



# Verbandstag 2013: Kritische Worte zur Wohnungspolitik

## Verbandspräsident beanstandet schwierige Rahmenbedingungen

Über 320 Delegierte und Gäste konnte Verbandspräsident Gerhard A. Burkhardt am 11. April beim Verbandstag des vbw in der Stadthalle in Karlsruhe begrüßen. Die Öffentliche Veranstaltung am Vormittag stand unter dem Motto ‚Europa‘. „Die Europäische Gemeinschaft bietet Vorteile, aber sie hat auch ihre Schwächen. Sie ist Segen und Fluch in einem“, sagte Burkhardt in seiner Begrüßung. Im Vordergrund der Reden standen die Staatsverschuldung, die Gesetzesvorgaben aus Brüssel, die Regeln rund um staatenübergreifende Vereinheitlichungen. „Wir haben in diesem Jahr das Thema Europa für unseren Verbandstag gewählt, weil uns nicht nur die Krise, sondern vielmehr der Zusammenhalt, die gemeinsamen Ziele und daraus resultierenden Wege beschäftigen“, führte Burkhardt auf das Thema hin.

„Ein herzliches Willkommen in der Fächerstadt Karlsruhe, in der namhafte Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen mit überregionaler Ausstrahlung ihren

Sitz haben“, begrüßte Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup die Teilnehmer. „Die günstige Lage der Stadt im Schnittpunkt internationaler Verkehrswege verbindet

hervorragende Standortbedingungen und Entwicklungschancen mit hohem Wohn- und Freizeitwert“, sagte er. Die Stadt besitze seit 20. März 2013 nun auch den ersten Karlsruher Mietspiegel. Er gebe Aufschluss über die ortsübliche Vergleichsmiete und biete Mietern und Vermietern eine gute, verlässliche Orientierungshilfe für nicht preisgebundenen Wohnraum. „Karlsruhe braucht bezahlbaren Wohnraum und das geht nicht von heute auf morgen“, so der Oberbürgermeister. Die Basis, um die Wohnungsengpässe zu bekämpfen, müsste jetzt gelegt werden, damit sie schnell Wirkung entfalten könne. „Der städtische Haushalt sieht 2013 eine Millionen, 2014 weitere zwei Millionen Euro und zusätzlich eine Verpflichtungsermächtigung über vier Millionen Euro vor. Das sind Mittel, die auf der Grundlage eines differenzierten Karlsruher Wohnraumförderprogramms

verwendet werden sollen“, sagte Mentrup. Weitere fünf Millionen Euro in der Finanzplanung für 2015 und 2016 verdeutlichen den Willen des Gemeinderats zur Gestaltung. „Das ist ein längerfristiges Projekt, doch ein Anfang ist gemacht. Und darauf bin ich als neuer Rathauschef stolz!“, so Mentrup abschließend.

**Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen**

In seinem politischen Part ging Burkhardt auf die ökologische und soziale Schwer-

klausel' dar“. Müssen mehr Solaranlagen installiert werden, koste das Immobilienbesitzer und Mieter mehr Geld. Kritik übte er auch an der Größe der vorgeschriebenen Kollektorfläche. Kleinere Anlagen seien meist ausreichend. Er plädierte zusätzlich für mehr Quartiersbezugs in den gesetzlichen Vorgaben. Burkhardt sagte: „Quartiersbezogen heißt, dass es ausreichend ist, wenn der Eigentümer zusammenhängender Liegenschaften die erneuerbaren Energien im Quartier einsetzt. Der vbw hat der Lan-

Vernünftige Rahmenbedingungen und gut ausgestattete Förderprogramme könnten auf dem freien wie auf dem gesteuerten Wohnungsmarkt Erleichterungen bringen.

In der Städtebaupolitik sei dieses Signal angekommen. Hier unterstützt das Land Baden-Württemberg die Städte und Gemeinden mit 182 Millionen Euro. „Das Programm stärkt auch die Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestandes und sowie des Wohnumfeldes in Wohnquartieren mit negativer Entwicklungsperspektive“,



Neben den Vorträgen bietet der Verbandstag immer auch Zeit und Raum für den Dialog und das Gespräch. Er ist die Plattform für Information und Diskurs.

punktsetzung der baden-württembergischen Landesregierung ein. „Der dringend notwendige Wohnungsneu- und ersatzbau ist durch die zunehmenden energetischen Anforderungen so teuer geworden, dass er sich vielfach nur noch im oberen Preissegment lohnt“, sagte er. Investoren und Vermieter bräuchten dringend verlässliche und langfristige Rahmenbedingungen, damit sie planen und entsprechend investieren können. Burkhardt weiter: „Ständig neue Vorschriften und gesetzliche Vorgaben, die kostspielige Anforderungen stellen, gleichen einer schleichenden Enteignung. Insbesondere, wenn uns auch in Zukunft noch die Miethöhe vorgeschrieben werden soll. Das ist das völlig falsche Signal und kontraproduktiv für den Wohnungsmarkt“.



Burkhardt kritisierte die geplante Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien von zehn Prozent auf 15 Prozent im Erneuerbarer-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg. „Wir haben der Landesregierung für den Erfahrungsbericht mitgeteilt, dass dieser Schritt für uns nicht nachzuvollziehen ist. Der Einsatz von Bioöl wäre dann aus technischen Gründen nicht mehr möglich, stellte bisher aber eine Art, Sozial-

desregierung in Bezug auf das EWärmeG BW viele gute Anregungen gegeben“.

Das Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 des Landes Baden-Württemberg liege derzeit noch bei der EU-Kommission zur Prüfung auf beihilferelevante Tatbestände. Die Notifizierung sei noch nicht erfolgt, daher warte die Branche noch auf die Freigabe. Bis eine Entscheidung der EU-Kommission vorliegt, gelten die Modalitäten des Programms aus dem Jahr 2012, dessen Abnahme aus wirtschaftlicher Sicht den Unternehmen aber nicht empfohlen werden kann. „Mit 63,12 Millionen Euro ist das Programm für 2013 auch viel zu gering ausgestattet“, kritisierte Burkhardt. „Der Neubau schützt am besten die Interessen der Mieter“. Aufgrund immer höherer Anforderungen an den Wohnungsbau werde das Bauen und Vermieten aber immer teurer und aufwendiger. Dies schrecke Investoren ab.

so Burkhardt. Baden-Württemberg brauche beides: die Verbesserung des Wohnungsbestandes sowie den Wohnungsneubau, um ein attraktiver Standort zu bleiben.

**Politik im Fokus**

Verbandsdirektorin Sigrid Feßler ging in ihrem politischen Bericht auf die vorgesehene Novellierung des baden-württembergischen Wassergesetzes ein. Brüssel hat in seiner EU-Wasserrahmenrichtlinie Vorgaben für eine Überprüfung der Abwasseranlagen gemacht. „Diese Vorgaben“, so Feßler, „sind in den Mitgliedsstaaten umzusetzen. Die Art und die zeitliche Befristung der Maßnahmen bleiben den jeweiligen Mitgliedsstaaten überlassen, wenngleich die Brüsseler Vorstellungen dahin gehen, dass die Erstprüfung bis zum 31. Dezember 2015 überall abgeschlossen ist. Das ist natürlich utopisch“, sagte die Verbandsdirektorin. Das Bundeswassergesetz enthalte keine gesetzliche

Befristung für die Umsetzung. Nordrhein-Westfalen, das einzige Bundesland, das in sein Wassergesetz die Frist von Ende 2015 aufgenommen hatte, sei mittlerweile wieder am zurückrudern. „Jetzt will Baden-Württemberg im Rahmen der Novellierung des Wassergesetzes die Sache – mit Fristen – in Gesetzesform bringen“,

den jeweiligen Fluren zu diesen Zimmern, anzubringen. Die Frist für Nutzungseinheiten, die nicht ausschließlich dem Wohnen dienen, werde auf den 31.12.2014 festgesetzt. „Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen eine Rauchwarnmelderverpflichtung“, betonte Feßler. „Die genannten Fristen sind aber auch

die bereits genannten Kosten für die Überprüfung und Sanierung der Abwasserleitungen, für den Einbau von Rauchwarnmeldern, die Kosten aus den gesamten energetischen Regelungen sei es von Seiten des Bundes oder des Landes oder auch aus der Trinkwasserverordnung mit ihrer Prüfpflicht auf Legionellen. Nicht



sagte Feßler. Vorgesehen sei zum einen, dass bei allen privaten Abwasseranlagen, die in Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten liegen, die Erstüberprüfungen tatsächlich bis zum 31.12.2015 durchzuführen sind. „Diese Frist ist viel zu kurz bemessen“, kritisierte die Verbandsdirektorin.

„Aufgrund unsere frühzeitigen Argumentation hin hat das Ministerium bei den übrigen Abwasseranlagen, die nicht in diesen Gebieten liegen, die Erstüberprüfungspflichten zeitlich gestaffelt“, sagte Feßler. Das Zeitfenster reiche von 2017 bis zum Jahr 2023 – je nach Alter der Anlagen. „Über die Staffelung sind wir froh, wenngleich die Fristen auch hier zu kurz sind. Unser Vorschlag war, mit den ersten Überprüfungen frühestens im Jahre 2020 zu beginnen“, ergänzte sie. Dann bliebe den Unternehmen eine längere Zeitspanne für die gezielte Planung der Überprüfung des gesamten Wohnungsbestandes und der eventuell erforderlichen Umsetzung der Sanierung. „Erreicht haben wir die Anerkennung bereits vollzogener Prüfungen. Sollte also schon eine Überwachung der Abwasseranlagen vor Inkrafttreten des Gesetzes fachkundig vorgenommen worden sein, so wird diese grundsätzlich anerkannt“, schloss Feßler das Thema ab.

„Für die anstehende Novellierung der Landesbauordnung liegt bereits ein Eckpunktepapier vor, das in einzelnen Punkten allerdings kritisch zu beurteilen sein wird“, so Feßler. Vorrangig sei jetzt aber ein vorgezogener Gesetzesentwurf, wonach die Immobilieneigentümer verpflichtet werden, bis zum 31.08.2014 in Bestandsgebäuden Rauchwarnmelder in Räumen, die zum Schlafen geeignet sind und

Sie stellten Konzepte vor, legten Rechenschaft ab und informierten über die neuesten Entwicklungen (v.l.o.n.r.):  
Dr. Frank Mentrup,  
Dr. Jürgen Stark,  
Sigrid Feßler,  
Rolf Schumacher,  
Jürgen Dietrich,  
Gerhard A. Burkhardt,  
Hans Maier,  
Bruno Ruess,  
Robert an der Brügge,  
Michael Lott



hier viel zu kurz bemessen, um eine Umsetzung insbesondere bei großen Wohnungsbeständen möglich zu machen“, so die Verbandsdirektorin. „Positiv registrieren wir, dass nach dem Gesetzentwurf die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder den unmittelbaren Besitzern obliegt, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst“. Dies entspreche der bisherigen Forderung des vbw.

Bei all den Gesetzen und Verordnungen, die seitens der EU, des Bundes und des Landes Baden-Württemberg bestehen oder vorgegeben werden, sei eines zu bedenken: „Vermieter und Mieter dürfen nicht über Gebühr belastet werden. Die Immobilie wird derzeit ordnungspolitisch mit immer mehr Kosten belegt, das verteuere das Bauen und Wohnen. Dazu gehören

zu vergessen sind aber auch die Kosten, die sich für den Eigentümer einer Immobilie aus der ganz normalen zeitgemäßen Modernisierung oder Instandhaltung oder aus den Maßnahmen ergeben, die aufgrund des demografischen Wandels dringend erforderlich werden“ betonte Feßler in Richtung Politik.

**Die Staatsverschuldung und ihre Folgen**  
Prof Dr. Jürgen Stark, ehemaliger Chefvolkswirt der Europäischen Zentralbank, warf einen kritischen Blick auf die Dynamik der Staatsverschuldung in den westlichen Volkswirtschaften. „Die Staatsausgaben haben sich im Verhältnis zum Bruttoinlandsprodukt in Deutschland, aber auch in anderen europäischen Staaten innerhalb eines Jahrhunderts verdreifacht“, sagte Stark. Demokratische Systeme neigen

zu einer Erhöhung der Staatsschulden. Bei einem solch enormen Verschuldungsschub stelle sich aber die Frage, wie mit der Verschuldung umgegangen wird. Hier erkennt Stark Tendenzen zu einer Trendumkehr. Optionen seien beispielsweise wirtschaftliches Wachstum oder die Konsolidierung der öffentlichen Haushalte in Verknüpfung mit wirtschaftlichen Strukturreformen, die Restrukturierung der Schulden oder institutionelle, verfassungsmäßige Reformen wie eine Schuldenbremse oder ein Fiskalpakt.



## MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2013

Bei der Mitgliederversammlung am 11.04.2013 berichteten nach den satzungsmäßig vorgesehenen Regularien der Vorstand sowie der Verbandsratsvorsitzende über die Tätigkeiten und Ergebnisse im vergangenen Geschäftsjahr. Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 wurde festgestellt, die Ergebnisverwendung wie vorgeschlagen beschlossen und die Gremien des vbw, Vorstand sowie Verbandsrat, wurden einstimmig entlastet. Außerdem beschlossen die anwesenden Vertreter der Mitgliedsunternehmen Satzungsänderungen zur Anpassung der Altersgrenzen für die Organmitglieder an das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz. Mit der erforderlichen Dreiviertelmehrheit votierten sie auch für die vorgeschlagene Satzungsänderung zur Schließung der Geschäftsstelle Karlsruhe.



Insgesamt müssten die Staaten ihre Ausgaben kürzen und sich der Frage stellen, was ihre originären Aufgaben sind.

Die Zentralbanken hätten dem politischen Druck nachgegeben, Staatspapiere zu kaufen und Staatsanleihen im Portfolio zu halten. „Die finanzielle Repression wirkt gemeinsam mit einer höheren Inflation in zwei Richtungen: Niedrige Nominalzinsen senken die Kosten des Schuldendienstes während negative Realzinsen den realen Wert der Schulden verringern und Vermögen und Ersparnisse vernichten“, sagte Stark. „Kann und sollte so die Rolle der Zentralbanken aussehen?“, fragte er.

Die großen Zentralbanken hätten die Weltfinanzmärkte seit 2008 mit Liquidität geflutet. Man habe damit versucht, realwirtschaftliche Probleme mit geldpolitischen Mitteln zu bekämpfen. „Zu niedrige Zinsen führen über einen langen Zeitraum zu höherer Risikoübernahme und letztlich zu neuen Übertreibungen und Krisen“, so Stark. Finanzkrisen erforderten dann noch niedrigere Zinsen und noch mehr Liquidität, um das Finanzsystem zu stabilisieren.

„Quo vadis Europa?“, fragte Stark abschließend. Nach den europäischen Entscheidungen im Mai 2010 habe ein Paradigmenwechsel der Wirtschafts- und Währungsunion von der Eigenverantwortung für die Staatfinanzen hin zu einer Haftungs- und Transferunion stattgefunden. Die Europäische Zentralbank habe sich als Krisenmanagerin mit einer Ausweitung der Aufgaben und als „Retterin“ einzelner Staaten eingeschaltet. „Damit ist eine Verwischung der Verantwortung zwischen Geld- und Finanzpolitik entstanden“, so Stark.

### Zum Schutz der Antragsteller

Rolf Schumacher, Ministerialdirektor im Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg, ging in seinem Grußwort auf das Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 ein. Die Landesregierung habe zum Schutz der Abrufer der Fördermittel die europäische Kommission angerufen. Ihr Statement soll in der Frage Sicherheit geben, ob das Förderprogramm beihilferelevant ist. „In der EU gelten strenge Regeln in Bezug auf eine Überkompensation durch die Mitgliedsstaaten im Bereich der Daseinsvorsorge“, so Schumacher.

# Altstadt, Musterhaussiedlung und Neubauareal im Blick

## Drei Touren zu Karlsruher Highlights

Städtebauliche Geschichte und Zukunft standen bei den Rundfahrten des Vortagesprogramms im Fokus. Drei Bustouren führten vom Festplatz zu ausgewählten Stadtteilen Karlsruhes: der Bauhaus-Muster-Siedlung Dammerstock sowie der Gartenstadtsiedlung in Karlsruhe-Rüppurr, der Südoststadt und der historischen Altstadt Durlach. Detailreich und informativ führten Stadtführer, Geschäftsführer und Vorstände, Professoren und Architekten die interessierten Gäste durch „ihre Stadt“.

Die Teilnehmer der ersten Tour besuchten eine der ältesten Bauhaus-Siedlungen, den Dammerstock. Auf den ersten Blick lässt sich anhand der typischen Zeilenbebauung und der quadratischen Baukörper der Charakter der Bauhaus-Siedlung erken-

nen. Von drei Wohnungsunternehmen – der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG, der VOLKSWOHNUNG GmbH und der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungs-A.G. Berlin – Ende der 20er Jahre erstellt, war der Stadtteil Dammerstock eines der be-

kanntesten Beispiele für das „Neue Bauen“. Als geistiger Vater der Siedlung gilt der Architekt Walter Gropius. Er koordinierte und leitete die Bebauung.

Bei der Stadteinführung hörten die Teilnehmer aber auch, dass die schmalen Gebäude im Reihenhausstil mit den recht kleinen Gebrauchswohnungen, den dünnen Zwischenwänden und schmalen Türen von der Karlsruher Bevölkerung sehr schnell als „Jammer“-stocksiedlung betitelt wurden. Davon ist heute keine Rede mehr. Die weitestgehend sanierten und modernisierten Gebäude sind bei Mietern beliebt und gesucht. Die Siedlung liegt eingebunden zwischen viel Grün, in einer fast schon dörflichen Atmosphäre mit guter Anbindung an die Karlsruher Innenstadt.



## VERLEIHUNG DES VBW-IMMO-PREISES



Im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung verlieh der vbw den besten Absolventen des Studiengangs Immobilienwirtschaft an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen den vbw-Immo-Preis. Jeweils die drei Jahrgangsbesten und die beiden besten Bachelor-Thesis aus dem Winter- und Sommersemester wurden belohnt. Die Preisträger 2013 waren: Simone Schreiber, Tilo Staudenmaier, Philipp Schröder, Jens Kirschneit, Paul Viertel, Dominik Blaszkowicz und Anke Müller. Einige Absolventen erhielten aufgrund ihrer herausragenden Leistungen gleich zwei Preise. Der vbw-Immo-Preis besteht aus einer Urkunde und einem Geldpreis, der nach Noten gestaffelt ist. „Wir freuen uns, heute die besten Absolventen aus der Eliteschmiede in Süddeutschland bei uns zu haben“, lobte Burkhardt die Preisträger und fügte hinzu: „Ich gratuliere Ihnen und wünsche Ihnen für die Zukunft in der Branche alles Gute und weiterhin so viel Erfolg!“

Rund 6.000 Einwohner zählt der Stadtteil Weiherfeld-Dammerstock heute.

Die Karlsruher Gartenstadt mit ihren kleinen Einfamilienhäusern und den großen Nutzgärten „außerhalb der dicht bebauten industrialisierten Stadt“ entstand als zweite Gartenstadtsiedlung in Deutschland nach Dresden-Hellerau. Ziel war es, dass die Bürger, die in der Stadt arbeiteten, hier im Grünen Erholung und die Versorgung mit Nahrungsmitteln aus dem eigenen Garten finden sollten. Auch heute noch tragen die Häuser, die die Gartenstadt Karlsruhe eG im Laufe der Zeit immer wieder modernisiert hat, zu einer Siedlung mit charmantem, dorfnäherlichem Charakter bei, die sich einer hohen Nachfrage erfreut.

### Südoststadt als Antwort auf den Zuzug in die Fächerstadt

Die zweite Tour führte in die Südoststadt von Karlsruhe. Hier prägen Neubauten das Stadtbild. Die Fächerstadt verzeichnet als Wissenschafts- und Forschungsstandort dauerhaften Zuzug und benötigt daher beständig neue Wohn- und Lebensräume.

Im Südosten der Stadt hat man daher auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahofs ein Neubaugebiet entwickelt, in dem sowohl das Wohnen als auch das Arbeiten seinen Platz findet. Seit dem Jahr 2006 entstehen auf dem 34 Hektar gro-



ßen Areal insgesamt 2.800 Wohneinheiten und ein großer Gewerbe- und Bürobereich. Getrennt werden beide Areale durch einen neuen Stadtpark, der das grüne Herz der neuen Südoststadt darstellt.

Verschiedene Bauträger haben sehr unterschiedliche Lösungen für das moderne Bauen und Wohnen entwickelt, die in der Südoststadt zum Tragen kommen. Der freie Architekt und Mitglied der Geschäftsleitung von archis Architekten in Karlsruhe, Prof. Bernhard Kogel, informierte die Teilnehmer über die Wohnanlage „Upper East“ im City Park Karlsruhe. Hier baut die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG nicht nur einen Wasserturm zum Gästewohnraum um, sondern gestaltet Loftwohnungen als „Carlofts“ mit Autolift und Loggien.

Die Teilnehmer konnten sich die hellen und mit viel Fenster- und Glasfronten ausgestatteten Loftwohnungen in unterschiedlicher Größe und Form ansehen. Entlang der Stuttgarter Straße entstehen in dem Komplex insgesamt 145 Eigentumswohnungen, drei Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage mit 131 Stellplätzen. Das Projekt „Upper East Car Loft – Wohnen mit Komfort und Sicherheit“ hat den Preis für „Technikunterstütztes Wohnen – selbstbestimmt leben zuhause“ des Bundesfamilienministeriums gewonnen.

### Der Turmberg überblickt den Stadtteil

Mit dem aufwändig sanierten Stadtkern ist die Altstadt von Durlach ein kleines Schmuckstück, das die Teilnehmer der dritten Bustour besichtigen konnten. 30.000 Einwohner umfasst der Stadtteil, zu dem

auch die Wohngebiete Aue, Lohn-Lissen, Bergwald und Killisfeld sowie die Untermühl- und Dornwaldsiedlung gehören. Zwischen den ehemaligen Stadtmauern drängen sich Altsiedelhäuser mit kleinen Hinterhöfen und Gärten neben kopfsteinpflastrigen Altstadtstraßen. Von 1565 bis 1715 war Durlach, als Mutterstadt von Karlsruhe, Residenzstadt, was im Ortskern immer wieder an geschichtsträchtigen Orten aufblitzt, obwohl die Stadt im Jahr 1689 während des Pfälzischen Erbfolgekrieges bis auf die Grundmauern niederbrannte. Auf die historische, kulturelle und wirtschaftliche Bedeutung der Stadt sind die Durlacher bis heute sehr stolz. Daher betrachten viele Durlacher die Aufgabe der Eigenständigkeit durch die Eingemeindung nach Karlsruhe im Jahr 1937 selbst heute noch als Fehler.

Mit der Bergbahn ging es für die Teilnehmer auf den Hausberg von Durlach, den Turmberg, von dem man die kreisförmige Innenstadt und die moderneren anschließenden Wohngebiete überblicken kann. Zu sehen ist auch, dass die Hänge des Turm- und Geigerbergs zu den hochpreisigeren Wohnlagen in Karlsruhe zählen. Nicht zuletzt deshalb, weil so manche historische Villa hier ihren Standort hat. Auch die alten Plätze und öffentlichen Gebäude verbreiten historischen Charme und ein geschichtliches Flair.

Nach der Rückkehr zum Festplatz konnten sich die Teilnehmer über die unterschiedlichen Siedlungs- und Wohngebiete austauschen bevor es im Anschluss zum gemeinsamen Abend per Bus zum ZKM Zentrum für Kunst und Medientechnologie Karlsruhe ging.

## FACHAUSSTELLER BEIM VERBANDSTAG 2013:

					
					
					
					
					