

VerbandsMagazin



Landesausgabe

Rheinland-Pfalz

ab Seite 19

4 7. FORUM
WOHNUNGSWIRTSCHAFT
3. UND 4. JUNI 2008 IN BITBURG

17 SCHORNSTEINFEGER
IM GLÜCK –
WETTBEWERB BLEIBT FREMD

23 WOHNRAUMFÖRDERUNG
2007/2008
IN RHEINLAND-PFALZ

Hier ist man gerne Mieter.



Mehr Wohnwert durch Wertsanierung®.

Bei einer Trefortis Wertsanierung® haben Sie selbst während der Umbauphase zufriedene Mieter – und erst recht danach. Ihre Mieter werden von Anfang an in die Planung einbezogen und umfassend betreut. Und nach der Sanierung können sie sich über ein besseres Wohnumfeld und mehr Lebensqualität freuen.

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



Burghard Schneider



Dr. Rudolf Ridinger

Schornsteinfeger weiter im Glück – zu Lasten der Verbraucher

Bereits zweimal haben wir uns in einem Editorial (VM 3/06 und 12/06–1/07) mit einem von den Nationalsozialisten 1935 erlassenen Monopol für Schornsteinfeger auseinandergesetzt, das mehr als 70 Jahre überdauert und Standes- vor Verbraucherinteressen gestellt hat.

Die „Chancen nutzen für Deregulierung, für Bürokratieabbau, für das Schaffen von Wettbewerb und die Abschaffung des Schornsteinfeger-Monopols“, das war unser Appell an die Bundesregierung für ein neues Gesetz, zu dem sie von der EU-Kommission durch die Einleitung eines Vertragsverletzungsverfahrens im Jahr 2003 gezwungen wurde.

Nach fünf Jahren liegt nun ein Gesetzentwurf vor, den die schwarz-rote Bundesregierung am 12. März 2008 verabschiedet hat und der stattdessen nur von einer Motivation geprägt ist: der beruflichen und finanziellen Absicherung des Berufsstandes der 20.000 Schornsteinfeger in Deutschland, die in rund 7.800 Schornsteinfegerbetrieben – davon ein Drittel in Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz – arbeiten.

Denn stimmt der Bundestag dem Gesetzentwurf zu, würde das Kehrmonopol nicht abgeschafft, sondern erst ab 2013 nur ein wenig gelockert.

Nach wie vor dürfen die Immobilienbesitzer den Schornstein nicht selbst reinigen, wie in vielen anderen europäischen Staaten. In Frankreich kann man z. B. die

Kehrkugeln mit ihren Ketten in jedem Supermarkt kaufen.

Zwar sollen die Hauseigentümer künftig freie Hand haben, welchen Schornsteinfegerbetrieb sie mit dem Kehren und der Überprüfung von Schornstein und Heizung beauftragen. Anschließend müssen aber von Amts wegen für weiterhin bestehende Kehrbezirke bestellte Bezirksschornsteinfeger – die künftig Bezirksbevollmächtigte heißen – überprüfen, ob der Kollege oder der Installateur korrekt gearbeitet hat. D. h. das Monopol für diese Dienstleistung wird ohne sachlichen Grund weiter nur einer Berufsgruppe zugebilligt.

Zusätzlich sollen nur die Bezirksschornsteinfeger zweimal im Laufe von sieben Jahren in jedes Haus kommen, um Schornstein und Heizung zu kontrollieren, eine „Feuerstättenschau“ durchzuführen.

Und das bedeutet: Dem Verbraucher – ob Eigentümer oder Mieter – werden weiter vermeidbare Kosten aufgebürdet. Denn durch die Aufrechterhaltung des Monopols für die Schornsteinfeger werden Überprüfungsleistungen nach wie vor doppelt durchgeführt, weil die Bezirksschornsteinfeger die Emissionen zusätzlich zur jährlichen Wartung von Heizungsanlagen – natürlich kostenpflichtig – noch einmal messen.

Hat sich schon nicht die Hoffnung erfüllt, künftig weniger Geld für die Brandsicherheit ausgeben zu können, müssen die Verbraucher jetzt sogar noch mit steigenden Kosten rechnen.

So werden in der Begründung zum Gesetzentwurf neue Kostenfaktoren genannt: Die Schornsteinfeger führen künftig extra an und arbeiteten sich nicht mehr Straße für Straße vor. Zudem müssten sie werben, um Aufträge zu bekommen.

Darüber hinaus bleiben die staatlich festgesetzten Gebühren, die der Bezirksbevollmächtigte für die Kontrolle verlangt. Am preiswertesten wird es wohl deshalb sein, den Bevollmächtigten auch mit Kehren und Überprüfen zu beauftragen, wenn er eh zur Kontrolle kommt – zumal die Verbraucher dann bürokratischen Aufwand vermeiden können. Bestellen sie nämlich einen Konkurrenten, muss ein Formblatt über die ausgeführten Arbeiten an den Bevollmächtigten geschickt werden.

Und um das Glück für die Schornsteinfeger vollkommen zu machen, hat sich die Regierung Merkel noch etwas besonderes einfallen lassen: Anstatt auch anderen Handwerkern endlich die Ausführung von sicherheitsrelevanten Mess- und Reinigungsarbeiten zu ermöglichen, soll stattdessen das Verbot von Nebentätigkeiten für die Schlotfeger aufgehoben werden – mit der Folge: Sie können damit z. B. auch in der Energieberatung tätig werden oder auch die Wartung von Heizungsanlagen anbieten und so den Betrieben des Sanitär-, Heizungs- und Klimahandwerks Konkurrenz machen.

Alles in allem: Den Glücksbringern soll das Glück auch weiter hold sein. Denn welchem Berufsstand gewährt die Politik schon eine alleinige Lizenz zum Geld drucken – zu Lasten der Verbraucher, zu Lasten der Mieterinnen und Mieter ...

Die Hoffnung, in dem jetzt anstehenden parlamentarischen Verfahren zu grundlegenden Änderungen im Gesetzentwurf zu kommen, sind zwar gering. Dennoch darf nichts unversucht bleiben, doch noch zu einer gänzlichen Abschaffung des Schornsteinfeger-Monopols zu kommen.

Ihre

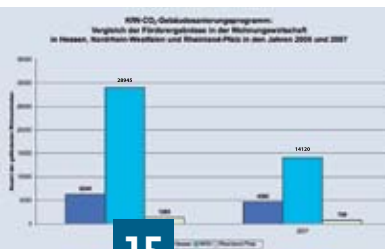
Burghard Schneider
Verbandsdirektor/Vorstand
VdW Rheinland Westfalen

Dr. Rudolf Ridinger
Verbandsdirektor/Vorstand
VdW südwest



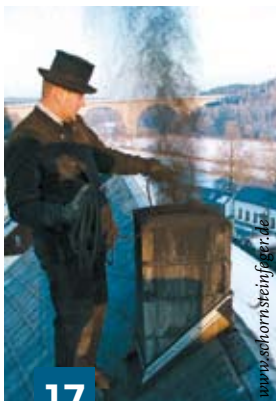
4

Das 7. Forum Wohnungswirtschaft des VdW Rheinland Westfalen beschäftigt sich mit den Wohntrends 2020.



15

CO₂-KfW-Förderung im letzten Jahr eingebrochen



17

Schornsteinfeger im Glück – Wettbewerb bleibt fremd

4 7. Forum Wohnungswirtschaft

- 4 **Zukunftsicheres WohnLeben – Wohntrends 2020**
Kongress am 3. und 4. Juni 2008 in Bitburg

7 AKTUELLES

- 7 **Lärminderungsplanung**
Mitwirkungsmöglichkeiten vor Ort einfordern und frühzeitig nutzen
- 8 **GdW-Stadtentwicklungskongress am 13. März 2008**
Stadtumbau bleibt die zentrale Herausforderung für die Zukunft der Städte
- 9 **6. Gemeinsamer Genossenschaftstag: Großer Zuspruch im Vorfeld**
- 10 **„Chancen des demographischen Wandels für die Wohnungs- und Städtepolitik“**
Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung legt Abschlussbericht vor
- 11 **Multimediaversorgung: Weitere Verschmelzung der Netzebenen 3 und 4**
- 12 **Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2008“**
- 13 **Attraktive Städte und Orte brauchen aktive Zentren**
Fachtagung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)
- 13 **Forum „Wohnungswirtschaft und Bauindustrie“ am 10. Juni 2008**
- 13 **Wettbewerb für Backstein-Architektur: Fritz-Höger-Preis 2008 ausgelobt**
- 14 **DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung**
Mittelschicht schrumpft rapide – Immer mehr werden zu Geringverdienern
- 14 **Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung**
Katalog zur Investitionssicherung bei der Nachbesserung
- 15 **KfW-Förderbilanzen in Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz 2007: Einbruch der Förderung im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm**

16 POLITIK

- 16 **Weiterentwicklung der ländlichen Regionen in Deutschland**
Bundeskabinett beschließt Arbeitsgruppe „Ländliche Räume“
- 16 **Bundesregierung: Ja zur Erhöhung des Wohngeldes**
- 17 **Gesetz zur strukturellen Weiterentwicklung der Pflegeversicherung**
Bundestag beschließt Stärkung der ambulanten Versorgung
- 17 **Neues Schornsteinfegergesetz – Standesinteresse vor Verbraucherinteresse**
- 18 **Entwurf des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG)**
Immer noch Nachteile für Wohnungsunternehmen
- 18 **Empfehlung an die Ministerpräsidenten: Eigene Integrationsministerkonferenz**

19 LANDESAUSGABEN

Hessen	Nordrhein-Westfalen	Rheinland-Pfalz
19 Aktuelles	19 Aktuelles	19 Aktuelles
25 Politik	24 Politik	22 Politik
26 Verband und Gremien	27 Verband und Gremien	24 Personalia/Jubiläen
29 Personalia/Jubiläen	30 Personalia/Jubiläen	25 Verbände und Gremien
Medienecho		30 Aus den Unternehmen

31 RECHT

- 31 **Betriebskostenrecht: Abrechnung von Wasserkosten**
- 31 **Genossenschaftsrecht: Anfechtungsrecht für Genossenschaftsmitglieder**
- 31 **Mietrecht: Hartz IV und Mieterhöhung**
- 32 **Mietrecht: Keine Schadensersatzpflicht des Mieters wegen Rauchens**
- 32 **Mietrecht: Sternchentapete ist kein Schaden**

- 33 **Mietrecht in Kürze**
 - Keine Heizpflicht bei Leerstand
 - Verjährungsfrist für Kauttionen
 - Haustürschlüssel für Postboten
- 33 **Betriebskostenrecht:** Umlage von Wartungskosten für Rauchwarnmelder



34

*Titelbild:
Neue Solarsiedlung für
Mieterinnen und Mieter
in Düsseldorf*

34 PROJEKTE

- 34 **Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf**
Solarsiedlung in Düsseldorf-Garath gilt als vorbildlich
- 36 **GEWO Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbau GmbH, Speyer**
Stadtteilentwicklung für Familien – „Wohnen am alten Schlachthof“ in Speyer

38 STEUERN

- 38 **Wohnungsgenossenschaften:** Dividenden und Steuerrecht
- 39 **Eigenheimrentengesetz**
Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die Altersvorsorge
- 39 **Lohnsteuer:** Geldwerter Vorteil aus Arbeitgeberdarlehen
- 39 **Abgabenordnung:** Verbindliche Auskünfte sind gebührenpflichtig
- 39 **Lohnsteuer 2008:** Neue Regeln für Reisekosten
- 40 **Energiesteuer:** Steuererstattung für Blockheizkraftwerke
- 40 **Geringfügige Beschäftigung:** Rentner dürfen mehr hinzuverdienen

41 TECHNIK, BAUEN, PLANEN

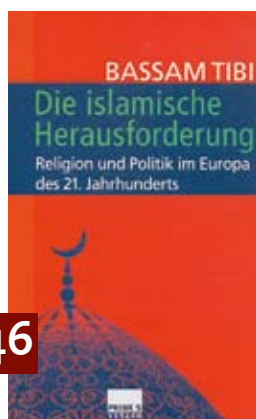
- 41 **Neues aus dem Normenwerk**
Wärmetechnik und energetische Bewertung

42 BILDUNG UND BERUF

- 42 **Fort- und Weiterbildungsangebote Juni 2008**
- 43 **Ausbildung im Verbund:** Nachwuchskräfte werden knapp
- 44 **EBZ – Europäisches Bildungszentrum Bochum gründet Private Hochschule**
„EBZ Business School“
- 44 **bfb-immo-preise 2008 verliehen**

45 FÜR SIE GELESEN

- 45 **Karl Gertis:** Radon in Gebäuden
- 45 **Steffen/Baumann/Fritz:** Attraktive Stadtquartiere für das Leben im Alter
- 45 **Schildt/Schubert (Hrsg.):** Städte zwischen Wachstum und Schrumpfung
- 46 **Forschungsprojekt REFINA:** Wege zum nachhaltigen Flächenmanagement
- 46 **Bassam Tibi:** Die islamische Herausforderung
- 47 **Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.)**
Handwörterbuch der Raumordnung
- 47 **Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau (Hrsg.)**
Elektrosmog – Bauliche Schutzmaßnahmen
- 47 **Jörg S. Heinzelmann**
Unternehmensgründung und -nachfolge in der Immobilienwirtschaft



46

*Bassam Tibi fordert eine
schonungslose Wertedebatte
der Europäer.*

48 PANORAMA

- 48 **Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland**
Aktueller Zahlenspiegel 4/2008
- 48 **Daten und Fakten**

49 IMPRESSUM

Zukunftsicheres WohnLeben – Wohntrends 2020

7. Forum Wohnungswirtschaft des VdW Rheinland Westfalen am 3. und 4. Juni 2008 in Bitburg

Auch in seinem 7. Forum Wohnungswirtschaft am 3. und 4. Juni 2008 in Bitburg greift der VdW Rheinland Westfalen wieder ein Zukunftsthema für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf.

Die im Jahr 2001 von InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum im Auftrage des VdW Rheinland Westfalen erstellte Studie

„Zukunft des Wohnens – Perspektiven für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Rheinland und Westfalen“ war für die Wohnungsunternehmen eine wichtige Grundlage, sich auf die demographische Entwicklung einzustellen und sich neu zu positionieren.

Sieben Jahre später ist es an der Zeit, Veränderungen auf den Märkten nachzugehen und Handlungserfordernisse zu überprüfen. Neuere demographische



und wirtschaftsstrukturelle Entwicklungen werfen die Frage nach künftigen Trends für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wieder auf.

Im 7. Forum Wohnungswirtschaft wird deshalb der Frage „Wohntrends 2020 – Wie sehen sie aus?“ nachgegangen. Dazu werden aktuelle Ergebnisse einer bundesweiten Untersuchung vorgestellt. Der Fokus richtet sich dabei auf das Wohnen und Leben in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

Mit Experten aus Wissenschaft und Praxis werden absehbare Wohntrends bis 2020 unter dem Aspekt ihrer aktiven Gestaltung erörtert. Beispiele für vorausschauende „good practice“ aus der Wohnungswirtschaft und Bausteine für Handlungskonzepte runden das 7. Forum Wohnungswirtschaft ab, das wie immer von einer Fachmesse und einem attraktiven Rahmenprogramm begleitet wird.

Montag, 2. Juni 2008

Am Vortag des 7. Forum Wohnungswirtschaft tagen im „Dorint Seehotel & Resort Bitburg“ Gremien des VdW Rheinland Westfalen.

12.00 Uhr
Sitzung des Präsidiums

13.30 Uhr
Sitzung des Genossenschaftsausschusses

13.30 Uhr
Vollversammlung der Fachschaft ÖKU
Wohnungsunternehmen der Kommunen/der Öffentlichen Hand

13.30 Uhr
Vollversammlung der Fachschaft IKS
Industrieverbundene, kirchliche und sonstige Unternehmen

16.00 Uhr
Sitzung des Verbandsrates

19.00 Uhr
Empfang
für die Gremienmitglieder des VdW Rheinland Westfalen und geladene Gäste mit anschließendem Dinner
Ort: Saal Dorint Point im Dorint Seehotel & Resort Bitburg, Seeuferstraße 1, 54636 Biersdorf am See

19.30 Uhr
Dinner mit Dinner-Speech
Stefan F. Gross, Gesellschaft für Führungstechnik und Erfolgsstrategie, München, spricht über das Thema „Persönliche Dienstleistungskultur – Der Ausbruch aus der Service-Wüste“.



Programm

■ Dienstag, 3. Juni 2008

9.00 Uhr
Eröffnung der Fachmesse

10.00 Uhr
Eröffnung des Forums
Burghard Schneider, Verbandsdirektor,
VdW Rheinland Westfalen

10.10 Uhr
Grußwort
Dr. Joachim Streit,
Bürgermeister der Stadt Bitburg

Wohntrends 2020 – Wie sehen sie aus?

10.15 Uhr
**Wohntrends 2020 – Ergebnisse einer
aktuellen bundesweiten Studie**
Bettina Harms, Analyse & Konzepte,
Hamburg

11.00 Uhr
**Wohntrends 2020 – Daten und Fakten
aus Nordrhein-Westfalen und
Rheinland-Pfalz**
Matthias Wirtz, InWIS Institut für Woh-
nungswesen, Immobilienwirtschaft,
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH
an der Ruhr-Universität Bochum

12.00 Uhr
**Wohntrends 2020 – Perspektiven für die
Wohnungswirtschaft**
Prof. Dr. Volker Eichener, InWIS Insti-
tut für Wohnungswesen, Immobilien-
wirtschaft, Stadt- und Regionalentwick-
lung GmbH an der Ruhr-Universität
Bochum

12.45 Uhr
Dialog
**Diskussion der vorangegangenen
Vorträge mit den Kongressteilnehmern**
Moderation: Roswitha Sinz,
VdW Rheinland Westfalen

Wohntrends 2020 – Schon auf dem Weg?

14.30 Uhr
Zukunftsorientierte Projekte (1)
Entwicklung von Wohnquartieren durch
Neubau, Erneuerung und Umbau

Impulsreferate:

- Manfred Franck, Geschäftsführer,
Rheinwohnungsbau GmbH,
Düsseldorf
- Klemens Nottenkemper, Geschäfts-
führer, Wohn+Stadtbau, Wohnungs-
unternehmen der Stadt Münster
GmbH
- Olaf Rabsilber, Geschäftsführendes
Vorstandsmitglied, Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft Ober-
hausen-Sterkrade eG

15.30 Uhr
Zukunftsorientierte Projekte (2)
Entwicklung von Wohnquartieren durch
Neubau, Erneuerung und Umbau

Drei Workshops

zu konkreten Handlungsmöglichkeiten
für die Wohnungswirtschaft
Moderation:
InWIS/VdW Rheinland Westfalen

17.00 Uhr
Blaue Stunde

19.00 Uhr
Abendveranstaltung
**„Forum Wohnungswirtschaft
in der Scheune“**

■ Mittwoch, 4. Juni 2008

9.00 Uhr
Zukunftsorientierte Projekte (3)
Entwicklung von Wohnquartieren durch
Neubau, Erneuerung und Umbau

**Präsentation und Diskussion der
Workshop-Ergebnisse vom Vortag**
Prof. Dr. Volker Eichener,
InWIS Bochum

Wohntrends 2020 – Zukunftsicheres WohnLeben aktiv gestalten?

9.45 Uhr
**Die Wohnungswirtschaft – Impulsgeber
für attraktive Wohnquartiere**
Lutz Freitag, Präsident, GdW Bundes-
verband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen, Berlin

11.00 Uhr
**Wohntrends 2020 –
Zukunft gemeinsam gestalten**

Podiumsdiskussion

- Thomas Hegel, Geschäftsführer, LEG
Landesentwicklungsgesellschaft Nord-
rhein-Westfalen, Düsseldorf
- Uwe Hoegen, Baufrösche, Architekten
und Stadtplaner GmbH, Kassel
- Ulrike Rose, Geschäftsführerin, Euro-
päisches Haus der Stadtkultur e. V.,
Gelsenkirchen
- Prof. Annette Spellerberg, Technische
Universität Kaiserslautern
- Ernst Wauer, Städtebauliche Krimi-
nalprävention, Essen

Moderation: Hella Sinnhuber,
Journalistin, Schermbeck

12.20 Uhr
**Wohntrends 2020 –
Ein kommentierender Ausblick**
Burghard Schneider, Verbandsdirektor,
VdW Rheinland Westfalen

**Nähere Informationen im Internet
unter www.vdw-rw.de > Aktuelles
> Forum Wohnungswirtschaft**
Anmeldungen:
VdW Rheinland Westfalen,
Postfach 24 01 14, 40090 Düsseldorf
Tel.: 0211 16998-21
Fax: 0211 16998-51
E-Mail: info@vdw-rw.de

Rahmenprogramm

Montag, 2. Juni 2008



Spaziergang durch Bitburg

Das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Südeifel erlebt man bei einem geführten Rundgang durch die Stadt Bitburg, deren Grundstein von den Römern gelegt wurde. Eine Führung durch das Kreismuseum Bitburg rundet die Geschichte und die Bedeutung der Stadt ab.

Uhrzeit: 14.00 Uhr bis 16.30 Uhr

Dienstag, 3. Juni 2008



Golf-Schnupperkurs

Im Golfresort „Bitburger Land“, einem der schönsten Golfplätze Deutschlands, wird man mit den Grundlagen des Golfspiels in der Driving Range vertraut gemacht und spielt danach auf dem Putting Green ein kleines Turnier.

Uhrzeit: 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Dienstag, 3. Juni 2008



„Bitte ein Bit“ in der Bitburger Brauerei

Alles Wissenswerte über die bekannte Bitburger Brauerei erfährt man bei einer Führung durch die Braustätte. Deren Geschichte und die produktionstechnischen Abläufe der Kunst des Bierbrauens sind auch Gegenstand einer Filmvorführung. Natürlich steht am Ende eine Bierverkostung.

Uhrzeit: 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr

Dienstag, 3. Juni 2008

Forum Wohnungswirtschaft in der Scheune

Ein rustikaler Abend mit kulinarischen Genüssen und Entertainment in dem typischen Ambiente einer Scheune auf einem Eifeler Bauernhof



- Das international bekannte Aktionstheater „Feuervogel“ mit Künstlern aus ganz Europa bietet eine einzigartige Feuershow mit phantastischen Kostümen, einem mystischen Tanz- und Maskenspiel mit Feuerzauber, Trommelrhythmen und einmaliger Stelzen-Akrobatik.



- „Ambience-music-international“ ist das Motto des Trio Favari aus der Eifel, dessen Repertoire mit internationalen Kompositionen, Chansons und Pop-Klassikern unter die Haut geht.

Ort: Scheune Becker, Hauptstr. 20, 54636 Niederweiler

Uhrzeit: 19.00 Uhr

Eine Reihe von Unternehmen nutzen das 7. Forum Wohnungswirtschaft, um sich mit innovativen, neuen Produkten und Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft im Rahmen einer Fachmesse zu präsentieren.



...wirtschaftlich warmes Wasser



§ 47 a - f Bundesimmissionsschutzgesetz: Lärminderungsplanung

Mitwirkungsmöglichkeiten vor Ort einfordern und frühzeitig nutzen

Die Europäische Union gibt den Städten und Gemeinden in Europa vor, bis zum 18. Juli 2008 bzw. 18. Juli 2013 Lärmaktionspläne auf der Grundlage von Lärmkarten zu erstellen (vgl. VM 3/08, S. 15). Die entsprechende EU-Richtlinie wurde 2005 in Form des § 47 a - f Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in deutsches Recht umgesetzt. Es liegt im Interesse der Wohnungsunternehmen, ein festgeschriebenes Mitwirkungsrecht rechtzeitig zu nutzen.

§ 47 d BImSchG gibt den zuständigen Behörden – es sind die Gemeinden oder die nach Landesrecht zuständigen Behörden – vor, die Öffentlichkeit zu Vorschlägen für Lärmaktionspläne zu hören. Allein schon die Kartierung mit lärmbedingten Wertverlusten von Wohnimmobilien muss das Interesse der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wecken. Hinsichtlich möglicher, bisher diskutierter Aktionen zur Reduktion des Verkehrslärms sollte sich die Wohnungswirtschaft unbedingt auf lokaler Ebene einbringen.

Passive Schallschutzmaßnahmen, wie sie bereits von einem Unternehmensberater am Beispiel der Stadt Hückeswagen vorgeschlagen werden, setzen gerade nicht am Verursacherprinzip an. Sie bedeuten vielmehr eine Belastung der Haus- und Wohnungseigentümer. Auch benutzen viele Städte und Gemeinden die Lärmkartierungsergebnisse als Basis für die Überarbeitung ihres Mietenspiegels.

Ein Überblick über die aktuelle Situation in Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz:

Hessen

In Hessen ist das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie für die Kartierung gemäß EG-Umgebungs-lärmrichtlinie zuständig. Da in der ersten Phase der Kartierung (2007) nur Ballungsräume mit über 250.000 Einwohnern berücksichtigt werden sollen, beschränkt sich die Betrachtung

auf die beiden Städte Frankfurt und Wiesbaden. In der zweiten Phase (2012) kommen die Städte Kassel, Offenbach und Darmstadt als Ballungsräume mit über 100.000 Einwohnern hinzu.

Umfangreiche Informationen und ein Viewer zur Ansicht der Lärmkartierung, u. a. in den Städten Frankfurt und Wiesbaden, stehen auf der Homepage des Hessischen Landesamtes unter www.hlug.de in der Rubrik Lärm/Umgebungs-lärm zur Verfügung.

Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen erfolgt die Umsetzung der Umgebungsrichtlinie federführend durch das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) in enger Abstimmung mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr. Zuständig für die Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung sind die Kommunen.

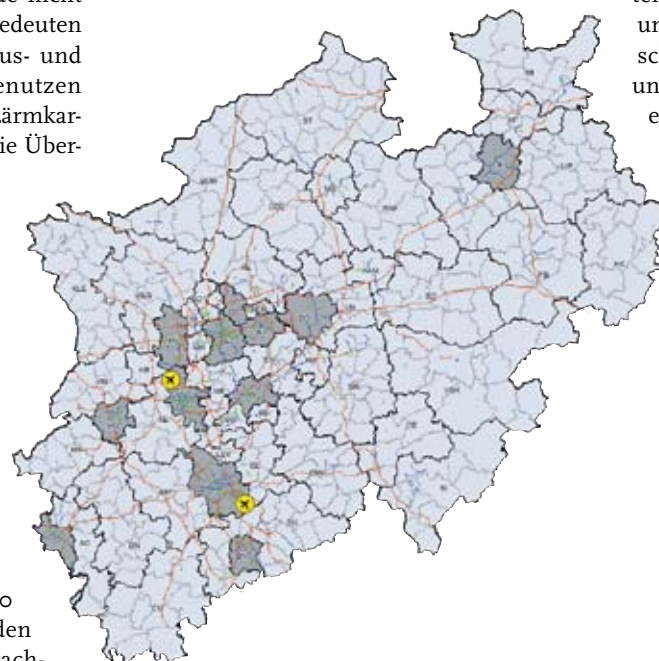
Die Lage der Ballungsräume, Großflughäfen und Hauptverkehrsstraßen der 1. Stufe ist der Abbildung zu entnehmen.

Die Lärmaktionspläne werden laut MUNLV nach Fertigstellung über das Umgebungs-lärm-Portal www.umgebungs-laerm.nrw.de präsentiert. Noch sind keine Aktionspläne eingestellt. Die vom MUNLV verantwortete Homepage enthält jedoch schon jetzt eine Vielzahl wertvoller Informationen. In der Rubrik Lärmkarten ist ein Viewer bereitgestellt, der auf elektronischem Wege die Ergebnisse der Lärmkartierung in den betreffenden Kommunen sichtbar macht. Damit wird zugleich die Pflicht der Information gegenüber der Öffentlichkeit erfüllt.

Rheinland-Pfalz

In Rheinland-Pfalz sind ebenfalls die Kommunen für die Kartierung zuständig. Das federführende Umweltministerium hat jedoch die Städte und Gemeinden mit weniger als 80.000 Einwohnern bei deren Aufgabe unterstützt und die Lärmkartierung von etwa 1.200 km Hauptverkehrsstraßen zentral erstellen lassen.

Die Städte mit mehr als 80.000 Einwohnern – Kaiserslautern, Koblenz, Mainz, Ludwigshafen, Trier und Worms – erstellen die Lärmkarten in eigener Regie und haben die Arbeiten ebenfalls abgeschlossen. Eine Übersicht der Städte und Gemeinden, bei denen Lärmkarten erstellt worden sind, findet man auf der Homepage des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz www.mufv.rlp.de in der Rubrik Lärm. □



GdW-Stadtentwicklungskongress

Stadtumbau bleibt die zentrale Herausforderung für die Zukunft der Städte

Am 13. März 2008 fand in Berlin der mit rund 500 Teilnehmern gut besuchte Stadtentwicklungskongress des GdW und seiner Regionalverbände statt. Ziel war es, die Erfolge, aber auch die Probleme bei der Entwicklung und dem Umbau von Städten darzustellen sowie die zukünftig notwendigen politischen Rahmenbedingungen für unternehmerisches Handeln „pro Stadt“ zu diskutieren.

Integrierte Stadtentwicklung – „ein Muss“ für alle operativen Programme

Am Vormittag des Kongresses stand die integrierte Stadtentwicklung im Mittelpunkt der Vorträge und Diskussionen.

Ulrich A. Büchner, Vorsitzender des Verbandsrates des GdW, stellte in seiner Begrüßungsrede heraus, dass die Wohnungswirtschaft in den vergangenen Jahren über ihr Kerngeschäft des Bauens und der Bewirtschaftung von Wohnungen hinaus immer mehr Aufgaben der Stadtentwicklung in Partnerschaft mit den Kommunen übernommen hat und weiter übernimmt. Sie erwies sich als zuverlässiger Partner einer integrierten Stadtentwicklungspolitik.

Denn es liege auf der Hand, dass die moderne Stadtgesellschaft Themen wie Familie und Kinder, Bildung, Sicherheit, Integration, Arbeit, Erhaltung des kulturellen Erbes oder Klimaschutz ganzheitlich gestalten müsse, und zwar auf der konkreten Quartiersebene im Wohnumfeld. „Da sich in den Wohnquartieren die Probleme, aber auch die Zukunftschancen der Menschen

in den Nachbarschaften konkret bündeln, unterstützt die Wohnungswirtschaft das neue Konzept einer Nationalen Stadtentwicklungspolitik, die das Ziel hat, die verschiedenen Politikbereiche im Interesse einer integrierten Stadtentwicklung zusammenzuführen“, sagte Büchner.



Zudem ging Büchner auf die besondere Bedeutung der „Funktion Wohnen“ für die Stadtentwicklung ein. Zum einem aufgrund seiner quantitativ herausragenden Dimension: So waren zum Jahresbeginn 2007 gut 51 Prozent des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks in Wohnbauten gebunden; rechnet man die wohnungsnahen Dienstleistungen hinzu, so würden sich rund drei Viertel aller Investitionen in Städten um das Wohnen im weiteren Sinne drehen. Zum anderen aufgrund des qualitativen Aspekts: dem herausragenden Stellenwert des Wohnens im Leben der Menschen.



Ulrich A. Büchner,
Vorsitzender des
GdW-Verbandsrates

„Die Städte waren bislang die Motoren für ökonomisches Wachstum und soziale Wohlfahrt. Und das müssen sie auch bleiben. Gleichzeitig konzentrieren sich aber in ihren Wohnquartieren wie in Brennsiegeln die Probleme des sozialen Zusammenhalts unserer Gesellschaft. Um den notwendigen Wandel zu meistern, brauchen die Städte starke Partner in Zivilgesellschaft und Wirtschaft. Hierfür stehen die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen sowie Sanierungs- und Entwicklungsträger bereit“, erklärte Büchner.

Anschließend skizzierte Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee die Herausforderungen an die Städte im Wandel. Wobei er die Gelegenheit nutzte, eindringlich auf den notwendigen sozialen Ausgleich in den Städten hinzuweisen.

Martin zur Nedden, Baubürgermeister der Stadt Leipzig sowie Vorsitzender des Bau- und Verkehrsausschusses des Deutschen Städtetages, benannte in seinem Vortrag auch die Hemmnisse, die es bei einer ressortübergreifenden und bündelnden Stadtentwicklung gibt.

Anschließend wurde unter dem Stichwort „die Wohnungswirtschaft als zuverlässiger Partner der integrierten Stadtentwicklung“ eine Reihe von Praxisbeispielen gezeigt, die die große thematische Vielfalt der Beiträge der Wohnungswirtschaft zur Stadtentwicklung umfassten – von der Daueraufgabe Stadterneuerung über energetische Quartiersentwicklung bis hin zur Pflege der städtischen Infrastruktur.

Förderung des Stadtumbaus muss fortgesetzt werden

Der Stadtumbau als Schwerpunktthema wurde mit zwei Eingangsstatements zum Stadtumbau Ost und Stadtumbau West eingeleitet.

Dr. Angelika Riemer, GdW, belegte insbesondere anhand von Leerstandsquoten die bisherigen Erfolge des Stadtumbaus Ost und begründete mit der demographischen Entwicklung auch die Notwendigkeit, den Stadtumbau in Ostdeutschland „mit gleicher Intensität und Finanzausstattung“ fortzusetzen.



Roswitha Sinz,
Abteilungsleiterin
im VdW Rheinland
Westfalen

Roswitha Sinz, VdW Rheinland Westfalen, stellte zunächst dar, welche Aufgaben der Stadtumbau West bisher gemeistert hat und veranschaulichte anhand verschiedener raumwirksamer Entwicklungen, welche Regionen in den westlichen Ländern jetzt und

künftig von Stadtumbauerfordernissen erfasst werden. Diese Übersicht des Stadtumbaus West überraschte viele Teilnehmer, da sie erstmals – wenn auch in einer knappen Form – zusammenhängende Informationen über den Stand des Stadtumbaus West bot und auf künftige stadumbauproblemspezifische Entwicklungen hinwies.

„Auch in Westdeutschland gibt es zunehmend städtebauliche Probleme, die eine Intensivierung des Stadtumbaus erfordern“, sagte Sinz. (Die Präsentation ihres Vortrages steht unter www.wohnungswirtschaft-aktuell.de, Stadtumbau zur Verfügung.)

Lutz Freitag, Präsident des GdW, moderierte anschließend zwei Diskussionsrunden. Die erste Runde befasste sich mit inhaltlichen Forderungen zur Weiterentwicklung des Stadtumbaus.

Burghard Schneider, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, betonte in der

Diskussionsrunde, dass „die Fördermittel für den Stadtumbau nicht länger nach Himmelsrichtungen vergeben werden dürfen“, sondern dorthin fließen sollten, wo sie benötigt werden.

Auch in Westdeutschland müssten in immer mehr Regionen Bestände vom Markt genommen werden. Sinnvoll sei es deshalb,

die Mittel aus einem Stadtumbauprogramm für ganz Deutschland nach den

gleichen Kriterien zu vergeben, wobei die Altschuldenhilfe in Ostdeutschland besonders berücksichtigt werden müsse.

Ein geeignetes Instrument, um auch private Hauseigentümer in den Stadtumbau einzubeziehen, so Schneider, seien Standortgemeinschaften, wie Housing Improvement Districts (HIDs) und Business Improvement Districts (BIDs).

Wie geht es weiter mit dem Stadtumbau?

Zur zweiten Diskussionsrunde bat GdW-Präsident Lutz Freitag die Politik zum Gespräch über die Kernfrage „Wie geht es weiter mit dem Stadtumbau?“

Die Teilnehmer der Runde, von Bund und Ländern aus West und Ost, waren sich darin einig, dass der Stadtumbau in Deutschland nach Auslaufen der Programme West und Ost auch über 2009 hinaus gefördert werden müsse.



Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär im Bundesbauministerium

„Der Stadtumbau Ost und West wird auch nach 2009 weitergehen“, kündigte Dr. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär im Bundesbauministerium, an. Es bestehe ein Konsens, dass die Programme bisher ein großer Erfolg waren. „Ob wir die Stadtumbauprogramme Ost und West zusammenführen, ist ein Thema für die nächste Legislaturperiode“, sagte der Staatssekretär.



Günther Kozłowski, Staatssekretär im NRW-Bauministerium

In der Diskussion betonte Günther Kozłowski, Staatssekretär im Ministerium für Bauen und Verkehr des

Landes Nordrhein-Westfalen, dass es nicht so viele unterschiedliche Fördertöpfe geben sollte, sondern die Fördermittel gebündelt werden müssten. Dies gelte insbesondere für die beiden Stadtumbauprogramme West und Ost, „denn es gibt Regionen in Nordrhein-Westfalen mit seinen 18 Millionen Einwohnern, die unterscheiden sich heute und erst recht perspektivisch kaum von Regionen in den neuen Ländern mit seinen 17 Millionen Einwohnern“. □



Burghard Schneider, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen

6. Gemeinsamer Genossenschaftstag

Großer Zuspruch im Vorfeld

Auf großes Interesse stößt der 6. Gemeinsame Genossenschaftstag vom 6. bis 8. Mai 2008 in Frankfurt.

Sowohl die Anmeldezahlen als auch die Anzahl der Unternehmen in der begleitenden Fachaussstellung sprechen für zahlreiche Möglichkeiten zu einem intensiven Austausch über Lösungsansätze bei den unterschiedlichen Herausforderungen, wenn es um die Gestaltung von guten Nachbarschaften und lebendigen Quartieren geht. Besonderes Interesse finden dabei Erfahrungen aus dem benachbarten Ausland, die Diskussionen um neue Wohnmodelle und die Nutzung von Potenzialen



Renaissance der Genossenschaften

Die DW Die Wohnungswirtschaft hat in ihrer Vorberichterstattung die Frage aufgegriffen, ob die Genossenschaften eine neue Renaissance erleben können und dabei die Bedeutung von Netzwerkbildungen unterstrichen.

Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des erstmals gastgebenden VdW südwest, hat dabei die Bedeutung der Genossenschaften als gesellschaftliche Kraft unterstrichen. Die genossenschaftlichen Grundprinzipien seien Garanten dafür,

durch Kooperationen mit öffentlichen und gesellschaftlichen Einrichtungen.

dass die Genossenschaften beim Wohnen eine wichtige gesellschaftliche Rolle einnehmen können. Gerade vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen Wandels, der nicht zuletzt durch verstärkte Individualisierungstendenzen geprägt sei, seien die Herausforderungen des Miteinanders beim Wohnen besonders groß.

Genossenschaften als gesellschaftliche Kraft

Dies spiele bei Genossenschaften aufgrund ihrer Grundprinzipien ohnehin eine große Rolle. Es komme deshalb, so Ridinger, nicht von ungefähr, dass Modelle des gemeinschaftlichen Wohnens vor allem mit der Gründung von Genossenschaften oder im Rahmen bestehender Genossenschaften realisiert werden. □

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung

Kommission „Chancen des demographischen Wandels für die Wohnungs- und Städtepolitik“ legt Abschlussbericht vor

Die unter dem Dach des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) arbeitende Kommission „Chancen des demographischen Wandels für die Wohnungs- und Städtepolitik“ hat ihren Abschlussbericht vorgelegt. Die Ergebnisse wurden am 1. April 2008 in Frankfurt im Rahmen eines Symposiums vorgestellt.

Im Fokus der Kommissionsarbeit standen die Fragen, wie die Herausforderungen des demographischen Wandels zu bewältigen sind und welche Rolle die Stadtentwicklung in den kommenden 25 Jahren übernehmen wird.



Hierbei vertritt die Kommission die Auffassung, dass ein offensiver Umbau der Strukturen notwendig ist: Einerseits ist eine vermehrte

Konzentration der Kräfte auf Wachstumsgebiete („Stärken stärken“) und andererseits eine Annahme von Wegzug und Schrumpfung mit einer Ummünzung der unabwendbaren Tendenzen in positive Perspektiven für derartige Regionen („kreativer Umbau“) erforderlich. Wichtig erscheint, die zu erwartenden Anforderungen zu analysieren und diese angesichts des Veränderungsdrucks als Chancen zu begreifen.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei ein Zusammenspiel von privaten und öffentlichen Akteuren, wie es in der Tradition der „Europäischen Stadt“ liegt, die auf Eigeninitiative, Eigentum sowie auf das Ausbalancieren und die Daseinsvorsorge setzt.

Der umfangreiche Bericht mündet in 13 Handlungsempfehlungen

- **Metropolräume müssen administrative Grenzen überschreiten**

Unter den Agglomerationsregionen ragen einzelne Räume als Leistungsträger im Standortwettbewerb heraus. Für diese Gesamtregionen, d.h. für die Städte und deren Umland gemeinsam, müssen jeweils strategische Leitbilder und individuelle „Markenzeichen“ entwickelt werden.

- **Stadtentwicklung muss Grundlage für Innovation und Integration schaffen**

Es müssen zielgruppengerechte Wohnungsangebote, leistungsfähige Verkehrsinfrastrukturen, hochwertige Kulturangebote und wettbewerbsfähige Dienstleistungs- sowie Gewerbeimmobilien geschaffen werden. Potenzielle Leistungsträger sind an die Städte zu binden, Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund zu integrieren und Bildungspolitik ist zu intensivieren.

- **Raumstrukturelle Unterschiede sind zu akzeptieren**

Die Anerkennung von Metropolregionen im Standortwettbewerb bedeutet nicht, „andere“ Regionen zu vernachlässigen. Die polyzentrale Raumstruktur Deutschlands ist eine Stärke, räumliche Differenzierung ist anzuerkennen. Für Entleerungsräume sind tragfähige Konzepte zu implementieren.

- **Handlungsdruck in gleichgerichtetes Handeln übersetzen**

Der demographische Wandel ist Trendsetter wie -verstärker. Es öffnet sich ein Zeitfenster, um bisherige Handlungsmuster zu durchbrechen, indem sektorale und räumliche Politiken gebündelt werden.

- **Schlichte Aufforderung zur Kooperation durch gezielte Anreize ersetzen**

Antworten auf die Problemstellungen erschöpfen sich bisher in der Forderung eines integrierten Ansatzes. Es bedarf gezielter Anreize, Kooperationen zu fördern. Sanktionen bei Kooperationsverweigerung sollten erlaubt sein.

- **Renaissance der Stadt fördern**

Die Neuentdeckung der Stadt gelingt, wenn Leitbilder aufgestellt, Innenstädte aufgewertet und Freiräume qualifiziert werden. Zielgruppengerechte Angebote für Wohnen, Arbeit und Bildung sind zu konzipieren und umzusetzen.

- **Schutz und Erhalt der Stadtstruktur als Maßstab für Prioritätensetzung in Stadtgebieten**

Das „Pfund“ der Städte ist eine intakte Struktur. Da die finanziellen Spielräume zur „Stadtrepatur“ enger werden, steigt die Bedeutung langfristig angelegter Planung. In Regionen mit Neubaubedarf ist der Bodenpolitik ein hoher Stellenwert einzuräumen. Stadtquartiere müssen auf ihre „Zukunftsfähigkeit“ hin beurteilt werden.

- **Bindungswirkung integrierter Konzepte für alle beteiligten Ressorts**

Für einen Bewertungsprozess stellen die Erfahrungen mit den Stadtentwicklungskonzepten in den Stadtumbau-Ost Städten eine wertvolle Grundlage dar. Es hat sich die Notwendigkeit gezeigt, die Verbindlichkeit der Konzepte festzuschreiben.

- **Öffentliche Fördermittel bündeln und neue Finanzierungsmodelle erproben**

In neuralgischen Quartieren ist ein Flickenteppich aus Programm- und Gebietskulissen entstanden. Es ist notwendig, Fördermittel adäquat zur Vielfalt der Probleme zu kombinieren. Neben gebietsgebundenen Mitteln der „Städtebauförderung“ sind punktuelle Interventionen anderer Ressorts und die Idee revolvierender Stadtentwicklungsfonds aufzugreifen.

- **Private stärker in die Verantwortung für die Quartiersentwicklung einbinden**

Bei städtischen Erneuerungsprozessen erfüllt die öffentliche Hand eine strategische Aufgabe. Neben der Zusammenarbeit mit

der organisierten Wohnungswirtschaft ist das Einbinden privater Kleineigentümer ein Schlüsselfaktor. Neue Strategien wie Business/Housing Improvement Districts sind vor allem für quartiersbezogene Programme zu entwickeln.

■ Vorfahrt für Bestandsentwicklung – integrierte Modernisierungsprogramme

In vielen Regionen wird sich das „wohnungspolitische Mengenproblem“ lösen; wirtschaftlich prosperierende Agglomerationsräume konstatieren auch weiterhin einen Neubaubedarf. Die Qualifizierung des Bestandes hat Priorität und Gegenstand verstärkter Aufmerksamkeit und Förderung zu sein.

■ Chancen für einen Stadtumbau, der barrierearm und energetisch ausgerichtet ist

Die neuen Bedingungen der Klimaentwicklung erfordern Anpassungen in der baulichen und räumlichen Struktur der Städte, die sich mit den demographisch bedingten Anpassungen kombinieren lassen.

■ Leistungsfähigkeit Älterer nutzen

Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung erfordert eine Neuorientierung in Hinblick auf ihre Leistungsfähigkeit. Dies ist insbesondere eine Chance für Aufgaben der Stadtentwicklung. Anreizstrukturen für ehrenamtliches Engagement sind zu stärken.

Die Kommissionsmitglieder

Mitglieder der Kommission waren Vertreter von Bund, Ländern und Gemeinden, der kommunalen Spitzenverbände,

der Wohnungs-, Immobilien-, Finanz- und Versicherungswirtschaft sowie des Deutschen Mieterbundes und von Haus & Grund, unter ihnen auch Burghard Schneider, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. Die wissenschaftliche Begleitung erfolgte durch die Technische Universität Berlin, Institut für Stadt- und Raumplanung.

Den Bericht „Chancen der vor uns liegenden demographischen Entwicklung für die Wohnungs- und Städtepolitik“ können DV-Mitglieder zu einem Preis von 25 Euro und Nicht-Mitglieder für 30 Euro zzgl. Versandkosten beim DV Tel.: 030 20613250, E-Mail: info@deutscher-verband.org, bestellen.

Multimediaversorgung

Weitere Verschmelzung der Netzebenen 3 und 4

Gleich zwei neue Nachrichten machen deutlich, dass die Verschmelzung der Netzebenen 3 und 4 in eine neue Runde eintritt. So haben die Anbieter der Netzebene 3 beschlossen, ihren eigenen Verband in der ANGA, dem bislang nach eigenem Selbstverständnis mittelständisch orientierten Verband der Netzebene 4, „aufgehen“ zu lassen. Nahezu zeitgleich hat das Bundeskartellamt die Übernahme von Kabelnetzen der Orion-Gruppe durch Kabel Deutschland genehmigt. Damit ist die Übernahme von rund 1,1 Millionen Kabelanschlüssen, unter anderem in Rheinland-Pfalz und dem Saarland, verbunden.

Die Trennung der Netzebenen 3 und 4 ist für die Wohnungswirtschaft von zentraler Bedeutung, um auf die Multimediaversorgung der Wohnungen Einfluss nehmen zu können. Durch die aktuellen Entwicklungen wird diese rechtlich noch bestehende Trennung über den Anbietermarkt faktisch nahezu aufgelöst.

Besonders interessant ist die Argumentation des Bundeskartellamtes bei der Genehmigung der Übernahme der Orion-Kabelnetze. Danach geht das Bundeskartellamt davon aus, dass künftig ein verstärkter Wettbewerb um die Bereiche Telefonie und Internet, also nicht im TV-Bereich, stattfinden wird. Der Wettbewerb wird damit in dieser Sicht auf den infrastrukturellen Aspekt der Bereitstellung der Angebote über DSL oder Kabel reduziert. Für beide Übertragungswege wird die Triple-Play-Welt von TV, Internet und Telefonie als strukturprägende Angebotspalette unterstellt.

Bärendienst für den Endkunden

Damit hat das Bundeskartellamt eine neue Abgrenzung der Märkte vorgenommen. Im Kern geht die Behörde davon aus, dass der Wettbewerb über die Angebotspakete von TV, Internet und Telefonie aus einer Hand erfolgen wird. Dadurch werden aber die Auswahlmög-

lichkeiten sowohl der Endkunden als auch der „vorgeschalteten“ Wohnungswirtschaft immer mehr reduziert.

Dabei waren die Auswahlmöglichkeiten in den letzten Jahren ohnehin schon deutlich eingeschränkt. Dies galt bislang vor allem für die nicht verdichteten Regionen.

In den nächsten Jahren ist durch die aktuellen Entwicklungen vor allem ein Preiswettbewerb zu erwarten. Da sich die umfangreichen Investitionen auch amortisieren müssen, ist der Spielraum des Preiswettbewerbs nach unten natürlich begrenzt. Die besonders problematische Frage, wie sich der Wettbewerb danach weiterentwickeln wird, stellt sich aber schon in naher Zukunft. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich die Preise zukünftig noch stärker nach oben entwickeln werden, ist jedenfalls gestiegen. Das Bundeskartellamt hat damit dem Endkunden einen Bärendienst erwiesen.

Einsendeschluss am 11. Juli 2008

Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2008“

Der Wettbewerb zum „Preis Soziale Stadt 2008“ beabsichtigt – wie seine erfolgreichen Vorgänger – das Interesse einer breiten Öffentlichkeit für die sozialen Probleme, aber auch Aktivitäten in den Stadtquartieren wachzuhalten. Auch sollen Akteure in den Städten, Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbänden und Bürgerinitiativen ermutigt werden, ihre eigenen Erfahrungen bei der Unterstützung des Miteinanders der verschiedenen Gruppen von Stadtwohnern (z. B. Kinder, Jugendliche und Familien, Ältere, Menschen mit Migrationshintergrund etc.) bekannt zu machen.

Gefragt sind Projekte, die zeigen, wie sozialen Konflikten innerhalb der Nachbarschaften sowie der damit häufig einhergehenden sozialen Entmischung und krisenhaften Entwicklung ganzer Wohnquartiere begegnet werden kann und wie Integrationserfolge nachhaltig gesichert werden können.

Inhalte des Wettbewerbs

Inhaltlich lehnt sich der Wettbewerb an das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ an, in das inzwischen rund 450 Gebiete aus über 280 Kommunen aufgenommen wurden.

Der Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2008“ ist jedoch offen für alle Akteure und Projekte. Er soll nicht nur die Akteure der Programmgebiete ansprechen, sondern ausdrücklich auch Initiativen außerhalb der Fördergebiete und Projekte aus kleineren Städten und Gemeinden zur Teilnahme ermutigen. Er richtet sich gleichermaßen an große, komplexe Quartiersprojekte wie an kleinteilige Initiativen sozialen und nachbarschaftlichen Engagements.

Das im Leitfaden der ARGEBAU erläuterte Spektrum wünschenswerter Initiativen und Maßnahmen bildet die wesentlichen Handlungsbereiche ab und beschreibt insoweit auch die Schwerpunkte des Wettbewerbs anschaulich. Es geht um die Themen:

- Bürgermitwirkung, Stadtteilleben, soziale Integration

- Lokale Wirtschaft, Arbeit und Beschäftigung
- Quartierzentren, Stadtteilbüros
- Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur, Schule im Stadtteil, Gesundheit
- Wohnen
- Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Ökologie.

Im Mittelpunkt jedes eingereichten Projektes sollte ein gelöstes soziales Anliegen stehen, das eine bauliche Facette haben kann, aber nicht haben muss.

Thematische Schwerpunkte

Zur Bewerbung sind insbesondere die Initiatorinnen und Initiatoren von Projekten aufgefordert, die Bedeutung für folgende zentrale Handlungsfelder haben:

- Kinder- und Jugendhilfe im Kontext von Stadt- und Quartiersentwicklung, die Einbeziehung von Schulen sowie die Verbesserung der Lebenschancen durch Bildung
- Soziale Integration von Migrantinnen und Migranten
- Engagement der lokalen Ökonomie – sowohl von Akteuren aus der Wohnungswirtschaft als auch aus anderen Bereichen der Wirtschaft.

Wer kann teilnehmen?

Um den Preis können sich Akteure mit Projekten bewerben, die innovative Formen des Zusammenwirkens im Sinne des ganzheitlichen Ansatzes der „Sozialen Stadt“ verfolgen.

Der Preis wendet sich zum einen an die klassischen Handlungsträger der Stadtentwicklung wie Wohnungsunternehmen und private Investoren unterschiedlichster Ausrichtung, Kommunen und Träger der freien Wohlfahrtspflege. Zum

anderen will er Akteure zur Teilnahme ermuntern und ihnen Zugang zur Öffentlichkeit ermöglichen, die üblicherweise nicht im Wohnungs- und Städtebau auftreten, sondern in der Regel eher Objekt statt Subjekt von Planung sind: Schulklassen, Bürgervereine, Organisatoren von Begegnungsstätten, Gewerbetreibende und andere.

Die eingereichten Projekte müssen inhaltlich in das aufgeführte Themenspektrum hineinpassen und aus der Konzeptionsphase heraus sein, d.h. erste Erfolge aufweisen könne. Erwünscht ist die Teilnahme von Projekten aus allen Stadt- und Wohnquartierstypen, unabhängig davon, ob sie in einem Fördergebiet liegen und ob sie finanziell unterstützt werden oder nicht.

Projekte, die bereits in einen früheren Wettbewerb „Preis Soziale Stadt“ eingebracht wurden, können erneut eingereicht werden, wenn ihre Verstetigung gelungen ist.

Auslober des Wettbewerbs

Der Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2008“ wird u. a. ausgelobt von der AWO Bundesverband der Arbeiterwohlfahrt, dem Deutschen Städtetag, dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der Schader-Stiftung und dem vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung. Einsendeschluss ist der 11. Juli 2008.

Nähere Informationen und Ausschreibungsunterlagen bei der Geschäftsstelle des Wettbewerbs:

**vhw, Straße des 17. Juni 114
10623 Berlin**

Tel.: 030 390473-25

Fax: 030 390473-39

E-Mail: preis-soziale-stadt@vhw.de

Fachtagung des Bundesministeriums für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)

Attraktive Städte und Orte brauchen aktive Zentren

Bund und Länder haben das neue Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eingerichtet, um die Kommunen bei der Stärkung ihrer Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne zu unterstützen. Zum Auftakt dieses neuen Förderprogramms findet am 28. Mai 2008 in Berlin eine Fachtagung „Attraktive Städte und Orte brauchen aktive Zentren“ statt.



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Für attraktive Innenstädte, lebenswerte Stadtteil- und Ortsteilzentren müssen viele Akteure aus Bürgerschaft, Wirtschaft, Politik und Verwaltung zusammenarbeiten. Bund, Länder und Gemeinden tragen das neue Programm gemeinsam. Deshalb lädt das BMVBS zu dieser Fachtagung zusammen mit der Bauministerkonferenz und dem Deutschen Landkreistag ein.

Die Veranstaltung dient der Information über Schwerpunkte, Inhalte und Förderbedingungen des neuen Programms. Darüber hinaus werden Praxisbeispiele zur Stärkung von Stadt- und Ortsteilzentren vorgestellt. Es soll diskutiert werden, welche Erfahrungen für andere Städte und Gemeinden und für das neue Förderprogramm der Städtebauförderung nutzbar sind. Fachleute aus Wissenschaft, Praxis und Verbänden werden Einschätzungen zu Situation, Herausforderungen und Perspektiven der Innenstädte und Stadtteilzentren geben.

Nähere Informationen und Anmeldungen beim Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
E-Mail:
veranstaltungen@bmvbs.bund.de

GdW und Hauptverband der Deutschen Bauindustrie

Forum „Wohnungswirtschaft und Bauindustrie“ am 10. Juni 2008

Am 10. Juni 2008 findet auf Schloss Ettersburg bei Weimar ein Forum zum Thema „Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen: die Bauindustrie als Partner“ statt.

Der Wohnungsbau in Deutschland steht angesichts der Anforderungen des Klimaschutzes, des Stadtumbaus und des demographischen Wandels vor großen Herausforderungen. Um den wachsenden Ansprüchen an das Bauen in hoher Qualität zu tragbaren Kosten gerecht zu werden, braucht die Wohnungswirtschaft starke und kompetente Partner in der Bauwirtschaft.

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben deshalb vor einem Jahr eine engere Kooperation beschlossen, um

die Effizienzpotenziale auszuloten, die bei einer frühzeitigen, projektbezogenen Zusammenarbeit von Bau- und Wohnungsunternehmen generiert werden können, z. B. bei Modernisierungsmaßnahmen im Bestand.

Auf dem Ettersburger Forum sollen die bisherigen Ergebnisse des Arbeitskreises „Wohnungswirtschaft und Bauindustrie“ der Fachöffentlichkeit vorgestellt und das weitere gemeinsame Vorgehen diskutiert werden.

Nähere Informationen und Anmeldungen beim Hauptverband der Deutschen Bauindustrie
Kurfürstenstr. 129, 10785 Berlin
Tel.: 030 21286-254, Fax: 030 2186-189
E-Mail: bauind@bauindustrie.de

Fritz-Höger-Preis
2008 ausgelobt

Wettbewerb für Backstein- Architektur

Zum ersten Mal hat die Initiative Bauen mit Backstein den „Fritz-Höger-Preis 2008 für Backstein-Architektur“ ausgelobt. Für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft sind eigene Kategorien vorgesehen.



Prämiert werden Projekte in den Kategorien Einfamilienhaus/Doppelhaushälften, Geschosswohnungsbau, Büro- und Gewerbebauten, Freizeit und Sport sowie öffentliche Bauten. Zusätzlich vergibt die Initiative Bauen mit Backstein zwei Auszeichnungen in den Bereichen Passivhaus und Sanierung sowie Nachhaltigkeit. Zugelassen sind Bauwerke, die nach dem 1. Januar 2004 bis heute fertig gestellt worden sind. Einsendeschluss ist der 30. Juni 2008.

Nähere Informationen und Wettbewerbsunterlagen bei der Initiative Bauen mit Backstein
Mecklenbecker Str. 451
48145 Münster
Tel.: 0251 97917-0
Fax: 0251 97917-77
E-Mail: architekturpreis@backstein.com
Homepage:
www.backstein.com/architekturpreis

DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung

Mittelschicht schrumpft rapide – Immer mehr werden zu Geringverdienern

Es ging durch die Medien: Die Mittelschicht in Deutschland ist in den vergangenen Jahren dramatisch geschrumpft, die soziale Balance ist gefährdet und die Armutsgefahr steigt. Dies besagt eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW).

Der Anteil der Schicht der Bezieher mittlerer Einkommen an der gesamten Bevölkerung ist von 62 Prozent im Jahr 2000 auf 54 Prozent im Jahr 2006 zurückgegangen. Das entspricht einem Rückgang von 49 Millionen Menschen auf 44 Millionen Menschen. Zur Mittelschicht gehören Menschen, die zwischen 70 und 150 Prozent des Durchschnittseinkommens verdienen.

Die Studie macht auch deutlich, dass der Aufschwung nicht der gesamten Bevölkerung gleichermaßen zugute gekommen ist. Die Einkommen der

oberen Hälfte der Einkommensbezieher sind schneller gewachsen als die der unteren Hälfte, d. h., die Einkommensungleichheit hat zugenommen und Arm und Reich driften weiter auseinander.

Entsprechend der schrumpfenden Mittelschicht ist der Bevölkerungsanteil an den Rändern der Einkommensverteilung gestiegen, wobei in der Mittelschicht die Abwärtsmobilität stärker ausgeprägt war als der Aufstieg in höhere Einkommensklassen. So ist von 2000 bis 2006 vor allem die Gruppe der Geringverdiener größer geworden. Mehr als ein Viertel der Bevölkerung verdiente 2006 weniger als 70 Prozent des Durchschnittseinkommens. Ihr Anteil stieg seit dem Jahr 2000 um knapp sieben Prozentpunkte.

Laut DIW-Studie liegt das vor allem an der starken Zunahme von Arbeitslosen

und Sozialhilfeempfängern. Vor allem seien offenbar Familien mit minderjährigen Kindern gefährdet, aus der Mitte der Gesellschaft nach unten abzurutschen.

Parallel zur Entwicklung der objektiven Einkommenslage zeigt sich laut DIW eine deutliche Veränderung der subjektiven Wahrnehmung der Bevölkerung: „Über alle Einkommensschichten hinweg ist festzustellen, dass die Sorgen um die eigene wirtschaftliche Entwicklung zugenommen haben.“

Der vollständige Text der Studie kann als Wochenbericht Nr. 10/2008 des DIW Berlin im Internet unter www.diw.de in der Rubrik Publikationen kostenlos abgerufen werden.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Katalog zur Investitionssicherung bei der Nachbesserung

Im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat die ARGE Kirchhoff/Jacobs, Hamburg, einen Forschungsbericht zur „Investitionssicherung bei Nachbesserung – Nachhaltige Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestands der späten 1960er und 1970er Jahre“ erstellt. Er fügt den zahlreich vorhandenen, umfangreichen Katalogen zum Thema keinen weiteren hinzu, sondern bereitet die vorliegenden Erfahrungen der Akteure auf.

Den Anlass bilden die Wohnungsbestände der späten 60er und 70er Jahre, die seit Beginn der 80er Jahre in Westdeutschland in der Gunst der Bewohner gesunken seien. Viele mobile und „besser gestellte“ Haushalte haben die Siedlungen verlassen und überdurchschnittlich viele „schwierige“ Haushalte sind zugezogen. In Ost-

deutschland seien seit der Vereinigung vergleichbare Prozesse zu verzeichnen.

Angesichts der geringen Nachfrage nach manchen Beständen und knapper werdender Ressourcen sind die anstehenden Aufgaben schwieriger zu bewältigen. Die Forscher stellen fest, dass künftige Maßnahmen stärker an den Kriterien „Kosten und Folgekosten“, „Alltagstauglichkeit“ und „Nachhaltigkeit“ ausgerichtet werden müssen.

Der Forschungsbericht dokumentiert erfolgreiche Nachbesserungsmaßnahmen im Kontext „Problem – Lösungsansatz – Maßnahme(-Paket) – Ergebnis“ und zeigt auf,

■ welche Maßnahmen sich in welchem Kontext bewährt und allein oder im

Paket mit anderen zur Verbesserung der Vermietungssituation beigetragen haben,

- welche Maßnahmen wiederholbar und auch unter anderen Rahmenbedingungen umsetzbar sind,
- wie die Aktivitäten und die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure – insbesondere auch der Bewohner – dauerhaft verankert werden können.

Das BBR stellt den im Herbst 2007 veröffentlichten Kurzbericht (Nummer 2498) auf der BBR-Homepage www.bbr.bund.de in der Rubrik Forschungsprogramme/Innovativer Wohnungsbau/Abgeschlossene Projekte kostenlos zur Verfügung.

KfW-Förderbilanzen in Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz

2007: Einbruch der Förderung im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

Die Anzahl der von der Wohnungswirtschaft in Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz im Jahr 2007 im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW abgewickelten Fördermaßnahmen hat sich im letzten Jahr gegenüber 2006 fast halbiert. Demgegenüber erfreute sich das Förderangebot „Ökologisch Bauen“ in Hessen und in Nordrhein-Westfalen einer steigenden Beliebtheit.

Dies ist das Ergebnis einer Sonderauswertung zu den wohnungswirtschaftlichen Fördereffekten im Bereich der drei Bundesländer, die die Statistiker in der KfW Förderbank auf Bitten des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest erstellt haben. Die Bilanz im Überblick:

Hessen

- Im Jahr 2007 hat sich die Höhe der im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm bewilligten Darlehen gegenüber 2006 um fast 38 Prozent auf 41 Millionen Euro reduziert. Die Anzahl der geförderten Wohneinheiten ging binnen einem Jahr um 27 Prozent auf 4.580 zurück.
- Auch das Niveau der aus dem Programm „Wohnraum Modernisieren“ abgerufenen Fördermittel hat sich im vergangenen Jahr massiv reduziert – sicherlich u. a. auch bedingt durch die Erhöhung der Mehrwertsteuer.
- Im Gegensatz dazu hat sich das Fördervolumen im Programm „Ökologisch Bauen“ deutlich erhöht – im Modul „Energiesparhaus 40“ gar verdoppelt (2007: 24 Millionen Euro).

Nordrhein-Westfalen

- Die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen hat 2007 nur fast halb so viele Mittel (141 Millionen Euro) aus dem Gebäudesanierungsprogramm abgerufen wie 2006 – und damit weniger als halb so viele (14.120) Wohneinheiten modernisiert wie 2006.

- Noch massiver fiel der Einbruch im Modul „Öko Plus“ des Programms „Wohnraum Modernisieren“ aus, während das Volumen der im „Standard“-Modul bewilligten Darlehen im Vergleich zu 2006 um elf Prozent stieg.
- Analog zu der Entwicklung in Hessen boomte im vergangenen Jahr das Programm „Ökologisch Bauen“. Die Zuwachsraten zeigen, dass sich die Wohnungsunternehmen offensichtlich verstärkt an hohen energetischen Standards orientieren.

Rheinland-Pfalz

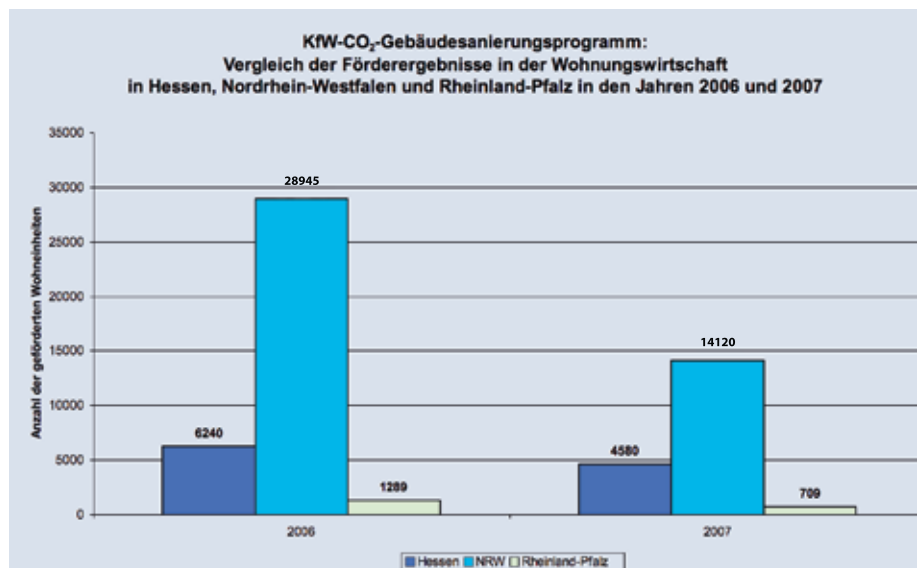
- In Rheinland-Pfalz bewegte sich die Resonanz der Wohnungswirtschaft auf die KfW-Programmförderungen auf einem insgesamt niedrigen Niveau.
- Auch hier brachen die Förderergebnisse im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm 2007 ein: Die bewilligten Programmdarlehen in Höhe von rund 13 Millionen Euro verteilten sich im letzten Jahr auf 709 Wohneinheiten.

- Im Gegensatz zu Hessen und Nordrhein-Westfalen fiel in Rheinland-Pfalz die 2007er-Bilanz aber in allen Förderprogrammen der KfW merklich schlechter aus als ein Jahr zuvor.

Fazit

Unabhängig von den mitunter erheblich unterschiedlichen Förderergebnissen in den Einzelprogrammen ist bezogen auf alle drei Länder festzustellen, dass die Höhe der von der Wohnungswirtschaft abgerufenen Darlehen sowie die Anzahl der insgesamt durch die KfW geförderten Wohneinheiten von 2006 auf 2007 beträchtlich eingebrochen sind.

Dies ist neben Vorzieheffekten wegen der Mehrwertsteuererhöhung zum 1. Januar 2007 auf die im Vergleich zu 2006 höheren Zinsen und die Verschärfung der technischen Anforderungen in einigen Programmen zurückzuführen. Im Jahr 2006 hatte die von der Bundesregierung und der KfW Förderbank gemeinsam gestartete Förderinitiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ mit einem sehr günstigen „Signal“-Zinssatz zu einem Ansturm auf die KfW-Programme geführt. □



Weiterentwicklung der ländlichen Regionen in Deutschland

Bundeskabinett beschließt Arbeitsgruppe „Ländliche Räume“

Eine interministerielle Arbeitsgruppe soll Vorschläge erarbeiten, wie die Potenziale der ländlichen Regionen besser genutzt werden können. Am 12. März 2008 hat das Bundeskabinett die Einrichtung dieses Gremiums beschlossen, das schon Ende 2008 ein abgestimmtes Handlungskonzept vorlegen soll.

Wolfgang Tiefensee, der als Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auch die Raumordnung verantwortet,

erklärte hierzu: „Ländliche Räume stehen gegenwärtig vor großen Herausforderungen. Der demographische Wandel, die Abwanderung insbesondere junger Menschen, die Globalisierung, der Klimawandel, die Gleichzeitigkeit von Schrumpfung und Wachstum und soziale Herausforderungen erfordern neue Antworten, um auch zukünftig für ausgeglichene soziale, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse zu sorgen.“

Die Koordinierung der AG obliegt dem Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Eingezeichnet in die Erarbeitung der „Strategie für den ländlichen Raum“, die eng mit der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“ verzahnt werden soll, sind das Wirtschafts-, Verkehrs-, Finanz-, Umwelt-, Arbeits-, Forschungs- und das Gesundheitsministerium. □

Bundesregierung

Ja zur Erhöhung des Wohngeldes

Das Bundeskabinett hat am 19. März 2008 die Eckpunkte der Wohngeldnovelle beschlossen. „Ich begrüße es sehr, dass es so rasch gelungen ist, meinen Vorschlag zur Erhöhung des Wohngeldes umzusetzen“, sagte Bundesbauminister Tiefensee in Berlin.

Seit der letzten Anpassung im Jahr 2001 sind die Mieten um rund zehn Prozent gestiegen. Die Heizkosten sogar um 50 Prozent. Bisher wurden die Heizkosten im Wohngeld nicht berücksichtigt.

Von der Verbesserung werden ab 2009 rund 850.000 Haushalte profitieren. Eine Familie mit zwei Kindern könnte rund 80 Euro mehr im Monat erhalten, gegenüber der heutigen Leistung eine Steigerung um 70 Prozent. Ein Rentnerhaushalt in Berlin kann mit rund 42 Euro mehr Wohngeld monatlich rechnen, das ist fast die Hälfte mehr als heute. Insgesamt wird das Wohngeld im Durchschnitt von 90 auf 150 Euro steigen, also um zwei Drittel.

Zuvor hatte bereits die Sonderbauministerkonferenz der Länder ihre Unterstützung für eine Novelle für die Wohngelderhöhung erklärt.

Wohngelderhöhung überfällig

„Für eine Erhöhung des Wohngeldes ist es höchste Zeit“, betonte Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, im Anschluss an den Kabinettsbeschluss

zur Wohngeldnovelle. Vor allem die dramatisch gestiegenen Heiz- und Energiekosten seien in den letzten Jahren Treiber der Wohnkosten gewesen. „Die neu eingeführte ‚Heizkostenkomponente‘ trägt dieser Entwicklung angemessene Rechnung“, so Freitag.

Wohngeldnovelle gefährdet Wohngruppen

Die NRW-Landesbehindertenbeauftragte Angelika Gemkow übte dagegen auch Kritik an dem Gesetzentwurf (Drucksache 16/6543) und forderte dessen Überarbeitung.



Angelika Gemkow, Landesbehindertenbeauftragte in NRW

schaften in NRW gibt, in denen behinderte und pflegebedürftige Menschen leben. Viele Menschen mit Behinderung oder ältere Menschen mit Pflegebedarf nutzen Wohngemeinschaften als Alternative zum Wohnen im Heim. Dies muss ausgebaut werden. Hierzu gehören insbesondere das

„Betreute Wohnen‘ oder ‚Pflegetwohngruppen‘. Ich fürchte, dass durch die geplante Neuregelung bestehende Wohngruppen gefährdet und die sozialpolitisch gewünschte Neugründung solcher Wohngruppen verhindert werden könnten.“

Nach der bisherigen Regelung liegt eine Wohngemeinschaft vor, wenn mehrere Personen Wohnraum gemeinsam bewohnen. Die Beweislast, ob eine über eine Wohnungsgemeinschaft hinausgehende Wirtschaftsgemeinschaft besteht, liegt bislang bei den Wohngeldstellen. Die neue Gesetzeslage würde die Beweislast umkehren. Folge wäre, dass alle Mitglieder einer Wohngemeinschaft beweisen müssten, dass sie keine Wirtschaftsgemeinschaft sind, wenn ein Mitglied einen Antrag auf Wohngeld stellt. Ansonsten müssten Bewohnerinnen und Bewohner mit höherem Einkommen einen finanziellen Beitrag zu den Unterkunftskosten der Mitbewohnerinnen und Mitbewohner leisten, die über nicht ausreichende finanzielle Mittel verfügen. Eigentlich zustehendes Wohngeld würde dann nicht gewährt.

Gemkow: „Diese eindeutig negativen Folgen der Reform des Wohngeldrechts würden die Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderungen und älteren Menschen gefährden. Sie dürfen beispielsweise nicht mit Familien oder Lebenspartnerschaften gleichgestellt werden. Wir müssen den betroffenen Menschen die Wohngemeinschaften als Alternative zum Heimaufenthalt erhalten.“ □

■ Gesetz zur strukturellen Weiterentwicklung der Pflegeversicherung

Bundestag beschließt Stärkung der ambulanten Versorgung

Am 14. März 2008 hat der Bundestag in dritter Lesung das „Gesetz zur strukturellen Weiterentwicklung der Pflegeversicherung“ beschlossen.

Die Reform der 1995 eingeführten Pflegeversicherung war insbesondere in Folge der demographischen Entwicklung unbedingt erforderlich, denn mittel- und langfristig wird sich die Anzahl der Leistungsempfänger deutlich erhöhen – von derzeit rund 2,1 Millionen Menschen (davon rund 1,4 Millionen im ambulanten und 700.000 Menschen im stationären Bereich) auf rund 3,4 Millionen Menschen im Jahr 2040. Diese Zahlen entstammen dem kürzlich vom Gesundheitsministerium vorgelegten Vierten Bericht über die Entwicklung der Pflegeversicherung.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist insbesondere die mit der Pflegereform

beabsichtigte Stärkung der ambulanten Versorgungsstrukturen von Bedeutung. Neben der schrittweisen Anhebung der ambulanten Sachleistungsbeträge werden die Leistungen für Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz im ambulanten Bereich zum 1. Juli 2008 von bisher 460 Euro jährlich auf 1.200 bzw. 2.400 Euro jährlich angehoben.

Erstmals sind auch Demenzpatienten der so genannten Pflegestufe 0 leistungsberechtigt. Ausgebaut wird zudem die Förderung von niedrighschwelligem Betreuungsangeboten. Dazu zählen z. B. ehrenamtliche und Selbsthilfe-Strukturen. Mit dem Ziel, die Informations- und Beratungsangebote in gebündelter Form zu den Menschen zu bringen, sollen von den Pflege- und Krankenkassen künftig „wohnortnahe“ Pflegestützpunkte einge-

richtet werden, sofern das jeweilige Bundesland dies so entscheidet. Beim Aufbau dieser Stützpunkte, an denen Selbsthilfegruppen und ehrenamtliche Helfer beteiligt werden sollen, will man auf die bereits vorhandenen Beratungsstrukturen und Netzwerke zurückgreifen.

Um den Auf- und Ausbau von Wohn- und Hausgemeinschaften Pflegebedürftiger zu forcieren, ist künftig das „Poolen“ von Leistungsansprüchen erlaubt. Das heißt, dass die Sachleistungsansprüche von Versicherten zusammen mit anderen Leistungsberechtigten in Anspruch genommen werden können. Wenn z. B. eine Pflegekraft gleich mehrere Bedürftige innerhalb einer WG betreut, ergeben sich Synergien, durch die letztlich mehr Zeit (und somit Geld) für Zuwendung bleibt. □

■ Presse- und Informationsamt der Bundesregierung

„Neues Schornsteinfegergesetz sorgt künftig für mehr Wettbewerb“

Unter dieser Überschrift wurde der Presse am 12. März 2008 mitgeteilt: „Das Bundeskabinett hat das Schornsteinfegerrecht neu geregelt. Damit kommt die Bundesregierung einer Forderung aus Brüssel nach, das Prinzip der Dienstleistungsfreiheit zu achten.“



Darüber hinaus bleibt die Schornsteinfegertätigkeit nicht länger auf ihre Kernaufgaben beschränkt. Schornsteinfegerbetriebe dürfen nun auch andere Dienste anbieten, wie zum Beispiel Energieberatung.

In jedem Kehrbezirk bleibt ein Schornsteinfeger als so genannter Bezirksbevollmächtigter

für Kontrollaufgaben erhalten. Er prüft zum Beispiel, ob Maßnahmen zur Betriebs- und Brandsicherheit ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Die Position des Bezirksbevollmächtigten wird ausgeschrieben und über einen festen Zeitraum von je sieben Jahren vergeben. Für diese Position können sich alle ortsansässigen Schornsteinfegerbetriebe bewerben.

Um den Schornsteinfegerbetrieben die Möglichkeit zu geben, ihr Angebot und ihre Strukturen an die neuen Bestimmungen anzupassen, werden diese schrittweise

bis 2013 umgesetzt. Bis dahin bleiben die Befugnisse und Aufgaben der bisherigen Bezirksschornsteinfegermeister erhalten. Die Einführung der Dienstleistungsfreiheit für Schornsteinfeger aus anderen Ländern der Europäischen Union bildet mit Inkrafttreten des Gesetzes den Auftakt des schrittweisen Übergangs.“

„Wettbewerb bleibt Schornsteinfeuern fremd“

So titelte dagegen z. B. die „Saarbrücker Zeitung“ am 23. März 2008 und schrieb u. a. „Die Kritiker sind von dem Gesetzesentwurf enttäuscht“.

„Schornsteinfeger im Glück“

Das war die Überschrift in einem Artikel der „Welt“ am 1. April 2008, in dem es u. a. hieß: „Doch die lukrative Kontrollfunktion bleibt ihnen erhalten.“

Kritik der Wohnungswirtschaft

Lesen Sie dazu das Editorial in dieser Ausgabe des VM. □

Weiter heißt es in der Presseinformation der Bundesregierung: „Nach Ablauf einer Übergangsfrist können Verbraucherinnen und Verbraucher die Kontrolle ihre Anlagen an den Schornsteinfegerbetrieb ihrer Wahl vergeben. Sie sind also nicht mehr auf die Dienste des einen Bezirksschornsteinfegers angewiesen. Die Bundesregierung verspricht sich durch diesen Ausbau des Angebots an Dienstleistungen fallende Preise und besseren Service.“

Die Schornsteinfegerbetriebe sind in Zukunft zwar höherem Wettbewerb in ihrem ‚Stammbezirk‘ ausgesetzt. Sie haben aber nun die Möglichkeit, ihre Dienstleistungen auch in anderen Bezirken anzubieten.

Entwurf des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG)

Immer noch Nachteile für Wohnungsunternehmen

Am 21. Februar 2008 hat die erste Lesung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) im Bundestag stattgefunden. In den Beratungen der Ausschüsse werden sich die immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbände weiter für praxistaugliche Lösungen einsetzen.

Vorausgegangen war eine Sitzung des Bundesrates am 15. Februar 2008, in der man eine Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung abgab. Dabei folgt der Bundesrat etlichen Vorschlägen der BSI Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft, an deren Spitze seit Anfang dieses Jahres GdW-Präsident Lutz Freitag steht.

„Dies betrifft ausdrücklich den Verzicht des Bundes auf eine Nutzungspflicht erneuerbarer Energien im Gebäudebestand“, erklärte Freitag. Damit können die Eigentümer auch in Zukunft ihre Investitionen mit höchster Effizienz für energetische Modernisierung einsetzen. Dies führe zu einer größtmöglichen Verminderung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen mit den verfügbaren finanziellen Mitteln. „Diese Regelung vermeidet auch neue Hemmnisse für die Modernisierung im Bestand“, sagte er.

Diese Wahlfreiheit müsse auch auf Landesebene erhalten bleiben. „Man darf auch nicht versuchen, die Fehlentscheidung einer eingeführten Nutzungsverpflichtung auf Landesebene durch eine Förderung erneuerbarer Energien durch den Bund auszugleichen“, erläuterte der BSI-Vorsitzende. Die BSI appelliert außerdem an die

Bundesregierung, sich dafür einzusetzen, dass auch auf europäischer Ebene keine Einsatzpflicht für erneuerbare Energien im Bestand vorgegeben wird.

Die BSI regt an, das übergeordnete Ziel der CO₂-Minderung und damit auch die Nutzung erneuerbarer Energien im Rahmen der Energieeinsparverordnung umzusetzen. Dieses Regelwerk biete einen technologie- und energieträgeroffenen Ansatz. Sollte dagegen weiterhin die Umsetzung in dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz verfolgt werden, müssten die Regelungen möglichst praxistgerecht und effektiv gestaltet werden. Dazu gehören die Angemessenheit der vorgeschriebenen Solarkollektorfläche für vermietete Wohnungen sowie der Verzicht auf einen Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme.

Änderungsbedarf

Der GdW weist darauf hin, dass Wohnungs- und Immobilienunternehmen in vielen Fällen die Einspeisevergütung des EEG für den Betrieb erneuerbarer Energieanlagen wegen gravierender steuerlicher Nachteile nicht nutzen können und daher auf die Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des EEG verzichten müssen.

Von Seiten der Finanzverwaltung wird der Betrieb von Anlagen nach EEG als gewerbliche Tätigkeit und die Einspeisevergütung dementsprechend als gewerbliche Einnahme qualifiziert. Diese Vergütung ist jedoch unabdingbare Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb der entsprechenden Anlagen.

Dadurch verlieren die vollsteuerpflichtigen Wohnungsunternehmen die Möglichkeit zur Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung insgesamt. Auch die steuerbegünstigten Vermietungsgenossenschaften können ihren Status verlieren, wenn sie durch die Einspeisevergütung die Zehn-Prozent-Grenze unschädlicher gewerblicher Einkünfte überschreiten.

Damit diese steuerlichen Nachteile für die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen nicht eintreten, hat sich der GdW gegenüber dem Bundesfinanzministerium dafür ausgesprochen, die im Zusammenhang mit dem EEG erfolgende Nutzung erneuerbarer Energien durch eine klarstellende Verwaltungsanweisung

1. bei den voll steuerpflichtigen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften als für die erweiterte Kürzung unschädliche gesetzlich zugelassene Nebentätigkeit zur Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes zuzulassen und
2. bei den steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften als begünstigte Nebentätigkeit einzuqualifizieren.

Die Versuche einer Klärung auf Verwaltungsebene waren jedoch nicht erfolgreich. Der GdW vertritt daher die Auffassung, dass die entsprechende steuerliche Unschädlichkeit für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung bzw. für Steuerbefreiung bei Vermietungsgenossenschaften im EEG geregelt werden sollte. □

Empfehlung an die Ministerpräsidenten

Eigene Integrationsministerkonferenz

Die für Integration zuständigen Minister der Länder wollen künftig mit Hilfe einer eigenen Fachministerkonferenz enger zusammenarbeiten. Diese Empfehlung an die Ministerpräsidenten beschlossen die Ressortchefs am 10. April 2008 in Kiel.

Außerdem wollen die Minister unter Federführung Nordrhein-Westfalens und Berlins einen Kriterienkatalog erarbeiten,

mit dem Fortschritte bei der Integration von Migranten objektiv gemessen werden können. Dabei gehe es zum Beispiel darum, ob kleine Kinder aus Zuwandererfamilien beim Erlernen der deutschen Sprache vorankommen oder die Arbeitslosigkeit unter Migranten und der Anteil von Jugendlichen ohne Schulabschluss sinken, sagte NRW-Innenminister Armin Laschet.

Die Einrichtung einer eigenen Fachministerkonferenz analog zu anderen Ressorts würde laut Laschet der Ernsthaftigkeit des Themas Integration entsprechen. Die Integrationsbeauftragte der Bundesregierung, Maria Böhmer, begrüßte die Pläne der Länder. „Das Thema Integration bekommt größeres Gewicht, die Gestaltungsspielräume wachsen“, kommentierte sie. Um Fortschritte objektiv zu messen, sollten die Migranten auch selbst ihre Situation beurteilen. „Denn es hat sich als Erfolgsstrategie erwiesen, die Migrantinnen und Migranten bei allen unseren Aktivitäten einzubeziehen.“ □

Landesausgabe Rheinland-Pfalz

Konferenz der Schader-Stiftung

Zuhause in der Stadt – Herausforderungen, Potenziale, Strategien

Eine bundesweite Konferenz zum Thema „Zuhause in der Stadt – Herausforderungen, Potenziale, Strategien“ veranstaltet die Schader-Stiftung am 17./18. Juni 2008 in Darmstadt. Die Konferenz wird vom Bundesbauministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Rahmen der Initiative zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik gefördert.



Die Konferenz erörtert und reflektiert Strategien, Instrumente sowie konkrete Handlungsansätze zur Stärkung und Weiterentwicklung der Städte als attraktive Wohn- und Lebensräume. Ziel ist es, Perspektiven und Handlungsempfehlungen zur Förderung des Lebens und Wohnens in der Stadt in einem kooperativen Prozess herauszuarbeiten, darauf aufbauend weiterführende Projekte und Modellvorhaben anzuregen sowie Impulse für lokale und regionale Initiativen zu geben.

20 Referenten aus Praxis und Wissenschaft gestalten die Konferenz. Neben der einleitenden Vortragsreihe „Stadt im Wandel“ werden Foren zu den Themen „Wohnen in der Stadt“, „Vielfalt in der Stadt“, „Arbeiten in der Stadt“ und „Stadt im Klimawandel“, Fachvorträge, Workshops und Plenumsdiskussionen angeboten. Unter dem Titel „Strategien für urbanes Leben in der Stadt“ ist eine Runde mit Bürgermeistern unterschiedlicher Stadttypen vorgesehen. Den Abschluss bildet eine Podiumsdiskussion zum Thema „Gestaltungsaufgabe Stadt – gemeinsam für attraktive Städte“.

Die Konferenz ist eine Kooperation der Schader-Stiftung mit wohnungswirtschaftlichen Verbänden, unter ihnen der GdW und der VdW südwest, den Verbänden der Planer und Architekten, dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Mieterbund. Ihre gemeinsame Verantwortung für das Gemeinwesen Stadt angesichts der aktuellen ökonomischen, gesellschaftlichen und demographischen Herausforderungen als Akteure aus Stadt- und Quartiersentwicklung, Immobilien-

wirtschaft und Wohneigentum ist Grundlage dieser Kooperation.

Mit der Einbindung sehr unterschiedlicher Partner in die Konzeption und Durchführung der Konferenz verknüpft die Schader-Stiftung das Anliegen, die Kommunikation der Akteure miteinander sowie die Kommunikation in die Zivilgesellschaft hinein auf eine tragfähige Grundlage zu stellen und auf diesem Wege Impulse zur Entwicklung und Gestaltung einer Nationalen Stadtentwicklungspolitik zu geben.

Nähere Informationen und Anmeldungen im Internet unter www.schader-stiftung.de



Der Veranstaltungsort: Das Darmstadttium in Darmstadt

8. Bauforum am 30. Mai 2008

„Pisa für die Bauwirtschaft – Bauen wir richtig?“



Das Bauforum Rheinland-Pfalz führt am Freitag, dem 30. Mai 2008, im Rheintal-Kongress-Zentrum in Bingen sein mittlerweile 8. Bauforum durch.

Die Bauwirtschaft in Deutschland durchlebt gegenwärtig einen Strukturwandel: Der Übergang vom Anbieter- zum Nachfragermarkt mit hohem Preiswettbewerb und Konkurrenzdruck, die Differenzierung der regionalen Märkte, die europäische Öffnung der Märkte, die demographischen Umbrüche und

die damit verbundene Abschwächung im Wohnungsbau sind Herausforderungen, denen sich die Unternehmen vielerorts stellen müssen. Die Zukunft der Bauwirtschaft wird wesentlich von ihrer Fähigkeit abhängen, sich diesen Entwicklungen anzupassen.

Das Programm des 8. Bauforums bietet zu diesem Themenkomplex Vorträge und Diskussionen über Erfolgskriterien und Perspektiven der Bauwirtschaft mit renommierten Referenten. Als Ausklang ist ein Besuch der Landesgartenschau vorgesehen.

Programmpunkte sind unter anderem:

- Zukünftige Wohnmodelle in einer veränderten Gesellschaft
- Bauqualität sichern – Europäische Perspektiven
- Haben wir Zeit und Kosten beim Bauen wirklich im Griff?
- Leitbild Bauwirtschaft
- Stadt-Zukunft entwickeln

Nähere Informationen und Anmeldungen im Internet unter www.bauforum.rlp.de

Mannheimer Arbeitsgemeinschaft für Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung

Attraktivität städtischen Wohnens

Am 29. Mai 2008 findet in der Universität Mannheim ein Vortrag von Dr. Olaf Schnur zum Thema „Wohnquartier-Entwicklung im demographischen Wandel: Szenarien und Handlungsfelder“ statt.

Er ist Teil der Veranstaltungen des wohnungswirtschaftlichen Seminars der Mannheimer Arbeitsgemeinschaft für Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung.

Für die Städte gewinnen Wanderungen und der damit verbundene Wettbewerb

zwischen den Kommunen um Einwohner zunehmend an Bedeutung für Bevölkerungsveränderungen. Insbesondere die Konkurrenz zwischen Zentrum und Umland wird geprägt von der Wohnattraktivität der Städte, z. B. vom Wohnungsangebot, von der Wohnqualität und von der Vielfalt der Infrastruktur.

Der Vortrag von Schnur befasst sich mit der zukünftigen Entwicklung von Wohnquartieren. Im Rahmen eines laufenden Forschungsprojektes am Geographischen Institut der HU Berlin wird versucht, sich

dieser Frage anhand einer Quartierstypologie und darauf aufbauenden Szenarien systematisch zu nähern. Ziel ist es, mögliche Entwicklungspfade zu beschreiben und daraus Handlungsoptionen für die kommunale und wohnungswirtschaftliche Praxis abzuleiten. Im Rahmen des Vortrags wird dies an einigen Beispielen erläutert.

Nähere Informationen und Anmeldungen per E-Mail an info@wohnungsseminar.de

Veranstaltungsreihe „Aktuelles Genossenschaftsrecht“

Satzungsänderungen und Umgang mit insolventen Mitgliedern

Zur mittlerweile 4. Tagung im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe „Aktuelles Genossenschaftsrecht“ des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest kamen am 28. Februar 2008 in Bochum wieder viele Vertreter von Wohnungsgenossenschaften aus beiden Verbänden zusammen.

Wegen des nach wie vor großen Interesses hat sich diese Veranstaltungsreihe einen festen Platz im Terminkalender der Wohnungsgenossenschaften „erobert“.

Rechtsanwalt Stephan Gerwing aus dem gemeinsamen Drei-Länder-Büro beider Verbände in Bonn konnte zunächst ein Zwischenfazit zur neuen Mustersatzung, etwa ein Jahr nach deren Veröffentlichung, ziehen. Er ging dabei insbesondere auf die Regelungen aus der Mustersatzung ein, die bei den Genossenschaften einen gewissen Diskussions- und Erörterungsbedarf hervorgerufen haben. Insgesamt ist bei den Genossenschaften eine hohe Akzeptanz für die Neuregelungen zu beobachten. In

bestimmten Fällen wird allerdings auch ein Bedürfnis für Alternativregelungen deutlich.

Im Anschluss daran referierte Rechtsanwältin Melanie Hamdoune aus dem Bonner Drei-Länder-Büro zum Thema Ausschluss von Mitgliedern und zu rechtlichen Problemen, die anlässlich der Insolvenz von Mitgliedern auftreten. Beide Themen erlangen in der genossenschaftlichen Praxis eine zunehmende Bedeutung. □

Ratgeber des Umweltministeriums

Effizient heizen mit Holz und Sonne

Das Umweltministerium Rheinland-Pfalz informiert in seiner im März herausgegebenen Publikation „Effizient heizen mit Holz und Sonne“, wie der regenerative Energieträger Holz am besten eingesetzt werden kann.

Der Alternativbrennstoff Holz kann beispielsweise als Holzsplit, in Holzhackschnittel-Form oder als Pellet verheizt werden. Er ist CO₂-neutral, weil im Rahmen der Verbrennung nur so viel CO₂ freigesetzt wird, wie vorher während des Baumwachstums aufgenom-



men worden ist. „Energieholz aus der Forstwirtschaft gehört in unserem Land zum Energiemix der Zukunft. Die Nachfrage danach ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Zeitgleich hat sich die Holzheiztechnik weiterentwickelt“, erklärte Ministerin Margit Conrad.

Schon heute sind Holzheizungen und -öfen in etwa 100.000 Wohnungen im Land zu finden. Etwa 2.500 Häuser verfügen über Holzpellet- und 400 über Holzhackschnittel-Heizanlagen.

Der neue 75-seitige Ratgeber, der die Suche nach individuell angemessenen Lösungen – ob in Neubauprojekten oder im Rahmen von Heizungsmodernisierungen – vereinfachen soll, ist in 13 Kapitel mit jeweils gleichem Aufbau eingeteilt. Er beinhaltet zudem Informationen über die Nutzung solarer Wärme, denn die effizienteste Art, mit Holz zu heizen, ist die Holz-Sonne-Kopplung.

Die Publikation kann im Internet unter www.mufv.rlp.de heruntergeladen werden.

Bauforum
Rheinland-Pfalz

Vorsitzende im Amt bestätigt

In der letzten Gesellschafterversammlung des Bauforums Rheinland-Pfalz am 26. März 2008 wurden der erste und der zweite Vorsitzende für zwei weitere Jahre in ihren Ämtern bestätigt.

Erster Vorsitzender bleibt Rainer Richarts, Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz. Als zweiter Vorsitzender wurde Christof Henn, Gemeindliche Siedlungsgesellschaft Neuwied und Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, wiedergewählt.



Rainer Richarts, der alte und neue erste Vorsitzende des Bauforums Rheinland-Pfalz

Gemeinsame Tagung des VdW Rheinland Westfalen und EBZ

Hartz IV – Auswirkungen für Wohnungsunternehmen

Am 12. Februar 2008 hat im EBZ – Europäisches Bildungszentrum in Bochum die Fachtagung zum Thema „Hartz IV – Auswirkungen für Wohnungsunternehmen“ stattgefunden, die der VdW Rheinland Westfalen in Kooperation mit dem EBZ veranstaltet hat. Knapp 80 Teilnehmern wurden dabei aus unterschiedlichen Blickwinkeln die praktischen und rechtlichen Auswirkungen von Hartz IV für die Wohnungsunternehmen etwa drei Jahre nach Inkrafttreten der Hartz IV-Gesetze vorgestellt.

Zunächst stellte Sabine Petter, Sozialmanagement in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Hamburg, Lösungsstrategien für die Wohnungsunternehmen zur Bewältigung der durch Hartz IV in der alltäglichen Praxis verursachten Probleme dar.

Im weiteren Verlauf der Tagung befasste man sich mit den rechtlichen Konsequenzen der grundlegenden Umgestal-

tung der staatlichen Bedürftigenförderung. Rechtsanwalt Detlef Wendt stellte die inhaltlichen Berührungspunkte zwischen dem Insolvenzrecht und Hartz IV vor. Stefani Röwekamp, Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft, referierte über arbeitsmarktpolitische Maßnahmen und daraus resultierende Fördermöglichkeiten für Wohnungsunternehmen. Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes, legte den Schwerpunkt auf mietrechtliche Fragestellungen im Lichte des § 22 SGB II.

Abgerundet wurde die Veranstaltung durch die Vorstellung zweier Praxisbeispiele von der THS TreuhandStelle GmbH und dem Spar- und Bauverein Solingen eG sowie durch Erfahrungsberichte, die die örtlichen Verhältnisse auf dem Bochumer Wohnungsmarkt für Wohnungsunternehmen und Hartz IV-Empfänger veranschaulichen konnten. □

Städtebauförderung 2007 in Rheinland-Pfalz

70 Millionen Euro für 180 Maßnahmen in über 110 Kommunen

Im Jahr 2007 hat das Land Rheinland-Pfalz die städtebauliche Entwicklung und Erneuerung in seinen Kommunen mit rund 70 Millionen Euro unterstützt.

Anlässlich der Vorstellung der Bilanzen der Städtebauförderprogramme 2007 umschrieb Innenminister Karl Peter Bruch die wesentlichen Zielsetzungen der städtebaulichen Erneuerung wie folgt:

- Stadt- und Ortskerne erhalten und gestalten,
- Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete entwickeln,
- zivile und militärische Brachflächen umnutzen,
- sozialkritische Stadtquartiere stabilisieren,
- den demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel gestalten,
- Arbeitsplätze sichern und schaffen,
- Freizeitwert und Lebensqualität steigern,
- das historische Erbe bewahren.

In Rheinland-Pfalz erfolgt die Abwicklung der Städtebauförderung in fünf Teilprogrammen, auf die sich die 180 Fördermaßnahmen in über 110 Kommunen verteilen. Vom Umfang her am bedeutendsten ist nach wie vor das klassische Sanierungsprogramm, aus dem zuletzt 70 Städte und Gemeinden 19,6 Millionen Euro erhalten hatten. Von besonderer



Innenminister
Karl Peter Bruch

Bedeutung seien die Sanierungen in Mainz, Landau, Oberwesel und Bad Ems gewesen, teilte Bruch mit.

Das Strukturprogramm, das in erster Linie der Förderung von Schlüssel- bzw. Leuchtturmprojekten dient, die wichtige lokale bzw. regionale Entwicklungsimpulse setzen sollen, war im Jahr 2007 mit 19,5 Millionen Euro fast ebenso „gut“ ausgestattet. Die Fördergelder verteilen sich auf 38 Maßnahmen in 32 Kommunen.

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ sind im vergangenen Jahr per Wettbewerb Ideen zusammengetragen worden, wie die gebietsbezogenen und auf Investitionen ausgerichteten Maßnahmen langfristig mit nicht-investiven Begleitmaßnahmen wie beispielsweise Betreuungs- und Qualifizierungsangeboten flankiert werden können. 6 Millionen Euro seien insbesondere in Maßnahmen in Mainz, Trier, Ludwigshafen und Bad Kreuznach geflossen, teilt das Innenministerium mit.

Die knapp 14 Millionen Euro aus dem Stadtumbauprogramm sind in 14 Projekte geflossen, darunter das Vorhaben namens „Rheinberger“ in Pirmasens sowie das Projekt „Hafengelände“ in Bingen.

Zu den herausragenden Stadterneuerungsprojekten im vergangenen Jahr zählten darüber hinaus die Bundesgartenschau in Koblenz und die Konversionsvorhaben „Kaserne / Housing“ in Bad Kreuznach und „Husterhöf“ in Pirmasens, sagte Bruch. □

Programm	Geförderte Maßnahmen	Geförderte Gemeinden	Förder-volumen	Invest.-Volumen
Sanierungsprogramm	80	70	19,6 Mio. €	26,9 Mio. €
Strukturprogramm	38	32	19,5 Mio. €	25,3 Mio. €
Progr. Stadtumbau	14	10	13,7 Mio. €	17,3 Mio. €
Progr. Soziale Stadt mit Modellvorhaben	39	15	12,7 Mio. €	16,3 Mio. €
Entwicklungsprogramm	9	8	4,0 Mio. €	4,7 Mio. €

1. Integrationsforum der CDU-Landtagsfraktion

„Von Fremden zu Freunden“

„Von Fremden zu Freunden – Wege für eine erfolgreiche Integrationspolitik“ lautete das Motto des ersten Integrationsforums in Mainz, das von der CDU-Landtagsfraktion ausgerichtet wurde.

Die Integrationsbeauftragte der Bundesregierung, Prof. Dr. Maria Böhmer, erklärte, dass für den Integrationsprozess „die deutsche Sprache als einigendes Band“ unerlässlich sei. Christian Baldauf, Fraktionsvorsitzender der CDU, bekräftigte die Forderung: „Dabei darf Integration keine Einbahnstraße sein. Vielmehr geht es darum, miteinander zu gestalten und nicht nebeneinander.“

Zur Diskussion waren weitere Experten geladen: Eindrucksvoll schilderte die Leiterin der Interventionsstelle in Mainz, Gabriele Hufen, die oft schwierige Situation vieler ausländischer Frauen in Deutschland. „Wenn man es erst einmal geschafft hat, die Frauen, vor allem die jungen Frauen, aus der Isolation herauszuholen, dann eröffnen sich weitere Möglichkeiten“, berichtete Hufen. Doch bis dahin sei es ein weiter Weg. Deshalb müssten Angebote wie Sprachkurse niedrigschwellig eingerichtet sein.

Vito Contento, der Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft der Ausländerbeiräte in Rheinland-Pfalz, erklärte: „Niemand hat damit gerechnet, dass die Menschen, die zum Arbeiten nach Deutschland gekommen sind, länger bleiben.“ Die Folgen der Nicht-Integrationspolitik seien nun deutlich spürbar. Doch habe eine Veränderung mit einer ganzen Reihe von guten Projekten bis hin zum Nationalen Integrationsplan eingesetzt, so Contento.

Über eine erfolgreiche Integrationsarbeit in der Schule informierte Heidrun Kohl, Koordinatorin der Schulsozialarbeit einer Frankenthaler Hauptschule. Sie arbeite intensiv daran, dass sich die Schülerinnen und Schüler untereinander nicht als Angehörige unterschiedlicher Nationen, sondern eben als Individuen begreifen. Hier sei wichtig, eine „negative Elite“ zu verhindern. □

Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz

Umstrukturierung und Entbürokratisierung in der Eigentumsförderung

Der rheinland-pfälzische Finanz- und Bauminister Prof. Dr. Ingolf Deubel und Rainer Richarts, Leiter der Landestreuhandstelle, haben die diesjährigen Programme der sozialen Wohnraumförderung vorgestellt. Zugleich zog der Minister die Bilanz der Förderergebnisse des letzten Jahres.

Er machte deutlich, dass das Land 2007 Modernisierungen in einem Umfang gefördert habe wie noch nie zuvor. So betrug das Kreditvolumen in den Modernisierungsprogrammen laut vorläufigem Jahresergebnis rund 32 Millionen Euro, gegenüber 21,8 Millionen Euro im Vorjahr.

Hinsichtlich der Anzahl der geförderten Wohneinheiten war die Entwicklung indes gegenläufig: Sie lag 2007 mit 2.517 deutlich unter dem Vorjahrswert von 4.160 Wohneinheiten. Die durchschnittliche Investitionssumme pro Wohneinheit schnellte 2007 steil nach oben und hat sich mit 12.741 Euro fast verdoppelt. „Die Leute gehen ihre Gebäude jetzt viel intensiver an. Vor allem wegen der hohen Energiepreise machen viele in den eigenen vier Wänden jetzt richtig ernst“, erklärte der Minister: „Gerade im Bereich Energieeinsparung kann Klotzen statt Kleckern sehr viel Sinn machen: Das ist gut angelegtes Geld.“

Den Bau und Kauf von Wohneigentum unterstützte das Land im Jahr 2007 mit einem Kreditvolumen in Höhe von 60,6 Millionen Euro – nach 73,8 Millionen Euro im Jahr zuvor. Die Anzahl der geförderten Wohneinheiten nahm von 2.217 im

Jahr 2006 auf 1.945 im letzten Jahr leicht ab. Dass sich das Förderergebnis im Jahr 2007 über dem bisherigen langjährigen Niveau bewegt habe, zeigt, „wie wichtig jungen Familien ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung ist. Und es belegt auch, wie sinnvoll das Engagement des Landes in diesem Bereich ist“, so Deubel.

Im dritten Bestandteil der sozialen Wohnraumförderung, dem Kauf von Belegungsrechten und dem Bau von Mietwohnungen, belief sich das Förderergebnis im Jahr 2007 auf 6,5 Millionen Euro bzw. 190 Einheiten. Ein Jahr zuvor hatte sich eine Fördersumme von nur 1,5 Millionen Euro auf 142 Wohneinheiten verteilt.

Rainer Richarts, „dessen“ Landestreuhandstelle im Auftrag des Landes die Abwicklung der Wohnraumförderung verantwortet, geht davon aus, dass der Aufwärtstrend anhält: „Angesichts steigender Mieten für

modernisierte Wohnungen erwarten wir eine Zunahme des Baus von Mietwohnungen. Mit Hilfe der Landesförderung lassen sich stabile Wohnstrukturen erreichen. Gerade nach dem Auslaufen der Eigenheimzulage wächst die Bedeutung der Wohnraumförderung des Landes – auch im Eigenheimbereich.“

Und der Minister, der die wichtige Rolle der sozialen Wohnraumförderung unterstrich, sagte zu, dass sich das Land „weiter stark“ in diesem Bereich engagieren werde. Im Jahr 2007 seien rund 53,2 Millionen Euro in die

Wohnraumförderung geflossen. „In 2008 könnte sich dieser Betrag in der gleichen Größenordnung bewegen (derzeitiger Ansatz: 51,3 Millionen Euro).“

Antragsverfahren verschlankt

Neu ist in diesem Jahr, dass die Förderung von Wohneigentum umstrukturiert bzw. „verschlankt“ wurde: Das so genannte Behördenverfahren wurde abgeschafft, und das im Jahr 2003 eingeführte Hausbankenverfahren (Zinsgarantie- bzw. Zinsverbilligungsprogramm) wird als einziges Förderangebot unter der neuen Bezeichnung „Eigentumsprogramm 2008“ weitergeführt. Ebenfalls neu ist die Kombinationsmöglichkeit der Eigentums- mit der Modernisierungsförderung beim Bestandserwerb. Die Darlehen erhöhen sich in diesen Fällen um bis zu 15.000 Euro.

Im Modernisierungsbereich wird an der bisherigen Fördersystematik (Nebeneinander zweier Förderstränge: direkte Investitionszuschüsse sowie Zinsverbilligung von Darlehen) festgehalten. Hier ist der Katalog der förderungsfähigen Maßnahmen weiter gefasst worden, um bürokratische Hemmnisse abzubauen und stärkere Investitionsanreize zu setzen.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist darüber hinaus insbesondere die Anhebung der Mietobergrenzen von Bedeutung. Die weiteren Änderungen bzw. Neuerungen in der sozialen Wohnraumförderung 2008 sind einem Mitgliederrundschreiben vom 17. März 2008 zu entnehmen, das im Mitgliederservice unter www.vdw-rw.de bzw. www.vdwsuedwest.de verlinkt ist.



Prof. Dr. Ingolf Deubel,
Finanz- und Bauminister
in Rheinland-Pfalz

Landesprogramm „Häuser der Familie“

Weitere 16 Projekte werden gefördert

Weitere 16 „Häuser der Familie“ sind in das gleichnamige Programm aufgenommen worden. Damit erhöhte sich die Anzahl der vom Land Rheinland-Pfalz mit jeweils 20.000 Euro geförderten Einrichtungen auf nunmehr 25.

Insgesamt umfasst das Programm ein Fördervolumen von 720.000 Euro, erklärte Sozialministerin Malu Dreyer: „Die Häuser bieten Familien verschiedene Bildungs-, Beratungs- und Unterstützungs-



Malu Dreyer, Sozialministerin in Rheinland-Pfalz

sangebote unter einem Dach und sind ein Ort der Orientierung für Familien.“

Die Häuser sind – abhängig von den jeweiligen Voraussetzungen vor Ort – z. B. an Kindertagesstätten, Gemeindezentren, Familienbildungsstätten, Beratungsstellen oder Seniorenzentren angeschlossen, befinden sich in kommunaler oder in kirchlicher Trägerschaft oder werden von freien Trägern der

Jugend-, Familien- oder Altenhilfe geführt.

Das Besondere dieser „Häuser der Familie“, auch Mehrgenerationenhäuser genannt, ist, dass allerorten mehrere Träger zusammenarbeiten und ihre Angebote aufeinander abstimmen. Durch die Einbindung eines breiten Spektrums von Akteuren könne den örtlichen Bedarfslagen am besten Rechnung getragen werden, unterstrich Dreyer.

In Speyer wird das Mehrgenerationenhaus am Weißdornweg im Übrigen von der Gemeinnützigen Wohnungsbau- und Siedlungs GmbH (GEWO) getragen. □

Personalia / Jubiläen

Neu im Drei-Länder-Büro

Dipl.-Ing. Architekt Sascha Lankes

Seit dem 1. April 2008 ist Dipl.-Ing. Architekt Sascha Lankes im gemeinsamen Drei-Länder-Büro des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest in Bonn für das Referat Technik und Multimedia zuständig.

Der 34-jährige Viersener hat die Nachfolge von Christoph Bretz angetreten, der das Drei-Länder-Büro verlassen hat.

Lankes wechselt nach mehrjähriger Tätigkeit als angestellter und selbständiger Architekt am Niederrhein nach Bonn. Zu seinen bisherigen Aufgaben dort gehörten Objekte des Industrie-, des Büro- und des Wohnungsbaus in allen Leistungsphasen nach HOAI. Ein Schwerpunkt lag dabei auf der Entwicklung von Bebauungs-



plänen und Wohnbauprojekten im Ein- und Mehrfamilienhausbau. Ebenso führte er Bewertungen im Rahmen von Technical und Environmental Due Diligence durch und optimierte auf diese Weise Gebäude in Hinsicht auf ihre Wirtschaftlichkeit und Außenwirkung.

Der Architekt war zuvor in Berlin als Projektleiter für nationale und internationale Entwicklungsprojekte und Wettbewerbe verantwortlich und begleitete einen Wettbewerbserfolg, das Kant-Center-Berlin, in der Planung und Steuerung.

Während einer Auslandstätigkeit in Italien betreute Lankes Wohnungsbauprojekte und touristisch orientierte Bauvorhaben auf Sardinien und lernte die Gemeinsam-

keiten, aber auch Unterschiede der Architektur und Bauabläufe innerhalb der EU kennen. □

Juni 2008

Jubiläen von Mitgliedsunternehmen

90 Jahre

8. Juni 2008

Baugesellschaft Frankenthal (Pfalz) GmbH, Frankenthal (Pfalz)

60 Jahre

16. Juni 2008

GEWO Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungs-GmbH, Speyer

VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest: Gemeinsame Termine 2008

Gremien/Ausschüsse/Arbeitskreise/Arbeitsgemeinschaften	Veranstaltungsreihen
Kooperations-Ausschuss Drei-Länder-Büro (DLB) Dienstag, 03.06., 15.00 Uhr Bitburg	Aktuelles Steuerrecht
Gemeinsame Sitzung der Ausschüsse für Genossenschaften Dienstag, 06.05., 16.00 Uhr Frankfurt Donnerstag, 20.11., 13.00 Uhr Düsseldorf	■ 1. Tagung 2008 Mittwoch, 28.05., 10.00 Uhr Bochum
Gemeinsame Sitzung der Ausschüsse für Technik Mi.–Fr., 11.–13.06. Maastricht (i. V. m. vdw Niedersachsen Bremen) Mi./Do., 19./20.11. Köln	■ 2. Tagung 2008 Mittwoch, 19.11., 10.00 Uhr Bochum
Arbeitskreis „Privatisierung von Wohnungsbeständen“ Termin in Vorbereitung	Aktuelles Mietrecht
Arbeitskreis „Europa“ (i. V. m. VdW saar) Dienstag, 28.10., 10.30 Uhr Bonn	■ 1. Tagung 2008 Donnerstag, 12.06., 10.00 Uhr Bonn
Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen	■ 2. Tagung 2008 Mittwoch, 24.09., 10.00 Uhr Mainz
■ Vollversammlung Dienstag, 04.11., 10.00 Uhr Koblenz	Aktuelles Wohneigentumsrecht Mittwoch, 05.11., 10.00 Uhr Köln
■ Arbeitsausschuss Donnerstag, 25.09., 10.00 Uhr Mainz	Technik in der Wohnungswirtschaft
Tagungen/Kongresse/Veranstaltungen	■ Einsatz alternativer Energien Mittwoch, 03.09., 10.00 Uhr Wiesbaden
6. Gemeinsamer Genossenschaftstag (i. V. m. drei weiteren Verbänden der Wohnungswirtschaft) Di.–Do., 06.–08.05. Frankfurt	■ Wohngesundheit – Trinkwasser, Schimmel, Baustoffe Donnerstag, 23.10., 10.00 Uhr Bochum
Preisverleihung VdWeb-Bewerb Freitag, 29.08., 10.00 Uhr Düsseldorf	Marktplatz Wohnungsgenossenschaften
Daseinsvorsorge sichern in Stadt und Land (i. V. m. Innenministerium Rheinland-Pfalz u. a.) Dezember Rheinland-Pfalz	■ Altersvorsorge Donnerstag, 04.12., 10.00 Uhr Bonn
	Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften
	■ 1. Treffpunkt 2008 Fr./Sa., 24./25.10. Münster
	■ 2. Treffpunkt 2008 Fr./Sa., 24./25.10. Münster
	■ 3. Treffpunkt 2008 Fr./Sa., 07./08.11. Bad Neuenahr
	■ 4. Treffpunkt 2008 Fr./Sa., 14./15.11. Kassel
	Treffpunkt Hausmeister in der Wohnungswirtschaft Fr./Sa., 07./08.11. Bochum
	<i>Die Termine werden in jeder Ausgabe des VerbandsMagazins ergänzt bzw. aktualisiert.</i>

Fachausschuss für Planung und Technik des VdW südwest

Erneuerbare Energien in der Praxis

Neben Überlegungen und Diskussionen zu Organisation, Qualität und Wirtschaftlichkeit des Bauens und deren Umsetzung waren der vorzeitige Einsatz von Rauchwarnmeldern und das Sensibilisieren des Mieters für seinen Einfluss auf die Heizkosten zentrale Punkte der Sitzung des Fachausschusses für Planung und Technik des VdW südwest am 10. April 2008 in Bad Homburg.

Im Hinblick auf den nächsten Verbandstag des VdW südwest fand zum Thema erneuerbare Energien ein aktueller Austausch zu den letzten Projekten statt. Danach ist zu erkennen, dass die Entwicklung immer noch breit gefächert ist und die Zuverlässigkeit der Innovationen wie auch die Wirtschaftlichkeit eine wichtige Entscheidungsbasis für die Investitionen bilden.

Vorträge zum Thema „Qualitätsorientiertes Bauen“ vom Initiativkreis Neue Qualität des Bauens (INQA-Bauen) durch Vertreter des hessischen Sozialministeriums und der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin rundeten die Sitzung ab. □

VdW Rheinland Westfalen: Termine 2008

Gremien / Ausschüsse / Arbeitskreise / Arbeitsgemeinschaften**Mitgliederversammlung**

Dienstag, 16.09., 15.00 Uhr	Paderborn
-----------------------------	-----------

Verbandsrat

Mittwoch, 05.05., 14.00 Uhr	Düsseldorf
Montag, 02.06., 16.00 Uhr	Bitburg
Donnerstag, 11.08., 14.00 Uhr	Düsseldorf
Montag, 15.09., 16.00 Uhr	Paderborn
Montag, 27.10., 14.00 Uhr	Düsseldorf
Montag, 08.12., 14.00 Uhr	Düsseldorf

Präsidium

Mittwoch, 14.05., 13.00 Uhr	Düsseldorf
Montag, 02.06., 12.00 Uhr	Bitburg
Montag, 28.07., 12.30 Uhr	Düsseldorf
Montag, 11.08., 12.00 Uhr	Düsseldorf
Montag, 01.09., 12.30 Uhr	Düsseldorf
Montag, 15.09., 14.00 Uhr	Paderborn
Montag, 13.10., 12.30 Uhr	Düsseldorf
Montag, 24.11., 12.30 Uhr	Düsseldorf

Fachschaft Genossenschaften■ **Vollversammlung**

Dienstag, 16.09., 11.00 Uhr	Paderborn
-----------------------------	-----------

■ **Ausschuss**

Montag, 02.06., 13.30 Uhr	Bitburg
Donnerstag, 20.11., 10.00 Uhr	Düsseldorf

Fachschaft ÖKU■ **Vollversammlung**

Montag, 02.06., 13.30 Uhr	Bitburg
Dienstag, 16.09., 11.00 Uhr	Paderborn

■ **Arbeitsausschuss**

Nächste Sitzung noch nicht terminiert.

■ **ÖKU-Kamingespräche**

Termine stehen noch nicht fest.

Fachschaft IKS

Montag, 02.06., 13.30 Uhr	Bitburg
Dienstag, 16.09., 11.00 Uhr	Paderborn

Finanzausschuss

Mittwoch, 14.05., 11.00 Uhr	Düsseldorf
Donnerstag, 06.11., 11.00 Uhr	Düsseldorf

Ausschuss Betriebswirtschaft

Termine in Vorbereitung

Ausschuss Steuern und Bilanzierung

Donnerstag, 05.06., 14.00 Uhr	Bielefeld
Donnerstag, 14.08., 14.00 Uhr	Lünen
Do./Fr., 06./07.11., 14.00 Uhr	Trier

Ausschuss Technik

Donnerstag, 25.09., 10.00 Uhr	Dinslaken
Zweitägige Sitzung im Spätsommer (i. V. m. vdw Niedersachsen Bremen)	

Ausschuss Wohneigentum

Sitzungen bei Bedarf

Delegierte GdW-Verbandstag

Montag, 27.10., 15.00 Uhr	Düsseldorf
---------------------------	------------

Arbeitskreis „Stadtentwicklung und Stadterneuerung“

Dienstag, 10.06., 10.30 Uhr	Düsseldorf
Montag, 20.10., 10.30 Uhr	Düsseldorf

Arbeitskreis „WohnLeben für ältere Menschen“

Termine in Vorbereitung

Arbeitskreis „PR + Marketing“

Donnerstag, 15.05., 10.00 Uhr	Mülheim/Ruhr
Do./Fr., 27./28.11.	Düsseldorf

(i. V. m. vdw Niedersachsen Bremen, VdW)

Arbeitskreis „Kooperationen und Netzwerke von Wohnungsgenossenschaften“

Mittwoch, 27.08., 11.00 Uhr	Düsseldorf
-----------------------------	------------

Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften

Mittwoch, 22.10., 10.30 Uhr	Bochum
-----------------------------	--------

Tagungen / Kongresse / Veranstaltungen**Dinner-Speech**

Montag, 02.06., 19.00 Uhr	Bitburg
---------------------------	---------

7. Forum Wohnungswirtschaft:**Zukunftsicheres WohnLeben – Wohntrends 2020**

Di./Mi., 03./04.06.	Bitburg
---------------------	---------

Spielräume in der Zukunft – auch für Erwachsene und Senioren

(i. V. m. Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau NRW)

Donnerstag, 14.08., 11.00 Uhr	Rietberg
-------------------------------	----------

Mietrecht Aktuell

(i. V. m. DMB NRW)

Donnerstag, 28.08., 10.00 Uhr	Düsseldorf
-------------------------------	------------

Integration – Lösungsansätze für Stadt- und Wohnquartiere

(i. V. m. Städtetag NRW, DMB NRW)

August	NRW
--------	-----

Kommunen und Wohnungswirtschaft**im Wettbewerb um Einwohner**

(i. V. m. Städte- und Gemeindebund NRW)

Mittwoch, 03.09., 10.00 Uhr	NRW
-----------------------------	-----

Verbandstag

Mo. – Mi., 15. – 17.09.	Paderborn
-------------------------	-----------

Regionen in NRW schrumpfen – Szenario 2050

(i. V. m. Kommunalen Spitzenverbänden NRW)

September	NRW
-----------	-----

Standort Ruhrgebiet

(i. V. m. EBZ)

Donnerstag, 23.10., 9.30 Uhr	Bochum
------------------------------	--------

Vitalisierung der Städte in NRW

(i. V. m. Ministerium für Bauen und Verkehr NRW)

Herbst	NRW
--------	-----

Das neue Heimrecht in NRW – Chancen und Möglichkeiten

(i. V. m. DPWW)

Dienstag, 11.11., 10.00 Uhr	Bochum
-----------------------------	--------

Zukunft Wohnen – Strategische Bestandsentwicklung

(i. V. m. ILS, RWTH Aachen)

Mittwoch, 03.12., 10.00 Uhr	Jüchen
-----------------------------	--------

Wohnen und Sicherheit

Ende des Jahres	NRW
-----------------	-----

Veranstaltungsreihen**Treffpunkt Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen**

Mittwoch, 20.08., 09.30 Uhr Bochum

Perspektiven für die Wohnungsgenossenschaften

(i. V. m. IfG Münster)

■ **12. Symposium**

Mittwoch, 15.10., 10.00 Uhr Münster

PR + Marketing in der Wohnungswirtschaft■ **Workshop Websites**

Herbst NRW

Europäischer Tisch

Mo./Di., 03./04.11. Almelo (Niederlande)

Multimedia in der Wohnungswirtschaft

(i. V. m. WRW)

Donnerstag, 27.11., 10.00 Uhr Bochum

*Die Termine werden in jeder Ausgabe des VerbandsMagazins ergänzt bzw. aktualisiert.***Arbeitskreis WohnLeben für ältere Menschen des VdW Rheinland Westfalen**

Von Aufzugsnachrüstung bis Demenz-Wohngemeinschaften

In seiner zehnten Sitzung am 4. April 2008 in Köln befasste sich der Arbeitskreis „WohnLeben für ältere Menschen“ des VdW Rheinland Westfalen u. a. mit der barrierearmen oder -freien Erschließung von Wohnungsbeständen durch die Nachrüstung mit Aufzügen.

Bernhard Bücheler, Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungs- und Baugenossenschaft Mieterschutz eG, Köln, und Walter Maier, Architekt, stellten verschiedene aktuelle Projekte der Genossenschaft vor. Abhängig von den baulichen Voraussetzungen sind sehr unterschiedliche Lösungen ge-

wählt worden: vom Umbau des Treppenhauses bis zur Errichtung der Aufzugsanlage im öffentlichen Straßenraum vor dem Haus. In einer Siedlung aus den 1960er Jahren in Zollstock war die Aufzugsnachrüstung Bestandteil eines umfangreichen Modernisierungs- und Umbauprojekts, das durch Aufstockung und Anbauten vor allem auf die Schaffung von neuen Wohneinheiten abzielte.

In einem weiteren Vortrag stellte Monika Schneider, Agentur für Wohnkonzepte, Köln, die von der GAG Immobilien AG geschaffene Wohngemeinschaft russisch-

sprachiger Demenzkranker vor. In dem mehrfach prämierten Projekt fungiert eine so genannte „Bewohner-GbR“ als Mieter der Gemeinschaftswohnung und übernimmt die Auswahl des ambulanten Dienstes sowie den Vertragsabschluss. Die WG, in der ausschließlich auf Russisch kommuniziert wird, weil Demenzkranke im Verlauf der Krankheit erworbene Sprachkenntnisse wieder verlieren, ist gut in das Wohnquartier integriert.

Weitere Themen der Sitzung waren die Pflegereform 2008 und der aktuelle Stand der Heimgesetznovellierung in NRW. □

Fachausschuss für Recht des VdW südwest

Positive Entwicklungen in der Rechtsprechung zu den Betriebskosten

Die erste Sitzung des Fachausschusses für Recht des VdW südwest fand am 27. Februar 2008 in Zweibrücken statt. Schwerpunktthemen waren erneut die Wirksamkeit von Vertragsregelungen im Bereich Schönheitsreparaturen sowie Betriebskostenabrechnungen, jeweils unter besonderer Berücksichtigung der aktuellen BGH-Rechtsprechung.

Bei Rechtsfragen, die die Schönheitsreparaturen betreffen, herrscht nach wie vor eine große Rechtsunsicherheit im Hinblick auf die Folgefragen, die die Unwirksamkeit der entsprechenden

Vertragsklauseln auslösen. Aus diesem Grund wird begrüßt, dass die Verabschiedung einer unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung überarbeiteten Mustervertragsklausel durch den GdW kurz bevorsteht. Des Weiteren ist abschließende Rechtssicherheit in vielen Einzelfragen, z. B. in der nach einer kompensierenden, einseitigen Mieterhöhungsmöglichkeit, erst nach höchstrichterlichen Entscheidungen durch den BGH zu erwarten.

Positiv wurde die aktuelle Tendenz in der BGH-Rechtsprechung im Bereich

Betriebskosten bewertet. Insbesondere sind die Abrechnungsmöglichkeiten der Vermieter in den Fällen erweitert worden, in denen die tatsächliche und die vertraglich vereinbarte Wohnfläche voneinander abweichen.

Weitere Themen der Sitzung waren u. a. Kreditverkäufe durch Kreditinstitute und ein verbandspolitischer Bericht von Verbandsdirektor Dr. Rudolf Ridinger unter besonderer Berücksichtigung aktueller energierechtlicher Fragen.

VdW südwest: Termine 2008

Gremien/Ausschüsse/Arbeitskreise/Arbeitsgruppen	
Verbandsrat	
Dienstag, 10.06., 10.00 Uhr	Frankfurt
Dienstag, 19.08., 10.00 Uhr	Frankfurt
Montag, 08.09., 16.00 Uhr	Darmstadt
Dienstag, 25.11., 10.00 Uhr	Frankfurt
Prüfungsausschuss	
Montag, 09.06., 15.00 Uhr	Frankfurt
Montag, 18.08., 15.00 Uhr	Frankfurt
Montag, 24.11., 15.00 Uhr	Frankfurt
Fachausschuss für Genossenschaften	
Dienstag, 23.09., 10.00 Uhr	Frankfurt
Fachausschuss für Kapitalgesellschaften	
Termine in Vorbereitung	
Fachausschuss für Hausbewirtschaftung	
Donnerstag, 30.10., 10.00 Uhr	Frankfurt
Fachausschuss für Recht	
Mittwoch, 11.06., 10.00 Uhr	Wiesbaden
Mittwoch, 22.10., 10.00 Uhr	Frankfurt
Fachausschuss für Steuern	
Mittwoch, 29.10., 10.00 Uhr	Frankfurt
Fachausschuss für Planung und Technik	
Donnerstag, 14.08., 13.30 Uhr	
Fachausschuss für Berufliche Bildung und Personalentwicklung	
Donnerstag, 04.09., 10.00 Uhr	
Fachausschuss für Eigentum	
Mittwoch, 29.10., 10.00 Uhr	Ludwigshafen
Fachausschuss für EDV und Organisation	
Dienstag, 18.11., 11.00 Uhr	
Arbeitskreis Zukunft gestalten	
Termine in Vorbereitung	
Arbeitsgruppe Marketing und Öffentlichkeitsarbeit	
Termine in Vorbereitung	
Erfahrungsaustausch Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen	
Mittwoch, 18.06., 10.30 Uhr	Neustadt
Tagungen/Kongresse/Veranstaltungen	
■ Informationsveranstaltung „Aktuelle Förderprogramme“ (i. V. m. Landestreuhandstelle Hessen)	
Donnerstag, 29.05., 10.00 Uhr	Frankfurt
■ Workshop Change-Management	
Montag, 18.06.	
■ Verbandstag	
Mo. – Mi., 08. – 10.09.	Darmstadt
■ Antikorruption und Baurevision	
Herbst	

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

Fachausschuss für Hausbewirtschaftung des VdW südwest

SEPA steht vor der Tür

Eine Gemeinschaft, ein gemeinsamer Zahlungsverkehr: In der Sitzung des Fachausschusses für Hausbewirtschaftung des VdW südwest am 2. April 2008 in Ludwigshafen bildete das Thema SEPA (Single Euro Payment Area) den Schwerpunkt.

Dabei geht es um die Festlegung einheitlicher Regeln für den gesamten Zahlungsverkehr in den 27 EU- und drei EWR-Staaten sowie der Schweiz, wodurch nach dem aktuellen Entwicklungsstand teilweise erhebliche Änderungen der bisher üblichen Verfahren zu erwarten sind. Für die SEPA-Einführung gibt es noch keinen endgültigen Zeitplan. Die Tendenz geht Richtung 2012, allerdings mit Übergangsfristen.

Die Kontenidentifizierung im Inland soll vom bisherigen System (Konto-Nr. und

BLZ) auf das bereits heute im EU-Raum für Auslandüberweisungen genutzte System mit IBAN und BIC umgestellt werden. Dies wirkt sich auf sämtliche Zahlungsvorgänge aus, und es hätte zur Folge, dass sämtliche, die Kontenidentifizierung betreffenden Daten zunächst von allen relevanten Teilnehmern (z. B. Mietern/Handwerkern) beschafft und in den EDV-Systemen aktualisiert werden müssen.

Noch gravierender könnte sich auswirken, dass das bisherige Verfahren der Einzugsermächtigung entfallen und durch ein komplizierteres „Mandatsverfahren“ ersetzt werden soll. Das würde bedeuten: Der Mieter füllt einmalig ein Mandatsformular aus, das eine Vielzahl von

zusätzlichen Angaben im Vergleich zur heutigen Einzugsermächtigung enthält und übergibt dieses dem Vermieter, der es archivieren muss. Um die Miete zu erhalten muss der Vermieter zunächst dem Mieter eine Zahlungsankündigung übersenden (Pre-Notification). Dann sendet er seiner Bank die Lastschriftdaten und die zugehörigen Mandatsdaten. Der weitere Zahlungsverkehr wird dann zwischen den Banken abgewickelt.

Kritisch wurde von den Ausschussmitgliedern vor allem der zu erwartende Aufwand gesehen. Insbesondere die Beschaffung der erteilten Mandate und Bankverbindungen werde nicht ohne weiteres möglich sein. □



Verbandsrat des VdW südwest

Jahresergebnis zufriedenstellend

Der Verbandsrat des VdW südwest zog in seiner Sitzung am 8. April 2008 eine zufriedenstellende Bilanz zum abgelaufenen Geschäftsjahr. Die prognostizierte schwarze Null wurde beim Jahresergebnis 2007 deutlich übertroffen. Gleichzeitig nehmen aber auch die Risiken weiter zu, weshalb auch künftig die Anstrengungen vor allem auf deren Begrenzung ausgerichtet werden müssen.

Inhaltlich standen erneut die aktuellen energiepolitischen Debatten sowie der erste Entwurf zum so genannten Eigenheimrentengesetz im Mittelpunkt der Erörterungen. Diskutiert wurde unter anderem der Bedarf an Statistiken zu den Konsequenzen von Energieeinsparungsinvestitionen. Kritisch beleuchtet wurde schließlich auch das Verfahren zur bevorstehen-

den Novelle der Energieeinsparverordnung. Die ehrgeizigen Ziele der Novelle bedürfen zur Umsetzung einer intensiven Diskussion, insbesondere im Hinblick auf die Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen. Begrüßt wurde die Positionierung des Verbandes zum Frankfurter Mietspiegel.

Außerdem wurde eine potenzielle Beteiligung des Verbandes an einer Initiative Gesundheitsregion Rhein-Main erörtert. Dabei wurde anhand von Beispielprojekten unterstrichen, dass die Schnittstelle zwischen Gesundheitsversorgung und Wohnangebot ein wichtiges strategisches Handlungsfeld für die Wohnungswirtschaft darstellt, das künftig an Bedeutung noch weiter gewinnen wird.

Finanzausschuss des VdW Rheinland Westfalen

Positiver Jahresabschluss des Verbandes

Am 7. April 2008 kam der Finanzausschuss des VdW Rheinland Westfalen unter Leitung seines Vorsitzenden Hubert Scharlau zu seiner traditionellen Frühjahrssitzung zusammen.

Im Mittelpunkt der Beratungen stand der Entwurf des Jahresabschlusses 2007 des VdW Rheinland Westfalen. Aufgrund des positiven Ergebnisses konnte die Abzinsung der Pensionsrückstellungen noch mal um einen halben Prozentpunkt auf nunmehr vier Prozent zurückgeführt werden.

Bei der Behandlung des Betriebsabrechnungsbogens 2007 wurde festgestellt, dass es satzungsgemäß zu keiner Quersubventionierung zwischen dem steuerpflichtigen und dem steuerbefreiten Bereich des Verbandes gekommen ist. □

Verbandsräte des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest

Drei-Länder-Büro ist eine Erfolgsstory

Die bisherige und die Weiterentwicklung der Kooperation beider Verbände standen im Mittelpunkt der gemeinsamen Sitzung der Verbandsräte des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest am 8. April 2008 in Frankfurt.

Zunächst bewerteten die beiden Verbandsdirektoren Burghard Schneider und Dr. Rudolf Ridinger das fast vier Jahre alte, gemeinsame Drei-Länder-Büro (DLB) in Bonn als eine „ausgesprochene Erfolgsstory“, die es fortzusetzen gelte. Die angestrebten Ziele der gemeinsamen Interessenvertretung in den drei Bundesländern Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz und der gemeinsamen Beratung der rd. 720 Mitgliedsunternehmen in beiden Verbänden wurden ohne Abstriche ge-

lobt und erfolgreich umgesetzt. So sei es u. a. zu einer erheblichen Ausweitung des Leistungsangebotes für alle Mitgliedsunternehmen gekommen. Auch finanziell habe man sich bislang in dem angestrebten Rahmen bewegen können.



Die Verbandsräte unterstrichen die positive Bilanz des DLB, das immer noch eine einzigartige Form der Kooperation innerhalb der deutschen wohnungswirtschaftlichen Verbändelandschaft darstelle. „Wenn es das DLB nicht gäbe, müsste man es erfinden“, so ein Kommentar.

Danach wurden Überlegungen der beiden Prüfungsdirektoren Hubert Schiffers und Dr. Heinz Jürgen Schirduan zur



Weiterentwicklung der Kooperation beider Verbände in den Bereichen der Wirtschaftsprüfung und der Steuerberatung von

den Verbandsräten diskutiert. Im Ziel war man sich einig, dass auch eine intensivere Zusammenarbeit in diesen Bereichen sinnvoll ist. Ein noch zu erarbeitendes Geschäftsmodell würde weiteren Aufschluss über die Möglichkeiten geben. □

GeWoBau Zweibrücken: Stadtentwicklung als „Nebenjob“

Erhalt und Umnutzung städtebaulicher „Schätze“

Die Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (GeWoBau), Zweibrücken, engagiert sich als 100-prozentige Tochter der Stadt Zweibrücken seit einigen Jahren verstärkt in der Stadtentwicklung.

Insbesondere wird dabei das Ziel verfolgt, städtebaulich bedeutsame Gebäude, die ihre Funktion verloren haben, einer neuen Verwendung zuzuführen. Wie groß die Bandbreite der Projekte und somit des GeWoBau-Engagements ist, zeigt ein Überblick über die aktuellen Aktivitäten.

Jugendstilvilla



Demnächst „Privatklinik am Rothenberg“

Im Jahr 2003 hat die GeWoBau die Jugendstilvilla am Rothenberg („Villa Ipser“) erworben. Zurzeit wird dieses denkmalgeschützte Objekt saniert. Mit der Fertigstellung wird 2009 gerechnet. Ein Mietvertrag mit einer plastischen Chirurgin, die dort die „Privatklinik am

Rothenberg“ eröffnen will, soll in Kürze abgeschlossen werden.

Kaufhaus

Vor drei Jahren erwarb die GeWoBau das leerstehende, ehemalige Kaufhallengelände in der Innenstadt und baute dieses, unterstützt durch das Land Rheinland-Pfalz, mit Städtebaufördermitteln zum „City Outlet Zweibrücken“ um. Dieses Einkaufszentrum ist im Herbst letzten Jahres eröffnet worden und soll in absehbarer Zeit erweitert werden. Zu diesem Zweck hat die GeWoBau bereits ein fast 1.000 Quadratmeter großes Nachbargrundstück erworben, das wegen Geschäftsaufgabe zuletzt nicht mehr genutzt worden ist.

Hauptpost

Im Sommer dieses Jahres rechnet die GeWoBau mit dem Start der Umbaumaßnahmen der in der Innen-



Das neue City Outlet Center

stadt von Zweibrücken gelegenen ehemaligen Hauptpost. Auf rund 1.900 Quadratmetern Nutzfläche sollen in diesem denkmalgeschützten Objekt barrierefreie, seniorengerechte und mit moderner Haustechnik ausgestattete Wohnungen entstehen. Damit das größtenteils leerstehende Gebäude gekauft werden konnte, errichtete die GeWoBau im Jahr 2006 im Auftrag der Deutschen Post AG einen so genannten „Zustellstützpunkt Zweibrücken“, den die Post anmietete.



In die alte Hauptpost ...



... werden künftig Senioren einziehen.

Gärtnerei

Auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei hat die Gesellschaft ab 2006 ein Neubaugebiet mit elf attraktiven innerstädtischen Bauplätzen entwickelt, von denen binnen eines Jahres bereits die Hälfte vermarktet werden konnte – trotz Wegfalls der Eigenheimzulage kurz vor der Fertigstellung der Maßnahmen. Alle bisherigen Interessenten haben das Angebot der Gesellschaft in Anspruch genommen, einen Erbbaurechtsvertrag mit vier Prozent Erbbauzins vom Verkaufspreis abzuschließen – verbunden mit der Option, das Grundstück innerhalb von 20 Jahren zum heutigen Wert von 135 Euro/Quadratmeter zu erwerben.

Werkstattgebäude

Darüber hinaus eröffnete die GeWoBau den neuen

Regiebetrieb für ihre rund 20 Handwerker in einem ehemaligen Werkstattgebäude, das nach Leerstand angekauft und umfassend saniert wurde.

Campingplatz und Krankenhaus

Das nächste Projekt, das Geschäftsführer Werner Marx ins Auge gefasst hat, ist der Erwerb des städtischen Campingplatzes mit dem Ziel der touristischen Aufwertung durch die zusätzliche Ausstattung des in der Nähe der Innenstadt gelegenen Platzes mit Holzferienhäusern.

Außerdem wird gegenwärtig eine Kaufoption für ein ehemaliges Krankenhausgebäude „vorbereitet“, das vorwiegend zu Wohnzwecken umgenutzt werden soll.

US-Kaserne

Im Sanierungsgebiet Kreuzberg, einer ehemaligen US-Kaserne, steht im Sommer 2008 die Eröffnung eines Bürogebäudes an. Die GeWoBau hatte die nicht mehr genutzte Kaserne von der Stadt erworben und mit Unterstützung des Landes umfassend saniert. Mieter wird eine Softwarefirma sein, die im Jahr 2001 im Gründerzentrum ergoZ der GeWoBau ihre ersten Schritte machte und heute mehr Platz benötigt als das Gründerzentrum insgesamt aufweist.



Perspektiven

Nachdem die GeWoBau in den vergangenen Jahren nach dem Erwerb des Wohnungsbestandes der Nachbarstadt Homburg/Saar inzwischen einen Großteil dieser rund 340 Wohnungen umfangreich saniert hat, strebt das Unternehmen in den nächsten Jahren ein etwas langsames Tempo an, um die entstandenen Kreditbelastungen, auch wenn diese sich in einem überschaubaren Rahmen halten, zügig zurückführen zu können. Trotzdem meint Geschäftsführer Werner Marx: „Man weiß nie, ob nicht morgen wieder ein neues Projekt auf uns zukommt, bei dem wir nicht nein sagen können. Insbesondere bei Firmen, die sich hier ansiedeln wollen, stehen wir als Investor und Vermieter immer Gewehr bei Fuß.“ □

Betriebskostenrecht

Abrechnung von Wasserkosten

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) hatte über eine komplizierte Frage zu entscheiden. Es ging darum, ob ein Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung verbrauchsabhängig abrechnen muss oder ob er den Anteil der Wohnfläche zugrunde legen darf, wenn – bis auf eine – alle übrigen Wohnungen im Gebäude mit einem Wasserzähler ausgerüstet sind.

Dem Urteil liegt im Wesentlichen folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Klägerin rechnete die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung nach dem Anteil der Wohnfläche der den Beklagten vermieteten Wohnung ab. Seit März 2003 waren – mit einer Ausnahme – alle Wohnungen des Gebäudes mit einem Wasserzähler ausgestattet, auch die Wohnung der Beklagten. In der Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 2004 legte die Klägerin die Wasserkosten weiterhin nach dem Anteil der Wohnfläche



auf die Mieter um. Dabei ergab sich zu Lasten der Beklagten ein Betrag von 557,60 Euro und eine daraus resultierende Nachforderung von 99,60 Euro, die unter anderem Gegenstand der Klage war.

Die Beklagten machten geltend, dass die Klägerin wegen der vorhandenen Wasserzähler verpflichtet sei, die Wasserkosten nach Verbrauch abzurechnen. Unter Berücksichtigung der von der Wasseruhr abgelesenen Werte ergebe sich ein deutlich geringerer Betrag und dementsprechend ein Guthaben zu ihren Gunsten.

Die Klage war in den Vorinstanzen erfolgreich. Der BGH hat die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten zurückgewiesen. Er hat entschieden, dass die Klägerin berechtigt ist, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung nach dem Anteil der Wohnfläche auf die Mieter umzulegen.

Diesen Abrechnungsmodus sieht § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB grundsätzlich vor, sofern die Parteien – wie im vorliegenden Fall – nichts anderes vereinbart haben und keine gesetzlichen Sonderregelungen bestehen. Zu einer Abrechnung nach dem erfassten Wasserverbrauch wäre die Klägerin nach § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB nur verpflichtet, wenn alle Mietwohnungen mit einem Wasserzähler ausgestattet wären. Das war jedoch nicht der Fall.

Bloße Zweifel der Beklagten an der Billigkeit der Wohnfläche als Umlagemaßstab genügte nach Ansicht des BGH nicht, um eine Änderung des gesetzlichen Umlageschlüssels zu rechtfertigen. Lediglich für besondere Ausnahmefälle gehe der Gesetzgeber davon aus, dass ein Anspruch des Mieters auf ein Abweichen von dem in § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB vorgesehenen Flächenschlüssel bestehen kann. Das setze aber immer voraus, dass es im Einzelfall zu einer krassen Unbilligkeit kommt. Dieses Erfordernis sah der BGH jedoch vorliegend als nicht gegeben an (Urteil des BGH vom 12.03.2008, Az.: VIII ZR 188/07, www.bundesgerichtshof.de). □

Genossenschaftsrecht

Anfechtungsrecht für Genossenschaftsmitglieder

Mit Urteil vom 6. Dezember 2007 stellte das Oberlandesgericht (OLG) Schleswig klar, dass ein einfaches Mitglied einer Genossenschaft, das kein Mitglied der Vertreterversammlung ist, Beschlüsse der Vertreterversammlung nicht anfechten kann.

An diesem Umstand hat auch die Novellierung des § 51 Abs. 1 GenG nichts geändert, so das OLG in seiner Urteilsbegründung. Vielmehr stelle § 51 Abs. 2 Satz 1 GenG darauf ab, dass nur derjenige zur Anfechtung befugt ist, der in der Generalversammlung als Mitglied erschienen ist und gegen den Beschluss Widerspruch zum Protokoll erklärt hat.

Besteht jedoch nach einer Regelung in der Satzung eine Vertreterversammlung gem. § 43a GenG, so sind die nicht zu Vertretern gewählten Mitglieder auch nicht zur Anfechtung berechtigt, weil sie kein Teilnahmerecht an der Vertreterversammlung und zur Einlegung des Widerspruchs haben. Einzelne Mitglieder bleiben demnach auf die Möglichkeit beschränkt, gegen Beschlüsse der Vertreterversammlung Nichtigkeitsklage in Analogie zu § 241 AktG zu erheben, sofern ein qualifizierter Eingriff in ihre Rechte vorliegt (Urteil des OLG Schleswig vom 06.12.2007, Az.: 5 U 68/07, in BB 2008, S. 173). □

Mietrecht

Hartz IV und Mieterhöhung

Erhöht ein Vermieter wegen Modernisierungsmaßnahmen die Miete, so hat dies auch ein Bezieher von Arbeitslosengeld II zu akzeptieren, wenn er nicht darlegt, dass er dadurch unzumutbar belastet wird.

Eine Unzumutbarkeit liegt insbesondere dann nicht vor, wenn die Arbeitsagentur verpflichtet ist, die neue Miete in angemessenem Umfang zu übernehmen und danach noch ein ausreichender Betrag für Nebenkosten verbleibt. Das entschied das Kammergericht Berlin (Urteil vom 10.05.2007, Az.: 8 U 166/06, in Grundeigentum 2007, S. 907 ff.).

Mietrecht

Keine Schadensersatzpflicht des Mieters wegen Rauchens

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 5. März 2008 entschieden, dass „exzessives Rauchen“ vom vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gedeckt sein kann. Ein entsprechender Schadensersatzanspruch des Vermieters auf Beseitigung der Folgen an der Mietsache ist danach dann ausgeschlossen, wenn sich die durch das Rauchen hervorgerufenen Verschlechterungen an der Wohnung durch übliche Schönheitsreparaturen beseitigen lassen.

Bisher wurden in der Rechtsprechung in dieser Frage unterschiedliche Auffassungen vertreten. Mit Urteil vom 28. Juni 2006 hatte der BGH zur Frage, ob der Mieter durch Verunreinigungen in der Wohnung durch Nikotinrückstände seine vertragliche Pflicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung verletzt hat, Stellung genommen. Danach verhalte sich ein Mieter, der in der gemieteten Wohnung raucht und hierdurch während der Mietdauer Ablagerungen verursacht, grundsätzlich nicht vertragswidrig. Offen gelassen hatte der BGH, ob eine vom vertragsgemäßen Gebrauch nicht mehr umfasste Nutzung der Wohnung anzunehmen ist, wenn „exzessives“ Rauchen bereits nach kurzer Zeit einen erheblichen Renovierungsbedarf zur Folge hat.

Nunmehr hat der BGH mit seinem Urteil vom 5. März 2008 entschieden, dass das exzessive Rauchen in einer Mietwohnung

nur dann über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgeht und eine Schadensersatzpflicht des Mieters begründet, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen im Sinne von § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV (Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern. Das gelte unabhängig davon, ob ein Renovierungsbedarf bereits vorzeitig, das heißt vor Ablauf der vorgesehenen Fristen, entsteht.

Im vorliegenden Fall verlangten die Mieter vom Vermieter die Rückzahlung der Kautions, gegen die der Vermieter die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen aufgrund der Beseitigung von Spuren des Tabakkonsums nach zwei Jahren Miete erklärte. Bei Auszug waren die Decken, Wände und Türen der Wohnung durch Zigarettenqualm stark vergilbt und der Zigarettengeruch hatte sich in den Tapeten festgesetzt. Dies habe, so der Vermieter, eine Neutapezierung und Lackierarbeiten an den Türen erforderlich gemacht.

In dem vom BGH entschiedenen Fall fehlte es an einer wirksamen Übertragung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den Mieter, weshalb ein Anspruch des Vermie-

ters auf Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht bestand. Ein darüber hinausgehender Schadensersatzanspruch war ebenfalls nicht gegeben, da sich nach dem eigenen Vortrag des Vermieters die Spuren des Tabakkonsums durch einfache Schönheitsreparaturen, nämlich durch das Tapezieren und Streichen von Wänden und Decken sowie die Lackierung von Türen, beseitigen ließen, ohne dass darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erforderlich waren (Urteil des BGH vom 05.03.2008, Az. VIII ZR 37/07, www.bundesgerichtshof.de).

Anmerkung

Auch diese Entscheidung des BGH verdeutlicht die Bedeutung von wirksamen Schönheitsreparaturen. Die Beseitigung von Verunreinigungen der Wohnung, die auf das Rauchen der Mieter zurückzuführen sind, kann der Vermieter von den Mietern nach dieser Grundsatzentscheidung des BGH im Regelfall nur im Rahmen der Schönheitsreparaturen verlangen. Sind diese aber vertraglich nicht wirksam auf die Mieter übertragen worden, muss der Vermieter für die Beseitigung der genannten Verunreinigungen selbst aufkommen.

Allerdings kann der Vermieter die Beseitigung von Brandlöchern regelmäßig im Rahmen eines Schadensersatzanspruchs verlangen.

Mietrecht

Sternchentapete ist kein Schaden

Ein Mieter muss eine Sternchentapete in einem Kinderzimmer bei seinem Auszug nicht auf eigene Kosten beseitigen.

Das geht aus einem Urteil des Landgerichts (LG) Frankfurt hervor. Das Anbringen spezieller Kindertapeten sei nicht ungewöhnlich und daher als „vertragsgemäßer

Gebrauch“ der Mietsache anzusehen. Das Gericht lehnte es ab, einem Vermieter Schadenersatz wegen der Beseitigung einer Kindertapete zuzubilligen.

Der Vermieter hatte geltend gemacht, dass ihm Kosten über knapp 500 Euro für die Beseitigung einer Kindertapete mit Stern-

chen entstanden seien. Er habe dem Nachmieter nicht zumuten können, das Zimmer mit der Tapete zu beziehen. Das LG Frankfurt urteilte, dass ein Vermieter beim Auszug des Mieters keinen Anspruch auf eine neutrale Tapete habe (Urteil des LG Frankfurt vom 31.07.2007, Az.: 2-11 S 125/06, in NZM 2007, S. 922).

Mietrecht in Kürze

Keine Heizpflicht bei Leerstand

Wenn Mieter ihre eigene Wohnung stärker heizen müssen, weil die Nachbarwohnung leer steht, können sie nicht die Miete kürzen.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, vorübergehend leer stehende Wohnungen zu heizen oder dort eine Mindesttemperatur von 22° Celsius aufrecht zu erhalten.

Allerdings muss der Vermieter zumindest dafür sorgen, dass die Heizkörper während der kalten Jahreszeit leicht angedreht sind, damit die Leitungen nicht einfrieren und einen Wasserschaden verursachen können (Urteil des Amtsgerichts Frankfurt (Oder) vom 24.11.2004, Az.: 25 C 1002/04, in ZMR 2005, S. 131).

Verjährungsfrist für Kauttionen

Macht ein Vermieter seinen Anspruch auf die im Mietvertrag vereinbarte Kauttion nicht geltend, verjährt sein Anspruch nach drei Jahren.

Die Verjährungsfrist beurteilt sich auch bei dem Anspruch auf Zahlung einer Mietkaution nach den allgemeinen Verjährungsvorschriften der §§ 194 ff. BGB. Sie beginnt daher am Ende des Jahres, in dem der Mietvertrag abgeschlossen wurde (Urteil des Landgerichts Darmstadt vom 07.03.2007, Az.: 4 O 529/06, in NZM 2007, S. 801).

Haustürschlüssel für Postboten

Solange eine Briefkastenaußenanlage fehlt, kann der Mieter verlangen, dass ihm zusätzliche Haustürschlüssel für den Briefzusteller und den Zeitungsboten ausgehändigt werden.

Es gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, dass den Mieter eingehende Post einschließlich einer Tageszeitung über seinen im Hausflur untergebrachten Briefkasten erreicht. Der Vermieter kann die Überlassung der zusätzlichen Hausschlüssel allerdings davon abhängig machen, dass ihm der Mieter die Namen von Briefzusteller und Zeitungsbote nennt (Urteil des Amtsgerichts Mainz vom 03.07.2007, Az.: 80 C 96/07, in NZM 2007, S. 922 f.).

Betriebskostenrecht

Umlage von Wartungskosten für Rauchwarnmelder

Wartungskosten für Rauchwarnmelder können nach einem Urteil des Amtsgerichts (AG) Lübeck vom 23. Februar 2008 auf den Mieter als sonstige Betriebskosten umgelegt werden.

Die Klägerin und Vermieterin baute nach Beginn des Mietverhältnisses Rauchwarnmelder in die Wohnung der beklagten Mieterin ein. Sie verlangte die Umlage der Wartungskosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung, was die Mieterin nicht akzeptierte.

Nach dem Urteil des AG Lübeck sind auch ohne entsprechende mietvertragliche Vereinbarung anfallende Betriebskosten umlegbar, die nach Abschluss des Mietvertrages aufgrund einer Modernisierung entstanden sind. Der erstmalige Einbau von Rauchwarnmeldern stelle eine solche Modernisierungsmaßnahme dar. Demzufolge können die infolge der Moderni-

sierung entstandenen Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.

Die nach DIN-Normen vorgegebene jährliche Funktionsprüfung von Rauchwarnmeldern ist als Überprüfung der Funktionsfähigkeit elektrischer Anlagen eines Mietobjekts anzusehen, die nicht der Beseitigung von Mängeln dienen. Bei dieser Maßnahme steht die Verkehrssicherungspflicht im Vordergrund. Solche Kosten der Überprüfung der Funktionsfähigkeit von elektrischen Anlagen entsprechen dem von der Rechtsprechung entwickelten Betriebskostenbegriff.

Im Rahmen des darüber hinaus zu beachtenden Gebots der Wirtschaftlichkeit ist



dem Vermieter erlaubt, die Wartung von Rauchwarnmeldern an externe Dritte zu vergeben. Der Einwand, auch der Mieter könne die Funktionsüberprüfung übernehmen, greift nicht (Urteil des AG Lübeck vom 05.11.2007, Az.: 21 C 1668/07). □

Solarsiedlung in Düsseldorf-Garath gilt als vorbildlich

Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf

Am 18. Februar 2008 wurde der Spatenstich für eines der interessantesten Mietwohnungsbauprojekte Düsseldorfs durch die Ministerin für Wirtschaft, Mittelstand und Energie NRW, Christa Thoben, den Oberbürgermeister Düsseldorf, Joachim Erwin, sowie die Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH, Manfred Franck und Thomas Hummelsbeck, durchgeführt.

Im Stadtteil Garath, unmittelbar angrenzend an den Stadtteil Urdenbach, entsteht auf einem Areal von ca. 16.500 m² auf einem unternehmenseigenen Grundstück der Rheinwohnungsbau eine Wohnanlage mit 114 Wohnungen. Errichtet werden Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit Wohnflächen von 55 bis knapp unter 100 m².

Architektenwettbewerb

Die an diesem Standort vorhandenen Mietwohnungen entstanden in den 50er und 60er Jahren, abgestimmt auf die Bedürfnisse breiter Schichten der Bevölkerung, errichtet nach damaligem Stand der Technik.

Anfang 2005 startete die Rheinwohnungsbau einen beschränkten, interdisziplinär angelegten Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb zur Optimierung dieses typischen Wohnungsbestandes. Im Wettbewerbsgebiet lagen elf Häuser mit 44 Wohnungen der Baujahre 1954/55 sowie unmittelbar angrenzend vier Hochhäuser mit 112 Wohnungen des Baujahres 1965. Das Gebiet umfasste etwa eine Fläche von 22.500 m².

Der Wettbewerb beinhaltete im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Optimierung der vorhandenen Bebauung bzw. möglicher Rückbau vorhandener Substanz zwecks besserer Grundstücksausnutzung,

- Bereitstellung heute geforderter Wohnformen und Wohnungsgrößen unter dem Vorzeichen eines mieterorientierten Wohnungsmarktes und Beachtung der Rahmenbedingungen des Mikrostandortes Düsseldorf-Garath/Nordwest,
- Abwägung zwischen Bestandserhaltung und Abriss/Neubebauung nach technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten,
- Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven für den Wohnungsbestand der Rheinwohnungsbau in diesem Quartier,
- städtebauliche Annäherung der Wohnanlage Josef-Maria-Olbrich-Straße an die Lüderitzstraße,
- Nutzung alternativer Energien und natürlicher Ressourcen vor dem Hintergrund ständig steigender Betriebs- und Heizkosten,
- Prüfung der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung,
- Verbesserung des Wohnumfeldes unter Berücksichtigung der vorhandenen Bevölkerungsgruppen und Altersschichten.

Das Preisgericht vergab am 28. Juni 2005 zwei erste Preise an die Büros HGMB aus Düsseldorf sowie Druschke & Grosser aus Duisburg. Die im Entwurf von Druschke

Rheinwohnungsbau GmbH

Düsseldorf
 Für Clevermieter®

& Grosser gewählte städtebauliche Lösung überzeugte die Jury und wurde für alle weiteren Planungen Leitlinie. Die Arbeit der HGMB Architekten enthielt vor allem überzeugende und flexible Grundrisslösungen sowie ein ausgereiftes und wirtschaftliches Energiekonzept.

35 Millionen Euro Investitionsvolumen

Beide Büros wurden mit der Vorplanung beauftragt, um belastbares Zahlenmaterial für eine Investitionsentscheidung zu ermitteln. Im Herbst 2006 genehmigte der Aufsichtsrat der Rheinwohnungsbau ein Investitionspaket in diesen Wohnstandort von annähernd 35 Millionen Euro.

Das Investitionsvolumen setzt sich wie folgt zusammen: Neubau von ca. 188 Wohnungen in drei Bauabschnitten, davon 114 Wohnungen auf dem Grundstück der jetzigen Solarsiedlung. Die verbleibenden 74 Wohnungen entstehen als Ersatz für die abzubrechenden, siebengeschossigen Hochhäuser an der Josef-Maria-Olbrich-Straße. Des Weiteren werden zwischen 2008 und 2010 in drei Modernisierungsabschnitten insgesamt 188 Bestandswohnungen umfangreich energetisch saniert und technisch an den heutigen Standard angepasst.



Das Modell der Solarsiedlung aus verschiedenen Perspektiven

Breit gefächertes Wohnungsangebot

Durch Abriss und Neubau verändert sich die Wohnungsanzahl von bisher 156 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 9.800 m² auf künftig 188 Wohnungen mit annähernd 14.600 m² Wohnfläche. Somit steigt das Wohnungsangebot insgesamt nur um rd. 20 Prozent, aber die Wohnfläche fast um 50 Prozent. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt zukünftig rund 77 m² gegenüber bisher rund 60 m².

Ein wesentlich breiter gefächertes Wohnungsangebot wird erkennbar: Es richtet sich sowohl an Singles und ältere Personen, aber auch an junge Familien mit ein und zwei Kindern. Die perfekte Infrastruktur dieses Standortes lässt neben dem qualitativ überdurchschnittlichen Wohnungsangebot eine rege Nachfrage erwarten. Ein Teil der Neubauwohnungen wird mit öffentlichen Mitteln gefördert. Im zweiten Bauabschnitt ist die Errichtung einer Wohngruppe für junge, behinderte Menschen geplant, die dort weitestgehend selbstständig leben werden.



Spatenstich für die Solarsiedlung in Düsseldorf-Garath: Ministerin Christa Thoben (2. v. r.), Düsseldorfs Oberbürgermeister Joachim Erwin (2. v. l.) und die Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH, Thomas Hummelsbeck (l.) und Manfred Franck (r.)

Beteiligung der Mieter

Alle Bewohner wurden sehr frühzeitig in den Prozess eingebunden. So fand Anfang September 2006 eine ausführliche Informationsveranstaltung für alle von dieser Planung betroffenen Mieter statt. Auf diese Weise entstand zu keinem Zeitpunkt Unruhe in den Wohnhäusern, da allen betroffenen Mietern transparente Informationen zur Verfügung gestellt wurden. Mutmaßungen, Gerüchte oder unbegründete Ängste konnten so vermieden werden.

Vor dem Abbruch der Wohnhäuser des ersten Bauabschnittes bedurfte es der behutsamen und einvernehmlichen Umsiedlung der zum Teil seit Jahrzehnten dort wohnenden Mieter. Es gelang der Rheinwohnungsbau, für alle Mieter ein neues Zuhause zu finden oder aber anderweitige Regelungen herbeizuführen – dies alles ohne Einschaltung von Rechtsanwälten und Mietervereinen.

Hier zeigt sich die hohe soziale Kompetenz der Rheinwohnungsbau. Auch die Bewohner der im weiteren Verlauf abzu-

reisenden Häuser werden in gleicher Weise frühzeitig informiert und individuelle Lösungen mit ihnen erarbeitet.

Energetisch werden Zeichen gesetzt

Mit dem Projekt „Solarsiedlung Garath“ setzt die Rheinwohnungsbau gestalterisch und energetisch ein weiteres Zeichen in der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Sämtliche Wohnungen erhalten einen hohen Ausstattungsstandard. Die Erdgeschossmieter dürfen sich über einen Mietergarten freuen. Der barrierefreie Zugang zu 90 Prozent aller Wohnungen ist ebenso selbstverständlich wie der begrünte Innenhof mit Spielplatz und Fahrradabstellmöglichkeiten.

Besonderes Highlight dieser Wohnanlage ist neben der architektonischen Gestaltung und der Vielseitigkeit der Grundrisse sowie der ausgezeichneten Wohnungsausstattung das energetische Konzept. 40 Prozent des benötigten Warmwassers werden über solarthermische Anlagen mit einer Fläche von insgesamt 168 m² bereitgestellt. Photovoltaikanlagen in der Größe von 5 kWp erzeugen Strom aus der eingefangenen Sonne und reduzieren hierdurch die Kosten für die Beleuchtung der Treppenhäuser, Außenanlagen usw.

Daneben verfügen sämtliche Wohnungen über eine Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die für einen kontrollierten und permanenten Luftaustausch sorgt und somit immer ein ausgezeichnetes Raumklima zur Verfügung stellt.

Aufgrund des vorbildlichen Energiekonzeptes wurde diese Wohnanlage zweiter Teilnehmer aus der Landeshauptstadt Düsseldorf am Projekt „50 Solarsiedlungen in NRW“. Die erste Düsseldorfer Siedlung gehört ebenfalls der Rheinwohnungsbau und befindet sich am Medienhafen.

Zeitplan

Die Wohnungen des ersten Bauabschnittes werden bis Herbst 2009 fertig. Der zweite Bauabschnitt soll voraussichtlich 15 Monate später, also etwa im Frühjahr 2011, beendet sein. Danach schließt sich der dritte Bauabschnitt nach erfolgtem Rückbau der vier Hochhäuser an der Josef-Maria-Olbrich-Straße an. Insgesamt wird mit einem Investitionszeitraum bis Mitte/Ende 2013 gerechnet. □

Stadtteilentwicklung für Familien – „Wohnen am alten Schlachthof“ in Speyer

GEWO Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbau GmbH, Speyer

Auf dem alten Schlachthofareal in zentraler Lage in Speyer hat die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbau GmbH (GEWO Speyer) im Auftrag der Stadt ein neues Familien-Wohnquartier geschaffen. Mit dem Bau und Verkauf der letzten Häuser geht das im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) vom rheinland-pfälzischen Finanzministerium unterstützte Modellprojekt nach einem mehrjährigen Planungs- und Entwicklungsprozess nunmehr seinem erfolgreichen Abschluss entgegen.

Historischer Abriss

Der im Jahr 1954 eröffnete Schlachthof am Mausbergweg war, dank der dynamischen Entwicklung der Stadt, bereits in den 1970er Jahren von Bebauung umschlossen. Schließlich führten verschärfte gesetzliche Vorgaben und die Immissionsproblematik inmitten eines ansonsten zu Wohnzwecken genutzten Stadtquartiers zu der Aufgabe des städtischen Betriebs.

Nach der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts Anfang der 1990er Jahre, der Verabschiedung des Bebauungsplans im Jahr 1999 und dem Erwerb und der Umwidmung des Nachbargrundstücks stand der Entwicklung des insgesamt 2,2 Hektar großen Areals nichts mehr im Weg.

Der Auftrag des Stadtrates an die GEWO Speyer sah die Entwicklung zu einem größtenteils autofreien, familienorientierten Wohnquartier mit zwei- bis dreigeschossigen Doppel- und Reihenhausergruppen vor. Vorgegeben waren eine gemeinschaftliche Nahwärmeversorgung mit Solarunterstützung und die Bauausführung der Objekte im Niedrigenergiehausstandard. Das alte Schlachthof-Hauptgebäude war als „Energiezentrale“ und Stellplatzschwerpunkt ausgewiesen, und die zentrale Platzanlage vor dem alten Kesselhaus sollte zu einem Nachbarschafts-

treff mit vielfältigen Spielanlagen und einer hohen Aufenthaltsqualität umgestaltet werden.

Architektenwettbewerb

Im Jahr 2001 hat die GEWO Speyer in Kooperation mit dem Planungsamt der Stadt einen begrenzt offenen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren ausgeschrieben. Aus den eingereichten Beiträgen zeichnete das Preisgericht unter dem Vorsitz von Professor Peter Weller, Karlsruhe, den Entwurf der Architektengruppe ADS, Speyer, mit dem ersten Preis aus.

Der Entwurf ist schließlich in zwei Hauszeilen von privaten Bauherrengruppen realisiert worden. Die übrigen, in dem Gebiet umgesetzten Baugruppenmodelle gehen

ebenfalls ausnahmslos auf die Entwürfe der Wettbewerbsarchitekten zurück.

Umsetzung des Projektes

Aus Sicht der GEWO-Projektsteuerer bestand die größte Herausforderung in dem rund fünfjährigen Planungs- und Bauprozess darin, die unterschiedlichen Konzepte mit Dritten, also mit privaten Bauherren bzw. Bauherrengruppen und mit Bauträgergesellschaften, und die damit verbundenen unterschiedlichen Sicht-

und Vorgehensweisen zu einem harmonischen Ganzen zu verbinden und dabei den hohen architektonischen Anspruch zu wahren.

Hinsichtlich der städtebaulichen und architektonischen Vorgaben einerseits und den Vorstellungen der Investoren und Nutzer andererseits musste zwischen allen Beteiligten ein tragfähiger Konsens gefunden werden. Letztlich habe sich „das robuste Instrument des rechtskräftigen Bebauungsplans“ dabei als äußerst hilfreich erwiesen, so die Erfahrungen der Verantwortlichen.

Was die im ersten Bauabschnitt realisierten Projekte der Bauherrengemeinschaften angeht, deren Erfolg maßgeblich von einer zeitlich, technisch sowie kostenmäßig abgestimmten Abwicklung abhängig ist, so steckte der „Teufel“ im (Ausführungs-) Detail. Hier war der Abstimmungsbedarf groß, wohingegen man sich in anderen Fragen, z. B. bezüglich der Grundrissvarianten, schnell einig war. Die letztlich realisierten Entwürfe aus dem Wettbewerb sind auf die individuellen Bedürfnisse der jeweiligen späteren Nutzer zugeschnitten worden – mit der Konsequenz, dass die Baukosten objektspezifisch differierten.

Im Jahr 2005 begannen schließlich zwei Bauträgergesellschaften mit der Errichtung schlüsselfertiger Reihen- und Doppelhäuser in verschiedenen Preiskategorien.

gewo

„Leben und gut wohnen“



Moderne Doppelhaushälfte: klassischer Mauerwerksbau mit dekorativer, horizontaler Holzverkleidung



Gegenüber dem alten Schlachthof entstand am zentralen Quartiersplatz eine Reihen-, „Stadthaus“-Gruppe mit drei Einheiten.

In demselben Jahr ging die Heizzentrale in Betrieb. Ein Jahr später sind die Straßen und der Spielplatz errichtet worden. 2006 waren 85 Prozent aller Parzellen verkauft und bebaut. Im vergangenen Jahr ist am Pulverturmweg ein öffentlicher Carport-Parkplatz aus Solarelementen geschaffen worden. Und 2008 sind alle Grundstücke verkauft, abgesehen von einem, das noch zu Transportzwecken benötigt wird.

Die Mischung macht's

Die zweigeschossigen Reihenhäuser der Architektengruppe ADS, mit einem nach Norden abgestaffelten Mansardendach in Titanzinkausführung und einem horizontalen Oberlichtband, wurden im Rahmen des Wettbewerbes mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Charakteristisches Element der Reihenhäuser ist eine Grundrissdisposition aus zwei Schotten und einer quergestellten Treppe, die den Entwurf in nördlichen und südlichen Teil aufgliedert.

Ebenfalls zweigeschossige Reihenhäuser in Holzbauweise, mit Pultdach und Dachgärten, bieten die Architekten Becker und Schöne an. Ihre Entwurfsidee ist eine offene Grundrissstruktur mit verschiedenen Aus- und Anbauelementen und damit verbundenen, variablen Raumaufteilungen. So kann beispielsweise der Koch- und Essbereich der Eingangs- oder aber der Gartenseite zugeordnet werden. Die architektonische Formensprache orientiert sich an einer zeitgemäßen, modernen Lebensauffassung mit klar gegliederten Gebäudeformen und innenräumlich interessanten Raumsequenzen.

Die Stadthäuser der Architekten Hook, Rössel, Lochbaum stellen eine äußerst großzügige und hochwertige Hausgruppe mit individuellem Zuschnitt dar. Die Häuser sind zweigeschossig und enthalten ein zusätzliches Dachgeschoss in Pult-

dachform mit deutlicher Auskragung. Mit Hausbreiten von acht bis zehn Metern konnten Wohnflächen zwischen 200 und 250 m², teilweise mit Einliegerwohnung, geschaffen werden. Die Hauszeile in leicht gebogener Gebäudeform bildet die südliche Raumkante der zentralen Platzanlage am alten Kesselhaus.

Die von den Architekten Seidel und Urbano entworfenen Reihenhäuser zeichnen sich ebenfalls durch eine hohe Grundrissflexibilität aus, um Anpassungen an veränderte familiäre Situationen zu ermöglichen. So lässt sich das Reihenhäuser unter Ausnutzung der Ausbaureserven beispielsweise in zwei separate Wohnungen aufteilen.

Neben den privaten Bauherrenprojekten hat einer der Bauträger im östlichen Teilbereich des Areals insgesamt zwölf Doppelhauseinheiten in drei Bauzeilen (klassischer Massivbau) geschaffen. Ein anderer Bauträger deckte mit seinen preiswerten Reihenhäuserobjekten (mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgartengeschoss und Wohnflächen zwischen 119 und 131 m²) vor allem die Bedarfe junger Familien ab.

Innovative Energieversorgung

Die Wärmeversorgung im Schlachthof-Quartier erfolgt durch eine Kombination von Erdgas-Brennwerttechnik und Solarthermie, die in dieser Größenordnung einzigartig in Rheinland-Pfalz ist. Das zukunftsweisende Energiekonzept ist von der Technik- und Dienstleistungs-GmbH (TDG), einer Tochter der Stadtwerke SWS und der GEWO, zusammen mit einer Forschungsgruppe des Stuttgarter Steinbeis-Transferzentrums entwickelt worden. Die augenfälligsten Bestandteile dieser innovativen Nahwärmeversorgung sind die Solarkollektoren auf den Carports und auf den als Garagen wiedererbauten Seitenflügeln des Kesselhauses.

Fazit

Die Bilanz der GEWO Speyer nach ihrem fast zehnjährigen Engagement am Schlachthof fällt positiv aus: Zwar brachte die Entscheidung, gleich mehrere Entwürfe des Wettbewerbs auf engem Raum umzusetzen, und der damit verbundene Abstimmungsbedarf zwischen den beteiligten Akteuren einen erhöhten Organisations- und Koordinationsaufwand mit sich. „Doch wurde hierdurch das vortreffliche Nebeneinander verschiedener Gestaltungsgrundsätze gefördert“, resümiert Geschäftsführer Alfred Böhmer. „Das Ziel, das Alte mit dem Neuen und Innovativen zu verbinden, ist in hervorragender Weise erreicht worden.“

Die Stadt als Auftraggeber und Projektpartner der GEWO Speyer zeigt sich mit dem Erreichten ebenfalls sehr zufrieden: „Für die Stadt Speyer ist das Quartier ein städtebaulicher Gewinn und ein hervorragendes Beispiel von privater und öffentlicher Projektentwicklung“, so Oberbürgermeister Werner Schineller in einer 2007 von der Stadt herausgegebenen Projektdokumentation. In jedem Fall hat die GEWO Speyer mit diesem ambitionierten Projekt ihre Bedeutung als zentraler und verlässlicher Akteur in der Stadt(teil-)entwicklung unterstrichen.



Alfred Böhmer, Geschäftsführer der GEWO Speyer

Kontakt:
GEWO Speyer
Alfred Böhmer
Tel.: 06232 9199-11
E-Mail: a.boehmer@gewo-speyer.de

Quelle: GEWO Speyer

Wohnungsgenossenschaften

Dividenden und Steuerrecht

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat eine Arbeitshilfe erstellt, die sich mit dem genossenschaftlichen Angebot der Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter befasst hat.

Da sich die Bundesregierung mittlerweile auf eine Förderung der Wohnimmobilie als Teil der gesetzlich geförderten privaten Altersvorsorge (Eigenheimrente bzw. WohnRiester) verständigt hat, wurde die Arbeitshilfe in zwei Teile aufgeteilt. Der jetzt vorliegende erste Teil der Arbeitshilfe berücksichtigt noch nicht die Förderung des Erwerbs weiterer Geschäftsanteile im Rahmen von Riester.

Steuerrechtliche Beurteilung von Dividendenzahlungen

Dividenden aus Anteilen an Genossenschaften zählen zu den Kapitalerträgen im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG und führen beim Genossenschaftsmitglied zu Einkünften aus Kapitalvermögen. Die steuerliche Behandlung von Zinszahlungen für Geschäftsguthaben auf zusätzliche Geschäftsanteile entspricht der von Dividenden, da diese Verzinsung ebenfalls eine Gewinnverwendung darstellt.

Auf Ebene der Genossenschaft können Ausschüttungen zu körperschaftsteuerlichen Konsequenzen führen, wenn während des 18-jährigen Übergangszeitraums des § 38 KStG so genanntes EK 02 für eine Ausschüttung als verwendet gilt (Folge: 3/7-Nachversteuerung), es sei denn, die pauschale Abgeltung des EK 02-Bestandes kommt zur Anwendung.

Rechtslage für Dividendenzahlungen Ende 2008

Dividendenzahlungen von Genossenschaften an ihre Mitglieder unterliegen dem allgemeinen Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 20 Prozent auf die Dividende zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent der Kapitalertragsteuer. Aufgrund des Halbeinkünfteverfahrens sind Dividendenzahlungen beim Mitglied nur zu 50 Prozent steuerpflichtig.

Die Genossenschaft hat die Kapitalertragsteuer und den Solidaritätszuschlag einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Es gibt aber zwei Möglichkeiten der Erstattung der einbehaltenen Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags: entweder im Wege des Sammelantragsverfahrens gegenüber dem zuständigen Finanzamt bei Dividenden bis 51 Euro (§§ 44 b Abs. 1, 45 b Abs. 2 Nr. 3, 45 c Abs. 1, 51 a EStG) oder gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern bei Dividenden über 51 Euro, soweit das Mitglied einen Freistellungsauftrag erteilt oder eine Nichtveranlagungsbescheinigung vorgelegt hat (§§ 44 b, 51 a EStG).

Rechtslage für Dividendenzahlungen ab 2009

Ab 1. Januar 2009 wird die so genannte Abgeltungssteuer auf private Kapitalerträge, also auch auf Dividenden, eingeführt. D. h. mit der Vornahme des Steuerabzugs durch die Genossenschaft ist die Besteuerung von Kapitalerträgen grundsätzlich abgegolten. Eine Angabe der Kapitalerträge in der Einkommensteuererklärung entfällt damit. In diesem Zusammenhang entfallen auch das Halbeinkünfteverfahren, d. h. Dividenden sind beim Mitglied künftig zu 100 Prozent und nicht mehr zu 50 Prozent steuerpflichtig. Auch das Sammelantragsverfahren gegenüber dem Finanzamt bei Dividenden bis 51 Euro entfällt.

Dividenden unterliegen der Abgeltungssteuer von 25 Prozent auf den Kapitalertrag zuzüglich 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag auf die Abgeltungssteuer. Ein kirchensteuerpflichtiges Mitglied kann nunmehr gegenüber der Genossenschaft schriftlich beantragen, dass zusätzlich die Kirchensteuer berücksichtigt wird. Ansonsten ist für Zwecke der Festsetzung der Kirchensteuer die Angabe des einbehaltenen Abgeltungssteuerbetrages in der Einkommensteuererklärung notwendig.

Aber: Das Mitglied hat auch weiterhin die Möglichkeit, der Genossenschaft einen Freistellungsauftrag zu erteilen oder eine Nichtveranlagungsbescheinigung vorzulegen.

Im Fall der Erteilung eines Freistellungsauftrages oder der Vorlage einer Nichtver-

anlagungsbescheinigung kann die Genossenschaft für die Mitglieder wie bisher die Erstattung der einzubehaltenden und abzuführenden Abgeltungssteuer und des Solidaritätszuschlags im Wege des Sammelantragsverfahrens gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern beantragen.

Die Auszahlung der Dividende an das Mitglied ist in diesem Fall in zwei Etappen möglich. Zunächst ist die Nettodividende auszuzahlen und – nach Erstattung durch das Bundeszentralamt für Steuern – die einbehaltenen Steuern. Die Genossenschaft kann aber auch in Vorleistung gehen und dem Mitglied sofort den vollen Dividendenbetrag auszahlen.

Die bisherigen Sparerfreibeträge und Werbungskostenpauschbeträge werden zusammengefasst und durch den so genannten Pauschbetrag in Höhe von 801 Euro (Ledige) bzw. 1.602 Euro (zusammen veranlagte Ehegatten) ersetzt. Tatsächlich entstandene Werbungskosten können künftig nicht mehr geltend gemacht werden.

Bislang erteilte Freistellungsaufträge behalten ihre Gültigkeit. Allerdings sollte das Mitglied die Höhe des freigestellten Betrages überprüfen, da Dividenden zukünftig zu 100 Prozent und nicht mehr zu 50 Prozent steuerpflichtig sind. Bereits bestehende Nichtveranlagungsbescheinigungen bleiben im Rahmen ihrer gesetzlichen Gültigkeitsdauer (in der Regel drei Jahre) weiterhin gültig und müssen erst zum nächsten regulären Zeitpunkt neu beantragt werden.

Genossenschaften müssen – soweit sie Freistellungsaufträge annehmen – auch weiterhin die Mitteilungspflichten gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern nach § 45 d EStG beachten.

Die Übermittlung der Kapitalertragsteueranmeldung durch die Genossenschaft an das Finanzamt hat ab 2009 nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck auf elektronischem Weg zu erfolgen.

Der erste Teil der Arbeitshilfe wird auf Anfrage übersandt von Jürgen Gnewuch, Tel.: 0211 16998-28 E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de oder Anke Kirchhof, Tel.: 069 97065-138 E-Mail: anke.kirchhof@vdwsuedwest.de

Eigenheimrentengesetz

Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die Altersvorsorge

Am 14. März 2008 wurde der Referentenentwurf eines Eigenheimrentengesetzes (ERG) veröffentlicht. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat zur darin enthaltenen Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge gegenüber dem Bundesministerium der Finanzen Stellung genommen.



Quelle: www.flickr.com, Fotograf Screaming Silence

Der GdW begrüßt, dass es nunmehr zu einer politischen Einigung in Bezug auf die Einbeziehung des Wohnens einschließlich des genossenschaftlichen Wohnens in die private Altersvorsorge

im Rahmen der Riester-Förderung kommen soll. Bereits im Koalitionsvertrag vom 11. November 2005 war dies im Zusammenhang mit der Abschaffung des Eigenheimzulagengesetzes angekündigt worden. Der jetzt vorliegende Gesetzentwurf stelle eine im Wesentlichen diskriminierungsfreie Einbeziehung des Wohnens in die Riester-Förderung sicher.

Auch die BSI Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft, der neben dem GdW, der BFW und Haus & Grund angehören, hat eine Stellungnahme zu den grundsätzlichen Regelungen des Eigenheimrentengesetzes abgegeben. Die vom GdW darüber hinaus vorgelegte Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Regelungen zur Einbeziehung der Wohnungsgenossenschaften.

Auf Anfrage bei Jürgen Gnewuch,
Tel.: 0211 16998-28
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de
oder Anke Kirchhof,
Tel.: 069 97065-138
E-Mail: anke.kirchhof@vdsuedwest.de
werden die Stellungnahmen übersandt.

Abgabenordnung

Verbindliche Auskünfte sind gebührenpflichtig

Verbindliche Auskünfte sind seit dem 1. Januar 2007 gebührenpflichtig. Im Bundesgesetzblatt ist dazu die Verordnung zur Durchführung von § 89 Abs. 2 der Abgabenordnung (Steuer-Auskunftsverordnung) vom 30. November 2007 veröffentlicht worden.

Die Auskunftsverordnung regelt Form und Inhalt des Antrags auf Erteilung einer verbindlichen Auskunft und die Bindungswirkung. Das Bundesministerium der Finanzen hat sich mit Datum vom 11. und 18. Dezember 2007 zum Thema „Auskunftserteilung“ geäußert.

Im Rahmen der Einführung der Gebührenpflicht für verbindliche Auskünfte wurde mit einer Änderung des § 3 Abs. 4 Abgabenordnung (AO) klargestellt, dass es sich bei den entsprechenden Gebühren um Kosten im Sinne der AO handelt. Diese sind als steuerliche Nebenleistungen zu qualifizieren. Das führt in Verbindung mit § 12 Nr. 3 EStG dazu, dass die Abzugsfähigkeit der Kosten der verbindlichen Auskunft von der Abzugsfähigkeit der von der Auskunft betroffenen Steuer abhängt. □

Lohnsteuer

Geldwerter Vorteil aus Arbeitgeberdarlehen

Seit Beginn dieses Jahres muss für Arbeitgeberdarlehen ein geldwerter Vorteil versteuert werden.

Auf der Homepage der Bundesbank sind nunmehr auch die Zinssätze für frühere Jahrgänge (1967 bzw. 1968 bis Juni 2003) abrufbar unter www.bundesbank.de/meldewesen/mw_bankenstatistik_ewustatistik.php, um den geldwerten Vorteil zu ermitteln.

Lohnsteuer 2008

Neue Regeln für Reisekosten

Die bisherige unterschiedliche Behandlung von Reisekosten nach der Art der Reise – Dienst- oder Geschäftsreise, Fahrtätigkeit oder Einsatzwechseltätigkeit – wurde durch die Lohnsteuer Richtlinien 2008 aufgegeben. Entscheidend ist, dass es sich um eine beruflich veranlasste Auswärtstätigkeit handelt. Nach der Art der Kosten wird zwischen Fahrtkosten, Verpflegungsmehraufwendungen, Übernachtungskosten und Reisenebenkosten unterschieden.

Für das Geltendmachen der Reisekosten besteht eine Aufzeichnungspflicht, aus der Anlass, Reisedauer und Reiseweg hervorgeht. Der Nachweis ist durch geeignete Unterlagen zu führen.

Ein Merkblatt zu den Reisekosten wird auf Anfrage bei Jürgen Gnewuch,
Tel.: 0211 16998-28
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de
oder Anke Kirchhof,
Tel.: 069 97065-138
E-Mail: anke.kirchhof@vdsuedwest.de
zur Verfügung gestellt.

Energiesteuer

Steuererstattung für Blockheizkraftwerke

Seit dem 1. Januar 2007 kann für Energieerzeugnisse, die in Blockheizkraftwerken (BHKW) verwendet werden, die Erstattung der Energiesteuer auf die eingesetzten Energieträger beantragt werden. Das gilt, wenn der Monats- oder Jahresnutzungsgrad des BHKW mindestens 70 Prozent beträgt (§ 53 Abs. 1 Nr. 2 EnergieStG i. V. m. § 98 der Verordnung zur Durchführung des Energiesteuergesetzes – EnergieStV).

Nicht notwendig ist bei der Steuererstattung, dass das BHKW in einem Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes betrieben wird. Auch wenn Wohnungsunternehmen ein Blockheizkraftwerk mit einem Nutzungsgrad von mindestens 70 Prozent im vorgenannten Sinne betreiben, kann die Energiesteuererstattung nach § 53 EnergieStG beantragt werden.

Nach § 98 Abs. 3 EnergieStV ist bei erstmaliger Antragstellung dem Antrag beizufügen:

- Name und Anschrift des Betreibers der Anlage
- Standort der Anlage
- eine Beschreibung der installierten und betriebsfähigen Vorrichtung zur Kraft- und Wärmenutzung einschließlich einer Nutzungsgradberechnung (Energiebilanz) sowie eine Darstellung der Mengenermittlung sowohl der eingesetzten Energieerzeugnisse als auch der

erzeugten genutzten mechanischen und thermischen Energie

Diese Angaben sollen auf einer beigefügten Anzeige zur Inbetriebnahme eines Blockheizkraftwerkes gemacht werden. Änderungen der angegebenen Verhältnisse sind dem Hauptzollamt bei jedem weiteren Antrag mitzuteilen (§ 98 Abs. 4 EnergieStV).

Der Erstattungsantrag ist bis zum 31. Dezember des Jahres beim zuständigen Hauptzollamt zu stellen, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem die Energieerzeugnisse verwendet worden sind. In ihr sind alle für die Bemessung erforderlichen Angaben zu machen und die Entlastung selbst zu berechnen (§ 98 Abs. 1 EnergieStV). Belegende Unterlagen (Rechnungen) sind dem Antrag beizufügen.

Folgendes ist bei der Antragstellung zu beachten:

- Eine Entlastung wird nur für die im Antrag auf Entlastung angemeldeten Energieerzeugnisse gewährt.
- Es sind nur die Energieerzeugnisse entlastungsfähig, die zu den ab 1. Januar 2003 geltenden Steuersätzen bezogen wurden.
- In den Erstattungsantrag sind nur die Mengen aufzunehmen, die bis zum Jahresende verwendet (verbraucht) worden sind.

■ Für Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen ist der Nutzungsgrad jeder Anlage für die Höhe des Entlastungsbetrages von Bedeutung, nicht der Wirkungsgrad.

■ Der Jahresnutzungsgrad ist für jede Anlage und jeden Standort – also auch für jedes einzelne Modul – der Kraft-Wärme-Kopplung getrennt nachzuweisen.

■ Zum Nachweis des Nutzungsgrades müssen geeignete Messeinrichtungen im Hinblick auf eine nachvollziehbare Energiebilanz am BHKW vorhanden sein.

■ Im Antrag sind die verwendeten Energiemengen in den steuerlich maßgeblichen Einheiten (Liter, Megawattstunden bzw. Kilogramm) einzutragen.

■ Der Erstattungsbetrag ist selbst zu berechnen und in den Antrag einzutragen.

Der Antrag ist auf amtlich vorgeschriebenen Vordrucken zu beantragen. Er kann bei Jürgen Gnewuch, Tel.: 0211 16998-28 E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de oder Anke Kirchhof, Tel.: 069 97065-138 E-Mail: anke.kirchhof@vdwsuedwest.de bezogen werden.

Geringfügige Beschäftigung

Rentner dürfen mehr hinzuverdienen

Bisher konnten Rentner (Alters-, Erwerbsminderungs- oder Erwerbsunfähigkeitsrentner) vor Vollendung des 65. Lebensjahres nur bis zu 335 Euro bzw. 350 Euro monatlich hinzuverdienen, ohne dass es zu einer Kürzung ihrer Rentenbezüge kam. Seit dem 1. Januar 2008 beträgt die Hinzuverdienstgrenze nun 400 Euro.

Im Rahmen eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses kann an Rentner bis

zu dieser Höhe gezahlt werden, ohne dass es zu einer Rentenkürzung kommt. Als Hinzuverdienst werden Arbeitsentgelte aus einer Beschäftigung und Arbeitseinkommen aus einer selbstständigen Tätigkeit herangezogen, die neben der Rente erzielt werden.

Überschreitet der Hinzuverdienst die Grenze von 400 Euro monatlich, wird statt der Vollrente eine Teilrente gezahlt.

Je nach Höhe des Hinzuverdienstes wird diese als 2/3-Teilrente, 1/2-Teilrente oder 1/3-Teilrente geleistet. Sofern eine Teilrente gezahlt wird, gelten individuelle Hinzuverdienstgrenzen. Zweimal im Jahr dürfen die Hinzuverdienstgrenzen bis zum Doppelten des Grenzwertes überschritten werden.

Ab Vollendung des 65. Lebensjahres können beschäftigte Rentner unbegrenzt hinzuverdienen, ohne dass dies einen Einfluss auf die Höhe der Rentenbezüge hat. □

Neues aus dem Normenwerk

Wärmetechnik und energetische Bewertung

Wärmebrücken im Hochbau

Die DIN EN ISO 14683 behandelt vereinfachte Verfahren zur Bestimmung der Wärmeströme durch linienförmige Wärmebrücken, die an Bauteilverbindungen auftreten. Sie legt Anforderungen an Wärmebrückenkataloge und Handrechenverfahren fest.

Wärmetechnisches Verhalten von Bauteilen

Die DIN EN ISO 13786 legt die Kenngrößen fest, die mit dem dynamisch-thermischen Verhalten von kompletten Bauteilen in Beziehung stehen und gibt Verfahren für ihre Berechnung an. Sie legt weiterhin fest, welche Informationen zu Baustoffeigenschaften für die Anwendung dieser Norm erforderlich sind.

Die in dieser Norm definierten thermisch-dynamischen Kenngrößen (der Wärmeaufnahme, harmonischer thermischer Leitwert, wirksame Wärmekapazitäten) können als Produktspezifikationen von vollständigen Bauteilen verwendet werden.

Energetische Anforderungen an die Beleuchtung

Die DIN EN 15193 legt die Berechnungsmethoden für die Abschätzung des zur Beleuchtung von Gebäuden notwendigen Energiebedarfs fest und stellt numerische Indikatoren für Anforderungen an die Energie für die Beleuchtung im Hinblick auf Zertifizierungszwecke zur Verfügung. Diese Norm kann sowohl für bestehende Gebäude als auch für die Planung neuer oder renovierter Gebäude verwendet werden. Sie bietet ferner eine Referenzbasis

für Zielvorstellungen für die für die Beleuchtung aufzubringende Energie. Diese Norm bietet weiterhin eine Methodik für die Berechnung des dynamischen Energieverbrauchs für die Beleuchtung im Hinblick auf eine energetische Gesamtbewertung von Gebäuden.

Wärmedurchlasswiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient

Die DIN EN ISO 6946 legt das Verfahren zur Berechnung des Wärmedurchlasswiderstandes und Wärmedurchgangskoeffizienten von Bauteilen fest. Davon ausgenommen sind Türen, Fenster und andere verglaste Einheiten, an das Erdreich grenzende Bauteile und Lüftungselemente. Die Norm gibt auch ein Näherungsverfahren für Bauteile mit inhomogenen Schichten an.

Stellenanzeigen



GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT FÜR DEN KREIS BIEDENKOPF eG

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft für den Kreis Biedenkopf eG 35216 Biedenkopf sucht zum 1. April 2009 ein

hauptamtlich geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Wir sind eine Vermietungsgenossenschaft mit einem eigenen Bestand von 500 Wohnungen sowie 90 Garagen. Die Bilanzsumme betrug in 2007 rund 11 Millionen Euro. Unsere Schwerpunkte liegen in der Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung.

Wir suchen ein Vorstandsmitglied, das idealerweise mit den Grundsätzen des Genossenschaftswesens vertraut ist und Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft besitzt.

Erwartet werden gute betriebswirtschaftliche Kenntnisse sowie Erfahrungen im wohnungswirtschaftlichen Finanz- und Rechnungswesen. GES-Kenntnisse sind von Vorteil. Technische und bautechnische Grundkenntnisse sind erforderlich.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen sowie Ihre Gehaltsvorstellungen senden Sie bitte bis Montag, den 2. Juni 2008, an:

Herrn Artur Künkel
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Nordstraße 18
35236 Breidenbach

Zum 1. August 2008 suchen wir eine/n

Auszubildende/n zur/m Immobilienkauffrau/-mann

Wir sind das Dienstleistungsunternehmen rund um die Immobilie für unsere Gesellschafter, den Rheingau-Taunus-Kreis und seine Städte und Gemeinden. Unser Unternehmen expandiert.

Wir verwalten rund 2.600 eigene und fremde Wohnungen, insbesondere im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Sie haben Abitur oder einen Realschulabschluss und interessieren sich für den Umgang mit Menschen verschiedener Nationen und sozialen Schichten? Sie sind belastbar, kontaktfreudig und arbeiten gerne im Team? Dann bewerben Sie sich mit den üblichen Bewerbungsunterlagen bei uns.



kwb Rheingau-Taunus
Martin-Luther-Straße 13
65307 Bad Schwalbach

Telefon 06124 7084-21
Frau Kaiser, Mo.–Fr. 8–12 Uhr
www.kbw.rheingau-taunus.de

Fort- und Weiterbildungsangebote



Seminare Juni 2008

02.06.2008	Hannover	Der kompetente Verwalter von Wohnungseigentum	Horst Griesmayr
03.06.2008	Hannover	Clever kontern und gelassen reagieren – ein Schlagfertigkeitstraining	Martina Boden
03.06.2008	Wiesbaden	Gewinnoptimierung durch strategisches Portfolio und Instandhaltungsmanagement	Hans Thomas Damm
04.06.2008	Bremen	Modernisierung, Instandhaltung und Gewährleistung	Ulf P. Börstinghaus
04.06.2008	Hamburg	Energetische Portfolioanalyse – Nutzen von geringinvestiven Maßnahmen bis Großinvestitionen	Dr. Norbert Raschper
04.06.2008	Wiesbaden	Häuser und Wohnungen mit Erfolg verkaufen	Barbara Lindermann
04.06.2008	Wiesbaden	Aktuelles zur Betriebskostenabrechnung	Heinrich Kleine-Arndt
05.06.2008	Hannover	Ambulant betreute (Pflege-)Wohngemeinschaften – eine Alternative zum Heim	Annette Brümmer
05.06.2008	Wiesbaden	Bautechnik für Kaufleute, Teil 1: Einführung in den technischen Geschäftsbereich des Wohnungsunternehmens	Ulrike Wolff-Böhme
05./06.06.2008	Schwerin	Wirtschaftsplan für kleinere Wohnungsunternehmen	Kerstin Bonk
06.06.2008	Springe	Bauschäden: Vermeiden – Erkennen – Analysieren – Regulieren	Egbert Gelfert
09.06.2008	Hannover	Einführung in die Begründung und Verwaltung von Eigentumswohnungen – speziell für Auszubildende	Heike David
09./10.06.2008	Bochum	Mietrecht für technische Mitarbeiter	Erhard Abitz
10.06.2008	Hamburg	Wertermittlungsverordnung und DCF-Verfahren: Licht im Dschungel unterschiedlicher Bewertungsverfahren	Eckhard Meyer
10.06.2008	Hannover	Erfolgsfaktoren in Wohnungsgenossenschaften erkennen und fördern	Iris Beuerle
10.06.2008	Mainz	Erfolgreiche Leitung einer Wohnungseigentümersammlung	Horst Griesmayr
10.06.2008	Mainz	Erfolgreich als Immobilienmakler, Teil 1	Stephan Schlocker
11.06.2008	Mainz	Erfolgreich als Immobilienmakler, Teil 2	Stephan Schlocker
11.06.2008	Neu-münster	Wohnen bleiben in den eigenen vier Wänden – wohnbegleitende Dienstleistungen als Unterstützungsfaktor für ältere Menschen	Beatrix Brunkow
12.06.2008	Bochum	Bautechnik von Aufzügen in der Bestandsimmobilie	Thomas Haasch
12.06.2008	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement, Modul 8: Brandschutz	Referent der Handwerkskammer Hamburg
12.06.2008	Mainz	Bautechnik für Kaufleute, Teil 2: Erkennen und Vermeiden von Schäden und Mängeln in der laufenden Gebäudeunterhaltung	Ursula Gottfried-Grohnert
13.06.2008	Bochum	Balkone und Terrassen – Schäden erkennen und kostengünstig sanieren	Thomas Haasch
16./17.06.2008	Hannover	Nachbarschaftskonflikte erfolgreich bearbeiten	Robert Montau
17.06.2008	Wiesbaden	Gekonnte und kundenorientierte Kommunikation bei Modernisierungsvorhaben	Prof. Dr. Matthias Neu
18.06.2008	Hannover	Vermietung an Senioren mit zielorientierter Akquisition	Astrid Horváth
19.06.2008	Bochum	Instandhaltungsmanagement – Wo stecken die Optimierungspotenziale?	Dr. Norbert Raschper
23.06.2008	Bochum	Planen, bauen, pflegen und kontrollieren – vier Aufgaben verknüpft zu einem Prozess	Rüdiger Bunk Detlev Emkes

23.06.2008	Hannover	Strategisches Betriebskostenmanagement – Betriebskosten gestalten statt verwalten	Peter Blöcker
24.06.2008	Hannover	Arbeitsrecht 2007/2008 – aktuelle Entwicklungen aus Rechtsprechung und Gesetzgebung	Dr. Michael Worzalla
25.06.2008	Rostock	Die Wohnungspräsentation als wichtiger Schritt zum Mietvertrag	Frank Schmidt
27.06.2008	Hamburg	Aktualisierungen in der deutschen Rechtschreibung	Referent der quatra GmbH
27.06.2008	Hamburg	EnergieSparRatgeber Hauswart	Referent der SAGA GWG
30.06.2008	Hannover	Datenschutz-Update	Holger Koch

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

• in Hamburg, Lübeck, Neumünster, Rostock und Waren:

Andreas Daferner,
Telefon 040 52011-218

Ausbildung im Verbund

Nachwachskräfte werden knapp

Gut ausgebildete Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind das Kapital eines Unternehmens. Dabei sollte sich Personalentwicklung nicht nur auf die bereits vorhandenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschränken, sondern auch den Nachwuchs im Rahmen der Ausbildung berücksichtigen.

Der demographische Wandel wird in den nächsten Jahren verstärkt zu einem Kampf um die besten Köpfe führen. Wenn auf dem Arbeitsmarkt die Gewinnung von Fachkräften schwieriger wird, dann stellt die Ausbildung im eigenen Betrieb ein besonders geeignetes Mittel dar, Fachkräfte zu gewinnen.

Zahlreiche, insbesondere kleinere Unternehmen sehen sich jedoch oftmals nicht in der Lage, die Ausbildung selbst durchzuführen, weil – so das häufigste Argument – das Unternehmen nicht alle Ausbildungsinhalte abdecken kann.

Verbundausbildung als Alternative

Hier bietet sich als Alternative die Verbundausbildung an. Verbundausbildung bedeutet, mehrere Betriebe übernehmen einzelne Ausbildungsabschnitte im Rahmen eines Ausbildungsverhältnisses.

Vorteile der Verbundausbildung

Die Verbundausbildung stellt für Unternehmen, die bisher keine Erfahrung mit

der Ausbildung haben, einen Einstieg in die Ausbildung dar. Spezialisierte Betriebe können gemeinsam mit anderen Betrieben alle Ausbildungsinhalte breit abdecken. Verbundausbildung kann für jeden teilnehmenden Betrieb die Kosten senken und damit die Bereitschaft zur Ausbildung fördern. Auch Auszubildende profitieren davon, denn sie lernen unterschiedliche Unternehmenskulturen kennen.

Rechtliche Voraussetzungen

Die Verbundausbildung ist im novellierten Berufsbildungsgesetz (BBiG) gesetzlich verankert. Laut § 10 Abs. 5 BBiG „können zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen der Auszubildenden ... mehrere natürliche oder juristische Personen in einem Ausbildungsverband zusammenwirken“.

Modelle der Verbundausbildung

Verbundausbildung ist in der Praxis sehr vielfältig ausgestaltet. Allerdings lassen sich folgende Grundformen unterscheiden:

- Leitbetrieb mit Partnerbetrieb im Rahmen eines Kooperationsvertrages
- Auftragsausbildung, d. h. einige Teile der Ausbildung erfolgen gegen Kostenerstattung in anderen Betrieben

- Ausbildungsverein, d. h. die Betriebe gründen einen Verein und dieser schließt die Ausbildungsverträge.

Der Berufsschulunterricht ist von der Verbundausbildung nicht betroffen. Fast alle Bundesländer fördern die Verbundausbildung – mit Ausnahme von Bayern, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein – durch spezielle Landesprogramme ergänzt durch Mittel des Europäischen Sozialfonds (ESF).

Informationsbroschüre

Die Bundesvereinigung der deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) hat eine Handreichung „Ausbildungsplätze schaffen durch Kooperation – Ausbilden im Verbund“ herausgegeben.

Sie enthält auch Checklisten zur Verbundausbildung, die Programme der Länder zur Förderung der Verbundausbildung sowie Muster für einen Kooperationsvertrag bei einer Ausbildung im Verbund und einen Ausbildungsübernahme-Vertrag bei Ausbildungsvereinen.

Die Mitglieder des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft (AGV) können Sie unter www.agv-online.de oder direkt bei der BDA unter www.bda-online.de downloaden.

Weiterentwicklung des EBZ – Europäisches Bildungszentrum Bochum

EBZ gründet Private Hochschule „EBZ Business School“

Das Kuratorium der Stiftung EBZ – Europäisches Bildungszentrum in Bochum hat unter dem Aspekt der strategischen Weiterentwicklung der größten deutschen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Bildungseinrichtung empfohlen, den bislang durch die FWI Führungsakademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft angebotenen Bereich des Studiums in eine private Hochschule zu überführen.



Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Hierzu soll eine 100-prozentige Tochtergesellschaft des EBZ als Träger der Hochschule gegründet werden. Der Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen – Stiftungsgeber des EBZ – hat diesen Vorschlag in seiner Sitzung am 3. März 2008 positiv beurteilt.

Rahmenbedingungen der Branche wandeln sich

Der Arbeitsplatz „Wohnungswirtschaft“ hat sich in den letzten 20 Jahren rasant gewandelt. So ist beispielsweise der Wohnungsverwalter vom Kundenbetreuer abgelöst worden. Dieser Wandel erfordert

auch qualifiziertes Personal. Aber – so Prof. Dr. Volker Eichener in einem Vortrag vor dem Verbandsrat am 3. März 2008 in Düsseldorf – das „Talentfenster“ wird kleiner. So wird die Zahl der Schulabgänger von rund 940.000 im Jahr 2006 auf 830.000 im Jahr 2020 zurückgehen.

Die Branche ist attraktiv

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat als Arbeitgeber ein seriöses, solides und verlässliches Image. Sie gilt als sozial und ökologisch verantwortlich und offen für neue Geschäftsfelder.

Wenn allerdings das Potenzial kleiner wird, dann wird – so Eichener – der Kampf um die Talente heftiger. Eine Private Hochschule im EBZ könnte in diesem Zusammenhang attraktive Studiengänge, Wahlmöglichkeiten zwischen Spezialisierung und Generalisierung und vor allem Praxisorientierung anbieten. Eichener konstatierte einen weltweiten Trend zu privaten Hochschulen, weil ihnen insbesondere eine höhere Leistungsfähigkeit attestiert wird.

Das Studienmodell

Das Modell der künftigen EBZ Business School sieht vier Studiengänge vor. Die Grundausbildung im betriebswirtschaftlichen Bereich als viersemestriges Grundstudium erfolgt für alle Studiengänge gemeinsam. Das Zeitmodell sieht das Angebot von 480 Präsenzstunden vor. Im Rahmen eines dualen Studienmodells ist eine Parallelität von Ausbildung und Studium denkbar. Durch eine kürzere Gesamtausbildungszeit ist es möglich, nach drei Jahren den Abschluss Bachelor oder nach fünf Jahren den Abschluss Master zu erlangen.

Zeitplan

Eine Voranfrage beim nordrhein-westfälischen Wissenschaftsministerium ist bereits positiv beschieden worden. Das Kuratorium plant eine Beschlussfassung am 16. Mai 2008. Ein Akkreditierungsantrag wurde bereits am 4. März 2008 eingereicht. Die Anerkennung durch das Ministerium wird für Juli/August 2008 erwartet. Eine Werbung um Studenten wird unmittelbar nach der Anerkennung einsetzen, sodass der Studienbeginn mit dem Wintersemester 2008/2009 am 1. Oktober 2008 erfolgen kann. □

Bundesverband der Fach- und Betriebswirte in der Immobilienwirtschaft

bfb-immo-preise 2008 verliehen

Der bfb, Bundesverband der Fach- und Betriebswirte in der Immobilienwirtschaft, verlieh am 9. April 2008 im Rahmen seiner Jahreshauptversammlung im Wiesbadener Kurhaus den diesjährigen bfb-immo-preis.

Das Thema des Festvortrags lautete „Strategische Personalpolitik in der Immobilienwirtschaft“. Dr. Mathias Müller, Vizepräsident der IHK Frankfurt und Geschäftsführer der GWW Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft mbH, verwies auf die Marktveränderungen der Branche und die daraus resultierenden Anforderungen an das Personal.

Vor mehr als hundertfünfzig Teilnehmern verlieh Manfred A. Bucksch, Vorstandsvorsitzender und Gründer des bfb, den beiden jahrgangsbesten Immobilienfachwirt-Absolventinnen Katrin Haselhuhn (Frank Heimbau / Main Taunus GmbH, Hofheim) und Kerstin Schmitz (Wohnbau Mainz GmbH) den bfb-immo-preis 2008 als besondere Auszeichnung für ihr Engagement.

Mit dem bfb-immo-preis sollen das Bewusstsein und die Bedeutung für eine qualifizierte Ausbildung in der Immobilienbranche geschärft und besondere Leistungen sowie Eigeninitiative bei der

berufsbegleitenden Fortbildung ausgezeichnet werden. □



Manfred A. Bucksch bei der Verleihung des bfb-immo-preises an die lehrgangsbesten Immobilienfachwirt-Absolventinnen Katrin Haselhuhn (l.) und Kerstin Schmitz

Karl Gertis

Radon in Gebäuden

Kann Radon – ein natürliches Edelgas – zu einer gefährlichen Strahlenbelastung führen? Radon kommt in unterschiedlicher Konzentration in allen Gebäuden vor. Angeblich sterben jährlich 1.800 Menschen an Radon. Das Bundesumweltministerium empfiehlt niedrige Grenzwerte zum Schutz der Bevölkerung. Wie kann durch Nutzerverhalten oder bestimmte Baumaßnahmen die Konzentration beeinflusst werden?

Die vorliegende kritische Zusammenstellung umfangreicher Fachliteratur aus verschiedenen Fachdisziplinen (Strahlenphysik, Bauphysik, Strahlenbiologie, Medizin, Materialkunde und Geologie) hinterfragt die Gefahr von radioaktiven Strahlen für die Bewohner oder Nutzer von Gebäuden. Welche Zusammenhänge bestehen zwischen baulichen und gesundheitlichen Voraussetzungen? Sind bisherige Einschätzungen richtig? Wo sind Kennt-

nislücken oder führen unpräzise Einstufungen zu falschen Reaktionen?

Die Darlegung der Vorgänge bei der Radonentstehung und beim Radontransport, gepaart mit kritischen Hinweisen auf bestehende Lücken bzw. Unsicherheiten, macht die Lektüre des Buches für Fachleute aus dem Baubereich und aus angrenzenden Disziplinen für Theorie und Praxis interessant.



Karl Gertis, Radon in Gebäuden, Eine kritische Auswertung vorhandener Literatur, Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP (Hrsg.), Stuttgart 2008, 139 S., ISBN 978-3-8167-7369-6, 39 Euro.

Steffen/Baumann/Fritz

Attraktive Stadtquartiere für das Leben im Alter



Die Autorinnen zeigen anhand von Nachuntersuchungen in 21 ehemaligen ExWoSt-Modellvorhaben und der Auswertung weiterer 21 neuerer Städtebauprojekte auf, wie quartiersbezogene Ansätze die Lebensqualität im Alter sichern.

Für den künftigen Bedarf an Quartieren und ihre Anpassung an den Altersaufbau der Zukunft sind Konzepte gefragt, die kultursensibel sind und Selbsthilfe auch bei geringen finanziellen Ressourcen fördern. Die kontextspezifische, fachübergreifende und nutzerbezogene Perspektive des Quartieransatzes ist Grundlage für Konzepte, die mehrdimensional in verschiedenen Handlungsfeldern ansetzen:

- Älteren als Akteuren eine entscheidende Rolle einräumen
- Vielfältige Nutzungen integrieren und initiieren

- Angebote für unterschiedliche Altersgruppen verbinden
- Das Quartier durch Um- und Neubau weiterentwickeln
- Alten Bestand durch Umnutzung und ergänzenden Neubau wieder in Wert setzen.

Die Möglichkeiten von Kommune, Wohnungswirtschaft, Trägern sozialer Infrastruktur und Dienste, privater Wirtschaft, Zivilgesellschaften, Selbstorganisation und Selbsthilfe der Älteren werden durch koordiniertes Vorgehen kooperativ eingebunden.

Gabriele Steffen, Dorothee Baumann, Antje Fritz, Attraktive Stadtquartiere für das Leben im Alter, Hrsg.: Weeber und Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Stuttgart/Berlin, Bauforschung für die Praxis, Band 82, Fraunhofer IRB Verlag 2007, 120 S., ISBN 978-3-8167-7418-1, 30 Euro.

Schildt/Schubert (Hrsg.)

Städte zwischen Wachstum und Schrumpfung

Die weltweite Debatte um eruptiv wachsende Metropolen auf der einen und schrumpfende Städte auf der anderen Seite ist oft von Ratlosigkeit geprägt und bisher noch kaum historisch verortet worden.

In Deutschland – hier dominiert der Umgang mit Schrumpfung derzeit die politischen und stadtplanerischen Diskurse – wird „Schrumpfung“ meist mit Krise, Niedergang oder Verlust in Zusammenhang gebracht, während mit „Wachstum“ Bewegung, Positives und Dynamisches assoziiert wird.



Mit Blick auf andere Erdteile stellt sich „Wachstum“ bisweilen aber auch als bedrohliche Zukunft angesichts unüberschaubarer Häusermeere dar. Die Wahrnehmung und der Umgang, die Paradoxien und die Ungleichzeitigkeiten von Wachstum und Schrumpfung sind bisher wenig erforscht.

Im vorliegenden Band werden neue Zugänge zu einem klassischen Thema eröffnet: Unterschiedliche Kulturen des Umgangs mit Wachstum und Schrumpfung werden untersucht und die Wirkungsmacht von planerischen Leitbildern in diesem Kontext reflektiert. In den Beiträgen von 15 verschiedenen Autorinnen und Autoren werden transfer- und verflechtungsgeschichtliche Perspektiven der (Stadt-)Planungsgeschichte deutlich, die historische Einordnungen ermöglichen.

Axel Schildt, Dirk Schubert (Hrsg.), Städte zwischen Wachstum und Schrumpfung. Wahrnehmungs- und Umgangsformen in Geschichte und Gegenwart, IRPUD, Blaue Reihe, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 129, Dortmund 2008, Versandbuchhandlung Dorothea Rohn, ISBN 978-3-88211-163-7, 21 Euro.

Forschungsprojekt REFINA

Wege zum nachhaltigen Flächenmanagement

Der Förderschwerpunkt „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ (REFINA) ist Bestandteil des Programms „Forschung für die Nachhaltigkeit (FONA)“. Das Vorhaben wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und dem Bundesministerium für Umwelt gefördert.



Seit dem Start im Jahr 2006 werden im Rahmen von REFINA innovative Konzepte erarbeitet, die auf die Reduzierung des Flächenverbrauchs hinwirken und zu einem nachhaltigen Flächenmanagement führen. Mit dem Ziel, die Umsetzung

der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und der darin festgesetzten quantitativen und qualitativen flächenpolitischen Zielen zu unterstützen, sollen der Umwelt- und Naturschutz, Wirtschaftswachstum, eine sozialgerechte Wohnungsversorgung, Mobilität und städtebauliche Qualitäten besser in Einklang gebracht werden. Der interdisziplinäre Förderschwerpunkt umfasst mehr als 100 Vorhaben. Das Fördervolumen beläuft sich auf 22 Millionen Euro. Beteiligt sind neben wissenschaftlichen Einrichtungen u. a. Kommunen, Unternehmen und Verbände.

Die im Jahr 2008 vom Deutschen Institut für Urbanistik, Berlin, das die projekt-

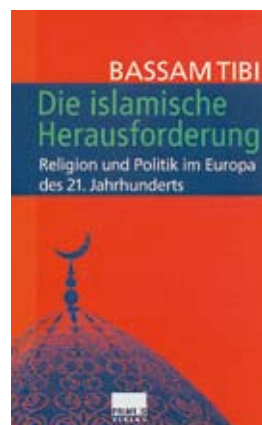
übergreifende Begleitung von REFINA verantwortet, herausgegebene Publikation „Wege zum nachhaltigen Flächenmanagement“ bietet einen Überblick über die „Themen und Projekte des Förderschwerpunkts REFINA“. Dem Handlungsfeld „Kommunikation und Beteiligung“ sind u. a. die Forschungsprojekte „Integrierte Wohnstandortberatung“ (Modellraum: Schwerin und Wilhelmshaven) und „KomKoWo – Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl“ (Modellraum: Mittelthüringen) zuzuordnen. Mit dem Projekt „Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement Stadtregion Gießen-Wetzlar“ u. a. sind auch regionale Initiativen vertreten.

Der Bericht kann im Internet unter www.refina-info.de unter „Veröffentlichungen“ kostenlos heruntergeladen werden.

Bassam Tibi

Die islamische Herausforderung

Der Professor für Internationale Beziehungen Bassam Tibi meldet sich nach seinem Weggang in die USA erneut in Deutschland zu Wort. In seinem neuen Buch „Die islamische Herausforderung“ mit dem Untertitel „Religion und Politik im Europa des 21. Jahrhunderts“ sucht er nach Auswegen aus der islamistischen Gewalt, die auch Europa als Schauplatz erreicht hat. Nötig sei eine schonungslose Wertedebatte der Europäer, so Tibi.



Werte anerkennen müsse. Tibi fordert einen reformierten Islam, der in Einklang stehe mit den individuellen Menschenrechten und sich als Teil einer offenen Gesellschaft mit vielfältigen Lebensentwürfen sehe. Für alle in Europa lebenden Muslime sollten bindend sein: die strikte Trennung von Religion und Politik, die Bejahung der säkularen Demokratie sowie die Anerkennung der individuellen Menschenrechte.

Ton des Buches, mit dem er u. a. gegen politisch korrekte Phrasen in Deutschland anschreibt. Er ist wütend auf Worthülsen wie die, dass Ausländer „Personen mit Migrationshintergrund“ genannt werden. Tibi merkt an: „In einer Kombination von christlichen Schuldgefühlen über die koloniale Vergangenheit und Multikulti-Ideologie wurde der islamische Djihadismus dank einer falschen »europäischen Toleranz« geduldet.“

Bassam Tibi, *Die islamische Herausforderung. Religion und Politik im Europa des 21. Jahrhunderts*, Primus Verlag 2007, ISBN 978-3-89678-613-5, 24,90 Euro.

Dem Autor schwebt die Vision eines Euro-Islam vor, der sich auch von der Pflicht zur Missionierung Europas und jeder Form des gewalttätigen Jihad distanzieren und stattdessen westliche

Tibis Thesen sind nicht neu. Er hat sie in zahlreichen Publikationen und nicht zuletzt auf dem 6. Forum Wohnungswirtschaft des VdW Rheinland Westfalen 2007 in Siegen ausgeführt. Neu ist der

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.)

Handwörterbuch der Raumordnung

Die Neuauflage des „Handwörterbuch der Raumordnung“ steht in der guten Tradition seiner drei Vorgänger. Es versteht sich in erster Linie als eine Hilfe beim Erschließen des vielschichtigen Bereichs von raumwissenschaftlicher Forschung und Raumplanung.



Rund 220 kompakte Beiträge zu den Hauptstichwörtern, die das raumplanerische Kerngebiet abdecken und die wichtigsten Bezugspunkte zu Nachbardisziplinen aufgreifen und erläutern, bieten Hintergründe, neueste Erkenntnisse, Ein- und Ausblicke sowie weiterführende Hinweise.

Im Vergleich zur letzten Auflage erscheinen zahlreiche neue Stichwörter, namentlich

solche mit europäischen oder internationalen Bezügen. Das alphabetisch geordnete Nachschlagewerk ermöglicht den schnellen Zugang zu allen Wissensbereichen. Zu jedem Stichwort bietet es zudem die relevanten bibliografischen Hinweise und dokumentiert die weiterführende Literatur. Das vielfältige Indexsystem erleichtert die Orientierung und macht das Handbuch besonders nutzerfreundlich.

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.), Handwörterbuch der Raumordnung, Hannover, 1.364 S., ISBN 3-88838-555-5, 92 Euro.

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau (Hrsg.)

Elektromog – Bauliche Schutzmaßnahmen

Die vermehrte Nutzung von elektrischen Geräten und Funkanwendungen bei der Arbeit und in der Freizeit wird das Maß an nicht-ionisierender Strahlung, dem so genannten „Elektromog“, im persönlichen Umfeld in Zukunft weiter steigern.



Zahlreiche Studien zur Schädlichkeit dieser Strahlung konnten zwar Entwarnung geben, dennoch bleibt bei vielen Menschen eine gewisse Skepsis bestehen. Als Bauherr kann man entweder auf die Forschung vertrauen oder der Meinung sein, dass bauliche Schutzmaßnahmen am Gebäude für die Gesundheit notwendig sind.

Inzwischen gibt es eine große Anzahl von Baumaterialien mit abschirmender Wirkung, die in der Lage sind, eine tatsächlich vorhandene Strahlungsbelastung zu re-

duzieren. Die Fachartikel in diesem Buch behandeln die technischen Möglichkeiten der Abschirmung von Gebäudeteilen und Einbauten. Dabei werden auch von den Autoren unterschiedliche Meinungen über die Notwendigkeit solcher Maßnahmen vertreten. Es werden außerdem Grundlagen zum Thema der elektromagnetischen Wellen vermittelt, die mit Hilfe der im Buch

genannten Online-Ressourcen vertieft werden können.

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB (Hrsg.), Elektromog – Bauliche Schutzmaßnahmen, BAUthema, Band 3, Fraunhofer IRB Verlag 2007, 129 S., ISBN 978-3-8167-7456-3, 25 Euro.

Jörg S. Heinzelmann

Unternehmensgründung und -nachfolge in der Immobilienwirtschaft

Gründungen in der Immobilienwirtschaft unterscheiden sich in vielen Punkten nicht wesentlich von Gründungen in anderen Branchen. Die dennoch bestehenden Besonderheiten behandelt das Buch von Jörg S. Heinzelmann „Unternehmensgründung und -nachfolge in der Immobilienwirtschaft“.

Es ist gedacht als Lehrbuch für Studierende und als Leitfaden für potenzielle Gründer und Nachfolger. Als Leitfaden orientiert es sich an den verschiedenen Phasen einer Unternehmensgründung, stellt die erforderlichen Schritte dar und gibt Entscheidungshilfen. Dabei werden auch die hohen Anforderungen, denen sich der Gründer zu stellen hat, nicht verschwiegen.

In einem einführenden Abschnitt werden zunächst grundlegende Aspekte der unternehmerischen Selbstständigkeit und ein Überblick über Tätigkeitsfelder und Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft dargestellt. Anschließend geht es um die Gründungsformen Neugründung, Übernahme und Franchising. Dabei werden z. B. die Aspekte Konkretisierung der Geschäftsidee, Marketing, Finanzplan, Businessplan und Rechtsformwahl vertieft untersucht.

Um dem Charakter als Lehrbuch Rechnung zu tragen, enthält das Buch am Anfang jedes Abschnitts die Lernziele und an dessen Ende Kontroll- und Übungsfragen.

Jörg S. Heinzelmann, Unternehmensgründung und -nachfolge in der Immobilienwirtschaft, 1. Auflage 2008, Hammonia-Verlag GmbH, Hamburg, ISBN 978-87292-273-1, 24,80 Euro.



Aktueller Zahlenspiegel 4/2008

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2006	2007	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	82.340	82.246	-0,1%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2000	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2006	2007	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	601,6	622,7	+0,3%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	57,3	59,1	-2,2%
dar.: Wohnbauten	32,8	33,3	-3,9%
Verbraucherpreisindex (2005 = 100) ¹	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2007	2008	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	102,9	105,8	+2,8%
Mietpreisindex (2005 = 100) ¹	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2007	2008	
Nettokaltemiete plus Nebenkosten	101,8	103,1	+1,3%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	101,7	103,1	+1,4%
Altbauwohnungen	102,1	103,7	+1,6%
Neubauwohnungen	101,6	103,0	+1,4%
Index der Mietnebenkosten (2005 = 100) ¹	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2007	2008	
Wasserversorgung	102,2	103,4	+1,2%
Müllabfuhr	103,6	103,2	-0,4%
Abwasser	101,4	103,0	+1,6%
Andere Nebenkosten	104,5	105,3	+0,8%
Index der Energiekosten (2005 = 100) ¹	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2007	2008	
Strom	110,0	117,8	+7,1%
Gas	125,1	123,4	-1,4%
Flüssige Brennstoffe	99,1	131,7	+32,9%
Feste Brennstoffe	103,8	107,8	+3,9%
Zentralheizung/Fernwärme	119,1	121,2	+1,8%
Baupreisindex (2000 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2006	2007	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	108,0	111,2	+3,0%
Rohbauarbeiten	105,0	108,1	+3,0%
Ausbauarbeiten	113,8	114,1	+0,3%
Baulandpreise (in EUR je qm)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2006	2007	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	116,58	136,16	+16,8%
Geschäftsgebiet	225,12	461,76	+105,1%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	136,62	147,71	+8,1%
Wohngebiet	129,40	138,58	+7,1%
Industriegebiet	31,92	38,70	+21,2%
Dorfgebiet	52,95	43,81	-17,3%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2000 = 100)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2006	2007	
Hoch- und Tiefbau	57,1	63,2	+10,7%
Wohnungsbau	42,0	38,8	-7,6%
Wohnungsbaugenehmigungen ²	Januar bis Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2006	2007	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	247.541	182.315	-26,3%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	120.529	78.698	-34,7%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	25.318	15.998	-36,8%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	69.653	61.131	-12,2%
davon: Eigentumswohnungen	38.979	33.066	-15,2%
Mietwohnungen	30.674	28.065	-8,5%

¹ Das Statistische Bundesamt hat die Basis auf 2005 geändert.

² Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet. Wir veröffentlichen die Daten jeweils im Aktuellen Zahlenspiegel Mai.

© GdW

Quelle: Statistisches Bundesamt

Daten und Fakten

Auftragsschub im Bauhauptgewerbe

Nach Informationen aus dem Statistischen Bundesamt war im Bauhauptgewerbe (Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten) im Januar 2008 preisbereinigt ein im Vergleich zum Vorjahresmonat um mehr als 10% höherer Auftragseingang zu verzeichnen.

Insbesondere im Hochbau nahm die Anzahl der Aufträge mit einem Plus von 13,5% deutlich zu (Tiefbau: +7,4%). Bezogen auf das Gesamtjahr 2007 lag das Auftragsvolumen um 3,5% über dem des Vorjahrs: Der Nachfrageschub war in erster Linie durch eine dynamische Entwicklung in der Tiefbaubranche hervorgerufen worden (Steigerung der Aufträge im Jahr 2007 um +6,6% gegenüber einem Anstieg um nur 0,6% im Hochbau).

Nach einem nahezu stabilen baugewerblichen Gesamtumsatz im Jahr 2007 (rund 82 Milliarden Euro; -0,6% gegenüber 2006) lag dieser zuletzt im Aufwärtstrend: So fiel der Umsatz im Januar 2008 (rund 4,4 Milliarden Euro) um fast 6% höher aus als im Januar 2007.

Massiver Einbruch der Baugenehmigungszahlen

Im vergangenen Jahr ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes der Bau von rund 182.300 Wohnungen genehmigt worden.

Im Vergleich zu 2006 entspricht dies einem Rückgang um über 65.000 Genehmigungen oder um über 26%. Dass der Rückgang der Genehmigungen im Ein- und im Zweifamilienhaussegment mit -35% bzw. -37% deutlich höher als im Mehrfamilienhaussegment (-12%) ausfiel, lässt sich insbesondere auf die Abschaffung der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2006 zurückführen, zumal die dadurch bedingten Vorzieheffekte bis in das erste Quartal 2006 nachwirkten. Die Zahl der im Jahr 2007 genehmigten neuen Eigentumswohnungen sank um über 15%. Einzig bezogen auf den Neubau von Wohnheimen war im abgelaufenen Jahr ein Anstieg der Genehmigungszahlen zu verzeichnen: Hier wurden 2007 über 1.300 Genehmigungen erteilt (+60%). Nicht ganz so stark wie im Neubau fiel der Rückgang der genehmigten Maßnahmen im Wohnungsbestand aus (-20%). □



Die gewoge ist eine Aktiengesellschaft mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung und hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zum bedeutendsten Wohnungsunternehmen in Aachen entwickelt. Mit einem Bestand von ca. 7700 Wohneinheiten in der Verwaltung sind wir Garant für Wohn- und Lebensqualität in unserer Stadt. Neben dem Ziel einer soliden Wirtschaftlichkeit der Gesellschaft ist soziales Handeln unsere tägliche Herausforderung. Als dienstleistungsorientiertes Unternehmen liegt unsere Konzentration auf dem Kerngeschäft Wohnen. Im Rahmen der Nachfolge suchen wir zum nächstmöglichen Eintritt den (m/w)

Vorstand

Sie tragen die strategische und operative Gesamtverantwortung der gewoge AG. Besonderen Wert legen wir auf eine strategische Ausrichtung im Sinne eines nachhaltigen Bestands- und Portfoliomanagements und einer starken Kundenorientierung. Es zählt zu Ihren Aufgaben, die Gesellschaft als wichtigen Akteur am örtlichen Markt zu positionieren. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Aachen leisten Sie einen wichtigen Beitrag zur städtischen und regionalen Wohnstandortentwicklung.

Wir erwarten ein abgeschlossenes Hochschulstudium mit kaufmännischem, technischem oder juristischem Schwerpunkt. Grundsätzlich sollten Sie im Verlauf Ihrer bisherigen Laufbahn umfassende Erfahrungen in den wesentlichen technischen und kaufmännischen Bereichen eines Wohnungsunternehmens gesammelt haben. Sie haben bereits einschlägige Führungserfahrung in einer vergleichbaren Position in der Wohnungswirtschaft. Ihre Persönlichkeit sollte sich durch eine ausgeprägte unternehmerische Komponente, durch Gestaltungswillen und eine hohe Kreativität auszeichnen. Sie sind kooperativ und können Mitarbeiter wie auch Aufsichtsgremien für Ihre Pläne gewinnen. Sie verfügen über ein souveränes Auftreten und realisieren Ihre Pläne durch Verhandlungsstärke und diplomatisches Geschick.

Wir haben unseren Berater, Herrn Dipl. Kfm. Reinhard Kolvenbach von NeumannPartners, gebeten, Interessenten zu einer ersten vertraulichen Kontaktaufnahme zur Verfügung zu stehen. Bitte richten Sie Ihre Bewerbungen, gerne auch per Mail, unter Angabe der Projektnummer 4165 an:

NEUMANN LEADERSHIP DEUTSCHLAND GMBH

ERTSTRASSE 19A • D-50672 KÖLN • TEL.: +49 (0)221/650 751-0 • E-MAIL: BEWERBUNG.KOELN@NEUMANNPARTNERS.DE

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>, <http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de>
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstr. 62, 60486 Frankfurt, Tel.: 069 97065-101, Fax: 069 97065-147
E-Mail: info@vdwsuedwest.de, <http://www.vdwsuedwest.de>, <http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Burghard Schneider
Dr. Rudolf Ridinger
- Redaktion:** Burghard Schneider (Leitung)
Sabine Oefner (Sekretariat Redaktion, Tel.: 069 97065-128)
Stephan Gerwing, Jürgen Gnewuch, Melanie Hamdoune, Dr. Gerhard Jeschke, Dr. Leonard Landois,
Sascha Lankes, Hans-Joachim Palm, Nina Schoppmann, 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.

Sicherheit ist kein Zufall



... sondern das Ergebnis umsichtigen Risikomanagements.

Versicherungsschutz ist unabdingbar – das gilt besonders für Unternehmen und seine Mitarbeiter. Umfassend, aber individuell gestaltet bringt er – im Fall der Fälle – den größten Nutzen. Neutrale Beratung schafft Vertrauen. Maßgeschneiderte Lösungen geben Sicherheit.

WRW Assekuranzmakler – wir führen alles zusammen.

 **WRW** *Wir geben Sicherheit.*

WRW Assekuranzmakler GmbH
Kanzlerstraße 2 • 40472 Düsseldorf • Tel. 02 11 / 95 99-0 • Fax 02 11 / 95 99-178
info@wrw-assekuranzmakler.de • www.wrw-assekuranzmakler.de