein nicht für möglich gehaltenes Szenario wurde zur bedrohlichen Gewissheit. Befürworter der direkten Demokratie müssen sich fragen lassen, ob ihr Konzept nicht zunehmend zur leichten Beute der substanzlosen Populisten degeneriert. Die Verantwortlichen in den repräsentativen Demokratien fragen sich, was denn schief gelaufen ist; die Medien sollten sich fragen, ob die Gier nach Schlagzeilen und Clicks nicht die politische Kultur beschädigt. Viele Wahlergebnisse in Europa, aber auch die Entwicklungen in angrenzenden Staaten der EU oder der Wahlkampf in den USA lassen die Befürchtung aufkommen, dass die großen Errungenschaften der demokratischen Länder nur noch wenig geschätzt werden. Bewusst werden Meinungs- und Pressefreiheit, Rechtsstaatlichkeit, Gewaltenteilung, Religionsfreiheit, die Unantastbarkeit der Würde aller Menschen, der wohlfördernde Freihandel, die Freizügigkeit und vieles mehr aus Frustration über die tagtäglichen Schwierigkeiten von entwickelten Gesellschaften in Frage gestellt. Alternativen mit vermeintlich einfachen Lösungen sind in Mode. Moderne Medien machen gewissenlose Vereinfacher schnell prominent, ohne dass diese ein Konzept zu bieten haben. Die realen Folgen für diese, noch unreflektierten Entwicklungen in unseren Gesellschaften sind nicht absehbar.

Die Arbeit eines Wohnungsverbandes wird in diesem schwierigen Umfeld bestimmt nicht leichter. Bezahlbare Wohnungen werden aus gutem Grund überall gefordert, gleichzeitig steigen aber die Baukosten durch hohe Auflagen, die Grundstücke werden knapper und teurer. Gegen verdichteten Wohnungsbau wehren sich vielerorts Bürger, meistens die, die schon eine Wohnung haben. Schnelle Lösungen gibt es nicht! Auch der Versuch mit Regulierungen der Miethöhe den Wohnraum künstlich preiswert zu halten, wird kaum gelingen. Die mit medialem Aufwand geweckte Preis-Illusion wird neue Frustration nach sich ziehen. Ein knappes Gut wird nun mal irgendwann teurer. Wir werden daher die Ausweisung von mehr Bauland, schnelles Baurecht, bedarfsgerechte Förderungen und keine weiteren Anhebungen von Standards auch mit der neuen Landesregierung ernsthaft weiter diskutieren. Wir brauchen einen langfristigen, realistischen Pfad für mehr Mietwohnungsbau, keinen populistischen Aktionismus!

Hoffnungsvoll stimmt uns die Tatsache, dass im Koalitionsvertrag unserer neuen Landesregierung eine große Zahl unserer im Vorfeld der Wahl benannten wohnungswirtschaftlichen Themen aus dem Eckpunktepapier für ein Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz positiv aufgegriffen wurden. Ein großer Schritt in die richtige Richtung ist zum Beispiel die

Bündelung aller wohnungswirtschaftlichen Themen im Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau der neuen Ministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut. Sie hat bereits ihr Kommen zu den Baden-Badener Tagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft am 28. und 29. September zugesagt. Die Baden-Badener Tage haben erneut viel zu bieten, so dass ich auf Ihre rege Teilnahme setze. So können wir als vbw-Mitglieder unsere Verantwortung für den Wohnungsbau in unserem Land demonstrieren.

Beim 9. Karlsruher Rechtstag hat Justizminister Guido Wolf in seinem Grußwort die laufenden und geplanten Gesetzgebungsverfahren auf den verschiedenen Ebenen dargestellt. Wir konnten ihm nochmals unsere Ablehnung des Mietrechtsänderungspaketes II von Justizminister Maas darlegen. Wir hoffen insofern auf Unterstützung aus Stuttgart.

Dass der vbw politisch und medial sehr gut wahrgenommen wird, wurde auf unserem Verbandstag in Ulm deutlich. Dieses und viele weitere interessante Themen haben wir in dieses Magazin gepackt!

Ihr  
  
 Robert an der Brügge  
 Verbandsvorsitzender





# vbw-Verbandstag 2016: Neue Wege im Wohnungsbau gehen

## Wohnungspolitikern sagen Wohnungsbau-Allianz und Überarbeitung der LBO zu

Unter dem Motto „Heimat. Neu. Denken“ stand der diesjährige Verbandstag des vbw in Ulm. Knapp 300 Mitglieder und Gäste aus Politik, Wissenschaft und Wirtschaft kamen zur öffentlichen Veranstaltung in die Wissenschaftsstadt. Robert an der Brügge, Verbandsvorsitzender des vbw, wies in seiner Begrüßung darauf hin, dass der Wohnungsbau dringend bessere und vor allem verlässliche Rahmenbedingungen brauche. Das beweise die unzureichende Bauleistung trotz niedriger Zinsen. Der Bedarf ist da, die Wohnraumnachfrage sehr hoch, aber preisregulatorische Instrumente stehen der Beförderung des Wohnungsbaus entgegen. „Wir brauchen insbesondere mehr Augenmaß bei den Reglementierungen“, sagte er.

Robert an der Brügge und Verbandsdirektorin Sigrid Feßler nannten die notwendigen Eckpunkte für mehr Wohnungsbau: die vereinfachte Ausweisung von mehr Flächen sowie die Beschleunigung des Bauungsplanverfahrens, schnellere Genehmigungsverfahren, wozu auch die personelle und finanzielle Aufstockung der Baugenehmigungsbehörden gehöre, vereinfachte Vergabeverfahren unterhalb der europäischen Schwellenwerte, die Überprüfung kostenintensiver Baustandards und die Optimierung der Förderinstrumente des Landes. So reiche das derzeitige Volumen des Landeswohnraumförderungsprogramms für den benötigten Bedarf von geschätzt 70.000 neuen Wohnungen, davon 25.000 Sozial-

wohnungen im Jahr, bei Weitem nicht aus. „Die Kompetenzen rund um die Wohnungspolitik müssen wieder in einem einzigen Ministerium gebündelt werden“, adressierten sie eine weitere zentrale Forderung an die neue Landesregierung. „Die Mitglieder des neuen Landtags und der Landesregierung können wir nur ermutigen, mit uns einen neuen Weg im Wohnungsbau zu gehen“, appellierten die vbw-Verantwortlichen.

Andrea Lindlohr, stellvertretende Fraktionsvorsitzende und wohnungspolitische Sprecherin von Bündnis 90/Die Grünen, betonte in ihrem Grußwort, dass die zu geringe Flächenausweisung als ein Problem des Wohnungsneubaus erkannt wor-



den sei. „Die Landesaufgabe besteht darin, die Kommunen zu einem gemeinsamen Vorgehen mit dem Umland im Sinne einer aktiven Flächenpolitik zu bewegen. Den vereinfachten Flächentausch und die Berücksichtigung der tatsächlichen Bevölkerungszahl begrüßt die Fraktion und teilt diese Positionen mit dem vbw“, sagte sie. „Lassen Sie uns die Baustandards im Interesse günstigerer Baukosten gemeinsam und umfassend anschauen. Von einer Musterbauordnung halte ich allerdings nichts. Denn wir sind hier in Baden-Württemberg in vielen Punkten bereits weiter als andere Länder“, so Lindlohr.

„Wir sind Ihnen sehr dankbar, dass Sie so viele Vorschläge eingebracht haben, vor allem auch wie wir das Landeswohnraumförderungsprogramm noch besser machen können. Ich gebe Ihnen das Wort, dass wir uns die Förderbedingungen in der neuen Legislaturperiode nochmals genau ansehen werden“ sagte sie in Richtung von Verbandsdirektorin Sigrid Feßler. Die Grünen unterstützen den Vorschlag, das Programm auch als Zuschuss ausgeben zu können ebenso wie die vorgesehenen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten. „Wir sehen uns als Partner für guten Wohnungsbau und eine gute Wohnraumversorgung“, so Lindlohr.

„Ihr Verbandstagsmotto trifft nicht nur voll ins Schwarze, auch der Zeitpunkt ist ideal gewählt, um uns noch weitere Punkte in die Koalitionsverhandlungen mitgeben zu können“, sagte der wohnungspolitische Sprecher der CDU, Tobias Wald. „Weil wir eine Wohnungsbaupolitik aus einem Guss planen, haben wir uns auf eine Wohnraum-Allianz geeinigt, an der alle am Wohnungsbau Beteiligten teilnehmen sollen“, sagte Wald. „Sie wird gemeinsame Leitlinien und Parameter entwickeln, die positive Anreize für mehr Investitionen in den Wohnungsbau schaffen. Das betrifft verbindliche Vorgaben, wie wir Genehmigungsverfahren beschleunigen und





Baukosten senken können“, sagte er. Wald versprach eine Novellierung des so genannten „Efeu-Paragraphen“ in der Landesbauordnung, bei der er allerdings noch auf eine Einigung mit den Grünen hoffen muss. Um den Wohnungsbau zu erleichtern, wird die CDU außerdem die Plausibilitätsprüfung teilweise zurücknehmen und den Kommunen mehr Freiheit



aber die Einführung von Zuschüssen statt der reinen Darlehensform und die Ausweitung der Gebietskulisse“, sagte Stober. Er begrüßte, dass die neue Regierung plant, den Wohnungsbaugipfel in Form eines Bündnisses für Wohnen – „auch gern Wohnungsbau-Allianz genannt“ – fortzuführen. Es gebe noch einige rechtliche

bei der Ausweisung von Flächen geben. „Wir werden ein einheitliches, vereinfachtes, digitalisiertes Landeswohnraumförderungsprogramm auflegen, das alle Bereiche, wie den Eigenheimbau, den Mietwohnungsbau, Flüchtlingsunterkünfte, Studentenwohnungen und Mehrgenerationswohnformen gleichermaßen be-



Themen, unter anderem bei der Landesbauordnung, die neu geregelt werden müssen. Stober sagte mit den besten Wünschen für die neue Landesregierung und einem herzlichen Dank an den vbw bewusst auf Wiedersehen.

Kamen zu Wort (v.l.o.n.r.u.): Andrea Lindlohr, Robert an der Brügge, Johannes Stober, Oberbürgermeister Gunter Czisch, Tobias Wald, Sigrid Feßler, Axel Gedaschko, Dr. Hans-Ulrich Rülke

zumindest abgeschwächt wird“, betonte er. Wald dankte dem vbw für die bisherige konstruktive Zusammenarbeit und setzt auch bei den künftigen Herausforderungen auf den Dialog.

rücksichtigt. Für die Wohnungsbaugenossenschaften soll es darüber hinaus, über das Instrument der Bürgschaften, einen leichteren Zugang zum Programm geben. Zudem werden wir die Förderkulisse auch auf den ländlichen Raum ausweiten“, sagte Wald. „Wir lehnen Instrumente wie die Kappungsgrenze, die Mietpreisbremse und das Umwandlungsverbot ab und werden uns ganz klar dafür einsetzen, dass das Zweite Mietrechtspaket abgesagt oder

„Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sind wichtig und von großer Bedeutung für den Wohnungsmarkt und stabile Mieten“, resümierte Johannes Stober, wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion, in seiner Bilanz über die vergangenen vier Jahre. Er hat für die kommende Legislaturperiode kein Mandat mehr. „Nachsteuern muss die neue Landesregierung beim gut laufenden Landeswohnraumförderungsprogramm nur noch wenig; wichtig seien

Dr. Hans-Ulrich Rülke, Fraktionsvorsitzender der FDP-Fraktion, betonte die wirtschaftliche, gesellschaftliche und soziale Aufgabe und Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Baden-Württemberg. „Wir werden Wohnraum brauchen, nicht nur in Anbetracht der Flüchtlingskrise“, sagte Rülke. 75.000 notwendige Wohnungen zu realisieren, sei eine Herausforderung. Die Landeswohnraumförderungsprogramme laufen ins Leere, wenn die Rahmenbedingungen nicht stimmen und private Anreizprogramme fehlen. Es müsse privates Kapital mobilisiert werden. Die Landesregierung habe im Jahr 2011 mit der Erhöhung der Grunderwerbsteuer gleich zu Regierungsbeginn das Gegenteil getan. „Wir hoffen, dass die neue Landesregierung diesen damaligen Fehler nicht nochmals wiederholt“, sagte Rülke. „Die Mietpreisbremse und das Zweckentfremdungsverbot seien die

falschen Instrumente, um den Wohnraum-mangel zu beheben. „Man muss Bremsen lösen, nicht Subventionen auf den Weg bringen“, forderte er.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., begrüßte die fundierten und positiven Stellungnahmen der wohnungspolitischen Sprecher der Fraktionen. Durch die guten Ergebnisse der Baukostensenkungskommission müsste eigentlich allen Politikern in Deutschland klar sein, was im Detail getan werden muss, um den Wohnungsbau wieder günstiger und attraktiver zu machen. „Wir haben hier mit unserer intensiven Mitarbeit viel mehr erreicht als eigentlich gedacht“, sagte Gedaschko. Allerdings scheint es in der Politik eine Wahrnehmungsverweigerung zu geben. Nicht anders sei es zu erklären, dass Minister – wie beispielsweise Justizminister Maas – Gesetze wie das zweite Mietrechtspaket entwerfen. „Das zweite Mietrechtspaket ist sozialpolitisch desaströs und wird sich katastrophal auswirken“, sagte Gedaschko.

„Wir betrachten derzeit eine schizophrene Situation: Einerseits hat die Regierung erkannt, dass es dringend mehr Mietwohnraum zu fairen Preisen und deshalb kostengünstigen Wohnungsneubau und kostengünstige Mietwohnungen braucht, dennoch fallen in den verschiedenen Ministerien dauernd entgegengesetzte Entscheidungen. Was nicht stattfindet, ist gutes Regieren“, so Gedaschko. Deutschland bewegt sich im Moment auf dem besten Wege, sich die maximal teuerste Lösung

auszusuchen, um die Klimaschutzziele zu erreichen. „Dies geschieht letztlich auf dem Rücken derjenigen, die die Investition tätigen und derjenigen, die anschließend die Investitionen durch ihre Mieten tragen müssen“, sagte der GdW-Präsident. „Die Frage nach der Vereinbarkeit von Klimaschutz und einer sozialen Komponente wird systematisch von der Politik übergangen, das ist eine ge-

sellschaftliche Katastrophe“, sagte Gedaschko. Deswegen rief er nochmals alle dazu auf, gegen die Erhöhung der EnEV und vor allem gegen das zweite Mietrechtspaket die Stimme zu erheben.



Umfassende Berichte, gute Zahlen und klare Abstimmungen prägten die Mitgliederversammlung. Weitere Redner waren (v.l.n.r.): Michael Lott, Hans Maier, Dr. Frank Pinsler, Siegfried Apfel und Bruno Ruess.







# Podiumsdiskussion zur Zukunft des Wohnens

Hitzige Experten-  
debatte beim  
vbw-Verbandstag  
in Ulm

Unter der herausfordernden Moderation des Journalisten Dr. Hajo Schumacher diskutierten beim Verbandstag des vbw Ende April vor den rund 300 Gästen im Ulmer Congress Centrum vier Architektur-, Bau- und Wohn-Experten über die Zukunft des Wohnens. Dazu zählten die Architektin Dr. Birgit Wolter, der Direktor des Instituts für Wohnen und Entwerfen an der Universität Stuttgart Prof. Dr. Thomas Jocher, der stellvertretende Vorstandsvorsitzende der empirica AG Dr. Rainer Braun und GdW-Präsident Axel Gedaschko. Schumacher lenkte die Diskussion auf Themen wie den Städtebau, den Wohnungsmarkt und Wohnungsmangel, das Wohnen im Alter und die Bau- und Wohnkosten.

„Das durchmischte Gebiet ist einer der zentralsten Punkte für das künftige Wohnen. Es macht eine Stadt aus, ist unser Leben und war lange Zeit nicht so beliebt“, so Prof. Dr. Thomas Jocher. Die verschiedenen Nutzungsformen wie Arbeiten, Ausbilden, Erholen und Wohnen gehörten in urbanen Gebieten zusammen. „Es gibt unbequeme Wahrheiten. Eine davon ist, dass wir auf einem viel zu hohen Wohnflächen-Niveau leben“, sagte Jocher. Jeder Mensch in Deutschland habe derzeit etwa ein Wohnflächenniveau von über 40 Quadratmetern. Das müsse eigentlich

wieder reduziert werden, um den Markt zu entlasten.

Dr. Birgit Wolter betonte zusätzlich die Flexibilität. „Die Betrachtung muss sozialraumbezogen erfolgen“, sagte sie. Natürlich fehle deutschlandweit im Schnitt Wohnraum, doch je nach Region – Stadt oder Land beziehungsweise alte und neue Bundesländer – unterscheide sich die Situation extrem. „Auf dem Land gilt es eher, die Menschen zu halten und den Wohnraum zu nutzen und nicht neuen Wohnraum zu schaffen. Die Verteilung ist ein-

fach sehr ungleich“, so Wolter zu den Herausforderungen.

## **Binnenwanderung: Unterschied Stadt und Land**

„Das Problem in Deutschland ist die Binnenwanderung. Sie hat einen viel größeren Effekt als die zu uns kommenden Flüchtlinge“, sagte Dr. Rainer Braun. Das Land sortiere sich um. Unechte Wachstumsstädte, wie zum Beispiel Heilbronn, ziehen Menschen aus dem direkten Umland an und verlieren Menschen überregional. Hier darf nicht zu viel gebaut werden, da der Zuzug zurückgehen wird, die Abwanderung aber bleibt“, betonte er. Freiburg und Stuttgart beispielsweise seien echte Zuwanderungsstädte. Sie gewinnen auch überregional. In diesen Städten muss sehr viel gebaut werden. „Volkswirtschaftlich ist es pervers, wenn Wohnungen an der einen Stelle verfallen, nämlich im ländlichen Raum, und an anderer Stelle gebaut werden. Das betrifft ja nicht nur die Wohnungen, sondern auch Folgeeinrichtungen wie Schwimmbäder, Schulen und öffentliche Einrichtungen. Daher dürfen wir auf keinen Fall die falschen Wohnungen am



falschen Ort bauen“; Braun plädierte deshalb für eine sehr genaue Raumbetrachtung. Der Wohnungsmarkt ließe sich politisch kaum steuern, weil er Bundes-, Landes- und Kommunalrecht unterliege und außerdem auf unterschiedliche Zuständigkeiten in den Ministerien träfe, betonte er.

„In Politik und Wissenschaft wurde die Stadt in der Vergangenheit gehypt. Man hat das Land bewusst schlecht gemacht“, sagte Axel Gedaschko. „Wir haben auf Basis der empirica-Studie zu den Schwarmstädten überlegt, was die Wohnungswirtschaft zur Attraktivität der kleinen Mittelstädte beitragen kann. Den Prozess der Abwanderung kann man vermutlich nicht drehen, aber in Zusammenarbeit mit den Kommunen wenigstens verlangsamen“, sagte er. Wolter bestätigte: „Es braucht Bündnisse zwischen den Gemeinden – und da kann die Wohnungswirtschaft ein Treiber und Verbindungselement sein – um gegen die Abwanderung aus den Regionen anzugehen.“

#### Wirklich: Wohnraum für Reiche?

„Hinzu kommt, dass der Anteil derjenigen, die ein geringes Einkommen haben, deutlich steigen wird. Diese Erkenntnis besitzen wir heute schon und müssen sie antizipieren“, so Gedaschko. Einerseits stiegen die Anforderungen an den Wohnungsbau,

diejenigen, die schon eine Wohnung haben. Gleichzeitig sei die Mietpreisbremse ein Signal an die Menschen im ländlichen Raum: „Kommt ruhig in die Städte – wir halten die Mieten niedrig“. „Wir haben bei empirica Untersuchungen vorgenommen, die zeigen, dass die Mieten trotz der Mietpreisbremse weiter gestiegen sind. Sie bewirkt genau das Gegenteil“, stellte Braun fest.

#### Wohnen im Alter

„Der Anteil der Hochaltrigen und damit der Pflegebedürftigen, die zuhause alt werden wollen, steigt. Wir müssen darauf schauen, dass der Wohnungsmarkt sich altersgerecht aufstellt“, sagte Wolter, die Mitglied des Vorstands des Instituts für Gerontologische Forschung e.V. ist. „Ich hoffe, dass es neue, nachgefragte Wohnkonzepte wie Wohngemeinschaften gibt, bis wir, die Babyboomer des Jahrgangs 1964, in das Seniorenalter kommen“, formulierte Wolter. Barrierearmut oder Barrierefreiheit helfen Senioren, lange in den angestammten Wohnungen zu bleiben. Bei Bewegungseinschränkungen seien bedarfsgerecht umbaubare Wohnungen entscheidend. „In den Wohnungen selbst können die älteren Menschen häufig sogar mit Barrieren leben, die sie kennen. Wichtiger ist, dass der Zugang und das Wohnumfeld keine Barrieren aufweist.“

mit hohen Baukosten lassen sich niedrige Mieten generieren“, so Jocher. Gedaschko widersprach: „In der Baukosten-senkungskommission ging es nicht um die Senkung von Standards, sondern um die Frage, wie wir das, was wir bauen, günstiger bauen können. Das war eine Gesamtbetrachtung aller Posten, die in die Kosten einfließen. Zu behaupten, die Baukosten hätten nichts mit den Mietkosten zu tun, ist falsch. Die Unternehmen hier im Saal folgen nicht einer Gewinnmaximierung, sie geben vielmehr geringe Gestehungskosten an ihre Kunden weiter. Es gilt, den Markt differenzierter zu betrachten“, rügte er.

„Flexibilität und Gemeinschaft sehe ich als zwei zentrale Zukunftsentwicklungen“, sagte Jocher in seinem Schlusswort. Im städtebaulichen Bereich sind die heißesten Eisen das Boden- und das Mietrecht, an die sich die Politik heranwagen müsse. „Es ist gut, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Genossenschaften zunehmend wieder zu kommunalen Akteuren werden, die auch stark intersektional arbeiten. Dies gilt beispielsweise beim neuen Präventions- oder Pflegestärkungsgesetz, durch welche die Kommunen eine neue Rolle erhalten und mehr Mittel fließen. Die stärkere Verbindung von Wohnungswirtschaft, Sozialem und Gesund-



andererseits existiere die Nichtbezahlbarkeit. Für diesen Zwiespalt gebe es noch keine Lösung. Braun fügte hinzu: „Das Wohngeld beispielsweise hätte die Politik viel früher und viel stärker erhöhen können.“ Der Flaschenhals für mehr Wohnungsbau und damit günstigere Wohnungen sei das Bauland. „Wir brauchen eine Reform der Grundsteuer und müssen die Haltekosten für ungenutztes Bauland drastisch verteuern. Subventionen helfen da nicht“, so Braun. „Die Mietpreisbremse und das zweite Mietrechtspaket mit der Deckelung der Modernisierungskosten werden dazu führen, dass Vermieter nur noch an reiche Mieter vermieten“, prophezeite Braun. Beide Regelungen schützten eben nicht die Geringverdiener, sondern

Dann lässt sich auch im Alter selbständig wohnen, einkaufen, Freunde treffen“, so Wolter. „Unnötig sind meines Erachtens viele der hochgehypften AAL-Lösungen, die aufwendig und häufig unnötiger Schnickschnack sind“, sagte Wolter. „Ärzte sprechen sich häufig sogar für Stufen und Treppen aus, die die Senioren lange beweglich halten“, ergänzte Jocher.

#### Hohe Baukosten

Dann plädierte Jocher: „Bauen muss teurer werden“. Er halte nichts von Substandards, wie sie in der Baukostensenkungskommission der Bundesregierung, deren Mitglied er war, angesprochen worden seien. „Geringere Standards fallen uns in 20 bis 30 Jahre wieder auf die Füße. Auch

Angeregte Diskussionen: Dr. Rainer Braun, Axel Gedaschko, Dr. Birgit Wolter, Prof. Dr. Thomas Jocher und Moderator Hajo Schumacher (v.l.n.r.)

heit dient letztlich der Verbesserung der Quartiere“, sagte Wolter. Gedaschko betonte einen weiteren Punkt: „Das Wiedererlernen der Baukunst ist wichtig. Es war in den vergangenen Jahren nicht notwendig, zu bauen. Jetzt aber ist es das. Daher müsse nicht kurzfristig, sondern mittel- bis langfristig gedacht und geplant werden. „Die Wohnungswirtschaft sorgt mit ihren großen Beständen für eine wichtige und gute Durchmischung der Städte“, schloss Braun den Diskussionskreis.

## Preisträger

Ramona Geiger  
Carolin Hoser  
Sandra Schwendner  
Alexander Hugel  
Benjamin Müssig

Alexander Zwingert  
Kyra Kälber  
Lennart Tschunt  
David Matthäus  
Steve Mitschke



Laudatoren, Professoren und Preisträger des vbw-Immo-Preises: Verbandsvorsitzender Robert an der Brügge, Prof. Markus Mändle, Alexander Hugel, Benjamin Müssig, Carolin Hoser, Sandra Schwendner, David Matthäus, Lennart Tschunt, Ramona Geiger, Steve Mitschke, Alexander Zwingert, Kyra Kälber, Prof. Andreas Saxinger, Prof. Markus Staiber, Studiendekan Prof. Dieter Rebitzer und Verbandsdirektorin Sigrid Feßler

# vbw-Immo-Preis an Absolventen der HfWU verliehen

## Verband lobt herausragende Leistungen der Studierenden

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat die zehn besten Absolventen im Studiengang Immobilienwirtschaft an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen mit dem vbw-Immo-Preis ausgezeichnet. Die Preisverleihung fand auch dieses Jahr im Rahmen des Verbandstages des vbw Ende April in Ulm statt. Ramona Geiger, Carolin Hoser, Sandra Schwendner, Alexander Hugel, Benjamin Müssig, Alexander Zwingert, Kyra Kälber, Lennart Tschunt, David Matthäus und Steve Mitschke nahmen den Preis in Form einer Auszeichnung sowie eines Geldpreises im Beisein ihrer Professoren Studiendekan Prof. Dr. Dieter Rebitzer, Prof. Dr. Andreas Saxinger, Prof. Dr. Markus Staiber, und Prof. Dr. Markus Mändle persönlich entgegen. Die Absolventen hatten im Sommer- beziehungsweise Wintersemester 2015/2016 mit sehr guten Noten ihre wissenschaftliche Ausbildung an der HfWU abgeschlossen.

„Wir würdigen auf diese Weise die herausragenden Leistungen der Absolventen bei ihrem Bachelor-Abschluss, der Bachelor-Thesis oder der Master-Thesis“, sagte Robert an der Brügge, Verbandsvorsitzender des vbw. Der Verband lege großen Wert auf die Aus- und Weiterbildung junger Fachleute. Er schätze und unterstütze deshalb die immobilienwirtschaftliche Lehre


an der HfWU. „Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bietet interessante Arbeitsplätze für junge, gut ausgebildete Fachkräfte in der Branche“, so an der Brügge. „Wir werden daher Leistung auch weiter fördern“.







Hoch  
hinaus...



...und ab  
in die  
Zukunft



# Beeindruckende Besichtigungstouren in Ulm

Ein vielfältiges Besichtigungsprogramm stand den Gästen des Verbandstags am Vortag in Ulm zur Auswahl. Thematisch reichte es von der Architektur des Mittelalters über die Dächer und Gewölbe des Münsters bis hin zur Entwicklung des Science-Parks an der Universität und der modernen Kunst des Künstlers Gerold Miller. Von kühlen Temperaturen und eisigem Wind ließen sich die Besucher nicht abschrecken. Insbesondere die Führungen durch das Münster stießen auf großes Interesse.

Die Teilnehmer durften einen Blick in die Bauhütte des Münsters werfen. Steinmetze restaurieren oder erneuern hier originalgetreu die Steinfiguren aus dem Inneren und den Außengewänden des Münsters. In der Werkstatt beschlagen sie riesige Steinquader. Weiter ging es durch eine riesige „Abstellkammer“ steinerner Figuren in den Innenraum des Münsters, dessen Turm mit 161,53 Metern Höhe der höchste Kirchturm der Welt ist. Das monumentale Bauwerk wurde im Jahr 1337 begonnen und 1890 vollendet. Der Innenraum und die Fassade des gotischen Bauwerks sind reich gestaltet. Vom Dach des geschichtsreichen



Gebäudes reicht der Blick nicht nur auf viele Details am Mauerwerk und die verschachtelte Konstruktionsweise, sondern weit über die Stadt. Die Teilnehmer hatten Glück: kalt aber sonnig lag die Stadt ihnen zu Füßen und bot einen wunderschönen Anblick!



Auch die Gruppen, die die Stadtführung unternahmen, lenkten ihren Blick auf die Baukunst des Münsters. Allerdings nur von außen. Denn die Stadt mit der mehr als 1.100-jährigen Geschichte hat über das Münster hinaus noch einiges an historischer Architektur zu bieten. Nicht nur das Ulmer Rathaus, auch das Fischer Viertel, das schiefe Haus, das Schwör- und Zeughaus und der Grüne Hof strahlen zum Teil bis zu acht Jahrhunderte Geschichte aus. Fachwerk, Bemalung, Putzquadersteine, Facettenstein-







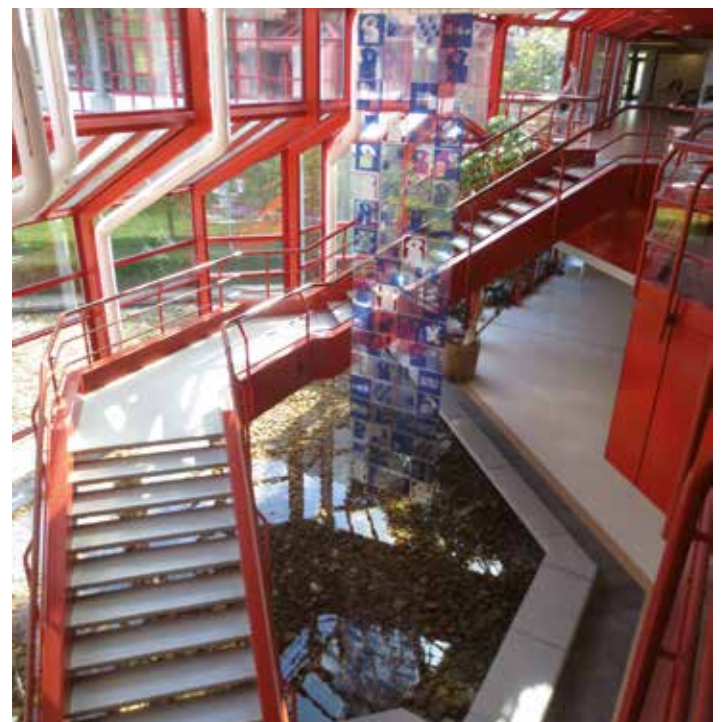
einfassung der Fenster oder reich verzierte Portale geben Zeugnis des jeweiligen architektonischen Zeitgeistes. Neuere Gebäude wie das Stadthaus von Richard Meier, die Zentralbibliothek von Gottfried Böhm, die Erweiterung des Ulmer Museums von Raupp/Manderscheidt und die neue Kunsthalle Weishaupt von Wolfram Wöhr Architekten rundeten die Führungen unter dem Titel „Architektur: Mittelalter trifft Moderne“ ab.

Im Ulmer Museum und in der Kunsthalle Weishaupt bewegte sich die dritte Besichtigungsgruppe. Rund 400 Gemälde und Plastiken zeigt die private Sammlung des Mäzens Siegfried Weishaupt. In einer zusätzlichen Einzelausstellung werden derzeit über 60 großformatige Arbeiten aus dem Werk des Berliner Künstlers Gerold Miller präsentiert. Die Ausstellung legt dar,



wie Miller das klassische Bildformat in seine einzelnen Teile auflöst, um daraus ein neues entstehen zu lassen. Auf diese Weise definiert er die Verhältnisse zwischen Werk, Fläche und Raum ganz neu. Beim Übergang in das Ulmer Stadtmuseum erlebten die Teilnehmer einen Sprung von der Moderne in die Vergangenheit. „Glaubensfragen. Chatrooms auf dem Weg in die Neuzeit“ lautete der Ausstellungstitel über Handschriften, Miniaturen, Gemälde und Skulpturen zum Miteinander der Religionen in Süddeutschland im Mittelalter. Die Objekte im Ulmer Museum machen deutlich: Judentum, Christentum und Islam beruhen auf gemeinsamen Fundamenten. „Beeindruckend!“, so das einstimmige Votum der Besucher der beiden Häuser.

Im Gegensatz zu den drei oben genannten Führungen bewegten sich zwei weitere Gruppen außerhalb des Zentrums von Ulm: auf dem Universitätsgelände und dem Science-Park. Die jüngste Universität Baden-Württembergs, an der mittlerweile knapp 10.000 Studenten eingeschrieben sind, legte 1967 ihren Gebäudeplan in lauter kleinen Kreuzformen an. Auf diese Weise waren Forschung, Lehre und Verwaltung sowie die verschiedenen wachsenden Fakultäten eng verbunden. Wilmut Lindenthal, Leiter Vermögen und Bau Baden-Württemberg Ulm (VBA), und sein Kollege Joachim Hofmann erläuterten, dass dieses Schema aber zwischenzeitlich etwas aufgelöst wurde. „Derzeit wird rund um die Universität stark gebaut. Ab 2018 soll die Straßenbahnlinie 2 die Universität mit der Innenstadt verbinden. Dafür, und für zahlreiche Erneuerungen und Erweiterungen an der Universität, werden derzeit Bäume gerodet und Erde umgegraben“, sagte Hofmann. Er zeigte den Teilnehmern ein jüngst modernisiertes Fakultätsgebäude, die Mensa, das Café und Aufenthaltsräume, führte durch die medizinische Fakultät, das Universitätsklinikum und durch den Science Park mit vielen kleinen und großen Firmen. In der Wissenschaftsstadt Ulm, insbesondere rund um das Universitätsgelände, bilden Wissenschaft, Lehre und Anwendung eine Brücke von der Forschung bis zum „Produkt“. „Faszinierend, was hier umgesetzt wird“, lautete nach der Führung das Fazit der Besucher.











## Schöner Abend in exquisitem Ambiente

Gepflegte Oldtimer verschiedener Marken und aus unterschiedlichen Zeiten bildeten das Ambiente für die Vorabendveranstaltung zum Verbandstag 2016 des vbw. Auf den zwei Veranstaltungsebenen der Oldtimerfabrik Classic in Neu-Ulm konnten die Gäste der Abendveranstaltung einen Sektempfang, ein mehrgängiges Menü und eine Fußballübertragung der Champions League genießen. Musikalisch umrahmt Lee Mayall the Sax Machine mit Blues und Soul vom Feinsten den unterhaltsamen Abend.







# Seit 150 Jahren zum Wohle der arbeitenden Klassen

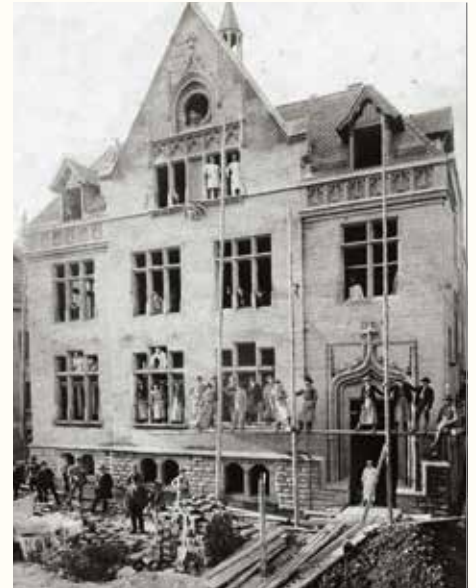
Der Bau- und Wohnungsverein Stuttgart vertritt die Ideale seines Unternehmensgründers, des Stuttgarter Ehrenbürgers Eduard Pfeiffer, zielstrebigter denn je. Die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum, hat er sich seit nunmehr 150 Jahren auf die Fahnen geschrieben. Als ältestes Wohnungsunternehmen der Stadt Stuttgart und als zweitgrößter Anbieter von Mietwohnungen auf Stuttgarter Gemarkung, nennt er 4.600 Mietwohnungen sein Eigen.

seit **150** JAHREN  
FÜR MENSCHEN



**Bau- und  
Wohnungsverein  
Stuttgart**

In Zeiten größter Wohnungsnot hatte der Firmengründer seinerzeit eine Reihe einflussreicher Persönlichkeiten um sich versammelt. Der Verein zum Wohl der arbeitenden Klassen wurde 1866 dabei ins Leben gerufen. Namhafte Persönlichkeiten und Bürger von hohem gesellschaftlichen Rang waren unter den Mitgliedern, darunter Gustav Siegle, Ferdinand von Stein-



Ganz oben die Geschäftsstelle des Bau- und Wohnungsverein Stuttgart bei der Errichtung als Schulhaus im Jahr 1896, darunter der Alte Landtag in der Heusteigstraße 45

beis, König Karl von Württemberg oder auch Robert Bosch. Sie alle trugen zur Entwicklung des Unternehmens, aber auch der Stadtentwicklung in Stuttgart, maßgeblich bei.

Bauprojekte, die bis in die Gegenwart abstrahlen, sind beispielsweise der Alte Landtag in der Heusteigstraße 45 oder die Ge-



schäftsstelle des Bau- und Wohnungsvereins Stuttgart in der Schwabenbergstraße 64, welche im Jahr 1896 ursprünglich als Kinderkrippe errichtet wurde. Der Alte Landtag wurde 1890 als sogenanntes Arbeiterheim fertiggestellt und bot 240 Schlafgästen Unterkunft sowie Zugang zu einer Bibliothek, einem Theatersaal und einer Kantine. Am 11. November 1953 wurde in dem Saal des Gebäudes die Verfassung des neu gegründeten Bundeslandes Baden-Württemberg verabschiedet. Heute ist das Land Baden-Württemberg Mieter des Saales und angrenzender Lehrräume. Im Gebäude befinden sich zusätzlich Apartments, die sich großer Beliebtheit erfreuen.

#### Quartiersentwicklung gestern, heute und morgen

Die umfassenden Schaffensphasen mit weiteren großen Bauprojekten reichen von der Gründung der Siedlung Ostheim in den 1890er Jahren über die Altstadt-sanierung Anfang des 20. Jahrhunderts bis hin zur Erstellung ganzer Quartiere mit dem Bau hunderter neuer Wohnungen – im Zeitraum von den 1960er Jahren bis in die 1990er Jahre. Diese Quartiere finden sich in den Stadtteilen Botnang, Neugereut, im Osten Stuttgarts und in Bad Cannstatt wieder. Gerade in Bad Cannstatt werden aktuell 93 neue Wohnungen im Zuge einer Nachverdichtungsmaßnahme, integriert in das bestehende Quartier, neu gebaut. Seit dem Anfang der 2000er Jahre ist ein Schwerpunkt der Bautätigkeit die Weiterentwicklung des Gebäudebestandes des Stadtteils, in dem der Bau- und Wohnungsverein Stuttgart entsprungen ist – nämlich der Stuttgarter Osten.

#### Verantwortung für Generationen

Gleich mehrere aufwendige Bauprojekte wurden und werden in Stuttgart-Ostheim realisiert. Aufwendig auch deshalb, da unterschiedlichste Aspekte in die Planungen miteinbezogen werden müssen, um für zukünftige Anforderungen der Wohnungssuchenden gut aufgestellt zu sein. Diese sind zum Beispiel: Standortanalysen zum demografischen Wandel, Einsatz erneuerbarer Energien und Werkstoffe, Energieeinsparung, Wohnen im Alter, Kinderbetreuung, Wohnungsgrößen und Mietpreisbildung unter Berücksichtigung der Einkommens- und Rentenentwicklung und natürlich Wirtschaftlichkeit.



Das Quartiersprojekt „Wohnen in Ostheim“ in der Rotenberg/Raitelsbergstraße mit insgesamt 120 Wohnungen (ganz oben) sowie Kindertagesstätte (Bild mitte) und einem generationenübergreifenden Wohncafé



Das Team des Bau- und Wohnungsvereins sowie die Mitarbeiter des Bauhofs

**Ein besonderes Quartier**

Ein Musterprojekt stellt hierbei das Quartiersprojekt „Wohnen in Ostheim“ in der Rotenberg/Raitelsbergstraße im Stuttgarter Osten dar. Die Vision war, Menschen im Alter von 0 bis 100 zusammenzubringen und mit Wohnraum sowie Betreuungsmöglichkeiten zu versorgen. Zu diesem Zweck wurden vier abgewohnte Bauabschnitte abgerissen und durch vier, den Bedürfnissen der Gegenwart angepasste, neue Baukörper ersetzt. Zwei städtebaulich prägende Gebäude wurden aufwendig modernisiert. Nicht nur, dass beim Bau der Gebäude Recycling-Beton verwendet wurde, die Neubauten wurden auch architektonisch in Gleichklang mit der Umgebungsbebauung gesetzt. Das Quartier beherbergt eine 50 Plätze umfassende Kindertagesstätte, betrieben durch die St. Josef gGmbH, und ein von Anna Haag betriebenes generationenübergreifendes Wohncafé. Beide Einrichtungen erfreuen sich großer Beliebtheit. Zudem wurde in den sechs Bauabschnitten die Hälfte der insgesamt 120 Wohnungen barrierearm bzw. barrierefrei erstellt. Die Gesamtwohnfläche beträgt 11.300 m². Die Investitionskosten betragen rund 25 Millionen Euro. Die Baumaßnahmen erstreckten sich von 2009 bis ins Jahr 2014.



**Für Menschen – Zukunft gestalten**

Der Bau- und Wohnungsverein Stuttgart richtet schon heute den Blick in die Zukunft. Er nimmt sich wohnungswirtschaftlichen Themen an, wie beispielsweise der Digitalisierung, der Wohnraumversorgung für die Singlehaushalte von morgen, des bezahlbaren Wohnraums für geringe und mittlere Einkommensbezieher, oder auch den Einsatz erneuerbarer Energien. Bei allem Handeln hat sich das Unternehmen – gemäß des Jubiläumsmottos – seit 150 Jahren – FÜR MENSCHEN – verschrieben.



**Zahlen und Fakten**

Gründungsdatum:	20.03.1866
Bestand:	4.600 Wohnungen
Mietverwaltung für Dritte:	200 Wohnungen
Mietfläche:	300.000 m²
Anzahl Mitarbeiter:	58
Bilanzsumme:	177 Mio. Euro
Neubauvolumen:	rund 15 Mio Euro p.a.
Instandhaltung:	Ø 36 Euro/m² Wohnfläche
Modernisierung:	Ø 19 Euro/m² Wohnfläche
Internet:	www.bwv-stuttgart.de www.die-siedlung-ostheim.de

Der Sitzungssaal im Eduard Pfeiffer Haus (Alter Landtag), Heusteigstraße 45



## KURZ GEFRAGT

## ... zur Beratung bei der Neugründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften

Angesichts steigender Wohnungsengpässe in vielen Städten überlegen sich Kommunen wieder vermehrt selbst aktiv in den Markt einzugreifen und kommunale Wohnungsbaugesellschaften zu gründen. Um zu einer Entscheidung kommen zu können, suchen sie nach einer professionellen Beratung. In vielen Fällen wenden sie sich daher an den vbw, um eine Gründungsberatung zu erhalten. **aktuell** sprach mit vbw-Verbandsdirektor Hans Maier über die notwendigen Analysen und Vorarbeiten bis hin zu einer Gründung.

**aktuell:** Was muss im Vorfeld einer Gründung beachtet und analysiert werden?

**Hans Maier:** Wir sehen uns an, ob die Kommune bereits eigene Immobilien im Bestand hat, die sie in die Gesellschaft einbringen kann. Dazu stellt sich die Frage, welche weiteren Planungen die Kommune hinsichtlich Grundstücke, Zukauf oder Neubau hat. Wichtig ist zudem, welche Möglichkeiten die Kommune hat, die Finanzierung in der Anlaufphase im Haushalt darzustellen. Das beziehen wir dann, unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen des Marktes, in eine Businessplanbetrachtung über zehn Jahre ein, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit

des kommunalen Wohnbauträgers beurteilen zu können.

**aktuell:** Welche weiteren Informationen liefern Sie den Kommunen?

**Maier:** Wir bieten den Städten und Gemeinden zudem eine rechtliche Beratung an und vergleichen beispielsweise die Vor- und Nachteile der Gründung einer kommunalen Gesellschaft oder eines Eigenbetriebs. Insgesamt fließen haushaltsrechtliche, wirtschaftliche, organisatorische und kommunalrechtliche Überlegungen in die Beratung ein. Und wir geben den Auftraggebern Hausaufgaben insofern mit, als sie sich

Gedanken über strategische Fragestellungen machen müssen.

**aktuell:** Was fällt nicht mehr unter eine solche anfängliche, kostenlose Gründungsberatung?

**Maier:** Sobald wir beispielsweise ein ganz konkretes wirtschaftliches Konzept und eine Projektplanung für neue Bauten oder Bestandsbauten abgeben sollen, wird der Aufwand so hoch, dass wir ein Honorar dafür berechnen. Denn dann gilt es, eine langfristige integrierte Planung mit Plan-Bilanz-, Plan-Gewinn- und Verlustrechnung sowie Plan-Kapitalflussrechnung unter Berücksichtigung notwendiger Bestandsinvestitionen zu erstellen und das bedarf einfach weiterer Zeit und Expertise. Dennoch kann ich Städte und Gemeinden nur ermuntern, über die Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften nachzudenken: Es kann sein, dass sich die Gründung nicht lohnt; in den meisten Fällen ist dies aber eine gute Möglichkeit, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.



# Grün-schwarze Landesregierung: „Verlässlich. Nachhaltig. Innovativ“

## vbw analysiert den Koalitionsvertrag

Baden-Württemberg hat gewählt und für Erstaunen gesorgt. Die von den Wählerinnen und Wählern bestimmten Koalitionspartner tragen seit dem 12. Mai die Farben grün/schwarz. Erstmals in ihrer Geschichte sind die Grünen stärkste Kraft bei einer Landtagswahl geworden. Sie bleiben damit an der Regierung, doch in neuer Koalition – mit der CDU. Den gemeinsamen Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung hat der vbw analysiert und konnte viel Positives ausmachen.



„Wir haben in den vergangenen Jahren viele sehr intensive und partnerschaftliche Gespräche mit der Politik und der Verwaltung geführt. Das macht sich bemerkbar. Mit der Schaffung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg zeigt das Land den Willen, den Wohnungsbau noch weiter in den Fokus zu rücken“, sagt Sigrid Feßler, Verbandsdirektorin des vbw. Nicht umsonst steht im Koalitionsvertrag: „Schnell ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist ein zentrales Anliegen der Landesregierung. ... Es ist dabei wichtig, sowohl die Interessen der Mieter als auch die Interessen der Vermieter und Eigentümer in

Einklang zu bringen“. „Da ist es nur folgerichtig, den Wohnungsbau, das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, die technischen Normen, die Städtebauförderung und den Denkmalschutz mit ihren Referaten wieder in einem Ministerium zu verorten“, so Feßler.

Auch die im Koalitionsvertrag verankerte „Wohnraum-Allianz“ begrüßt der vbw. Sie soll die Leitlinien für die verstärkte Schaffung von Wohnraum erarbeiten. „Dies ist ein guter Ansatz, denn der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum kann letztlich nur gedeckt werden, wenn die Politik die geeigneten Rahmenbedingungen schafft und alle am Wohnungsbau beteiligten Akteure den Wohnungsbau als gesamtgesellschaftliche Aufgabe sehen. Hier wird sich der vbw gezielt einbringen“, so Feßler. Dies betrifft unter anderem die Details rund um die Flächenbereitstellung für den Wohnungsbau sowie die Vereinfachung und Beschleunigung der Bebauungsplanverfahren und des Vergaberechts.

Maßgebend wird auch die konkrete Ausgestaltung der sozialen Wohnraumförderung sein; hierauf wird der vbw auf jeden Fall einen genauen Blick werfen. Der Koalitionsvertrag besagt, dass die soziale Wohnraumförderung vereinfacht, flexibilisiert und attraktiver gemacht werden soll. Dies gilt für die Ausweitung der Gebietskulisse, die zusätzliche Möglichkeit von Zuschüssen, die Vereinfachung der mittelbaren Belegung sowie mehr Flexibilität bei den Wohnungsgrößen. „Wichtig ist auch die

geplante Verzahnung des Landeswohnraumförderungsprogramms mit dem jetzigen Wohnraumprogramm für Flüchtlinge, so die Verbandsdirektorin. Eine der langjährigen Forderungen des vbw, nämlich die Novellierung des Landeswohnraumförderungsgesetzes, wollen die Koalitionspartner nun gemeinsam umsetzen.

Mit Sorge blickt der Verband auf die Ausführungen zur Landesbauordnung. „Es darf nicht sein, dass eine Novelle der LBO zur Folge hat, dass bei den Anforderungen immer weiter draufgesattelt wird“, sagt Feßler. „Vielmehr soll die Novelle zu weniger Bürokratie führen“. Auch bei den Aussagen zum Baustoffrecycling, zu kurzen Transportwegen bei der Baustoffversorgung und der Energieeffizienz im Neubau und dem Gebäudebestand befürchtet der vbw, dass diese Planungen zu weiteren Regulierungen und Kostensteigerungen führen können. „Das sollte tunlichst vermieden werden, um den Wohnungsbau nicht noch stärker zu bremsen“, sagt sie.

„Leider bleiben die Aussagen der Landesregierung zum zweiten Mietrechtspaket viel zu vage. Hier hätten wir uns klare Worte und die konkrete Unterstützungsaussage des Landes im Bundesrat gegen die verschlechterten Modernisierungsbedingungen und die schädliche Verlängerung des Bezugszeitraumes beim Mietpiegel gewünscht“, sagt Feßler.

„Insgesamt ziehen wir ein positives Fazit. Der Wohnungsbau gewinnt durch die Pläne der Landesregierung an Bedeutung. Wichtig ist jetzt, dass die Wohnraum-Allianz dafür genutzt wird, schnell und zielgenau die Pläne in gesetzliche Vorgaben umzusetzen. Was gemacht werden muss, um den Wohnungsbau zu beschleunigen, ist bekannt; jetzt muss es an die Umsetzung gehen.“, so Feßler abschließend.





# Wenn das Wohnen nicht mehr normal funktioniert

## Seminar über unterstützende Intervention in desorganisierten Haushalten

Verwahrloste, vermüllte Räume, überall Chaos und Unrat – dieser Zustand einer Wohnung ist der Alptraum eines jeden Vermieters. Warum können manche Menschen nicht organisiert wohnen? „Die Ursachen sind sehr unterschiedlich“, sagte Wedigo von Wedel vom H-Team e.V. aus München in seinem Vortrag „Desorganisiertes Wohnen – Messie-Syndrom“. Er informierte die Mitglieder des Arbeitskreises Soziales Management über Begriffe, Hintergründe, Funktionen und eine mögliche unterstützende Intervention je nach Persönlichkeitsbild.

Weder gebe es in der Wissenschaft und Literatur ein großes Interesse für diese Form der Verwahrlosung und des Messie-Syndroms, noch erfolgen ausreichend Angebote der aufsuchenden Hilfe, betonte von Wedel. Er stellte die Ursachen des desorganisierten Wohnens vor: Suchtstrukturen, verschiedene Krankheitsbilder wie Demenz oder seelische Erkrankungen wie Schizophrenie, ausgeprägter Autismus und chronische Depression sowie psychosoziale Ursachen wie Traumata gehören zu den Auslösern. Das könne zum Beispiel der Tod des Lebenspartners oder das Ausscheiden aus dem Berufsleben sein. „Keinesfalls sind nur alte Menschen betroffen, die einfach körperlich nicht mehr in der Lage sind, ihre Wohnung zu organisieren“, so von Wedel. Desorganisiertes Haushalten gebe es in jedem Erwachsenenalter und durch alle Schichten.

Von Wedel wies vor allem auf zwei Syndrome hin: das Vermüllungs-Syndrom und das Messie-Syndrom. „Es ist wichtig zu unterscheiden, ob die Anhäufung von Dingen in der Wohnung aufgrund mangelnder Entsorgung oder durch aktive Sammlung und Hortung geschieht“, sagte von Wedel. Wer aktiv sammelt, folgt dem Bedürfnis nach einer gewissen Ordnung. Das aktive Sammeln hat sowohl integrative als auch kompensatorische Funktionen. Die Sammelobjekte tragen soziale oder biografische Bezüge und damit einen besonderen Wert für den Sammler.

Daher tun ihm Eingriffe in die Sammlung psychisch weh. Passives Ansammeln strebt hingegen nach keiner Ordnung. Es kommt nur nicht zur Entsorgung. Hier sind Eingriffe in diese Ansammlung für den Besitzer auch nicht störend.

Das Messie-Syndrom betrifft eine besondere Gruppe von Menschen. Es sind Menschen, die sogar zum Perfektionismus neigen können, es aber nicht schaffen Unordnung, Desorganisation und die Anhäufung von vermeintlich nutzlosem Krepel angemessen zu begegnen. Trotz angestrengten Bemühens ist der Haushalt außer Kontrolle und sie fühlen sich überfordert. „Sie sind sehr kreativ und haben höchst moralische Wertvorstellungen. Messies vermüllen nicht! Die Dinge sind im Chaos, doch keinesfalls Müll. Im Gegenteil, sie besitzen hohen funktionalen und emotionalen Wert“, so von Wedel. „Scham und Ehrgefühl haben aber sowohl aktive als auch passive Sammler“, betonte er. Beiden Gruppen sei selbstverständlich mit Respekt zu begegnen.

Die Wohnung ist ein rechtlich geschützter Raum, in den nicht einfach eingegriffen werden darf. Bei Verletzung von Rechten Dritter durch Geruch, Fehlnutzung von Gemeinschaftsräumen und dergleichen entfällt zwar der individuelle Schutz, doch die Messlatte für eine Selbst- und Fremdgefährdung liegt sehr hoch. Die Beurteilung für ein Eingreifen obliegt den Ordnungsbehörden, jede Anwendung von

Zwang unterliegt dem Gewaltmonopol des Staates. „Wenn wir aufsuchende Hilfe anbieten, dann sind wir immer Gäste. Es gilt sowohl die Bewohner als auch ihre Wohnung und ihr Eigentum zu respektieren“, sagte von Wedel. Die Gastrolle helfe, Taktlosigkeit und Fehlgriffe zu vermeiden.

„Wir stellen den Menschen in den Mittelpunkt, nicht die Dinge. Wir sind Gäste, die helfen. Allerdings durchaus mit dem Ziel die Wohnsituation zu verbessern. Sortiert, aufgeräumt, entsorgt wird aber nur nach Entscheidung des Bewohners. Er behält die Kontrolle über sein Eigentum und das, was er davon hergeben möchte“, sagte von Wedel. Das bedürfe ungläublicher Geduld. Von Wedel betonte, dass eigentlich neben dem äußerlichen Aufräumen auch ein inneres Aufräumen notwendig sei. „Das können wir nicht leisten, wir sind keine Ärzte oder Therapeuten“, so von Wedel. Bislang gebe es allerdings auch kaum oder keine Anlaufstellen zu diesem Thema. „Und natürlich sind auch nicht alle Menschen mit Problemen bereit, eine professionelle Hilfe anzunehmen“, betonte er.

Die Teilnehmer fragten nach, ob es bereits Netzwerke und Pendants zum H-Team e.V. auch in Baden-Württemberg gebe. Denn auch die Mitarbeiter im Sozialen Management der Wohnungsunternehmen hätten keinesfalls die Zeit, Menschen mit diesen Wohnschwierigkeiten dauerhaft durch unterstützende Intervention zu begleiten. Dies könne nur mit externer Hilfe geschehen. „In Stuttgart gibt es das Hera-Team. Ansonsten sind mir in Baden-Württemberg keine Anlaufstellen bekannt“, so von Wedel.

Im Anschluss an das Seminar tagte der Arbeitskreis Soziales Management. Die Mitglieder stellten ihre aktuellen Projekte und Aufgaben vor und tauschten Erfahrungen aus. Unisono stellten sie fest, dass Konflikte und Gewalt ebenso zugenommen haben wie psychische Ausnahmezustände und psychische Erkrankungen der Mieter. Damit gehen häufig massive Wohnprobleme einher, deren Lösungen immer mehr Zeit in Anspruch nehmen. Es sei davon auszugehen, dass durch die wachsende Zahl der Single-Haushalte mit einer weiteren Zunahme zu rechnen ist. Immer mehr Themen und auch Einzelfälle beschäftigen das Soziale Management in den Unternehmen. In der kommenden Herbstsitzung wird sich der Arbeitskreis mit dem Thema der „Begleiteten Modernisierung“ auseinandersetzen.



Diskutierten leidenschaftlich die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft: Dirk Labusch (Moderation, Chefredakteur der Zeitschrift „Immobilienwirtschaft“), Martin Körner (Parlamentarischer Berater für Wohnungspolitik der SPD), Peter Bresinski (Vorsitzender der KoWo und Geschäftsführer der GGH Heidelberg), Jochen Haußmann (Landtagsabgeordneter und stellvertretender Fraktionsvorsitzender der FDP/DVP-Fraktion) und Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen (Direktor des Instituts für Finanzwissenschaft I und des Forschungszentrums Generationenverträge an der Universität Freiburg).

## Mehr Verhältnismäßigkeit bei der Gesetzgebung

In prosperierenden Städten und Gemeinden besteht zunehmend ein hoher Wohnraumbedarf. Die kommunalen Wohnungsunternehmen leisten einen hohen Beitrag zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung, der noch dazu höchste Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierefreiheit erfüllt. 68 Vertreter kommunaler Wohnungsunternehmen diskutierten bei ihrer Frühjahrstagung der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen, kurz KoWo, in Böblingen mit Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen und Vertretern der Landespolitik, wie hierfür die Rahmenbedingungen verbessert werden können.

Professor Bernd Raffelhüschen, Direktor des Instituts für Finanzwissenschaft I und des Forschungszentrums Generationenverträge an der Universität Freiburg, informierte die Tagungsteilnehmer über Demografie, Zuwanderung und Wohnraumbedarf. „Seit den 1980er-Jahren betonen Demografen, dass die Bevölkerung nicht abnimmt, sondern altert. Das Wegbrechen der jungen Generation hat sich fortgesetzt. Heute ist das Durchschnittsalter der Bevölkerung so hoch, dass der durchschnittliche Wähler bereits fast 55 Jahre alt ist“, sagte er.

### Bevölkerungsabnahme erst ab 2065

Die Bevölkerungspyramide hat sich nach unten halbiert. Erst im Jahr 2065 wird sie eine Urnenstruktur erreicht haben. „Dann nimmt die Bevölkerung wirklich ab. Bis dahin gibt es nur Altersstrukturverschie-

bungen, um die man sich kümmern muss. 2065 ist die soziale Katastrophe vorbei, in der wenige Junge immer mehr Alte immer länger versorgen müssen. Die geburtenstarken Jahrgänge haben keine Probleme, sie sind das Problem. Wir haben in den sozialen Sicherungssystemen einiges vor uns“, so Raffelhüschen.

Auch die Wohnungswirtschaft hat viel vor sich: Die Zahl der Haushalte steigt noch bis zum Jahr 2030 deutlich an und nimmt danach zunächst auch nur leicht ab. Erst 2055 wird die Haushaltszahl von 2015 wieder erreicht. Dies liegt an den Singularisierungs- und Remanenzeffekten – also daran, dass es immer mehr Ein-Personen-Haushalte gibt und dass Personen in ihren Wohnungen bleiben, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen der Wohnflächenbedarf eigentlich verrin-

gert. So hätten Witwen über 75 Jahren die höchsten Wohnflächen.

### Immer weniger Arbeitszeit für die Miete

Gute Nachrichten bot Raffelhüschen in Bezug auf steigende Miet- und Kaufpreise. Ziehe man einen Kaufkraftvergleich über lange Zeit, so sind die Mietpreise gesunken. „Es ist ein Wohlstandsindikator, wenn ein Durchschnittsverdiener immer weniger Zeit benötigt, um ein bestimmtes Gut zu erwerben. In den 1960er-Jahren musste man durchschnittlich ein Drittel seiner Zeit für die Miete arbeiten. Heute ist es durchschnittlich nur noch ein Fünftel. Die Mieten sind in Zeiteinheiten gesehen so günstig, wie sie in der gesamten Nachkriegsgeschichte noch nie waren. Preisexplosionen gibt es nur in ganz kleinen Clustern.“

Intensiv hat sich Professor Raffelhüschen mit der Zuwanderung beschäftigt. „Seit 150 Jahren ist Deutschland ein Zuwanderungsland. Wir sind aber das einzige ohne Regeln für die Zuwanderung. Wir brauchen ein Einwanderungsbegrenzungs-gesetz. Wir müssen die Zuwanderung in die sozialen Sicherungssysteme begrenzen und diejenigen fördern, die in den Arbeitsmarkt gehen. Wir müssen nach Alter und Qualifikation steuern.“ Die jetzigen Zuwanderer sind im Durchschnitt 32 Jahre alt und benötigen mehrere Jahre, bis sie in den Arbeitsmarkt integriert werden können. „Unser Sozialsystem ist aber nicht darauf ausgelegt, dass Menschen erst mit deutlich über 30 Jahren zum Einzahler werden.“ Diese Zuwanderer zahlten ein Drittel ihrer Leistungen, zwei Drittel zahlten die Steuerzahler. Würde



die Zuwanderung gesteuert, gäbe es ein Beitragsplus in den Systemen.

**Viele Fördermittel für den Wohnungsbau**

Bei der anschließenden Diskussion ging es um den Einfluss der Landespolitik auf die Tätigkeit der kommunalen Wohnungsunternehmen. Jochen Haußmann, Landtagsabgeordneter und stellvertretender Fraktionsvorsitzender der FDP/DVP-Fraktion, Martin Körner, Parlamentarischer Berater für Wohnungspolitik der SPD, Peter Bresinski, Vorstand der KoWo, und Professor Bernd Raffelhüschen diskutierten beispielsweise über Fördermittel und staatliche Vorgaben unter der Moderation des Chefredakteurs der Fachzeitschrift Immobilienwirtschaft, Dirk Labusch.

Martin Körner betonte die Steigerung der Wohnungsbaufördermittel: „Wir geben in der Summe, inklusive der L-Bank, so viele Fördermittel aus wie kein anderes Bundesland. Zugleich haben wir das Landeswohnraumförderungsprogramm flexibler gestaltet und die mittelbare Belegung wieder ermöglicht. Bei den Wohnbauflächen haben wir allerdings zu wenig erreicht.“ Peter Bresinski ergänzte: „Das Programm war lenkungspolitisch am Anfang fatal, weil es im Grunde ein ökologisches Modernisierungsprogramm

war. Nach den Überarbeitungen wird es gut angenommen, aber der schleppende Anfang hängt uns bei dem aktuellen starken Bedarf noch nach.“ Jochen Haußmann kritisierte, dass auf der einen Seite gefördert wird, auf der anderen aber Wohnungsbau und Mieter durch die Kostenentwicklung belastet werden. „Die gewaltigen Steigerungen bei den Baukosten können wir bei den Baupreisen nicht eingrenzen, aber sehr wohl bei denen, die durch politische Entscheidungen verursacht werden.“

Professor Bernd Raffelhüschen fordert auch in diesem Zusammenhang eine langfristige, zuverlässige Steuerpolitik. Die starke Erhöhung der Grunderwerbssteuer hält er ebenso wie Peter Bresinski und Jochen Haußmann für einen Fehler. Einigkeit herrschte auch in anderer Hinsicht. „Es ist wichtig, dass die gesetzgeberische Hektik aufhört und man zufrieden ist mit dem, was man hat. Wir bauen schon auf hohem Niveau und mit hoher Energieeffizienz. Da können sich andere europäische Länder eine Scheibe abschneiden“, so Peter Bresinski.

**Verhältnismäßigkeit statt Ideologie**

Er fuhr fort: „In den vergangenen fünfzehn Jahren sind wir komplett ideologisiert unterwegs gewesen – davon sollten

wir uns verabschieden. Wir müssen nicht immer alles besser machen, sondern die Dinge auch mal ins Verhältnis setzen.“ Es gäbe nichts Besseres und Billigeres beim Bauen als billigen Grund. Auch urbanes Wohnen biete mehr Chancen: „Bei den Gründerzeitvierteln gab es viel mehr Mut zur Dichte als heute.“ Auch Peter Bresinski möchte das Prinzip der europäischen Stadt wieder stärker fördern und plädierte für eine stärkere Durchmischung von Wohnen und Arbeiten. Er befürchtete allerdings: „Wir werden unsere Luxusthemen weiter vorantreiben und erst dann aufhören, wenn der Druck so groß ist, dass es nicht mehr anders geht. Ich setze eher nicht auf große Sprünge.“

Jochen Haußmann sagte: „Mehr Flexibilität ist wünschenswert, so wie wir es jetzt in der Flüchtlingssituation handhaben. Auch die gut gemeinten Gesetze müssen stärker in der Praxis reflektiert werden.“ Martin Körner verwies auf die Aufgabe der Politik, verschiedene Interessen zu berücksichtigen und zusammenzuführen. „Wir müssen einen Ausgleich finden, dabei aber auch immer die Verhältnismäßigkeit berücksichtigen.“ Die Diskutanten waren sich einig, dass es Rahmenbedingungen braucht, die nicht nur bedarfs- und zukunftsorientiert, sondern auch pragmatisch sind.

# Besuch des ungarischen Wirtschaftskonsuls im vbw

Welche Rolle Wohnungsbaugenossenschaften für den Wohnungsmarkt in Deutschland spielen und wie deutsche Genossenschaften grundsätzlich organisiert sind, besprachen Dr. David Bencsik, Wirtschaftskonsul des Generalkonsulats von Ungarn, und seine Kollegin Melitta Kiss mit Ursula Hennes und Michael Roth vom vbw. Den beiden Vertretern des Generalkonsulats war es in dem Gespräch dabei zunächst ein Anliegen, mehr über das genossenschaftliche Modell, dessen Geschichte und die Erfahrungen in Deutschland zu erfahren. Neben grundsätzlichen Fragen zu den Voraussetzungen für die Gründung einer Genossenschaft, den Modalitäten der Mitgliedschaft und mietrechtlichen Hintergründen, informierten sich die beiden Gäste außerdem über die soziale Verantwortung von Genossenschaften und deren aktueller Bedeutung für den Wohnungsmarkt.

Wie die beiden Gäste des ungarischen Generalkonsulats ihrerseits berichteten, herrscht in Ungarn derzeit ein Wohnungsmangel, von dem vor allem die Hauptstadt Budapest betroffen ist und der sich entsprechend auch in hohen Mieten niederschlägt. Die ungarische Regierung ist deshalb auf der Suche nach wohnungspolitischen Instrumenten, um gerade jungen Familien mit geringen und mittleren Einkommen eine preisgünstige Wohnung in der Hauptstadt zu ermöglichen. Dabei könnten auch Wohnungsbaugenossen-

schaften nach deutschem Vorbild eine Rolle spielen, wobei die ungarische Regierung anstrebt, der direkten staatlichen Förderung für bestimmte Zielgruppen eine wesentlich größere Rolle zukommen zu lassen, als dies bei der genossenschaftlichen Unternehmensform in Deutschland der Fall ist. Besonders beeindruckt zeigten sich die Mitarbeiter des ungarischen Generalkonsulats von der langen genossenschaftlichen Tradition in Deutschland und davon, wie erfolgreich und nachhaltig Wohnungsbaugenossenschaften wirtschaften und dabei gleichzeitig ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden.



Informatives Gespräch geführt: Michael Roth und Ursula Hennes vom vbw mit Melitta Kiss und Wirtschaftskonsul Dr. David Bencsik (v.l.n.r.)

# Sozialer Wohnraum mit Zukunftsperspektive

## Kreisbau Heidenheim baut ihre dritte Unterkunft für Asylbewerber im Landkreis

Die Kreisbau Heidenheim hat derzeit alle Hände voll zu tun: Bereits zum dritten Mal innerhalb weniger Wochen setzte Kreisbau-Geschäftsführer Wilfried Haut im April zum symbolischen Spatenstich für eine weitere Unterkunft für Asylbewerber an, dieses Mal in Dischingen. Ein Viertel der Bausumme von 1,25 Millionen Euro übernimmt auch hier das Land Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms „Wohnraum für Flüchtlinge“.

Mit diesem Projekt stellt die Kreisbau bereits heute die Weichen für den sozialen Wohnraum der Zukunft: Nach zehn Jahren läuft die Bindungsfrist aus und dann steht das Gebäude in der Ortsmitte von Dischingen mit preiswerten Sozialwohnungen der Allgemeinheit zur Verfügung. „Wir bieten momentan eine ganz schlichte Ausstattung an. Nach der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft werden wir die Wohnungen dann deutlich aufwerten, beispielsweise durch Einbau eines Aufzugs und den Anbau von Balkonen. Das ist eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten“, sagte Haut. „Wir setzen auch bei diesem Projekt ganz bewusst auf Nachhaltigkeit und bauen das Gebäude als KfW-Energieeffizienzhaus 55. Umweltschonender geht es kaum“, so der Kreisbau-Geschäftsführer. Vom Grundstück in Dischingen ist nicht nur Haut angetan, sondern auch Bürgermeister Alfons Jakl: „Alle Kriterien zum Ressourcen schonenden Nachverdichten des Wohngebietes im Ortskern Dischingens werden hier erfüllt“.

Sieben neue Zwei- und drei Vier-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 43 bis 87 Quadratmetern werden entstehen, dazu acht Parkplätze und 20 wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze.

Bei der Zuteilung der Fördergelder konnte die Kreisbau erneut ihre Flexibilität beweisen: „Die Vergabe der Zuschüsse erfolgte nach dem Windhundprinzip und wir waren bei den Ersten dabei, die diese Anträge gestellt haben“, betont Wilfried Haut. So haben es die Kreisbau und die beteiligten Gemeinden geschafft, immerhin 38,4 Prozent der gesamten Fördermittel des Regierungspräsidiums Stuttgart in den Landkreis Heidenheim fließen zu lassen. Mit diesen Zuschüssen werden die Unterkünfte für Asylbewerber in Giengen, Herbrechtingen und jetzt Dischingen gefördert. „Dieses Geld bleibt im Landkreis und muss nicht mehr zurückgezahlt werden“, so Haut. Weitere Projekte stehen in Gerstetten, Hermaringen und Königsbronn in den Startlöchern.



## „Weitblick“ steht

In Lörrach baut die Städtische Wohnbau-gesellschaft Lörrach mbH ein 57 Meter großes Hochhaus. Der Wohnturm trägt den bezeichnenden Namen „Weitblick“. Die Aussicht in den oberen der 19 Stockwerke ist grandios. Alle zwei Wochen ist das Haus, das die Arbeitsgemeinschaft Moser/Wilhelm und Hovenbitzer und Partner (Freie Architekten BDA aus Lörrach) geplant und entworfen haben, in den vergangenen Monaten um ein Stockwerk gewachsen. Die Ziffern am Gerüst zeugten vom aktuellen Stand. Jeder konnte damit genau verfolgen, welches Wachstum der Turm in kürzester Zeit hingelegt hat.

Bereits am 11. April wurde Richtfest gefeiert. Der Innenausbau mit Trockenbau, Sanitärinstallation und Fußbodenheizung ist bald fertig. Die Fenster sind bereits eingebaut, die Wärmedämm-Verbundfassade folgt. Der Zeitplan besagt, dass das schlanke Hochhaus mit den barrierefreien Wohnungen, den großen Balkonen und der Tiefgarage im Sommer erstmals ohne Gerüst zu sehen sein wird. So wie es aussieht, liegt der Bau damit voll im Plan. Der Einzug soll im Herbst beginnen. Von den insgesamt 20 Wohnungen waren schon Ende März 17 bereits verkauft.





## Flüwo Bauen Wohnen eG erwirbt 464 Mietwohnungen von der Kreisbaugesellschaft mbH Alb-Donau

Die Wohnanlagen befinden sich an acht Standorten in Blaubeuren, Blaustein, Dietenheim, Dornstadt, Erbach, Langenau, Schelklingen und Ulm-Wiblingen. Sie gehen in zwei Schritten, zum 1. Juli 2016 und zum 1. Januar 2017, in den Besitz der Flüwo über. Mit dem Erwerb erweitert die Flüwo ihren genossenschaftlichen Wohnungsbestand in Ulm und im Alb-Donau-Kreis auf nunmehr rund 1.150 Wohnungen. Zusammen mit den Beständen in Göppingen können insgesamt über 1.600 Mietwohnungen von ihrem Ulmer Regionalbüro

aus betreut werden, welches auch personell aufgestockt wird. „Die Erweiterung unseres Bestandes ist auch ein Bekenntnis zu dieser Region. Um eine sinnvolle Größe zu erhalten, musste die Zahl der von uns erworbenen Wohnungen vergleichsweise groß sein. Nur so können wir unsere Vorteile als größeres Wohnungsbaununternehmen auch hier ausspielen. Den Mietern sämtlicher Wohnungen werden wir ihr sicheres und langfristiges Mietverhältnis erhalten. Neben unserer genossenschaftlichen Selbstverpflichtung wurde dies auch im Kaufvertrag über eine „Sozialcharta“ notariell abgesichert. Zudem bieten wir den Mietern eine breite Palette an wohnbegleitenden Dienstleistungen. Wir sehen im Alb-Donau-Kreis großes Entwicklungspotenzial“, sagt Flüwo-Vorstand Rainer Böttcher.

Grundsätzlich sichert die Flüwo zu, die Wohnungen mindestens 30 Jahre im Bestand zu halten. Nur in besonderen Ausnahmefällen besteht ein Veräußerungsrecht aus wohnungswirtschaftlichen Erwägungen. Dies ist jedoch auf eine sehr geringe Anzahl von Wohnungen beschränkt. In diesen Ausnahmefällen werden in erster Linie die Mieter als Käufer berücksichtigt. Weiter wurde die Durchführung von sogenannten „Luxussanierungen“ ausgeschlossen. Auch das Thema Mieterhöhungen ist geregelt. So sind im ersten Jahr nach dem Kauf Mieterhöhungen ausgeschlossen. Danach kann eine stufenweise Erhöhung bis zum Erreichen des ortsüblichen Miet spiegels durchgeführt werden. Diese Stufen werden – sofern die Erhöhungen überhaupt notwendig sind – auf eine Anpassung von höchstens 10% begrenzt. Jeder Mieter erhält die Möglichkeit, Mitglied der Flüwo-Genossenschaft zu werden. Dadurch wird das Mietverhältnis in ein genossenschaftliches Dauerwohnrecht umgewandelt. Zudem können die schon bezahlten Kauttionen in Anteile der Genossenschaft mit guter Dividende umgewandelt werden.

## Stadtsiedlung Heilbronn GmbH setzt nachhaltigen Weg fort

Die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH hat die Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) unterzeichnet. Der DNK wurde vom Rat für Nachhaltige Entwicklung für Unternehmen aller Branchen und Wirtschaftszweige aufgesetzt und soll dazu beitragen, den Beitrag eines Unternehmens zur Nachhaltigkeit vergleichbar und nachvollziehbar zu dokumentieren. Die Wohnungswirtschaft bekennt sich als erste Wirtschaftsbranche in Deutschland zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK). Sie entwickelte ihn branchenspezifisch weiter, indem sie in den Kodex Kriterien für eine nachhaltige Unternehmensführung speziell für Wohnungsunternehmen einführte.

„Wir dokumentieren unser Engagement in Sachen Nachhaltigkeit bereits seit 2013 und haben nun als eines der ersten Unternehmen aus dem wohnungswirtschaftlichen Bereich die Entsprechenserklärung zum DNK unterzeichnet“, sagt der Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH, Robert an der Brügge. Die in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 erschienenen Nach-

haltigkeitsberichte legen Kennzahlen und Ziele zum Thema gesellschaftliche Verantwortung offen. „Damit sind bereits in diesen Jahren die Grundlagen zu einer standardisierten Nachhaltigkeitsberichterstattung geschaffen worden“, so an der Brügge. „Als städtisches Tochterunternehmen sind wir uns seit jeher unserer Verantwortung gegenüber den Menschen und der Umwelt in der wir handeln bewusst, aus diesem Grund war die Unterzeichnung der Entsprechenserklärung für uns ein folgerichtiger Schritt. Wir haben schon immer viel im Bereich Nachhaltigkeit getan, haben es aber erst mit den Nachhaltigkeitsberichten auf den Punkt gebracht.“

Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex ist ein wirksames strategisches Instrument, das eine klare Positionierung und eine sehr fokussierte Berichterstattung ermöglicht. Anhand von 20 Kriterien lässt sich nun offenlegen, was die Stadtsiedlung als kommunales Wohnungsunternehmen unternimmt, um die Herausforderungen im Bereich Wohnen und Umwelt zu lösen.

# Termine SOMMER 2016

## AUGUST

22. – 25. August	Einführungswoche für Auszubildende der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Stuttgart
------------------	---	-----------

## SEPTEMBER

20. Sept.	Das Genossenschaftsmitglied als Mieter – praktische Fragen aus dem Genossenschaftsrecht	Stuttgart
21. Sept.	Gestern Azubi – heute wohnungswirtschaftliche Fachkraft	Stuttgart
22. Sept.	Stress durch verbale Kritik von Kunden? Reagieren Sie gelassen!	Stuttgart
28. – 29. Sept.	Baden-Badener Tage der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Baden-Baden

## OKTOBER

12. Oktober	Die 10 größten Dauerbrenner im Mietshaus – Problemlösungen für Praktiker	Stuttgart
13. Oktober	Die 10 größten Dauerbrenner im Mietshaus – Problemlösungen für Praktiker	Karlsruhe
18. Oktober	Einsatz mobiler Endgeräte in der Wohnungswirtschaft	Stuttgart
20. Oktober	Kommunikationsstrategien im Umgang mit schwierigen und verhaltensauffälligen Mietern	Stuttgart
25. Oktober	Immobilienankauf und -verkauf – Fachgerechte Begleitung eines Immobiliengeschäfts im Wohnungsunternehmen	Stuttgart
26. Oktober	Training für Ausbilder/innen und Ausbildungsbeauftragte	Stuttgart
27. Oktober	Gekonnt „Nein“ sagen – Unberechtigten oder übertriebenen Forderungen von Mietern und Wohnungseigentümern souverän eine Absage erteilen	Stuttgart

# IMPRESSUM



Herausgeber:  
 Verband  
 baden-württembergischer  
 Wohnungs- und  
 Immobilienunternehmen e.V.  
 Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart  
 Tel. 0711 16345-120, Fax -109  
 E-Mail: schubert@vbw-online.de  
 www.vbw-online.de

Redaktion: Sigrid Feßler, Marion Schubert, Michael Roth  
 Gestaltung: C.W.G Creativ-Werbung GmbH, Stuttgart  
 Druck: Göhring Druck, Waiblingen  
 Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Bildnachweis: Foto- und Medienservice Anja Wieland, H-TEAM e.V., Foto & Kreativstudio Bildwerk 89, Bau- und Wohnungsverein Stuttgart, KoWo Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen, vbw, Wohnbau Lörrach GmbH, Kreisbau Heidenheim GmbH, Flüwo Bauen Wohnen eG, Fotolia, Shutterstock (Patpitchaya), CWG





## Die aktuellen Veranstaltungen der AWI für Sie:

Fundierte Wissen ist die Basis für eine erfolgreiche Arbeit in unserer Branche. Als Tochterunternehmen des vbw stehen wir Ihnen mit sorgfältig aufbereiteten Themen und unserem umfangreichen Weiterbildungsangebot zur Verfügung. Die ESF Fachkursförderung ist für viele Veranstaltungen beantragt. Bei Bewilligung ist erneut ein Zuschuss von 30 - 50 % auf die Teilnahmegebühr möglich.

Einführungswoche für Auszubildende  
der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
22. - 25. August 2016, Stuttgart

Das Genossenschaftsmitglied als Mieter -  
praktische Fragen aus dem Genossenschaftsrecht  
20. September 2016, Stuttgart

Stress durch verbale Kritik von Kunden?  
Reagieren Sie gelassen!  
22. September 2016, Stuttgart

Fortbildung zum/zur gepr. Immobilienfachwirt/in (IHK)  
Start am 14. Oktober 2016

Fortbildung zum/zur Immobilien-Techniker/in (AWI)  
Start am 17. Oktober 2016

Fortbildung zum/zur Immobilien-Verwalter/in (AWI)  
Start am 21. Oktober 2016

Fortbildung zum/zur Immobilien-Ökonom/in (GdW)  
Start am 7. November 2016

Unterstützt durch  
das Ministerium  
für Finanzen und  
Wirtschaft Baden-  
Württemberg aus  
Mitteln des  
Europäischen  
Sozialfonds.



Weiterführende Informationen zu den Veranstaltungen finden Sie unter [www.awi-vbw.de](http://www.awi-vbw.de).

AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH  
Hohe Str. 16 · 70174 Stuttgart · Tel.: 0711 16345-601 · Fax: 0711 16345-699 · [info@awi-vbw.de](mailto:info@awi-vbw.de) · [www.awi-vbw.de](http://www.awi-vbw.de)

