

VerbandsMagazin



Landesausgabe

Rheinland-Pfalz

ab Seite 19

4 UNITY MEDIA-TÖCHTER
ISH UND IESY:
MASSIVE PREISERHÖHUNGEN
IN NRW UND HESSEN

12 NEUER ENERGIEAUSWEIS –
FREIE WAHL
BIS ENDE 2007

19 LAND FÜHRT
WOHNUNGSPROGRAMME 2007
WEITER

Für Sie: nur das Beste.



Komplettsanierung in 1A-Qualität.

Bei einer Trefortis Wertsanierung® können Sie sich durchweg auf Qualität verlassen: Wir verwenden nur hochwertige Komponenten und Materialien namhafter Hersteller, ausgewählte Handwerksbetriebe sorgen für eine einwandfreie Bauausführung. Garantiert.

Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung und profitieren Sie von vielen weiteren Vorteilen der Trefortis Wertsanierung®.

Mehr Infos finden Sie im Internet unter:
www.trefortis.de

Oder rufen Sie uns gebührenfrei an unter:
0800.TREFORTIS
0800.873367847

TREFORTIS AG
Westfalendamm 172a
44141 Dortmund

gebührenfreie Rufnummer:
0800.TREFORTIS
0800.873367847

wertsanierung@trefortis.de
www.trefortis.de

Monopolbildung auf den Kabelmärkten zu Lasten der Mieter

Die Wohnungswirtschaft hat – unabhängig von den jeweiligen Geschäftsmodellen – in der Multimediaversorgung eine klare gemeinsame Interessenlage: Die Mieter sollen die modernen Multimedia-Angebote nach ihren Wünschen nutzen können, und das so preiswert wie möglich. Gleichzeitig ist eine Grundversorgung sicherzustellen. Denn der Zugang zu den Multimedia-Angeboten ist schließlich nicht nur eine Frage der Freizeitgestaltung, sondern auch der Grundversorgung in unserer Informations- und Kommunikationsgesellschaft.



Burghard Schneider

Die aktuelle Runde der Preiserhöhungen für analoge Signale durch die zur Unity Media GmbH in Köln gehörenden Töchter ish in Nordrhein-Westfalen und iesz in Hessen ist deshalb gleich ein mehrfacher Schlag ins Gesicht der Wohnungswirtschaft. Denn die Preissteigerungen sind kräftig ausgefallen, in der Spitze bis über 40 Prozent.

Wer solche Preissteigerungen am Markt durchzusetzen versucht, der ist sich seiner absoluten Marktstellung bewusst, denn die Alternativen zu ish und iesz sind zumindest erheblich begrenzt.

Dies gilt vor allem in regionaler Hinsicht. Denn Alternativen – wie beispielsweise Kopfstellenlösungen – sind in der Regel nur für Mindest-Clustergrößen ab 500 Wohnungseinheiten darstellbar, bei Triple-Play-Angeboten sind noch wesentlich höhere Cluster-Größen Voraussetzung. Und dies ist nur in städtischen Regionen möglich.

Ob durch technologische Entwicklungen künftig andere reale Alternativen der Multimedia-Versorgung möglich sein werden, ist ungewiss. Dies gilt sowohl für kabellose Netzwerkbildungen als auch für die DSL-Technologie der Telekom. Und dies gilt auch insbesondere für die Frage der flächendeckenden Versorgung.



Dr. Rudolf Ridinger

Zurück zur aktuellen Preiserhöhung. Warum und weshalb gerade jetzt? Die Preispolitik insgesamt liefert die Antwort.

Es werden bei den Preiserhöhungen für die analogen Signale keineswegs nur allgemeine Preissteigerungen – die gegenüber den Wohnungsunternehmen ja nicht einmal näher dargelegt wurden – weitergegeben. Denn nahezu zeitgleich erfolgten sehr günstige Angebote für das Abonnement von digitalen Paketen und Triple-Play. Und das, obwohl für diese digitale Technik in den letzten Jahren viel investiert wurde, insbesondere in die Infrastruktur.

Da die Verbraucher von diesem digitalen Angebot aber längst nicht in dem Maße Gebrauch gemacht haben, wie dies von den Investoren erwartet wurde, nun also die neue Strategie von ish und iesz: Das weitestgehende Schließen der Preisschere, um bei den Verbrauchern die Schwelle zur Nutzung von digitalen Angeboten zu senken.

Und sollte das so auch nicht klappen, dann wird halt die große Mehrheit der Mieter, die für die analogen Signale nun mehr zahlen sollen, zur Mitfinanzierung der digitalen Angebote herangezogen. Anders ausgedrückt: Alle Mieter sollen das mitbezahlen, was zurzeit nicht einmal 20 Prozent wollen.

Nachdem nun auch Kabel Deutschland seine Preise für Bestandskunden in anderen Bundesländern erhöht, sehen nicht nur der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest den Wettbewerb auf den Fernseh-Kabelmärkten durch eine zunehmende Monopolbildung weniger Anbieter gefährdet, sondern die gesamte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Und dies umso mehr, als immer mehr Gebäudenetzbetreiber (Netzebene 4) von den Straßennetzbetreibern (Netzebene 3) aufgekauft werden. Denn dies bedeutet eine stetige Aushöhlung des Wettbewerbs bei der Vertragsgestaltung mit Wohnungs-

unternehmen – mit der Folge steigender Gebühren für die Mieter für Fernsehen, Internetzugang und Telefonie.

Nachdem Unity Media in Gesprächen mit dem GdW, dem VdW Rheinland Westfalen und dem VdW südwest keinerlei Bereitschaft signalisierte, die exorbitanten Preissteigerungen zurückzunehmen, haben die Verbände die Gespräche ausgesetzt und in einer abgestimmten Vorgehensweise eine öffentliche Konfrontation zunächst auf Hessen beschränkt.

Wenn Unity Media nun die öffentlichkeitswirksame Vorgehensweise des VdW südwest, der Verbraucherzentrale Hessen und ANGA, Verband Deutscher Kabelnetzbetreiber („Bündnis für Wettbewerb“), mit dem Hinweis abtut, die Argumentation sei „unseriös“, weil es z. B. in Nordrhein-Westfalen, wo die iesz-Schwester ish tätig ist, keine derartigen Proteste gegeben hat, sollte sich Unity Media keinen falschen Hoffnungen hingeben.

Denn, obwohl in Nordrhein-Westfalen die Auseinandersetzung noch im Wesentlichen entsprechend der Empfehlung des VdW Rheinland Westfalen auf die Widersprüche der einzelnen Wohnungsunternehmen begrenzt ist, ist die Empörung oder die Konfliktbereitschaft der Wohnungsunternehmen dort nicht geringer als in Hessen.

Es wird deshalb von Unity Media abhängen, ob die Entwicklung in den Vertragsbeziehungen zwischen der Wohnungswirtschaft und Unity Media weiter eskaliert und auch der VdW Rheinland Westfalen zu einer offensiven und öffentlichkeitswirksamen Darstellung des Konflikts übergeht.

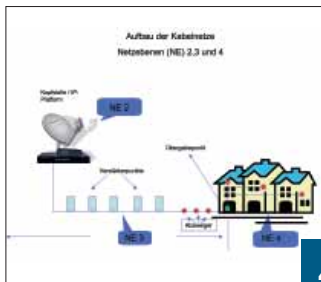
Denn die aktuellen Auseinandersetzungen dienen bei weitem nicht nur der Abwehr einer „unschönen“ Preiserhöhung. Die Wohnungswirtschaft insgesamt ist auch als ökonomischer und gesellschaftlicher Akteur gefordert, sich mit all ihren Möglichkeiten gegen aktuelle Entwicklungen auf dem Multimedia-Markt entgegenzustellen.

Ihre

Burghard Schneider
Verbandsdirektor/Vorstand
VdW Rheinland Westfalen

Dr. Rudolf Ridinger
Verbandsdirektor/Vorstand
VdW südwest

4 AKTUELLES



4

Exorbitante Preiserhöhungen der Unity Media-Töchter ish und iesy

4 ish und iesy = Unity Media schröpft Mieter

Kräftige Preiserhöhungen zur Durchsetzung digitaler Angebote und von Triple-Play

7 Zukunft Saarland – Wohnen und Leben im Alter

Fachkongress des VdW saar

8 Betriebskostenzahlen des Deutschen Mieterbundes: GdW bezweifelt Aussagekraft

8 Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften wieder ein voller Erfolg

Gemeinsame Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest

9 Kooperationsprojekt beschlossen

Gemeinsame Sitzung der Genossenschaftsausschüsse des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest

9 Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Wettbewerb für Wohnungsunternehmen – Wohnen im Wandel

9 Erhöhungen der Instandhaltungskostenpauschale für die Jahrgänge 1975 und 1985

10 Änderung und Erweiterung der Förderkonditionen der KfW Förderbank

10 Hammonia-Verlag: Neue Formulare und Vordrucke

12 Vertretbare Lösung beim neuen Energieausweis: Freie Wahl bis Ende 2007

12 Oberlandesgericht: IVD muss Namen ändern

13 Abschlussbericht des Expertenkreises „Stadtentwicklung“

Dringende Empfehlung an die Politik: Die Städte stärken

13 Rat der Immobilienweisen stellt Frühjahrsgutachten 2007 vor

Gemeinsame Veranstaltung des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest

14 Grundsteuererlassantrag bis 31. März 2007: Vorteilhaftes Urteil des Bundesfinanzhofes

14 Deutscher Bauherrenpreis 2007/2008 ausgelobt

15 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2006/2007

15 Seit 1. Januar 2007 gibt es die „Bundesstiftung Baukultur“

Sieben Millionen sollen die Stimme der deutschen Baukultur verstärken

15 Preisverleihung Soziale Stadt 2006: Herausragende Beispiele sozialen Engagements

16 Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes zeigt dramatischen Wandel

16 Bedeutung von Messergebnissen und Verkehrssicherungspflichten

Gemeinsame Veranstaltungsreihe „Treffpunkt Hausmeister“

17 Erster „Marktplatz Wohnungsgenossenschaften“

Durch mehr Kooperationen und Netzwerke mehr Service bieten und Selbstständigkeit sichern

17 Gemeinsame Veranstaltungsreihe Technik: Gesundes Wohnen ohne Schadstoffe

17 Aktuelles Genossenschaftsrecht

Gemeinsame Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest

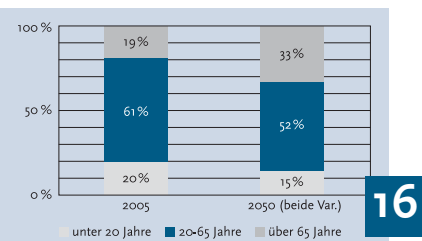
18 Mieterprivatisierung zwischen betriebswirtschaftlichen Motiven und sozialem Auftrag

18 Erfahrungsaustausch über Ländergrenzen hinweg

Gemeinsame Sitzung der technischen Ausschüsse des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest

18 „Genossenschaften bieten mehr als Wohnraum“

Spar- und Bauverein Solingen eG lobt den Klaus-Novy-Preis 2007 aus



16

Entwicklung der Altersstruktur in Deutschland 2005–2050

19 LANDESAUSGABEN

Hessen

- 19 Aktuelles
- 22 Politik
- 24 Aus den Unternehmen
- 26 Verband und Gremien
- 29 Personalia
- 30 Medienecho

Nordrhein-Westfalen

- 19 Aktuelles
- 22 Politik
- 26 Verband und Gremien
- 29 Personalia/Jubiläen

Rheinland-Pfalz

- 19 Aktuelles
- 23 Politik
- 26 Verbände und Gremien
- 30 Personalia



34

Titelbild:
Studentisches Projekt –
Bestandsentwicklung
in Essen



36

Energetische
Sanierung
mit Getreideheizung
in Frankfurt



44

Neuer Wärmepumpen-
Leitfaden für die Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft

31 POLITIK

- 31 **Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes verabschiedet**
- 31 **„Regulierungsferien“ für Aufbau des VDSL-Netzes durch Telekom**
Kritik von der EU-Kommission
- 32 **Novellierung des Baugesetzbuches seit 1. Januar 2007 in Kraft**
Bei der Planung und Entwicklung sollen es die Städte nun leichter haben

33 FÜR SIE GELESEN

- 33 **Lothar Pauly (Hrsg.)**
Das neue Miteinander – Public-Private-Partnership für Deutschland
- 33 **Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.)**
Ratgeber Business Improvement District (BID)

34 PROJEKTE

- 34 **GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG**
Kooperation Hochschulen/Wohnungswirtschaft – Neue Qualität in alten Quartieren
- 36 **ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt:** Energie vom Acker

38 RECHT

- 38 **Mietrecht:** Vermieter darf nach Falschberatung durch Mieterschutzverein kündigen
- 38 **Wohnraummietrecht:** Umlagefähigkeit neu entstehender Betriebskosten
- 39 **Mietrecht:** Abrechnungskopien
- 39 **Mietrecht:** Madonnenstatue stellt keinen Mietminderungsgrund dar
- 39 **Mietrecht:** Grelle Farben müssen überstrichen werden
- 39 **Mietrecht:** Verjährung des Anspruchs auf Zahlung der Kautions
- 39 **Mietrecht:** Keine Bindung an Kostenmietklauseln nach Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit
- 39 **Zivilrecht:** Kein Unterlassungsanspruch gegen Ball spielende Kinder

40 STEUERN

- 40 **„Hilfen für Helfer“**
Eckpunkte einer Reform des Gemeinnützigkeits- und Spendenrechts
- 40 **Gewerbesteuer:** Erweiterte Gewerbesteuerkürzung
- 40 **Einkommensteuer**
Beiträge zur Instandhaltungsrücklage nach dem WEG direkt abzugsfähig?
- 41 **Vermietungsgenossenschaften:** Soziales Engagement im Rahmen der Unterbringung bedürftiger Personengruppen in Genossenschaftswohnungen
- 41 **Einkommensteuer:** Aufwendungen für Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte

42 BILDUNG UND BERUF

- 42 **Fort- und Weiterbildungsangebote April 2007**

44 TECHNIK, BAUEN, PLANEN

- 44 **Wärmepumpen-Marktplatz NRW:** Neuer Leitfaden für Wohnungsunternehmen
- 44 **Neues aus dem Normenwerk:** VOB Teil B und Teil C überarbeitet

45 BETRIEBSWIRTSCHAFT

- 45 **Betriebsvergleich des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest**
Auswertung 2005 liegt vor – Teilnehmerzahl noch einmal gesteigert

48 PANORAMA

- 48 **Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland**
Aktueller Zahlenspiegel 1/2007
- 48 **Aus dem Statistischen Bundesamt:** Wohngeld 2005 für 780.000 Haushalte

49 IMPRESSUM/STELLENANZEIGE

ish und iesy = Unity Media schröpft Mieter

Kräftige Preiserhöhungen zur Durchsetzung digitaler Angebote und von Triple-Play

Zum Jahreswechsel hatten die Kabelanbieter der Netzebene 3 in Nordrhein-Westfalen und Hessen massive Preiserhöhungen für die Analogsignallieferungen bei Wohnungsunternehmen und Einzelkunden vorgenommen. Kurze Zeit darauf wurden sehr preiswerte Angebote für die Annahme von digitalen Paketen und den so genannten Triple-Play-Angeboten verkündet. Mit diesen neuen Preisstrukturen wird der Preisabstand zwischen analogen und digitalen Angeboten so gering, dass die Schwelle zur Nachfrage nach digitalen Angeboten erheblich niedriger wird.

Ende November wurde zudem vom Kabelverband, der Interessenvertretung der großen Kabelnetzbetreiber der Netzebene 3, ein Gutachten vorgelegt, wonach das getrennte Eigentum der Netzebenen 3 und 4 als Hemmnis für die Durchsetzung digitaler und kabelgestützter Internetangebote kritisiert wird. Dies sei die zentrale Ursache für das Zurückbleiben der multimedialen Entwicklung in Deutschland im Vergleich zu anderen Staaten. Zugleich sei es ein Wettbewerbshemmnis im Verhältnis zu den Internetangeboten der Telekom.

Provokation der Wohnungswirtschaft

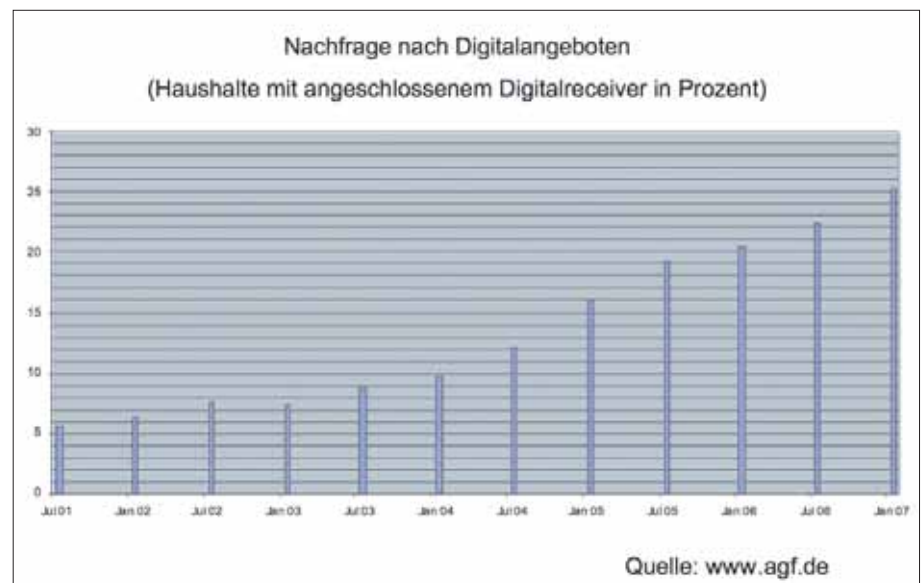
Viele Marktbeobachter staunten nicht schlecht, als ish und iesy, beides Töchter des Kölner Multimedia-Konzerns Unity Media, Ende 2006 nicht nur bei den Einzelkunden, sondern auch für Wohnungsunternehmen die Staffelpreise für die Belieferung mit Analogsignalen kräftig nach oben korrigierten, dabei bei letzteren in der Spitze bis 40 Prozent und in Einzelfällen sogar noch darüber hinaus.

Schon die Preiserhöhungsschreiben gaben Anlass zur Kritik. Schließlich wurden die einseitigen Preiserhöhungen für die Analogangebote, wenn überhaupt, nur oberflächlich mit allgemeinen Preissteigerungen und den getätigten Infrastrukturinvestitionen begründet. Gleichzeitig,

von ish schon im Jahr 2005, wurden neue AGBs eingeführt, wonach Sonderkündigungsrechte künftig nur noch dann bestehen sollen, wenn Preissteigerungen nicht über fünf Prozent liegen.

Außerdem fanden die Preiserhöhungen vor dem Hintergrund laufender Gespräche beim GdW unter Beteiligung des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest statt. Diese Gespräche mit Unity

die Preiserhöhungen einzulegen und die geforderten höheren Preise nur unter Vorbehalt zu zahlen. Vor dem Hintergrund der noch anhängigen Rechtsverfahren mit ähnlichen Fragestellungen bei Gaspreiserhöhungen ist durchaus damit zu rechnen, dass aufgrund der für einseitige Preiserhöhungen im BGB angeführten Voraussetzungen die Kostenerhöhungen von ish und iesy noch spezifiziert werden müssen.



Media mit dem Ziel einer Rahmenvereinbarung traten auf der Stelle, obwohl die Vertreter von Unity Media immer wieder den Einigungswillen bekundeten. Über bevorstehende Preiserhöhungen verloren sie allerdings kein Wort. Deshalb haben der GdW und die Regionalverbände diese Gespräche ausgesetzt.

Empfehlungen der Verbände

Insbesondere aufgrund der nicht ausreichend begründeten Preiserhöhungen haben der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest ihren betroffenen Mitgliedern empfohlen, Widerspruch gegen

Ziele der Kabelanbieter der Netzebene 3

Dass ish und iesy insgesamt eine neue Preisrunde in Deutschland eingeleitet haben, wurde wenige Wochen später an einer ebenfalls kräftigen Preiserhöhung von Kabel Deutschland bei den Bestands-Einzelkunden deutlich. Beobachter rieben sich die Augen: Die Endpreise inkl. Digitalprogramme für Einzelkunden sind nun bei Kabel Deutschland und ish bzw. iesy identisch.

Was treibt die Kabelanbieter zu den Preiserhöhungen? Sicher sind in den letz-

ten Jahren Investitionen in die Multimedia-Angebote erfolgt. Die Kosten müssen sich amortisieren, und zwar möglichst kurzfristig. Dies fordern nicht zuletzt die Anteilseigner, die auf diesem Markt durchweg zur Gruppe der Private-Equity-Fonds zählen.

Dies ist aber nur schwer zu erreichen, wenn die Kunden die Angebote nicht ausreichend nachfragen. Und die Nachfrage nach Digitalangeboten entwickelt sich offensichtlich zu langsam, um rasch in die Gewinnzone zu kommen. Dies ist dann noch besonders dramatisch, wenn gleichzeitig ein als attraktiv angesehenes Programmangebot, wie beim Sportsender Arena, ebenfalls nicht wie erwartet nachgefragt wird. Beim Arena-Angebot, das ebenfalls zu Unity Media gehört, sind 2,5 Millionen Abonnenten zum Erreichen der Gewinnzone erforderlich, zum Jahreswechsel konnte aber erst das Erreichen von einer Million Abonnenten verkündet werden.

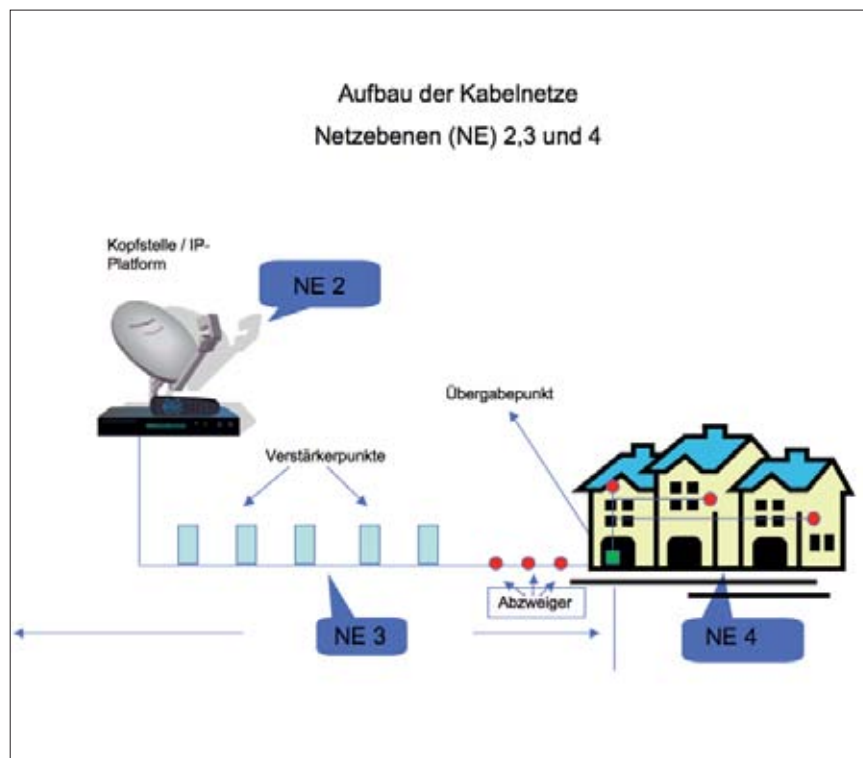
Was also können die Anbieter tun? Die zum Jahreswechsel verfolgte Preisstrategie erscheint so zumindest logisch. Doch sie ist auch riskant. Es drohen immerhin zahlreiche Kunden abzuspringen. Gleichzeitig ist die Strategie auch kein Garant für eine verstärkte Nachfrage nach digitalen Angeboten oder den so genannten Triple-Play-Angeboten.

Kalte Enteignung der Wohnungswirtschaft

Bleibt zusätzlich für die Kabelanbieter der Netzebene 3 nur noch das Ziel, näher an den Endkunden heranzurücken. Dies kann nur gelingen, wenn man auch die Netzebene 4 beherrscht. Und diese Strategie wird dementsprechend verstärkt mit

dem Erwerb von Unternehmen der Netzebene 4 verfolgt.

Deutliches Beispiel hierfür ist das Schicksal von TeleColumbus, dessen Regionalaktivitäten auf der Netzebene 4 inzwischen faktisch auf die entsprechenden Anbieter der Netzebene 3 aufgeteilt wurden. Die Akteure nennen dies die Beseitigung eines Flickenteppichs beziehungsweise (Markt-) Konsolidierung.



Mit dieser Strategie der Verschmelzung der Netzebenen 3 und 4 sollen die störenden Eigentumsverhältnisse auf der Netzebene 4 beseitigt werden, um den Wohnungsunternehmen alle Möglichkeiten der Vertragsgestaltung zu nehmen. So sehen es jedenfalls Experten, die von einer „kalten Enteignung der Wohnungswirtschaft“ sprechen.

Dies ist auch offen erklärtes Ziel, wie einer vom Kabelverband Deutschland Ende November letzten Jahres vorgelegten Studie zu entnehmen ist. Dort wird ganz unverhohlen die als gering und schleppend vorschreitende „Penetration der Märkte mit Digitalangeboten“ auf die Aufgliederung in die Netzebenen 3 und 4 zurückgeführt. Aufgrund der damit verbundenen Unsicherheiten der künftigen Marktpenetration wäre auch eine Investitionszurückhaltung gegeben.

Kartellaufsicht auf einem Auge blind

Die Marktaufsicht nimmt diese Entwicklungen bislang ziemlich gelassen. Zwar wurde vor einigen Jahren der Zusammenschluss aller Netzebene-3-Anbieter aufgrund der faktischen bundesweiten Monopolbildung untersagt. Allerdings bestehen diese Marktmachtstellungen auf regionaler Ebene.

Das Bundeskartellamt verweist in dem Zusammenhang auf die technischen Alternativen der Einrichtung von eigenen Kopfstellen und DVB-T-Angebote.

Nur beschränkte technische Alternativen

Doch sind dies keine echten Alternativen. So beziehen sich die angeführten Alternativen nur auf den TV-Bereich. Zudem sind sie aufgrund der technischen Infrastruktur im Wesentlichen auf Verdichtungsregionen beschränkt. Auch sind Clustergrößen erforderlich, die sich ebenfalls nur in verdichteten Regionen darstellen lassen.

Für manche Marktbeobachter ist ein Hoffnungsträger das VDSL. Doch auch hier ist das Angebot auf bundesweit nur zehn Städte regional sehr beschränkt. Zudem bestehen Probleme bei der preislichen Konkurrenzfähigkeit. In dem kurz vor dem Jahreswechsel verabschiedeten Telekommunikationsgesetz wurde das VDSL zwar von der Regulierung ausgenommen, doch droht Ungemach, da die Europäische Kommission hiergegen eine Klage angekündigt hat. Wie sich dieser Hintergrund auf die Verfügbarkeit dieser Alternative auswirken wird, ist also offen.

Die Ausweitung der Multimedia-Netzwerke außerhalb der Verdichtungsregionen könnte künftig über die WiMAX-Technologie erleichtert werden, die es auf größere Entfernungen ohne Kabel ermöglicht, Netzwerke miteinander zu verbinden. Es handelt sich dabei um eine Weiterentwicklung des WLAN. Doch muss >>

sich auch hier erst noch die technische Zuverlässigkeit erweisen.

Die Hinweise des Bundeskartellamts auf die technischen Gestaltungsalternativen greifen also ins Leere.

Weiter gibt es die für Preisregulierungen zuständige Bundesnetzagentur, die immerhin eine Marktmachtstellung von ish und iesy festgestellt hat. Doch ist dabei noch offen, wie sich dies auf die Regulierung der Preisgestaltung niederschlagen wird. Zudem richtet die Bundesnetzagentur ihr Augenmerk nur auf die Einspeisungspreise, nicht aber auf den Endkundenmarkt, für den das Bundeskartellamt zuständig ist.

Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft

Während das Bundeskartellamt – bislang zumindest – keine Reaktionen zeigt, ist die

Wohnungswirtschaft verstärkt gefordert, auf eine erhöhte Transparenz der Grundlagen von Preisänderungen zu drängen. Welche Möglichkeiten hierbei bestehen, hängt allerdings auch sehr stark von der weiteren Rechtsprechung ab.

Zudem sollten sich die Wohnungsunternehmen, die Verträge mit Dienstleistungsunternehmen auf der Netzebene 4 haben, bei der weiteren Vorgehensweise abstimmen.

Bei der Realisierung von Gestaltungsalternativen sind auch die bestehenden Vertragsbeziehungen zu berücksichtigen. Sollten hieraus Gestaltungsalternativen entwickelt werden können, sind insbesondere die Möglichkeiten der Clusterbildung, auch in Abstimmung mit benachbarten Grundstückseigentümern, zu prüfen.

Jedenfalls sollten die Wohnungsunternehmen darauf achten, dass künftige Gestal-

tungsmöglichkeiten weitestgehend offen gehalten werden, und etwa bei Vertragsgestaltungen möglichst kurze Laufzeiten, Vertragsanpassungs- oder Sonderkündigungsmöglichkeiten berücksichtigen. Hierfür sprechen der dynamische technologische Wandel, der ebenfalls dynamische Markt sowie eventuelle Änderungen bei den rechtlichen Rahmenbedingungen. Insbesondere ist offen, ob künftig die Angebots- und Nachfrageentwicklungen mehr vom TV-Bereich oder dem Internet geprägt sein werden.

Die Wohnungswirtschaft ist künftig auf diesem Gebiet mehr denn je gefordert, da sie hier nicht nur über die Marktentwicklung als „Marktakteur“ mitentscheidet, sondern auch im Eigeninteresse, weil die Attraktivität der Angebote zum Wohnen hierdurch beeinflusst wird. □

Kleines Multimedia-Lexikon

DVB-T

Abkürzung für Digital Video Broadcasting – Terrestrial. System der Übertragung digitaler Fernsehprogramme über terrestrische Sender.

IP

Abkürzung für Internet-Protokoll.

Triple-Play

Bei Triple-Play oder Triple-Play-Services handelt es sich um ein Kommunikationspaket, das aus einer schnellen Internetanbindung, Voice over IP und Online-Videodiensten – also IP-TV – besteht.

UMTS

Abkürzung für Universal Mobile Telecommunication System. Standard für digitalen Mobilfunk.

VDSL

Abkürzung für Very High Speed Digital Subscriber Line. VDSL ist die schnellste

funktionstüchtige DSL-Technologie, die am Markt ist. Übertragungsraten von über 50 Megabites pro Sekunde sind mit VDSL möglich, allerdings ist die Reichweite begrenzt: In einer Entfernung von knapp einem Kilometer zur Vermittlungsstelle sind nur noch Übertragungsraten von unter 30 Megabites pro Sekunde möglich. VDSL wird in Großstädten angeboten, wo es viele Vermittlungsstellen gibt.

VoIP

Voice over IP (VoIP) ist eine Technologie, um Sprache über Datennetze zu übertragen. Die Übersetzung „Sprachübertragung über IP-Netze“ enthält bereits eine technische Erläuterung, wobei mit „IP“ die Abkürzung des Internet-Protokolls gemeint ist, das sowohl in lokalen Computernetzen, als auch im Internet zur Datenübertragung eingesetzt wird.

WLAN

Abkürzung für Wireless LAN (drahtloses lokales Netzwerk). Mit der WLAN-

Technologie können einzelne Computer oder Netzwerkgeräte drahtlos an ein bestehendes, drahtgebundenes lokales Netzwerk (LAN) angebunden oder aber lokale Netzwerke vollständig drahtlos aufgebaut werden. Einen weiteren sinnvollen Einsatzzweck stellt die Verknüpfung bestehender, drahtgebundener Netzwerksegmente dar. Damit stellt WLAN auch eine Konkurrenz zur mobilen UMTS-Technologie dar.

WiMAX

WiMAX (Worldwide Interoperability for Microwave Access) ist ein neuer Standard für lokale Funknetze, der aktuell (noch) keine kommerzielle Bedeutung hat. Mit theoretisch bis zu 50 km Reichweite und einer Datentransferrate von bis zu 70 Mbit/s übertrifft WiMAX die derzeit aktuelle WLAN-Technik, die nur auf etwa 100 m Reichweite kommt. Wegen der hohen Leistungsfähigkeit wird die WiMAX-Technik unter anderem auch als Alternative zu DSL-Leitungen diskutiert.

Fachkongress des VdW saar

Zukunft Saarland – Wohnen und Leben im Alter

Mit einem Fachkongress zum Thema „Wohnen und Leben im Alter“ startete der neu gegründete Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW saar) am 20. November 2006 in Saarbrücken die von ihm ins Leben gerufene neue Veranstaltungsreihe „Zukunft Saarland“. Über 200 Teilnehmer kamen zu der Veranstaltung, die der VdW saar in Kooperation mit der Landeshauptstadt Saarbrücken und dem Verband der Angestellten-Krankenkassen (VdAK) durchführte und die ein großes Medienecho hatte.



Saarland in einer Kongressreihe aufzugreifen, und sprach sich in aller Deutlichkeit gegen den Verkauf von kommunalen Wohnungsunternehmen aus, „die für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung

und die Entwicklung unserer Städte angesichts des demographischen Wandels unabdingbar notwendig sind“.

Nachdem Prof. Dr. Volker Eichener, InWIS Bochum, in einem viel beachteten Vortrag die demographische Entwicklung und deren Folgen für das Saarland verdeutlichte, griff der Abteilungsleiter für Stadtentwicklung im saarländischen Umweltministerium, Gerd-Rainer Damm, das Thema unter dem Aspekt der Herausforderungen für die Kommunen an der Saar auf. Dabei schrieb er ihnen insbesondere ins Stammbuch, nicht länger Kirchtumpolitik zu betreiben, sondern „aus saarländischem Interesse die Probleme gemeinsam anzupacken“.

Den zweiten Kongressteil eröffnete Dr. Renate Marten, Büro für sozialräumliche Forschung und Beratung, Hannover, mit einem eindrucksvollen Beitrag über „Strategische Partnerschaften für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter“.

Entsprechende Projekte „aus der Praxis für die Praxis“ stellten Thomas Möller, Freie Scholle eG, Bielefeld, für den städtischen und Gerhard Schiele, Stiftung Liebenau, Meckenbeuren, für den ländlichen Raum vor. Weitere Beispiele folgten von Andreas Vondran, LEG Wohnen, Remscheid, über Wohn- und Lebensformen für Demenzkranke und

von Anton Zahneisen, Sophia Consulting, Bamberg/Gelsenkirchen, über soziale Betreuung und Hilfen für ältere Menschen im Alltag.

Eine Gesprächsrunde über Perspektiven zum Wohnen und Leben im Alter unter Leitung von Roswitha Sinz, Abteilungsleiterin im gemeinsamen Drei-Länder-Büro des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest, rundete die Veranstaltung ab.



Prof. Dr. Volker Eichener, InWIS Bochum, (l.) und Gerd-Rainer Damm, Umweltministerium des Saarlandes



Präsidium und Vorstand des VdW saar (v. l. n. r.) Peter Edlinger, Reinhold Jäger, Elke Wagner und Burghard Schneider

In einem abschließenden Ausblick erklärte Reinhold Jäger, Präsident des VdW saar, dass der neue Verband auch künftig öffentliche Diskussionsprozesse im Saarland anstoßen bzw. vertiefen werde, um zu praktischen Lösungen für das Wohnen und Leben der Menschen beizutragen. Deshalb werde die Reihe „Zukunft Saarland“ im Jahr 2007 mit zwei Fachkongressen fortgesetzt. □



VdW saar-Vorstand Burghard Schneider bei der Eröffnung

seiner Einführung aus. Deshalb gelte es, Perspektiven und Visionen für die Zukunft zu entwickeln und dabei vor allem auch die Chancen für das Wohnen und Leben der Menschen zu nutzen, die der demographische Wandel bietet.

Die Oberbürgermeisterin der Landeshauptstadt Saarbrücken, Charlotte Britz, begrüßte in ihrer Rede die Initiative des VdW saar, Zukunftsfragen für das



Charlotte Britz, Oberbürgermeisterin der Stadt Saarbrücken

Betriebskostenzahlen des Deutschen Mieterbundes

GdW bezweifelt Aussagekraft

Die gesamten Wohnnebenkosten der Mieter in den vom GdW bundesweit vertretenen Wohnungsunternehmen sind nach einer repräsentativen Erhebung des Verbandes im Vergleich der Jahre 2004 und 2005 durchschnittlich nur um 2,2 Prozent oder von 1,80 Euro auf 1,84 Euro pro Quadratmeter gestiegen. „Die Aussagekraft der vom Deutschen Mieterbund (DMB) im Dezember 2006 veröffentlichten Zahlen muss vor dem Hintergrund unserer repräsentativen Ergebnisse bezweifelt werden. Der vom DMB bekannt gegebene Anstieg der Betriebskosten von 2004 auf 2005 um durchschnittlich 12,3 Prozent trifft für die GdW-Bestände jedenfalls nicht zu“, erklärte Lutz Freitag, Präsident des GdW.

Grundlage der GdW-Auswertung sind die Betriebskostenabrechnungen von 530.000 Wohnungen in acht Bundesländern von 2004 und 2005. Die Spannbreite der durchschnittlichen Betriebskosten in den Regionen belief sich 2004 auf 1,54 bis

1,98 Euro pro m² und 2005 zwischen 1,61 und 2 Euro pro m². Selbst der höchste regionale Durchschnittswert des Jahres 2005 lag mit 2 Euro pro m² deutlich unterhalb der vom DMB veröffentlichten, durchschnittlichen Betriebskosten von 2,74 Euro pro m² für 2005. „Auf der Grundlage dieser repräsentativen Daten erwarten wir auch im kommenden Frühjahr für den Abrechnungszeitraum 2006 für die Mieter und Genossenschaftsmitglieder unserer Wohnungsunternehmen keine Betriebskosteneffluenz und extremen Nachzahlungen. In den meisten Fällen wurden die Vorauszahlungen von den Unternehmen an die Betriebskostenentwicklung bereits angepasst“, so Freitag.

Diese vom GdW vorgelegten Zahlen aus dem Betriebskostenbenchmarking basieren auf der „Geislinger Konvention“, der bisher einzigen wissenschaftlich fundierten Erhebungs- und Analysemethodik von Wohnnebenkosten. Die hierdurch ge-

schaffene Transparenz eröffne zugleich Handlungsansätze für die Kostendämpfung bei den von den Unternehmen beeinflussbaren Betriebskosten. Durch Analyse einzelner Kostenarten, wie Heiz-, Reinigungs-, Hauswart- oder Gartenpflegekosten bei vergleichbaren Liegenschaften, werden einzelne „Ausreißer“ identifizierbar.

Derzeit wird die Aufbereitung der Daten von den wohnungswirtschaftlichen Dienstleistern Wohncom, Treureal und Domdata durchgeführt und dem GdW und seinen Mitgliedsverbänden zur Verfügung gestellt. „Diese Daten werden auch in den kommenden Jahren Grundlage einer Auswertung der Betriebskostenentwicklung in Deutschland durch den GdW sein“, kündigte GdW-Präsident Freitag an. Auf einer weiter wachsenden Datenbasis würden damit in den folgenden Jahren repräsentative und seriöse Aussagen auch zu vielen heute noch offenen Detailfragen möglich. □

Gemeinsame Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest

Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften auch im vergangenen Jahr wieder ein voller Erfolg

An den vier Wochenenden im November 2006 fand im Rahmen der völlig ausgebuchten, gemeinsamen Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest jeweils ein „Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften“ in Bad Neuenahr, Fulda, Münster und Wuppertal statt, an denen insgesamt 120 Personen teilnahmen.

Karl-Heinz Abraham, Vorstandsmitglied des Wohnungsvereins Herne eG und Vorsitzender des Arbeitskreises „Kooperationen und Netzwerke von Wohnungsgenossenschaften“ im VdW Rheinland Westfalen, konnte über zahlreiche gelungene Kooperationen von Wohnungsgenossenschaften berichten.

Hubert Scharlau, Vorstandsvorsitzender des Bauvereins zu Lünen eG und Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften im GdW,

stellte das GdW Papier 72 „Wohnungsgenossenschaften – wohnen mit Zukunft“ vor. Er betonte, dass das Wohnen bei Genossenschaften das intelligentere Wohnen sei, weil es die Sicherheit des Wohnens im Eigentum mit der Flexibilität des Wohnens zur Miete verbindet.

Egon Sprecher, Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft für den ehemaligen Landkreis Hofgeismar eG, diskutierte mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern über die Frage, wie Genossenschaftsmitglieder an den Genossenschaftsgedanken herangeführt werden können.

Dr. Daniela Cario, Justiziarin und Leiterin des Referates Rechtsangelegenheiten im gemeinsamen Drei-Länder-Büro Bonn (DLB) beider Verbände, informierte über die wichtigsten Neuerungen der im August

2006 in Kraft getretenen Novelle des Genossenschaftsgesetzes und betonte dabei u. a. die weit gehende Satzungsautonomie für die Genossenschaften.

Hans-Joachim Palm, Referent für Betriebswirtschaft im DLB, stellte die Grundlagen der Jahresabschlussanalyse einer Wohnungsgenossenschaft vor und befasste sich mit wichtigen wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen.

Dr. Gerhard Jeschke, Referent für Genossenschaftswesen im DLB, moderierte einen Workshop, in dem die Teilnehmer Produkte und Dienstleistungen für jüngere Mitglieder entwickelten. In einem weiteren Vortrag behandelte er das Thema Personalentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der am 1. August 2006 in Kraft getretenen Neuordnung der Ausbildung zum Immobilienkauffmann / zur Immobilienkauffrau. □

Gemeinsame Sitzung der Genossenschaftsausschüsse des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest

Kooperationsprojekt beschlossen

Am 27. November 2006 trafen sich der Genossenschaftsausschuss des VdW Rheinland Westfalen und der Fachausschuss für Genossenschaften des VdW südwest in Düsseldorf zu ihrer dritten gemeinsamen Sitzung. Sie wurde vom neuen Vorsitzenden des Genossenschaftsausschusses des VdW Rheinland Westfalen, Ulrich Bimberg, geleitet.

Im Mittelpunkt stand die Abschlussveranstaltung des ExWoSt-Forschungsfeldes „Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“. Angelika Simbriger vom Klaus-Novy-Institut in Köln, die das Forschungsfeld wissenschaftlich begleitet hatte, stellte die insgesamt 21 Modellvorhaben vor.

Dr. Daniela Cario, Justiziarin im gemeinsamen Drei-Länder-Büro (DLB) in Bonn, informierte über den Stand der Erarbeitung neuer Mustersatzungen auf der Grundlage des novellierten Genossenschaftsgesetzes. Sie wies darauf hin, dass die neuen Möglichkeiten der Sacheinlagen, der investierenden Mitglieder, des Mindestkapitals und der laufenden Geldzahlungen nicht in die Mustersatzung aufgenommen werden.

Weiter stellte Dr. Karl-Otto Weber, Geschäftsführer des Instituts für Genossenschaftswesen Marburg, eine für den VdW südwest erstellte Arbeitshilfe „Integration und Migration in Wohnungsgenossenschaften“ vor. Er wies darauf hin, dass Menschen mit Migrationshintergrund eine zunehmend wichtiger werdende Zielgruppe darstellen.

Dr. Gerhard Jeschke, Referent für Genossenschaftswesen im DLB, berichtete über den kürzlich in Berlin gegründeten Verein „Marketinginitiative der Wohnungsbau-genossenschaften Deutschland e.V.“ Dem Verein sind auch regionale Verbände aus Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz beigetreten.

Außerdem beschlossen die Mitglieder der Genossenschaftsausschüsse ein Kooperationsprojekt des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest: Eine Arbeitshilfe „Kooperationen und Netzwerke in Wohnungsgenossenschaften“ soll erstellt werden.

Die nächste gemeinsame Sitzung der beiden Genossenschaftsausschüsse findet am 15. März 2007 in Rüsselsheim statt. □

Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Wettbewerb für Wohnungsunternehmen – Wohnen im Wandel



Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft lobt den Wettbewerb „Wohnen im Wandel“ aus. Damit sollen herausragende Beispiele für „Wohnen im Wandel – Nachbarschaften, Kundenorientierung, Dienstleistung/Service“ in Deutschland ausgezeichnet werden.

Die Beiträge sollen das Spektrum der vielfältigen Begegnungen zwischen Vermieter und Mieter darstellen und die erfolgreichen Anstrengungen der Branche in diesem Bereich demonstrieren. Der Wettbewerb richtet sich an alle Wohnungsunternehmen.

Einsendeschluss der Wettbewerbsbeiträge ist am 31. März 2007 um 24.00 Uhr.

Die Jury vergibt sechs Preise, jeweils einen ersten und einen zweiten Preis in den Kategorien Nachbarschaften, Kundenorientierung und Dienstleistung/Service. Sonderpreise sind möglich. Die Preisverleihung findet im Rahmen des Aareon-Kongresses vom 23. bis 25. Mai 2007 in Garmisch-Partenkirchen statt.

Weitere Hinweise und die Teilnahmeunterlagen finden sich im Internet unter www.hammonia.de oder www.gdw.de

Instandhaltungskostenpauschale

Erhöhungen für die Jahrgänge 1985 und 1975

Seit Änderung des § 28 Abs. 2 II. BV durch das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 bedarf es einer jährlichen Überprüfung der Instandhaltungskostenpauschalen, da die Baujahresgruppen neu eingeteilt wurden. Danach kann sich eine Erhöhung der Instandhaltungskostenpauschalen dann ergeben, wenn die Bezugsfertigkeitsjahrgänge der jüngsten und mittleren Baualtersgruppe in die nächste und damit in eine höhere Baualtersgruppe aufrücken.

Im Jahr 2007 sind die Jahrgänge 1985 und 1975 betroffen. Für diese Jahrgänge erhöht sich die bisherige Instandhaltungskostenpauschale zum 1. Januar 2007 wie folgt:

- Bezugsfertigkeit 01.01. bis 31.12.1985 von 7,42 Euro auf 9,41 Euro
- Bezugsfertigkeit 01.01. bis 31.12.1975 von 9,41 Euro auf 12,02 Euro

je Quadratmeter Wohnfläche jährlich. Die Erhöhung der Instandhaltungskostenpauschale kann durch eine einseitige Mieterhöhungserklärung gemäß § 10 Abs. 2 WoBindG erfolgen.

Die Erhöhungsregelung betrifft nicht nur Mitgliedsunternehmen mit älteren Sozialwohnungsbeständen, sondern auch Unternehmen, die die Anwendung des § 28 II. BV bei anderen Wohnungsbeständen vertraglich vereinbart haben.

KfW Förderbank

Änderung und Erweiterung der Förderkonditionen für 2007

Zum 1. Januar 2007 sind eine Reihe von Änderungen und Ergänzungen in den für die Wohnungswirtschaft relevanten Programmen der KfW Förderbank wirksam geworden.

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

- Förderung aller Maßnahmen, die dazu beitragen, das Neubau-Niveau gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) zu erreichen (Tilgungszuschuss = 5 Prozent) bzw. um mindestens 30 Prozent zu unterschreiten (Tilgungszuschuss = 12,5 Prozent). Die bisherige strikte Orientierung an Maßnahmepaketen entfällt damit.
- Sonderförderung von Modellvorhaben im Falle einer Unterschreitung des EnEV-Neubauniveaus um 50 Prozent.
- Die Förderung der Maßnahmenpakete bleibt erhalten. In den Paketen 3 und 4 ergeben sich inhaltliche Änderungen. Die Förderung nach Paketen ist nunmehr in Gebäuden, die bis Ende 1994 fertig gestellt wurden, möglich.
- Als neue Fördervoraussetzung ist die Durchführung der Maßnahmen durch Fachunternehmen hinzugekommen.
- Weitere Änderungen betreffen den Austausch von Heizungsanlagen, den Fensteraustausch sowie die Erhöhung technischer Mindestanforderungen an Dämmmaßnahmen sowie Fenster.

Fördermöglichkeiten für WEG

- Neu eingeführt worden ist auch die Zuschussvariante, von der Eigentümer selbst genutzter sowie vermieteter Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern alternativ Gebrauch machen können. Antragsberechtigt sind darüber hinaus Wohnungsunternehmen, die Objekte als WEG verwalten. Bisher hatten WEG die Fördermöglichkeiten kaum genutzt, da das Antragsverfahren sehr kompli-

ziert war. Nähere Informationen zu den Investitionszuschüssen unter www.kfw-foerderbank.de (> „Bauen, Wohnen, Energie Sparen“).

Programm „Sozial Investieren“/ KfW-Kommunalkredit

- Ebenfalls seit Anfang 2007 können gemeinnützige Organisationen, Kommunen und kommunale Zweckverbände das Förderfenster „Energetische Modernisierung“ in den Programmen „Sozial Investieren“ und „KfW-Kommunalkredit“ in Anspruch nehmen. Förderfähig sind energetische Maßnahmen an Schulen und deren Turnhallen, Kitas und an ganzjährig genutzten Vereinsgebäuden, sofern die Gebäude vor 1990 fertig gestellt worden sind.

Programme „Wohnraum Modernisieren“ und „Ökologisch Bauen“

- Die Änderungen der Konditionen betreffen analog zu denen im CO₂-Gebäu-

desanierungsprogramm den Heizungsaustausch, die Anhebung der technischen Mindestanforderungen und die Pflicht der Durchführung der Maßnahmen durch Fachunternehmen.

Hinweise der KfW Förderbank

Die KfW Förderbank weist nochmals auf die Vereinheitlichung der Abruffristen in den wohnwirtschaftlichen Programmen hin. Die Frist beträgt bereits seit dem Start der Förderinitiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ zum 1. Februar 2006 zwölf Monate ab dem Datum der Kreditzusage. Fristverlängerungen sind in begründeten Fällen möglich, der Zinssatz bleibt gleich.

Im zweiten Quartal 2007 wird die KfW Förderbank die Tilgungsrechner um die Ausgabe des Effektivzinssatzes ergänzen. Es ist zu beachten, dass die Offline-Versionen der Rechner ab dem Zeitpunkt der Umstellung aus technischen Gründen nicht mehr zur Verfügung stehen. Betroffen sind die Rechner zu sämtlichen wohnwirtschaftlichen Programmen. □

Hammonia-Verlag

Neue Formulare und Vordrucke

Im Hammonia-Verlag GmbH, Hamburg, sind neue Vordrucke und Formulare (Stand: Juni 2006) für Betreuungsverträge, Verwalterverträge, Mietverträge, Antrag auf Wohnungsbauprüfungen, Beitritts-/Beteiligungserklärung bei Wohnungsgenossenschaften usw. erschienen.

Folgende Formulare können beim Hammonia-Verlag bestellt werden:

Artikel-Nr.	ARTIKEL / NEUE MUSTER	EINZELPREIS IN € (netto)
30600	Betreuungsvertrag	1,34
30726	Verwaltervertrag für Mietobjekte	1,13
30722	Verwaltervertrag für Wohnungseigentum	1,13
38015	Dauermietvertrag	1,30
38029	Dauermietvertrag, preisgebundener Wohnraum	1,30
38036	Mietvertrag	1,30
38043	Mietvertrag, preisgebundener Wohnraum	1,30
38050	Dauernutzungsvertrag	1,30
38058	Dauernutzungsvertrag, preisgebundener Wohnraum	1,30
38065	Nutzungsvertrag	1,30
38072	Nutzungsvertrag, preisgebundener Wohnraum	1,30
38079	Mietvertrag, Wohnungsbau für Bedienstete	1,30
38095	Mietvertrag für Eigentumswohnung	1,30
38087	Zeitmietvertrag	1,30
38103	Mietvertrag allgemein	1,30
30867	Untermietvertrag	1,30
30813	Mietvertrag für gewerbliche Räume	1,30
30507	Antrag auf Wohnungsbauprüfung, 2005	0,20
30508	... dazu die Erläuterung 2005	0,20
30166	Beitritts-/Beteiligungserklärung Pflicht-/Geschäftsanteile ohne NSP	0,62
80109	Ausbildung beginnt im Kopf	0,46



Modernes Management mit moderner Software

Der ESS-Kongress am 24. und 25. April 2007 in Hamburg

**Interessantes und Neues aus der Wohnungswirtschaft
Strategien und Synergien der ESS AG - vom Kundenbeirat bis zum Produkt**

Vorträge, Forumdiskussionen und Workshops von Anwendern für Anwender:

- Unternehmensplanung u. -steuerung mit wowi c/s®: Portfoliomanagement, Controlling
- Prozessoptimierung mit wowi c/s®: Elektronische Archivierung, Handwerkerkopplung
- Vermietungsunterstützung mit wowi c/s®: Digitale Exposés, Integrierte Betriebskostenabrechnung
... und vieles andere mehr!

**Unterhaltsames und Kulinarisches bieten traditionell der Vorabendempfang
sowie die Abendveranstaltung.**

Informationen erhalten Sie über:

ESS EDV-Software-Service AG, Marketing und Kommunikation, Diana Hempel, hempel@ess-ag.de, www.ess-ag.de



Vertretbare Lösung beim neuen Energieausweis

Freie Wahl bis Ende 2007

Die Diskussion um den Energieausweis hat mit der Vorlage des Referentenentwurfs der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 ihren vorläufigen Abschluss gefunden. Auf der Basis eines Kompromisses zur Gestaltung der Energieausweise für den Bestand haben die zuständigen Bundesministerien „Bauen und Verkehr“, „Wirtschaft“ und „Umwelt“ den Entwurf im November 2006 veröffentlicht.

Die Verbände VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest haben in zwei Informationsveranstaltungen am 16. und 24. Januar 2007 in Bochum und in Frankfurt die Mitgliedsunternehmen über den Entwurf informiert. Gleichzeitig sollten im Rahmen der Veranstaltungen Lösungsmöglichkeiten für die Ausweisvarianten aufgezeigt und Empfehlungen für den Umgang mit dem Thema insgesamt gegeben werden.

Inhalte

Das Positive vorab: Der Entwurf sieht vor, dass grundsätzlich Wahlfreiheit zwischen dem Verbrauchsausweis und dem Bedarfsausweis besteht. Eine Einschränkung wird es geben bei Gebäuden mit weniger als fünf Wohneinheiten, für die der Bauantrag vor November 1977 gestellt wurde, für die ein Bedarfsausweis zwingend vorgeschrieben werden wird. Zwei Gründe wurden dafür angegeben: Zum einen wurden bei Gebäuden, die vor dem genannten Datum beantragt wurden, keine Anforderungen an den Wärmeschutz gestellt (die erste Wärmeschutzverordnung WSchVO trat erst im November 1977 in Kraft), zum anderen wirkt sich bei wenigen Wohneinheiten im Gebäude das Nutzerverhalten stärker auf den Gesamtverbrauch aus. Deshalb soll diese Einschränkung auch nicht für ältere Gebäude gelten, die zwischenzeitlich einmal entsprechend der Anforderungen der WSchVO ertüchtigt wurden.

Ausstellungsberechtigte

Gleichfalls positiv sind die Regelungen zu bewerten, die die Aussteller von Energieausweisen betreffen. Hier wurde berücksichtigt, dass die gebotene Neutralität für die Energieausweise durch die Verfahren

der Ausstellung bereits gegeben ist. Das bedeutet: Wohnungsunternehmen können die Energieausweise für die eigenen Bestände selbst erstellen, sofern sie ausstellungsberechtigte Mitarbeiter beschäftigen.

Ausstellungsberechtigt sind zum einen planvorlageberechtigte Architekten und Ingenieure sowie Hochschulabsolventen, die sich schwerpunktmäßig entweder während des Studiums oder nach dem Studium in der Praxis nachweislich mit energetischem Bauen beschäftigt haben.

Doch auch Techniker und Meister aus dem Bau- oder Installationshandwerk – auch Schornsteinfegermeister – sollen zur Ausstellung berechtigt werden, wenn sie eine Weiterbildungsmaßnahme zum Thema absolviert haben.

Mögliche Änderungen

Einige Unstimmigkeiten scheint es im Entwurf allerdings noch zu geben. So ist nicht eindeutig geklärt, wie die Modernisierungsempfehlungen verfügbar gemacht werden sollen. Einerseits sollen sie dem Energieausweis beigelegt werden, andererseits ist eine Wahlmöglichkeit im Formular des Energieausweises vorgesehen. Auch können sich noch Abweichungen hinsichtlich der Verwendung von Checklisten zu Modernisierungsempfehlungen ergeben.

Verbrauchsausweis

Wie der Verbrauchsausweis durch Abrechnungsunternehmen und Energieversorger im Detail aussehen kann, haben in den beiden Veranstaltungen Vertreter von techem und E.ON Ruhrgas vorgestellt. Der Verbrauchsausweis ist durch Abrechnungsunternehmen vergleichsweise einfach aus vorhandenen Datenbeständen zu ermitteln. Viel komplizierter scheint das für regionale Energieversorger zu sein. Problematisch in beiden Fällen ist die Frage, wie die Empfehlungen zur Verbesserung der Effizienz (Modernisierungsempfehlungen) gestaltet werden können, ohne dass Besichtigungen durch den jeweiligen Dienstleister erforderlich werden. Hier bleibt abzuwarten, wie die endgültige

Regelung nach Entscheidung der Bundesregierung aussehen wird.

Fazit

Im Zusammenhang mit der Einführung von Energieausweisen bei Verkauf oder Vermietung von Bestandsgebäuden haben die Verbände der Immobilienwirtschaft immer wieder darauf hingewiesen, dass eine preiswerte, einfache und verlässliche Methode eingeführt werden sollte. Dass die meisten Eigentümer zwischen dem Verbrauchs- und dem Bedarfsausweis wählen können, ist eine wirtschaftlich vernünftige Lösung. Die Verwendung eines einheitlichen Formulars für Bedarf und Verbrauch in Neubau und Bestand ist praxisgerecht und transparent.

Empfehlung

Die EnEV 2007 soll am 1. Januar 2008 in Kraft treten. Alle bis dahin erstellten Energieausweise werden, zehn Jahre vom Zeitpunkt des Ausstellens an, ihre Gültigkeit behalten. Diese Chance sollten Wohnungsunternehmen nutzen und für die Bestände den jeweils einfachsten Energieausweis vor dem Inkrafttreten der EnEV erstellen. □

Oberlandesgericht

IVD muss Namen ändern

Der Immobilienmakler-Verband IVD muss seinen Namen „Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband e. V.“ ändern. Das OLG Hamburg hat die Berufung des IVD infolge seines Anerkenntnisses als unbegründet zurückgewiesen (Az.: 3 U 76/06). Der Namensbestandteil „Immobilienverband Deutschland“ darf künftig nur noch mit aufklärenden Hinweisen wie „Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.“ verwendet werden.

Abschlussbericht des Expertenkreises „Stadtentwicklung“

Dringende Empfehlung an die Politik: Die Städte stärken

Auf Initiative der KfW Bankengruppe hat sich ein Expertenkreis „Stadtentwicklung“ gebildet, der seine Beratungsergebnisse der Öffentlichkeit Ende letzten Jahres in einem Bericht mit Handlungsempfehlungen für die politischen Entscheidungsträger vorgelegt hat.

Der Expertenkreis „Stadtentwicklung“ hat sich die Aufgabe gestellt, Vorschläge zu erarbeiten, wie die Förderung von Stadtentwicklung und Stadtumbau an die zukünftigen Herausforderungen noch besser angepasst werden können. „Am Expertenkreis nehmen nahezu alle maßgeblichen Akteure auf dem Gebiet der Stadtentwicklung teil“, so die KfW. Für die institutionelle Wohnungswirtschaft beteiligt sich der GdW.

Um die Komplexität der sich aus der Themenstellung ergebenden Fragestellungen zu begrenzen, hat sich der Expertenkreis auf die speziellen Instrumente zur finanziellen Förderung der Stadtentwicklung konzentriert.

Der Expertenkreis unterbreitet der Politik insgesamt sieben Vorschläge zur Ergänzung und Verbesserung der Förderung der Stadtentwicklung:

- Schaffung einer Taskforce „Stadtentwicklung“ zur Fördermittelberatung,

- Einführung von Fördermittel-Wettbewerben als Elemente der Qualitätssteigerung und Innovationsförderung,
- Vergabe kommunaler Mikrodarlehen zur Förderung von Existenzgründungen und Kleingewerbe sowie von Gründerzentren in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf,
- Förderung von Alternativen zum Rückbau in den neuen Bundesländern,
- Start einer „Investitionsinitiative Städte stärken“ (mit der Bildung eines „Stadtentwicklungsfonds – Infrastruktur“ und einem „Stadtentwicklungsfonds-Wohnen“),
- Vergabe von Fördermitteln in der Städtebauförderung mittelfristig nur noch dann, wenn ein integrierter Stadtentwicklungsplan nach verbindlich vorgegebenen Qualitätskriterien vorliegt,
- gleichberechtigter Zugang zur Rückbauförderung in den neuen Bundesländern.

Aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Hessen und dem Saarland werden die Vorschläge, soweit sie die alten Bundesländer und damit ihren

praktischen Erfahrungsschatz betreffen, begrüßt – verbunden mit der Hoffnung, dass die Umsetzung der Vorschläge durch die Politik damit einen weiteren Schub erfährt.



Die Empfehlungen zur Umgestaltung der Förderlandschaft zugunsten der Stärkung einer integrierten Stadtentwicklung, etwa mit der Bildung eines integrierten Infrastrukturfonds, hatte der VdW Rheinland Westfalen bereits 2004 im Rahmen seines Verbandstages öffentlich an den damaligen Ministerpräsidenten des Landes Nordrhein-Westfalen, Peer Steinbrück, gerichtet. Sie sind Teil der „Wohnungspolitischen Thesen 2004 – Zukunftsicheres Wohnen und Leben in vitalen Städten verlangt eine neue Förderpolitik“, die im Internet unter www.vdw-rw.de, dort unter „Aus der Arbeit/Standpunkte“, zu finden sind.

Der Abschlussbericht des Expertenkreises „Aktuelle und zukünftige Herausforderungen für die Stadtentwicklung und ihre Förderung“ ist im Internet abrufbar unter www.kfw-foerderbank.de

Gemeinsame Veranstaltung des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest

Rat der Immobilienweisen stellt Frühjahrsgutachten 2007 vor

Wie schon in den beiden Vorjahren werden der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest auch in diesem Jahr wieder eine gemeinsame Veranstaltung zum Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen am 2. März 2007 in Bonn mit Informationen aus erster Hand durchführen.

Der Rat der Immobilienweisen gibt in der Reihe seiner Frühjahrsgutachten im Februar 2007 seine neuen analytischen Eckwerte und Prognoseergebnisse für die Segmente Büro-, Wohn- und Handelsimmobilien bekannt. Mit Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Mitglied des Rates der Immobilienweisen, steht wiederum die kompetente Referentin bereit. Zwei weitere aktuelle Informa-

tionsangebote der empirica AG runden das Programm ab.

Weitere Informationen zum Programm und zur Anmeldung sind im Internet unter www.wohnungswirtschaftaktuell.de/ Veranstaltungen zu finden.

Grundsteuererlassantrag bis 31. März 2007

Vorteilhaftes Urteil des Bundesfinanzhofes

Grundsteuererlassanträge wegen wesentlicher Mietausfälle für das abgelaufene Jahr 2006 sind bis zum 31. März 2007 zu stellen.

Grundsteuererlassanträge werden allerdings von den Kommunen mit unterschiedlichen Begründungen abgelehnt. Das Bundesverwaltungsgericht versagte z. B. mit seinem Urteil vom 4. April 2001 in Fällen des strukturellen Leerstandes einen Erlass der Grundsteuer. Der GdW hatte dieses Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht als Musterverfahren unterstützt. Das Gericht verwies darauf, dass Ertragsminderungen infolge strukturell bedingter Leerstände anlässlich der nächsten Hauptfeststellung durch Reduzierung der Einheitswerte zu berücksichtigen seien. Dieser Verweis ging allerdings ins Leere, da der Gesetzgeber diese seit der letzten Hauptfeststellung 1964 bzw. in den neuen Ländern seit 1935 „ausgesetzt“ hat.

Die Verwaltungsgerichte, und damit das Bundesverwaltungsgericht, sind grundsätzlich für das Verfahren nach § 33 GrStG zuständig. Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 4. April 2001 war das endgültige und damit bindende Urteil in dieser Thematik gesprochen. In den Stadtstaaten (z. B. Berlin) ist für das Verfahren nach § 33 GrStG die Finanzgerichtsbarkeit zuständig. Der ist es erfreulicherweise zu verdanken, dass ein Verfahren zum Grundsteuererlass nach § 33 GrStG bei strukturellem Leerstand den Weg über das Finanzgericht zum Bundesfinanzhof gefunden hat.

Der BFH hält die angeführte Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht für richtig. Er vertritt stattdessen die Auffassung, dass zunächst § 33 GrStG verfassungskonform auszulegen sei. Darüber hinaus hält er die durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes erfolgte

Beschränkung des § 33 Abs. 1 GrStG auf atypische und nur vorübergehende Ertragsminderungen für nicht sachgerecht. Der BFH hat nunmehr das Bundesfinanzministerium aufgefordert, dem Verfahren beizutreten. Die endgültige Verhandlung soll am 28. Februar 2007 stattfinden.

Aufgrund dieser Situation wird den Mitgliedsunternehmen beider Verbände empfohlen, in Fällen wesentlicher Ertragsminderungen aufgrund strukturellen Leerstandes bis zum 31. März 2007 einen Antrag auf Erlass der Grundsteuer für das Jahr 2006 zu stellen. Sollten die Kommunen den Erlassantrag ablehnen, sollte Widerspruch eingelegt und Ruhen des Verfahrens bis zur Entscheidung im oben genannten Fall beantragt werden. □

Anmeldeschluss 30. April 2007

Deutscher Bauherrenpreis 2007/2008 ausgelobt

Die Arbeitsgruppe KOOPERATION aus GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Bund Deutscher Architekten BDA und Deutscher Städtetag (DST) hat den Wettbewerb für den Deutschen Bauherrenpreis 2007/2008 unter dem Motto „Hohe Qualität – Tragbare Kosten“ ausgelobt. In Verbindung mit den beiden Initiativen „Kostengünstig, qualitätsbewusst Bauen“ sowie „Architektur und Baukultur“ will der Deutsche Bauherrenpreis zu einer Qualitätsoffensive im Wohnungsbau beitragen.

„Wirtschaftlichkeit, Ressourcenschonung und hohe Qualität sind im Wohnungsneubau wie auch bei der Modernisierung des Gebäudebestandes von herausragender Bedeutung. Die Wohnbedarfe differenzieren sich: Unterschiedliche Wohnansprüche von Senioren, Singles oder Familien ver-

langen einen hohen Standard bei Grundrissgestaltung, Materialauswahl und beim Erscheinungsbild. Wohnraum, der den Wohnwünschen der verschiedenen Nachfrager gerecht wird und sich an diese auch in Zukunft möglichst flexibel anpassen lässt, ist auf Dauer gut zu vermarkten“, erklärte GdW-Präsident Lutz Freitag anlässlich der Auslobung. Als Bauherr gelte es daher, sowohl auf tragbare Kosten beim Bauen als auch auf die langfristige Wirtschaftlichkeit der Nutzung zu achten.

Wie in den zurückliegenden Jahren wird der Wettbewerb erneut in zwei Kategorien ausgeschrieben: Der Bauherrenpreis Modernisierung 2007 für Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsprojekte im Wohnungsbau wird im November 2007 in Berlin verliehen. Die Verleihung des Bauherrenpreises 2008 für innovative

Neubauprojekte im Wohnungsbau erfolgt im Januar 2008 im Rahmen der Internationalen Fachmesse DEUBAU in Essen. Zum Wettbewerb können die Unterlagen für Wohngebäude eingereicht werden, die nach dem 1. Januar 2003, aber spätestens bis Ende Mai 2007 realisiert wurden bzw. werden.

Einsendeschluss für die Wettbewerbsbeiträge ist der 30. April 2007. Die Unterlagen sind zu richten an: BDA-Bundessekretariat, Köpenicker Straße 48/49, 10179 Berlin. Weitere Informationen sowie die Bewerbungsunterlagen können bei den drei Auslobern angefordert oder im Internet unter www.gdw.de heruntergeladen werden.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2006/2007



Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat mit den „Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2006/2007“ erneut eine umfassende Analyse der wichtigsten makroökonomischen und branchenbezogenen Daten und Fakten der Wohnungswirtschaft in Deutschland vorgelegt.

Bereits zum fünften Mal werden damit die Ergebnisse der jährlichen Befragung aller rund 3.000 vom GdW bundesweit vertre-

tenen Wohnungsunternehmen mit wohnungswirtschaftlich relevanten Daten der amtlichen Statistik sowie der wichtigsten Wirtschaftsforschungsinstitute in einer Gesamtdarstellung zusammengefasst. Mit zahlreichen Tabellen und Grafiken informiert das 259 Seiten umfassende Kompendium über folgende Einzelaspekte:

- Situation auf den Wohnungsmärkten,
- Erwartungen der Unternehmen (GdW-Wohnungsmarktbarometer),
- Entwicklung des Wohnungsangebotes,
- Trends der Wohnungsnachfrage.

Für die vom GdW auf Bundesebene und in Brüssel vertretenen Wohnungsunternehmen enthält die Publikation darüber hinaus eine Fülle von weiteren interessanten unternehmensbezogenen Angaben.

Die Broschüre (ISBN-Nr. 3-87292-241-6) zum Preis von 35 Euro kann beim HVH Hammonia-Verlag Tangstedter Landstr. 83 22415 Hamburg Fax: 040 520103-30 E-Mail: shop@hammonia.de bestellt werden.

Seit 1. Januar 2007 gibt es die „Bundesstiftung Baukultur“

Sieben Millionen sollen die Stimme der deutschen Baukultur verstärken

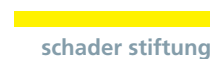
Nach einem langen Weg der Beratung und des Scheiterns in der letzten Legislaturperiode billigte der Bundesrat am 24. November 2006 das mit parteiübergreifend breiter Zustimmung vom Bundestag beschlossene Gesetz zur Errichtung einer „Bundesstiftung Baukultur“. Es trat zum Jahreswechsel in Kraft.

Für Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee wird die Bundesstiftung ein „öffentlicher Stimmverstärker für die Baukultur“ in Deutschland. Als Anschubfinanzierung stellt der Bund in den Jahren 2006 bis 2010 rund 7 Millionen Euro für den Aufbau und die Arbeit der Stiftung zur Verfügung. Langfristig soll der Finanzbedarf der Stiftung wesentlich von privaten Dritten mitgetragen werden.

Preisverleihung
Soziale Stadt 2006

Herausragende Beispiele sozialen Engagements

Bundesstadentwicklungsminister Wolfgang Tiefensee hat am 11. Januar 2007 in Berlin gemeinsam mit den Wettbewerbsauslobern die Gewinner des „Preises Soziale Stadt 2006“ im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung ausgezeichnet.



Der zum vierten Mal stattfindende Wettbewerb wurde als Gemeinschaftsinitiative der Arbeiterwohlfahrt, des Deutschen Städtetages, des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover (GBH), der Schader-Stiftung und des vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung ausgelobt.

THS für Integrationsprojekt ausgezeichnet

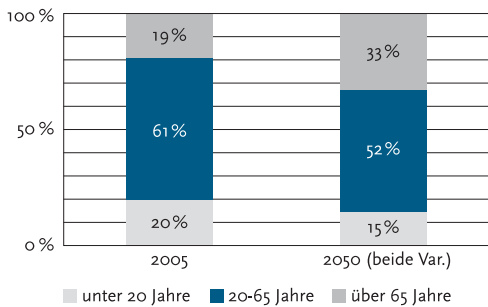
Aus den rund 190 Beiträgen zum Wettbewerb kamen 66 in die engere Wahl. Die Preise wurden in den Themenfeldern „Junge Menschen und Familien“, „Arbeit und Qualifizierung“, „Förderung der Integration von Migranten“ und „Wohnen im Stadtteil“ verliehen. Die Jury wählte zehn Preisträger aus. Unter den Projektteilnehmern aus den drei Bundesländern Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz wurde als einziges Wohnungsunternehmen die THS TreuHandStelle GmbH für ein Integrationsprojekt in Recklinghausen mit einer Anerkennung ausgezeichnet.

Das VM berichtet in der nächsten Ausgabe ausführlich über ausgezeichnete Projekte dieses Wettbewerbs.

Statistisches Bundesamt

Bevölkerungsprognose zeigt dramatischen Wandel

Entwicklung der Altersstruktur: 2005–2050 (beide Varianten)



Im Rahmen der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung berechnete das Statistische Bundesamt Kombinationen aus verschiedenen Hypothesen zu den drei Themenfeldern Geburtenhäufigkeit und Lebenserwartung sowie Ein- und Auswanderung mit insgesamt zwölf verschiedenen Varianten.

In den einschlägigen Fachveröffentlichungen werden in der Regel die zwei wahrscheinlichsten Varianten beschrieben, welche die Entwicklung unter der Annahme annähernd konstanter Geburtenhäufigkeit, eines Anstiegs der Lebenserwartung um etwa sieben Jahre und eines Wanderungssaldos von 100.000 (Variante 1) oder 200.000 Personen (Variante 2) im Jahr aufzeigen.

Niedrige Geburtenhäufigkeit und ansteigende Zahl der Sterbefälle führen zu einer dauerhaft schrumpfenden Bevölkerungszahl

Deutschland ist das einzige europäische Land, in dem die Geburtenziffern schon seit den 70er Jahren bei etwa 1,4 Kindern je Frau verharren. Die dauerhaft deutlich niedrigere Geburtenhäufigkeit in Deutschland führt dazu, dass die Zahl potenzieller Mütter von Generation zu Generation immer kleiner wird.

Trotz der steigenden Lebenserwartung steigen zudem die Sterbefälle, weil bis 2050 die stark besetzten Jahrgänge „in die Jahre kommen“ und sterben werden.

Aufgrund dieser beiden Trends schrumpft die Gesamtbevölkerung bereits seit 2003 – und diese Entwicklung wird sich voraussichtlich auch in den nächsten Jahrzehnten weiter fortsetzen. Nach den vorliegenden

Berechnungen geht die Bevölkerungszahl von 82,5 Millionen im Jahr 2005 auf knapp 69 Millionen (Variante 1) bis 74 Millionen (Variante 2) im Jahr 2050 zurück.

Die Altersstruktur wird sich grundlegend wandeln und die deutsche Gesellschaft wird immer älter

Die Alterung der Bevölkerung lässt sich am einfachsten am Durchschnittsalter festhalten: 2005 betrug es 42 Jahre. Bis 2050 wird es noch einmal um 8 Jahre auf ca. 50 Jahre steigen. Jeder Siebte wird 2050 über 80 Jahre alt sein.

Eine Betrachtung der Veränderung der Altersstruktur ermöglicht ein etwas differenzierteres Bild. Der Anteil der unter 20-Jährigen und der der Erwerbsbevölkerung an der Gesamtbevölkerung nimmt im Zeitverlauf immer weiter ab, während der Anteil der über 65-Jährigen ansteigt.

Diese Entwicklung hat zur Folge, dass eine immer kleinere Zahl an Personen im

erwerbsfähigen Alter eine immer größer werdende Zahl an jungen und alten Menschen unterstützen muss.

Schnelle Abnahme im Schul- und Auszubildendenalter

Die Zahl der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen unter 20 Jahren wird schon 2010 fast 10 Prozent niedriger sein als heute und dann weiter deutlich abnehmen. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Betreuungs- und Schulalter geht ebenso zurück wie die der jungen Menschen im Auszubildendenalter. Im ausbildungsrelevanten Alter von 16 bis unter 20 Jahren sind heute knapp vier Millionen Menschen. Schon 2012 werden es nur noch etwa drei Millionen sein. Alle diese Veränderungen sind schon heute nicht mehr umkehrbar.

Die Bevölkerungsvorausberechnungen für Deutschland werden in regelmäßigen Abständen in enger Kooperation zwischen den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder erstellt. □

Gemeinsame Veranstaltungsreihe „Treffpunkt Hausmeister“

Bedeutung von Messergebnissen und Verkehrssicherungspflichten

Wie einfache und preiswerte Messgeräte Gespräche mit Mietern unterstützen können, war eines der Themen des letzten „Treffpunkt Hausmeister“ im Rahmen der gleichnamigen gemeinsamen Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest, den in Bochum knapp 30 Hausmeister und Hauswarte zu Information und Erfahrungsaustausch nutzten.

Hubert Grobecker vom e&u energiebüro, Bielefeld, brachte einen Koffer voller Messinstrumente mit. Mit Hilfe dieser Geräte und der richtigen Messung können Diskussionen mit Mietern über zu geringe Wärme oder falsches Lüften mit konkreten Werten belegt werden. Außerdem wurden Geräte vorgestellt, mit denen die ausreichende Durchflussmenge an Wasserzapfstellen nachgewiesen und solche, mit

denen der Verbrauch von Elektrogeräten geprüft werden können. Unterstützt durch die Messergebnisse lassen sich viele Diskussionen mit Mietern zu einem zufriedenstellenden Ergebnis bringen.

Im zweiten Teil informierte Hans-Thomas Damm über Verkehrssicherungspflichten im Wohnumfeld und was Hausmeister in ihrem Bereich tun können, um Haftungsrisiken zu vermindern. Er beschrieb Gefahrenstellen bei Hauseingängen, Umwehungen, Beschilderungen, Spielplätzen, Bepflanzungen und Beleuchtung, um nur einige zu nennen.

Die Veranstaltungsreihe „Treffpunkt Hausmeister“ wird in diesem Jahr am 4./5. Mai 2007 in Budenheim und am 9./10. November 2007 in Bochum fortgesetzt. □

Erster „Marktplatz Wohnungsgenossenschaften“

Durch mehr Kooperationen und Netzwerke mehr Service bieten und Selbstständigkeit sichern

Über „Kooperationen und Netzwerke“ in der Wohnungswirtschaft diskutierten die Teilnehmer am 7. Dezember 2006 in Bonn in der ersten Tagung der neuen gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Marktplatz Wohnungsgenossenschaften“ des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest.

„Kooperationen sind ein hervorragendes Instrument, um unter Wahrung der Selbstständigkeit der Genossenschaften den Mitgliedern ein Mehr an Service zu bieten, Kosten zu reduzieren und Kompetenzen hinzuzugewinnen“, sagte Verbandsdirektor Burghard Schneider in seiner Einführung.

Karl-Heinz Abraham, Wohnungsverein Herne eG, fügte hinzu, dass Kooperationen zu einer Steigerung der wirtschaftlichen Aktivitäten und zu einer stärkeren Position auf den regionalen Wohnungsmärkten führen.

Möglichkeiten von Kooperationen

Bettina Schlelein, IfG Institut für Genossenschaftswesen Münster, stellte das abgeschlossene Forschungsprojekt „Kooperationspotenziale von Wohnungsgenossenschaften“ vor. An der Untersuchung hatten sich zahlreiche Genossenschaften aus beiden Verbänden beteiligt. Dr. Daniela Cario, Justiziarin und Leiterin des Referates Rechtsangelegenheiten im gemeinsamen Drei-Länder-Büro Bonn, zeigte die rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten wie GbR, GmbH oder Personengesellschaft auf. Christian Hörter, Wohnungsbaugenossenschaft Horst eG, stellte einen Zusammenschluss von fünf Gelsenkirchener Genossenschaften vor. Diese hatten in ihrer Kooperation eine gemeinsame Mitgliederzeitung herausgegeben und eine Sozialarbeiterin beschäftigt.

Thema stärker vermitteln

Unter dem Aspekt „Wohnungsgenossenschaften kooperieren mit Dritten: Mehr Service für die Mitglieder“ berichtete Rai-

ner Heubrock, Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, über Kooperationen von der Seniorenbetreuung über die Kriminalprävention bis zur Jugendarbeit.

Schließlich zeigte Karl-Heinz Range, Vereinigte Wohnstätten 1889 eG Kassel, auf, wie Genossenschaften durch Kooperationen zur Stadtteilentwicklung beitragen können. Er demonstrierte das u. a. am Beispiel der Entwicklung des Geländes der ehemaligen Bereitschaftspolizei in Kassel.

In der von Verbandsdirektor Dr. Rudolf Ridinger abschließend moderierten Diskussion stellte sich vor allem die Frage, wie das Thema insbesondere an die kleinen Genossenschaften vermittelt werden kann. Er kündigte eine Arbeitshilfe der beiden Verbände an.

Die zweite Veranstaltung „Marktplatz Wohnungsgenossenschaften“ findet am 9. Mai 2007 in Bonn statt und widmet sich schwerpunktmäßig dem Thema „Nachbarschaften“. □

Gemeinsame Veranstaltungsreihe Technik

Gesundes Wohnen ohne Schadstoffe

Schadstoffbelastungen in Wohnungen treten immer häufiger auf. Schimmelpilze, Fogging, elektromagnetische Felder, Ausgasungen und vieles mehr belasten die Mieter und stören die Schutzfunktion der Wohnung.

In der Tagung „Gesundes Wohnen – Schadstoffe und deren Vermeidung in Wohnungen“ am 28. Februar 2007 in Darmstadt wollen der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest im Rahmen ihrer gemeinsamen Veranstaltungsreihe Technik deutlich machen, wie Belastungen in Wohnungen erkannt werden können und welche Maßnahmen ergriffen werden können, um Wohnungen schadstofffreier zu machen.

Auch beim Modernisieren kommt es darauf an, auf vorhandene Belastungen zu achten und neue Belastungen durch die Verwendung von gesundheitsbewussten und umweltverträglichen Materialien zu vermeiden, um den Mietern nachhaltig gesundes Wohnen zu ermöglichen.

Die zweite Tagung zu dem Thema findet am 14. August 2007 in Bochum statt. □

Gemeinsame Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest

Aktuelles Genossenschaftsrecht

Am 20. März 2007 findet die 2. Tagung im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Aktuelles Genossenschaftsrecht“ des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest im EBZ – Europäisches Bildungszentrum in Bochum statt. Zielgruppe der Veranstaltung sind vor allem Vorstände, Mitarbeiter und Aufsichtsräte von Wohnungsgenossenschaften.

Ein Schwerpunkt dieser Tagung wird die neue Mustersatzung des GdW sein, in die die weit reichenden Neuerungen im Genossenschaftsgesetz eingear-

beitet worden sind. Außerdem wird auf weitere aktuelle genossenschaftsrechtliche Themen eingegangen, die derzeit in der praktischen Arbeit der Unternehmen und damit auch in der Beratungstätigkeit des gemeinsamen Drei-Länder-Büros Bonn, verstärkt auftreten.

Nähere Informationen bei Justiziarin Dr. Daniela Cario
Tel.: 0211 16998-23
Fax: 0211 16998-50
E-Mail: d.cario@vdw-rw.de

Verbändeübergreifender

Arbeitskreis „Privatisierung von Wohnungsbeständen“

Mieterprivatisierung zwischen betriebswirtschaftlichen Motiven und sozialem Auftrag

Mieterprivatisierung darf nicht als Instrument der Portfoliobereinigung „missverstanden“ werden. Darin bestand Konsens in der Sitzung des Arbeitskreises „Privatisierung von Wohnungsbeständen“ des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest am 13. Dezember 2006 in Bonn, in der man sich mit der Frage der „Eignung von Beständen“ beschäftigte.

Insgesamt bewegt sich die Mieterprivatisierung in einem Spannungsfeld zwischen eher betriebswirtschaftlichen Motiven und einem sozialen Auftrag. Unabhängig davon würden die Rahmenbedingungen in diesem Geschäftsfeld bedingt durch demo-

graphische und sozioökonomische Trends perspektivisch eher schlechter. So einige Ergebnisse der Sitzung.

Jochen Mael, GAG Immobilien AG, Köln, stellte heraus, dass neben wirtschaftlichen Faktoren mehrere weiche Kriterien (wie „Umfeldstabilisierung“) in die Objektauswahl einfließen. Im Hinblick auf eine optimale interne und externe Kommunikation wies er auf die Bedeutung der möglichst engen Kooperation von Vertriebssteuerung, Eigentumsverwaltung und Mieterbetreuung hin. Die Auslagerung der Mieterprivatisierung habe sich trotz der damit verbundenen Kosten bewährt,

so die Erfahrungen der Kölner Gesellschaft.

In einem „Praxisbericht“ berichtete Jürgen F. Kelber, ALT & KELBER Wohnungsprivatisierung GmbH, Heilbronn, über seine mehr als 20-jährigen Erfahrungen in diesem Geschäftsfeld. Neben der standardisierten Analyse vorhandener Daten, etwa zu Fluktuation, Wohnungsgrößen sowie Besichtigungen von außen mit dem Ziel, die Makro- und Mikrolage zu bewerten, seien unbedingt Begehungen aller Wohnungen vonnöten. Das Geschäft sei sehr beratungsintensiv und insbesondere zu Beginn von hoher Emotionalität geprägt, zumal viele potenzielle Käufer den Erwerb ihrer Wohnung zumeist bisher nie in Erwägung gezogen hätten. In der angeregten Diskussion im Anschluss empfahl Peter Wallner von innova, Essen, eine dynamische Entscheidungsrechnung auf der Grundlage von Portfolioanalysen. □

Gemeinsame Sitzung der technischen Ausschüsse

des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest

Erfahrungsaustausch über Ländergrenzen hinweg

Am 23. November 2006 traten der Ausschuss Technik des VdW Rheinland Westfalen und der Fachausschuss für Planung und Technik des VdW südwest zu einer gemeinsamen Sitzung in Düsseldorf zusammen.

Die beiden Vorsitzenden Rainer Heubrock, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen, und Dirk Schumacher, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Wohnstadt Kassel/Nassauische Heimstätte, leiteten die Sitzung, die in den Räumen der LEG NRW stattfand.

Beim Thema energetische Gebäudesanierung im Bestand berichtete Walter Braun, GAG Ludwigshafen am Rhein, über die Kostenunterschiede von Niedrigenergiehäusern und Passivhäusern im Bestand. Nach seiner Überzeugung sind die Unterschiede durch Optimieren der Herstellungsprozesse noch weiter zu verkleinern, so dass der Passivhausstandard zumindest immer in die Planungsüberlegungen einbezogen werden sollte.

Besonderes Interesse hatten die Kollegen des VdW südwest am Thema Dichtheits-

prüfungen für Abwasseranlagen. Das diese in NRW in der Landesbauordnung geregelt sind, haben die nordrhein-westfälischen Kollegen bereits viele Erfahrungen sammeln können. Man nahm die Empfehlung mit, bei anstehenden Modernisierungen immer auch die Abwasseranlagen mit einzubeziehen.

Mit zwei Projektbesichtigungen in Düsseldorf und Ratingen, bei denen Modernisierungskonzepte in problematischen Wohngebieten vorgestellt wurden, endete der intensive Informationsaustausch unter den technischen Fachleuten. □

„Genossenschaften bieten mehr als Wohnraum“

Spar- und Bauverein Solingen eG lobt den Klaus-Novy-Preis 2007 aus

Zur Teilnahme am Klaus-Novy-Preis 2007 sind Wohnungsgenossenschaften aufgerufen, die mehr zu bieten haben als nur die Wohnraumversorgung für ihre Mitglieder. Das Thema des nun ausgeschriebenen Wettbewerbs lautet: „Genossenschaften bieten mehr als Wohnraum“.

Zum dritten Mal nach 1997 lobt der Solinger Spar- und Bauverein eG den Klaus-Novy-Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen aus.

Bis heute gehörte die Versorgung der Mitglieder mit Angeboten und Einrichtungen, die über das Wohnen hinausreichen, zur Unternehmensphilosophie vieler Genossenschaften. Die Aktualität des Wettbewerbthemas ergibt sich zusätzlich durch das neue Genossenschaftsgesetz, in dem ausdrücklich die soziale und kulturelle Förderung der Mitglieder neben der üblichen wirtschaftlichen Förderung verankert wurde. In Zukunft wird die Erweiterung des genossenschaftlichen Förderauftrages mög-

licherweise dafür sorgen, dass zusätzliche Einrichtungen einen höheren Stellenwert erhalten als es bisher der Fall gewesen ist.

Den Ausschreibungstext mit allen wichtigen Angaben erhält man beim Spar- und Bauverein Solingen eG, Kölner Straße 47, 42651 Solingen, Tel.: 0212 2066211, Fax: 0212 206608211 Ende 2007 werden die Preisträger benannt bzw. die Preise in Höhe von insgesamt 10.000 Euro vergeben.

Landesausgabe Rheinland-Pfalz

Vollversammlung der rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen

„Das Land führt 2007 die Wohnungsprogramme weiter“

Zur Vollversammlung der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen am 15. November 2006 in Neuwied konnte der Vorsitzende Christof Henn den neuen Staatssekretär Dr. Rüdiger Messal sowie die Ministerialräte Herbert Sommer und Dr. Frank-Bodo von Wehrs vom Ministerium für Finanzen und Michael Back, Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz, als Gäste begrüßen.

Staatssekretär Messal referierte über die Wohnungsbau- und Energieeinsparförderung in Rheinland-Pfalz 2007 und den aktuellen Sachstand der Unternehmens- und Grundsteuerreform. Der Haushaltsplan-Entwurf, so Messal, sähe ausreichend Mittel vor, die bestehenden Wohnungsprogramme im nächsten Jahr kontinuierlich weiterzuführen. Für 2007 und 2008 seien jährlich 45,3 Millionen Euro vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Zinsgarantieprogramme könne ein Kreditvolumen

von 72,2 Millionen Euro generiert werden. Damit sollen rund 4.100 Wohnungen gefördert werden.

Christoph Bretz, Referent für Technik und Multimedia, gemeinsames Drei-Länder-Büro des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest in Bonn (DLB), berichtete über den aktuellen Sachstand der Energieeinsparverordnung und die Vorschriften für den zu erwartenden Energieausweis. Schätzungen zu den möglichen Kosten eines Energieausweises wurden in der anschließenden Diskussion mit rund 300 Euro für die bedarfsorientierte Variante und mit 20 - 25 Euro für den verbrauchsorientierten Energieausweis beziffert.

Roswitha Sinz, Abteilungsleiterin Interessenvertretung im DLB, stellte die aus dem Ausland kommenden und in Deutschland aktuell diskutierten, neuen städtebaulichen Instrumente BID und HID vor, die

den Wohnungsunternehmen neue Chancen bieten.

Zur Unterstützung landesrechtlicher Regelungen im Sinne einer kompetenzrechtlichen Flankierung wurde im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches ein neuer § 171 f „Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht“ eingefügt.

Der Vorsitzende Christof Henn dankte dem aus dem Arbeitsausschuss zum 1. Dezember 2006 ausscheidenden Mitglied Wolfgang Halter, Baugenossenschaft Bahnheim eG, Kaiserslautern, für seine langjährige wertvolle Mitarbeit. Als neue Mitglieder für den Arbeitsausschuss wählte die Vollversammlung Reiner Schmitz (Modernes Wohnen eG, Koblenz), Michael Schurich (Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG) und Albrecht Huber (BVT Bau- und Vermietungsgenossenschaft Trier eG). □

Neue Publikation des Statistischen Landesamtes Rheinland-

Kreisfreie Städte und Landkreise – Ein Vergleich in Zahlen

Wer einen Überblick über die Daten zu den rheinland-pfälzischen Landkreisen und kreisfreien Städten wünscht, findet in den „Kreisübersichten“, der neuen Publikation des Statistischen Landesamtes, ein überschaubares und leicht zugängliches Angebot.



Es umfasst Daten zur Bevölkerung, zum Gesundheits- und Bildungswesen, zum Arbeitsmarkt, zur Wirtschaft, zu öffentlichen Sozialleistungen und zu Finanzen. Eine Vielzahl übersichtlicher Tabellen mit begleitenden Grafiken und Karten bietet die Möglichkeit, Zahlen einzuordnen und Vergleiche unter den kreisfreien Städten und Landkreisen zu ziehen.

Die Veröffentlichung
„Kreisfreie Städte und Landkreise – ein Vergleich in Zahlen“, Ausgabe 2006, steht zum kostenlosen Download im Internet unter www.statistik.rlp.de/verlag zur Verfügung. Die Druckversion kostet 11,50 Euro einschließlich Versandkosten.

100-jähriges Bestehen
des Rheinischen Vereins für Denkmalpflege

„Arbeit des Vereins hat zum Weltkulturerbe beigetragen“

Die Staatssekretärin im Umweltministerium **Jaqueline Kraege** gratulierte in Daun dem Rheinischen Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz zu seinem 100. Geburtstag.

Das Arbeitsgebiet des Vereins erstreckt sich auf die ehemaligen preußischen Rheinprovinzen: ein Teil von Rheinland-Pfalz, der größte Teil des Saarlandes, das westliche Nordrhein-Westfalen, Rheinhessen und der Rheingau. Das Engagement für das Mittelrheintal habe dabei immer einen besonderen Schwerpunkt gebildet, so Kraege. Sie zeigte sich überzeugt, dass das Engagement des Vereins viel zur Sicherung des Oberen Mittelrheintals beigetragen habe. Diese war Grundlage für die Anerkennung als UNESCO-Weltkulturerbe.

Die Laudatio der Festrednerin befasste sich vor allem mit der Geschichte des Vereins.



Jaqueline Kraege,
Staatssekretärin im
Umweltministerium

In 100 Jahren hätten sich die Aufgaben gewandelt. In den zwanziger Jahren des vorigen Jahrhunderts habe noch z. B. der Schutz der Landschaft gegen „Verschandlung“ in einer Zeit der Industrialisierung und der damit verbundenen Veränderung der Städte und Dörfer im Vordergrund gestanden.

Und nannte sich der Verein nach dem Zweiten Weltkrieg „Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Heimatschutz“, heißt er seit 1970 „Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz“.

Später gewannen, mit dem Aufleben der Umweltpolitik, Themen wie Atomkraft und das Atomkraftwerk Mülheim-Kärlich auch innerhalb des Verbandes an Bedeutung. Und der Verein schloss sich der Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt an. Damit ist er in Rheinland-Pfalz einer der „anerkannten Naturschutzverbände“, die sich in Planverfahren einbringen können. □

Großregion Saar-Lor-Lux

Neues Statistikportal bietet Zugang zum Vergleich von Wirtschafts- und Sozialdaten

Vergleichbare Daten zu Wirtschaft, Bevölkerung und Sozialem bietet das gemeinsame Internet-Portal der Statistikämter der Großregion Saar-Lor-Lux (Saarland – Lothringen – Luxemburg – Wallonien – Rheinland-Pfalz), das am 30. November 2006 in Namur offiziell freigeschaltet wurde.

Unter www.grossregion.lu finden sich umfassende Informationen zu den Themenbereichen „Gebiet und Bevölkerung“, „Beschäftigung und Arbeitsmarkt“, „Gesellschaft“, „Wirtschaft“, „Verdienste und Preise“ sowie „Umwelt“. Das Portal wurde von der Arbeitsgruppe Statistik der Groß-

region aufgebaut und von der EU im Rahmen der regionalen e-BIRD-Maßnahme (e-Based Interregional Development) finanziell gefördert.

Bei der Freischaltung des Internet-Portals wurde betont, dass die nationalen Grenzen im Leben der Menschen immer stärker an Bedeutung verlieren. Besonders in den Grenzregionen fühle man sich als Europäer. Das zeigten nicht zuletzt die vielen Berufspendler. Aus Rheinland-Pfalz fahren z. B. täglich rund 17.200 Menschen nach Luxemburg zur Arbeit. Insgesamt arbeiten in Luxemburg mehr als 100.000 Personen aus den angrenzenden Staaten. □

Staatskanzlei
legt Bericht vor

Grenzüberschreitende Zusammenarbeit mit europäischen Nachbarn

Rheinland-Pfalz ist in der Bundesrepublik Deutschland das Land mit der längsten Außengrenze zu ausländischen Nachbarn. So spielt die grenzüberschreitende Zusammenarbeit seit jeher eine entscheidende Rolle in der Politik des Landes. Die Staatskanzlei Rheinland-Pfalz hat 2006 den 5. Gesamtbericht über den Stand und die mögliche Weiterentwicklung der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit in Rheinland-Pfalz vorgelegt.

Der Bericht gliedert sich erstmals nicht nach thematischen Gesichtspunkten, sondern ist vorrangig in drei Kooperations-Räume unterteilt. Dieses sind die „Oberrheinkonferenz“ (Deutschland-Frankreich-Schweiz), der „PAMINA-Raum“ (Südpfalz-Nordelsass-Mittlerer Oberrhein) und die Großregion „Saar-Lor-Lux“ (Saarland, Lothringen, Luxemburg, Trier/Westpfalz, Wallonie sowie die Französische und Deutschsprachige Gemeinschaft Belgiens).

Der 106 Seiten umfassende Bericht erläutert auch die zahlreichen bilateralen Kooperationen, die verstärkt in den großen Kooperationsräumen aufgehen. Dargestellt werden Projekte in den Bereichen Frauen, Arbeit, Soziales und Gesundheit sowie Sport und Jugend, aber auch im Rahmen der Justiz, der Sicherheit und Polizei, der Raumordnung, des Vermessungswesens und Katastrophenschutz, des Wohnungs- und Städtebaus sowie der Steuern.

Der 5. Gesamtbericht über die grenzüberschreitende Kooperation in den Jahren 2004 bis 2006 in Rheinland-Pfalz sowie eine begleitende Broschüre sind bei der Staatskanzlei erhältlich:
Tel.: 06131 16-2780
Fax: 06131 16-5705
E-Mail: marianne.rosemann@stk.rlp.de

Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2006

Die Unterschiede zwischen den Regionen nehmen zu

Ende letzten Jahres legte die LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz in Kooperation mit dem Bauforum Rheinland-Pfalz die „Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2006“ vor. In der letzten Ausgabe berichtete das VM über die Ergebnisse der sozialen Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz im Jahr 2005. In dieser Ausgabe greift das VM die aktuellen Entwicklungen auf dem rheinland-pfälzischen Wohnungsmarkt auf.

Verfasserin des Berichtsteils Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist die IRP Immobilien-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (vormals Service Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH). Sie gibt einen kompakten Einblick in aktuelle Entwicklungen im Angebots- wie im Nachfragebereich und weist dabei insbesondere auf die zunehmenden regionalen Ungleichheiten hin.

Bevölkerungsrückgang ist im Südwesten des Landes am stärksten

Angesichts der Vielzahl von Einflussfaktoren, die der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung zugrunde liegen, betont die Verfasserin, dass insbesondere im regionalen und lokalen Maßstabbereich kurzfristig Trendänderungen immer wieder möglich sind.

So ist in einigen Städten der Rheinschiene (Mainz, Worms, Ludwigshafen, Speyer) die Bevölkerungszahl bisher – entgegen des vermuteten kontinuierlichen Rückgangs seit dem Basisjahr 2000 – angestiegen. Ansonsten ist die Bevölkerungszahl seit 1987 in Rheinland-Pfalz erstmals wieder leicht gesunken von 4.061.105 Einwohnern Ende 2004 auf 4.058.843 Einwohner zum Jahresende 2005 – eine Abnahme um 0,06 Prozent. Dabei sind deutliche regionale Unterschiede festzustellen. Die Regionen mit den stärksten Abnahmen der Bevölkerung liegen wie auch in den vergangenen Jahren im Südwesten des Landes.

Leichter Abwärtstrend im Wohnungsbau

Weiterhin werden auf der Nachfrageseite die demographische Verschiebung in der Altersstruktur, die Struktur der Haushalte als eigentliche, noch anwachsende Nachfrager sowie der Indikator Kaufkraft näher betrachtet. In der Analyse der Angebotsseite wird landesweit im Wohnungsbau bei allen Gebäudearten ein leichter Abwärtstrend beobachtet.

Zusammenfassend werden als erkennbare grundlegende Entwicklungen genannt:

- Im Grenzbereich zu Luxemburg eine starke Nachfrage nach Bauland und Wohnraum aus dem benachbarten Großherzogtum,
- Rheinhessen sowie die Kreise und Gemeinden der südlichen Rheinschiene als bevorzugte Wohnstandorte für Pendler in umliegende Wirtschaftsagglomerationen,
- die geographische Mitte des Landes rund um den Flughafen Hahn gilt als potenzielle Wachstumsregion.

Entsprechende Informationen und Auswertungsmöglichkeiten des Standort-Informationssystems ReWOB unterstützen diese Analyse. Durch die kartographische Aufbereitung wird hier eine Kombination aus landesweitem Überblick und Vergleich der Regionen möglich. Interessenten können bei Bedarf unter www.rewob.de tief in die Materie einsteigen und eigene Auswertungen bis auf die Ebene der Ortsgemeinden vornehmen. Die Broschüre steht zum Download unter www.lth-rlp.de zur Verfügung. Sie kann auch direkt bei der LTH angefordert werden (Tel.: 06131 13-3006).

Wettbewerb „Deutschland – Land der Ideen“

GAG Ludwigshafen wird ausgezeichnet

Am 6. Dezember 2006 erhielt die GAG Ludwigshafen die Nachricht, dass sie für ihren Projektbeitrag Passivbürogebäude „lu-teco“ als einer von 365 Orten in Deutschland im Rahmen des Wettbewerbs „Deutschland – Land der Ideen“ ausgewählt wurde und hierfür, bei der offiziellen Veranstaltung am 15. April 2007, ausgezeichnet wird.

Deutschland
Land der Ideen
Ausgewählter Ort 2006



Mehr als 1.500 kommunale und private Einrichtungen, Vereine, Verbände und Initiativen hatten sich bundesweit um die Auszeichnung „Ausgewählter Ort 2007“ beworben. Im Jahr 2007 geht der Wettbewerb „Deutschland – Land der Ideen“ in die zweite Runde und wird erneut gemeinsam von der Standortinitiative der Bundesregierung und der deutschen Wirtschaft realisiert. Schirmherr der Initiative ist Bundespräsident Horst Köhler. □

Abschlussband erschienen

Nachhaltiges Planen und Bauen am Oberrhein

Der Abschlussband des Projektes „Nachhaltiges Planen und Bauen am Oberrhein“ ist kürzlich erschienen.

Der illustrierte Band enthält Vortragstexte aus sieben trinationalen Tagungen im Zeitraum von 2003 bis 2006. Das Themenspektrum reicht vom Umgang mit der Ressource Raum über Grünplanung und Verkehrsfragen bis zur Konversion alter Kasernen.

Weitere Informationen zum Projekt und zum Buch auf der Internet-Plattform www.tri-plan.net

Bundesweit einmalig

Nach der Gesundheit soll auch die Pflege reformiert werden

Persönliche Budgets für mehr Selbstbestimmung und Teilhabe auch im Alter

Als erstes Bundesland hat Rheinland-Pfalz „Persönliche Budgets für Menschen mit Behinderungen“ eingeführt. Seit 1998 wird dieser Ansatz nun verfolgt und aktuell als Projekt „Integriertes Budget“ weiterentwickelt – das die Pflege mit einbezieht.

Mit dem Projekt Pflegebudget hat sich das Land Rheinland-Pfalz für die Erprobung neuer Leistungsformen in der Pflege geöffnet. Erprobt wird das Projekt „Integriertes Budget“ an zwei Standorten – in Mainz und Neuwied. Finanziert wird das „Integrierte Budget“ gemeinsam mit den Spitzenverbänden der Pflegekassen.

Für das Gelingen dieser Neuausrichtung der Konzepte sind Budgets eine wesentliche Voraussetzung und schon länger in der sozialpolitischen Diskussion. Die Enquetekommission Demographischer Wandel hat sie für die Pflege empfohlen. Das SGB XI bietet seit 2001 eine Experimentierklausel an.

Freie Wahl der pflegerischen Dienstleistungen

Beim personenbezogenen Pflegebudget erhält der Pflegebedürftige in der Höhe des Wertes der Sachleistungen gem. § 36 SGB XI je nach Pflegestufe einen Geldbetrag, um damit, gegebenenfalls ergänzt um Eigenmittel und/oder Sozialhilfeleistungen und anderen Sozialleistungen, pflegerische Dienstleistungen zu kaufen.

Dabei ist er, was den Inhalt der Leistungen anbelangt, weder an die inhaltlichen Begrenzungen des § 36 SGB XI gebunden (kein „Verrichtungsbezug“ der Dienstleistungen) noch ist er gehalten, Dienstleistungen lediglich bei zugelassenen Anbietern (gemäß § 72 SGB XI) zu besorgen. Ausgeschlossen ist allerdings, dass er das Budget Angehörigen ausbezahlt und das Geld auf dem „Schwarzmarkt“ einsetzt.

Angesichts der demographischen Entwicklung ist es unstrittig, dass die Pflegeversicherung weiter entwickelt werden muss. Vorrangig wird dies mit dem wachsenden Defizit der Pflegeversicherung begründet, doch inhaltliche Gründe, wie häusliche Pflege und Betreuung, sollten bei der Reform im Vordergrund stehen, so Staatssekretär Dr. Richard Auernheimer anlässlich des II. Symposiums zu den Modellprojekten Pflegebudget und Integriertes Budget am 8. Dezember 2006 in Koblenz.

Ein Rechtsanspruch auf Pflegezeit wird derzeit in der Großen Koalition auf Bundesebene erwogen. Die Koalition will in diesem Jahr eine Reform der Pflegeversicherung, jedoch erst nach Abschluss der Gesetzgebung zur Gesundheitsreform, angehen.

Der Einführung von Budgets in der Pflege als Regelleistung nach der Modellphase gab Staatssekretär Auernheimer in Koblenz erst mittelfristig eine Chance.

Besonders aus den Niederlanden, Großbritannien, Finnland und den USA liegen bereits Erfahrungen mit personenbezogenen Pflegebudgets vor. □

Zehn Landkreise aus Rheinland-Pfalz und NRW

„Zukunftsinitiative Eifel“ gegründet

Die Eifel ist längst kein technologisches Niemandsland mehr, nur fehlt es noch an einer zugkräftigen Struktur, die vorhandenen Kräfte zu bündeln.

Wie die Region zwischen Aachen und Rheinland-Pfalz unabhängig von Länder- und Mentalgrenzen in eine neue Epoche aufbrechen kann, wurde am 18. Dezember 2006 in Monschau deutlich.

„Technologietransfer in Innovation“ lautete das Thema einer Auftaktveranstaltung. Ziel der „Zukunftsinitiative Eifel“ ist es, den Wirtschaftsraum Eifel konkurrenzfähig aufzustellen. Regionale Kompetenzen sollen gezielt weiterentwickelt werden, um die Region wirtschaftsstrukturell zu stärken.

Unter dem Projekt „Zukunftsinitiative Eifel“, das aus der touristischen Koope-

ration heraus entstand, wollen künftig zehn Eifelkreise aus Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz, die Handwerkskammern, Wirtschaftsförderungsgesellschaften und Hochschulen an einem Strang ziehen.

Allianz mit Forschern

Die Aufbruchstimmung war auch unter den rund 120 Teilnehmern der Auftaktveranstaltung spürbar. Dokumentiert wurde der Eifeler Schritt in die Zukunft durch die Unterzeichnung eines Kooperationspapiers, stellvertretend durch Landrat Carl Meulenbergh (Kreis Aachen) und Prof. Manfred Schulte-Zurhausen, Rektor der Fachhochschule (FH) Aachen. Zuvor hatte Prof. Burkhard Rauhut, Rektor der RWTH Aachen, versichert, dass sich auch seine Hochschule „massiv und

aktiv“ in den Technologietransfer einbringen werde.

Diesen Gedanken nahm Prof. Peter Gemmat, Vizepräsident der FH Trier, auf: „In der Wirtschaft ist oft viel zu wenig bekannt, was in den Hochschulen geleistet wird“, mahnte auch er die Notwendigkeit einer Kooperation an.

Prof. Johannes Gartzten (FH Aachen) sah vielfach noch Schwellenängste bei der Wirtschaft, mit den Hochschulen zu kooperieren.

Damit die vielen Wünsche nicht nur Theorie bleiben, will das Land NRW seine Fördermittel für betriebliche Innovationen erhöhen, versicherte Martin Henricke vom Wirtschaftsministerium. Weitere Veranstaltungen der Zukunftsinitiative Eifel folgen.

Bilanz der Landesbeauftragten für Ausländerfragen Rheinland-Pfalz

Integration und Zuwanderung müssen gesteuert, gestaltet und gefördert werden

Mit Beginn der 15. Legislaturperiode im Mai 2006 wurde eine weitgehende Bündelung aller Aktivitäten rund um das Themenfeld Integration im Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Familie und Frauen in Rheinland-Pfalz vorgenommen, deren Durchführung bei Frau Maria Weber, Beauftragte der Landesregierung für Migration und Integration, liegt.



Malu Dreyer, Ministerin für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Familien und Frauen

Zusammen mit Sozialministerin Malu Dreyer konnte Maria Weber am 1. Dezember 2006 in einem Gespräch die Migrantenorganisationen über die anstehende Reform der Ausländerbeiräte in Rheinland-Pfalz informieren. Sie teilte mit, dass die rheinland-pfälzische Initiative für Integration (RIFI), in der Migrantenorganisationen und Landesregierung als Arbeitskreis zusammenarbeiten, in einen Landesbeirat überführt wird.

Bilanz stellt Weichen für die aktuelle Integrationsarbeit

Die Bilanz der 14. Legislaturperiode soll zugleich die Grundlage für die zukünftige

Integrationspolitik des Landes Rheinland-Pfalz sein, geht es nach der Landesbeauftragten Maria Weber.

Die weitreichenden Folgen des demographischen Wandels in allen Bereichen der Gesellschaft, in Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Bildung und Sozialsystemen, zeigt die Integrationsbilanz besonders deutlich.

Zuwanderung allein könne deswegen nicht als Lösung des Problems der rückläufigen Bevölkerungszahlen und einer alternden Gesellschaft gesehen werden. Gleichwohl werden die Chancen zur Abmilderung betont, dies allerdings unter der Voraussetzung einer „gelingenden Integration“.

Zahl der Migranten kaum verändert – Integration ist weiter gefragt

Mittlerweile sind über 180 verschiedene Nationalitäten in Rheinland-Pfalz vertreten. Der Integrationsbedarf wird auf Landes- und kommunaler Ebene weiter bestehen, in Teilbereichen ist er bereits gestiegen, z. B. durch Integrationskurse, den interreligiösen Themenkomplex und die EU-Erweiterung, so der Bericht.

Die Gesamtzahl der Ausländerinnen und Ausländer von rund 290.000 in Rheinland-Pfalz habe sich kaum verändert. Der Anteil der Bevölkerung mit einem migrationspezifischen Hintergrund sowie der weitere Integrationsbedarf würden grundsätzlich unterschätzt. In den Aktivitäten sieht die Ausländerbeauftragte die Grundlage und Voraussetzung für eine

unmittelbar zu beginnende, allerdings mittelfristig anzulegende konzeptionelle Weiterentwicklung der Integrationspolitik in Rheinland-Pfalz.

Zehn Arbeitsschwerpunkte

- Gegen Vorurteile und Vorbehalte – Die Informations- und Aufklärungsarbeit,
- Innovativ und Impuls gebend – Die Rheinland-Pfälzische Initiative für Integration (RIFI),
- Strukturen verbessern, Integrationsarbeit steuern – Die finanzielle Förderung,
- Dienstleistungscharakter unterstützen – Fortbildung in der öffentlichen Verwaltung,
- Für Verbesserungen eintreten – Die Stellungnahmen und Initiativen,
- Betroffenen unmittelbar helfen – Die Einzelfallberatung,
- Integration mitgestalten – Die Felder Bildung, Arbeit, Soziales und Kultur,
- Den Dialog voranbringen – Islam und Muslime,
- Teilhabe ermöglichen – Die Partizipation,
- Benachteiligungen abbauen – Die Antidiskriminierungsarbeit.

Der vollständige Text der Bilanz steht als pdf-Datei kostenfrei zur Verfügung unter <http://www.auslaender.rlp.de> (unter Themen/Daten & Fakten).

EU-Kommission genehmigt Neuabgrenzung der Fördergebiete

„Trotz schwerer Einschnitte eine gute Lösung für strukturschwache Regionen in Rheinland-Pfalz“

Die EU-Kommission hat die Neuabgrenzung der westdeutschen Fördergebiete der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe zur Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GA) im November 2006 genehmigt.

Aus Sicht von Wirtschaftsminister Hendrik Hering hat Rheinland-Pfalz trotz schwerer Einschnitte im Interesse der strukturschwachen Regionen im Lande eine gute Lösung gefunden. Aufgrund der EU-Vorgaben seien jedoch Einschnitte nicht zu vermeiden gewesen.

Förderkulisse im Westen sinkt

Die Europäische Union hatte 2005 die neuen Leitlinien für Regionalbeihilfen im Zeitraum 2007 bis 2013 beschlossen. Aufgrund dieser Leitlinien waren die Fördergebiete für die Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur neu abzugrenzen.

Die EU-Kommission sieht für die Fördergebiete in Westdeutschland starke Einschnitte vor, nachdem sie zunächst gar ihre Abschaffung angestrebt hatte. Aus diesen Gründen sinkt die Fördergebietskulisse für Westdeutschland von derzeit 17,7 Prozent auf zukünftig 11 Prozent der Bevölkerung.

Allein in den Jahren 2000 bis 2005 konnten für einzelbetriebliche Investitionen in den rheinland-pfälzischen Fördergebieten Zuschüsse in Höhe von insgesamt rund 56 Millionen Euro aus Mitteln der GA bewilligt werden. Die Finanzierung erfolgt zu je 50 Prozent durch den Bund und das Land.

Auf schwache Regionen konzentrieren

Derzeit sind die Arbeitsmarktregionen Idar-Oberstein (LK Birkenfeld), Pirmasens (Stadt Pirmasens, LK Südwestpfalz, Stadt Zweibrücken) und Kaiserslautern (Stadt Kaiserslautern, LK Kusel, LK Kai-

Ein „positives Zeichen“ für die Zusammenarbeit zwischen Land, Bund und EU sei es, dass sich die EU-Kommission nun der Argumentation des Landes angeschlossen und den Vorschlag akzeptiert habe, betonte der Minister. Die Aufgabe gemeinschaftlich wahrzunehmen, habe sich damit wiederholt für die regionale Wirtschaftsförderung bewährt.

Besondere Richtlinien für Großunternehmen

Neben Teilen der Landkreise Südwestpfalz, Birkenfeld, Kusel, Donnersberg und Kaiserslautern sowie Teilen der kreisfreien Stadt Kaiserslautern sind die kreisfreien Städte Pirmasens und Zweibrücken von der EU-Kommission als beihilferechtlich privilegierte Fördergebiete für den Zeitraum 2007 bis 2013 anerkannt worden.

Besondere Bedeutung besitzt die Ausweisung als GA-Fördergebiet für die Regionen, in denen Großunternehmen mit ihren Investitionen einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftsstrukturellen Entwicklung leisten, da eine Zuschussförderung einzelbetrieblicher Investitionen solcher Unternehmen nur im GA-Fördergebiet erlaubt ist.

Förderung von Infrastruktur und kleiner Unternehmen

Für Regionen mit geringer Gewerbedichte und einer Wirtschaftsstruktur mit weitestgehend kleinen und mittleren Unternehmen ist die Einbeziehung in das GA-Fördergebiet dagegen weniger bedeutsam.

Die aus der GA-Förderung herausfallenden Gebiete sind Bestandteil des Fördergebiets des Regionalen Landesförderprogramms, das die Unterstützung einzelbetrieblicher Investitionen kleiner und mittlerer Unternehmen mit Zuschüssen oder Darlehen vorsieht.

GRW-Fördergebiete 2007 - 2013



erslautern und Donnersbergkreis) Fördergebiete.

Aufgrund der Strukturschwäche dieser Gebiete und der reduzierten Fördergebietskulisse hatte das rheinland-pfälzische Wirtschaftsministerium eine Konzentration des Fördergebietes innerhalb der derzeitigen GA-Fördergebiete vorgeschlagen. Diesen Vorschlag hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie in die deutsche Fördergebietsanmeldung übernommen.

„Zur Förderung der von 2007 bis 2013 anerkannten Regionen steht damit weiterhin ein bewährtes, zielorientiertes Förderinstrumentarium aus Mitteln des Landes und der EU zur Verfügung“, erklärte der Minister. Gerade strukturschwache Regionen profitieren von der Förderung der gewerblichen und touristischen Infrastruktur sowie der Förderung kleiner und mittlerer Unternehmen durch zinsgünstige Darlehen und Bürgschaften.

Projekte im strukturschwachen, ländlichen Raum blieben wesentlicher Bestandteil der Förderung aus EU-Mitteln, beispielsweise im Rahmen des EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) und des ELER (Europäischer Landwirtschaftsfonds für die ländliche Entwicklung). □

Vorgesehene neue Mittelverteilung

Nach Auflistung des BBR ergeben sich folgende Mittelquoten:

Alte Länder	Quote in Prozent	Neue Länder und Berlin	Quote in Prozent
Bayern	11,20	Berlin	11,68
Bremen	2,14	Brandenburg	16,42
Hessen	4,47	Mecklenburg-Vorpommern	12,98
Niedersachsen	30,56	Sachsen	25,60
Nordrhein-Westfalen	29,99	Sachsen-Anhalt	17,73
Rheinland-Pfalz	4,25	Thüringen	15,59
Saarland	2,62		
Schleswig-Holstein	14,77		
Insgesamt	100,000	Insgesamt	100,000

Eventuelle Abweichungen sind rundungsbedingt. Quelle: 35. Rahmenplan der GA für den Zeitraum 2006–2009

¹⁾ Der Fördergebietsplafond nach Artikel 87 Abs. 3c EG-Vertrag reduziert sich für die alten Länder von knapp 18 Prozent bzw. 14,6 Millionen Einwohner auf 11 Prozent der deutschen Bevölkerung beziehungsweise 9,075 Millionen Einwohner.

²⁾ Abweichend von der aktuellen Förderperiode bildet das Land Berlin ab 2007 eine eigenständige Arbeitsmarktregion ohne Einbeziehung des Umlands von Brandenburg. Entsprechend neue, kreisstarke Abgrenzungen ergeben sich daraus auch für die Arbeitsmarktregionen des Landes Brandenburg.

Beschluss des Ministerrates

Neues Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz auf den Weg gebracht

Das rheinland-pfälzische Kabinett hat am 8. November 2006 den Entwurf des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) auf den Weg gebracht und für das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren freigegeben.

„Die veränderten Rahmenbedingungen wie die Folgen des demographischen Wandels und die Globalisierung wirken sich auch in Rheinland-Pfalz aus und müssen deshalb in Vorgaben für die langfristige Entwicklung des Landes einfließen. Das neue Landesentwicklungsprogramm soll den Rahmen für eine weitere positive Entwicklung mit Augenmaß bilden“, so Innenminister Karl Peter Bruch. Trotz der allgemeinen Besorgnis über die alters- und wirtschaftsstrukturellen Entwicklungen würden auch die bestehenden Chancen und Handlungsmöglichkeiten gesehen.

Das LEP IV werde sich vor allem auf die Themen wirtschaftliche Entwicklung und Erhalt der Daseinsvorsorge angesichts der demographischen Entwicklung in allen Regionen des Landes konzentrieren. Dafür habe die

Landesregierung den ersten Schritt getan und den Entwurf des neuen Landesentwicklungsprogramms sowie den dazugehörigen Umweltbericht für das weitere Verfahren freigegeben, erklärte der Minister.

„Mit dem Start des Anhörungs- und Beteiligungsverfahrens haben interessierte Bürgerinnen und Bürger, Kommunen sowie Verbände und Fachbehörden die Möglichkeit, Eingaben zum Entwurf des LEP IV zu machen, erstmals auch per Internet“, so Bruch weiter.

Orientierung für die nächsten zehn Jahre

Das Landesentwicklungsprogramm stellt den Orientierungsrahmen der Landesregierung für die Entwicklung des Landes Rheinland-Pfalz in den nächsten zehn Jahren dar. Das LEP IV

wird für die Planungsregionen und die Kreise und Städte bis hin zu privaten Investoren und für die einzelnen Bürgerinnen und Bürger ein wichtiger Orientierungsmaßstab sein, in einzelnen Fragen aber auch rechtlich bindende

Vorgabe. Es umfasst alle raumrelevanten Politikfelder, wie z. B. Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Verkehr, Energie, Gemeindeentwicklung und Umwelt.

Die absehbare Bevölkerungsentwicklung mache es erforderlich, so Bruch, die räumlichen Strukturen als Orientierungsrahmen demographiefest zu machen. „Weiter gehende detaillierte Regelungen für alle Städte und Gemeinden werden in den Regionalplänen getroffen,

die in einzelnen Punkten allerdings an das neue Landesentwicklungsprogramm angepasst werden müssen“, so der Minister.



Innenminister
Karl Peter Bruch

Fachausschuss für Steuern des VdW südwest

Verbandsrat des
VdW Rheinland Westfalen

Umsetzung der Abzugsfähigkeit haushaltsnaher Dienstleistungen

Der **Fachausschuss für Steuern des VdW südwest** beschäftigte sich in seiner Sitzung am 19. Dezember 2006 in Frankfurt mit zahlreichen gesetzlichen Neuerungen, neuen Vorgaben der Finanzverwaltung sowie mit deren Umsetzung. Ein Themenschwerpunkt waren dabei u. a. die viel diskutierten Folgen der Erweiterung der Abzugsfähigkeit haushaltsnaher Dienstleistungen um Handwerkerleistungen nach § 35a EStG.

Die Finanzverwaltung hatte mit Schreiben vom 3. November 2006 die Anwendung auf Hauseigentümergeinschaften und Mieter erweitert. Problematisiert wurden in der Sitzung dabei nicht zuletzt die

möglichen haftungsrechtlichen Folgen bei fehlerhaften Bescheinigungen durch die Vermieter. Zudem wurden viele Abgrenzungsprobleme angesprochen, da nur die Lohnkosten und nicht die Materialkosten Berücksichtigung finden.

Weitere Themenschwerpunkte waren die Änderungen durch das Gesetz zum Abbau bürokratischer Hemmnisse sowie die zahlreichen Regelungen des Jahressteuergesetzes 2007. Vorgestellt wurden zudem die Neuerungen des Prüfungsstandards zu § 53 HGrG. Ziel der Neufassung sind problemorientierte, effizientere und schlankere Berichterstattungen. □

Vollversammlung und Arbeitsausschuss
der Fachschaft „ÖKU“ des VdW Rheinland Westfalen

Breite Diskussionen über den Verkauf von öffentlichen Wohnungsunternehmen

Am 4. Dezember 2006 tagten die Mitglieder der Fachschaft „ÖKU“ zunächst im Arbeitsausschuss und anschließend in der Vollversammlung.

Im Arbeitsausschuss standen die Wahlvorschläge für die Vertreter der Fachschaft „ÖKU“ in den Ausschüssen des VdW Rheinland Westfalen für die Wahlperiode 2006 bis 2010 im Mittelpunkt. Diese wurden in der sich anschließenden Sitzung der Vollversammlung der Fachschaft „ÖKU“ beschlossen.

In der Vollversammlung standen Verkäufe von kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen bzw. gutachterliche Studien über das Verkaufsgeschehen in Deutschland im Vordergrund. Die Mitglieder setzten sich dazu mit Veröffentlichungen auseinander, die zum Jahresende

2006 breit in der Öffentlichkeit diskutiert worden sind: „Fakten und Legenden zum Zusammenhang zwischen Wohnungsmarkt und Marktanteil öffentlicher Wohnungsunternehmen“ (Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin, Stand: 10. Oktober 2006) und „Kommunale Wohnungsbestände: Ein Auslaufmodell?“ (Umfrage von PricewaterhouseCoopers unter 204 deutschen Städten und Gemeinden).

Ferner stellte Kerstin Simonsen, zuständige Projektleiterin bei der THS, TreuHand-Stelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk mbH, Gelsenkirchen, das Corporate Social Responsibility – kurz CSR – Management der THS vor. Die THS hat als erstes deutsches Unternehmen das Gütesiegel für soziales Management im Juli 2006 erhalten. □

Neue Besetzung der Ausschüsse bis 2010 gewählt

Der **Wirtschaftsplan 2007**, die **Wahl der Mitglieder der Ausschüsse des VdW Rheinland Westfalen für die Wahlperiode 2006 bis 2010** und die **Termin- und Veranstaltungsplanung 2007** standen im Mittelpunkt der Sitzung des **Verbandsrates des VdW Rheinland Westfalen** am 4. Dezember 2006 in Düsseldorf.

Der **Finanzausschuss** hatte sich in seiner Sitzung am 6. November 2006 mit dem vorläufigen Jahresabschluss 2006 und mit dem Entwurf des **Wirtschaftsplanes 2007** befasst. Der **Verbandsrat** beschloss nunmehr den **Wirtschaftsplan** für das Jahr 2007.

Mit der **Neuwahl des Verbandsrates** für die **Wahlperiode 2006 bis 2010** waren auch die fünf ständigen Ausschüsse des Verbandes (**Finanzausschuss** sowie die Ausschüsse **Betriebswirtschaft, Steuern und Bilanzierung, Technik und Wohneigentum**) für diesen Zeitraum neu zu besetzen, die nach den Vorschlägen der drei **Fachschaften der Wohnungsgenossenschaften, „ÖKU“** und **„IKS“** gewählt wurden.

März 2007

Jubiläen von Mitgliedsunternehmen

90 Jahre

15. März 2007
Wohnbau Mainz GmbH

VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest: Gemeinsame Termine 2007

Gremien, Ausschüsse, Arbeitskreise, Arbeitsgemeinschaften		
Kooperations-Ausschuss Drei-Länder-Büro (DLB)		
Dienstag, 13.02., 14.00 Uhr		Frankfurt
Sonntag, 03.06., 19.00 Uhr		Siegen
Montag, 10.09., 12.00 Uhr		Oberhausen
Gemeinsame Sitzung der Verbandsräte		
Montag, 04.06., 16.00 Uhr		Siegen
Gemeinsame Sitzung der Ausschüsse für Genossenschaften		
Donnerstag, 15.03., 12.00 Uhr		Rüsselsheim
Donnerstag, 22.11., 12.00 Uhr		Bonn
Gemeinsame Sitzung der Ausschüsse für Technik		
Mi./Do., 24./25.10.		Hessen
Arbeitskreis		
„Privatisierung von Wohnungsbeständen“		
Erste Sitzung im Frühjahr		Bonn
Zweite Sitzung im Herbst		Bonn
Arbeitskreis „Europa“		
Do./Fr., 12./13.04.		Brüssel
Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen		
■ Vollversammlung		
Erste Sitzung Mitte Mai		Rheinland-Pfalz
Zweite Sitzung im November		Rheinland-Pfalz
■ Arbeitsausschuss		
Erste Sitzung im Februar		Rheinland-Pfalz
Zweite Sitzung im September		Rheinland-Pfalz
Tagungen/Kongresse		
Frühjahrgutachten 2007 des Rates der Immobilienweisen		
Freitag, 02.03., 10.00 Uhr		Bonn
Expertengespräch: Strategische Finanzierung		
April/Mai		Frankfurt
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz – Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft (i. V. m. AGV)		
Dienstag, 15.05., 10.30 Uhr		Bonn
Kommunale Wohnungsunternehmen und Stadttrendite		
Donnerstag, 23.08., 10.00 Uhr		Bad Neuenahr
Wohnen in Stadt- und Ortskernen (i. V. m. Finanzministerium Rheinland-Pfalz u. a.)		
Dienstag, 04.12.		Rheinland-Pfalz
Kapitalkosten-Management Herbst		
Veranstaltungsreihen		
Aktuelles Steuerrecht		
– 1. Tagung 2007		
Mittwoch, 30.05., 10.00 Uhr		Bochum
– 2. Tagung 2007		
Mittwoch, 07.11., 10.00 Uhr		Bochum
Technik in der Wohnungswirtschaft		
– Gesundes Wohnen – Schadstoffe und Schadstoffvermeidung in Wohnungen		
Mittwoch, 28.02., 10.00 Uhr		Darmstadt
Dienstag, 14.08., 10.00 Uhr		Bochum
– Einbau von Rauchwarnmeldern – technische und rechtliche Aspekte		
Donnerstag, 19.04., 10.00 Uhr		Wiesbaden
Donnerstag, 26.04., 10.00 Uhr		Bochum
Genossenschaftsrecht Aktuell		
Dienstag, 20.03., 10.00 Uhr		Bochum
Mittwoch, 19.09., 10.00 Uhr		Frankfurt
Marktplatz Wohnungsgenossenschaften Thema: Nachbarschaften		
Mittwoch, 09.05., 10.00 Uhr		Bonn
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften		
– 1. Treffpunkt 2007		
Fr./Sa., 09./10.11.		Bad Neuenahr
– 2. Treffpunkt 2007		
Fr./Sa., 16./17.11.		Fulda
– 3. Treffpunkt 2007		
Fr./Sa., 23./24.11.		Münster
– 4. Treffpunkt 2007		
Fr./Sa., 23./24.11.		Münster
Treffpunkt Hausmeister in der Wohnungswirtschaft		
Fr./Sa., 04./05.05.		Budenheim
Fr./Sa., 09./10.11.		Bochum

Die Termine werden in jeder Ausgabe des VerbandsMagazins ergänzt bzw. aktualisiert.

DLB-Kooperationsausschuss des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest

Weitere Intensivierung der Kooperation beider Verbände wird geprüft

In der letzten Sitzung des gemeinsamen Kooperationsausschusses des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest für das Bonner Drei-Länder-Büro (DLB) am 5. Dezember 2006 in Bonn stand die Weiterent-

wicklung der Kooperation zwischen beiden Verbänden im Mittelpunkt der Diskussion.

Mit großer Befriedigung konnte festgestellt werden, dass die Zusammenarbeit beider

Verbände in den Bereichen Interessenvertretung, Beratung sowie Personal- und Rechnungswesen durch das DLB weiter intensiviert worden ist. Nach ausführlicher Diskussion über die Möglichkeiten noch engerer Zusammenarbeit kam man überein, weitere Kooperationspotenziale in den Bereichen Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung auf die Realisierung von Synergieeffekten zu prüfen. □

VdW Rheinland Westfalen: Termine 2007

Gremien, Ausschüsse, Arbeitskreise, Arbeitsgemeinschaften**Mitgliederversammlung**

Dienstag, 11.09., 15.00 Uhr Oberhausen

Verbandsrat

Montag, 26.02., 14.00 Uhr Düsseldorf
 Montag, 26.03., 14.00 Uhr Düsseldorf
 Mittwoch, 02.05., 14.00 Uhr Düsseldorf
 Montag, 04.06., 14.00 Uhr Siegen
 Donnerstag, 16.08., 14.00 Uhr Düsseldorf
 Montag, 10.09., 16.00 Uhr Oberhausen
 Montag, 29.10., 14.00 Uhr Düsseldorf
 Montag, 03.12., 14.00 Uhr Düsseldorf

Präsidium

Montag, 05.03., 12.30 Uhr Düsseldorf
 Montag, 16.04., 13.30 Uhr Düsseldorf
 Mittwoch, 16.05., 12.00 Uhr Düsseldorf
 Montag, 04.06., 10.00 Uhr Siegen
 Montag, 02.07., 12.30 Uhr Düsseldorf
 Donnerstag, 16.08., 12.00 Uhr Düsseldorf
 Montag, 27.08., 12.30 Uhr Düsseldorf
 Montag, 10.09., 14.00 Uhr Oberhausen
 Montag, 08.10., 12.30 Uhr Düsseldorf
 Montag, 12.11., 12.30 Uhr Düsseldorf

Fachschaft Genossenschaften– **Vollversammlung**

Dienstag, 11.09., 11.00 Uhr Oberhausen

– **Ausschuss**

Montag, 04.06., 11.30 Uhr Siegen
 Zwei weitere Sitzungen im Februar und November

Fachschaft ÖKU– **Vollversammlung**

Montag, 04.06., 11.30 Uhr Siegen
 Dienstag, 11.09., 11.00 Uhr Oberhausen

– **Arbeitsausschuss**

Montag, 12.02., 10.00 Uhr Düsseldorf

– **ÖKU-Kamingespräche**

Termine stehen noch nicht fest.

Fachschaft IKS

Montag, 04.06., 11.30 Uhr Siegen
 Dienstag, 11.09., 11.00 Uhr Oberhausen

Finanzausschuss

Montag, 16.04., 11.00 Uhr Düsseldorf
 Mittwoch, 16.05., 11.00 Uhr Düsseldorf
 Montag, 05.11., 11.00 Uhr Düsseldorf

Ausschuss Betriebswirtschaft

Zwei Sitzungen im Mai und Oktober/November

Ausschuss Steuern und Bilanzierung

Freitag, 23.02., 10.00 Uhr Köln
 Mittwoch, 09.05., 14.00 Uhr Essen
 Mittwoch, 22.08., 14.00 Uhr Bielefeld
 Do./Fr., 08./09.11., 14.00 Uhr Trier

Ausschuss Technik

Donnerstag, 08.02., 10.00 Uhr Düsseldorf
 Dienstag, 03.05., 10.00 Uhr
 Mi./Do., 13./14.06.
 (i. V. m. Ausschuss Technik des NRW und des vdw
 Niedersachsen Bremen)
 Dienstag, 11.12., 10.00 Uhr

Ausschuss Wohneigentum

Montag, 26.03., 10.30 Uhr Düsseldorf

Delegierte GdW-Verbandstag

Montag, 29.10., 15.00 Uhr Düsseldorf

Arbeitskreis „Stadtentwicklung und Stadterneuerung“

Dienstag, 13.03., 10.30 Uhr Düsseldorf
 Dienstag, 08.05., 10.30 Uhr Düsseldorf
 Dienstag, 21.08., 10.30 Uhr Düsseldorf
 Dienstag, 23.10., 10.30 Uhr Düsseldorf

Arbeitskreis „WohnLeben für ältere Menschen“

Dienstag, 24.04., 10.00 Uhr Lünen
 Eine weitere Sitzung im Herbst

Arbeitskreis „PR + Marketing“

Sitzungen noch nicht terminiert

Arbeitskreis „Kooperationen und Netzwerke von Wohnungsgenossenschaften“

Dienstag, 06.03., 10.00 Uhr Düsseldorf
 Montag, 20.08., 10.00 Uhr Düsseldorf

Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften

Mittwoch, 21.03., 10.30 Uhr Bochum
 Mittwoch, 10.10., 10.30 Uhr Bochum

Tagungen, Kongresse, Veranstaltungen

- **Wohnraumförderung 2007 NRW und aktuelle KfW-Förderprogramme**
Freitag, 09.02., 10.00 Uhr Bochum
- **Energiekonferenz 2007: Energieeffizienz in der Immobilien-Wirtschaft**
(i. V. m. techem und EBZ)
Montag, 14.02., 09.30 Uhr Bochum
- **7. Parlamentarischer Abend**
Mittwoch, 07.03., 19.00 Uhr Düsseldorf
- **Jahrespressekonferenz**
Ende April Düsseldorf
- **Dinner-Speech**
Montag, 04.06., 19.00 Uhr Siegen
- **6. Forum Wohnungswirtschaft: Zukunftsicheres WohnLeben – neue Wege zur Integration – Transkulturelle Quartiere – ein Lösungsmodell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft –**
Di./Mi., 05./06.06. Siegen
- **Verbandstag**
Mo.–Mi., 10.–12.09. Oberhausen
- **Mietrecht Aktuell**
(i. V. m. DMB NRW)
Donnerstag, 25.10., 13.00 Uhr Düsseldorf
- **Generationenübergreifendes Wohnen**
(i. V. m. DPWV NRW, DMB NRW und Städtetag NRW)
Mittwoch, 07.11., 10.00 Uhr Köln
- **Wohnen in der Stadt**
(i. V. m. Architektenkammer NRW)
Mittwoch, 21.11. NRW
- **Strategische Allianzen zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft**
(i. V. m. Städte- und Gemeindebund NRW)
Herbst Düsseldorf

■ **Wohnen und Sicherheit**
(i. V. m. Städtetag NRW, Städte- und Gemeindebund NRW, Landespräventionsrat NRW)
Termin noch nicht festgelegt NRW

■ **Kooperative Wohnungswirtschaft und Freie Wohlfahrtspflege**
(i. V. m. AWO Westl. Westfalen, DMB NRW)
Termin noch nicht festgelegt Dortmund

Veranstaltungsreihen

■ **Technik in der Wohnungswirtschaft**
– **Wärmepumpenmarktplace**
Mittwoch, 14.03., 10.00 Uhr Köln
Dienstag, 20.03., 10.00 Uhr Bielefeld
– **Dichtheitsprüfung von Abwasseranlagen**
Donnerstag, 15.03., 10.00 Uhr Bochum
Donnerstag, 11.10., 10.00 Uhr Bochum

■ **Multimedia in der Wohnungswirtschaft**
(i. V. m. WRW)
Herbst Düsseldorf

■ **PR + Marketing in der Wohnungswirtschaft**
– **Workshop Websites**
Dienstag, 20.11., 10.00 Uhr Düsseldorf

■ **Europäischer Tisch**
Mo./Di., 16./17.04. Rheine
Mo./Di., 12./13.11. Denekamp/NL

■ **Perspektiven für die Wohnungsgenossenschaften**
(i. V. m. IfG Münster)
– **10. Symposium**
Strategien für Wohnungsgenossenschaften – Analyse, Planung, und Umsetzung
Mittwoch, 18.04., 10.00 Uhr Münster

– **11. Symposium**
Dienstag, 06.11., 10.00 Uhr Münster

■ **Treffpunkt Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen**
Mittwoch, 07.03., 09.30 Uhr Bochum
Mittwoch, 29.08., 09.30 Uhr Bochum

Die Termine werden in jeder Ausgabe des VerbandsMagazins ergänzt bzw. aktualisiert.

VdW südwest: Termine 2007

Verbandstag
Mo.–Mi., 03.–05.09. Mainz

Gremien/Ausschüsse/Arbeitskreise/Arbeitsgruppen

Verbandsrat
Dienstag, 06.02., 10.00 Uhr
Dienstag, 27.03., 10.00 Uhr
Montag, 04.06., 14.00 Uhr Siegen
Dienstag, 21.08., 10.00 Uhr
Montag, 03.09., 16.00 Uhr Mainz
Dienstag, 27.11., 10.00 Uhr

Prüfungsausschuss
Montag, 05.02., 15.00 Uhr
Montag, 26.03., 15.00 Uhr
Montag, 04.06., 13.00 Uhr Siegen
Montag, 20.08., 15.00 Uhr
Montag, 26.11., 15.00 Uhr

Fachausschuss für Genossenschaften
Donnerstag, 15.03., 10.00 Uhr Rüsselsheim
Dienstag, 25.09., 10.00 Uhr Fulda

Fachausschuss für Kapitalgesellschaften
Dienstag, 24.04., 10.00 Uhr Ludwigshafen
Dienstag, 20.11., 10.00 Uhr Frankfurt

Fachausschuss für Hausbewirtschaftung
Donnerstag, 29.03., 10.00 Uhr Frankfurt
Sitzung im 2. Halbjahr noch nicht terminiert

Fachausschuss für Hausbewirtschaftung
Donnerstag, 29.03., 10.00 Uhr Frankfurt
– Achtung: Datum geändert –
Sitzung im 2. Halbjahr noch nicht terminiert

Die Termine werden in jeder Ausgabe des VerbandsMagazins ergänzt bzw. aktualisiert.

Fachausschuss für Recht
Mittwoch, 14.02., 10.00 Uhr Frankfurt
Mittwoch, 13.06., 10.00 Uhr Frankfurt
Mittwoch, 24.10., 10.00 Uhr Wetzlar

Fachausschuss für Steuern
Dienstag, 24.04., 10.00 Uhr Frankfurt
Sitzung im 2. Halbjahr noch nicht terminiert

Fachausschuss für Planung und Technik
Donnerstag, 15.02., 10.00 Uhr Frankfurt
Dienstag, 17.04., 10.00 Uhr
Dienstag, 19.06., 10.00 Uhr
Donnerstag, 13.12., 10.00 Uhr

Fachausschuss für Berufliche Bildung und Personalentwicklung
Mittwoch, 14.03., 10.30 Uhr Mainz
Ein bis zwei weitere Sitzungen

Fachausschuss für EDV und Organisation
Dienstag, 26.06., 10.00 Uhr Ludwigshafen
Eine weitere Sitzung im 2. Halbjahr

Arbeitskreis Vorbereitung des 6. Gemeinsamen Genossenschaftstages 2008
Donnerstag, 08.02., 10.00 Uhr Frankfurt

Arbeitskreis Zukunft gestalten
Termine in Vorbereitung

Arbeitsgruppe Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
Termine in Vorbereitung

Tagungen/Kongresse

■ **Energiekongress 2007**
Wohnen – Innovation – Energie (WIE)
Mi./Do., 28./29.11. Darmstadt

Verbandsrat des VdW südwest

Erfolgreiches Jahr 2006

Der Verbandsrat des VdW südwest zeigte sich bei seiner letzten Sitzung am 5. Dezember 2006 in Frankfurt zufrieden mit den Ergebnissen des Jahres. So konnten in allen für die Verbandsarbeit wichtigen Bereichen Fortschritte erzielt werden. Allerdings gelte es, die Anstrengungen fortzuführen, die Erfolge seien „kein Ruhekitz“.

Der Verbandsrat zog ein Fazit zu der thematisch inhaltlichen Arbeit des Verbandes, der Arbeit in den Gremien, der Präsenz

des Verbandes in der Öffentlichkeit und der Weiterentwicklung der ökonomischen Basis. In allen Bereichen konnten deutliche Fortschritte erzielt werden.

Als ein zentraler Schwerpunkt für die Verbandsarbeit im Jahr 2007 wurde die Weiterentwicklung des Verbandes als immobilienwirtschaftliches Kompetenzzentrum hervorgehoben.

Weiter legte der Verbandsrat den Arbeitstitel

für den diesjährigen Verbandstag fest. Danach soll thematisch die „Kommunikation in der Wohnungswirtschaft“ im Mittelpunkt stehen. Dieses Thema eigne sich besonders für den Veranstaltungsort Mainz, der zu diesem Thema zahlreiche besondere Bezugspunkte aufweist.

Als aktuelles Thema standen die Preiserhöhungen von icesy im Mittelpunkt der Diskussion. Die Mitglieder des Verbandsrates waren sich einig, dass mit diesen Preiserhöhungen auch zahlreiche strukturelle Fragen zur Weiterentwicklung der Multimedia-Angebote und deren Realisierungs- und Vertriebswege verbunden sind. □

Personalia

Trauer um Peter Straube

Am 13. Dezember 2006 verstarb völlig unerwartet Peter Straube, der Geschäftsführer der Wohnungsbau GmbH Worms. Der Diplom-Volkswirt war erst im Oktober 2001 an die Spitze des städtischen Wohnungsunternehmens getreten.

Peter Straube erwarb sich in der Wohnungswirtschaft schnell den Ruf eines engagierten Kollegen, der sich für die Belange seiner Mitarbeiter und der Mieter einsetzte.

Er war auch in vielfacher Hinsicht um wohnungswirtschaftliche Innovationen bemüht. So hatte etwa der VdW südwest im Frühjahr 2006 sein Projekt Lebenszyklushaus im Rahmen der Aktion Stadt ausgezeichnet. In einem neuen Projekt zum generationenübergreifenden Wohnen war sein Ziel, die aktuellen und künftigen Mieter und deren Bedürfnisse so früh wie möglich schon in die Projektentwicklung mit einzubeziehen.



Seine Überzeugung war es, dass sich die Menschen auch im sozialen Wohnungsbau in ihren Wohnungen wohlfühlen müssen. „Wohnwertverbesserung ja, Luxusmodernisierung nein“, lautete sein Motto. Auf jeden Fall müssten die Mieten dabei sozial verträglich bleiben. Dem Vater dreier Kinder lagen insbesondere die jungen Familien am Herzen. Bei dem großen Projekt „Liebenauer Feld“ setzte er auf die verschiedensten Wohnformen für Familien und für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach.

Ein besonderes Kennzeichen war die kommunikative Vorgehensweise Peter Straubes. So war er stets um intensiven Austausch, nicht nur mit seinen Kollegen, sondern zum Beispiel auch mit Vertretern aus der Wissenschaft bemüht.

Straube engagierte sich zudem in zahlreichen Gremien. So hat er im Arbeitsausschuss der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen stets die Diskussionen intensiv mitgeprägt.

Im VdW südwest war er Mitglied im Fachausschuss für Hausbewirtschaftung und vertrat den Verband in betriebswirtschaftlichen Fragen auch auf Bundesebene beim GdW.

Bei der Trauerfeier für Peter Straube hob Verbandsdirektor Dr. Rudolf Rindinger die Orientierung Peter Straubes am Gemeinwesen und sein besonderes Engagement bei der Realisierung von aktuellen und künftigen Bedürfnissen ausgerichtetes Wohnbauprojekten hervor. Er brachte seine Hoffnung zum Ausdruck, dass das Wirken von Straube in der Wohnungswirtschaft weiterhin sehr lebendig sein werde.

Dem VdW Rheinland Westfalen und dem VdW südwest wurden mitgeteilt

Aus den Mitgliedsunternehmen

Bei der **GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Bad Kreuznach**, ist der Geschäftsführer Wilhelm Fleischer in den Ruhestand gegangen. Zu seinem Nachfolger wurde Karl-Heinz Seeger bestellt.

Die **Baugenossenschaft Bahnheim eG, Kaiserslautern**, teilt mit, dass ihr geschäftsführendes Vorstandsmitglied Wolfgang Halter zum 31. Dezember 2006 aus dem Vorstand der Genossenschaft ausgeschieden ist. In der

Nachfolge wurde Isabella Günter zum geschäftsführenden Vorstandsmitglied bestellt.

Die **Wohnungsbau GmbH Worms** teilt mit, dass ihr Geschäftsführer Peter Straube am 13. Dezember 2006 verstorben ist. Zu seinem Nachfolger wurde Volker Hormuth bestellt. □

Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes verabschiedet

Der Deutsche Bundestag hat die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verabschiedet. Das Gesetz soll die Verwaltung von Eigentumswohnungen und das Gerichtsverfahren in Wohneigentumssachen mit dem in anderen privatrechtlichen Streitigkeiten vereinfachen bzw. vereinheitlichen.

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) hat die vom Bundestag beschlossene Änderung der WEG begrüßt. Mit diesen Änderungen sei der Gesetzgeber den Forderungen der Wohnungswirtschaft gefolgt, die bislang herrschende Rechtsunsicherheit durch klare gesetzliche Regelungen weitestgehend zu beseitigen. Das geänderte Gesetz werde dazu beitragen, dass in den meisten strittigen Fragen der jüngsten Zeit wieder Rechtssicherheit herrschen wird. Die Gesetzesänderung wird voraussichtlich zum 1. Mai 2007 in Kraft treten.

Der Gesetzentwurf lässt verstärkt Mehrheitsentscheidungen der Wohnungseigentümer zu. Künftig können die Wohnungseigentümer beispielsweise mit Mehrheit auch über die Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten entscheiden. Sie können dabei etwa einen Maßstab zugrunde legen, der sich am individuellen Verbrauch orientiert.

Die Wohnungseigentümer können ferner bei der Umlage von Kosten für eine Instandhaltungs- oder Baumaßnahme von der gesetzlichen Verteilung nach Miteigentumsanteilen abweichen. Dies führt zu gerechteren Ergebnissen, da es künftig auf den Nutzen für die einzelnen Miteigentümer ankommt.

Qualifizierte Mehrheitsentscheidungen sind auch möglich, wenn die Wohnungseigentümer ihr gemeinschaftliches Eigentum an den Stand der Technik anpassen wollen, etwa durch den Einbau eines Fahrstuhls oder durch Maßnahmen zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung.

Die rechtlichen Verhältnisse zwischen Eigentümergemeinschaft, Wohnungseigentümern und Gläubigern der Eigentümergemeinschaft werden klarer geregelt. Nach der neuesten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtsfähig. Diese Rechtsprechung hat in manchem Punkt Klarheit geschaffen und einiges vereinfacht, aber auch eine Vielzahl von Folgeproblemen entstehen lassen. Der Entwurf trägt der Entscheidung des Bundesgerichtshofs Rechnung. Das betrifft vor allem die Frage der Haftung der einzelnen Wohnungseigen-

tümer für Forderungen gegen die Gemeinschaft. Die Außenhaftung der Wohnungseigentümer bleibt erhalten, wird aber auf ihren Miteigentumsanteil begrenzt. Damit zahlt jeder Miteigentümer im Außenverhältnis das, was er im Innenverhältnis auch den anderen Miteigentümern schuldet. So bleibt die Höhe der Außenhaftung für ihn berechenbar.

Künftig soll sich das Verfahren nach der Zivilprozessordnung (ZPO) und nicht mehr wie bisher nach dem Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit (FGG) richten. Das FGG-Verfahren ist häufig aufwändiger als das der ZPO. Das ist für Wohnungseigentumssachen nicht länger gerechtfertigt, da sich ihr Gegenstand von dem eines normalen Zivilprozesses nicht unterscheidet.

Der Gesetzentwurf verbessert auch die Möglichkeiten, sich über den Inhalt der aktuellen Beschlüsse der Gemeinschaft näher zu informieren. Dazu wird eine Beschluss-Sammlung beim Verwalter geführt. Das kommt insbesondere Erwerbenden von Wohnungseigentum zugute, die sich besser Klarheit darüber verschaffen können, welche Rechte und Pflichten auf sie zukommen. □

„Regulierungsferien“ für Aufbau des VDSL-Netzes durch Telekom

Die von der Bundesrepublik in einer Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vorgesehenen „Regulierungsferien“ für den Aufbau des VDSL-Netzes stoßen bei der EU-Kommission auf Kritik. Die Kommission hat die Einleitung eines Vertragsverletzungsverfahrens angekündigt.

Medien- und Telekommunikations-Kommissarin Viviane Reding will verhindern, dass das neue Telekom-Glasfasernetz für VDSL-Anschlüsse mit bis zu 50 MBit/s beim Endkunden zeitweise von der Überwachung durch die Regulierungsbehörde Bundesnetzagentur ausgenommen wird. Nach Einschätzung der Brüsseler Behörde wird die Telekom durch das TKG und die so genannten Regulierungsferien für das

VDSL-Netz gegenüber den Konkurrenten bevorzugt.

Die Telekom will in das VDSL-Netz insgesamt 3 Milliarden Euro investieren. Damit will sie ihre Netze für so genannte Triple-Play-Angebote aufrüsten, die Internet, Telefonie und Medieninhalte bündeln. Der Konzern argumentiert, ohne Investitionssicherheit könne der Betrag nicht aufgebracht werden. Insgesamt sollen 50 Großstädte angeschlossen werden.

Den Forderungen der Telekom kommen die Bestimmungen im TKG entgegen: Gemäß dem neuen § 9 a sollen „neue Märkte“ grundsätzlich nicht der Regulierung unterliegen. Nur wenn „Tatsachen die An-

nahme rechtfertigen“, dass bei fehlender staatlicher Kontrolle „die Entwicklung eines nachhaltig wettbewerbsorientierten Marktes im Bereich der Telekommunikationsdienste oder -netze langfristig behindert wird“, soll die Bundesnetzagentur einschreiten. Dabei soll sie „insbesondere das Ziel der Förderung von effizienten Infrastrukturinvestitionen und die Unterstützung von Innovationen“ berücksichtigen.

Diese in der Branche als „Regulierungsferien“ für das VDSL-Netz der Deutschen Telekom bezeichneten Regelungen sind nicht nur der EU ein Dorn im Auge, sondern werden auch von Wettbewerbern scharf kritisiert. □

Novellierung des Baugesetzbuches seit 1. Januar 2007 in Kraft

Bei der Planung und Entwicklung sollen es die Städte nun leichter haben

In seiner Sitzung am 9. November 2006 hatte der Deutsche Bundestag das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte verabschiedet. Den Bundesrat hat das Gesetz am 15. Dezember passiert. Seit Beginn des Jahres 2007 ist es in Kraft.

Für die Beschleunigung und Erleichterung der Planungspraxis stehen das „beschleunigte Verfahren“ für Bebauungspläne der Innenentwicklung, der weitgehende Entfall förmlicher Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die Straffung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Erleichterung der Nachverdichtung von städtischen Gebieten und der Anpassung von Wohnquartieren an die Bedürfnisse des alten- und familiengerechten Wohnens.

Ein weiterer wichtiger Anwendungsbereich des Baugesetzbuches sind auch Bebauungspläne für die Wiedernutzung stillgelegter Gewerbeflächen. Das novellierte Gesetz trifft auch hier Regelungen, die den Abschluss von Sanierungsverfahren beschleunigen und erleichtern. Sanierungsverfahren sollen künftig, wenn möglich, nicht länger als 15 Jahre dauern. Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen wird vereinfacht.

Erweiterte Ermächtigungsgrundlage für BID-/HID-Gesetze in den Ländern

Weniger in der Öffentlichkeit bekannt bei der Novellierung ist der Teil „Private Initiativen“ nach § 171 f BauGB.

Danach können nach Maßgabe des Landesrechts, unbeschadet sonstiger Maßnahmen, Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für

die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen.

Zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands können durch Landesrecht Regelungen getroffen werden.

Politische Flankierung für das Landesrecht

Der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestags begründete in seiner Beschlussempfehlung vom 8. November 2006 (Drucksache 16/3308) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung, dass mit § 171 f BauGB bestehende und künftige landesrechtliche Regelungen zu entsprechenden Einrichtungen in privater Trägerschaft einschließlich ihrer Finanzierung kompetenzrechtlich flankiert werden sollen, „um verschiedentlich geäußerten Bedenken im Hinblick auf eine im Grundsatz bodenrechtlich abschließende Regelung des Baugesetzbuchs zu begegnen“.

Die Landesgesetzgeber sahen sich auch aufgrund dieser Bedenken gehindert, die städtebauliche Bedeutung von Business Improvement Districts, Immobilien- und Standortgemeinschaften und ähnlichen Einrichtungen zu berücksichtigen, so der Ausschuss in seiner weiteren Begründung.

Nicht nur die Zentren sind für den Städtebau bedeutend

Ferner unterstreicht der Ausschuss, dass die Festlegung von Gebieten nach § 171 f BauGB nicht auf die Gebietskulisse von Geschäftslagen und Innenstädte begrenzt ist, sondern grundsätzlich alle städtebaulich bedeutsamen Bereiche erfasst. Dabei erwähnt der Ausschuss ausdrücklich, dass private Initiativen auch in Wohnquartieren Aufwertungsmaßnahmen leisten, wie z. B. die Einrichtung von Kinderspielplätzen, Umgestaltung von Eingangsbereichen und Tiefgaragen, aber auch nicht bauliche Maßnahmen, wie die Schaffung von Angeboten für Jugendliche, die Organisation

gemeinschaftlicher Hausmeisterdienste etc. betreffen.

Ein Praxistest mit sechs Fallstudienstädten zur Praxistauglichkeit der BauGB-Novelle wurde durchgeführt und fand Eingang in die gesetzliche Beratung.

Der Bericht ist kostenlos im Internet unter www.difu.de/publikationen in der Rubrik 2006 (Veröffentlichungen im Volltext) verfügbar.

Anzeige

ALLE REDEN VON «PARTNERSHIP».



WIR AUCH.

Und die nehmen wir sehr ernst.

Denn als Partner von Unternehmen und Verbänden schaffen wir Werte: zur Imagesteigerung, zur Markenbildung, zur Marktpräsenz. Mit langjähriger Erfahrung, mit hohem Anspruch und mit ausgezeichneten Kenntnissen der Wohnungsbaubranche.

Gerne sind wir auch Ihr Partner.

Zum Beispiel für Ihre:

- > Geschäftsberichte
- > Kundenzeitschriften
- > Mieterzeitungen
- > Imagebroschüren
- > Festschriften
- > Jahresabschlussberichte



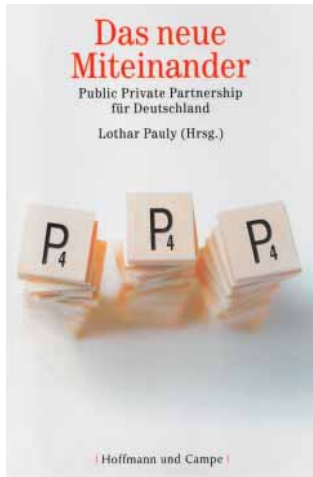
Haag Agentur für Kommunikation

Haag Agentur für Kommunikation GmbH
Telefon 0681/99281-0
E-Mail: mailbox@haag-kommunikation.de
Internet: www.haag-kommunikation.de

Lothar Pauly (Hrsg.)

Das neue Miteinander – Public-Private-Partnership für Deutschland

In dem Sammelband „Das neue Miteinander“ beschreiben prominente Autoren aus Politik und Wirtschaft jenes Zusammenspiel, von dem sich vor allem die Hüter der zumeist leeren Staatskassen einen Zauber erhoffen: Kapital soll sich binden und nachhaltig verwalten lassen.



PPP – Hinter den drei Ps verbirgt sich ein Kooperationsmodell zur Durchführung öffentlicher Projekte. Diese Public-Private-Partnership-Modelle sind ein immer noch schwieriges Zusammenspiel von Öffentlicher Hand und Privatwirtschaft. Für die öffentliche Infrastruktur bedeuten PPP-

Modelle zunächst eine neue Form der Planung, Baudurchführung, des Betriebs und der Finanzierung.

Auf rund 350 Seiten und in 44 Einzelbeiträgen des Buches werden vor allem die positiven Aspekte der Kooperationsform PPP beschrieben. Der Herausgeber und Vorstand der Deutschen Telekom, Lothar Pauly, will „mit Vorurteilen aufräumen und Mut machen, neue

Wege zu gehen“. Er sieht in der Beteiligung von privaten Geldgebern an öffentlichen Projekten einen Weg aus der demographischen

Falle der alternden Gesellschaft und eben jener leeren Staatskassen.

In seinem Aufruf unterstützen können ihn dabei klingende Autoren-Namen wie Kurt Beck, Michael Glos, Peer Steinbrück, Arend Oetker oder Albert Speer. Sie treten für eine grundlegende PPP-Kultur ein, beschreiben Einzelprojekte oder suchen die Chancen und Risiken von PPP in durchaus interessanten Beiträgen abzuwägen.

**Lothar Pauly (Hrsg.),
Das neue Miteinander –
Public Private Partnership
für Deutschland, März 2006,
Hoffmann und Campe,
19,95 Euro, ISBN 978-3-455-09535-7.**

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.)

Ratgeber Business Improvement District (BID)

Seit dem 1. Januar 2005 ist es in Hamburg möglich, mit Business Improvement Districts (BID) Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte in Privatinitiative aufzuwerten. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt hat zwischenzeitlich einen Ratgeber herausgegeben, der die BID-Idee und die gesetzliche Einführung des Modells in Hamburg beschreibt.

Im Sinne des Lernens voneinander gibt der Ratgeber im Kern praktische Hinweise zum BID-Verfahren. Für Grundeigentümer, Einzelhändler und für alle, die mit einem BID oder einer BID-Initiative in Berührung kommen (und dies darf auch für ein HID gelten) finden sich im Ratgeber wertvolle Hinweise, z. B. wie ein BID am besten vorbereitet und eine Steuerungsgruppe eingerichtet wird oder wie erfolgreiche Maßnahmen evaluiert werden.

Im Anschluss an diese Informationen enthält der Ratgeber einen Leitfaden. Denn

bei der Vielzahl der Beteiligten ist ein geordnetes Verfahren Erfolgsvoraussetzung. Und mit einem BID-Gesetz wird auch juristisches Neuland betreten und ein neues Verwaltungsverfahren eingeführt.

Der Leitfaden behandelt näher:

- Ablauf des BID-Verfahrens
- Leitfaden für Innovationsbereiche – ein BID von der Idee bis zum Abschluss
- Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren
- Häufig gestellte Fragen
- Kontakt und Informationen

Versehen sind die einzelnen Kapitel unter anderem mit praktischen Tipps und Hinweisen.



Der „Ratgeber Business Improvement District (BID)“, 56 Seiten, kann als PDF-Datei (2,5 MB) kostenlos unter <http://fhh.hamburg.de/stadt/Aktuell/behoerden/stadtentwicklung-umwelt/stadtplanung/bid> heruntergeladen werden.

Kooperation Hochschulen/ Wohnungswirtschaft – Neue Qualität in alten Quartieren

GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG

Die Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen im VdW Rheinland Westfalen mit den Hochschulen des Landes kann ein weiteres Praxisbeispiel vorweisen. Die GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG stellte der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen ein Wohnquartier in der Essener Schulzstraße für ein Semesterprojekt zur Verfügung. Die Ergebnisse ihrer Studien stellten die Studenten im Dezember 2006 in Essen vor.

Das Projekt

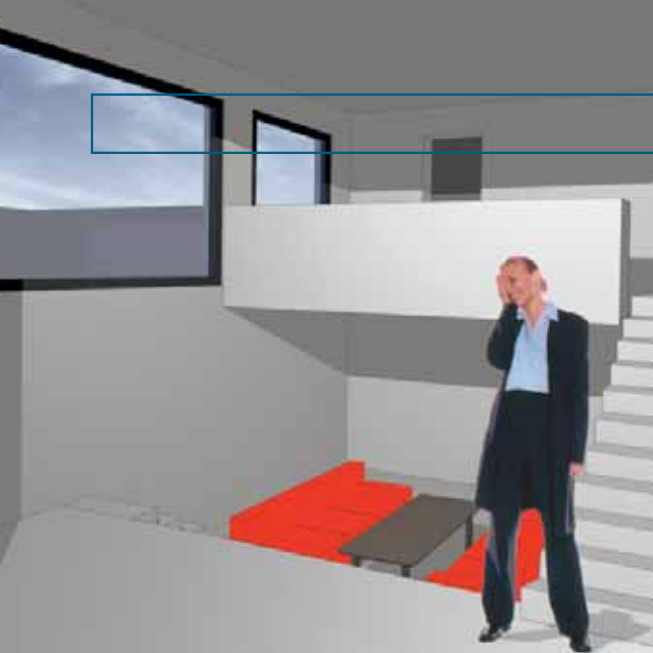
Studenten der RWTH Aachen wurde die Aufgabe gestellt, eine Wohnhochhausgruppe in Essen-Huttrop aus dem Jahr 1973 mit insgesamt sechs Gebäuden von 8 bis 15 Geschossen und 184 Wohneinheiten zu bearbeiten. Anders als bei ähnlichen Hochhaussiedlungen der 70er Jahre mit problematischem Wohnumfeld liegt dieses Objekt inmitten eines organisch gewachsenen, gutbürgerlichen Stadtteils mit sehr guter Infrastruktur und riesigen Grünanlagen.

Diese Ausgangssituation war am Lehrstuhl für Wohnbau im Fachbereich Architektur der RWTH ausschlaggebend dafür, aus dem Quartier ein Praxisobjekt für Studenten des Sommersemesters 2006 zu machen. Die Projekte werden seit 2004 gemeinsam mit dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen NRW (ILS) geplant und durchgeführt.

Erwartungen in hohem Maße erfüllt

„Bereits die ersten vorbereitenden Gespräche mit dem ILS und der RWTH Aachen waren für uns sehr informativ und machten neugierig auf das weitere Geschehen“, berichtet Bruno Hardes, Pro-





Neue Wohnformen, flexible Nutzungen – neue Penthouse-Wohnungen in alten Beständen.

Rückbau und Umgestaltung – so erhält das Quartier ein neues, moderneres Gesicht.

kurist der GEWOBAU und zuständig für Instandhaltung. „Bei zwei Workshops vor Ort in Essen waren wir beeindruckt von dem Engagement der Studenten.“

Dieser positive Eindruck verstärkte sich später durch die sehr interessante und hochwertige Zwischenpräsentation der Entwürfe in Aachen.

„Die nun vorliegenden endgültigen Entwürfe sind von hoher Qualität, die Art der Darstellung imponiert. Unsere Erwartungen, unkonventionelle, interessante und praxisnahe Lösungsansätze zu bekommen, sind in hohem Maß erfüllt worden“, so Ulrich A. Büchner, Vorstandssprecher der GEWOBAU.

Das Experiment

Für den Aachener Lehrstuhl für Wohnbau ist es bereits das dritte Experiment, den architektonischen Entwurf in der Bestandsentwicklung zu lehren. Experiment deshalb, weil der Lehrstuhl Neuland betrat, als er vor drei Jahren begann, Studenten mit aktuellen Fragestellungen der Wohnungswirtschaft zu konfrontieren, statt die klassischen wohntypologischen Entwurfsaufgaben zu stellen.

In ihren Semesterarbeiten haben die Studenten, unterstützt von Professoren, Lehrbeauftragten und Assistenten, dann diese Fragen aus unterschiedlichen Betrachtungsebenen behandelt: als Architekt, als

Wohnungsunternehmen, als Mieter oder als ausführende Firma – und gelöst.

Wurzeln der Zusammenarbeit

Entstanden ist das Projekt dadurch, dass der VdW Rheinland Westfalen mit der Forderung nach gut ausgebildetem Nachwuchs an die Hochschulen in NRW herangetreten ist. Denn die Verbindung von wirtschaftlichen Interessen auf der einen und der klassischen Entwurfsarbeit im



Ulrich A. Büchner, Vorstandssprecher der GEWOBAU, Essen

Wohnbau auf der anderen Seite findet bis heute in der deutschen Hochschullandschaft vor allem bei denjenigen Studenten statt, die nach abgeschlossenem Architekturstudium ein entsprechendes Angebot an bestehenden Aufbau- und Masterstudiengängen oder anderen Fortbildungsprogrammen wählen.

Praxisprojekt – Zukunft Wohnen

Das neue Programm mit dem Titel „Praxisprojekt – Zukunft Wohnen“ verfolgt hingegen das Ziel, alle Architekturstudenten schon während des regulären Studiums für die Problematik des Bestandes zu sensibilisieren.

Dabei ist es dem Lehrstuhl und dem Verband extrem wichtig, dass der Student auch bei der Bearbeitung von offensichtlich entwurfsfernen Problemstellungen nach wie vor die Anforderungen an den entwerfenden Architekten verinnerlicht – das Nützliche zusammen mit dem Tra-

genden, mit dem Schönen zu verbinden und zu einem neuen und ausgewogenen Ganzen zu formen.

Es haben sich zwei Partner gefunden, die voneinander lernen können und wollen: Die Hochschule erkennt in praxisbezogenen Aufgabenstellungen eine Chance die Lehre zu verbessern, die Wohnungswirtschaft erkennt in der Architektur eine Chance, anstehende Probleme zu lösen.

Präsentation im Internet

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der studentischen Arbeiten stehen auf der Homepage www.wohnbau.arch.rwth-aachen.de in der Rubrik „Institut für Wohnbau“ unter „Aktuelles“ zum Download bereit.

Kooperationspartner gesucht

Bis Ende Februar wählt der Lehrstuhl für Wohnbau den Kooperationspartner für das Praxisprojekt 2007 aus. Die Studenten beginnen mit der Arbeit im April. Voraussichtliches Projektende: September 2007.

Interessierte Wohnungsunternehmen können sich direkt mit dem Lehrstuhl für Wohnbau der RWTH Aachen in Verbindung setzen.

Ansprechpartner: Bernd Kusserow
 Tel.: 0241 8095009
 E-Mail: kusserow@wohnbau.arch.rwth-aachen.de

Energie vom Acker

ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt

Die kommunale ABG FRANKFURT HOLDING, mit einem Wohnungsbestand von rund 50.000 Wohnungen, hat in den letzten Jahren mehrfach Schlagzeilen durch die Realisierung der Passivhausbauweise im Neubau und auch im Bestand gemacht. Nun soll im Rahmen einer Gebäudesanierung eine Getreideheizung einen neuen Innovations-schub auslösen. Das Projekt hat Pilotcharakter.

Energie direkt von Frankfurter Äckern? Noch im laufenden Jahr soll dies im Frankfurter Riederwald Realität werden. In der Iselinstraße fährt dann nicht mehr der Tankwagen vor, um den Öltank zu füllen, sondern ein Traktor mit Getreide auf dem Anhänger.



Mit der Realisierung der ersten Getreideheizung in Frankfurt geht die ABG FRANKFURT HOLDING einen neuen Weg, um alternative Energiekonzepte zu erproben und die Energierechnung ihrer Mieter zu entlasten.

Getreideheizung – Bestandteil einer umfassenden energetischen Sanierung

Im Frühjahr wird das Gebäude aus den 70er Jahren mit 24 Wohnungen komplett saniert. Dabei werden die Außenwände gedämmt, neue Fenster eingebaut und auch die Getreideheizung mit Getreidesilo im Keller installiert.

Noch ist Getreide kein Regelbrennstoff. Doch schon jetzt können neueste Kessel-

generationen die Grenzwerte fast aller Bundesländer im Bereich Staubemission erfüllen. Nach der Novellierung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist Getreide noch immer nur für einen einge-

schränkten Benutzerkreis nutzbar. Die ABG versucht jedoch durch dieses Pilotprojekt schon Erfahrungen zu sammeln bei der Integration der neuen Kesseltechnologie in Konzepte für den Wohnungsbau. Zur Untersuchung der technischen Umsetzung werden ebenfalls Wartungs- und Betriebskosten untersucht. Diese Untersuchung wird von der Mainova begleitet und wirtschaftlich ausgewertet.

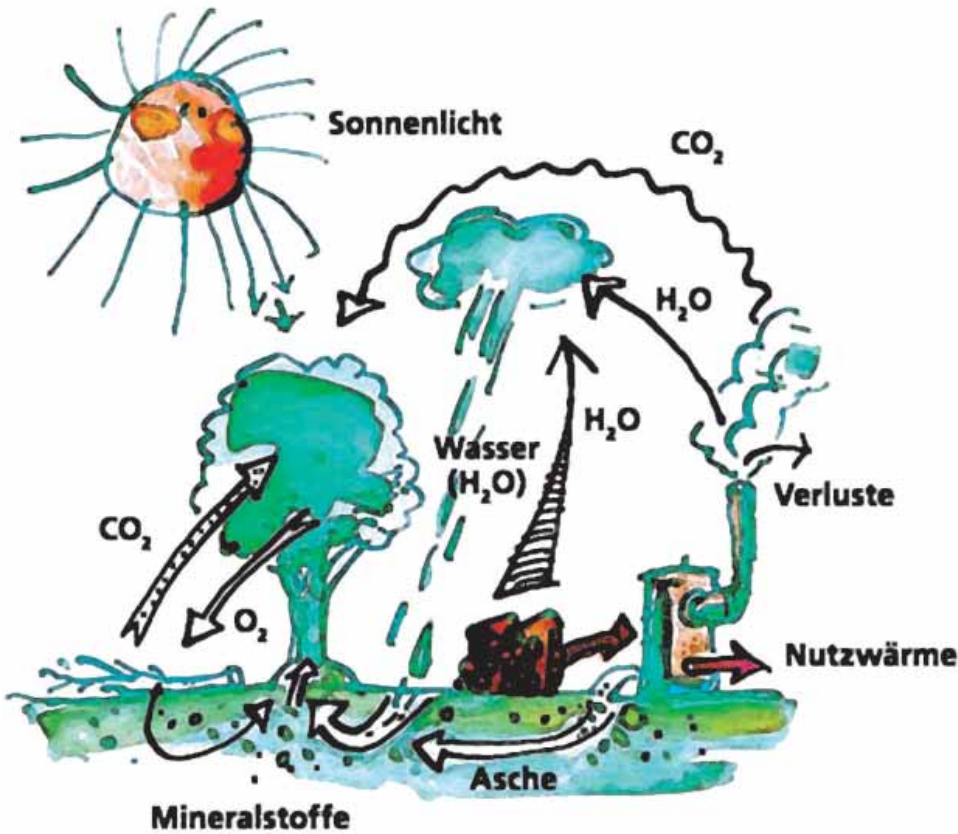
Insgesamt investiert die ABG rund 2 Millionen Euro in das Objekt, das bei dieser Gelegenheit um sechs Wohnungen aufgestockt wird. 50.000 Euro davon entfallen auf die neue Heizungsanlage. Insgesamt werden jährlich rund 30 Tonnen eiweißarmes und nicht als Nahrungsmittel geeignetes Getreide gebraucht, um den Energiebedarf des Hauses zu decken. Das sind fünf bis sechs Anhängerladungen.

Alternative Energien zur Reduktion der energetischen Abhängigkeit

„Wir müssen die Abhängigkeit von Kohle, Öl und Gas weiter vermindern und verstärkt regenerative Energien nutzen“, sagte Frankfurts Oberbürgermeisterin Petra Roth, die Aufsichtsratsvorsitzende der ABG, bei der Vorstellung des Projekts. Das Modellprojekt sei ein weiterer Beleg für die Innovationskraft des Unternehmens. Vor allem Haushalte mit niedrigem Einkommen würden von den steigenden Energiekosten stark belastet. Mit der Getreideheizung, so die Oberbürgermeisterin, würden die Mieter entlastet und die Umwelt geschont. Mit dem Projekt „wird auch für die Bauern aus der Region ein neuer Markt für ihre Produkte erschlossen“.

Mehrere Kooperationspartner

Neben dem lokalen Energieversorger Mainova, die diese Heizung betreiben wird, und dem Hessischen Bauernverband als Energielieferanten ist die Technische Universität München Partner der ABG bei dem Pilotprojekt. Das Konzept dafür hat Professor Gerhard Hausladen entwickelt, der auch ein Büro für Haus- und Klimatechnik betreibt und bereits beim Thema Passivhaus mit dem Wohnungsunternehmen zusammenarbeitet.



Getreide als Brennstoff verhält sich CO₂ neutral – genauso wie Holz und andere nachwachsenden Rohstoffe: Die beim Heizen abgegebene Menge CO₂ wurde vorher beim Wachsen durch das Getreide aus der Luft aufgenommen. Erfolg: eine ausgeglichene CO₂ Bilanz.

Ein weiterer Grund für die Realisierung dieser Anlage ist, weitere Erfahrungen zu sammeln in Betrieb und Wartung sowie Weiterentwicklung der Anlagentechnik. Schon die positive Entwicklung von Holz-Pelletsanlagen hat gezeigt, dass die Verbrennung von ressourcenschonenden biogenen Brennstoffen absolut schadstoffarm erfolgen kann.

Außerdem ist der Brennstoff kostengünstiger. Bei dem aktuellen Heizölpreis rechnet die ABG pro Jahr mit einer Energiekosteneinsparung von etwa 4.200 Euro. „Diese Kostenersparnis geben wir an die Mieter weiter“, erklärte ABG-Geschäftsführer Frank Junker. □

„Der Wärmeerzeugung durch Getreideverbrennung gehört die Zukunft“, ist der Professor überzeugt. „Ein ganz wesentlicher Teil der Wärme und Energie wird künftig über die direkte Verbrennung von Holz und Getreide gewonnen werden und so Öl und Gas ersetzen.“ Der Ersatz von fossilen Energieträgern soll zukünftig durch die optimierte Nutzung von vorhandenen Ressourcen erfolgen.

wenn regional Arbeitsplätze in der Landwirtschaft erhalten oder sogar ausgebaut werden können.

Dazu gehört auch die energetische Nutzung von speziell gezüchteten Energie-Getreidesorten. Vorteilhaft ist, dass auch brachliegende Flächen, die durch die EU subventioniert werden, genutzt werden können. Auch der Landwirt ist einer der „Gewinner“, wenn zu den landwirtschaftlichen Erzeugnissen auch Energie in verschiedensten Formen produziert wird.

Positive Umweltbilanz und Senkung der Energiekosten

Die Getreideheizung bietet gleich mehrere Vorteile: Weil bei der Verbrennung nur soviel Kohlendioxid entsteht wie die Pflanze während ihres Wachstums aus der Atmosphäre entnommen hat, wird die Umwelt weniger belastet. Auch sind die Transportwege kurz. All dies fördert die Gesamt-Ökobilanz dieses Energieträgers. Über die ökologischen Aspekte hinaus ist auch die ökonomische Seite zu beachten,



Bei gleichem Heizwert liegen die Preise für Heizöl und Holzpellets deutlich über dem Preis für eiweißarmes Getreide.

Mietrecht

Vermieter darf nach Falschberatung durch Mieterschutzverein kündigen

Ein Vermieter kann ordentlich kündigen, wenn der Mieter unberechtigt Betriebskostenvorauszahlungen von mehr als zwei Monatsmieten einbehalten hat und dies auf einer fahrlässigen Falschberatung eines Mieterschutzvereins beruht.

In einer Entscheidung vom 25. Oktober 2006 (Az.: VIII ZR 102/06) hatte der BGH in einem Fall zu entscheiden, in dem ein Mieter einer nicht preisgebundenen Wohnung nach dem Mietvertrag geschuldete Betriebskostenvorauszahlungen einbehalten hat. Der örtliche Mieterschutzverein hatte den Einbehalt empfohlen, weil der Vermieter trotz Aufforderung keine Foto-

kopien der Abrechnungsbelege übersandt hatte. Im fraglichen Zeitraum wurde noch unterschiedlich beurteilt, ob ein solcher Anspruch auf Übersendung von Belegkopien im preisfreien Wohnraum bestand. Nachdem die rückständigen Zahlungen die Summe von zwei Monatsmieten überschritten hatte, erklärte der Vermieter die ordentliche Kündigung.

Nach Ansicht des BGH hat der Mieter durch den unberechtigten Einbehalt der Vorauszahlungen seine Verpflichtungen aus dem Mietvertrag schuldhaft nicht unerheblich verletzt. Den Mieter treffe zwar kein eigenes Verschulden, weil er der

entsprechenden Empfehlung des Mieterschutzvereins gefolgt ist. Doch müsse der Mieter auch für schuldhaftes Verhalten des von ihm eingeschalteten Mieterschutzvereins einstehen, da dieser nach § 278 BGB als Erfüllungsgehilfe anzusehen sei.

Der fahrlässige Rechtsirrtum sei daher dem Mieter anzurechnen. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist ein Rechtsirrtum nur dann entschuldigt, wenn der Irrende bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt mit einer anderen Beurteilung durch die Gerichte nicht zu rechnen braucht. Dies sei hier aber nicht der Fall gewesen, da der Mieterschutzverein hätte wissen können, dass das geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht an den Betriebskostenvorauszahlungen wegen der ungeklärten Rechtslage von der Rechtsprechung verneint werden würde (BGH, Urteil vom 25.10.2006, Az.: VIII ZR 102/06, www.bundesgerichtshof.de). □

Wohnraummietrecht

Umlagefähigkeit neu entstehender Betriebskosten

Die Kosten einer Sach- und Haftpflichtversicherung, die ein Vermieter während des bestehenden Mietverhältnisses für das Mietobjekt abschließt, können auf die Mieter umgelegt werden, wenn im Mietvertrag die Kosten einer derartigen Versicherung als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet sind und dem Vermieter das Recht eingeräumt ist, auch neu entstehende Betriebskosten umzulegen.

Mit seinem Urteil vom 27. September 2006 hat der BGH die Position der Vermieter im Hinblick auf die Umlagefähigkeit neu entstehender Betriebskosten gestärkt.

Der vorliegende Mietvertrag enthielt folgende Klausel (Mehrbelastungsabrede):

„Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.“

Außerdem waren im Vertrag bei der Auflistung der Betriebskosten auch die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung aufgeführt.

Der BGH bestätigte die Auffassung des Berufungsgerichts, nach der die Kosten für die während des Mietverhältnisses abgeschlossene Versicherung vom Mieter anteilig zu tragen sei. Die Klausel verstoße nicht gegen das Transparenzgebot, da der Mieter bereits bei Abschluss des Mietvertrags damit habe rechnen müssen, dass weitere Betriebskosten auf ihn zukommen können.

Ebenso wenig eröffne die Klausel die Möglichkeit für den Vermieter, grundsätzlich nicht umlagefähige Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Es könne nicht darauf abgestellt werden, dass bei Abschluss des Mietvertrages bereits das versicherte Schadensrisiko vorhanden gewesen sei. Auch sei die Umlagefähigkeit nicht davon abhängig, dass dem Mieter durch die neu entstandenen Kosten Vorteile entstehen (BGH, Urteil vom 27.09.2006, Az.: VIII ZR 80/06, www.bundesgerichtshof.de).

Anmerkung

Das Urteil bestätigt in begrüßenswerter Eindeutigkeit die bisherige unterinstanzliche Rechtsprechung, wonach später entstehende Betriebskosten vom Vermieter einseitig umgelegt werden können, wenn der Mietvertrag eine so genannte Mehrbelastungsabrede enthält. Diese Abrede ist auch in den Musterverträgen des GdW enthalten, so dass die Wohnungsunternehmen, die die Musterverträge verwenden, von diesem Urteil profitieren.

Wichtig ist, dass später entstehende Betriebskosten auch nach Möglichkeit bereits dem Grunde nach im Mietvertrag aufgeführt sind. Von daher ist zu empfehlen, im Mietvertrag bereits alle denkbaren Betriebskosten aufzuführen, selbst wenn sie zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses (noch) nicht anfallen. Die Mieter sollten auch möglichst frühzeitig über die Umlage neu entstehender Betriebskosten informiert werden.

Mietrecht

Abrechnungskopien

Grundsätzlich hat ein Mieter im freien Wohnungsbau keinen Anspruch auf Überlassung von Kopien der Belege zur Betriebskostenabrechnung.

Hat der Vermieter jedoch bereits schriftlich zugesagt, die Unterlagen zuzusenden, so kann er seine Zusage nicht mehr widerrufen. Dies entschied das Amtsgericht Mainz (Az.: 86 C 149/06, Urteil vom 21.09.2006, WuM 2006, S. 619 f.).

Mietrecht

Madonnenstatue stellt keinen Mietminderungsgrund dar

Ein evangelischer Mieter ärgerte sich darüber, dass er ständig an einer Madonnenstatue vorbeigehen musste, die der Vermieter im Treppenhaus aufgestellt hatte. Er wollte bis zur Entfernung der Figur seine Miete mindern.

Die Richter erklärten, eine besondere Zustimmung stelle die Statue nicht dar und sie könne auch keinen Schock beim Betrachten auslösen. Die „subjektive Überempfindlichkeit“ löse keine Mietminderung aus. Dies entschied das Amtsgericht Münster (Az.: 3 C 2122/03, Urteil vom 22.07.2003, NJW 2004, S. 1.334). □

Mietrecht

Renovierung: Grelle Farben müssen überstrichen werden

Ist die Mietwohnung vom Mieter in schrillen Farben wie lila, schwarz oder rot gestrichen worden, muss er sie beim Auszug wieder weiß streichen. Dies entschied das Amtsgericht Esslingen (Az.: 1 C 254/04, Urteil vom 12.11.2004, ZMR 2005, S. 199 f.).

Verjährung des Anspruchs auf Zahlung der Kautions

Ist im Mietvertrag die Zahlung einer Kautions vorgesehen, hinterlegt sie der Mieter aber nicht, verjährt der Anspruch des Vermieters auf die Kautions nach drei Jahren. Dies entschied das Landgericht Duisburg (Az.: 13 S 334/05, Urteil vom 28.03.2006, WuM 2006, S. 250 f.).

Mietrecht

Keine Bindung an Kostenmietklauseln nach Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit

Die Bindung an eine Kostenmietklausel in einem bestehenden Mietvertrag mit einer ehemals gemeinnützigen Wohnungsbau-gesellschaft entfällt mit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit aufgrund ergänzender Vertragsauslegung.

Dieser Entscheidung des BGH vom 14. Juni 2006 (Az.: VIII ZR 128/05) lag die bis dahin umstrittene Frage zugrunde, ob der Mieter einer ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft einer Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem eine mietvertragliche Klausel entgegenhalten kann, nach der die Miete nur im Rahmen der Kostenmiete erhöht werden darf.

Der BGH hat nun festgelegt, dass vertragliche Kostenmietklauseln, die nach dem Wortlaut die Wohnungsgemeinnützigkeit voraussetzen, mit der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit ihre Bedeutung verloren haben. Zur Begründung hat der BGH ausgeführt, dass die Mietvertragsparteien bei Vereinbarung dieser Klausel die Frage der Mieterhöhung nur für den Fall

einer andauernden Wohnungsgemeinnützigkeit bedacht haben. Nach deren Wegfall sei insoweit eine ungewollte und nicht bedachte, vertragliche Regelungslücke entstanden, die im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zu schließen sei.

Die ergänzende Vertragsauslegung führe daher zu der Annahme, dass mit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 31. Dezember 1989 die Kostenmietklausel keine Wirkung mehr entfalte und ein Vermieter eine Mieterhöhung anhand der Vergleichsmiete vornehmen dürfe (BGH, Urteil vom 14.06.2006, Az.: VIII ZR 128/05, www.bundesgerichtshof.de).

Anmerkung

Derartige Kostenmietklauseln dürften nur noch in älteren Verträgen enthalten sein. Unabhängig von diesem Urteil unterliegen Wohnungen auch derzeit noch dem Prinzip der Kostenmiete im Sinne der gesetzlichen Wohnraumförderungsbestimmungen, wenn sie öffentlich gefördert oder noch der Nachwirkungsfrist unterliegen. □

Zivilrecht

Kein Unterlassungsanspruch gegen Ball spielende Kinder

Grundstückseigentümer haben nicht das Recht, Nachbarskindern das Fußballspielen deshalb zu verbieten, weil der Ball wiederholt auf ihrem Grundstück landet. Es könne höchstens Schadensersatz verlangt werden. Dies entschied das Landgericht Münster (Az.: 5 O 5454/03).

„Hilfen für Helfer“

Eckpunkte einer Reform des Gemeinnützigkeits- und Spendenrechts

Das Bundesfinanzministerium hat die Eckpunkte der Initiative „Hilfen für Helfer“ veröffentlicht. Auf der Basis dieser Eckpunkte erarbeitet das Ministerium zurzeit einen Referentenentwurf.

Die Eckpunkte im Einzelnen:

- Einführung eines neuen Abzugs von der Steuerschuld für bestimmte ehrenamtliche Tätigkeiten im gemeinnützigen Bereich in Höhe von 300 Euro. Den Abzug kann geltend machen, wer monatlich 20 Zeitstunden im Dienst einer juristischen Person des öffentlichen Rechts unentgeltlich alte, kranke oder behinderte Menschen betreut (z. B. bei AWO/DRK).
- Anhebung der sog. steuerfreien Übungsleiterpauschale von 1.848 auf 2.100 Euro.
- Vereinheitlichung und Anhebung der Höchstgrenzen für den Spendenabzug von bisher 5 v. H./10 v. H. des Gesamtbetrages der Einkünfte (§ 10 b Abs. 1 Sätze 1 und 2 EStG) auf 20 v. H.
- Verbesserter Sonderausgabenabzug für Mitgliedsbeiträge an Kulturfördervereine.
- Anhebung der Besteuerungsgrenze für wirtschaftliche Betätigungen gemeinnütziger Körperschaften von insgesamt 30.678 auf 35.000 Euro Einnahmen im Jahr (ebenso Anhebung der Zweckbetriebsgrenze bei sportlichen Veranstaltungen).
- Anhebung des Höchstbetrags für die Ausstattung von Stiftungen mit Kapital (Vermögensstockspenden, § 10 b Abs. 1a EStG) von 307.000 auf 750.000 Euro.
- Abschaffung des zeitlich begrenzten Vor- und Rücktrags beim Abzug von Großspenden und der zusätzlichen Höchstgrenze für Spenden an Stiftungen. Dafür Einführung eines zeitlich unbegrenzten Spendenvortrags.
- Senkung des Satzes, mit dem pauschal für unrichtige Zuwendungsbestätigungen und fehlverwendete Zuwendungen zu haften ist, von 40 v. H. auf 30 v. H. der Zuwendungen.
- Bessere Abstimmung der förderungswürdigen Zwecke im Gemeinnützigkeits- und Spendenrecht.
- Bürokratieabbau im Spendenrecht. □

Gewerbsteuer

Erweiterte Gewerbesteuerkürzung

Die erweiterte Gewerbesteuerkürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG kann für Wohnungsunternehmen zu einer erheblichen Einsparung an Gewerbesteuer führen. Die Anforderungen sind restriktiv. Eine einzige schädliche Tätigkeit führt zur Versagung der Steuervergünstigung.

Der BFH hat mit Urteil vom 30. November 2005 entschieden, dass die Beteiligung an einer Personengesellschaft eine schädliche, die Kürzung versagende Tätigkeit darstellt.

Der Aufsatz von Dr. Dieterlen, „Erweiterte Gewerbesteuerkürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG bei Beteiligung an einer gewerblichen Personengesellschaft“, in Betriebsberater 2006, S. 1.935 ff., beschäftigt sich kritisch mit dem BFH-Urteil vom 30. November 2005. Die Entscheidungen verschiedener Finanzgerichte geben trotz des vorgenannten BFH-Urteils „Hoffnung, dass die Rechtsprechung eine erneute Chance zur Auslegung des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG vor dem Hintergrund des Gesetzeszweckes nicht ungenutzt verstreichen lässt.“

Mit Interesse ist abzuwarten, ob es in der Angelegenheit zu einem erneuten BFH-Verfahren kommt. □

Einkommensteuer

Beiträge zur Instandhaltungsrücklage nach dem WEG direkt abzugsfähig?

Jeder Wohnungseigentümer hat laut Gesetz Wohngeld zu zahlen. Bestandteil des Wohngeldes ist regelmäßig der Beitrag zur Instandhaltungsrücklage.

Der BFH hat mit Urteil vom 21. Oktober 2005 (BFH/NV 2006, S. 291) seine Rechtsprechung bestätigt, dass beim einzelnen Wohnungseigentümer mit der Zahlung in die Instandhaltungsrücklage zwar das Geld abgeflossen

ist. Werbungskosten bei den einzelnen Wohnungseigentümern sind jedoch erst dann entstanden, wenn der Verwalter die Rücklage für einzelne Reparaturen verausgabt hat.

Der Aufsatz von Dr. Sauren, „Beiträge zur Instandhaltungsrücklage nach dem WEG direkt abzugsfähig?“, in Deutsches Steuerrecht 2006, S. 2.161 ff., beschäftigt sich mit der Thematik und weist

darauf hin, dass „die Praxis dies anders lebt“, d. h. die Beiträge in die Instandhaltungsrücklage als Aufwand steuerlich geltend gemacht werden.

Auf Anfrage bei Jürgen Gnewuch
Tel.: 0211 16998-28
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de
wird der Aufsatz übersandt.

Vermietungsgenossenschaften

Soziales Engagement im Rahmen der Unterbringung bedürftiger Personengruppen in Genossenschaftswohnungen

Der GdW hat sich auf Bitten des VdW Rheinland Westfalen an das Bundesministerium der Finanzen gewandt und um Klarstellung gebeten, ob das soziale Engagement bei der Unterbringung bedürftiger Personengruppen in Genossenschaftswohnungen ein begünstigtes Geschäft darstellt.

Vermehrt schließen Genossenschaften Mietverträge über Genossenschaftswohnungen mit gemeinnützigen oder sozialen Trägern ab, die Mitglieder der Genossenschaft werden. Die Träger nehmen in die von der Genossenschaft gemieteten Wohnungen bestimmte Personengruppen, wie z. B. psychisch und physisch Behinderte, Alzheimer- und Demenzkranke oder anderweitig bedürftige Personen, auf der Grundlage von Betreuungsverträgen auf. Diese Personen werden in der Regel nicht Mitglieder der Genossenschaft. Häufig ist ihnen dies auch nicht möglich, da sie nicht mehr geschäftsfähig sind.

Es stellt sich in diesen Fällen die Frage, wie die Überlassung mit Blick auf die Vorschrift des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG, d. h. die Steuerbefreiung der Vermietungsgenossenschaften, zu werten ist.

Da nur der gemeinnützige oder soziale Träger Mitglied der Genossenschaft ist, die Wohnung aber tatsächlich von den Mitgliedern der Wohngruppe genutzt wird, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, könnte die Auffassung vertreten werden,

dass insoweit eine nicht steuerbegünstigte Vermietung vorliegt.

Die Wohnungswirtschaft vertritt aber die Auffassung, dass – nach dem Gesamtbild der Verhältnisse – auf das Überlassungsverhältnis zwischen dem sozialen bzw. gemeinnützigen Träger und den Wohngruppen auch die Grundsätze für Untermietverhältnisse angewandt werden können, für die nach der Textziffer 22 des BMF-Schreibens vom 22. November 1991 die Steuerbefreiung nicht ausgeschlossen ist.

Ferner bedarf es nach dem BMF-Schreiben vom 22. November 1991 aus Billigkeitsgründen auch keiner Mitgliedschaft des Mieters, wenn z. B. Bund, Länder, Gemeinden, Kirchen oder Unternehmen für Mieter Genossenschaftsanteile zeichnen. Allerdings ist es in diesen Fällen erforderlich, dass der Mietvertrag mit den Nutzern abgeschlossen wird, was in den Fällen der vorgenannten Wohngruppen regelmäßig nicht der Fall ist.

Im BMF-Schreiben von 1991 wurden generell nur solche Tätigkeitsfelder von Genossenschaften aufgenommen, die zum damaligen Zeitpunkt – auch aus Sicht der Wohnungswirtschaft – bedeutsam waren. Ein Bedarf an solchen alternativen Unterbringungsmöglichkeiten bestimmter Personengruppen, die aufgrund Alter oder Behinderung psychische und physische Defizite aufweisen, hat man zum damaligen Zeitpunkt nicht oder noch

nicht in diesem Maße gesehen. Hier hat sich aber in den letzten Jahren die Sichtweise deutlich verändert. Gerade im Bereich der Alzheimer- und Demenzkranke zeigt sich, dass es wegen der relativ guten Funktionsfähigkeit des Langzeitgedächtnisses, allerdings der Defizite des Kurzzeitgedächtnisses, besonders wichtig ist, die Erkrankten in ihrem gewohnten Umfeld zu belassen. Nur dann können sie zwar ein betreutes, aber doch noch relativ eigenständiges Leben führen. Reißt man sie dagegen aus ihrem gewohnten Umfeld heraus, bringt sie z. B. in Heimen unter, wären sie völlig orientierungslos und können nicht mehr unbeaufsichtigt die entsprechenden Einrichtungen verlassen.

Wegen der steigenden Lebenserwartung unserer Bevölkerung und damit einhergehend der zunehmenden Bedeutung dieser Erkrankungen muss sich die Gesellschaft den neuen Anforderungen stellen. Die Wohnungsgenossenschaften wollen sich dieser Herausforderung durch das Zurverfügungstellen von geeignetem Wohnraum zur Versorgung der angesprochenen Personen annehmen.

Genossenschaften, die sich in diesem Bereich aus sozialen Beweggründen und dem genossenschaftlichen Selbstverständnis heraus engagieren, müssen unterstützt werden. Die mögliche steuerliche Einqualifizierung als nicht begünstigte Tätigkeit i. S. des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG darf nicht dazu führen, dass Genossenschaften auf ihr soziales Engagement verzichten bzw. sich wieder zurückziehen.

Der GdW hat mit Schreiben vom 20. Dezember 2006 an das Bundesfinanzministerium um Klarstellung gebeten, dass es sich bei den betreffenden Überlassungen – ggf. im Billigkeitswege – um begünstigte Geschäfte handelt. □

Einkommensteuer

Aufwendungen für Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte

Durch das Steueränderungsgesetz 2007 vom 19. Juli 2006 wurde hinsichtlich der Aufwendungen für die Wege zwischen Wohnung und regelmäßiger Arbeitsstätte eine Systemänderung vorgenommen. Danach werden die Wege zwischen Wohnung und Arbeitsstätte nunmehr der Privatsphäre (die Arbeit beginnt am Werkstor) zugerechnet.

Zum Ausgleich von Härtefällen können Fernpendler ab dem 21. Kilometer der Entfernung die Entfernungspauschale – wie bisher – in Höhe von 0,30 Euro je Entfernungskilometer wie Werbungskosten/Betriebsausgaben abziehen. Die Beschränkung auf den Höchstbetrag von 4.500 Euro bleibt unverändert bestehen.

Dazu und zu anderen Zweifelsfragen wird im BMF-Schreiben vom 1. Dezember 2006, IV C 5-S 2351-60/06, Stellung genommen, das auf Anfrage bei Jürgen Gnewuch Tel.: 0211 16998-28 E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de übersandt wird.

Fort- und Weiterbildungsangebote



Seminare März 2007

01.03.2007	Budenheim	Zeigen Sie die Stärken Ihres Unternehmens – Erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Presse	Hedda Werner
01.03.2007	Hannover	Schönheitsreparaturen und Wohnungsabnahme – Rechte, Pflichten, neue Rechtsprechung	Erhard Abitz
05./06.03.2007	Bochum	Crash-Kurs für WEG-Verwalter	Erhard Abitz
05./06.03.2007	Hannover	Rhetorik: Gekonnt Reden halten – Vortragstraining für Führungskräfte (mit Videoanalyse)	Brita Floegel
06.03.2007	Wiesbaden	Beschwerde- und Konfliktmanagement	Prof. Dr. Matthias Neu
07.03.2007	Hannover	Wertermittlung von Grundstücken und Gebäuden: Teil I Grundlagen der Wertermittlung und Vergleichswertverfahren	Prof. Dr. Matthias Weppler
08.03.2007		Teil II Ertragswertverfahren	
27.03.2007		Teil III Sachwertverfahren	
28.03.2007		Teil IV Rechte, Beschränkungen und Belastungen	
07.03.2007	Wiesbaden	Der kompetente Wohnungseigentumsverwalter – Bestellung, Aufgaben und Befugnisse, Verwaltervertrag, Haftung	Horst Griesmayr
08.03.2007	Hannover	Konfliktfreie Kommunikation unter dem Gesichtspunkt des AGG	Prof. Dr. Matthias Neu
08.03.2007	Wiesbaden	Maklerprovision sichern	Thomas Menzel
09.03.2007	Bochum	Forderungsbeitreibung und Räumungsklagen in Mietsachen – Ein Erfahrungsaustausch unter Praktikern	Dr. Rainer Schütze
12.03.2007	Hannover	Das neue Hartz IV: Handlungsbedarf für Vermietung, Mietschuldenberatung und Kundenbetreuung	Sabine Petter
12./13.03.2007	Bad Dürkheim	Wohnungswirtschaft aktuell	N.N.
13.03.2007	Bochum	Man hinterlässt ein Schmuckstück (Vormieter) – man übernimmt einen Saustall (Nachmieter) – die Wohnungsabnahme	Helmut Schibilsky
13.03.2007	Wiesbaden	Das Verkaufsgespräch – fachspezifisch für die Immobilienbranche	Barbara Lindermann
14.03.2007	Hannover	Grundzüge der Immobilienbewertung	Gerhard Viemann, Heiko Günther
14.03.2007	Hannover	Vermieten heißt auch „verkaufen“	Astrid Horvath
14./15.03.2007	Bochum	Intensivseminar Betriebskosten	Volker J. Ziaja
14./15.03.2007	Budenheim	Einführung in die Wohnungseigentumsverwaltung, Grundseminar	Karl Heinrich Stepan, Sabine Tombers
15.03.2007	Hannover	Gewährleistung im Mietrecht – Minderung, Schadensersatz unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des BGH	Ulf P. Börstinghaus
15.03.2007	Wiesbaden	Erfolgreicher Aufbau einer Hausverwaltung: Teil 1 Praktische und rechtliche Grundlagen	Hannelore Böhnke
22.03.2007		Teil 2 Grundlagen des Mietrechts	
29.03.2007		Teil 3 Grundlagen des WEV und die professionelle Umsetzung in die Praxis	
19.03.2007	Hannover	Grundlagen der Wohnungseigentumsverwaltung	Horst Griesmayr
20.03.2007	Budenheim	Der kundenorientierte Geschäftsbrief	Doris Lavall

20.03.2007	Hannover	Basiswissen: Mietenbuchhaltung	Kerstin Bonk
21.03.2007	Wiesbaden	Gewerberaummietrecht	Walter Fallak
22.03.2007	Hannover	Rechte und Pflichten der Aufsichtsräte bei Wohnungsgenossenschaften	Rainer Maaß
23.03.2007	Bochum	Miettouristen / Mietnomaden – ein Problem?	Detlef Wendt
27.03.2007	Wiesbaden	Umgang mit dem aggressiven Mieter	Prof. Dr. Matthias Neu
28.03.2007	Bochum	Wie leite ich erfolgreich eine Wohnungseigentümer-Versammlung – Fachliche und rhetorische Voraussetzungen	Horst Griesmayr
28.03.2007	Budenheim	Aktuelles zur Wohnungsbauförderung in Rheinland-Pfalz	Bodo von Wehrs
29.03.2007	Bochum	Interkulturelles Marketing und Öffentlichkeitsarbeit	N.N.

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

• in Bochum:

Claudia Bovenschulte
Telefon 0234 9447-510

• in Düsseldorf und Frankfurt:

Dr. Gerhard Jeschke
Telefon 0211 16998-25

• in Hannover:

Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

Anzeige

Wirtschaftsplanung - Wenn die eigene IT-Lösung an Grenzen stößt WOWIplan die sichere Lösung

- betriebswirtschaftlich konfiguriertes Planungssystem - alle Zusammenhänge logisch verknüpft
- auf Excel programmiert - einfach zu bedienen, gewohnte Oberfläche
- Investitionsplanung, Finanzplanung, Plan-Bilanz, Plan-GuV auf Knopfdruck - automatische und parallele Berechnung in einem Planwerk
- integrierter Darlehensrechner - Kapitalkosten punktgenau berechnen
- GuV-Ergebnisse pro Wirtschaftseinheit - Stärken und Schwächen im Bestand erkennen
- Planungsvarianten - Risiken erkennen
- Vorausschau bis zu 10 Jahren - Vorlagen für Gremien, Wirtschaftsprüfer und Banken
- Ausgangsdaten strukturieren und auswerten - problemlose Datenübernahme

Das Einstiegsmodell aus der ave-Produktfamilie zum Preis ab 2.000,00 €!

Wärmepumpen-Marktplatz NRW

Neuer Leitfaden für Wohnungsunternehmen

Die Landesinitiative Zukunftsennergien in Nordrhein-Westfalen hat sich zur Aufgabe gemacht, Innovationsprozesse auf dem Sektor Energie voranzutreiben. Ein Arbeitsfeld der Initiative ist der Wärmepumpen-Marktplatz.



für Planer von Heizungsanlagen und Wärmeversorgungsanlagen erstellt hat.

Auch für Wohnungsunternehmen soll die Wärmepumpe als mögliche Alternative zur konventionellen Erwärmung dargestellt

Auf diesem Marktplatz tummeln sich mittlerweile viele Anbieter, Planer, Installateure und Nutzer. Ein Erfolg, der zu einem guten Teil auch auf einen Planungsleitfaden für Wärmepumpen zurückzuführen ist, den der „Wärmepumpen-Marktplatz“

werden. In Zusammenarbeit mit Verbänden der Wohnungswirtschaft, Architekten und Ingenieuren sowie Herstellern von Wärmepumpen hat der „Wärmepumpen-Marktplatz“ nun einen Leitfaden für Wohnungsunternehmen aufgelegt.

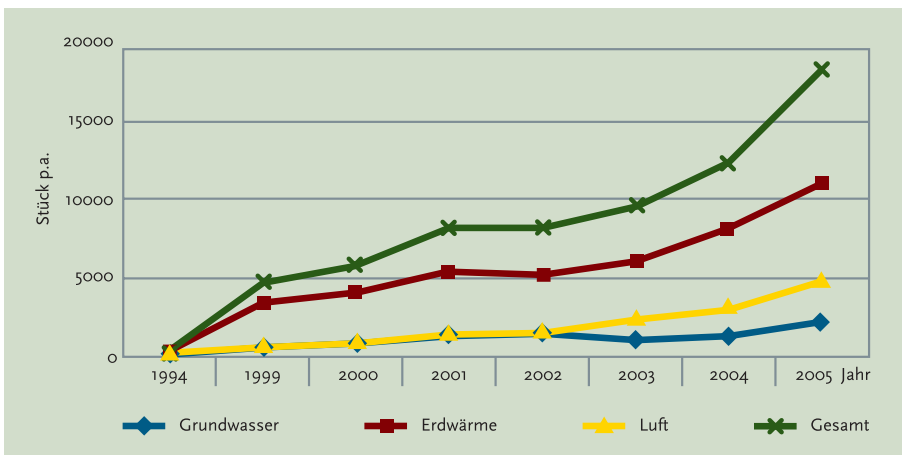
Grundsätzlich bietet der Leitfaden den Zugang zur Wärmepumpentechnik, indem die Technik dem Leser leicht verständlich vorgestellt und die Einsatzbereiche mit ihren Rahmenbedingungen beschrieben werden. Ergänzt werden die Ausführungen durch Beispiele ausgeführter Bauvorhaben zu den jeweiligen Einsatzbereichen.

Entwicklung der Wärmepumpe

In der Vergangenheit fanden die Wärmepumpen weitgehend ihren Markt bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Bauherren, die vorausschauend handelten und die auch Gesichtspunkte des Umweltschutzes mit zur Grundlage ihrer Investitionsentscheidungen machten. Dabei handelte es sich überwiegend um Neubauten, aber auch im Marktsegment der Sanierungen und der Erneuerungen von Heizungsanlagen wurden Wärmepumpen installiert.

Die Grafik zeigt die Absatzentwicklung für Wärmepumpen innerhalb der letzten 11 Jahre. Zu beachten ist das Jahr 2005, das gegenüber dem Vorjahr eine Steigerungsrate von 45 Prozent aufweist.

Absatzentwicklung der Wärmepumpen in Deutschland



Der Wärmepumpen-Leitfaden für die Wohnungswirtschaft wird allen Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen kostenlos zur Verfügung gestellt und steht unter www.waermepumpen-marktplatz-nrw.de zum kostenlosen Download bereit.

Neues aus dem Normenwerk

VOB Teil B und Teil C überarbeitet

Nach der Änderung des Teil A der VOB, bei dem es um Vergabebestimmungen bei öffentlichen Bauvorhaben geht, hat der Normenausschuss nun auch die beiden übrigen Teile der VOB geändert.

Im Teil B DIN 1961:2006-10 geht es um die „Allgemeinen Vertragsbestimmungen für die Ausführung von Bauleistungen“. Bei der Novellierung wurden die Regelung über Verjährungsfristen für Mängelansprüche modifiziert, das Kündigungsrecht erweitert, die Vereinba-



rung von Zahlungsplänen ermöglicht und Zahlungsregelungen klarer definiert. Zusätzlich besteht nun die Möglichkeit, ein außergerichtliches Verfahren zur Streitbeilegung zu eröffnen.

Bei den Änderungen des Teil C der VOB geht es im Wesentlichen um Anpassungen an die Entwicklung im Baugeschehen. Die einzelnen dort aufgeführten Gewerke wurden fachtechnisch und redaktionell überarbeitet.

Weiterhin wurden Normen und Normentwürfe für Prüfverfahren verschiedener Materialien veröffentlicht, z. B. DIN EN 539-2:2006-10 – Prüfung der Frostwiderstandsfähigkeit von Tondachziegeln für überdeckende Verlegung.

Für Fragen steht Christof Bretz, Referat Technik und Multimedia im Drei-Länder-Büro, unter den E-Mail-Adressen c.bretz@vdw-rw.de oder christoph.bretz@vdsuedwest.de zur Verfügung.

Betriebsvergleich des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest

Auswertung 2005 liegt vor – Teilnehmerzahl noch einmal gesteigert

Der Betriebsvergleich 2005 wurde im Oktober 2006 fertig gestellt und an die Teilnehmer versandt. Gegenüber dem Vorjahr konnten die Teilnehmerzahlen sowohl im VdW Rheinland Westfalen als auch im VdW südwest noch einmal gesteigert werden. Insgesamt liegen den Auswertungen die Daten von 245 Mitgliedsunternehmen (rd. 55 Prozent) des VdW Rheinland Westfalen und von 59 Mitgliedsunternehmen (rd. 30 Prozent) des VdW südwest zu Grunde.

Die Fortentwicklung des Betriebsvergleichs erstreckte sich in diesem Jahr insbesondere auf die grundlegende Überarbeitung der grafischen Auswertungen und einige kleinere Erweiterungen im Datenteil. Wie immer wurden dabei auch die häufigsten Anregungen aus dem Teilnehmerkreis der Vorjahre umgesetzt. Mittlerweile umfasst die Auswertung damit 100 Kennzahlen aus den verschiedensten Bereichen.

Auch für die Zukunft ist die ständige Weiterentwicklung des Betriebsvergleichs erklärtes Ziel. Anregungen, Kritik und Verbesserungsvorschläge aus den Reihen der Mitgliedsunternehmen werden gerne entgegengenommen.

Die folgenden, knappen Darstellungen der Einzelergebnisse beruhen auf den Daten aller teilnehmenden Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest. Den Auswertungen wurde nur die Anzahl der verwalteten Einheiten als Ordnungskriterium zugrunde gelegt. Auf die im Betriebsvergleich selbstverständlich weiterhin enthaltene zusätzliche Differenzierung nach Rechtsformen wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Die Gruppe der Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von weniger 100 verwalteten Einheiten wurde in die Auswertungen nicht einbezogen, da die Unternehmensstrukturen für einen sinnvollen Vergleich zu heterogen sind. Ferner wurde auf Zeitreihenvergleiche weitestgehend verzichtet, da insbesondere durch die zwar verminderten, aber immer noch vorhandenen jährlichen Veränderungen in der Teilnehmerstruktur unerwünschte Verzerrungen nicht ausgeschlossen werden können.

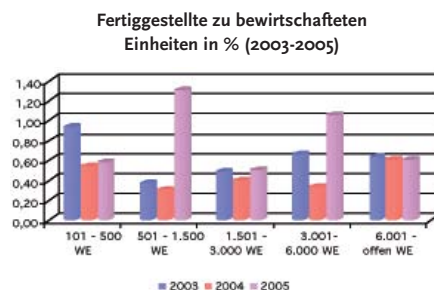
Teilnehmerstruktur

Die Teilnehmerstruktur des Betriebsvergleichs 2005 zeigt folgende Übersicht:

	VdW Rheinland Westfalen				VdW südwest			
	Teilnehmer	Mittelwerte			Teilnehmer	Mittelwerte		
		Bilanzsumme	Umsatzerlöse HBW	WE		Bilanzsumme	Umsatzerlöse HBW	WE
Anz.	TEuro	TEuro	Anz.	Anz.	TEuro	TEuro	Anz.	
Genossenschaften								
101-500 WE	22	7.531	1.183	297	8	7.517	1.158	290
501-1.500 WE	67	21.264	3.639	894	15	23.135	3.593	828
1.501-3.000 WE	39	49.131	8.477	1.971	7	48.465	7.503	1.675
3.001-6.000 WE	24	110.278	17.533	3.919	3	91.649	16.281	3.888
> 6.000 WE	4	204.003	35.287	8.283	0	0	0	0
Kapitalgesellschaften								
101-500 WE	8	8.226	858	180	1	19.154	1.371	236
501-1.500 WE	12	29.997	4.360	926	7	34.753	4.082	834
1.501-3.000 WE	24	51.475	7.745	1.793	7	66.151	9.011	2.094
3.001-6.000 WE	21	100.315	15.507	3.596	4	141.099	18.922	4.130
> 6.000 WE	24	430.125	61.076	13.296	7	673.141	102.173	19.549
Gesamt	245				59			

Bewirtschafteter Bestand und Bautätigkeit

Für die nachfolgende Grafik wurden je Gruppe die Anzahl der fertig gestellten Vermietungseinheiten (Neubau) zum Gesamtbestand der bewirtschafteten Einheiten ins Verhältnis gesetzt. Dabei ergab sich – anders als in den Vorjahren – ein uneinheitliches Bild:

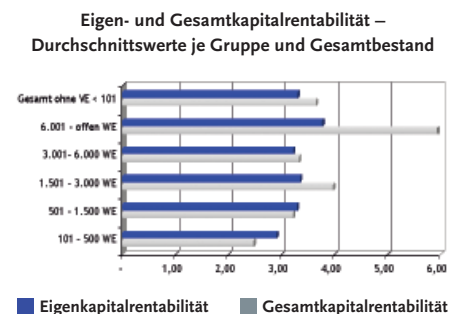


Während in der Gruppe der großen Wohnungsunternehmen diese Verhältniszahl annähernd konstant blieb, war insbesondere im Bereich der mittelgroßen Wohnungsunternehmen ein teilweise deutlicher Anstieg der Bautätigkeit zu verzeich-

nen. Es bleibt abzuwarten, ob sich dieser Trend fortsetzen wird. Zu beachten ist jedoch, dass so ermittelte Verhältniszahlen besonders im Zeitvergleich anfällig sind für Veränderungen in der Teilnehmerstruktur. Für eine allgemeingültige, repräsentative Aussage reicht das Datenmaterial des Betriebsvergleichs noch nicht aus.

Rentabilität

Ermittelt man für jede Größenklasse die durchschnittliche Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität und stellt diese Werte dem Gesamtdurchschnitt gegenüber, ergibt sich folgendes Bild:



Wie schon im Vorjahr liegen die Rentabilitätskennziffern der großen Wohnungs-

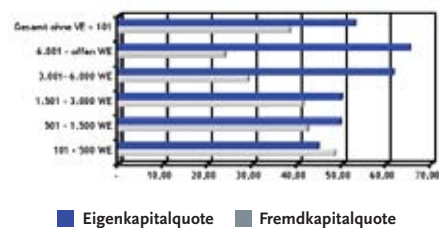
>>

unternehmen teilweise deutlich über dem Gesamtdurchschnitt aller Teilnehmer. Aufgrund des branchenüblich hohen Fremdkapitalanteils in der Finanzierung ist die Eigenkapitalrentabilität in der Regel höher als die Gesamtkapitalrentabilität. Interessant ist, dass insbesondere bei den kleineren Unternehmen diese Regel nicht mehr als allgemeingültig betrachtet werden kann.

Finanzierung

Aufschluss über die Finanzierung der Wohnungsunternehmen geben die Eigen- und Fremdkapitalquoten, wie aus der folgenden Grafik ersichtlich.

Eigenkapital- und Fremdkapitalquote – Durchschnittswert je Gruppe und Gesamtbestand



Im Gesamtdurchschnitt liegen unverändert die Eigenkapitalquote bei ca. 38 Prozent und die Quote des langfristigen Fremdkapitals bei ca. 53 Prozent. Die übrigen ca. 9 Prozent entfallen auf kurzfristiges Fremdkapital. Differenziert man die Quoten nach Gruppen, wird deutlich, dass größere Wohnungsunternehmen im Mittel etwas niedrigere Eigenkapitalquoten bzw. höhere Fremdkapitalquoten aufweisen und bei kleineren Wohnungsunternehmen im Zeitablauf eine Annäherung von Eigen- und Fremdkapitalquote zu verzeichnen ist. Dies erklärt auch zumindest teilweise die bei kleineren Wohnungsunternehmen gegenüber der Eigenkapitalrentabilität höhere Gesamtkapitalrentabilität.

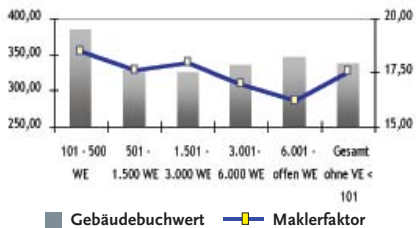
Gebäudebuchwerte und Maklerfaktor

Die folgende Grafik zeigt den durchschnittlichen Gebäudebuchwert und den durchschnittlichen Maklerfaktor (= Istmiete/Gebäudebuchwert in Prozent) je Gruppe.

Der durchschnittliche Gebäudebuchwert lag in allen Größenklassen über 320 Euro/m², wobei die Werte – mit Ausnahmen bei den kleinen Wohnungsunternehmen –

relativ nahe beieinander lagen. Der Maklerfaktor wies eine Schwankung im Bereich zwischen 16 und 18,5 Prozent auf.

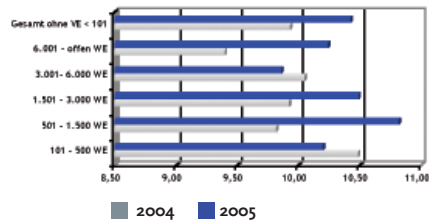
Gebäudebuchwerte und Maklerfaktor – Durchschnittswerte je Gruppe und Gesamtbestand



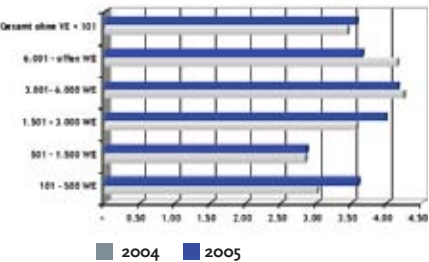
Fluktuation und Leerstand

Zugenommen haben gegenüber dem Vorjahr in den meisten Gruppen die Fluktuationsquote und die Leerstandsquote, wie aus den folgenden Darstellungen ersichtlich.

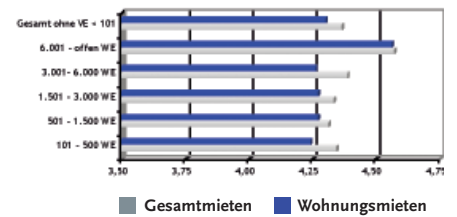
Fluktuationsquote – Durchschnitt je Gruppe und Gesamtbestand



Leerstandsquote – Durchschnitt je Gruppe und Gesamtbestand



Gesamt- und Wohnungsmieten – Durchschnitt je Gruppe und Gesamtbestand in Euro/m²/Monat

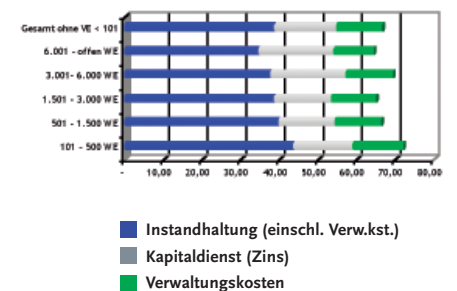


Der Gesamtdurchschnitt der Gesamtmieter liegt mittlerweile bei 4,37 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche und Monat. Die Unterschiede zwischen den Größenklassen sind dabei – wie auch bei den reinen Wohnungsmieten – eher gering. Eine Ausnahme bilden lediglich die großen Wohnungsunternehmen.

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die nachfolgende Darstellung zeigt einige wesentliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung bezogen auf die Sollmietenerträge. Die Instandhaltung umfasst dabei die Fremdkosten und die verrechneten Verwaltungskosten, der Kapitaleinsatz umfasst Zinsen und Tilgung und die Verwaltungskosten betreffen die von den Teilnehmern der Hausbewirtschaftung zugeordneten Kosten.

Instandhaltung, Kapitaleinsatz, Verwaltungskosten zu Sollmieten in % – Durchschnittswerte je Gruppe und Gesamtbestand



Der höchste Anteil entfällt auf die Instandhaltungskosten, der Kapitaleinsatz (unter Einbeziehung der Tilgung) folgt diesem jedoch dichtauf. Der Verwaltungskostenanteil schwankt je nach Größenklasse zwischen 10 und 15 Prozent. Insgesamt ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine signifikanten Veränderungen.

Zusammenfassung und Zusatzauswertungen

Das unverändert große Interesse des Teilnehmerkreises an den Ergebnissen des Betriebsvergleichs zeigt, dass auch die Umstellung des Versandverfahrens vom individuellen Postversand auf selbständigen Internet-Download mittlerweile von den meisten Unternehmen akzeptiert wird. Zu bedauern sind lediglich zwei Punkte:

- Die Teilnahmequote der kleinen Wohnungsunternehmen ist noch immer unterdurchschnittlich. Hier kann man nur an die Verantwortlichen appellieren, diese für die Unternehmen kostenlose Möglichkeit zur individuellen Unternehmensanalyse zu nutzen. Für Fragen und Hilfestellungen stehen die Verbände gerne zur Verfügung.
- Einige Teilnehmer nehmen nicht in jedem Jahr am Betriebsvergleich teil, sodass in einigen Gruppen die Vergleichbarkeit im Zeitablauf nur eingeschränkt gewährleistet ist. Pauschale Auswertungen, wie in diesem Beitrag, sind nur bedingt zielführend, da die Änderungen in der Teilnehmerstruktur die Ergebnisse zum Teil erheblich beeinflussen.

Wesentlich aufschlussreicher sind die Individualauswertungen auf Größenklassen- und Rechtsformebene, da nur hier wirklich verwertbare Vergleichsdaten bereitgestellt werden können. Eine – regelmäßige – Teilnahme am Betriebsvergleich ist für jedes Mitgliedsunternehmen möglich und sollte, da sich der Aufwand für die Erfassung der Daten in einem vertretbaren Rahmen bewegt, auch angestrebt werden.

**Sollte von Seiten der teilnehmenden Unternehmen Interesse an zusätzlichen Auswertungen bestehen, steht im gemeinsamen Bonner Drei-Länder-Büro des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest Hans-Joachim Palm
Tel. 0211 16998-36
E-Mail: a.palm@vdw-rw.de
als Ansprechpartner zur Verfügung.
Die Erstellung von Zusatzauswertungen ist allerdings kostenpflichtig und wird nach Zeitaufwand mit 90 Euro/Std. berechnet.**



Mit Sicherheit gewinnen.

Finanzmanagement mit der WRW.

Finanzberatung ist eine Sache der Kompetenz und – des Vertrauens. Wir sind Partner und Berater von Wohnungsunternehmen, wenn es um Fragen ihrer Liquidität und Bonität geht. Dabei zeichnen uns vor allem folgende Eigenschaften aus: Professionalität und Zuverlässigkeit.

Wir unterstützen Sie bei der Reduzierung von Finanzrisiken ebenso wie bei der optimalen Verwendung überschüssiger Mittel. Unsere Unabhängigkeit von Banken, Versicherungen und anderen Finanzdienstleistern garantiert dabei individuelle Lösungen für maximalen Nutzen.

Wir sind Ihr Partner für:

- Kapitalanlagen und Cashflow-Management
- Finanzierungs- und Beleihungskonzepte
- Finanzierungsvermittlung
- Liquiditätssicherungs- und Sanierungsberatung
- Alternative Finanzierungsinstrumente

Mehr Informationen finden Sie hier: www.wrw.org

WRW Wir mobilisieren Werte.

Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH Düsseldorf • Münster • Dresden
Zentrale: Kanzlerstraße 2 • 40472 Düsseldorf • Tel. 02 11/95 99-0 • Fax 02 11/95 99-168 • info@wrw.org

Aktueller Zahlenspiegel 1/2007

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2005	2006	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	82.463	82.360	-0,1%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr (real) auf Basis der Preise von 1995	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2005	2006	
	<i>Mrd. Eur; in jeweiligen Preisen in konstanten Preisen</i>		
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	570,2	586,1	+2,3%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	91,4	94,4	+6,4%
dar.: Wohnbauten	91,0	93,4	+5,5%
Verbraucherpreisindex (2000 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2005	2006	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	109,6	111,1	+1,4%
Mietpreisindex (2000 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2005	2006	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	106,3	107,4	+1,0%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	105,8	106,9	+1,0%
Altbauwohnungen	107,5	108,9	+1,3%
Neubauwohnungen	105,5	106,5	+0,9%
Wohnungsnebenkosten	106,6	107,6	+0,9%
Index der Mietnebenkosten (2000 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2005	2006	
Wasserversorgung	108,6	110,2	+1,5%
Müllabfuhr	111,1	113,6	+2,3%
Abwasser	110,0	110,7	+0,6%
Andere Nebenkosten	106,6	107,6	+0,9%
Baupreisindex (2000 = 100)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2005	2006	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	102,3	106,1	+3,7%
Rohbauarbeiten	99,1	103,2	+4,1%
Ausbauarbeiten	105,3	108,8	+3,3%
Baulandpreise (in EUR je qm)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2005	2006	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	106,81	116,55	+9,1%
Geschäftsgebiet	258,58	260,52	+0,8%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	105,03	140,84	+34,1%
Wohngebiet	121,14	133,93	+10,6%
Industriegebiet	27,70	30,26	+9,2%
Dorfgebiet	54,15	52,12	-3,7%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2000 = 100)	November		Veränderung gegen Vorjahr
	2005	2006	
Hoch- und Tiefbau	71,2	72,0	+1,1%
Wohnungsbau	56,5	56,3	-0,4%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis November		Veränderung gegen Vorjahr
	2005	2006	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	214.605	230.837	+7,6%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	107.556	113.458	+5,5%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	21.142	24.076	+13,9%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	58.724	63.700	+8,5%
davon: Eigentumswohnungen	33.764	35.848	+6,2%
Mietwohnungen	24.960	27.852	+11,6%
Wohnungsbaufertigstellungen	Januar bis November		Veränderung gegen Vorjahr
	2005	2006	
Fertigstellungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	107.448	114.984	+7,0%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	55.908	56.104	+0,4%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	11.604	9.886	-14,8%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	28.405	36.813	+29,6%
davon: Eigentumswohnungen	16.428	21.473	+30,7%
Mietwohnungen	11.977	15.340	+28,1%

© GdW

Quelle: Statistisches Bundesamt

Aus dem
Statistischen Bundesamt

Wohngeld 2005 für 780.000 Haushalte

Ende 2005 erhielten 2,1 % aller deutschen Haushalte Wohngeld. Allerdings sind, ähnlich wie bei der Sozialhilfe, die Daten aus dem vergangenen Jahr nur bedingt mit denen des Vorjahres zu vergleichen.

Ursächlich sind Änderungen der wohngeldrechtlichen Bestimmungen: So erhalten etwa Bezieher von Sozialhilfe seit dem 1. Januar 2005 kein Wohngeld mehr, da die angemessenen Unterkunftskosten im Rahmen des so genannten ALG II erstattet werden.

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten, den Bund und Länder einkommensschwächeren Haushalten gewähren, damit diese angemessen und familiengerecht wohnen können.

Mieter (89 % der Empfänger) erhalten das Wohngeld als Mietzuschuss, im Eigentumsbereich (selbst genutzt, 11 % der Empfänger) spricht man vom so genannten Lastenzuschuss, mit dem die Aufwendungen für den Kapitaleinsatz und die Bewirtschaftung reduziert werden.

Der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch im Jahr 2005 betrug 95 Euro. Fast die Hälfte der 780.000 Wohngeldhaushalte waren Einpersonenhaushalte. Die Gesamtausgaben im Wohngeldwesen beliefen sich bundesweit auf 1,2 Milliarden Euro. Je Einwohner entspricht dies einem Durchschnittswert in Höhe von 15 Euro.

Wir sind eine Wohnungsgenossenschaft mit über 100-jähriger Tradition und verwalten einen Bestand von 2.700 Wohnungen.

Kurzfristig suchen wir eine(n)

Abteilungsleiter(in) Hausbewirtschaftung/Kundenbetreuung

Kaufmann/-frau oder Fachwirt(in) der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Ihr Profil:

- ausgeprägter wohnungswirtschaftlicher Sachverstand
- einschlägige Berufserfahrung in vergleichbarer Position
- dynamische Führungspersönlichkeit
- techn. Grundverständnis
- gute EDV-/Internet-Kenntnisse (MS-Office, branchenspezifische Software, z. B. WODIS)
- Durchsetzungsvermögen und Verhandlungsgeschick
- hohe soziale Kompetenz

Ihre Aufgaben:

- Sie entwickeln und setzen neue Vermietungskonzepte um
- Sie optimieren Arbeitsabläufe im Team und koordinieren diese mit anderen Abteilungen
- Sie setzen Unternehmensziele mit strategischem Weitblick um

Nehmen Sie die Herausforderung an? Dann freuen wir uns auf die Zusendung Ihrer aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen – unter Angabe Ihres Gehaltswunsches und des möglichen Eintrittstermins.

Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG
Postfach 10 03 68, 44703 Bochum
www.bochumer-wohnstaetten.de

**Bochumer
Wohnstätten**



Zuhause in Bochum

Impressum

Herausgeber:

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <http://www.vdw-rw.de>
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstr. 62, 60486 Frankfurt, Tel.: 069 97065-101, Fax: 069 97065-147
E-Mail: info@vdsuedwest.de, <http://www.vdsuedwest.de>

Verantwortlich für den Inhalt:

Burghard Schneider
Dr. Rudolf Ridinger

Redaktion:

Burghard Schneider (Leitung)
Sabine Oefner (Sekretariat Redaktion, Tel.: 069 97065-128)
Christoph Bretz, Dr. Daniela Cario, Stephan Gerwing, Jürgen Gnewuch, Dr. Gerhard Jeschke,
Hans-Joachim Palm, Nina Schoppmann, Michelle Schumann, Roswitha Sinz

Layout & Gestaltung:

Haag Agentur für Kommunikation GmbH, Saarbrücken
<http://www.haag-kommunikation.de>

Druck:

Krüger Druck und Verlag, Dillingen Saar

Erscheinungsweise:

10 x jährlich

Auflage:

2.500 Exemplare

Anzeigen:

Haag Agentur für Kommunikation GmbH, Saarbrücken
Marina Hoffmann, Tel.: 0681 99281-13

Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

50 JAHRE AAREON

Zukunft baut auf Erfahrung

Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, kommunale Gesellschaften, Konzerne und Private-Equity-Fonds haben eines gemeinsam: sie alle vertrauen auf unsere 50-jährige Branchenexpertise in der Immobilienwirtschaft. Nutzen Sie unsere Erfahrung zur Erreichung Ihrer Ziele. Wir haben für Sie die jeweils passende Softwarelösung. Informieren Sie sich im Internet, telefonisch (0800-0227366) oder direkt in einer unserer Niederlassungen.



www.aareon.com