

Magazin

aktuell – Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Baden-Württemberg | 24. Jahrgang | Ausgabe 02/18

Weniger Vorschriften für mehr Wohnungsbau



Aus dem Inhalt

Verbandstag 2018 in Mannheim: Wohnen in die Fläche tragen | Interview mit Minister Hauk über das Wohnen im Ländlichen Raum | Interview mit Dr. Dettling über „Heimat 4.0“ | Themenvielfalt beim Karlsruher Rechtstag | Axel Gedaschkos Sommertour | Energiewende in Dänemark



03 Editorial

Verbandstag 2018 in Mannheim

04 Die öffentliche Veranstaltung:
„Wohnen in die Fläche tragen“

08 Verleihung des vbw-Immo-Preises

09 Info im Quadrat: das Mannheimer
Besichtigungsprogramm am Vortag

12 Das bunte Abendprogramm

14 Im Interview: Minister Hauk
über die Herausforderungen
des Ländlichen Raumes

18 Im Interview: Dr. Dettling über
die Zukunft des ländlichen Raumes

20 Vielfältige Themen
beim Karlsruher Rechtstag

23 GdW-Präsident auf Sommertour
in Mosbach, Buchen und Wertheim

26 Arbeitskreis Soziales Management
im Stuttgarter Hallschlag

28 Besuch einer Delegation aus
Baden-Württemberg in Dänemark

32 Baugenossenschaft Neues Heim:
157 Wohnungen in Giebel fertiggestellt

34 Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG:
Projekt mit Architekt Werner Sobek

35 Baugenossenschaft Esslingen eG:
Die Grüne Dose der BGE-Stiftung
soll Leben retten

36 Studieninitiative ImmoPoint e.V.
zu Gast beim vbw

36 vbw-Preise für die besten Absolventen
der Fritz-Erler-Schule

37 Kurz gefragt:
Ingeborg Esser zur Grundsteuer

38 Veranstaltungstipp: Genossenschaftstag
und Baden-Badener Tage 2018

39 Termine und Impressum



Verehrte Leserinnen und Leser...

„wir werden es nicht schaffen, in absehbarer Zeit die Wohnungsbaunachfrage decken zu können. Mit dieser Tatsache müssen wir ehrlich umgehen“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., auf seiner Sommertour durch Baden-Württemberg. Er besuchte Projekte der Familienheime aus Mosbach und Buchen-Tauberbischofsheim sowie der Wohnbau Wertheim. Vor Ort geht es um Wohnungsneubau – wie nahezu überall in Baden-Württemberg, aber auch an vielen anderen Orten in Deutschland. Eine wirkliche Entspannung auf den Wohnungsmärkten ist nicht in Sicht, obwohl das Land ein attraktives Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ aufgelegt und der Bund das Baukindergeld ausgerufen hat.

Nun soll im Herbst die Landesbauordnung eine Novellierung erfahren. Die grün-schwarze Landesregierung hat sich Mitte Juli auf entsprechende Eckpunkte geeinigt. Endlich, mag man sagen, nach einer über einem Jahr andauernden Diskussion innerhalb der Regierungsparteien. Im September soll der Gesetzesentwurf vorgelegt werden. An den Begründungsregelungen will die Politik nicht rütteln, aber dafür soll die Verantwortlichkeit für die Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze künftig in die Hand der unteren Baurechtsbehörde gelegt werden. Diese sollen bedarfsgerecht vor Ort entscheiden. Hier wird erst die Praxis zeigen, ob

die Entscheidungen sich in einem verantwortungsbewussten Rahmen bewegen werden. Mit der vorgesehenen Flexibilisierung bei der Kinderspielplatzpflicht und Barrierefreiheit sowie den Vereinfachungen beim Ablauf von Baugenehmigungsverfahren, ist die Einigung aber ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung.

Positiv ist zu vermerken, dass sich die Politik auf Landesebene bewegt und versucht, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern. Zwei große Bremsen für mehr preisgünstigen Wohnungsbau sind aber nach wie vor fehlende, bezahlbare Grundstücke und viel zu hohe Baukosten. Es gilt, die Kommunen dafür zu sensibilisieren, mehr Flächen auszuweisen und diese nicht im Höchstpreisverfahren zu vergeben. Neben der Innenentwicklung braucht es unbedingt auch das Nachdenken über eine maßvolle Außenentwicklung. Und: mit mehr Personal in den Baurechtsämtern ließen sich viele Genehmigungen schneller bearbeiten. Die Beschleunigung spart Geld.

An den hohen Baukosten lässt sich derzeit nur wenig ändern. Doch hat der GdW eine europaweite Ausschreibung für modulare und serielle Bautypen mitentwickelt, deren Ergebnis im Mai vorlag. Für neun innovative Wohnungsbaukonzepte hat der GdW eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen. Die Wohnungsunternehmen erhalten damit die Möglichkeit, Wohnungsneubau schneller, einfacher,

kostengünstiger und in hoher Qualität zu realisieren. Jetzt ist es an der Politik ausreichend bezahlbare Grundstücke zur Verfügung zu stellen und eine bundesweit gültige Typengenehmigung zu schaffen. Ohne eine solche Typengenehmigung besteht die Gefahr, dass durch lange lokale Baugenehmigungsverfahren die innovativen Bauvorhaben gleich wieder ausgebremst werden.

Daneben gibt es aber noch viele andere Themen, mit denen sich die Wohnungswirtschaft befasst. Dazu zählt vor allem auch die Digitalisierung, deren Herausforderungen wir für unsere Unternehmen in einem eigens gegründeten Arbeitskreis im vbw aufgreifen wollen; die Ergebnisse werden wir unter anderem in den Verein Smart Home & Living Baden-Württemberg einbringen, bei dem der vbw Mitglied ist.

Einen kleinen Ausschnitt davon, was in jüngster Vergangenheit im vbw und bei seinen Mitgliedsunternehmen geschehen ist, können Sie diesem Magazin entnehmen. Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen beim Blättern und Lesen.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Feßler'.

Ihre Sigrid Feßler
Verbandsdirektorin



Wohnen in die Fläche tragen

vbw-Verbandstag
thematisiert
Herausforderungen
des ländlichen
Raumes

Mit dem Thema „Wohnen in die Fläche tragen“ traf der Verbandstag 2018 des vbw auf sichtbar großes Interesse. Knapp 300 geladene Teilnehmer fanden sich im Rosengarten Congress Centrum in Mannheim ein, um über den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Stadt und Land und über die Situation des ländlichen Raumes im Besonderen zu diskutieren. In fünf Vorträgen und einer Podiumsrunde wurde über die Herausforderungen durch Binnenwanderung, Demografie, Infrastruktur und Mobilität gesprochen.

„Starke und attraktive Kommunen und Gemeinden und eine gute Wohnungsver-sorgung bedingen einander“, begann **Peter Bresinski**, Verbandsvorsitzender des vbw, seine Begrüßung bei der öffentlichen Veranstaltung des vbw. Die Städte und Ballungszentren allein können den Wohnungsbedarf, der in Baden-Württemberg herrscht, nicht decken. Dazu brauche es einen starken ländlichen Raum und die verstärkte regionale und überregionale Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden – insbesondere bei der Flächenausweisung.

Bresinski wies auch auf die zunehmenden Verteilungskämpfe hin, die auf gesellschaftlicher und politischer Ebene geführt werden. Der Wohnungsbau konkurriere mit Privatinteressen bei Neubauvorhaben, aber auch mit dem Erhalt von Frischluftschneisen, Grüngürteln und Baumbeständen. „Wohnungsbauprojekte werden unter diesen Prämissen immer komplizierter und schwieriger, sie dauern länger und werden teurer. Die Stadtgesellschaft muss sich fragen lassen, welche Prioritäten sie setzen will. Geht es wirklich um Lebens- und Wohnqualität für alle?“, stellte er die Frage in den Raum.

Konversion als Chance

Dr. Peter Kurz, Oberbürgermeister der Stadt Mannheim, beleuchtete die kontro-

versen Diskussionen rund um den Mietspiegel, die in der Industriestadt Mannheim derzeit geführt werden. „Es ist wichtig, dass die Mietpreisentwicklung weiterhin eine soziale Mischung in der Stadt ermöglicht. Reines Profitdenken darf nicht bestimmend sein. Das Gemeinwohl muss weiterhin in der Politik debattiert und gelebt werden“, sagte er. In der Region bestünde ein konstruktiver Wohnbau-Dialog, bei dem es um das Wohnen für alle Teile der Gesellschaft ginge. Mannheim habe aber eine Sonderstellung, da die Stadt über viele Konversionsflächen verfüge. Auf den ehemals militärisch genutzten Geländen entwickle die Stadt in einem offenen Bürgerbeteiligungsprozess Stadtquartiere mit einer funktionalen Mischung, entsprechend dem Modell der europäischen Stadt.

Einmalige Wirtschafts- und Sozialstrukturen

Minister **Peter Hauk**, Ministerium für den Ländlichen Raum, knüpfte an: „Wohnen im ländlichen Raum ist immer ein Gewinn. Dieser Überzeugung bin ich nicht nur, weil ich selbst im ländlichen Raum wohne, sondern weil 30 bis 40 Prozent der Einwohner von Baden-Württemberg dies ebenfalls wollen“. Gewachsen aufgrund der historischen Verhältnisse haben viele mittelständische Weltmarktführer ihren Sitz im ländlichen Raum. „Mit dieser de-

zentralen Entwicklung und einer dynamischen Wirtschaft haben wir in Baden-Württemberg eine einzigartige, unvergleichliche Stellung in Deutschland und Europa“, so der Minister. Diese gelte es zu bewahren und weiter zu entwickeln. Das werde nicht im Gegeneinander, sondern nur im Zusammenwirken von Metropolregionen, Kommunen, Gemeinden und den ländlichen Regionen funktionieren. „Die Probleme des ländlichen Raumes werden morgen die Probleme der Städte sein oder sind es schon, wie wir durch den anhaltenden Trend hin in die Stadt und damit verbunden, an steigenden Miet- und Kaufpreisen für Wohnraum bemerken“, sagte der Minister.

„Die zentrale Frage des ländlichen Raumes ist die Frage der Mobilität. Sie muss vielfältig und mit zahlreichen Schnittstellen und Umstiegsmöglichkeiten gestaltet sein“, sagte Hauk. „Die Menschen müssen einfach und schnell vom Wohn- zum Arbeitsort und umgekehrt gelangen können. Wenn die Mobilitätsangebote gut sind, werden sie auch genutzt“, so der Minister. Der weitere Ausbau der Infrastruktur sei natürlich auch eine Frage der Finanzierung.

Hauk plädierte für die Grundsteuer C, um Bauland zu mobilisieren. Bis zum Jahr 2040 werde es nochmals zehn Prozent mehr Haushalte in Baden-Württemberg geben. Diese müssen mit Wohnraum versorgt werden. Das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019 sei dafür gut ausgestattet worden, es müsse aber auch in Anspruch genommen werden. Hier setze das Land auch auf die Wohnungswirtschaft. Er verwies außerdem auf das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR), das den klaren Fokus auf das innerörtliche Wohnen legt. Rund 50 Prozent der Fördermittel konzentrierten sich auf zeitgemäßes Wohnen in den Innendörfern. „Das beinhaltet Sanierung, Abriss und Neubau“, sagte Hauk.

„Wir haben im ländlichen Raum noch Strukturen, die es wert sind, auf die Gesamtgesellschaft übertragen zu werden. Man kümmert sich umeinander, setzt sich für andere ein, ist in der Gemeinschaft stärker eingebunden. Dies mache sich unter anderem bei ehrenamtlichen Aufga-

Richteten klare Worte an das Publikum: **Peter Bresinski**, Verbandsvorsitzender des vbw, **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW, Mannheims Oberbürgermeister **Dr. Peter Kurz** und Minister **Peter Hauk**, MdL (v.l.o.n.r.u.)





ben, wie beispielsweise den Feuerwehren, bemerkbar. Das menschliche Zusammenleben funktioniert hier noch“, so Hauk. Das ist eine zentrale Motivation für Politiker, sich mit dem ländlichen Raum zu beschäftigen und seine weitere Entwicklung zu befördern.

Wohnen jenseits der Metropolen

„Stadt und Land können niemals ein Gegensatz sein. Es geht nur im Miteinander“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Die Herausforderungen von Stadt und Land sind als Thema bei den Koalitionären in Berlin angekommen. Sie haben eine Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ ins Leben gerufen. Diese soll innerhalb eines Jahres konkrete Vorschläge erarbeiten, die sodann in dieser Legislaturperiode umgesetzt werden sollen. In die Kommission werde der GdW seine Anregungen und Hinweise einbringen.

Die Polyzentralität in Deutschland, die starke Funktion der Kommunen und der Kommunalwirtschaft, gebe es kaum anderswo in Europa. „Wir sind nicht allein ausgerichtet auf die Metropole, sondern wir haben auch starke Klein- und Mittel-

städte. Die Selbstorganisation vor Ort funktioniert“, so Gedaschko. „Die Wohnungswirtschaft muss mitdenken, sich einsetzen und ihren Anteil daran haben, dass die ländlichen Städte und Gemeinden attraktiv bleiben oder werden. Wir können uns als Branche nicht darauf verlassen, dass die Politik das schon richten wird. Wir müssen uns aktiv in den gesellschaftlichen Diskurs einbringen – auch in Baden-Württemberg“, forderte er. Handlungsfelder seien die Attraktivität der Wohnung und des Wohnumfeldes, die digitale Infrastruktur, Mobilität, die Entwicklung der Arbeit, Bildung, Gesundheit, Versorgung, Kultur- und Sportangebote, Imagebelange der Stadt und Ankerpunkte im Stadtkern. Diese Aspekte seien zentral für die Attraktivität der Städte.

„Wie können wir bezahlbar bauen, wenn derzeit eine Überlastung der Architekten und Bauunternehmen besteht? Dieser Fra-

ge habe sich der GdW gestellt und sei auf einen neuen Partner zugegangen: Die Bauindustrie“, sagte Gedaschko. Der GdW hat einen europaweiten Wettbewerb zum seriellen, modularen Bauen ausgeschrieben, dessen Ergebnisse Mitte Mai verkündet werden. Alle Wohnungsunternehmen – insbesondere die kommunalen Unternehmen – könnten sich dann ohne eigene Ausschreibung, direkt aus einem Katalog, Häuser herausuchen und zum Festpreis für die nächsten fünf Jahre bestellen. „Das spart Zeiten und Kapazitäten und damit Geld. Wir hoffen damit einen Teilbeitrag für das künftige kostensparende Bauen leisten zu können“, sagte der GdW-Präsident.

Die Zukunft des ländlichen Raumes

Unter dem Titel ‚Heimat 4.0‘ präsentierte Dr. Daniel Dettling, Geschäftsführender Gesellschafter des Instituts für Zukunftspolitik, wie zum Beispiel die Digitalisierung

Auf der Bühne: Verbandsdirektorin Sigrid Feßler, Vorstand Peter Stammer, Verbandsvorsitzender Peter Bresinski und Vorstand Dirk Braune. Im Foyer: Gäste im Gespräch.





Kontroverse Diskussion über die Belange des ländlichen Raumes: Christoph Jäger, Peter Hauk, Steffen Braun, Moderatorin Martina Meisenberg, Axel Gedaschko und Dr. Daniel Dettling (v.l.n.r.)

zu einer Dezentralisierung des Lebens, Wohnens und Arbeitens führt. Arbeiten und Wohnen seien keine getrennten Lebenssphären mehr, sondern gehen ineinander über. „Die Grenzen zwischen Stadt und Land werden fließend und vermischen sich“, sagte er. Umso wichtiger werde die Frage werden, wie sich die Regionen definieren. Denn in attraktive Regionen werden die Menschen ziehen. „Mit dem Wort der Glokalisierung zeigen wir, dass sowohl das Globale als auch das Lokale in unserem Leben an Bedeutung gewinnt, aber auch immer mehr ineinander übergeht.“

Der Wertewandel befeuert neue Formen der Solidarität und Subsidiarität. Galten

in der Mitte des letzten Jahrhunderts Fleiß, Pflicht, Familie, Frömmigkeit, Treue und Nutzen als oberste Prinzipien, so seien es in der heutigen Globalkultur Werte wie Selbstentfaltung, Verantwortung, Vertrauen, Sicherheit, Glück und Optimismus. Die Sharing-Economy spiele eine zentrale Rolle im 21. Jahrhundert. Nicht das Eigentum, sondern der Zugang, die Teilnahmemöglichkeit seien gefragt. „Wir nennen als weiteren Trend das ‚Co-Prinzip‘. Es beinhaltet das Ziel, gemeinsam etwas zu erreichen“, sagte er. Unterstützung und Subsidiarität werden gelebt. Die Städte werden dadurch etwas dörflicher, die Dörfer urbaner. Heimat spiele wieder eine Rolle. „Heimat ist aber eine Frage der Haltung und nicht der Herkunft. Beziehungen sind entscheidend“, so Dettling. „Heimat 4.0 versöhnt das Regionale mit dem Kosmopolitischen und die Tradition mit der Hypermoderne“, sagte der Zukunftsforscher. „Baden-Württemberg ist bereits in der Zukunft angekommen. Denn wer laut Ministerpräsident Winfried Kretschmann kein Zentrum hat, der hat auch keine Provinz“, schloss er.

Ländlicher Raum – Auslauf- oder Zukunftsmodell?

An der anschließenden Podiumsdiskussion nahmen neben den Referenten **Peter Hauk**, **Dr. Daniel Dettling** und **Axel Gedaschko** auch **Steffen Braun** vom Fraunhofer IAO, Leiter Mobilität und Stadtssystemgestaltung, und **Christoph Jäger**, Bürgermeister der Gemeinde Großerlach, teil. Die Diskussion leitete Martina Meisenberg, ehemalige langjährige Moderatorin des SWR-Magazins Landesschau Baden-Württemberg. Debattiert wurde über notwendige neue Formen der Mobilität, über Vernetzungsleistungen, Schnittstellen und technologische Entwicklungen, die schon bei der Planung von Neubaugebieten und Quartieren mitzubedenken seien, über die Infrastruktur und die Möglichkeiten der Gesundheitsversorgung im ländlichen

Raum, über die Hemmnisse bei der notwendigen Flächenausweisung sowie die Verzahnung der Förderprogramme Entwicklung des Ländlichen Raumes ELR und Wohnungsbau BW 2018/2019.

„Das ELR ist ein hervorragendes Programm, das gut funktioniert. Die Kommunen werden allerdings durch ständig steigende Anforderungen bei der Nutzung des Programms herausgefordert. Hier braucht es Erleichterungen“, sagte Jäger. Minister Hauk betonte: „Die Landesregierung verfolgt das Ziel des Baus von preisgünstigen Wohnungen. Bei der Aufstockung oder dem modularen Bauen gibt es bereits sehr gute Lösungen mit Holz. Diese müssten stärker genutzt werden“.

„Die Menschen wollen beides: Die Lebensqualität des ländlichen Raumes und die Freiheit und den Stil der Metropolen und Ballungsgebiete. Aus der Provinz kann Urbanität erwachsen und aus der Metropole kann Provinz erwachsen. Das muss kein Gegensatz sein“, bemerkte Dr. Dettling. „Konnektivität bedingt eine Vernetzung, die auf der Ebene der Wohnung gegeben sein muss. Sie ist eine Chance für den ländlichen Raum, die genutzt und verstanden werden muss. Das Fraunhofer IAO arbeitet derzeit an Modellen des Dorfes 4.0 beziehungsweise des smart Village. Hier liegen große Potenziale“, sagte Braun. Von den rund 1.100 Kommunen in Baden-Württemberg seien 900 Kommunen Auspendler-Kommunen. Das Konzept der Stadt der kurzen Wege könne unter diesem Aspekt eine Lösung bieten. Gedaschko forderte Ehrlichkeit. „2,5 Millionen Menschen sind in den vergangenen Jahren nach Deutschland gekommen. Sie brauchen Wohnraum, den die Kommunen aufgrund langwieriger Prozesse im Neubau kaum schaffen können. Wir müssen uns der Realität stellen, dass nicht alle Menschen in den Städten wohnen können, auch wenn sie das wollten. Einig



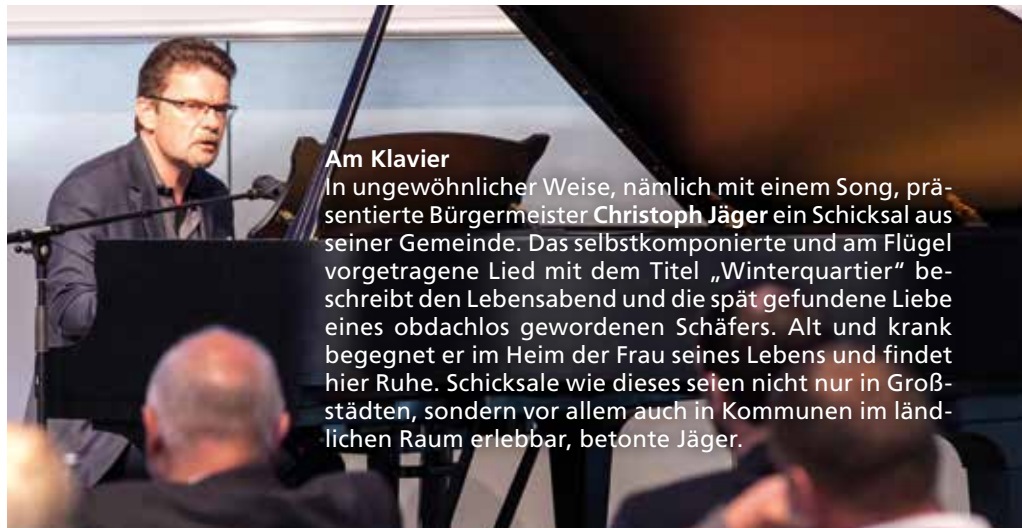
waren sich alle darin, dass der ländliche Raum – gerade beim Wohnen – eine hohe Attraktivität besitzt, die es weiter zu stärken gelte. Er sei keineswegs ein Auslaufmodell, sondern besitze große Zukunftspotenziale.

Positive Signale aus den Ministerien

Verbandsdirektorin **Sigrid Feßler** berichtete von der zeitintensiven, aber auch erfolgreichen Arbeit in der Wohnraum-Allianz BW. Die Prognos-Studie zum Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg habe klar gemacht, dass schon im Jahr 2015 eine Wohnungsbaulücke von 88.000 Wohnungen bestanden habe. Zum einen gelte es diese Lücke zu schließen. Zum anderen sei seither der Bedarf aber stetig weiter gestiegen, was dazu führe, dass bis zum Jahr 2020 ein Neubauvolumen von jährlich 65.000 Wohnungen und für die Jahre 2021 bis 2025 von weiteren 43.000 Wohnungen notwendig sei, um den Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg decken zu können. Derzeit werde gerade mal halb soviel gebaut „Viele Forderungen des vbw wurden in dem aktuellen Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019 umgesetzt, das eine deutliche Optimie-

rung der bisherigen Programme darstellt“, sagte die Verbandsdirektorin. Nun müsse es mit der seit langem anstehenden Novellierung der Landesbauordnung vorangehen. Hier stehe die Politik in der Pflicht. „Wir arbeiten derzeit auch gemeinsam mit dem Umweltministerium an einem Pilotprojekt zum seriellen Sanieren, welches das Ministerium fördern will. Außerdem

wird das Sozialministerium, unter anderem mit Unterstützung des vbw, ein separates Förderprogramm für den Wohnungsbau für ambulant betreute Wohngemeinschaften für ältere und behinderte Menschen auflegen. Dies zeigt: Die Ministerien suchen die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft. Das ist ein positives Signal“, so die Verbandsdirektorin.



Am Klavier

In ungewöhnlicher Weise, nämlich mit einem Song, präsentierte Bürgermeister **Christoph Jäger** ein Schicksal aus seiner Gemeinde. Das selbstkomponierte und am Flügel vorgetragene Lied mit dem Titel „Winterquartier“ beschreibt den Lebensabend und die spät gefundene Liebe eines obdachlos gewordenen Schäfers. Alt und krank begegnet er im Heim der Frau seines Lebens und findet hier Ruhe. Schicksale wie dieses seien nicht nur in Großstädten, sondern vor allem auch in Kommunen im ländlichen Raum erlebbar, betonte Jäger.

Beste Absolventen der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet

Die besten Absolventen des Studiengangs Immobilienwirtschaft an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen zeichnete der Verband anlässlich des Verbandstages mit dem vbw-Immo-Preis aus. Preisträger sind: Sina Bückle aus Neu Ulm, Patrick Brenner aus Großbottlingen, Sarah Hauke aus Geislingen sowie Pia Steuerlein aus Schwäbisch Gmünd. Der vbw-Immo-Preis ist mit 500 Euro dotiert. „Wir freuen uns über die hervorragenden Leistungen der vier Preisträger in den unterschiedlichen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Themenstellungen. Sie haben herausragendes Engagement, breites Wissen und gute Umsetzungsfähigkeiten bewiesen“ sagte Peter Bresinski, Verbandsvorsitzender des vbw.

Bückle, die nicht an der Preisverleihung teilnehmen konnte, und Hauke haben als beste Studentinnen des Sommersemes-



ters 2017 beziehungsweise des Wintersemesters 2017/2018 ihre Prüfungen absolviert. Brenner und Steuerlein schrieben die besten Bachelorarbeiten zu den Themen „Grundstückssubventionen und Erbbauzinsvergünstigungen der Landeshauptstadt Stuttgart im Vergleich – Auswirkungen auf Neubauvorhaben“ sowie „Bezahlbarer Wohnraum – vom Fluch zum Segen“.

Preisträger und Gratulanten: Senator E.H. Herbert Klingohr, Verbandsdirektorin Sigrid Feßler, Patrick Brenner, Sarah Hauke, Pia Steuerlein, Prof. Dr. Dieter Rebitzer und Verbandsvorsitzender Peter Bresinski (v.l.n.r.). Nicht auf dem Bild: Preisträgerin Sina Bückle

INFO IM QUADRAT



Am Vortag zum Verbandstag lernen die Teilnehmer Mannheim kennen

Es hätte wettermäßig schöner nicht sein können, um im April einige Highlights der Stadt Mannheim kennenzulernen. Die Sonne schien, die Luft war warm. So zogen die Teilnehmer der vier verschiedenen Führungen per Bus oder zu Fuß los, um mehr über die interessanten Entwicklungen in der Quadratestadt zu erfahren. Die vier Thementouren drehten sich um das Mannheimer Schloss und die Schlosskapelle, das neue Stadtgebiet Franklin, den Denkmalschutz in der Gartenstadt Mannheim sowie das Soziale Management der Ludwig-Frank-Genossenschaft.



Höfisches Zeremoniell und barocker Stil

Das Barock-Schloss aus dem 18. Jahrhundert wurde im zweiten Weltkrieg nahezu völlig zerstört und ist daher heute nur als Rekonstruktion zu sehen. Es diente von 1720 bis 1777 als Residenzschloss der Kurfürsten von der Pfalz, dessen Erbauer die Regenten Carl Philipp und Carl Theodor waren. Beeindruckend ist die Größe des Schlosses, denn mit einer Schauffront von über 400 Metern Länge und einer umbauten Fläche von sechs Hektar zählte es damals wie heute zu den größten Schlössern Europas. Im Jahr 2006 erhielt die Fassade eine neue Farbgebung: Sie erstrahlt heute in gelblich gehaltenen Wandflächen mit einer dunkelroten Gliederungsstruktur. Der Ehrenhof ist mit Natursteinen gepflastert, auf denen heute große kulturelle Veranstaltungen stattfinden. Die Schlosskirche als Teil des Schlosses beeindruckt durch die Schlossorgel sowie die Deckenmalereien.



Die Teilnehmer durften die historische Bibliothek der Kurfürstin, die den Krieg nahezu unbeschädigt überstanden hat, aber auch den Garten-, Thron- und Speisesaal sowie das Musikzimmer und Bibliothekskabinett besichtigen. Unter anderem konnte auch das Porzellan bestaunt werden, das für die damals neuen Luxusgetränke wie Kaffee, Tee und Schokolade kreiert wurde. Und natürlich erfuhren sie Geschichte und Geschichtchen über das Leben am Hof, unter anderem über die überlieferten „Pannen“ beim rauschenden Hochzeitsfest von Carl Theodor mit Elisabeth Augusta, der Enkelin von Kurfürst Carl Philipp. Bei dieser Hochzeit ließen das Feuerwerk und die Kanonenschüsse die Stadt in Rauch versinken und der Kurfürst stürzte beim „Tanz“ fast mit dem Rollstuhl.

Die wiederaufgebaute Schlossanlage mit der barocken Schlosskirche



Denkmalschutz und Sanierung im Einklang bei der Gartenstadt-Genossenschaft in Mannheim

Historisches erhalten

Seit über 100 Jahren sorgt die **Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG** für bezahlbaren Wohnraum, bietet Heimat für ihre Mitglieder und stärkt den sozialen Zusammenhalt in der Gemeinschaft. Nicht nur das Unternehmen, sondern auch seine Gebäude besitzen daher ein hohes Alter. Die eigentliche „Gartenstadt“ mit Gebäuden aus den 20er-Jahren des letzten Jahrhunderts steht heute als Ensemble unter Denkmalschutz. Allmählich aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellern hat Folgen für die Bau- festigkeit. Viele Wohnungen mussten oder müssen teilweise

komplett ersetzt werden. Auch die Sozialstruktur und die Anforderungen der Anwohner haben sich über die letzten 100 Jahre stark gewandelt. Dem muss Rechnung getragen werden.

Wulf Maesch, Vorstandsmitglied der Gartenstadt-Genossenschaft, ließ es sich nicht nehmen, die Teilnehmer selbst durch seine Gartenstadt zu führen und ihnen einige Objekte zu zeigen, bei denen die Sanierungsmaßnahmen bereits abgeschlossen waren oder noch in vollem Gange sind. Wie das Unternehmen mit komplizierten Problemstellungen bei Bausubstanz und Denkmalschutz vorgeht und dabei moderne Standards und Bezahlbarkeit in Balance hält, erläuterte Maesch den Teilnehmern anhand zahlreicher, anschaulicher Beispiele.

Sozialmanagement mit Augenmaß

„Manchmal braucht es einen Retter“, sagte Joachim Kurkowski, Vorstandsmitglied der **Vermietungsgenossenschaft Ludwig-Frank eG**, bei seiner Stadtführung durch die Neckarstadt-Ost. Für 280 Wohnungen in der Mannheimer Neckarstadt-Ost sowie 120 weitere Wohneinheiten im Lindenhof war Walter Pahl, ehemaliger Vorstandsvorsitzender der Gartenstadt Genossenschaft Mannheim eG, dieser Retter. Die Wohnungen mit schlechter Bau- substanz und Instandhaltungsstau sollten abgerissen werden. Walter Pahl sorgte stattdessen 1990 für die Gründung der Vermietungsgenossenschaft Ludwig-Frank eG, die bereits 18 Jahre später über 520 Mitglieder zählte. Die Genossenschaft hat die rund 400 Wohnungen erworben und mit viel Eigeninitiative und Selbsthilfe der Mitglieder kontinuierlich saniert und modernisiert und damit trotz günstiger Mietpreise die Wohnqualität per-



manent gesteigert. Für ihren Einsatz erhielt die Genossenschaft den „Preis Soziale Stadt 2000“ und den „World Habitat Award“ der UN. Unter dem Leitbild „Zusammenarbeit schafft Frieden“ ist es gelungen, ein friedvolles Zusammenleben in einer multi- kulturellen Gesellschaft zu ermöglichen und zu erhalten.

Dafür sorgt unter anderem auch der „Förderkreis Treffpunkt Neckarstadt-Ost e.V.“, den die Mitglieder der Genossenschaft ein Jahr später gründeten. Der Förderverein betreibt einen Kin- dergarten und eine Begegnungsstätte und hat als Einrichtung im Stadtteil die Aufgabe übernommen, offene Angebote zur Völkerverständigung und Bildung für Kinder und Erwachsene

anzubieten, um so einen Beitrag zur sinnvollen Gestaltung des individuellen und sozialen Lebens zu leisten. Die Sozialpädagogin Marianne Ludwig-Simon, Mitglied des Vereinsvorstands, erklärte den Teilnehmern bei einem Besichtigungsrundgang durch die Wohnanlagen das Konzept: „Wir bieten den Eltern für ihre Kinder eine Betreuung durch staatlich anerkannte Erzieherinnen nach dem Orientierungsplan Baden-Württemberg. Der Kindergarten ist von 7 bis 17 Uhr geöffnet, besitzt kindgerechte Innen- und Außenräume, bietet Frühstück, Mittagessen und viele pädagogische Angebote zu einem fairen Preis.“ Außerdem finden im Treff Sprach- und Kreativkurse, Bewegungs- und Gesundheitstraining, Hausaufgabenhilfe sowie Eltern-Kind-Gruppen statt. „Wir sind quasi das Sozialmanagement im Stadtteil Neckarstadt-Ost und haben hier schon viel geleistet, vor allem auch im Sinne der Integrationsarbeit“, so Ludwig-Simon.

Stadtraum für 9.000 Einwohner

Franklin – das ist heute eine riesige Baustelle. Auf ihr wird abgerissen, saniert, modernisiert und neu gebaut – und auch schon gelebt. Denn die ersten Bewohner sind bereits eingezogen. Das neue Stadtgebiet, in dem bis zum Jahr 2025 über 9.000 Menschen ihr Zuhause finden sollen, entsteht auf der ehemals größten US-Wohnsiedlung in Deutschland, die die Teile Benjamin Franklin Village, Funari Barracks und Sullivan Barracks umfasste. Auf dem 144 Hektar großen Gebiet mit 50 Hektar Parkanlagen wird ein Stadtquartier mit einem Mix aus Wohnraum, Arbeitsmöglichkeiten, Freizeitangeboten, Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie einem durchdachten Verkehrskonzept entstehen. Direkte Wege in die umliegenden

Nachverdichtung ihr heutiges Gesicht am Rande von Franklin. Franklin-Mitte wird das urbane Zentrum des entstehenden Quartiers. Alter und neuer Wohnbestand sowie Arbeits- und Einkaufsflächen, aber auch Arztpraxen und Dienstleistungszentren werden hier untergebracht sein. Auch im Quartier Funari werden sich bestehende Gebäude und Neubauten ergänzen. 64 Einfamilienhäuser, aber auch Mehrfamilienhäuser sind im Baugebiet Sullivan geplant und bereits im Bau. Das Columbus-Quartier, das die Brücke zum Stadtteil Vogelstand bildet, wird kleinteiliges Gewerbe und große Einzelhandelsflächen umfassen. Hier liegt der Baubeginn erst im Jahr 2019. Alle anderen Quartiere sind bereits seit ein bis zwei Jahren im Bau“, sagte er. Bei der Busdurchfahrt durch das neue Stadtgebiet sahen die Teilnehmer die unterschiedlichen Stadien der Abriss- und Bauarbeiten direkt vor Ort.

Das Mobilitätskonzept von Franklin beruht auf drei Säulen: Kurze Wege mit einem barrierefrei gestalteten öffentlichen Raum und einer verkehrsberuhigten Zone im Kernbereich des Quartiers, einem emissionsarmen und gut ausgebauten ÖPNV-Angebot sowie weiteren innovativen Mobilitäts- und Sharing-Angeboten. „Blue Village Franklin“ hat die MWSP das Konzept genannt, das dem Stadtquartier bei der Energieversorgung und rund um die Mobilität einen nachhaltigen Charakter geben wird. „Mannheim gewinnt: Hier entsteht, verkehrsgünstig gelegen, ein modernes, innovatives Gebiet, mit einer unverwechselbaren Architektur, einem breitgefächerten Wohnraumangebot, großen Grünflächen und einer guten Infrastruktur“, betonte Raffloer.

Mit Franklin entsteht ein neuer Stadtteil in Mannheim. Noch im Bau ist er als Modell schon zu sehen.



Der soziale Einsatz ist auch heute noch ein Wesensmerkmal der nach Dr. Ludwig Frank benannten Genossenschaft

Viertel und in Mannheims Zentrum verbinden das Quartier im Grünen mit der Stadt.

Uwe Raffloer, Projektentwickler bei der MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH, die als Tochtergesellschaft der Stadt Mannheim für die Entwicklung der Konversionsflächen zuständig ist, zeigte den Teilnehmern im Zeitstromhaus die Planungen am Modell. Raffloer beschrieb die fünf Quartiere von Franklin: „Die Offizierssiedlung behält mit dem sanierten und modernisierten Bestand an Doppel- und Einfamilienhäusern sowie einer







aktuell 02/18



In stilvoller Atmosphäre klang der sonnige Tag aus. Nicht der Pferderennsport, sondern kulinarische Genüsse und eine entspannte Stimmung standen am Abend im Pavillon Turf² an der Mannheimer Pferderennbahn im Mittelpunkt, wo sich Zeit für das Gespräch und gute Unterhaltung bot.



„Das Leben auf dem Land bedeutet für mich Freiheit“

Minister Hauk im Interview über die Herausforderungen und Vorzüge des Ländlichen Raumes

Unter dem Motto „Wohnen in die Fläche tragen“ setzte der vbw-Verbandstag 2018 Akzente für den „Ländlichen Raum“. Peter Hauk, Minister für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz in Baden-Württemberg, beleuchtete in seiner Rede die starke Wirtschaftskraft in den ländlichen Regionen, aber auch den teils noch notwendigen infrastrukturellen Entwicklungsbedarf. Im Interview wollte **aktuell** wissen, welche Herausforderungen auf den Ländlichen Raum zukommen und welche möglichen Lösungsansätze die Landesregierung vorsieht, aber auch wie Stadt und Land sich näher kommen.

aktuell: Herr Minister Hauk, worüber sprechen wir, wenn wir in Baden-Württemberg vom „Ländlichen Raum“ reden?

Minister Peter Hauk: Der Ländliche Raum macht über 70 Prozent der Landesfläche Baden-Württembergs aus. Mit einem Bevölkerungsanteil von 35 Prozent lebt etwa jeder dritte Baden-Württemberger im Ländlichen Raum. Darüber hinaus fühlen sich nach Umfragen sogar etwa 60 Prozent der Menschen in Baden-Württemberg dem Ländlichen Raum zugehörig. Der Ländliche Raum ist eine ökologische und ökonomische Kraftquelle unseres Landes. Auf dem Land sind viele mittelständische Weltmarktführer zu Hause. So ist die Wirtschaftsleistung des Ländlichen Raums Baden-Württembergs in etwa genauso hoch wie die Anzahl der Menschen, die im Ländlichen Raum leben. Denn ein Drittel der Baden-Württemberginnen und Baden-Württemberger erwirtschaftet in den ländlich gepräg-





ten Gebieten ein Drittel des Bruttosozialproduktes des Landes. Wenn wir vom Ländlichen Raum in Baden-Württemberg sprechen, dann sprechen wir vom Rückgrat unseres Landes. Und das zurecht.

Für das Land Baden-Württemberg richtet sich die aktuell gültige Definition für den „Ländlichen Raum“ nach den Raumkategorien des Landesentwicklungsplans. Diese Gliederung nach Raumkategorien knüpft an die Unterschiede in der räumlichen Verteilung von Bevölkerung, Wohnungen und Arbeitsplätzen an. Der Ländliche Raum ist demnach geprägt durch dünner besiedelte Gebiete mit zumeist geringerer Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte. Diese Gebiete verfügen in der Regel über einen hohen Anteil an Freiraumflächen bzw. Landwirtschaftsflächen und haben zum Teil infrastrukturellen Entwicklungsbedarf. Spezifisch für Baden-Württemberg ist der hohe Anteil des verarbeitenden Gewerbes. Er liegt im Ländlichen Raum um rund zehn Prozent höher als im Verdichtungsraum, nämlich bei 40 Prozent und begründet die eben genannte hohe Wirtschaftsleistung unserer ländlich geprägten Gebiete mit.

Das vorrangige Ziel dieser räumlichen Gliederung ist es, die unterschiedlichen Gegebenheiten und Entwicklungspotenziale der einzelnen Teilräume bei der Raumordnung und Landesplanung angemessen zu berücksichtigen.

aktuell: *Welche Zukunftsszenarien sehen Sie für den Ländlichen Raum in Baden-Württemberg? Wo liegen die Chancen und vor welchen Herausforderungen steht der Ländliche Raum?*

Hauk: Gesellschaftliche Veränderungen, technische Entwicklungen und wirtschaft-

liche Herausforderungen machen auch vor dem Ländlichen Raum in Baden-Württemberg nicht Halt und müssen fortlaufend beobachtet und bewertet werden. Neben der attraktiven Ausgangslage, in der sich Baden-Württemberg befindet, werden der demografische Wandel, Stadt-Land-Wanderungen, Globalisierungseffekte, fortlaufende Strukturveränderungen in Landwirtschaft, Handwerk, Mobilität und Nahversorgung sowie die voranschreitende Digitalisierung die Zukunftsfähigkeit des Ländlichen Raumes mitbestimmen. Es wird dabei insbesondere darum gehen, die Zukunftssicherung und Erreichbarkeit der Infrastrukturen der Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Gerade diese neuen und komplexen Herausforderungen benötigen eine Gesamtstrategie für den Ländlichen Raum und Lösungen aus einem Guss.

Fakt ist, der Ländliche Raum bleibt dann attraktiv, wenn die Menschen dort gerne leben und arbeiten. Der Ländliche Raum Baden-Württembergs steht für eine hohe Lebensqualität für Jung und Alt und für ein besonderes Gefühl des Zusammenlebens, ist die Heimat des Ehrenamtes und des Miteinanders. Das drückt sich in einer selbstverständlichen und aktiven „Mitmachgesellschaft“ aus. Genau das ist die größte Stärke des Ländlichen Raumes in Baden-Württemberg: Es sind die Menschen, die in ihm leben. Dieses Potential müssen wir weiterhin nutzen.

Im Ländlichen Raum ist ein klares Wachstumspotential zu sehen. Nicht nur für unsere „hidden champions“ sondern auch für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, die mit moderner Führung den Trend zu regionalen Nahrungsmitteln und modernen Werkstoffen der Bioökonomie aufgreifen. Bereits jetzt profitiert Baden-Württemberg schon in besonderem Maße vom Ländlichen Raum, denn kaum eine andere Region in Europa hat so viele Weltmarktführer und erfolgreiche Mittelständler in den Flächen.

aktuell: *Das Arbeitsplatzangebot im Ländlichen Raum ist vielerorts gut. Dennoch befindet sich so manche Kommune bereits in der Situation, junge Menschen an die Städte zu verlieren, mit der Folge, dass die Gemeinden nach und nach an Infrastruktur einbüßen. Wie lässt sich dieser Kreislauf durchbrechen?*

Hauk: Insbesondere junge Menschen zieht es vermehrt in Richtung urbaner Zentren. Ausbildungs- und Studienangebote, vielfältige Kultur- und Freizeitangebote und das städtische Flair üben dabei eine gro-

ße Anziehungskraft aus. Deshalb gilt es, adäquate Angebote in den ländlichen Regionen auch für junge Menschen zu entwickeln. Eine zukunftsorientierte Regionalentwicklung umfasst somit die Entwicklung von Perspektiven für junge Menschen im Ländlichen Raum ebenso wie die Entwicklung von Angeboten der Daseinsvorsorge oder der Schaffung von Arbeitsplätzen. Themen wie Betreuung, Schule, Pflege, moderner Wohnraum, Dorf- und Innenentwicklung sowie Mobilität werden ebenso eine wichtige Rolle spielen.

Ein attraktives Lebensumfeld im Ländlichen Raum und eine gute Erreichbarkeit von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sowie Dienstleistungen der Daseinsvorsorge tragen dazu bei, einer Abwanderung junger Menschen vorzubeugen. Aus diesem Grund orientiert sich die Strukturförderung in Baden-Württemberg im Ländlichen Raum insbesondere auch an der demografischen Entwicklung. Ein wesentliches Instrument für die Attraktivität der ländlichen Kommunen für junge Menschen ist dabei auch die Breitbandinfrastruktur.

Im ressortübergreifenden Kabinettsausschuss Ländlicher Raum möchte die Landesregierung Maßnahmen anstoßen, um das Leben auf dem Land für Jugendliche mit wohnortnahen Schul- und Bildungsangeboten attraktiv zu gestalten. Ein weiteres wesentliches Element ist die Stärkung ehrenamtlicher Strukturen, um junge Menschen an den Ländlichen Raum zu binden. Daher ist die Förderung von Vereinen und Ehrenamt ein wesentlicher Kern der außerschulischen Jugendarbeit auf dem Land.

Festzuhalten ist an dieser Stelle, dass sich in jüngster Zeit der Trend, den Sie in Ihrer Frage beschreiben, umzukehren beginnt. Wir haben viel getan, damit der Ländliche Raum attraktiv bleibt, so liegen die Wachstumsmotoren für Arbeitsplätze und für Innovationen auch im Ländlichen Raum. Das zahlt sich aus und ist schon längst kein Privileg mehr der Verdichtungsräume.

aktuell: *Welche Konzepte sehen Sie für die ländlichen Gemeinden, um für die Bewohner attraktiv(er) zu werden und wie hilft dabei das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)?*

Hauk: Mit unseren Förderprogrammen, wie beispielsweise dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR), dem EU-Regionalentwicklungsprogramm LEADER

oder dem Programm „Spitze auf dem Land“ betreiben wir eine moderne und aktive Strukturpolitik. Den Gemeinden wird damit die Möglichkeit geboten, Strukturentwicklung aus einem Guss zu betreiben, mit dem übergeordnetem Ziel, gute Rahmenbedingungen für Arbeitsplätze zu schaffen und diese zu sichern, Infrastrukturen anzupassen und aufzuwerten und Lebensqualitäten zu verbessern.

Das ELR ist seit 1995 mit seinen vier Förderschwerpunkten Wohnen, Grundversorgung, Arbeiten und Gemeinschaftseinrichtungen das zentrale Förderprogramm in Baden-Württemberg für den Ländlichen Raum. Landesweit wurden seit 1995 über 1,5 Mrd. Euro an Fördermitteln bereitgestellt, mit denen rund 25.000 Projekte gefördert wurden. Ein Investitionsvolumen von rund 12 Mrd. Euro wurde angestoßen, viele Arbeitsplätze dadurch gesichert und rund 38.000 Arbeitsplätze zusätzlich generiert. Besonderer Wert wird auf die Innenentwicklung gelegt. Also auf die Schaffung von zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum, die Verringerung des Flächenverbrauchs und die Stärkung der Ortskerne. Deshalb fließt die Hälfte der zur Verfügung stehenden Fördermittel seit 2017 in den Förderschwerpunkt Wohnen.

Mit der Förderlinie „Spitze auf dem Land! Technologieführer für Baden-Württemberg“ im ELR mit hälftiger Beteiligung des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung will die Landesregierung gezielt kleine und mittlere Unternehmen mit weniger als 100 Beschäftigten im Ländlichen Raum ansprechen, die das Potenzial erkennen lassen, einen Beitrag zur Technologieführerschaft Baden-Württembergs und damit auch zur Zukunftsfähigkeit des Ländlichen Raumes zu leisten. In der laufenden För-

derperiode werden hierfür rund 40 Mio. Euro (EU und Land) bereitgestellt. Damit schaffen wir attraktive und zukunftsfähige Arbeitsplätze im Ländlichen Raum.

LEADER-Förderung über den ELER LEADER ist die Abkürzung des französischen „Liaison entre actions de développement de l'économie rurale“. Übersetzt heißt das „Verbindung von Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft“. Die Europäische Union unterstützt mit diesem Ansatz aus dem Europäischen Landwirtschaftsfonds zur Entwicklung der Ländlichen Räume (ELER) bereits seit 1991 erfolversprechende Konzepte zur Entwicklung von Regionen des ländlichen Raums. Die Europäische Union stellt in der Förderperiode 2014 bis 2020 50,4 Mio. Euro an ELER-Mitteln für die LEADER-Aktionsgruppen zur Verfügung. Da es Baden-Württemberg wichtig ist, seine ländlich geprägten Gebiete zu unterstützen, geben das Land und die Kommunen nochmals rund 34 Mio. Euro oben drauf. Erst vor wenigen Tagen wurde eine aktuelle LEADER-Broschüre der Öffentlichkeit übergeben, mit der die Arbeit der LEADER-Aktionsgruppen in eindrücklicher Weise dargestellt wird. Derzeit gibt es 18 LEADER-Aktionsgebiete.

Darüber hinaus haben wir mit der Flurneuordnung die Möglichkeit, die Arbeits- und Lebensbedingungen der Menschen im Ländlichen Raum zu verbessern. Viele Land- und Forstwirte in Baden-Württemberg haben mit Einschränkungen zu kämpfen. Sie müssen z.B. sehr oft mit ihren großen Traktoren auf schmalen und schlecht ausgebauten Wegen fahren, um ihre Äcker zu bewirtschaften. Die Flurneuordnung kann durch den Bau moderner Wege Abhilfe schaffen. Von diesen neuen Wegen profitieren auch Spaziergänger oder Radfahrer. Eine weitere Dienstleis-

tung der Flurneuordnung ist es, Grundstücke neu zu ordnen. Dabei sollen die kleinen Grundstücke eines Landwirts möglichst zu einem großen zusammengelegt werden. In der Bewirtschaftung wird damit viel Zeit und Geld eingespart. Durch gezielte Maßnahmen wie z.B. die Umsetzung von Biotopverbundplanungen oder die Renaturierung von Bächen profitiert nicht nur der Mensch, sondern seltene heimische Tier- und Pflanzenarten. Maßnahmen der Flurneuordnung fördern die ökologische Vielfalt Baden-Württembergs.

aktuell: Wie lassen sich „gleichwertige Lebensbedingungen“ in Stadt und Land erreichen oder müssen wir diesen Gedanken generell als Utopie abhaken?

Hauk: Hervorzuheben ist, dass die Förderung der „Gleichwertigkeit“, die Lebensverhältnisse, Infrastrukturen und Arbeitsbedingungen im gesamten Land gleichermaßen umfasst, als Staatsziel formuliert und damit in der Verfassung des Landes Baden-Württemberg verankert wurde.

Bei der Erfüllung dieses Staatszieles müssen wir unser Augenmerk auf pragmatische Ansätze legen und den Herausforderungen im Ländlichen Raum mit möglichst unkomplizierten Lösungsansätzen begegnen. Denn wir benötigen gerade auf dem Land für die Erreichung der gleichen Ziele andere Instrumente und Ansätze als in den Ballungszentren. Dabei ist uns klar, dass wir es nicht schaffen werden, die exakt gleichen Angebote wie in den Städten zu installieren. Aber wir können zumindest ähnliche und adäquate Qualitäten entwickeln und vorantreiben. Die Menschen auf dem Land müssen an allen Möglichkeiten unserer modernen Gesellschaft teilhaben können.



Unser Ansatz ist es daher, dass sich Verdichtungsräume und Ländliche Räume gemeinsam harmonisch entwickeln. Wie ich schon mehrfach deutlich machen konnte: Beide sind aufeinander angewiesen.

aktuell: Mobilitätskonzepte, Breitbandanbindung, Infrastrukturversorgung sind nur einige Schlagworte, die in der Diskussion um die Zukunftsfähigkeit des Ländlichen Raumes immer wieder auftauchen. Wie arbeitet Ihr Ministerium mit den anderen Ministerien und Anbietern aus der Wirtschaft in diesen Bereichen zusammen?

Hauk: Ein besonders wichtiger Baustein der Landesregierung zur Stärkung des Ländlichen Raumes ist die Einrichtung des Kabinettsausschusses Ländlicher Raum unter Vorsitz des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg. Mit seinen interministeriellen Arbeitsgruppen „Pflege und Gesundheit“, „Bildung“, „Mobilität im Ländlichen Raum“ und „Wirtschaft im Ländlichen Raum“ stehen im Kabinettsausschuss Themen wie die Dorf- und Innenentwicklung, die flächendeckende gesundheitliche Versorgung, eine Stärkung der Bildungsinfrastruktur auf dem Land, Mobilität und Erreichbarkeit, die Gewinnung von Fach- und Arbeitskräften aber auch die stärkere Vernetzung der Ländlichen Räume mit den Ballungsgebieten im Mittelpunkt. Ein enger Austausch mit den Verbänden, der Wirtschaft und den Bürgern vor Ort ist uns dabei besonders wichtig.

Der Kabinettsausschuss Ländlicher Raum hat als ressortübergreifendes Gremium den Auftrag, zukunftsorientierte Zielvorstellungen und konkrete Handlungsempfehlungen für die weitere Entwicklung des Ländlichen Raums, insbesondere unter Berücksichtigung eines fortschreitenden Strukturwandels, der demografischen Entwicklungen, der Globalisierung und Liberalisierung der Märkte und des technischen Fortschritts zu erarbeiten. Bei der Bearbeitung dieser Themen ist es für den Kabinettsausschuss von zentraler Bedeutung, dass sich Projekte und Maßnahmen an den Lebenswirklichkeiten der Menschen auf dem Land orientieren und eine Feststellung der konkreten Bedarfe vor Ort unerlässlich ist, um Zukunftsfähigkeit auch optimal gestalten zu können.

Der Kabinettsausschuss Ländlicher Raum hat sich dabei zu einer passenden Plattform für die Vertiefung ressortübergrei-



Peter Hauk

ist 1960 in Walldürn geboren. Nach Abitur und Wehrdienst studierte er Forstwissenschaften in Freiburg. Im Jahr 1992 wurde er in den Landtag von Baden-Württemberg gewählt, dessen Mitglied er bis heute ist. Er leitete in den Jahren 2002 bis 2005 das Forstamt Adelsheim. Von 2005 bis 2010 war er Minister für Ernährung und Ländlichen Raum in der baden-württembergischen Landesregierung. Seit Mai 2016 leitet er das Ministerium für Ländlichen Raum, Verbraucherschutz und Landwirtschaft.

fender Fragestellungen und gemeinsamer Modellprojekte entwickelt. So gelingt es, in verschiedenen Bereichen Akzente für den Ländlichen Raum zu setzen. Der Kabinettsausschuss kann inzwischen zurecht als Anwalt des Ländlichen Raumes verstanden werden.

aktuell: Wie sehen alternative Konzepte für Mobilität, Arbeit und Infrastruktur für den Ländlichen Raum aus?

Hauk: Mit diesen Fragestellungen beschäftigen sich die interministeriellen Arbeitsgruppen des Kabinettsausschusses Ländlicher Raum. So beispielsweise auch im Bereich der medizinischen und pflegerischen Versorgung im Ländlichen Raum. Dabei spielen insbesondere die Erreichbarkeit von Angeboten der pflegerischen und gesundheitlichen Versorgung im Ländlichen Raum sowie die Verknüpfung von Haupt-, Neben- und Ehrenamt eine wesentliche Rolle. Gefördert wird durch den Kabinettsausschuss beispielsweise ein Modellprojekt für eine „IT-gestützte Flächenversorgung in der Pneumologie“. Mit diesem Modellprojekt werden die Prozesse in der lungenfachärztlichen Versorgung im Ländlichen Raum durch den Einsatz von digitalen Instrumenten optimiert.

Derzeit prüfen wir auch die Einrichtung genossenschaftlicher Modelle zur hausärztlichen Versorgung im Ländlichen Raum. Damit sollen vermehrt Möglichkeiten geschaffen werden, dem zunehmenden Wunsch nach Teilzeit- und Angestelltentätigkeiten von Ärztinnen und Ärzten auch im Ländlichen Raum nachzukommen und gleichzeitig die wirtschaftlichen Risiken einer Niederlassung weitgehend zu vermeiden. Es soll dadurch ebenfalls möglich werden, Anstellungsverhältnisse für Ärztinnen und Ärzte zu schaffen, ohne dass sich vor Ort eine Praxis eines niedergelassenen Arztes befindet. Ein solches

Konstrukt eines hausärztlichen medizinischen Versorgungszentrums, dessen Trägergesellschaft in Form einer Genossenschaft organisiert werden soll, kann mit seinen Möglichkeiten den Ländlichen Raum auch für junge Ärztinnen und Ärzte attraktiver machen.

Die Digitalisierung entscheidet maßgeblich über die Zukunftsfähigkeit unserer Dörfer und Städte im Ländlichen Raum und die Perspektiven der dort lebenden Menschen. Der Kabinettsausschuss Ländlicher Raum nimmt sich dem Thema aktuell im Rahmen eines Projekts im Bereich der Nahversorgung an. Ziel dieses Projektes ist eine Belebung des innerörtlichen Handels unter Berücksichtigung der Nahversorgungsstrukturen vor Ort mit Hilfe digitaler Maßnahmen. Die örtlichen Nahversorger, Händler aber auch die öffentlichen und privaten Dienstleister sollen miteinander vernetzt werden, sodass Bestellungen und Dienstleistungsangebote für die Kundinnen und Kunden mit gleichem Komfort und regionaler Qualität auch über einen lokalen Online-Marktplatz erfolgen können.

aktuell: Warum wohnen Sie selbst – wie Sie auf unserem Verbandstag gesagt haben – sehr gerne „auf dem Land“?

Hauk: Das Leben auf dem Land bedeutet für mich Freiheit, große Nähe zur Natur, ein besonderes Gefühl des Zusammenlebens, der Gemeinschaft und des Miteinanders. Kurz gesagt, der Ländliche Raum ist für mich Heimat.

Es ist jedoch nicht damit getan, das Leben auf dem Land zu romantisieren. Es muss viel mehr als gleichwertige und attraktive Alternative zum Leben in den großen Städten anerkannt werden. Denn es ist ohne Frage vorzuziehen.



GLOKALISIERUNG

„Roboter werden die neuen Haustiere“



Dr. Dettling prognostiziert im Interview goldene Zeiten für eine kreative Immobilienwirtschaft

Dr. Daniel Dettling ist Zukunftsforscher und Politikberater. Zu seinen Themen zählen unter anderem Demokratie, Demografie, Digitalisierung, Sozial- und Wirtschaftspolitik, Bürgergesellschaft sowie politische Kommunikation. Auf dem Verbandstag 2018 des vbw sprach er über „Heimat 4.0“ und stellte sich der anschließenden Podiumsdiskussion. **aktuell** befragte ihn zur Zukunft des Wohnens, insbesondere im ländlichen Raum.

aktuell: Herr Dr. Dettling, Sie haben Ihren Vortrag „Heimat 4.0 – Die Zukunft des ländlichen Raumes“ überschrieben. Warum dieser Titel?

Dr. Daniel Dettling: Der Begriff „Heimat“ erfährt als Gegenteil zur Globalisierung derzeit ein erstaunliches Comeback, national wie international. Die Zukunftsforschung hat hierfür den schönen Begriff der „Glokalisierung“ erfunden. Die Menschen denken global und leben lokal, in den Städten und auf dem Land; das belegen auch neue Umfragen. Die Menschen sehnen sich nach überschaubaren Räumen, suchen Entschleunigung im Alltag und engagieren sich in nachbarschaftlichen Netzwerken. Stiftungen, Vereine und Genossenschaften erleben eine wachsende Nachfrage. Auf diesen Trend hat die Politik jetzt reagiert. Mit Bayern, Nordrhein-Westfalen und jetzt auch auf Bun-

desebene gibt es inzwischen drei Heimatministerien. Ihre Themen sind vor allem ein neues Verhältnis von Stadt, Land und Regionen sowie gleiche Lebensbedingungen. „Heimat“ ist die neue Klammer für ein neues Lebensgefühl im Land. In Zukunft geht es nicht um ein Entweder (Stadt, Globalisierung)-Oder (Land, Heimat), sondern um ein Sowohl-als-auch. Von diesem neuen Lebensgefühl profitiert vor allem der ländliche Raum, dafür sprechen einige der von uns untersuchten Megatrends.

aktuell: Sie wohnen, wie Sie erzählt haben, selbst global. Wie das?

Dettling: Der Gegensatz Stadt-Land löst sich zunehmend auf. Man kann in der Stadt lokal bzw. ländlich leben und auf dem Land global tätig sein und urban leben. Der Mensch ist historisch ein globaler

Dorfbewohner. Migration und Nomadentum sind tief in unserer DNA verankert, lösen Ängste aus, setzen aber auch Kräfte und Hoffnungen auf eine bessere Zukunft frei. Ich selbst bin im Rheinland auf einem Dorf aufgewachsen, bin dann nach dem Abitur nach Israel, um dort meinen Zivildienst zu machen, habe danach in Freiburg, einer Mittelstadt, studiert und bin vor 20 Jahren nach Berlin gezogen. Dort in Kreuzberg lebe ich „global“. Oft bin ich unterwegs auf Reisen, engagiere mich im Kiez und der Nachbarschaft, bin gut vernetzt und schätze das Umland mit seinen hervorragenden Angeboten. Auf dem Wochenmarkt kann ich regional einkaufen und am selben Tag den „Karneval der Kulturen“ feiern. Jede Heimat braucht einen Horizont, der über sie hinaus geht. Sonst mauert man sich selbst in einem mentalen Gefängnis ein.

aktuell: Mit Blick auf die von Ihnen analysierten zwölf Megatrends stellt sich die Frage, wie werden diese Trends künftig das Wohnen „auf dem Land“ in Baden-Württemberg verändern?

Dettling: Vor allem die Megatrends Migration, Digitalisierung, Urbanisierung und neues Arbeiten verändern das Thema „Wohnen auf dem Land“. Migration

meint nicht nur die Zuwanderung von außen, sondern auch die Binnenwanderung. Das Pendeln nimmt stetig zu, viele würden gerne zum Teil von zu Hause arbeiten, Städter wollen temporär auf dem Lande leben bzw. dort Kurzurlaub machen. Die Zahl derer, die in Zukunft auf dem Land leben wollen, wird nach unseren Prognosen wachsen. Die Stärke des deutschen Föderalismus, die gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen, wird in Zukunft zu einem echten Standortvorteil, auch in Baden-Württemberg. Wir werden nicht ein „Silicon Valley“, sondern Dutzende haben. Gerade mittelständische Unternehmen auf dem Land werden von der Digitalisierung und der Künstlichen Intelligenz profitieren. Der Megatrend der Urbanisierung geht einher mit dem Gegenteil der Glokalisierung. Beide Trends bedingen sich stark. Erfolgreiche Städte brauchen ein attraktives Umland und das Land braucht wiederum kleine, mittlere und größere Städte. Smart Cities und Smart Countries bedingen sich. Baden-Württemberg verfügt aufgrund seiner regionalen Struktur über etliche Vorzüge und kann von dem neuen Trend der „Glokalisierung“ profitieren: viele global erfolgreiche Unternehmen sind auf dem Land ansässig, das bürgerschaftliche Engagement der Menschen ist überdurchschnittlich hoch und die Arbeitslosigkeit ist verschwindend gering. Um das Wohnen im ländlichen Raum noch attraktiver zu machen, braucht es vor allem bessere und schnellere Verbindungen zwischen den großen, mittleren und kleinen Städten und eine Strategie „Heimat 4.0“ mit den Aspekten Bildung, Tourismus, Kultur und Bauen. Wer aufs Land umzieht, muss das Gefühl haben, er zieht in die Zukunft und nicht in die Provinz.

aktuell: *Es heißt, dass im Jahr 2050 voraussichtlich 70 Prozent der Weltbevölkerung in den Städten und Metropolen leben werden. Wie verändert die zunehmende Urbanisierung das Leben der Menschen?*

Dettling: In Europa haben wir heute bereits eine Urbanisierungsquote von 70 bis 75 Prozent. Das Leben wird vor allem in den Metropolen und Großstädten dichter, teurer, ungesünder und stressiger. Es braucht innovative und kreative Antworten, wenn es um drohende Verkehrskollapse und Wohnknappheit geht. Mobilität und Wohnen sind die sozialen Fragen der Zukunft. Global wie regional.

aktuell: *Sie sprechen mit Blick auf die Gegenwart und Zukunft von einer hohen*



Dr. Daniel Dettling

ist Gründer der Denkfabrik Institut für Zukunftspolitik und leitet das Berliner Büro des Zukunftsinstituts. Der Jurist und Politikwissenschaftler studierte nach seinem Zivildienst in Israel Rechts-, Verwaltungs- und Politikwissenschaften sowie Politische Ökonomie an den Universitäten Freiburg, Fribourg (CH), Berlin (2. Staatsexamen) und Potsdam (Promotion). Er ist Herausgeber der edition Zukunftspolitik und Mitgründer der Deutschen Gesellschaft für Politikberatung (degepol).

Konnektivität. Welche Rolle spielt sie für das menschliche Arbeiten, Wohnen und Leben?

Dettling: Vernetzung (Konnektivität) wird zum Grundprinzip unseres Alltags. Wir leben, arbeiten und kommunizieren vernetzt und von unterwegs. Der digitale Wandel macht vor allem dezentrales Wohnen und Arbeiten möglich. Die Trennung Wohnen-Arbeiten-Leben wird aufgehoben. Unternehmen können künftig überall produzieren, Selbständige und die modernen Wissensarbeiter brauchen nicht die Großstadt, um kreativ und erfolgreich zu sein. Digitalisierung und Künstliche Intelligenz entlasten uns von monotonen und sinnlosen Tätigkeiten. Wir werden dank der Digitalisierung und Künstlichen Intelligenz mehr Zeit haben für unsere Familie, Freunde und uns selbst. Die Konnektivität führt zu einem neuen Wir-Gefühl und zu einer Renaissance des Menschlichen.

aktuell: *Werden die von Ihnen genannten CO-Prinzipien die gesellschaftlichen Strukturen rund um das Wohnen maßgeblich verändern? Warum gibt es diese Entwicklung?*

Dettling: Vor allem die Digitalisierung führt zu einer Renaissance von Kooperation und Kreativität. Der Mensch ist historisch ein soziales und emotionales Wesen, er braucht Gesellschaft und Gemeinsamkeit. Unsere materiellen Bedürfnisse wie Ernährung, Eigentum und Gesundheit sind weitgehend gedeckt. Es herrscht eine Kultur des Überflusses. Umso wichtiger werden immaterielle Bedürfnisse wie das Erleben von Solidarität und Selbstwirksamkeit. Das zeigt sich auch an der steigenden Nachfrage nach Wohn- und Baugemeinschaften. Auch Singles wollen nicht ihr ganzes Leben als Single wohnen. In Zukunft wird die Sharing-Economy enorm wachsen. Teilen wird ebenso wichtig wie besitzen. Aus Wohnen wird Co-Living und

Co-Housing: Zweit- und Drittverwendungen von Wohnungen werden zunehmen. Das erklärt auch den Erfolg von AirBnB. Die deutschen Wohngemeinschaften sind historisch Ausdruck dieser Sharing-Philosophie. Gemeinschaftliches, kooperatives Bauen und Wohnen wird zunehmen.

aktuell: *Mit der Alterung unserer Gesellschaft werden Veränderungen in den Sozialsystemen unabdingbar sein. Welche Auswirkungen werden sich daraus für das Wohnen ergeben?*

Dettling: Deutschland wird älter und heterogener, bunter. Die Zahl derer, die sich keine eigene Wohnung leisten können oder wollen, wird vor allem in den Städten zunehmen. Die nächste Generation der Älteren hat andere Erwartungen an das Wohnen als frühere und sie bringt andere Voraussetzungen mit. Mit der Lebenserwartung steigt auch die körperliche Gesundheit. Das eigentliche Altern verschiebt sich, immer mehr wollen möglichst lange und selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden wohnen. Digitale Assistenzsysteme, smart Home und Hausroboter haben ihre große Zukunft noch vor sich. Roboter werden die neuen Haustiere. Trotz allen digitalen Fortschritts werden wir auch in Zukunft – stärker denn je – in guter Nachbarschaft leben wollen. Nur wird diese nicht homogen und einfältig, sondern bunt und vielfältig sein. Wohnen ist in Zukunft mehr denn je auf personennahe soziale Dienste und soziales Engagement angewiesen. Goldene Zeiten für Wohngemeinschaften und eine kreative Immobilienwirtschaft.

aktuell: *Und nun die entscheidende Frage: Wem gehört die Zukunft – Stadt oder Land?*

Dettling: Ganz einfach: Beiden!



„Die Energiewende ist keine Mondlandung“

Dr. Ingrid Vogler spricht beim Karlsruher Rechtstag, der durch Themenvielfalt besticht



Knapp 100 TeilnehmerInnen ließen sich beim Karlsruher Rechtstag Anfang Juli in das komplizierte Reich des Rechts mitnehmen. Der Themenkreis spannte sich von der anstehenden Novellierung des Mietrechts über die BGH-Mietrechtsrechtsprechung des vergangenen Jahres, von aktuellen WEG-Entscheidungen über die Erfahrungen mit dem neuen Bauvertragsrecht bis hin zu den energiepolitischen Entwicklungen auf Bundes- und Europaebene sowie dem Arbeitsrecht. Die Referenten warfen Schlaglichter auf die wichtigsten Herausforderungen der Zeit. Dazu zählte unter anderem der Datenschutz im Arbeitsrecht, der Verbraucherbaupvertrag oder das Gebäudeenergiegesetz.

„Wir brauchen als Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg keine weitere Verschärfung der gesetzlichen Mietpreisbremse. Wir sind die Mietpreisbremse“, brachte Verbandsdirektorin Sigrig Feßler die derzeitige Diskussion über eine Anpassung des Mietrechts in ihrer Begrüßung auf den Punkt. Das Ziel, durch die Mietpreisbremse schwarze Schafe daran zu hindern, Mieter mit stark erhöhten Mieten über den Tisch zu ziehen, werde nicht funktionieren. Bewirkt werde aber ein deutlich höherer bürokratischer Aufwand ohne jeglichen Mehrwert. „Noch gravierendere Auswirkungen werden die angeordnete Senkung der Modernisierungsumlage und die Einführung einer zusätzlichen Kappungsgrenze bei der Modernisierungs-

erhöhung haben“, sagte Feßler. Die Verbandsdirektorin fürchtet, dass sich dann Modernisierungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten überhaupt nicht mehr umsetzen lassen. Das wäre kontraproduktiv – im Sinne der Umwelt aber auch im Sinne der Mieter. „Wir werden uns im Land massiv gegen die Novellierung aussprechen“, versprach sie.

Verbandsdirektorin Sigrig Feßler, Karlsruhes Baubürgermeister Michael Obert und Ministerialdirigent Michael Lotz sprachen in ihren Begrüßungen von der Bedeutung des Karlsruher Rechtstages. Prof. Dr. Michael Worzalla, Geschäftsführender Vorstand des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft gab Hinweise zur Gestaltung von Arbeitsverträgen.

Dr. Dietrich Beyer, ehemaliger Richter am Bundesgerichtshof, setzte in seinem Vortrag die Schwerpunkte auf die Themen Schönheitsreparaturen, Mieterhöhung, Betriebskosten, Mietminderung, Kündigung sowie Verjährung von Vermieteransprüchen. Beyer bot den Teilnehmern auch den ein oder anderen Formulierungsvorschlag für die Mietvertragsgestaltung an.



„Der BGH hat entschieden, dass ein Mieter Belegensicht bezüglich einer Heizkostenabrechnung verlangen kann, soweit dies zur sachgerechten Überprüfung der Abrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist. Dies gilt auch für Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer zur Prüfung, ob der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt, ob deren Werte plausibel sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen“, sagte Beyer. Er wies darauf hin: „Schwärzen Sie die Namen, um den Datenschutz sicherzustellen. Die Angabe der Wohnfläche und Zahl der Bewohner ist sachgerecht und unbedenklich“.

Von der Energieeffizienz zur modernen Arbeitswelt

„Die Energiewende ist keine Mondlandung – sondern wesentlich komplizierter“, begann Dr. Ingrid Vogler, Referatsleiterin Energie, Technik, Normung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., ihren Vortrag. Die Energiewende werde in Deutschland von den Bürgern finanziert, sie reißt emotional niemanden mit und kostet aber allein im Gebäudesektor 600 bis 1.000 Milliarden Euro. Darin unterscheide sie sich ganz eindeutig von der Mondlandung, die ein abgeschlossenes, überschaubares Projekt war, das viele Menschen stark emotional bewegt hat und mit 62 Milliarden Euro budgetiert war. „Minister Altmaiers Vergleich hinkt daher“, so Vogler. Viel habe sich die neue Koalition in den gemeinsamen Koalitions-



vertrag zum bezahlbaren Wohnen und Bauen, aber auch zu den Themen der Energie und des Klimaschutzes geschrieben. „Grundsätzlich sind wir als Wohnungswirtschaft der Meinung, dass für eine gelingende Energiewende, die Leistungsfähigkeit der Gebäudeeigentümer und Mieter berücksichtigt werden muss, die Klimaschutzinvestitionen sich nach der Effizienz ausrichten sollten und dezentral erzeugter Strom unkompliziert vor Ort genutzt werden können muss“, sagte Vogler. Abschließend ging Vogler darauf ein, was in der Wahlperiode 2017 bis 2021, auch von Seiten der EU, zu erwarten ist.

Um mobiles Arbeiten und Home Office ging es im Vortrag von Prof. Dr. Michael Worzalla, Geschäftsführender Vorstand des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Er erklärte dazu die Aspekte des Arbeitsschutzes und der Arbeitszeit. „Bring your own device‘ hat seine eigenen Gesetzmäßigkeiten. Der

Arbeitgeber muss jedes von seinen Beschäftigten verwendete Arbeitsmittel vorab freigeben. Das gilt auch für den Einsatz aller privaten Arbeitsmittel und ist damit nicht ganz ohne Aufwand zu sehen“, so Worzalla. Neben Aspekten des Datenschutzes und der Datensicherheit ging er auch auf die Mitbestimmung des Betriebsrates rund um das Arbeiten von Zuhause aus ein. Besonderes Interesse fanden seine vertraglichen Umsetzungsvorschläge sowie die Bausteine für eine Betriebsvereinbarung zum ‚Mobilen Arbeiten‘ und zum ‚Home Office‘.

Eine Welt für sich: die Rechtsprechung zum WEG-Recht

Beate Heilmann von Heilmann Kühnlein Rechtsanwälte aus Berlin, die die Veranstaltung auch in diesem Jahr wieder moderierte, berichtete von den jüngsten Entscheidungen rund um das WEG-Recht. Sie ging dabei sowohl auf das materielle Recht – von der Barrierefreiheit bis zum



Stimmrecht – als auch auf prozessuale Fragen ein. So entschied der BGH im Februar beispielsweise in Bezug auf die Pflicht der Jahresabrechnungserstellung, die letztlich von dem WEG-Verwalter zu tragen sei, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. „Scheidet der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus seinem Amt aus, schuldet er die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr unabhängig davon, ob im Zeitpunkt seines Ausscheidens die Abrechnung bereits fällig war“, schloss Heilmann aus dem Urteil. Auch zum Thema Entziehung von Wohneigentum erging im Jahr 2018 ein Urteil des BGH, über das Heilmann berichtete. „Setzt ein Wohnungseigentümer, gegen den ein gerichtliches Verfahren auf Entziehung des Wohnungseigentums anhängig ist, die in der Klage beanstandeten gemeinschaftswidrigen Verhaltensweisen fort, ist hinsichtlich des fortgesetzten Verhaltens eine Abmahnung grundsätzlich entbehrlich“, sagte sie.

Über erste Erfahrungen mit dem neuen Bauvertragsrecht sprach Ulrike Gantert von Brillinger Rechtsanwälte. Sie setzte damit auf den Vortrag von Prof. Stefan Leupertz aus dem Vorjahr auf. Da das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufvertraglichen Mängelhaftung zum 01. Januar 2018 in Kraft getreten ist, beschränken sich die Erfahrungen auf sechs Monate. Gantert berichtete, dass die Kenntnisse über das neue Werksvertragsrecht, über den Archi-

tekten- und Ingenieurvertrag sowie über den Bauträgervertrag in der Branche erst noch wachsen müssen. Es komme immer wieder zu Rückgriffen auf das alte Recht, die heute schlicht falsch seien. Detailliert informierte sie über die neu formulierten Paragraphen im BGB und die hierbei zu beachtenden Neuerungen.

Ausblick

Abschließend gab Ursula Hennes, Leiterin der Rechtsabteilung im vbw, einen Ausblick auf aktuelle Rechtsentwicklungen. Im Fokus stand insbesondere das zum 01.08.2018 in Kraft tretende „Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter“. Es führt eine Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter samt Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung als Voraussetzung ein. „Außerdem hat der Gesetzgeber damit eine Pflicht zur regelmäßigen Weiterbildung im Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren eingeführt“, sagte Hennes. Die Einzelheiten konkretisiere die Makler- und Bauträgerverordnung.

„In der Praxis sind jedoch zu den Regelungen vermehrt Fragen aufgekommen, so dass der Gesetzgeber sich veranlasst sah, im Rahmen einer Sitzung des Bund-Länder-Ausschusses Gewerberecht gemeinsam mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie einzelne Fragen in Bezug auf die Weiterbildungsverpflichtung für Wohnimmobilienverwalter und Immo-

liemakler zu diskutieren und entsprechende Anwendungshinweise zu erarbeiten, die demnächst veröffentlicht und als Auslegungshilfe dienen sollen“, so Hennes. Genossenschaften mit Spareinrichtung sollen demnach beispielsweise von den Pflichten befreit sein. Klargestellt wurde beispielsweise auch, dass 20 Stunden als Zeitstunden und nicht als Unterrichtseinheiten gemeint sind. „Mit der Formulierung „innerhalb von drei Jahren“ sind ganz konkret Kalenderjahre gemeint.

Hennes schloss mit dem Hinweis, dass die Erlaubnis – soweit vor dem 01.08.2018 keine Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter ausgeübt wurde – vor Aufnahme der Tätigkeit beantragt werden muss. „Wer bereits als Wohnimmobilienverwalter aktiv ist, für den gilt eine Übergangsfrist zur Erlaubnisbeantragung bis zum 01.03.2019. Die entsprechenden Antragsformulare können auf den Homepages der zuständigen Stadtverwaltungen oder Landratsämter heruntergeladen werden“, sagte sie.



GdW-Präsident besucht Mosbach, Buchen und Wertheim

Axel Gedaschko auf Sommertour in Baden-Württemberg

In diesem Jahr waren es nicht die Groß- und Hochschulstädte, sondern insbesondere die Orte außerhalb der Ballungszentren, die Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, auf seiner Sommertour durch Baden-Württemberg besuchte. In Mosbach, Buchen und Wertheim bekam er Mitte Juli gezeigt, wie die Wohnungsunternehmen vor Ort mit seriellen Baukonzepten, mit qualitativ wertigem Wohnungsbau, mit innovativen Modernisierungs- und Sanierungskonzepten die Herausforderungen im ländlichen Raum angehen.

Vor der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach: die Vorstände Peter Maurus, Dr. Klaus-Dieter Roos, mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden Thomas Flicker, Verbandsdirektorin Sigrid Feßler, GdW-Präsident Axel Gedaschko und dem vbw-Vorstand Peter Stammer (v.l.n.r.)

Am ersten Tag besuchte Gedaschko gemeinsam mit Verbandsdirektorin Sigrid Feßler und vbw-Vorstandsmitglied Peter Stammer mehrere Projekte in Mosbach und Buchen. Dr. Klaus-Dieter Roos, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG, und Thomas Jurgovsky, Vorstandsvorsitzender der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG stellten ihnen bei der Besichtigungstour ihre Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Wohnumfeldverbesserungen vor. Dazu zählte auch die beabsichtigte Siedlungserweiterung Nord III in Haßmersheim bei Mosbach, der Aufzugsanbau an den Gebäuden der Solbergallee in Mosbach-Waldstadt, die komplett barrierefrei umgebauten Wohnungen sowie der Neubau in der Straße „Beim Lindenhain“ in Buchen.

Eine Besonderheit ist, dass die Baugenossenschaft in Mosbach in Kooperation mit der Baugenossenschaft Familienheim Heidel-

Auf der Tour des Familienheims Buchen-Tauberbischofsheim: Mitarbeiter Philipp Trautmann, Axel Gedaschko, Aufsichtsratsvorsitzender Ekkehard Brand, den Vorständen Bürgermeister Markus Günther und Thomas Jurgovsky, Peter Stammer und den Mitarbeitern Dora Hemberger und Christoph Helter (v.l.n.r.)





Gespräche zwischen Wohnungswirtschaft und Politik. Erst im kleinen Kreis (linkes Bild): Sigrid Feßler, Axel Gedaschko mit Minister Peter Hauk und dahinter Dr. Klaus-Dieter Roos und vbw-Verbandsvorsitzender Peter Bresinski – und dann in großer Runde: Die Vorstände der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Bürgermeister Markus Günther und Thomas Jurgovsky, vbw-Vorstand Peter Stammer, Simone Bansbach-Edelmann als Vertreterin der Stadt Mosbach, der Erste Landesbeamte des Neckar-Odenwald-Kreises Dr. Björn-Christian Kleih, der Landtagsabgeordnete Georg Nelius, Vorstand der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach Klaus-Dieter Roos, Sigrid Feßler, Axel Gedaschko, Minister Peter Hauk, vbw-Verbandsvorsitzender Peter Bresinski (auf dem Bild verdeckt), Mosbachs Aufsichtsratsvorsitzender Thomas Flicker, Vorstand Peter Maurus, Prokurist Jens Nesper und Buchens Bürgermeister Roland Burger (v.l.n.r.)

berg eG einen Teil ihrer Mieter mit sogenanntem Mieterstrom versorgt. Er wird durch Photovoltaikanlagen auf 30 Gebäuden der Baugenossenschaft erwirtschaftet. „Gegenüber dem normalen Grundversorgungstarif können die Mieter mit dem Mieterstromtarif etliche Euro einsparen. Dies reicht bis in den dreistelligen Bereich hinein“, sagte Roos. Die Genossenschaft investiert zudem hohe Beträge in die Modernisierung und Sanierung ihrer Wohnungsbestände. „Mietwohnungsneubau ist im ländlichen Raum extrem schwierig. Die Mieten decken hier nicht die Neubaukosten; die reinen Baukosten, also ohne Grundstück, liegen, nicht anders als in den Ballungszentren auch, bereits über 3.000 Euro; nur die Mieten liegen niedriger als in den Großstädten“, so Roos. Er erhofft sich auch, dass die kommunale Grundstücksvergabe noch viel häufiger als Konzeptvergabe stattfindet und auch im ländlichen Raum viel öfter über den vorhandenen Wohnungsbedarf und seine Deckung diskutiert wird. „Die demographische Entwicklung ländlicher Räume ist noch immer nicht im Fokus der politischen Betrachtung angekommen“, betonte er.

Vorstandsmitglied Jurgovsky stellte den Qualitätsaspekt in den Vordergrund. Die Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim hat in den vergangenen Jahren etliche Vollmodernisierungen, aber auch Abriss- und Neubaumaßnahmen vorgenommen. Streubesitz wurde verkauft, nur noch barrierefrei gebaut und modernisiert und Außenanlagen attraktiv bepflanzt. „Vermietungsprobleme konnten wir damit abbauen und bei den Neumieten ein höheres Niveau erreichen“, sagte Jurgovsky zufrieden. Der neue Slogan der Genossenschaft, die für sich im Jahr 2015 ein Leitbild erarbeitete, lautet ‚Leben.Wohnen.Wohlfühlen‘. „Bei gleicher Aufgabenstellung sind die Mieterlöse in ländlichen Regionen im Vergleich zu städtischen Regionen deutlich geringer. Die fehlenden Umsatzerlöse erschweren eine positivere Entwicklung der Genossenschaft“, so Jurgovsky. Er wünscht sich daher von der Politik eine Steigerung der Attraktivität des ländlichen Raumes in den Bereichen der Infrastruktur, der ärztlichen Versorgung, aber auch der Kultur und Freizeit.

Im Gespräch mit der Politik

Das Tourprogramm von Axel Gedaschko umfasste aber nicht nur die Information, sondern auch den politischen Austausch und das Gespräch mit der Presse. Gemeinsam mit vbw-Verbandsdirektorin Sigrid Feßler, dem Verbandsvorsitzenden Peter Bresinski sowie Vorstand Peter Stammer diskutierte er mit Minister Peter Hauk, Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Georg Nelius, MdL, sowie weiteren Vertretern aus der lokalen Politik und Verwaltung die Situation vor Ort. Themen waren unter anderem die aktuelle Wohnungsversorgung, die Hemmnisse beim Wohnungsneubau sowie Ideen rund um das serielle und modulare Bauen.

„Baden-Württemberg braucht aufgrund seiner hohen Wirtschaftskraft und Attraktivität und dem daraus resultierenden hohen Zuzug von Menschen dringend mehr Wohnungsneubau. Nicht nur im Hochpreissegment, sondern vielmehr Wohnraum zu bezahlbaren Preisen, demografiefest und das in nahezu allen Regionen Baden-Württembergs“, sagte Feßler. Sie bezog sich in ihrer Analyse auf die jüngste Studie der Prognos AG zum Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg, die bereits für 2015 eine Wohnungsbaulücke von 88.000 Wohnungen ergeben habe. Um diese Lücke zu schließen und den Nachfragebedarf zu decken, müssten seit 2017 bis 2020 jährlich 65.000 Wohnungen sowie in den Jahren 2021 bis 2025 jeweils weitere 43.000 Wohnungen gebaut werden.

Das konzentrierte Zusammenwirken von Bund, Land, Kommunen und der Wohnungs- und Bauwirtschaft für mehr Wohnraum sei unabdingbar. Schnellere Verfahren und Abläufe bei den Genehmigungsverfahren, Kostenerleichterungen in der Landesbauordnung und sonstigen gesetzlichen Vorgaben, mehr Ausweisung von Bauland samt Konzeptvergaben, modulares und serielles Bauen – all dies könnte Verbesserungen beim Wohnungsbau bringen. Feßler versprach den Unternehmen vor Ort, die Herausforderungen der Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum als Aufgabe mit in die Wohnraum-Allianz des Landes zu nehmen.



Bezahlbarer Wohnungsbau muss Fahrt aufnehmen können

„Um das Wohnen in ganz Deutschland zukunftsfähig zu machen und langfristig für gleichwertige Lebensbedingungen zu sorgen, müssen mithilfe einer konzertierten Strategie insbesondere die zukunftsfähigen Kommunen in den ländlichen Regionen gestärkt werden“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Nur so lässt sich – kombiniert mit mehr Neubau – der Druck auf den heiß gelaufenen Wohnungsmärkten der Ballungsregionen abbauen und die Abwanderung aus den Regionen entschleunigen.“ Hohe Baukosten, fehlende oder viel zu teure Grundstücke, unzureichende Planungs- und Baukapazitäten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen um neue Mietendeckel führen aber dazu, dass der bezahlbare Wohnungsneubau nicht ausreichend an Fahrt aufnimmt.

„Die großen Städte sind schon mittelfristig nicht mehr in der Lage, durch Neubau die Zuziehenden mit Wohnungen zu versorgen“, sagte Gedaschko bei seiner Weiterfahrt nach Wertheim. Es brau-

che attraktive Kommunen im ländlichen Raum. Er lobte beim Rundgang durch Wertheim die Entwicklung der Kernstadt, die durch hohe Investitionen in jeder Hinsicht gewonnen und den Abwärtstrend bei den Einwohnerzahlen in diesem Gebiet gestoppt habe. „Man muss den Trend zur Urbanisierung umkehren“, betonte er.

„Der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsgebiet ‚Kernstadt Wertheim‘ war über den Zeitraum von 2005 bis 2017 mit einem Förderrahmen von rund 13 Millionen Euro angelegt. Insgesamt sind 47 Millionen Euro verbaut worden“, sagte Edgar Beuchert, Geschäftsführer der Wohnbau Wertheim GmbH und der Stadtentwicklungs-Gesellschaft Wertheim mbH. Überall da, wo es nicht gelinge, mit privaten Investoren historische Bausubstanz zu erhalten, übernehme die städtische Entwicklungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft diese Aufgabe. Heute sieht die Innenstadt mit ihren alten Gebäuden und Fachwerkhäusern wieder schön und lebenswert aus. Gemeinsam mit Bürgermeister Wolfgang Stein präsentierte Beuchert den Besuchern die Häuser und Wohnungen, die vollsanziert sind und zu fairen Preisen vermietet werden.

„Es ist beachtlich, dass man es in Wertheim schafft, mit einer Miete von unter sieben Euro auszukommen“, sagte Gedaschko. Das habe verschiedene Gründe, erläuterte Beuchert und verwies auch auf den seriellen Wohnungsbau auf dem Gebiet Reinhardshof. Dabei handelt es sich um die Folgenutzung eines ehemaligen Garnisonsstandortes der US-Streitkräfte. Nach dem Abzug des US-Militärs wurde das Gebiet im Rahmen einer Konversion in einen modernen, attraktiven Stadtteil umgewandelt. „Serielle und modulare Konzepte werden ein wichtiger Puzzlestein beim Wohnungsbau der Zukunft sein“, befand Gedaschko und zeigte sich ganz allgemein beeindruckt von den Leistungen der Wohnungsunternehmen im Neckar-Odenwald- und Main-Tauber-Kreis.

In Wertheims Kernstadt:
Sigrid Feßler, Wertheims Bürgermeister Wolfgang Stein,
Axel Gedaschko und Steg-Geschäftsführer Edgar Beuchert





Arbeitskreis Soziales Management besichtigt den Stuttgarter Hallschlag

SWSG stark engagiert im Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf

Seit nunmehr zehn Jahren ist der Stadtteil Hallschlag Teil des Förderprogramms „Die soziale Stadt“. Die meisten Gebäude und Wohnungen im Hallschlag sind Eigentum der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG), insgesamt rund 1.800 Wohnungen. Mehr als 85 Millionen Euro hat die Gesellschaft seit dem Jahr 2008 in die Sanierung und den Neubau von über 840 Wohnungen investiert. Der Leiter des Sozialmanagements der SWSG, Jan Böhme, hatte daher die Mitglieder des „Arbeitskreises Soziales Management im vbw“ zu einem Rundgang durch das Quartier geladen, um die Veränderung vor Ort zeigen zu können. Reinhard Bohne vom Stadtteilmanagement ‚Zukunft Hallschlag‘ und Anke Luciano, die Leiterin des SWSG-Kundencenters Bad Cannstatt informierten die Gäste rund um die baulichen, sozialen und kulturellen Entwicklungen im Quartier.

Der Hallschlag hat gewonnen – vor allem an Lebensqualität. Sowohl rund um das Wohnen und das Wohnumfeld als auch bei der infrastrukturellen Anbindung hat der Stadtteil Hallschlag, der zu Bad Cannstatt gehört, massive Verbesserungen erfahren. Nicht mehr sanierungsfähige Gebäude wurden abgerissen und durch neue, moderne Gebäude ersetzt, erhaltenswerte Substanz wurde saniert und modernisiert. Nachverdichtungen ergänzen das Wohnungsangebot. „Wobei wir stets darauf geachtet haben, den öffentlichen Raum und die Grünflächen mit mehr Aufenthaltsqualität auszustatten“, wie Lucia-

no anmerkte. Alte Bäume blieben erhalten und sorgen heute für Schatten und einen angenehme Atmosphäre in den begrünt Flächen. Bänke wurden aufgestellt beziehungsweise erneuert. Das konnte die Gruppe der rund 20 Teilnehmer bei einem Spaziergang durch das Quartier aktiv erfahren.

„Wir haben bei unserem Sanierungs-, Modernisierungs- und Erneuerungskonzept festgestellt, dass im Laufe der Zeit ein immer höherer Prozentsatz der Mieter im Hallschlag bleiben beziehungsweise in die erneuerten Wohnungen zurückziehen

wollte“, sagte Luciano. „Das ist ein gutes Zeichen für die Entwicklung des Quartiers“.

Ein Rundgang im Stadtteil

Eine der ersten Stationen des Rundgangs galt dem derzeitigen Stadtteilbüro des Stadtteilmanagements, das bald in neue Räumlichkeiten umziehen wird. Bei Reinhard Bohne laufen die Informationen zum Programm Soziale Stadt aber auch zu allen unterschiedlichen Aktivitäten im Stadtteil zusammen. Im Stadtteilbüro tagt das Bürgergremium Hallschlag und hier befindet sich derzeit auch noch die Internationale Bücherecke. Sie wird, ebenso wie das Stadtteilbüro, ihren neuen Standort im Erdgeschoss des Mehrgenerationenhauses am Römerkastell finden, das derzeit noch in der Fertigstellung ist.

Der Neubau soll ein zentrales Zentrum des Hallschlags für alle Generationen werden. Die Arbeiterwohlfahrt AWO plant im Mehrgenerationenhaus ihr Begegnungs- und Servicezentrum für Senioren. Ein Gruppenraum wird für das Kinder- und Familienzentrum Kinderhaus Hallschlag reserviert sein. In den oberen Etagen des Neubaus kann barrierefrei gewohnt werden, mit einer großen Besonderheit, denn im obersten Stockwerk wird eine ambulant betreute Seniorenwohngemeinschaft einziehen. Noch in diesem Jahr sollen die Wohnungen bezogen, das angedachte Café eröffnet und die Räume eingerichtet sein. „Wir haben von dem großen, halb überdachten Balkon der Seniorenwohngemeinschaft einen wunderbaren Blick



über die Stadt“, schwärmt Simone Hase-nack, die als SWSG-Sozialmanagerin, die älteren Mieterinnen und Mieter berät und sich damit auch mit den Seniorenwohn-gemeinschaften bei der SWSG befasst.

Spielgelände und Freiräume

Nicht nur die älteren Menschen im Wohn-gebiet Hallschlag stehen im Fokus. Der Ball- sowie der Kinderspielplatz beim Aktivspielplatz Dracheninsel (AKI) wurden in den vergangenen Jahren neu gestaltet, berichtete Bohne beim Rundgang. Die Spiel- und Bolzplätze erhielten einen neuen Belag, einen neuen, schallarmen Zaun sowie neue Spielgeräte. Nun können sich die Kinder und Jugendlichen beim Was-serspiel, am Kletterturm und bei der großen Lokomotive samt Jim-Knopf-Figur und Lukas dem Lokomotivführer tummeln. Die Jugendlichen errichteten sich einen eigenen Unterstand und Treffpunkt. Den Bewegungsmöglichkeiten sind hier kaum Grenzen gesetzt. Wer dennoch mehr Frei- und Laufwege braucht, der kann den frisch angelegten und neu gestalteten Naturerlebnisraum Travertinpark nutzen.

Der Travertinpark bietet auch die Fläche für eine ganz besondere Veranstaltung im Hallschlag – für den sogenannten „Staffelflitz“, wie Bohne berichtete. Bei

diesem Lauf-Event für Kinder, Jugendliche und Erwachsene sind bei unterschiedlicher Laufstrecke immer zwei große Staffeln im Travertinpark zu durchmessen. Viele Stadtteilerichtungen beteiligen sich an dem Lauf, an den ein Stadtteilstfest angeschlossen ist. Die Gesamtorganisation liegt bei der Mobilien Jugendarbeit Hallschlag, die die Gruppe der Sozialmanager im vbw ebenfalls besuchte.

Die Mobile Jugendarbeit Hallschlag ist gerade in neue, umgebaute Räumlich-keiten der SWSG umgezogen. Sie hat zwei kleine Standorte in einen großen zusam-mengeführt. Die Einweihungsfeier steht noch bevor. Auf rund 300 m² Fläche bie-tet die Mobile Jugendarbeit ein breites Spektrum an Leistungen für die Jugend-lichen im Stadtteil an: Einzelhilfen, persön-liche Gespräche, Gruppen und Werk-stattarbeit sowie natürlich Streetwork, wie Hans-Peter Ritter von der Mobilien Jugendarbeit Hallschlag erklärte.

Anbindung und Ausblick

„Ein großes Plus für das Gebiet war die Anbindung an die Stadtbahnlinie U12 im Jahr 2013“, sagte Bohne. „Der Hallschlag ist damit von zwei Seiten an die öffent-lichen Verkehrsmittel angeschlossen und gut erreichbar“. Bestehende Kreuzungen,

die durch die neue U-Bahntrasse tangiert werden, wurden zu Kreisverkehren umge-baut. Das Wohngebiet hat durch die gute Erreichbarkeit an Attraktivität und Belieb-heit gewonnen, zumal ein breites Spektrum an Läden und Einkaufsmöglichkeiten eine sehr gute Nahversorgung ermöglichen.

Halbzeit

Die ersten zehn Jahre „Soziale Stadt – Zu-kunft Hallschlag“ sind vorbei. „Für uns be-deutet das Halbzeit“, sagte Luciano. Ihr Team bemüht sich, den Mietern gute Be-dingungen bei der Erneuerung des Stadt-teils zu bieten. Die SWSG sorgt für Ersatz-wohnungen im Falle der Sanierung und unterstützt beim Um- und Rückzug. Etliche Straßenzüge warten noch auf ihre Über-arbeitung. „Für die nächsten zehn Jahre sind weitere Sanierungs- und Neubebau-ungsvorhaben für den Stadtteil geplant. Es ist faszinierend, wie sich dieses ambiti-onierte Projekt entwickelt“, so die Leiterin des SWSG-Kundencenters Bad Cannstatt.

Von dem bisherigen Ergebnis zeigten sich auch die TeilnehmerInnen des Arbeitskrei-ses Soziales Management im vbw begeis-tert. Sie stellten zahlreiche Fragen und nahmen vielerlei Anregungen und Ideen mit in ihre Regionen.





Energiewende auf Dänisch

Delegation aus Baden-Württemberg informiert sich in Kopenhagen



Seit dem Jahr 2015 arbeiten Baden-Württemberg und Dänemark in Energie- und Umweltfragen eng zusammen. Im Zuge dieser Kooperation organisierte das Ministerium für Umwelt, Klimaschutz und Energiewirtschaft Baden-Württemberg im April eine dreitägige Studienreise nach Kopenhagen, an der auch ein Vertreter des vbw teilnahm. Ziel der Reise war es, neue Impulse im Bereich der Energieeffizienz von Gebäuden zu setzen und den Austausch beider Länder in diesem Bereich voran zu bringen.

Dänemark ist nicht nur das drittglücklichste Land der Erde (laut Forbes-Liste), es ist auch eines der Pionierländer der Energiewende und das Land, mit den weltweit ehrgeizigsten Klimazielen. Bis 2050 wollen die Dänen ihre komplette Energieversorgung und den Transportsektor auf erneuerbare Energien umgestellt haben.

Dies hat historische Ursachen. Die weltweite Öl-Krise 1973-1974 traf das Land, das zu 99% auf Ölimporte angewiesen war, besonders hart. Diese Abhängigkeit wollte man beenden, doch Kernkraft kam für die Dänen nicht infrage. Bereits 1985 verabschiedete das Parlament ein Gesetz, das den Einsatz von nuklearer Energie verbot. Not macht bekanntlich erfinderisch, und so besannen sich die Dänen einer Ressource, die sie im Überfluss besaßen und die sie schon seit dem 19. Jahrhundert nutzten: Windkraft. Seit 1980 wuchs die dänische Wirtschaft um über 70 Prozent. Gleichzeitig blieb der Energieverbrauch stabil, während CO₂-Emissionen und Wasserverbrauch sogar sanken. Heute werden ca. 40 Prozent des dänischen Primärenergiebedarfs durch Windkraft gedeckt, bis zum Jahr 2020 sollen es 50 Prozent werden.

Um diese ambitionierten Ziele zu erreichen, musste sich die Politik einige Kniffe einfallen lassen. Bereits 1974 wurden die Steuern auf Öl, Benzin, Diesel und Heizöl erhöht. Eine zweite Erhöhung folgte 1985, nachdem der Ölpreis sich wieder stabilisiert hatte. Auch Kohle wurde besteuert. Die durch die Ölkrise erhöhten Preise für Verbraucher wurden so durch den Staat weiter hoch gehalten, selbst nachdem der Markt sich erholt hatte. Die Verbraucher wurden dazu angehalten, sparsam mit fossilen Ressourcen umzugehen. Ein weiteres Puzzlestück war die 1992 eingeführte Kohlenstoffdioxid-Steuer. Flankiert wurden diese fiskalischen Steuerungsmaßnahmen durch Investitionen in KWK-Anlagen,

Die deutsche Delegation besichtigt das Neubaugebiet im Kopenhagener Stadtteil Valby. Auf 330.000 m² Fläche entsteht hier auf dem ehemaligen Gelände der Brauerei Carlsberg einer der modernsten Stadtteile Europas.

die mit Hilfe von Biomasse und Erdgas betrieben werden und die einen großen Teil des Wärmebedarfs der Dänen decken. Dazu kamen massive Investitionen in Windanlagen, Einspeisevergütungen für erneuerbare Energien sowie Verbote für den Einbau von Öl- und Erdgasheizungen und Förderprogrammen für den Heizungsaustausch. Auch Wärmepumpenheizungen, Fern- und Nahwärme, mit der über 60 Prozent aller dänischen Häuser beheizt werden, spielen eine große Rolle in Dänemarks Umstellung auf erneuerbare Energien. Eine besondere Rolle kommt hier den Gesellschaften zu, die Nahwärme produzieren. Sie dürfen nicht profitorientiert arbeiten und sind im Besitz der Kommune oder, in Form einer Energiegenossenschaft, der Bürger.

Neubau: hohe Standards, viele Innovationen

Gebäude sind für 40 Prozent des weltweiten Energieverbrauches und einem ebenso großen Anteil der CO₂-Emissionen verantwortlich. Auch hier schreckt der dänische Staat nicht vor großen Lösungen und zusätzlichen Belastungen für den Steuerzahler und Häuslebauer zurück, um seine

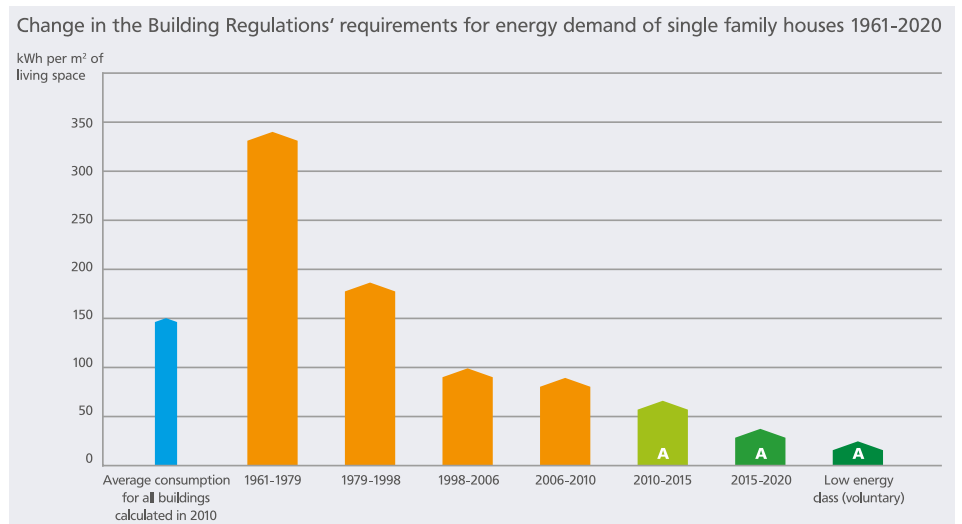
ambitionierten Ziele durchzusetzen. Doch die Verabschiedung einer der strengsten Bauordnungen der Welt war keinesfalls umstritten, wie man meinen könnte. 170 von 175 Abgeordneten stimmten für die letzte Verschärfung der Regularien und konnten sich der breiten Zustimmung in Industrie und Gesellschaft sicher sein.

Die landesweit gültige Bauordnung von 2018 hat eine neue Niedrigenergieklasse 2020 eingeführt, die den Energieverbrauch gemessen am Jahr 2006 noch einmal um 75 Prozent reduziert. Neben Anforderungen an die Gebäudehülle – beispielsweise eine minimale Dicke der Dämmung von 300 mm bei Dächern, Niedrigenergiestandard sind 400 mm – und Installationen wird vor allem Wert auf die Widerstandskraft bei unterschiedlichen Temperaturen, die Luftdurchlässigkeit und die Energieeffizienz des gesamten Gebäudes Wert gelegt. Einen besonderen Fokus legen die Dänen auch auf die Fenster, deren Lichteinfall, Wärme- bzw. Energieverlust sowie auf das Raumklima. Doch auch in Dänemark muss darauf geachtet werden, dass Wohnraum bezahlbar bleibt und so sind die neuesten und härtesten Verschärfungen in der Bauordnung freiwillig. Aus Kostengründen bleiben lediglich die 2015 beschlossenen Regulierungen für Bauherren verbindlich.

Sanierung: Mammutaufgabe mit kreativen Lösungsansätzen

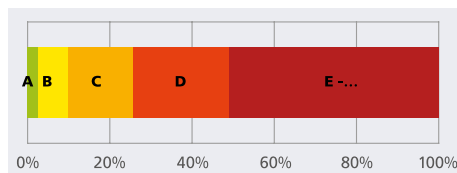
Mit Neubau alleine werden die ambitionierten Ziele der Dänen nicht zu erreichen sein. Denn drei Viertel der dänischen Bau-masse sind vor 1979 entstanden. Demzu-

	Mandatory 2010	Class 2015	Class 2020
Maximum energy demand/year (residential) HFS is the building's heated floor space in m ²	52,5 kWh/m ² +1650 kWh/HFS	30 kWh/m ² +1000 kWh/HFS	20 kWh/m ²



BR18 (Building Regulation 2018)	BR20 (Building Regulation 2020)
$E_{ref} \geq -17 \text{ kWh/m}^2/\text{year}$	$E_{ref} \geq -0 \text{ kWh/m}^2/\text{year}$
Energy label B	Energy label A
$U = 1.1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$	$U = 0.8 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
Anforderungen bei Fenstern und Glastüren	

folge rangieren 85 Prozent der Gebäude im Bestand – darunter etwa 200.000 private Häuser – unterhalb der Energieeffizienz-Kategorie B. Der dänische Staat konzentriert sich daher auf intelligente und kosteneffiziente Lösungen zur Sanierung des Gebäudebestands.



Wie Neubau und sanierter Altbau zusammen zu einem stimmigen nachhaltigen Stadtteil verschmolzen werden können, lässt sich beispielsweise im Kopenhagener Stadtteil Valby besichtigen. Dort stehen auf dem ehemaligen Firmengelände der Carlsberg Brauerei insgesamt 330.000 m² Fläche zur Verfügung. 77.000 m² davon werden von renovierten alten Gebäuden beansprucht, 253.000 m² werden zukünftig der kommerziellen Nutzung dienen. Auf 27.700 m² entstehen hochmoderne neue Gebäude. Gläserne Hochhäuser sollen hier neben renovierten Villen aus dem neunzehnten Jahrhundert existieren, alte Getreidesilos oder Abfüllanlagen aus alten

Brauereitagen zur Kunst im öffentlichen Raum umfunktioniert werden. Mit modernsten Nahwärmesystemen, begrünten Dächern, zahlreichen Plätzen und Begegnungsorten, einem durchdachten Verkehrskonzept und gefördertem Sozialwohnungsbau will Kopenhagen hier einen großen Schritt in Richtung Ziel machen: Die nachhaltigste Hauptstadt der Welt zu werden.

Von der Kopenhagener Stadtverwaltung bis zu den Branchenriesen des Landes haben alle die Themen der Sanierung und Energieeffizienz als Businessmodell für sich entdeckt. Allein durch die digitale Überwachung des Wärme- und Wasser-netzes der Stadt Kopenhagen mit 561 BMS-Systemen, verteilt über alle öffentlichen Gebäude, wurden bis zu 10 Prozent Kosten pro Jahr eingespart. Und auch die Regierung hat weitreichende Pläne. Ab 2020 sollen alle dänischen Gebäude mit einem Smartmeter ausgestattet sein. Der Besitzer des Gebäudes soll von den Energie-, Strom- und Wasserlieferanten detaillierte Einblicke in Verbrauch und Nutzung erhalten können. Die im Vergleich zu Deutschland wesentlich laxeren Datenschutzrichtlinien und ein anderer gesellschaftlicher Umgang mit personenbezogenen Daten machen dies möglich.

Velux, Danfoss, Grundfos und Rockwool heißen die Firmen die hinter der neuen Internetplattform BetterHome stehen. Gemeinsam wollen Sie den Markt für Renovierungen und Sanierungen revolutionieren. Als erster Ansprechpartner für private Hausbesitzer stellt die Internetseite

te einen One-Stop-Shop für alle Renovierungsmaßnahmen dar. Der Kunde gibt seinen Energieverbrauch und die gewünschten Umbaumaßnahmen ein und wird dann von einem Kundenberater kontaktiert, um weitere Maßnahmen und Details abzusprechen. Hat man sich geeinigt, kontaktiert BetterHome Handwerker aus der Umgebung des Kunden und die Arbeit kann beginnen. Nach Abschluss der Sanierung erhält der Kunde eine Rechnung von BetterHome und muss sich nicht mehr mit verschiedenen Anbietern und zahlreichen verschiedenen Rechnungen herumschlagen.

Auch bei der Aus- und Weiterbildung von Handwerksbetrieben setzt Dänemark auf die Digitalisierung. Das „Dänische Wissenszentrum für Energieeinsparungen in Gebäuden“ dient als Ausbildungs- und Wissensvermittlungszentrum für Handwerker und die Bauindustrie. Anschaulich werden dort Lehrfilme zu neuesten technischen Entwicklungen und Regulierungen angeboten, Fortbildungen durchgeführt und Kalkulationswerkzeuge für die Branche entwickelt.

Einen ungewöhnlichen neuen Weg geht auch die Firma REBUS. Die Partnerschaft zwischen Herstellern von Baumaterialien, Generalunternehmern, Ingenieuren, Architekten, Universitäten und Besitzern von Sozialwohnungen hat es sich zur Aufgabe gemacht, Dänemarks Sozialwohnungen umfassend energetisch zu sanieren. In den 60er und 70er Jahren wurden in ganz Dänemark Häuserblöcke mit Sozialwohnungen auf identische Weise gebaut.

Bei State of Green informierte sich die deutsche Delegation über die neuesten Entwicklungen auf Dänemarks Wohnungsmarkt





Neben Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten sollen auch 20 Prozent Sozialwohnungen in Valby entstehen

Diese Tatsache nutzt REBUS nun und bietet seriengefertigte Module an, mit denen die alten schmucklosen Klötze energetisch saniert und optisch wie auch technisch auf den neuesten Stand gebracht werden können. Im engen Austausch mit den Bewohnern, die meistens genossenschaftlich organisiert sind, werden verschiedene Module angeboten. Ob mit Balkon, Holzverkleidung, Glasfront oder Begrünung, alles kann schnell und einfach industriell in Serie gefertigt werden. Auch der Einbau funktioniert überraschend einfach. Meist für nicht mehr als zwei Tage müssen die Bewohner umquartiert werden, dann rücken die Bauarbeiter an und schneiden die alte Fassade einfach aus dem Gebäude heraus und ersetzen sie durch die neue. Auf diese Art und Weise können Tausende Wohnungen energetisch saniert und mo-

dernisiert werden, ohne große Einschränkungen für die Bewohner zu erzwingen.

Außergewöhnliche Ausgangssituation

Die dänische Energie- und Wohnungsmarktpolitik zeichnet sich durch eine hohe Innovationskraft und Akteure aus, die gemeinsam an einem Strang ziehen. Auch Deutschland kann sicherlich viel vom nördlichen Nachbar lernen. Doch ein Land mit weitgehend homogener Bevölkerungsstruktur, rund 6 Millionen Einwohnern und einem schier unendlichen Vorrat an Windenergie lässt sich nur schwer mit Deutschland vergleichen. Die Ausgangssituation beider Länder ist einfach zu unterschiedlich. Zwar hätten die meisten Deutschen wohl gerne dänische Löhne,

doch bei den dänischen Wohnungspreisen würden sie wohl ungläubig den Kopf schütteln. Nicht umsonst gilt Kopenhagen als drittteuerste Metropole der Welt. Nicht alles lässt sich Eins-zu-Eins kopieren, doch durch den gemeinsamen Austausch kann man voneinander lernen und Best-Practice-Lösungen für die Herausforderungen finden, denen wir uns derzeit gegenübersehen. Genau dafür ist der Austausch zwischen Dänemark und Baden-Württemberg bestens geeignet.

Anfang Oktober 2018 wird eine dänische Delegation nach Stuttgart kommen, um zu erfahren, wo die baden-württembergischen Schwerpunkte und Herausforderungen liegen.

Alte Industrieanlagen, wie diese Wassertanks, wurden als öffentliche Kunstwerke erhalten und prägen das Gesicht des neuen Stadtteils



Viel Anerkennung für ein gelungenes Quartierskonzept

Baugenossenschaft Neues Heim feierte Fertigstellung von 157 Wohnungen

157 Neubauwohnungen in den vergangenen sechs Jahren fertiggestellt zu haben und nun mit dem Neubau von weiteren 178 Wohnungen im Stuttgarter Stadtteil Giebel zu beginnen, das war Anlass für die Baugenossenschaft Neues Heim zusammen mit Gästen aus der Politik, der Wohnungswirtschaft und natürlich mit den Mietern und Mitgliedern einen Tag lang die Grundsteinlegung zu feiern. Bei Sonnenschein und warmen Temperaturen stellte die Genossenschaft nicht nur das Geleistete, sondern auch das Geplante vor. Die Gäste erhielten Einblick in die Wohnungen, besuchten eine Wohngemeinschaft sowie das Pflegeappartement. „Eine gute soziale Infrastruktur ist im Baufeld West bereits entstanden. Im Baufeld Ost werden wir bis zum Jahr 2023 zusätzlich zu den Wohnungen ein interessantes Versorgungskonzept realisieren“, sagte der Vorstandsvorsitzende der Baugenossenschaft Neues Heim Rüdiger Maier. Diese entscheidende Zäsur im Gesamtprojekt sei ein guter Zeitpunkt, das groß angelegte Bauvorhaben mit seinen vielfältigen Facetten einer breiten Öffentlichkeit vorzustellen.

„Wie kommt man denn auf die Idee, ein solch riesiges Projekt in Angriff zu nehmen?“, fragte Moderator Klaus Birk die beiden Vorstände der Baugenossenschaft Neues Heim Rüdiger Maier und Gisbert Renz. Birk, Kabarettist und Autor, führte charmant und mit Augenzwinkern durch das Programm der großen Festveranstaltung, zu der Ende April zahlreiche Gäste in die Mittenfeldstraße nach Stuttgart Giebel gekommen waren.

Im Vorfeld des Festaktes nutzten viele Gäste die Möglichkeit, die neue Wohnanlage des Baufelds West in kleinen Gruppen zu besichtigen. Dabei konnten sich die Besucher nicht nur von der guten Bauqualität und Ausstattung der Wohnungen überzeugen, sondern auch von den besonderen Angeboten im Quartier.



Neben einer Hausarztpraxis steht in der Mittenfeldstraße 4 ein Pflegezimmer für die zeitweise ambulante Pflege von Mietern – beispielsweise nach Krankenhausaufenthalten – zur Verfügung. In der Mittenfeldstraße 12 freuten sich die Bewohner der beiden von der Diakonie Stetten betreuten Behinderten-WGs über die vielen Besucher und führten diese gerne durch ihr Zuhause.

Viel Lob und Applaus

Ab 10:30 Uhr füllte sich das Festzelt. Maier konnte neben den Festrednern – Fritz Kuhn, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart – Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie Ulrike Zich, Bezirksvorsteherin von Stuttgart-Weilimdorf – zahlreiche regionale Vertreter aus Politik und Immobilienwirtschaft begrüßen.

Fritz Kuhn betonte in seiner Ansprache die große Bedeutung des genossenschaftlichen Bauens, besonders in der heutigen Zeit. „Bei der aktuellen Wohnungsnot und den überbezahlten Mieten haben Leute mit geringem Einkommen auf dem Wohnungsmarkt oft kaum eine Chance.“ Folglich spielten vor allem die Baugenossenschaften eine zentrale Rolle im Bündnis für Wohnen, bei dem die Stadt gemeinsam mit der lokalen Immobilienwirtschaft bezahlbaren und sozialen Wohnraum schaffe. Er sei sehr dankbar dafür, dass dieses Bündnis Früchte trage. Die Zahl der Sozialwohnungen steige nun auch in Stuttgart wieder. Neues Heim gehört zu den besonders engagierten Bündnispartnern und Maier fungiert in diesem Gremium als Sprecher der Genossenschaften.

Der Oberbürgermeister drückte seine Hochachtung für die Realisierung des Quartiers in Giebel aus. „Dieses Projekt zeigt die starke Bindung der Genossenschaft an den Ort sowie die bodenständige Verantwortung für ihre Mitglieder. Als Oberbürgermeister habe ich mich dafür zu bedanken, dass Sie das für die Menschen dieser Stadt tun.“ Dieses Projekt in Stuttgart Giebel sei mit seinen moderaten Mieten, insgesamt 30 geförderten Wohnungen sowie seinen sozialen Konzepten richtungweisend. „Auch deshalb freut es mich sehr, dass die Baugenossenschaft Neues Heim den Zuschlag für die Bebauung des Schoch-Areals am Wiener Platz in Feuerbach erhalten hat.“

Ulrike Zich blickte als Bezirksvorsteherin von Stuttgart-Weilimdorf auf die besondere Geschichte des Stadtteils Giebel zurück und hob die Bedeutung der aktuellen Quartiersentwicklung heraus. „Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Lebensqualität gestaltet sich erst, wenn man zu einem großen Ganzen gehört. Die Baugenossenschaft Neues Heim ist – besonders mit ihren inklusiven und sozialen Projekten, die sie mit erfahrenen Partnern anbietet, Vorreiter.“

Das Wichtigste zum Schluss

Nach den vielen lobenden Worten der Festredner bat Klaus Birk die beiden Vorstände auf die Bühne. Aufgelockert durch seine humorvolle Moderation standen Maier und Renz Rede und Antwort zu den zentralen Punkten des Gesamtprojekts. Angefangen von der Entscheidung für Abriss und Neubau statt Sanierung, über die feinfühlige und mieterfreundliche Umsetzungsstrategie bis hin zur moderaten Mietpreispolitik der Baugenossenschaft reichten die Themen. Auch das ganzheitliche Konzept der Quartiersgestaltung, welches die Baugenossenschaft auch bei künftigen Bauprojekten verfolgen wird, wurde detailliert beleuchtet. Nicht zuletzt dankten Maier und Renz allen Beteiligten und Unterstützern des Projekts und sprachen insbesondere ihren Genossenschaftsmitgliedern ein herzliches Dankeschön für das große Vertrauen aus.



Im Anschluss an den Verbandstag des vbw nahm Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen die Gelegenheit wahr, bei der Grundsteinlegung dabei zu sein. Er sprach über die bundesweite Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften als echte Profis für bezahlbares, gutes und sicheres Wohnen und beleuchtete die aktuelle politische Situation des Bauwesens. Immerhin enthalte der neueste Koalitionsvertrag eine Passage, in der Genossenschaften als nachhaltige und krisenfeste Unternehmensform zu stärken seien und er hoffe auf Erfüllung dieses Versprechens. Hinsichtlich der Quartiersgestaltung in Giebel bemerkte Gedaschko, dass die Baugenossenschaft Neues Heim hier einen klaren Kurs verfolge und gezeigt habe, dass sie sich auf die Königsklasse des Bauens verstehe. Denn die liege im hochwertigen, aber dennoch bezahlbaren Mietwohnungssegment. „Genossenschaften können Heimat. Denn Heimat bedeutet aus wohnungswirtschaftlicher Sicht: Sich zu Hause fühlen – gut und sicher wohnen.“

Gegen 12:30 Uhr leitete Renz zur Grundsteinlegung für das Baufeld Ost über. Alle Redner steuerten Erinnerungsstücke für die Metallkassette bei, die in eine Betonmauer eingelassen und einbetoniert wurde: Kuhn einen Silbertaler sowie eine Ausgabe des Stuttgarter Amtsblattes, Gedaschko sein handschriftliches Redemanuskript, Zich eine Ausgabe des Weilimdorfer Heimatblattes zur Entstehung und Entwicklung des Stadtteils Giebel. Ein Vertreter des Architekturbüros legte die Kopie eines Bauplans in die Kassette, Maier einen 5-Euro-Schein und Renz eine Einladungsbroschüre der Festveranstaltung.

Mit einem Mittagessen im Festzelt klang der offizielle Veranstaltungsteil aus. Ab dem Nachmittag feierte die Baugenossenschaft mit alten und neuen Quartiersbewohnern ein ausgelassenes Mieterfest in der Mittenfeldstraße.



© plan b Agentur/Stuttgart

Kreisbau Ostalb: Exklusiv im Stadtoval in Aalen

Architekt Werner Sobek plant in seiner Heimatstadt Geschosswohnungsbau

Im Stadtoval, dem Schlüsselquartier der Aalener Stadtentwicklung, entsteht eines der ambitioniertesten Wohnprojekte auf der Ostalb. 26 Wohnungen mit einem Bauvolumen von rund 11 Millionen Euro werden hier eine neue Dimension im Geschosswohnungsbau hinsichtlich Architektur und Design abbilden. Ein gutes Jahr hat die Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG das Projekt zusammen mit Architekt Werner Sobek entwickelt. Im März starteten die Bauarbeiten. Bereits vor Baustart wurde das Neubauprojekt, bestehend aus drei attraktiven Gebäuden, an die Württembergische Gemeinde-Versicherung verkauft. Nach der Fertigstellung Ende 2019 wird die Kreisbaugenossenschaft die Verwaltung und Vermietung übernehmen.

Die Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG mit Sitz in Aalen und einer über 80-jährigen Geschichte engagiert sich seit mehreren Jahren wieder verstärkt auf dem Gebiet der Bauträgertätigkeit. „Qualitätsvolles

Bauen ist dabei die Maxime des Unternehmens“, so Kreisbau-Vorstand Georg Ruf beim Spatenstich. Für das Aalener Stadtoval konnte Werner Sobek als Architekt gewonnen werden. „Werner Sobek, ein

Sohn der Stadt Aalen, hat weltweit Maßstäbe in Architektur und Design gesetzt“, betont Ruf. Aalens Oberbürgermeister Thilo Rentschler, Baubürgermeister Wolfgang Steidle, Landrat Klaus Pavel, Architekt Werner Sobek und Dr. Klaus Brachmann, Vorstand der WGV, nahmen am Spatenstich teil und sprachen der Kreisbaugenossenschaft Komplimente für das innovative Neubauprojekt im Stadtoval aus. Das Gesamtquartier Stadtoval schafft unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und vereint Wohnen, Kultur, Gastronomie sowie Grünflächen in einem Konzept.

Sobek: Planen in der Heimatstadt

„Es war mir ein besonderes Anliegen in meiner Heimatstadt Aalen ein Ensemble von Mehrfamilienhäusern zu entwerfen, das eine in die Zukunft weisende Architektur, höchste Wohnqualität und vorbildliche Nachhaltigkeitslösungen in sich vereint“, so Werner Sobek. Die zurückhaltend-elegante Architektur verzichte auf jegliches modische Element. Sie soll stattdessen lichtdurchflutete und großzügig geschnittene Innenräume bieten. Ausgeklügelte Grundrisse ermöglichen eine hohe Flächeneffizienz und neben einer einfachen Orientierung auch die größtmögliche Freiheit zur individuellen Ausgestaltung der einzelnen Wohnungen.

„Konstruktive und kooperative Planungsgespräche mit der Kreisbau führten letzt-

endlich zu einem fantastischen Ergebnis in Form eines neuen, innovativen Gebäudeensembles im Stadt oval“, sagt Architekt und Ingenieur Werner Sobek. Zu seinen herausragenden Arbeiten als Architekt zählen die Projekte R128 in Stuttgart, D10 in Biberach, F87 in Berlin und das Aktivhaus B10 in Stuttgart. Darüber hinaus schätzen auch Architekturbüros, wie die von Christoph Ingenhoven, Helmut Jahn oder Dominique Perrault seine Expertise als Ingenieur und realisieren zusammen mit ihm Hochhäuser, Flughäfen, Bürogebäude und Museen.

Urbanes Wohnen: Architektur trifft Design

Die Außenansichten der Gebäude werden von den sichtbaren Deckenebenen geprägt. Sie zeichnen die Nutzungsebene klar ab. Eine architektonische Raffinesse bilden die großflächigen Fenster auf der Westseite des Gebäudes, die einen fantastischen Ausblick zur Grünen Mitte bieten. Durch nachhaltige Baumaterialien und den Einsatz einer intelligenten Steuerung über Smart Home in den Wohnungen werden Ressourcen- und Energieverbräuche weitestgehend minimiert. Die zukunftsorientierte Bauweise im KfW-Effizienzhaus 55-Standard bedeutet Wohnkomfort und Werterhalt der Immobilie.

Die eleganten Baukörper und deren moderne Architektur fügen sich perfekt in das Gesamtbild des Stadtovals ein. „Die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen ist nach wie vor groß“ sagt Ruf und ergänzt: „Hinsichtlich Architektur, Design und Nachhaltigkeit bricht die Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG mit dem Neubau im Stadt oval in eine neue Dimension des Geschosswohnungsbaus in Ostwürttemberg auf“. Der Rohbau soll bis zum Herbst 2018 fertiggestellt sein. Im Frühjahr 2020 sollen die ersten Mieter einziehen können.

Werner Sobek (l.) und Georg Ruf (r.) bei der Planung und mit allen Verantwortlichen beim Spatenstich



© Tom Ziora/Stuttgart



© Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG

Grüne Dose rettet Leben

Die Stiftung der Baugenossenschaft Esslingen eG verteilt kostenlose Notfalldosen

Die Stiftung der Baugenossenschaft Esslingen eG will mit ihrer Idee Leben retten. Sie verteilt kostenlos „grüne Notfalldosen“. In ihnen sollen die wichtigsten Hinweise für den Notfall enthalten sein: beispielsweise Informationen, die Auskunft geben über den Gesundheitszustand, Allergien, Medikamente und Kontaktpersonen. Notarzt und Sanitäter können auf diese Weise das Wichtigste über den Menschen erfahren, der zuhause verunfallt oder gestürzt ist oder der einen Herzinfarkt oder Schlaganfall erlitten hat.

Doch wo hebt man diese Informationen am besten auf? „Die grüne Notfalldose gehört in den Kühlschrank“, rät der Stiftungsvorstand Werner Rienesl. „Erstens, weil einfach jeder einen Kühlschrank hat, und zweitens, weil die Einsatzkräfte dann dort suchen können“, sagte er beim Start der Aktion Mitte Juli. Außerdem befinden sich in der Grünen Dose zwei Aufkleber, die innen am Türrahmen der Wohnungseingangstür und am Kühlschrank aufgeklebt werden sollten. So sehen die eingetroffenen Sanitäter und der Notarzt beim Wohnungseingang schon, dass sie eine Notfalldose mit den wichtigsten medizinischen Daten haben. Sinn machten die Dosen jedoch nur dann, wenn die Angaben auch immer auf dem aktuellen Stand gehalten werden.

Initiiert wird die Aktion von der gemeinnützigen BGE Stiftung, die die Baugenossenschaft Esslingen eG zu ihrem 125-jährigen Bestehen im Jahr 2013 gegründet hat. Die BGE Stiftung hat das Ziel, den Menschen zu einem möglichst langen, selbstbestimmten Leben in ihrem angestammten Wohnumfeld in Esslingen zu verhelfen. Verteilt werden die Notfalldosen über Kooperationspartner wie die Baugenossenschaft Esslingen eG, die Esslinger Wohnungsbau GmbH, die FLÜWO Bauen Wohnen eG, das Klinikum Esslingen, ASB, DRK, Johanniter und über vier Wohncafés vor Ort. Insgesamt 2.000 grüne Notfalldosen sollen so in den Haushalten in Esslingen ihren Platz finden.





ImmoPoint zu Gast beim vbw

ImmoPoint e.V. ist die Studenteninitiative des Studiengangs Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Studierende organisieren für Studierende Besuche in der Praxis. Anfang April empfing der vbw 22 Studierende aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft. Michael Roth (auf dem Bild rechts),

Referent Interessenvertretung beim vbw, führte die Studierenden in die wohnungspolitischen Themen des Verbandes ein. „Es ist faszinierend, mit wie viel Interesse und Fragen die Studierenden aufwarten, aber auch wie gut sie organisiert sind“, sagte Roth.

vbw-Preise für die besten Absolventen der Fritz-Erler-Schule

Die Fritz-Erler-Schule hat in einer Feierstunde 264 AbsolventInnen der Kaufmännischen Berufsschule verabschiedet, die die Abschlussprüfung erfolgreich bestanden haben. Darunter 89 Immobilienkaufleute und 64 Immobilienassistenten. 18 AbsolventInnen aus der Immobilienwirtschaft erzielten ein Ergebnis besser als 1,8 und erhielten ein Lob. Weitere 10 Prüflinge mit einem Durchschnitt von 1,5 und besser erhielten einen Schulpreis. Die Geldpreise des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. für die besten Absolventinnen und Absolventen dieses Jahrgangs gingen an Angela Matischok, Laura Hahn, Moritz Schebitz, Stella Baur und Amelie Hahn. Lothar Girrbach, Geschäftsführer der Pforzheimer Bau und Grund GmbH, und Vertreter der für die Berufserziehung Mitverantwortlichen an der Fritz-Erler-Schule Pforzheim, überreichte die Preise der Wohnungswirtschaft.

Preisträger des vbw (v.l.n.r.):
Moritz Schebitz, Angela Matischok, Laura Hahn, Amelie Hahn.
Die Preise überreichte Lothar Girrbach für den vbw.





KURZ GEFRAGT ...zur Grundsteuer

Schon lange machen sich Bund und Länder Gedanken über eine Neuordnung der Grundsteuer. Sie konnten sich aber nicht auf ein Modell einigen, weshalb die Einheitsbewertung weiterhin als Bemessungsgrundlage der Grundsteuer erhalten blieb. Nun hat das Bundesverfassungsgericht das Urteil zur Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer gefällt. Es zwingt den Gesetzgeber damit zum Handeln. **aktuell** fragte Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., wie die Entscheidung zu bewerten ist.

aktuell: Das Bundesverfassungsgericht hat sein Urteil zur Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer veröffentlicht. Wie ist Ihre Wertung?

Ingeborg Esser: Am 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht das lange erwartete Urteil zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung für die Grundsteuer gesprochen und diese erwartungsgemäß für verfassungswidrig erklärt. Dies war nach dem Verlauf der Verhandlung im Januar 2018 keine Überraschung. Auch, dass das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber nur eine sehr kurze Frist zur Neuregelung bis zum 31.12.2019 vorgibt, war zu erwarten. Der Gesetzgeber, d. h. der Bund mit Zustimmung der Länder, muss nun in nur eineinhalb Jahren ein neues System in Kraft setzen. Nur wenn er dies bis zum 31.12.2019 schafft, dürfen die verfassungswidrigen Einheitswerte für weitere fünf Jahre, maximal bis 31.12.2024, als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer angewandt werden. Dies ist eine erstaunlich lange Frist, die es den Ländern und Kommunen dann ermöglichen soll, das neue System auch tatsächlich zur Anwendung zu bringen.

aktuell: Wie geht es weiter? Was werden die nächsten Schritte sein?

Esser: Der Gesetzgeber wird nun sehr schnell tätig werden müssen, und dabei wird auch die Frage zu stellen sein, ob das bisher von der Mehrzahl der Länder favorisierte Kostenwertmodell der richtige Ansatz ist. Bayern und Hamburg hatten dieses Verfahren ohnehin nicht mitgetragen. Zwischenzeitlich – nach Pressemeldungen – haben sich auch Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Niedersachsen mehr oder minder von diesem

Modell verabschiedet. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft favorisiert ein Flächenmodell auf der Grundlage des Äquivalenzprinzips. Nach erster Prüfung des Urteils und der Urteilsbegründungen, sollte dieses den Maßstäben, die das Bundesverfassungsgericht vorgibt, Stand halten. Das Bundesverfassungsgericht betont in der Entscheidung an mehreren Stellen, dass der Gesetzgeber sowohl bei der Auswahl des Steuergegenstandes, als auch bei der Wahl der Bemessungsgrundlage, einen sehr großen Spielraum hätte. Der Spielraum müsse nur prinzipiell geeignet sein, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen.

Wenn das Äquivalenzprinzip den Belastungsgrund vorgibt, sollte auch ein reines Flächenverfahren möglich sein. Dieses wäre zumindest zeitnah umsetzbar und würde keine mietpreistreibende Wirkung entfalten, wie dies bei wertorientierten Verfahren in den „Hot Spots“ der Fall wäre.

aktuell: Welche Positionen vertritt der GdW bei der geplanten Grundsteuerreform?

Esser: Der GdW hat gemeinsam mit seinen Regionalverbänden schon lange eine klare Position in Sachen Grundsteuerreform, die auch die Interessen der Vermieter und Mieter berücksichtigt. Danach muss eine Grundsteuerreform vor allem

- aufkommensneutral erfolgen,
- eine Bemessungsgrundlage zu Grunde legen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist
- den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigen (kein Sachwertverfahren)
- nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führen und auch

- den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen bei der Weiterbelastung der Grundsteuer an die Mieter gerecht werden.

An diesen Kriterien haben wir alle in der Vergangenheit diskutierten Modelle gespiegelt und viele der Modelle halten diesen Kriterien nicht Stand. So auch das in der letzten Legislaturperiode vom Bundesrat eingebrachte Ländermodell eines „Kostenwertverfahrens“. Darüber hinaus hat ein im Auftrag der BID von Frau Prof. Hey erstelltes Gutachten ergeben, dass auch dieses Modell verfassungswidrig sei.

Auch das von einigen Organisationen geforderte Modell einer „Bodenwertsteuer“ hält den Kriterien nicht stand. Es würde in den Ballungsräumen zum Teil zu explodierenden Grundsteuerbelastungen führen.

Unter dem Gesichtspunkt der Einfachheit eines Systems, favorisieren die Verbände deshalb ein reines Flächenmodell. Ob sich dieses Flächenmodell ausschließlich auf die Grundstücke bezieht oder in einem bestimmten Verhältnis auch die Wohn- und Nutzflächen mit einbezieht, ist nachrangig. Wichtig ist, dass ein solches Flächenmodell einfach in der Ermittlung ist und künftig keine Neubewertungen erforderlich wären. Insoweit würde es viele Positionen des GdW und seiner Regionalverbände abdecken.

Darüber hinaus haben umfassende Probeberechnungen ergeben, dass ein solches Flächenmodell im Verhältnis zur bisherigen Bemessungsgrundlage der Einheitswerte die wenigsten Veränderungen ergeben würde.



Im Doppelpack: Genossenschaftstag und Baden-Badener Tage 2018

Erstmals schließen die Baden-Badener Tage der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft direkt an den Genossenschaftstag an. Beide Tagungen finden in Baden-Baden statt und teilen sich die Abendveranstaltung am Dienstag 25. September 2018. Sie bildet für den Genossenschaftstag den Abschluss und für die Baden-Badener Tage den Start.

Genossenschaftstag 2018

„Warum und wie bauen?“ – mit dieser Fragestellung befasst sich der Genossenschaftstag des vbw. Die Veranstaltung startet mit der Betrachtung, warum und wann gebaut werden sollte, und unter welchen Rahmenbedingungen und mit welchen Abwicklungsmodellen im Wohnungsbau gehandelt werden kann. Der restliche Vormittag gilt Förderfragen und Themen wie dem behutsamen Modernisieren, dem Abriss sowie dem Neubau aus betriebswirtschaftlicher Perspektive. Noch vor der Mittagspause wählen die Vertreter der Genossenschaften, wie alle vier Jahre, die Mitglieder des künftigen Vorstands der Arbeitsgemeinschaft Genossenschaften im vbw.

Drei Workshops laden am Nachmittag zum Mitmachen ein. Zum einen geht es um das Thema „Wenn Bauen – dann Generalunternehmer oder Einzelvergabe“? Worauf ist zu achten? Erfahrungsberichte und Hinweise aus der Praxis helfen bei der Entscheidung. Zum anderen geht es um die Entwicklung und Bewertung von Kennzahlen für das Controlling am Bau sowie drittens um die Kommunikation mit den Mietern, wenn neu gebaut oder Ersatzbau vorgesehen ist.

Baden-Badener Tage der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2018

Ein breitgefächertes Kongressprogramm eröffnet sich den Teilnehmern an den beiden Baden-Badener Tagen. Es reicht vom Blick auf die Eurozone und die Europäische Zentralbank über Big Data und Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft. Am Nachmittag des ersten Kongresstages geht es um die Neuermessung der Führung und den Arbeitsplatz der Zukunft.

Die Themen des modularen und seriellen Bauens und Sanierens bestimmen den zweiten Veranstaltungstag. Ein intensiver Blick gilt dabei der Rahmenvereinbarung des GdW nach dem Wettbewerb und der Ausschreibung zum seriellen und modularen Bauen.

Weitere Information und Anmeldung

AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH
Hohe Straße 16, 70174 Stuttgart
Tel: 0711 16345-601
E-Mail: info@awi-vbw.de
www.awi-vbw.de



Termine HERBST 2018

SEPTEMBER		
03. – 06. Sept.	Einführungswoche für Auszubildende der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Stuttgart
18. September	Deeskalationstraining – Kompetent in gefährlichen Situationen	Stuttgart
19. September	Verkehrssicherungspflichten in der Immobilienwirtschaft	Stuttgart
OKTOBER		
09. Oktober	Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht	Stuttgart
11. Oktober	Kein Streit am Bau – Konflikte am Bau erfolgreich vermeiden und lösen	Stuttgart
12. Oktober	Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK) und Immobilienwirt/in (AWI)	Stuttgart
16. Oktober	Technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz „Bautechnik“ für Kaufleute	Stuttgart
17. Oktober	Mietrechtliche Grundlagen für Quereinsteiger	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

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Redaktion: Sigrd Feßler, Marion Schubert, Benjamin Baecker
 Gestaltung: C.W.G Creativ-Werbung GmbH, Stuttgart
 Druck: Göhring Druck, Waiblingen

Bildnachweise:
 Titelbild + S. 22: fotolia (Robert Kneschke); S. 4-8: Anja Wieland;
 S. 9 mitte: Staatliche Schlösser und Gärten Baden-Württemberg,
 Achim Mende; S. 12-13: Haubnerfotografie; S. 14: iStock (valio84sl);
 S. 16 li. + re.: iStock (fotoVoyager + monkeybusinessimages); S. 16
 mitte: fotolia (Ewald Fröch); S. 17: MLR/KD Busch; S. 19: Thomas
 Kierok; S. 20: iStock (narvikk); S. 21: fotolia (AA+W); S. 32-33: Neues
 Heim; S. 35: Stiftung der Baugenossenschaft Esslingen eG; S. 6
 unten: Fritz-Erlor-Schule; S. 37: fotolia (VRD); sonstige Bilder: vbw

