

VdW
Rheinland Westfalen



6/2004

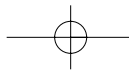
VERBANDS*info*



**Drei-Länder-Büro des VdW Rheinland Westfalen
und des VdW südwest in Bonn eröffnet**

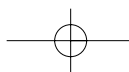
**Betreutes Wohnen im Alter:
Neues Gütesiegel als Zeichen für Qualität**

**4. Gemeinsamer Genossenschaftstag
in Magdeburg war ein voller Erfolg**



Das neue Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen für ältere Menschen in NRW“ ist am 18. Mai 2004 in Dortmund von NRW-Sozialministerin Birgit Fischer offiziell vorgestellt worden.

Es soll Mieterinnen und Mietern eine Orientierungshilfe sein und Betreibern von Senioren-Wohnheimen, Investoren und Architekten als Planungshilfe dienen.



Inhalt

Editorial	3
Medienecho	4
Aktuelles	
Betreutes Wohnen im Alter: Neues Gütesiegel als Zeichen für Qualität	6
VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest:	
Drei-Länder-Büro in Bonn – Start am 1. Juni 2004	7
4. Gemeinsamer Genossenschaftstag in Magdeburg: Genossenschaften. ja!	8
27. „Europäischer Tisch“ tagte in Enschede – Teil 2	9
„Wohnen und Leben im Alter“: Kooperation der beteiligten Akteure ist ein Muss	10
VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen: Kooperation weiter intensivieren	11
Nächster Workshop Mieterzeitung am 14. Juli 2004	11
Instrument für Kommunen und Immobilienwirtschaft:	
OVG bestätigt InWIS-Methodik für Wohn- und Gewerbebedarfsprognosen	12
VdW-Veranstaltungsreihe: Aktuelles Steuerrecht	12
Deutscher Mieterbund NRW e.V.: Städte als Wohnstandorte stärken	13
Am 30. Juni 2004 im EBZ in Bochum:	
VdW-Informationsveranstaltung „Portfolioanalyse“	13
RDM und VdW NRW: IVD West gegründet	13
Workshop am 16. Juni 2004: PPP in Kommunen	13
ARGE Immobilien- und Wohnungswirtschaft NRW:	
„dena“-Energiepass einmütig abgelehnt	14
Unterrichtsreihe „Wohnen in der Genossenschaft“	
CD-ROM von NRW-Ministerium empfohlen	14
Große Anfrage der CDU beantwortet: Wohnen im Alter in Nordrhein-Westfalen	14
„1000 Baulücken in NRW“: Originelle und kreative Vorschläge	15
4. Bauforum in Rheinland-Pfalz: Neues Online-Informationssystem	15
„Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen“: Nächster Treffpunkt am 7. Juli in Bochum	15
Zukunftsicheres WohnLeben	
Hattinger Wohnstätten eG (HGW): Modernisierung lernen in Theorie und Praxis	16
Wohnungspolitik	
Mietwohnungsmarkt NRW: Ausgeglichen – doch Ausnahmen bestätigen die Regel	17
Frühjahrgutachten 2004 der Immobilienweisen:	
Stadtumbau zentrales Thema der Zukunft	19
Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“:	
Abschlussbericht gibt 60 Empfehlungen für die anstehenden Herausforderungen	20
Bilanz der KfW-Förderung 2003: Starke Nachfrage und hohe Förderergebnisse	21
Qualitätsoffensive für historische Stadtkerne: Wohnfunktion in Städten stärken	22
Modell zur Quartiersaufwertung in Erprobung:	
Ministerium fördert acht Städte in NRW	22
Aus den Unternehmen	
Modellprojekt zur Bekämpfung der zweiten Miete:	
WGM reagiert auf Müllgebührenerhöhung	23
Für Sie gelesen	
Genossenschaftliche Förderleistung:	
Zur Notwendigkeit von Förderplan und Förderbilanz	24
Studie „Deutschland 2020“: Abstiegsregion Ruhrgebiet!?	25
Termine des VdW Rheinland Westfalen 2004	25
Daten und Fakten	
Baupreise in NRW geringfügig gestiegen	27
Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz: Vorzieheffekt wirkt weiter	27
Verbraucherpreise steigen in NRW im April um 1,4 Prozent	27

Inhalt

Bauen und Technik

Energiepass der „dena“ im Feldversuch: Bedarf oder Verbrauch?	28
Kooperation mit Hochschulen in NRW: Wissenschaft und Praxis	28
Dichtheitsprüfung als Gemeinschaftsaufgabe: Was tun die Gemeinden?	29
Arbeitstagung am 8. Juni 2004 im EBZ: Schimmelpilz und richtig Lüften	29

Multimedia

Rhein Lippe Wohnen: Immer wieder macht's „Klick“ zwischen Wohnungsunternehmen und den Kunden	30
Internet-Service Teil 14: Stadtumbau ist „en vogue“ – Informationen im Internet	32
GdW-Internet-Wohnungsbörse: Preissenkung wegen erfreulich hoher Akzeptanz	32

Recht

Abrisskündigung des letzten Mieters war rechters	33
Neue Formulare und Vordrucke	33
Eigentumswechsel und Betriebskostenabrechnung	33
Haftung von Vorstand und Aufsichtsrat einer Genossenschaft	34
Umstürzender Baum und Schadensersatz	34
Flächenabweichung von mehr als zehn Prozent ist ein Mangel	34
Verschweigen begründet die Anfechtung eines Kaufvertrages	34
„Tätige Mithilfe“ von Wohnungseigentümern	35
Übermäßiges Rauchen	35
Tierhaltung in der Genossenschaft	35

Steuern

Umkehrung der umsatzsteuerlichen Abführungsverpflichtung	36
Frist zur Abgabe der Meldungen nach § 45 d EStG	36
BMF-Schreiben konkretisiert die Genossenschaftsförderung	37
Meldepflicht bei Erwerb	38
Handwerker-Rechnungen absetzen bei der Einkommensteuer-Erklärung	38

Betriebswirtschaft

Entwurf des IDW: Bilanzierung von Software beim Anwender	39
--	----

Bildung und Beruf

Fort- und Weiterbildung – Seminarangebote im Juni und Juli	40
Fachtagung Bestandsmanagement am 15. Juni: Optimierte Erträge – zufriedene Kunden	42
Berufskolleg am EBZ unter neuer Leitung	42

Aus den Gremien

Ausschuss Technik: Smarter Wohnen im intelligenten Haus	43
Ausschuss „Steuern und Bilanzierung“: Von der Reform der Grundsteuer bis zum Bilanzrechtsreformgesetz	44
Arbeitskreis „Kooperation und Netzwerke von Wohnungsgenossenschaften“: Fragebogen wird erarbeitet	45
Finanzausschuss: Jahresabschluss 2003 eingehend diskutiert	45
Die drei Fachschaften des Verbandes tagten in Aachen	45
Verbandsrat fasste wichtige Beschlüsse	46

Personalia

VdW Rheinland Westfalen e. V.: Vorstand bleibt bis Ende 2009 im Amt	47
Victor-Aimé-Huber Medaille für Professor Dr.-Ing. Karl-Heinz Cox	47
GdW-Ehrenmedaille in Gold für Bernhard Koppmann	47
Personalia aus Mitgliedsunternehmen	47
GdW-Fachausschuss für Rechtsfragen: Dr. Wolfgang Wilken neuer Vorsitzender	47

Jubiläen

Jubiläen von Mitgliedsunternehmen im Juli 2004	48
100 Jahre Gemeinnütziger Bauverein Gronau eG	48

Stellenmarkt

48

Impressum

49

Ohne vitale Städte keine blühenden Landschaften – Städte als Wohnstandorte gestalten

Mehr als 76 Prozent der deutschen Bevölkerung wohnt in Städten. 48 Prozent davon in Mittel- und Kleinstädten.

Ohne florierende, intakte und vitale Städte können auch die anderen knapp 24 Prozent der deutschen Bevölkerung nicht in blühenden Landschaften leben, die die Städte brauchen wie die Luft zum Atmen.

Diese Feststellung gilt erst recht angesichts der demographischen Entwicklung und den zum Teil dramatischen Bevölkerungsrückgängen in den nächsten Jahrzehnten.

So jedenfalls die übereinstimmende Analyse und Auffassung der Referenten und der Teilnehmer beim 3. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT des VdW Rheinland Westfalen Ende Mai in Aachen – Referenten aus Wirtschaft und Forschung, Politik und Verwaltung, der Wohnungswirtschaft und der Fach-Presse.

Und alle Kongress-Teilnehmer stimmten auch darin überein, dass die Vitalität von Städten unabdingbar mit der Attraktivität als Standort zum Wohnen und Leben verbunden ist.

„Die Städte müssen wieder als Wohnstandorte entdeckt und gestaltet werden.“

Immer wieder hörte man diesen Satz, diese Forderung von allen Seiten in vielen Variationen.

Und dazu sind strategische Allianzen zwischen Städten, Wohnungswirtschaft und anderen Akteuren vor Ort zwingend erforderlich – ein weiteres Fazit des Kongresses.

Allerdings: „Die Politik steht mit ihren Erkenntnissen aber erst am Anfang, um zu verstehen, dass es sich bei Stadtentwicklung um einen zentralen Handlungsbereich für die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft mit all seinen sozialen und ökonomischen Herausforderungen handelt“, so Robert Ummen (Resortleiter Immobilien DIE WELT).

Und angesichts der demographischen Entwicklung bedeutet dies, Schrumpfungprozesse positiv zu gestalten und als Chance für „eine Renaissance des städtischen Wohnens“ (so Prof. Klemmer) zu begreifen.

Die Politik hat die Wohnungswirtschaft dabei als Kompetenzzentrum an ihrer Seite.

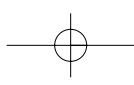
Mehr zum 3. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT in der nächsten Ausgabe des VerbandsInfo.

Ihr



Burghard Schneider
Verbandsdirektor





Medienecho

Demografische Zeitbombe entschärfen und als Chance begreifen

Die demografische Entwicklung mit allen die zwischen personengesellschaftlichen, langfristigen Folgen in Deutschland nach 2020 ist für insgesamt massive Beschäftigungslücken, eine enorme Alter verschiebung und ein erhebliches Anstieg der Ausgaben für Altersvorsorge, Pflege und Gesundheit. Die meisten Experten gehen davon aus, dass bis zum Jahr 2050 ein Viertel der Bevölkerung über 65 Jahre alt sein wird.

Dies führt nicht nur zu einer Zunahme der Zahl der Pflegebedürftigen, sondern auch zu einer erheblichen Verringerung der Zahl der Erwerbstätigen. Die Zahl der Erwerbstätigen wird sich bis zum Jahr 2050 um etwa 10 bis 15 Prozent verringern. Dies führt zu einer erheblichen Verringerung der Zahl der Erwerbstätigen, die die Kosten für die Altersvorsorge und die Pflege der Bevölkerung zu decken.

Die demografische Entwicklung ist eine große Herausforderung für die Politik. Sie muss sich auf die Sicherung der Altersvorsorge und die Pflege der Bevölkerung konzentrieren. Dies erfordert eine Reihe von Maßnahmen, darunter die Erhöhung der Beiträge zur Altersvorsorge und die Förderung der Pflegeleistungen. Die Politik muss auch die Integration der Zuwanderer in den Arbeitsmarkt fördern, um die Zahl der Erwerbstätigen zu erhöhen.

Die demografische Entwicklung ist eine große Herausforderung für die Politik. Sie muss sich auf die Sicherung der Altersvorsorge und die Pflege der Bevölkerung konzentrieren. Dies erfordert eine Reihe von Maßnahmen, darunter die Erhöhung der Beiträge zur Altersvorsorge und die Förderung der Pflegeleistungen. Die Politik muss auch die Integration der Zuwanderer in den Arbeitsmarkt fördern, um die Zahl der Erwerbstätigen zu erhöhen.

Das ist eine große Herausforderung für die Politik. Sie muss sich auf die Sicherung der Altersvorsorge und die Pflege der Bevölkerung konzentrieren. Dies erfordert eine Reihe von Maßnahmen, darunter die Erhöhung der Beiträge zur Altersvorsorge und die Förderung der Pflegeleistungen. Die Politik muss auch die Integration der Zuwanderer in den Arbeitsmarkt fördern, um die Zahl der Erwerbstätigen zu erhöhen.



Bernhard Schneider

Bernhard Schneider
Vizepräsident des VdW

Bernhard Schneider

Die demografische Entwicklung ist eine große Herausforderung für die Politik. Sie muss sich auf die Sicherung der Altersvorsorge und die Pflege der Bevölkerung konzentrieren. Dies erfordert eine Reihe von Maßnahmen, darunter die Erhöhung der Beiträge zur Altersvorsorge und die Förderung der Pflegeleistungen. Die Politik muss auch die Integration der Zuwanderer in den Arbeitsmarkt fördern, um die Zahl der Erwerbstätigen zu erhöhen.

Haus & Grund

Nach Redaktionsschluss:

Leerstand bei Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen sinkt zu

Düsseldorf (dpa/lnw) - In Nordrhein-Westfalen wächst die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen. Bis im Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) zusammengeschlossenen rund 450 Wohnungsgenossenschaften haben im vergangenen Jahr für fast vier Prozent ihrer rund 1,24 Millionen Mietwohnungen keinen Mieter gefunden. Insgesamt seien etwa 46 000 Wohnungen nicht vermietet gewesen, beinahe 50 Prozent mehr als noch 1999, berichtet VdW-Direktor Bernhard Schneider in Düsseldorf. In einer VdW-Wohnung lebt nach seinen Angaben jeder sechste Bürger in Nordrhein-Westfalen. Warnungen von Bundesminister Michael Vesper (Grüne) vor einer drohenden Wohnungsnot nannte Schneider angesichts leer stehender Wohnungen «etwas überdramatisiert».

Der Leerstand sei regional sehr unterschiedlich. Während es in Münsterland, in Ostwestfalen und an der Rheinischen Aase unvermietete Wohnungen gebe, sei der Leerstand im Ruhrgebiet sowie im Sauer- und im Siegerland mit fast fünf Prozent überdurchschnittlich hoch. Bei der Region Ostwestfalen, die dem VdW nicht angehört, sind die Leerstände deutlich geringer. Im Ruhrgebiet, wo Deutschlands größter privater Immobilienbesitzer 90 000 seiner bundesweit rund 152 000 Wohnungen hat, liege die Leerstandsquote bei 2,9 Prozent, teilte das Unternehmen in Essen mit.

Besonders schwer sei es, ältere Wohnungen zu vermieten, sagte VdW-Direktor Schneider. Rund 40 Prozent der VdW-Wohnungen wurden in den 50er und 60er Jahren gebaut. Die Wohnungsgenossenschaften müssten «Wohnungen vom Markt nehmen», sagte Schneider. Dies geschähe durch die Zusammenlegung kleinerer zu einer größeren Wohnung oder durch den Abriss ganzer Häuser. In die Modernisierung und den Neubau hätten die VdW-Mitglieder im vergangenen Jahr rund 2,1 Milliarden Euro investiert.

Der VdW-Direktor forderte ein koordiniertes Handeln von Land, Kommunen und Wohnungswirtschaft, um angesichts des abnehmenden Bevölkerungsrückgangs in den kommenden Jahren die Attraktivität der Städte zu erhalten. «Sonst droht die Entwicklung in den Ballungsgebieten des Landes aus dem Ruder zu laufen», sagte Schneider. Die verschiedenen Förderprogramme des Landes seien nicht aufeinander abgestimmt, oft herrschten Ressort- und Interorganismen.

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT 5/2004

Haus & Grund, April 2004

MEDIENECHO

4

„Die Freude ist gespalten“

Mit ein wenig Wohmut geht Geschäftsführerin des Bauvereines, Ursula Schwarz, in den Ruhestand

Wer sich in der Geschäftsführung des gemeinnützigen Bauvereines, Ursula Schwarz wurde verabschiedet. Der Nachfolger Kai Michelmann begrüßt.



BAD KREUZNACH. „Ich habe einfach meine Arbeit getan, ganz normal und Glück gehabt.“ So charakterisiert Ursula Schwarz, geschäftsführende Vorsitzende des gemeinnützigen Bauvereines, gestern dem 44-jährigen Tätigkeits bei der Verabschiedung im Bestandsfestabend 33 Jahre stand sie an der Spitze des Wohnungsgenossenschaftens. Dr. Dirk Weismann, Aufsichtsratsvorsitzende des Bauvereines, würdigte die Arbeit von Ursula Schwarz. Ihre Verantwortlichkeit und Klarheit, ihre Ausdauer und auch bescheidene Art gepasst mit dem Wunsch nach einem guten Klima, hätten alle Mitarbeiter und Geschäftsfreunde geschätzt. Ein bisschen wehmütig teilte Ursula Schwarz ihrem Abschied: „Die Freude ist gespalten“, wenn die geschätzten Geschäftsfreunde in einem Gespräch mit unserer Zeitung.

Sein Abschied von Ursula Schwarz dabei: Bernhard Schneider (VdW), Verbandsvize der Wohnungswirtschaft, und Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Dirk Weismann (BauV). Nachfolger ist Dr. Kai Michelmann. (Foto: Albert Kostmann)

Dennoch freut sie sich darauf, zu reisen und ein bisschen mehr Zeit zu haben. Ursula Schwarz hat einen Abschied von der Wohnungswirtschaft. Dr. Kai Michelmann, Direktor des Verbandes der Wohnungswirtschaft, Christoph Berr, Arbeitsgemeinschaft (Bezirkspräsidenten der Wohnungsgenossenschaften und Achim Bött, Vorstand der Sparkasse Rhein-Nahe. Karl Rudolf Homburger „Hombu“ wurde „ganz privat über den Geburtstag“ und in Kreisler-Minister stiegen über die schickende Geschäftsführerin und ihren Bauverein zu berichten. Der Hombu wurde in einer Wohnung des Gemeinnützigen Bauvereines geboren und ist ihm mehr als 33 Jahre lang geblieben.

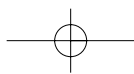
In dem Festabend tritt nun Dr. Kai Michelmann, seit 1. Juli 2003, Assistent der Geschäftsführung. Er legt besonderes Gewicht auf die Modernisierung der Wohnungswirtschaft und in der Öffentlichkeit verstärkt auf die Lebenslange Wohnrecht der Mitglieder zu setzen.

PERSÖNLICHES

Richard Gent, Vorstandsmitglied Gemeinnützigen Wohnstiftengemeinschaft Wanne-Eidel eG aus Herne, vollendete am 6. Mai 2004 sein 60. Lebensjahr. R. Gent ist Mitglied in der BAG der Wohnungsgenossenschaften, Mitglied im Präsidium der FWI Führungsakademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Mitglied im Fachausschuss für Fort- und Weiterbildung des GefV und Delegierter zum GefV-Verbandstag.

Öffentlicher Anzeiger Bad Kreuznach, 30. April 2004

wi wohnungspolitische informationen 19/2004



Mieterzeitungen des Jahres 2003 ausgezeichnet

Die vier besten nordrhein-westfälischen Mieterzeitungen des Jahres 2003 wurden Mitte April in der Journalistenschule Ruhr in Essen ausgezeichnet. Die im Rahmen eines vom Verband der Wohnungswirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen ausgelobten Wettbewerbs „Mieterzeitung 2003“ unter über 40 teilnehmenden Wohnungsunternehmen ausgewählten Preisträger sind:

„Wohnen im Licht“, Spar- und Bauverein Solingen eG

hwg Hertener Wohnstätten Genossenschaft eG „MieterMagazin“, WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster „Mittendrin“, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland mbH, Münster Der VdW Rheinland Westfalen, ein Zusammenschluss von rund 480 Wohnungsunternehmen, die 1,3 Millionen Wohnungen in NRW bewirtschaften, hat den Wettbewerb nach 2003 zum zweiten Mal veranstaltet. Hintergrund dafür ist, dass Mieterzeitungen ein wichtiges Bindeglied zwischen Vermietern und Mietern sind. Die Wettbewerbe sollen die Mitgliedsunternehmen durch diese Art von „good practise“ animieren, an vorhandenen Zeitungen zu „feilen“ bzw. neue Publikationen ins Leben zu rufen.



Dr. Haas Klose, Vorstandsvorsitzender Deutscher Mieterbund NRW und Mitglied der Jury, gratuliert Hans-Jürgen Mithö von der Spar- und Bauverein Solingen eG zum 1. Preis in der Wettbewerbskategorie „Große Genossenschaften“

Bundesbaublatt 5/04

VdW Rheinland Westfalen Kongress „Zusammenleben meistern“

Die Kundengruppe Migranten gibt es nicht

Die Bevölkerung wird nicht nur weniger und älter, sie wird auch bunter. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung und Menschen mit Migrationshintergrund wird deutlich steigen. In vielen Städten prägen Migranten bereits ganze Stadtteile und Wohnmilieus durch ihr Wohnleben. Vor diesem Hintergrund veranstaltete der VdW Rheinland Westfalen seinen Kongress „Zusammenleben meistern“ in Essen.

Der Kongress stellte das Zusammenleben mit verschiedenen Kulturen in den Mittelpunkt. Vor dem Hintergrund der möglichen räumlichen und sozio-strukturellen Entwicklung der Migranten kam die provokative Frage an Stellen vor uns überträgt die Integration? Hier standen besonders Aufmerksamkeit natürlich die Praktiken, die kommunikative und verhaltenswirtschaftliche Aspekte des Zusammenlebens an Beispielen ihrer täglichen Arbeit vorstellten: Von der Entwicklung eines interkulturellen Gesamtprozesses in der Stadt Solingen berichtete die dortige Ausländerbeauftragte Anna Wehling. In Solingen liegt der Ausländeranteil über 17 Prozent und umfasst knapp 10.000 Bewohner. Der Branchen-schlag 1993 führte zur Überarbeitung bislang bestehender Konzepte. Interkulturelle Orientierung, denn um diese ging es in unterschiedlichen Arbeitsbereichen der Verwaltungen, erforderte keine Mehrarbeit, so die positive Resümee, aber eine andere Orientierung in der Arbeit. Mobile (Berufszugewandene), die Einstellung von Mitarbeitern anderer Nationalitäten und eine ständig zu bedenkende interkulturelle Kompetenz der Verwaltungen gehören zum Programm der Stadt Solingen. Allerdings, und dies ist der Rückblick aus der auch in wohnungswirtschaftlichen Bereichen an diesem Tag verschiedentlich geäußert: Es geht um ein zugewandtes und freundliches Aufgehen aller Besucher bzw. Kunden gegenüber. Engagierte Nachbarnschaften deutscher und türkischer Nationalität bezeichnen die Quartiere der Glückauf Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft in Lünen. Wie DW schon mehrfach berichtet, findet unter der Regie von Geschäftsführer Klaus Pflüger seit ein lebendiges Zusammenleben mit Ausländern bereits seit langer Zeit – die „Heilparade Konradplatz“, ein ganzes Nachbarschaftskäse in Lünen. Inzwischen, freit in diesem Frühjahr bereits ein 25-jähriges erfolgreiches Bestehen.

Der eigentliche Schwerpunkt setzte jedoch mit einem kurzen Vortrag die Leitlinie der Wohnökologie Projekt. Uta Schütte, Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund. Sind Migranten eine Kundengruppe wie jede andere? – „Ja!“, lautete die bewusst laut gehaltene Antwort zum Schluss eines mit vielen Informationen gefüllten Kongresses. „Die Kundengruppe Migranten gibt es nicht.“ Diese Unternehmensantwort zum Thema Multikulturalität müsse jedes Unternehmen entwickeln, dazu gehören die Förderung von Kommunikation und Beteiligungskultur. Und die bewusste Bemühung in Kooperationen. Nicht nur Geldgeber sein, sondern auch Beteiligten stellen und verhaltenswirtschaftliche Ansprüche in die Adressaten und runden Tische tragen, forderte die Dortmunderin. Intermediäre Kompetenzen gehören für Uta Schütte zur heutigen Kundenorientierung. Wie denn das Zusammenleben wunderbar funktionieren kann, allen Interessen dienend und auch noch ein kleines „Zeit für die Sinne“, sagte die Auftakt des interkulturellen Ochevans aus Essen. Bürgerrecht, Musik als Mittel der Integration.

Mit dem Abschlusswort machte Roswitha Sauer (VdW) deutlich, dass diese Kongress sein Ziel erreicht hatte: den aktuellen Stand einer wichtigen Diskussion zu markieren und im offenen Diskussionsforum miteinander Themen zu erörtern. Die Wohnungswirtschaft, so wird auch durch die zunehmende Anzahl von Veranstaltungen zum Thema deutlich, ist beim Thema Integration fortgeschritten. Doch auf der Tagesordnung wird integrations- und migrationspolitisch noch Mangel bleiben.

Birgit Weyer

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT 5/2004

VdW Rheinland-Westfalen fordert strategische Allianzen für die Städte

Düsseldorfer Urteil – „Ohne funktionale Städte kein blühendes Umland“, sagte Regionalpräsident, Direktor des Verbandes der Wohnungswirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen auf der Jahresversammlung seines Verbandes. Städte seien der wichtigste Motor für eine positive Entwicklung unseres Landes. Die Vielfalt der Städte sei unabdingbar mit der Attraktivität als Wohnstandort verbunden. „Wer die Zukunft unserer Städte vor dem Hintergrund der sehr langen erdökologischen Zeitskala (Jahr, Kontext) nicht dem Zufall überlassen will, muss koordiniert handeln. Koordinierter als bisher. Das gilt für das Land, die Städte und die Wohnungswirtschaft“, so Schneider.

Der VdW verlangt in seinem Mission, aber auch im Interesse von Land und Kommunen enge Kooperation. Die Wohnungswirtschaft brauche viele Städte und viele Städte brauchen eine leistungsfähige Wohnungswirtschaft. Die Erhaltung bzw. Wiedergewinnung der Vielfalt unserer Städte und ihrer Stadteile erfordere strategische Allianzen. Strategische Allianzen heißt auch mehr Verantwortung vor Ort.

Schlüssen seien, so der Verbandpräsident, die Entwicklung integrierter Zukunftskonzepte (VdW) für die Städte und Stadteile, regional- und landübergreifende Handlungs- und Finanzierungskonzepte. Zur Beobachtung sei wieder, dass die Zusammenarbeit von Stadt, Wohnungswirtschaft, Handel, sozialen Trägern z.B. beim Land und in den Kommunen immer noch auf große Schwierigkeiten stoße. Schneider forderte, dass die Verantwortlichen sich den Realitäten stellen und die Menschen erörtern, dass nicht mehr alle Regionen wachsen werden.

Schlüssen seien, so der Verbandpräsident, die Entwicklung integrierter Zukunftskonzepte (VdW) für die Städte und Stadteile, regional- und landübergreifende Handlungs- und Finanzierungskonzepte. Zur Beobachtung sei wieder, dass die Zusammenarbeit von Stadt, Wohnungswirtschaft, Handel, sozialen Trägern z.B. beim Land und in den Kommunen immer noch auf große Schwierigkeiten stoße. Schneider forderte, dass die Verantwortlichen sich den Realitäten stellen und die Menschen erörtern, dass nicht mehr alle Regionen wachsen werden.

sauft“, sagt Schneider.

Auch für Wohnen und Stadtbildung müsse gelten: Einkünfte abbauen, Mittel streichen und Eigenheimbau fördern. Dies sei notwendig, um die Lebens- und Arbeitsbedingungen auf der Ebene vor Ort zu verbessern. Sonst drohe die Entwicklung in den Ballungsräumen des Landes von dem Räder zu laufen. Schneider bot für den VdW an: „Wir gehen intensiv mit Ihnen ein, um einen interkommunalen Kooperationsprozess für integrierte Lösungen (Kommunen, Städte, Bürger) zu entwickeln. Wir werden dem Land bei zum Herbst 2004 politische Vorschläge für einen landesweiten Wohnstrukturplan unterbreiten“.

Die Forderungen des VdW

Eckdaten zur Lage der Wohnungswirtschaft in NRW

- Mietniveau 2002 mit 4,22 €/qm ca. 28 % unter dem Durchschnittsniveau laut IZM (5,21 €/qm) in NRW.
- Wohnungsleerstände übersteigen mit 48 % am Ende 2002er Jahres.
- Entsprechend starke Konzentration der Investitionen auf bestmögliche Modernisierung, aber auch Teil-Neubau und Neubau an nachgefragten Standorten.
- Investitionen für Modernisierung im Jahre mit rund 1,5 Milliarden Euro stark.
- Neuwahlleistungen im Jahr 2003 (500 Mio. Euro gegenüber 670 Mio. Euro 2002) rückläufig, aber mit 2,7

- Investitionen in der Politik.
- Integration der für die Wahrung von Städten bedeutsamen Politikfelder.
- Stärkung von Ressourcen (z.B. Förderung von Kompetenzen für komplexe Aufgaben, Stärkung von Förderung und Finanzierung).
- Regional passiv bedingte Land integrierte Infrastrukturleistungen durch Bildung eines landesweiten Infrastrukturverbundes als Bedingung für weiteren Fortschritt, die auf die Entwicklung/Revitalisierung der Städte Einfluss nehmen und bestmögliche Ausgüte der Mittel an Städte/Regionen mit von ihnen vorgelegten integrierten Zukunftskonzepten.

„Unser Ziel ist mehr als nur Wohnraum anzubieten. Wir wollen die Voraussetzung schaffen für ein zukunftsfähiges Wohnleben. Dazu müssen wir Ort-Politik zur Stadtbildung entwickeln, vor allem mit Blick auf die langfristige demographische Entwicklung eingebettet werden. In Abscheidung eines Wohnökologien fragen wir: Wohin ist es nur oder lebt da“

Mit. Euro Gesamtweitheit wichtige Größe in der Wertschöpfung des Landes.

- Sicherung von rund 100.000 Arbeitsplätzen im privaten Handwerk und Mittelstand in NRW.
- Leerstand nimmt zu, wenn auch regional sehr unterschiedlich verteilt. Leerstand 1.000 insgesamt bei 2,7 %, 2003 fast 50-prozentiger Zuwachs auf 3,94 % oder rund 40.000 Wohn-einheiten.
- Regionale Leerstandsquoten (Q3 2003): Münsterland 1,59 %, Ost-Westfalen 2,84 %, Rhein-Ruhr 3,49 %, Saarland/Rheinland 4,73 %.

wi wohnungspolitische informationen 18/2004

Die genannten Zeitungsartikel erhalten Sie unter der KB-Nr. 22/2004 beim: VdW Rheinland Westfalen, Telefon: 02 11/1 69 98-40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de.

Aktuelles

Betreutes Wohnen im Alter:

Neues Gütesiegel als Zeichen für Qualität

Das neue Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen für ältere Menschen in NRW“, das am 18. Mai 2004 im Rahmen einer Fachtagung von NRW-Sozialministerin Birgit Fischer offiziell vorgestellt worden ist, soll interessierten Mieterinnen und Mietern eine Orientierungshilfe sein und Betreibern von Senioren-Wohnanlagen, Investoren und Architekten als Planungshilfe, aber auch als Marketing-Instrument dienen.

Das Qualitätssiegel mit Qualitätsanforderungen und Empfehlungen in den Bereichen „Bauwerk und Umfeld“, „Grundservice“, „Wahlservice“ und „Vertragsgestaltung“ ist zunächst auf den Neubau beschränkt.

Die Vielfalt und qualitative Bandbreite der Baukonzeptionen und Betreuungskonzepte unter den Bezeichnungen „Betreutes Wohnen“, „Wohnen mit Service“, „Wohnen Plus“ oder „Seniorenresidenzen“ ließ es notwendig erscheinen, mehr Markttransparenz für dieses Wohnungssegment zu schaffen.



Für die Entwicklung des Gütesiegels hatte das Ministerium für Gesundheit, Soziales, Frauen und Familie (MGSFF NRW) in Verbindung mit der „Landesinitiative Seniorenwirtschaft“ viele Institutionen an einen Tisch geholt. Das Ergebnis liegt

als Broschüre vor und kann bei der Broschürenstelle des MGSFF, Fürstenwall 25, 40 190 Düsseldorf bestellt werden.



v.l.n.r.: Ruth Hunnecke, Landesseniorenvertretung (stellvertret. Vorstand); Roswitha Sinz, VdW Rheinland Westfalen (stellvertret. Vorstand); Alexander Rychter, Bund freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband NRW, (Vorsitzender des Vorstandes) und Karl Heinz Vetter, Deutscher Mieterbund, Landesverband NRW (Schatzmeister).

Die öffentliche Vorstellung des Qualitätssiegels erfolgte im Rahmen der Fachtagung „Wohnen mit Service“ des MGSFF, die mit rund 400 Teilnehmern im Kongresszentrum der Westfalenhalle Dortmund stark besucht war.

Dabei stellte sich das im April gegründete „Kuratorium Betreutes Wohnen für ältere Menschen e.V.“ vor. Neben der Aufgabe, die Zertifizierung auszeichnender Wohnanlagen durchzuführen bzw. zu betreiben, wird sich der Verein insbesondere mit der Fortentwicklung des Qualitätssiegels für „Betreutes Wohnen im Wohnungsbestand“ beschäftigen.

Dem Verein gehören Institutionen und Verbände, wie Landesseniorenvertretung, Verbraucherzentrale, Wohnberatung, Mieterbund, Kuratorium Deutsche Altershilfe, InWIS, Architektenkammer NRW, Nordrhein-Westfälischer Handwerkstag, öffentliche und freie Wohlfahrtspflege, BFW Landesverband NRW und der VdW Rheinland Westfalen an.

Vorsitzender des Vereins ist Alexander Rychter (BFW), Roswitha Sinz (VdW Rheinland Westfalen) ist stellvertretende Vorsitzende.

VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest:**Drei-Länder-Büro in Bonn – Start am 1. Juni 2004**

Pünktlich um 11.00 Uhr fand am 1. Juni 2004 im Obergeschoss der Bonner Dietkirchenstraße 30-32 die erste Team-Besprechung im gemeinsamen Drei-Länder-Büro (DLB) des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest statt. Unter Leitung der beiden Verbandsdirektoren Dr. Rudolf Ridinger und Burghard Schneider kamen die 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die ab sofort gemeinsam für die Interessenvertretung und Beratung der in den beiden Regionalverbänden zusammengeschlossenen 720 Wohnungsunternehmen in Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz arbeiten, zusammen.

Kaum ein Jahr ist vergangen, seitdem die Verbandsräte beider Verbände eine Kooperationsvereinbarung mit dem Ziel einer umfassenden Zusammenarbeit geschlossen haben. Mit der Realisierung des DLB wurde dabei eine erste wichtige Etappe geschafft, die sich jetzt in der Praxis bewähren muss.

Folgende Ansprechpartner stehen allen Mitgliedsunternehmen beider Verbände und der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung:

♦ **Interessenvertretung in Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz
Grundsatzfragen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

Wohnungs- und Städtebaupolitik

Roswitha Sinz (Leitung)

Tel.: 02 11/1 69 98-46

Konrad Kolz (Büro Mainz)

Tel.: 01 71/87 57 857

Nina Schoppmann

Tel.: 02 11/1 69 98-22

Anneliese Sauter (Sekretariat)

Tel.: 02 11/1 69 98-24

Fax: 02 11/1 69 98-50

♦ **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Andrea Richter

Tel.: 0 69/9 70 65-168

Ute Wilms (Sekretariat)

Tel.: 02 11/1 69 98-17

Fax: 02 11/1 69 98-50

Fax: 0 69/9 70 65-202

♦ **Steuerpolitik**

Jürgen Gnewuch

Tel.: 02 11/1 69 98-28

Claudia Maaßen (Sekretariat)

Tel.: 02 11/1 69 98-27

Fax: 02 11/1 69 98-77

♦ **Genossenschaftswesen
Aus-, Fort- und Weiterbildung
Statistik**

Dr. Gerhard Jeschke

Tel.: 02 11/1 69 98-25

Ute Wilms (Sekretariat)

Tel.: 02 11/1 69 98-17

Fax: 02 11/1 69 98-50

♦ **Rechtsangelegenheiten**

Thomas Schlüter (Justitiar)

Tel.: 02 11/1 69 98-23

Karin Lenz

Tel.: 0 69/9 70 65-178

Nicole Cravello (Sekretariat)

Tel.: 0 69/9 70 65-167

Fax: 02 11/1 69 98-50

Fax: 0 69/9 70 65-202

♦ **Betriebswirtschaft**

Hans-Joachim Palm

Tel.: 02 11/ 1 69 98-36

Nicole Cravello (Sekretariat)

Tel.: 0 69/9 70 65-167

Fax: 02 11/1 69 98-50

Fax: 0 69/9 70 65-202

♦ **Technik**

Christoph Bretz

Tel.: 0 69/9 70 65-144

Nicole Cravello (Sekretariat)

Tel.: 0 69/9 70 65-167

Fax: 0 69/9 70 65-202

Ab dem 1. Januar 2005 werden im DLB auch die Bereiche „**Personal- und Rechnungswesen**“ beider Verbände zusammengeführt.

Ansprechpartnerin wird sein:

Linda Heitmann

Tel.: 0 69/9 70 65-198

Fax: 0 69/9 70 65-202

Die Leitung des DLB haben die beiden Verbandsdirektoren Burghard Schneider und Dr. Rudolf Ridinger.

Als nächstes Projekt hat man sich vorgenommen, eine gemeinsame Verbandszeitschrift mit drei Länderausgaben für Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz herauszugeben.

An der Konzeption wird bereits intensiv gearbeitet.

Aktuelles

4. Gemeinsamer Genossenschaftstag in Magdeburg: **Genossenschaften. ja!**

Rund 600 Teilnehmer aus dem VdW Rheinland Westfalen, dem vdw Niedersachsen Bremen, dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen und dem Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt trafen sich am 5. und 6. Mai 2004 zum 4. Gemeinsamen Genossenschaftstag in Magdeburg.

In einem Einführungsvortrag „Städte im Wandel – Chancen und Aufgaben der Wohnungsgenossenschaften aus Sicht der Bundesregierung“ betonte der Leiter der Abteilung Wohnungswirtschaft im Bundesbauministerium, Dr. Runkel, dass die Wohnungsgenossenschaften einen hohen Stellenwert als dritter Weg zwischen dem Wohnen zur Miete und dem Eigentum haben und darüber hinaus wichtige Partner der Städte seien, um das Wohnen in der Stadt mit Lebensqualität zu erfüllen.

In seinem Vortrag „Zukunft des genossenschaftlichen Wohnens“ ging Prof. Eichener, InWIS Bochum, auf die künftigen Herausforderungen für die Wohnungsgenossenschaften ein. Er betonte, dass Wohnungsgenossenschaften zwar einerseits die heute erfolgreichste Unternehmensform seien, dass sie aber in Zukunft einen wachsenden Akquisitionsbedarf an Mitgliedern haben. Aufgrund von Fluktuation und Mortalität werden in den nächsten 25 Jahren 25 Prozent der Mitglieder aus den Genossenschaften ausscheiden. Um ihre Zukunftsfähigkeit zu behaupten, müssten die Wohnungsgenossenschaften Wettbewerbsvorteile wie Preis-Leistungsverhältnis, Demokratie und Sicherheit (Dauer-Nutzungsverhältnis) in den Vordergrund stellen. Professor Eichener forderte eine Symbiose aus Tradition und Moderne, um eine Vitalisierung der Genossenschaftskultur zu erreichen: „Durch Verlässlichkeit sowie hohe Produkt- und Servicequalität Member value schaffen“.

Am Nachmittag des ersten Tages diskutierten Arbeitsgruppen über die Themen

- Genossenschaften und Stadtumbau
- Basel II
- Marketingstrategien
- Kooperation, Netzwerke, Fusion
- Mitgliederorientierung
- Multimedia

- genossenschaftliches Dauerwohnrecht
- Belegung des genossenschaftlichen Ehrenamtes
- Unternehmensleitbilder
- Migranten

Der zweite Tag stand ganz im Zeichen des Abschlussberichtes der Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ der Bundesregierung. Der Vorsitzende der Kommission, der ehemalige Präsident des GdW, Jürgen Steinert, stellte die Ergebnisse vor.

- Das Genossenschaftsmodell bietet viele Potentiale, um einer immer älter werdenden Gesellschaft bei sinkendem Rentenniveau noch bezahlbaren Wohnraum zu sichern.
- Die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungswesen ist gerechtfertigt, weil es in der Lage ist, einen erheblichen Beitrag für eine stabile Zivilgesellschaft zu erbringen.
- Kommunen sollten eine Art Public Private Partnership mit den Wohnungsgenossenschaften bei Stadtentwicklung, Stadtumbau und Quartiers-Management eingehen.



Angesichts von 600 Teilnehmern gab es nur strahlende Gesichter – auch bei den vier Verbandsdirektoren der Veranstalter (v.l.n.r.):

Dr. Joachim Wege (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen); Ronald Meißner (Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt); Bernd Meyer (vdw Niedersachsen Bremen) und Burghard Schneider (VdW Rheinland Westfalen).

Diese Ergebnisse wurden in einer anschließenden Diskussionsrunde unter Beteiligung von Genossenschaftsvertretern aus den vier Verbänden erörtert. Bernhard Koppmann, Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld, brachte die Diskussion

auf den Punkt: „Wo Genossenschaft drauf steht, muss auch Genossenschaft drin sein“.

Einmütig verabschiedeten die Teilnehmer einen Magdeburger Aufruf: „Genossenschaften. ja!“, der auf Punkte wie

- Genossenschaften sorgen für gute Nachbarschaft,
- Genossenschaften schaffen durch Integration sozialen Frieden,
- Genossenschaften entlasten den überforderten Staat,

eingeht.

Der Präsident des GdW, Lutz Freitag, begrüßte die Vorschläge der Experten-Kommission als konstruktiven und wegweisenden Beitrag zur Stärkung der rund 2000 deutschen Wohnungsgenossenschaften.

In seinem Schlusswort warb der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Burghard Schneider dafür, die Bevölkerung verstärkt über die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens zu informieren: „Viele Menschen wissen überhaupt nicht, dass es Wohnungsgenossenschaften gibt“.

Der 5. gemeinsame Genossenschaftstag findet am 3. und 4. Mai 2006 in Dortmund statt. Nähere Informationen – insbesondere die Vorträge zu den einzelnen Arbeitsgruppen – im Internet unter www.genossenschaften-ja.de.

Der 5. gemeinsame Genossenschaftstag findet am 3. und 4. Mai 2006 in Dortmund statt.

Nähere Informationen – insbesondere die Vorträge zu den einzelnen Arbeitsgruppen – im Internet unter www.genossenschaften-ja.de.

27. „Europäischer Tisch“ tagte in Enschede – Teil 2

Unter Leitung seines Vorsitzenden, Bob Kempink, traf sich der „Europäische Tisch“ am 19./20. April 2004 in Enschede/NL zu seiner 27. Tagung.

Im ersten Teil der Veranstaltung ging es schwerpunktmäßig um das Thema „Portfolio-Analyse“, worüber im VerbandsInfo 5/2004 (Seite 19) berichtet wurde.

Ein weiteres Schwerpunktthema behandelte „Kooperationen und Fusionen“. Aus deutscher Sicht berichteten Uwe Schramm, Vorstandsmitglied Wohnbau Westmünsterland eG, Borken, und Hubert Scharlau. Schramm führte aus, dass der – damalige – Kreisbauverein Borken eG im Jahr 2000 75 Prozent der Anteile der Wohnungsgesellschaft Ahaus-Gronau GmbH erwarb und im Jahr 2003 mit dem Grevener Bauverein eG zur heutigen Wohnbau Westmünsterland fusionierte. Ziel war es, eine größere Marktdurchdringung des Wohnungsmarktes des Kreises Borken zu erreichen. Darüber hinaus konnten durch die verbesserte Personalstruktur neue Geschäftsfelder – wie beispielsweise Baulandentwicklung – aufgegriffen werden.

Scharlau berichtete, dass die vier in Lünen ansässigen Wohnungsunternehmen fallweise Kooperationen eingingen und zu diesem Zweck GbR's gründeten. Beispiele hierfür sind die Erschließung und Vermarktung von Grundstücken der Stadt Lünen oder der Kauf einschließlich Sanierung des Lünener Rathauses mit anschließender Vermietung an die Stadt. Im Unter-

schied zu Fusionen – betonte Scharlau – bleiben die Beteiligten rechtlich selbstständig.

Aus niederländischer Sicht behandelten Fons Cautau und Gerrit Teunis, Geschäftsführer Beter Wonen Vechtdal, Hardenberg, das Thema. Cautau berichtete, dass das Unternehmen De Woonplaats mit 12.000 Wohnungen derzeit in Verhandlungen steht, mit dem Unternehmen Volion, Enschede, mit 7.500 Wohnungen zu fusionieren. Im Rahmen einer Stärken- und Schwächenanalyse wird derzeit untersucht, ob die beiden Unternehmen – auch mit Blick auf die Unternehmenskultur – zusammenpassen. Mit der Fusion soll nicht nur eine bessere Position im Wohnungsmarkt der Stadt Enschede erreicht werden. Es ist auch beabsichtigt, auf diesem Wege alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Spezialwissen in einem Unternehmen zu vereinen. Das besondere an dieser Fusion wird sein, dass nicht ein Unternehmen in die Unternehmensorganisation des anderen Unternehmen eingegliedert wird, sondern es wird eine gesamte Neuorganisation geben.

Teunis berichtete, dass es Überlegungen gibt, sich auch an anderen Unternehmen zu beteiligen. Dieses reicht von Studentenwohnungen in Utrecht über die Darlehensvergabe an andere Wohnungsunternehmen bis zur Beteiligung an Wohnprojekten für Obdachlose.

Der 28. Europäische Tisch findet am 06./07. Dezember 2004 in Dortmund statt.

Aktuelles

„Wohnen und Leben im Alter“:

Kooperation der beteiligten Akteure ist ein Muss

Das „Wohnen und Leben im Alter“ stand im Mittelpunkt einer Fachtagung, die das MSWKS (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport) NRW mit dem VdW Rheinland Westfalen, dem Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW sowie der Freien Wohlfahrtspflege NRW am 13.05.2004 in Düsseldorf veranstaltet haben.

Der prall gefüllte Tagungsraum und die „bunte“ Zusammensetzung der Teilnehmer – neben der Wohnungswirtschaft waren viele soziale Träger und Kommunalverwaltungen vertreten – machten deutlich: Die durch die demographische Entwicklung bedingten Herausforderungen im Hinblick auf das „Wohnen und Leben im Alter“ machen eine enge Kooperation der beteiligten Akteure – auf der Basis integrierter Konzepte – unumgänglich.

In seinem Eingangsstatement appellierte Verbandsdirektor Burghard Schneider an die Anwesenden, sich intensiv auf das Bestandssegment zu konzentrieren. Vielfach reichten schon kleinere Maßnahmen aus, um die Barrieren wirksam zu reduzieren und die Wohnqualität zu Gunsten einer selbstbestimmten Lebensführung zu erhöhen. Solche barrierearmen Lösungen seien weniger kostenaufwendig und hätten eine größere Chance auf Verbreitung.



Staatssekretär Manfred Morgenstern

Staatssekretär Manfred Morgenstern betonte die Radikalität und historische Einmaligkeit der derzeitigen und künftigen demographischen Prozes-

se. Er sprach sich dafür aus, die alten Menschen stadträumlich in die Mitte zu holen, und wies auf die mit den Wohnraumförderungsbestimmungen 2004 neu eingeführten Förderangebote im Wohnpflegebereich hin, die im späteren Verlauf der Tagung noch dezidiert vorgestellt wurden.

Holger Stolarz, Kuratorium Deutsche Altershilfe, beleuchtete das „Wohnen im Alter“ in den verschiedensten Facetten und betonte die Notwendigkeit quartiersbezogener Konzepte, die sich zum einen aus finanziellen Gründen eigneten und zum anderen den sozialen Zusammenhalt stärkten.



Auf dem Podium v.l.n.r.: Roswitha Sinz, VdW Rheinland Westfalen (Moderation); MD Dr. Hans-Dieter Krupinski, MSWKS NRW; Dr. Uta Renn, Vorsitzende der Landesessenorenvertretung NRW und Sylvia Viebach, LEG Standort- und Projektentwicklung Düsseldorf GmbH.

Die Vorstellung von good-practice-Beispiele aus ganz Deutschland zeigte deutlich, wie unterschiedlich die Angebote sein können bzw. müssen, um der Heterogenität der Zielgruppe der Senioren gerecht zu werden. So unterschieden sich die präsentierten Projekte u. a. hinsichtlich ihrer Größe und Organisationsform und zudem hinsichtlich der Erfahrungen, die die Betreiber bisher damit machten.

In der von VdW-Abteilungsleiterin Roswitha Sinz moderierten Podiumsdiskussion wurde immer wieder deutlich, dass sich das „Wohnen und Leben im Alter“ exakt an der Schnittstelle zwischen Wohnraumförderung und Sozialgesetzge-

bung befindet – mit allen damit verbundenen Schwierigkeiten. Einigkeit bestand überdies darin, dass der Schwerpunkt der Maßnahmen im Wohnungsbestand bzw. in einer Aufwertung bestehender Einrichtungen liegt.

Ministerialdirigent Dr. Hans-Dieter Krupinski stellte eine Öffnung der Modernisierungsrichtlinien

im kommenden Jahr in Aussicht. Mit ihm saßen Katharina Benner, Paritätischer Landesverband NRW, Sylvia Viebach, LEG Standort- und Projektentwicklung GmbH, Dr. Uta Renn, Vorsitzende der Landesseniorenvertretung NRW sowie Holger Stolarz (Kuratorium Deutsche Altershilfe) auf dem Podium.

VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen: **Kooperation weiter intensivieren**

In ihrer zweiten gemeinsamen Sitzung kamen die Verbandsräte des VdW südwest und des VdW Rheinland Westfalen am 27. April 2004 in Mainz zusammen, in dessen Mittelpunkt Fragen der Kooperation beider Verbände standen.

Die Berichte der beiden Verbandsdirektoren Dr. Ridinger und Schneider über den Stand der Umsetzung des gemeinsamen Drei-Länder-Büros (DLB) in Bonn wurden von den Verbandsräten positiv aufgenommen.

„Der Start des DLB am 1. Juni 2004 ist in der Geschichte der wohnungswirtschaftlichen Verbände in Deutschland ein historischer Schritt“, stellte Konrad Kolz, Verbandsratsvorsitzender des VdW südwest fest.



Dr. Rudolf Ridinger (re.) überreichte Konrad Kolz die goldene Ehrennadel des VdW südwest.

Die Ausführungen der beiden Prüfungsdirektoren Aumüller und Schiffers über Kooperationsmöglichkeiten in den Bereichen Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung wurden intensiv diskutiert. Weitere Konkretisierungen sollen in Kürze folgen.

Konrad Kolz leitete die gemeinsame Sitzung – letztmalig, da er die Funktion des Verbandsratsvorsitzenden abgegeben hat. Ulrich A. Büchner, Vorsitzender des Verbandsrates des VdW Rheinland Westfalen, nahm dies zum Anlass, Herrn Kolz für die Zusammenarbeit und den erheblichen Anteil am Zustandekommen der Kooperation beider Verbände herzlich zu danken.

Im Rahmen eines anschließenden Empfangs wurde Konrad Kolz mit der goldenen Ehrennadel des VdW südwest ausgezeichnet.

Nächster Workshop Mieterzeitung am 14. Juli 2004

Im Nachgang zu dem – erfolgreich verlaufenen – Wettbewerb Mieterzeitung 2003 setzt der VdW Rheinland Westfalen die Workshop-Reihe zum Thema Mieter-/Mitgliederzeitung am 14.07.2004 fort.

Mit Annette Milz, Chefredakteurin des „MediumMagazin“ und „Wirtschaftsjournalist“, konnte der Verband eine kompetente Referentin gewinnen. Unter Ihrer Anleitung werden die Workshop-Teilnehmer „Pro und Contra“ ausgewählter Publikationen diskutieren und gute Tipps erhalten.

Kontakt:

Nina Schoppmann, Tel.: 02 11/1 69 98-22

Aktuelles

Instrument für Kommunen und Immobilienwirtschaft:

OVG bestätigt InWIS-Methodik für Wohn- und Gewerbebedarfsprognosen

Seit über zehn Jahren erstellt das InWIS regelmäßig Prognosen für regionale Wohnungs- und Gewerbeflächenbedarfe. Die vom InWIS entwickelte Methodik ist jetzt vom Oberverwaltungsgericht Münster nach eingehender Prüfung in allen Punkten bestätigt worden.

Anlass waren zwei Klagen gegen eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, die von der Stadt Grevenbroich geplant war. Das Vorhaben hatte sich auf ein Gutachten des InWIS gestützt, mit dem einerseits Wohnungsbedarfe und Wohnbauflächenpotentiale, andererseits Gewerbeflächenbedarfe und Flächenpotentiale ermittelt wurden. Die vom InWIS prognostizierten Flächenbedarfe bildeten eine wichtige Voraussetzung für die rechtliche Zulässigkeit einer solchen Entwicklungsmaßnahme.

Die verwendeten Prognoseverfahren erwiesen sich in dem Gerichtsverfahren am 27. November 2003 als gerichtsfest. Das OVG urteilte, dass die Prognosen „methodisch einwandfrei und nachvollziehbar erstellt“ wurden (vgl. AZ 10a D 124/01.NE, S. 38 ff). Sämtliche von der Klägerseite beanstandeten Prognoseschritte haben einer kritischen Prüfung standgehalten. Dies betraf nicht weniger als neun verschiedene Prognoseschritte: die gewählten Bevölkerungsprognosevarianten, die zukünftige Haushaltsentwicklung, die Höhe der Mobilitätsreserve, die Quote für die Nebenwohnsitzhaushalte, die Annahmen über die Baulückenmobilisierbarkeit, die ermittelten Wohnbauflächenpotentiale, die Annahmen zur zukünftigen Beschäftigtenentwicklung, der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf sowie die ermittelten Gewerbeflächenpotentiale. Auch die Vorgehensweise der Kommune zur Aufstellung einer Entwicklungssatzung für die städtebauliche Maßnahme hielt – übrigens erstmalig in Nordrhein-Westfalen – der richterlichen Bewertung stand, so dass die Klagen abgewiesen wurden.

Damit steht den Kommunen (oder anderen Interessierten) eine zuverlässige und gerichtsfeste Methodik zur Verfügung, um regionale Prognosen zu er-

stellen. Dies ist nicht nur für die Absicherung von Planungsverfahren nützlich, sondern beispielsweise auch für Geschäftsführungen und Vorstände von Wohnungsunternehmen, die im Rahmen ihrer Risikovorsorge auf aussagefähige und methodisch einwandfreie Prognosen nach der InWIS-Methodik zurückgreifen können. Das InWIS hat mittlerweile für mehr als zwei Dutzend Städte und Gemeinden Bevölkerungs-, Wohnungsmarkt-, Arbeitsmarkt- oder Gewerbeflächenprognosen erstellt.

Kontakt: Regina.Hoebel@inwis.de

VdW-Veranstaltungsreihe:

Aktuelles Steuerrecht

Die nächste Tagung „Aktuelles Steuerrecht“ findet am 17. Juni 2004 von 9.30 bis 16.00 Uhr im Europäischen Bildungszentrum (EBZ) in Bochum statt.

Die Veranstaltung informiert insbesondere über die aktuellen Gesetzgebungsverfahren:

- ♦ Ausweitung der Gesellschafterfremdfinanzierung gem. § 8 a KStG
- ♦ Umkehrung der Umsatzsteuerabzugsverpflichtung gem. § 13 b UStG
- ♦ Umsatzsteuerliche Anforderungen an Rechnungen ab 01.07.2004
- ♦ Umsatzsteuerfreiheit von Verwaltungsbeeinträchtigungen
- ♦ Verlustverrechnung und Mindestbesteuerung
- ♦ Vorschläge zur Reform der Grundsteuer
- ♦ Sachstand Organschaftsverträge
- ♦ Hälfziger Kapitalertragsteuerabzug bei steuerbefreiten Anteilseignern

Referenten sind WP/StB Ingeborg Esser, GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V., vBP/StB Jörg Cammann vom vdw Niedersachsen Bremen und WP/StB Jürgen Gnewuch vom VdW Rheinland Westfalen.

Kontakt: Claudia Maaßen, Tel.: 02 11/1 69 98-27.

Deutscher Mieterbund NRW e.V.:**Städte als Wohnstandorte stärken**

Am 12. Mai 2004 stellte sich der neue Verband „Deutscher Mieterbund (DMB) Nordrhein-Westfalen e. V.“ in Düsseldorf vor, nachdem die beiden Mieterverbände Rheinland und NRW fusioniert hatten. Verbandsdirektor Burghard Schneider überbrachte die Grüße des VdW Rheinland Westfalen und sprach dabei die Hoffnung aus, künftig verstärkt gemeinsam wohnungspolitische Anliegen zu vertreten.

In Redebeiträgen von Minister Dr. Vesper, Dr. Klose, Landesvorsitzender des DMB und Dr. Rips, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes, wurde deutlich, dass die Interessenlagen von

Vermietern und Mietern angesichts der demographischen Entwicklung und den Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt in weiten Teilen identisch sind.

Minister Vesper sprach sich u. a. dafür aus, „die Städte als Wohnstandort zu stärken“ und bei den anstehenden „städtebaulichen Umstrukturierungen die Wohnbedingungen zu verbessern“. Dr. Rips unterstrich dieses insbesondere für „neue Formen des Wohnens, auch im Alter“. Dr. Klose erklärte, diese Themenfelder gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und den Städten „nach vorne zu entwickeln“.

Am 30. Juni 2004 im EBZ in Bochum:**VdW-Informationsveranstaltung „Portfolioanalyse“**

Der sich immer rascher wandelnde Wohnungsmarkt und gesetzliche Vorgaben bedingen für Wohnungsunternehmen die Einführung eines leistungsfähigen Portfoliomanagements als Grundlage für ein zukunftsorientiertes immobilienwirtschaftliches Bestandsmanagement.

Für ein zielgerichtetes Bestandsmanagement ist eine nach Möglichkeit weitgehend objektive Bestandsanalyse unabdingbar. Eine Reihe von Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen verfügt bereits über Erfahrungen bei der Port-

folioanalyse. Eine Vielzahl EDV-gestützter Anwendungen zur Installation von Portfolioanalysen sind angeboten. Mit der Veranstaltung am 30.06.2004 in Bochum will der Verband seinen Mitgliedsunternehmen einen „Marktplatz“ bieten, um Beispiele aus der Wohnungswirtschaft und Anbieter aus der Beratungsbranche kennenzulernen, um einen möglichst breiten Überblick über das Thema „Portfolioanalyse“ zu erhalten.

Kontakt: Dr. Gerhard Jeschke, Tel. 0211/1 69 98-25 oder E-Mail: g.jeschke@vdw-rw.de.

RDM und VDM NRW:**IVD West gegründet**

Im Zusammenhang mit der Verschmelzung von RDM und VDM zum Immobilienverband Deutschland (IVD) wurde in NRW der Verein IVD Region West e.V. gegründet.

Der IVD West setzt sich zusammen aus den RDM- und VDM- Landesverbänden von Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz sowie dem VdW-Landesverband Saarland. Sitz der Geschäftsstelle für die über 1.500 Mitglieder beider Makler-Verbände ist Köln.

Workshop am 16. Juni 2004:**PPP in Kommunen**

Die Technische Universität und die Stadt Braunschweig führen am 16. Juni einen Workshop zum Thema „Public Private Partnership in Kommunen“ durch.

Nach grundsätzlichen Ausführungen zu Idee, Voraussetzungen, Konzepten und Konflikten von PPP werden praktische Beispiele diskutiert.

Kontakt:
TU Braunschweig, Tel.: 05 31/3 91- 36 10

Aktuelles

ARGE Immobilien- und Wohnungswirtschaft NRW:

„dena“-Energiepass einmütig abgelehnt

Die letzte Sitzung der in der ARGE Immobilien- und Wohnungswirtschaft NRW zusammengeschlossenen acht Verbände am 30. April 2004 im EBZ Bochum war vor allem von Themen geprägt, bei denen sich Kooperationen der Verbände zur Nutzung von Synergien anbieten.

Ein Feld ist die Fort- und Weiterbildung. Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender der Stiftung EBZ stellte zunächst das Europäische Bildungszentrum vor.

Kooperationsmöglichkeiten im Rahmen der Fort- und Weiterbildung unter Einbeziehung

des EBZ, wurden anschließend erörtert. Weitere Gespräche werden folgen.

Klaus Hofmann, Wfa NRW, regte als weiterer Gast der ARGE eine Kooperation im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung NRW an. Die herrschende Befragungsinflation durch zahlreiche Institute und Verbände könnte eingedämmt werden, wenn Befragungsaktionen abgesprochen und verbunden durchgeführt werden.

Zum Thema „Energiepass“ präferieren alle Verbände einhellig das verbrauchsorientierte Verfahren und werden dem auch gemeinsam in der Öffentlichkeit Nachdruck verleihen.

Unterrichtsreihe „Wohnen in der Genossenschaft“

CD-ROM von NRW-Ministerium empfohlen

Die Unterrichtsreihe „Wie im richtigen Leben – Wohnen in Genossenschaften“, die der Verein „Wohnen in Genossenschaften e. V.“ konzipiert hat (ausführliche Beschreibung im *VerbandsInfo* 2/2004), liegt inzwischen als CD-ROM vor.

Die Federführung der Konzeptentwicklung hatten Edith Borchert, Oberstudienrätin am Bielefelder Helmholtz-Gymnasium, und Michael Seibt, Baugenossenschaft Freie Scholle eG. Beide haben in Bielefeld bereits gemeinsam Erfahrungen mit der schulpädagogischen Aufbereitung dieser Thematik gesammelt. Die Reihe ist auf den Unterricht in den Klassen neun und zehn an Gymnasien bzw. an Realschulen zugeschnitten.

Die CD-ROM wird auf dem Bildungsserver der nordrhein-westfälischen Landesregierung unter www.laern-line.nrw.de und im Internetauftritt der „Landesinitiative zur Medienerziehung“ unter www.e-nitiative.de den Lehrerinnen und Lehrern für den Unterricht empfohlen.

Die CD-ROM kann ab sofort beim Verein „Wohnen in Genossenschaften“ bestellt werden (per Fax unter (02 51) 39 99-6 61 oder auf der Website

<http://www.wohnen-in-genossenschaften.de>). Auf der Homepage werden unter der Rubrik Aktuelles auch Lehrerinformationen als pdf-Dokument zum Herunterladen bereitgestellt.

Der Einzelpreis beträgt 20,00 Euro. Klassensätze sind jedoch zu reduzierten Preisen erhältlich.

Große Anfrage der CDU beantwortet

Wohnen im Alter in Nordrhein-Westfalen

Das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport hat die Große Anfrage 21 der Landtagsfraktion der CDU (Drucksache 13/4367) namens der Landesregierung im Einvernehmen mit der Staatskanzlei, dem Finanzministerium, dem Innenministerium und dem Ministerium für Gesundheit, Soziales, Frauen und Familie beantwortet.

In der nächsten Ausgabe des *VerbandsInfo* wird darüber ausführlich berichtet.

„1000 Baulücken in NRW“:**Originelle und kreative Vorschläge**

Der Ideenwettbewerb „pro Stadt – contra Lücke“ der Architektenkammer NRW stieß mit insgesamt 438 eingereichten Beiträgen auf große Resonanz. Alle Interessierten, ob Laie oder Fachmann/-frau, waren aufgerufen, sich mit ausgewählten Baulücken in den Städten Aachen, Dortmund, Duisburg, Essen und Köln zu befassen und Ideen und Konzepte zu deren temporärer oder langfristiger Nutzung einzureichen. Nach dem Urteil der Jury zeichneten sich viele Beiträge durch Kreativität sowie Originalität aus und zeigten, dass sich die Bürger mit ihrer gebauten Umwelt durchaus kritisch auseinandersetzen.

In der „Kategorie Aachen“ gewann ein Schüler mit dem Vorschlag, die Baulücke am Karlsgraben durch ein Gerüst mit vielfältigen Nutzungsmög-

lichkeiten zu schließen. In Köln (Wallraffplatz) ging der 1. Preis an einen Informatiker, dessen Entwurf eine Lichtinstallation vorsah.

Im Rahmen der Preisverleihung am 30. April 2004 wies NRW-Bauminister Vesper auf das erhebliche städtebauliche Potenzial von Brachflächen hin. Eine qualitative Aufwertung und zukunftsfähige Gestaltung der Städte gelinge nur, wenn man derartige städtebauliche Detailfragen kläre.

Im Nachgang zum Wettbewerb, der als Teil der Aktion „1000 Baulücken in NRW“ zu der Initiative StadtBauKultur NRW gehört, plant die Architektenkammer öffentliche Diskussionsveranstaltungen zum Themenkomplex „Baulücken / Städtebau“. Weitere Informationen unter: <http://www.1000-bauluecken.de>.

4. Bauforum in Rheinland-Pfalz:**Neues Online-Informationssystem**

Die regionalen Unterschiede im rheinland-pfälzischen Immobilienmarkt nehmen weiter zu: Das Bauforum Rheinland-Pfalz hat deshalb mit ReWoB ein Online-Informationssystem entwickeln lassen. „ReWoB wird die heimischen Immobilienmärkte transparenter machen und Potenziale erschließen helfen“, sagte Finanzstaatssekretär Dr. Ingolf Deubel bei der Fachtagung „Wohnstandort im Wandel“ des 4. Bauforums Rheinland-Pfalz in Trier.

ReWoB steht für Regionalisierte Wohnungsmarktbeobachtung und setzt an der Orts- und Gemeindeebene an.

Es soll Planern, Gutachtern, Investoren und der öffentlichen Hand einen schnellen Überblick über regionale Entwicklungen liefern.

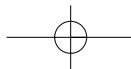
ReWoB gibt es bislang als Prototyp und soll in etwa einem Jahr einsatzfähig sein. Schon aufgearbeitet ist unter anderem die Region Trier/Irrel/Luxemburg. Laut Staatssekretär Deubel können wegen der zunehmenden regionalen Un-

terschiede Durchschnittswerte immer weniger als verlässliche Planungsgrundlage dienen.

Das Bauforum wurde auf Initiative des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz 1999 gegründet. Es fördert innovatives Planen, Bauen und Wohnen und sorgt für den Informationsaustausch zwischen allen, die am Bauen beteiligt sind.

„Sozialarbeit in**Wohnungsunternehmen“:****Nächster Treffpunkt am 7. Juli in Bochum**

Am 7. Juli 2004 findet ab 9.30 Uhr im Europäischen Bildungszentrum (EBZ) in Bochum der 19. Treffpunkt „Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen“ statt. Im Mittelpunkt der Veranstaltung steht das Thema „Demographischer Wandel – Auswirkungen auf Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen“.



Zukunftsicheres WohnLeben

Hattinger Wohnstätten eG (HWG):

Modernisierung lernen in Theorie und Praxis

In den Jahren 2001 bis 2003 hat die Hattinger Wohnstätten eG (HWG) in dem Hattinger Stadtteil Rauendahl insgesamt 850 Wohnungen modernisiert. Da die Wohnungen, die größtenteils in den 1960er Jahren errichtet worden sind, nicht mehr dem heutigen Standard entsprachen, wurden die Dächer, Hauseingangs- und Wohnungstüren, Fenster sowie Heizungsanlagen erneuert. Die Fassaden wurden wärmedämmend und gestrichen. Darüber hinaus wurden die Bäder komplett neu eingerichtet. Im Weiteren wurden die Häuser mit Gegensprechanlagen und außen liegenden Briefkastenanlagen versehen. Dies alles geschah im bewohnten Zustand.

„Betreten verboten?“

Auch aus der Sicht der im Stadtteil lebenden Kinder stellte die Modernisierung eine große Belastung dar. Sie waren zum einen in den Wohnungen selbst in ihrer Bewegungsfreiheit eingeschränkt, zum anderen auch in ihrem Wohnumfeld, da immer ein Teil der Häuser eingerüstet



Ist das Dach wirklich dicht? – Kinder mit Dachdecker Hansi Poltermann und Schulleiterin Frau Wachkamp.

war und im gesamten Wohngebiet Baumaterialien lagerten bzw. Bauschutt-Container aufgestellt waren. Durch die „Brille“ der Kinder gesehen ist dies zwar wahnsinnig interessant und reizvoll, doch zugleich mit dem Verbot belegt, sich fern zu halten – Stichwort „Baustelle! Betreten verboten!“. So ist im Unternehmen die Idee entstanden, die Kinder an dem Großvorhaben teilhaben zu lassen und ihnen Ablauf und Durchführung der Arbeiten näher zu bringen.

Theorie und Praxis der Projektwoche

In Kooperation mit der im Stadtteil ansässigen Grundschule wurde diese Idee aufgegriffen und eine Projektwoche konzipiert, ausgelegt auf die dritten und vierten Klassen. Die Kinder sollten aufgeklärt werden, warum diese mitunter lauten und schmutzigen Arbeiten durchgeführt werden (müssen) – mit dem Ziel, ihr Verständnis, ihre Akzeptanz gegenüber den damit verbundenen Einschränkungen bzw. Belastungen zu erhöhen.

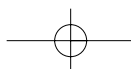
Die Projektwochen fanden in den Jahren 2002 und 2003 jeweils im Juli – kurz vor den Sommer-



Kinder in Aktion

ferien – statt. In den ersten beiden Schulstunden stand, noch im Klassenraum, der „Theorieunterricht“ durch Mitarbeiter der HWG auf dem Stundenplan: Welche Arbeiten werden vor Ort ausgeführt? Warum ist dies notwendig und was wird im Einzelnen in den Wohnungen gemacht? Dies zu erfahren interessierte insbesondere die Kinder, die in den betroffenen Wohnungen leben. Denn so hatten sie die Möglichkeit zu erfragen, was innerhalb der eigenen Wohnung bzw. im Haus gerade passiert oder noch passieren wird.

Auf diesen theoretischen Teil folgte die praktische Durchführung. Die Kinder wurden in kleine Gruppen aufgeteilt und jeweils von einem HWG-Mitarbeiter betreut. Gemeinsam besuchte man die unterschiedlichen Orte der Baustelle, um an Ort und Stelle – „aus erster Hand“ – vom Handwerker zu lernen, wie ein Dach gedeckt wird, wie man Fliesen legt und wie eine Tapete an der Wand hält. Speis, Kleister, Fliesen und Dachpfan-



Zukunftsicheres WohnLeben / Wohnungspolitik

nen – matschen macht Spaß, dachdecken auch. Natürlich liefen die Schüler nicht auf dem Dachsimms herum. Stattdessen wurde auf dem Boden kurzerhand ein Dachstuhl im Miniformat aufgebaut. Der „Spaßfaktor“ war derselbe.

Arbeitslohn = Eis

Damit sich die Schüler wie kleine Handwerker fühlten, erhielten sie die gleichen T-Shirts wie die vor Ort tätigen Handwerker. Zudem trugen die Kinder zu ihrem eigenen Schutz einen Fahrrad-Helm – eben wie ein richtiger Profi. Und der tägliche „Arbeitslohn“ bestand aus einem Eis.

Fazit

Auf Seiten der beteiligten HWG-Mitarbeiter wurden die Projektwochen durchweg positiv bewertet. Sie bestätigten, ihren Schützlingen die Notwendigkeit sowie die Schwierigkeiten einer derart umfangreichen Modernisierungsmaßnahme näher gebracht zu haben. Der damit verbundene Aufwand habe sich in jedem Fall gelohnt, zumal



Der technische Leiter der HWG, Udo Spiekermann, erklärt den weiteren Ablauf.

sich Aufbau und Ablauf der Projektstage bewährt hätten. Ebenso begeistert und engagiert waren die Kinder, die sich freuen, unter professioneller Anleitung selbst Hand anlegen zu dürfen.

Ansprechpartnerin:

Hattinger Wohnstätten eG

Bettina Yilmaz

Telefon: (0 23 24) 50 09-1 02

E-Mail: yilmaz@hwg.de

Mietwohnungsmarkt NRW:

Ausgeglichen – doch Ausnahmen bestätigen die Regel

In seit 1993 von der Wfa durchgeführten Mieterbefragungen wird die Nachfrage auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt in NRW analysiert. Grundlage ist jeweils eine Zufallsstichprobe von 2.500 Haushalten, die in frei finanzierten Mietwohnungen in Städten über 50.000 Einwohner leben. Die Nachfragesituation im ländlichen Raum wird durch diese Eingrenzung ausgeblendet. Die Wfa-Studien spiegeln ausschließlich die Nachfrage im städtischen Mietwohnungssegment wider. Die Hälfte der Befragten sind Neumieter, (d. h. ihr Mietvertrag ist maximal drei Jahre alt), dadurch fließen die aktuellen Nachfrage-trends zu 50 Prozent in die Ergebnisse ein. Die Ergebnisse der Studie „Wohnen zur Miete in NRW“ 2003 liegen jetzt vor.

Wohnraumversorgung

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche aller befragten Haushalte beträgt 42,1 m². Der Wert ist lediglich bedingt aussagekräftig, da der Anteil

der befragten Single-Haushalte in der Wfa-Studie überproportional hoch ist und die Ergebnisse wegen der ausschließlichen Auswertung der Daten aus Städten über 50.000 Einwohner nicht mit der amtlichen Statistik zu vergleichen sind.

Interessant ist jedoch eine Auswertung der Wohnflächen nach Gemeindegrößenklassen und Haushaltstypen. In Städten bis 100.000 Einwohner bzw. über 500.000 Einwohner ist die durchschnittliche Wohnfläche höher. Ursächlich ist der höhere Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. der höhere Anteil an Single-Haushalten. Single-Haushalte und ältere Menschen verfügen erwartungsgemäß über die größte Fläche. Kinderreiche, allein erziehende, ausländische oder Wohngeldbeziehende Haushalte über die geringste.

Die Formel „Kleine Wohnungen in großen Städten – Große Wohnungen in kleinen Städten“ belegt, dass sich die Haushalte in kleineren Städten in Folge der günstigeren Mietpreise größere Woh-

Wohnungspolitik

nungen „leisten“. Mehr als 80 Prozent der Befragten sind mit ihrer Wohnungsgröße zufrieden. Die Neumieter sind im Allgemeinen zufriedener, was auf einen insgesamt entspannten Wohnungsmarkt schließen lässt. Vergleichsweise „unzufriedener“ sind benachteiligte Gruppen wie kinderreiche Familien etc. sowie grundsätzlich die Haushalte in den – relativ teuren – Großstädten.

Mietentwicklung

Die befragten Haushalte zahlen durchschnittlich 6,41 EURO/m² Bruttokaltmiete. Der geringere Unterschied zwischen Alt- und Neuverträgen und der insgesamt gebremste Mietpreisanstieg belegen die Entspannung der Marktlage. Die trotz steigender Mieten weiter steigenden Wohnflächenverbräuche und der gleichzeitige Rückgang der Haushaltsnettoeinkommen führen zu einer höheren Wohnkostenbelastung von durchschnittlich 28,5 Prozent, die jedoch in hohem Maß von den Gemeindegrößenklassen und Haushaltstypen abhängt. Der Anteil der von Mieterhöhungen (in den vergangenen drei Jahren) betroffenen Haushalte war rückläufig (30,5 %): Grund Nummer eins ist – wie schon in allen Mieterbefragungen zuvor – die „Anpassung der Betriebskosten“.

Wohnungssuche

Neumieter waren im vergangenen Jahr durchschnittlich 2,7 Monate auf Wohnungssuche und haben währenddessen 4,3 Wohnungen besichtigt. Immer öfter lehnen die Mieter ihnen angebotene Wohnungen ab, was auf höhere Ansprüche bezüglich Lage, Größe, Ausstattung und Preisniveau aber auch ein größeres Angebot hindeutet. Kinderreiche Haushalte suchen mit 4,8 Monaten am längsten, Single-Haushalte werden am schnellsten fündig (zwei Monate). Erstmals hat die Wfa die (subjektiv empfundene) Benachteiligung in Folge der persönlich-familiären Situation oder der ethnischen bzw. religiösen Zugehörigkeit erfragt – mit dem Ergebnis, dass dem elf Prozent der Wohngeld beziehenden, zwölf Prozent der ausländischen sowie 16 Prozent der allein erziehenden Haushalte zustimmten.

Umzugs- und Eigentumspläne

Die Umzugsneigung hat im Vergleich zu der 2001-er Untersuchung nachgelassen. Jüngere Menschen sind wesentlich mobiler als ältere. Kinderreiche Haushalte planen mit Abstand am häufigsten einen Umzug, was sich mit dem meistgenannten Umzugsgrund „zu kleine Wohnung“ deckt. Der typische umzugswillige Haushalt ist überdurchschnittlich jung und groß, verfügt indes über eine unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche. Lediglich 7,6 Prozent der befragten Haushalte planen den Erwerb von Wohneigentum, dies ist der niedrigste Wert seit Befragungsbeginn im Jahr 1995. Auf die Frage, ob die angekündigte und derweil umgesetzte Reformierung der Eigenheimzulage die eigenen Planungen beeinflusst hat, antworteten 25 Prozent mit ja. Mehr als die Hälfte sucht die eigene Immobilie vor Ort, lediglich 30 Prozent würden in die nähere Umgebung (bis 30 km) ziehen. Das bestätigt die Aussage mehrerer Wanderungsmotivuntersuchungen aus NRW-Großstädten, wonach der überwiegende Teil der abgewanderten Haushalte den Verbleib in der „Heimat“ favorisiert.

Zusammenfassung

Auf den ersten Blick ist die Marktsituation ausgeglichen bis entspannt. Einige Indikatoren deuten jedoch auf Schwierigkeiten der Haushalte mit knappem Budget hin, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Insgesamt ist die Neigung der Mieter, umzuziehen bzw. Eigentum zu erwerben, rückläufig. Dies ist u. a. auf die angespannte wirtschaft-

	Pro-Kopf-Einkommen	Pro-Kopf-Wohnfläche	Miete	Wohnkostenbelastung	Konkrete Umzugspläne
	€	m ²	€/m ²	%	%
Single-Haushalte	1.360	58,6	6,5	29,2	18,6
kinderlose Haushalte	1.150	48,2	6,45	27,8	18,8
Haushalte älterer Menschen	1.080	51,9	6,1	30,4	8,2
kinderreiche Haushalte	405	20,6	6,2	31,7	45,8
allein erziehende Haushalte	563	32,7	6,1	35,3	24,6
ausländische Haushalte	747	31,5	6,7	29,9	26,8
Haushalte mit Wohngeldbezug	521	32,7	6,1	35,6	27,7

Quelle: Wfa

liche Lage vieler Privathaushalte zurückzuführen. Diejenigen, die tatsächlich umziehen, treten mit wachsenden Ansprüchen als Nachfrager auf. Sie

werden also wählerischer und nehmen dafür eine längere Suchzeit in Kauf. Die Situation auf den Wohnungsmärkten der kleineren Städte ist zum Großteil entspannt. Gleichzeitig weisen die Indikatoren auf mögliche zukünftige Probleme in Großstädten hin. Dort ist nämlich die Wohnkostenbelastung am höchsten, zugleich sind die Mieter im Durchschnitt unzufriedener und denken demzufolge öfter über Umzug oder Eigentumserwerb nach. Von der generellen Marktentspannung profitieren nicht alle Haushaltsgruppen gleichermaßen.

Das Auslaufen vieler Bindungen im preis- und belegungsgebundenen Bestand und die abnehmende Neubautätigkeit im geförderten und im frei finanzierten Segment kann zu Problemen der Versorgung einkommensschwächerer Gruppen führen. Ergo wird sich die Schere zwischen den einzelnen Nachfragergruppen weiter öffnen.

Die Studie kann auf der Homepage der Wfa bestellt werden. Adresse: <http://www.wfa-nrw.de>

Frühjahrgutachten 2004 der Immobilienweisen:

Stadtumbau zentrales Thema der Zukunft

Zum zweiten Mal hat der Rat der Immobilienweisen (Bulwien AG, empirica, GfK prisma) ein Frühjahrgutachten vorgelegt.

Während das erste Gutachten im Frühjahr 2003 (neben Marktdaten und Markttrends) insbesondere die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienbranche herausstellte, verbindet das zweite Gutachten eine Wertung aktueller Reformmaßnahmen mit politischen Forderungen.

Die Autoren bedauern den Immobilieninvestor, den eine Flut von Halbwahrheiten und Informationsdefiziten angesichts eines „neuen Zeitalters stagnierender Märkte“ erstarren lässt. Der demographische Wandel „als Bedrohung“ wird denn auch genauer analysiert dargestellt. Ferner wird empfohlen, mit Frühindikatoren für eine Marktorientierung zu arbeiten, anstatt „historische Trends“ als Maßstab zu nehmen. Bei der Schätzung des jährlichen Neubaubedarfs (im früheren Bundesgebiet) bis 2030 unterscheiden die Gutachter zwischen zusätzlichen Nachfragern mit Neubaubedarf, konventionellem Ersatzbedarf und einem strukturellen Neubaubedarf. Aus einer Prognose mit zwei Zuwanderungsvarianten bis 2030 in Fünf-Jahres-Schritten wird deutlich: Ab 2020 geht der nachfragebedingte Neubau in ein deutliches Minus, der Ersatzbedarf bleibt im Plus, nach 2020 stärker im Mehrfamilienhausbau. Aufgrund einer Nachfrageverlagerung vom Mehrfamilienhausbau in Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) wird bis 2030 insgesamt ein Neubaubedarf im Plus prognostiziert, wenn auch mit einem stark verringerten Volumen. Dieses wird wiederum zu etwa zwei Dritteln von EZFH getragen werden.

Schrumpfende Städte brauchen genauere Investitionssteuerung

Vor dem Hintergrund der heute schon in verschiedenen Stadtregionen einsetzenden Schrumpfung der Haushaltszahlen wird Stadtumbau als das zentrale Thema der Zukunft genannt.

Schrumpfende oder stagnierende Städte benötigen eine viel genauere Investitionssteuerung als wachsende Städte. Fehlinvestitionen, die in wachsenden Städten noch „heilen“ könnten, führen in schrumpfenden Städten zu Umverteilungen im Stadtgebiet mit Verlusten für Stadtstruktur und Stadtfunktionalität.

Unter dem Stichwort notwendiger Veränderungen der Rahmenbedingungen folgt dann die Empfehlung, regional und kommunal differenzierte Programmförderungen einzuführen. Als politische Forderungen folgern die Gutachter u. a. daraus: regionale Investitionshilfen und Programmförderungen mit längeren Förderzeiträumen.

Einige Daten zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft runden das Gutachten ab:

- Bruttoproduktionswert 300 Mrd. Euro (acht Prozent des Produktionswertes für Deutschland)
- 3,4 Mio. Menschen arbeiten in diesem Wirtschaftszweig
- Schätzung des Immobilienbestandes auf 7,1 Bio. Euro (Anfang 2003)
- Eigentümerwechsel bei Grundstücken und Gebäuden für etwa 150 Mrd. Euro pro Jahr.

Wohnungspolitik

Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“:

Abschlussbericht gibt 60 Empfehlungen für die anstehenden Herausforderungen

Die Bundesregierung hatte am 29. Juli 2002 die „Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften“ mit dem Ziel eingesetzt, das selbstbestimmte, genossenschaftliche Wohnen als dritte tragende Säule neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohneigentum weiter zu entwickeln und die Zukunft der genossenschaftlichen Idee zu sichern. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass angesichts weitreichender gesellschaftlicher Veränderungsprozesse in Deutschland einerseits nach neuen Wegen gesucht werden muss, andererseits in zunehmendem Maße auch Wohnungsgenossenschaften vor neuen Herausforderungen stehen.

Die Expertenkommission – bestehend aus 14 Mitgliedern unter Vorsitz des ehemaligen Präsidenten des GdW Jürgen Steinert – hatte daher die Aufgabe, eine genaue Analyse der heutigen Situation von Wohnungsgenossenschaften in Deutschland durchzuführen und Leistungspotentiale von Wohnungsgenossenschaften darzulegen. Darauf aufbauend sollten Vorschläge und Handlungsempfehlungen erarbeitet werden.

Die Expertenkommission hat am 27. April 2004 ihren Abschlußbericht dem Auftraggeber, Bundesbauminister Dr. Manfred Stolpe, überreicht. Die Analyse umfasst eine Auseinandersetzung mit den Merkmalen von Wohnungsgenossenschaften, eine Darstellung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und eine Bestimmung der Leistungspotentiale von Wohnungsgenossenschaften, insbesondere im Hinblick auf ihre Rolle in der Zivilgesellschaft und auf die spezifischen Leistungspotentiale im Rahmen von Stadtentwicklung und Stadtumbau. In einem weiteren analytischen Teil werden die Marktperspektiven von Wohnungsgenossenschaften bestimmt. Grundlage dafür war eine im Auftrag der Expertenkommission erstmalig durchgeführte repräsentative Befragung von Wohnungsgenossenschaften in Deutschland.

Als Ergebnis der Analyse wurde Handlungsbedarf vor allem hinsichtlich der Bereiche Finanzierung von Wohnungsgenossenschaften, Kommunikation und Marketing, Kooperationen, Möglich-

keiten der Altersvorsorge, Entwicklung zukünftiger Förderbedingungen erkannt und daraus Empfehlungen an die Wohnungspolitik, die Wohnungsgenossenschaften und die Verbände formuliert. Ob auch das 115 Jahre alte Genossenschaftsgesetz reformiert werden muss, hat die Expertenkommission zwar erörtert, von einer Stellungnahme aber mit Ausnahme von einigen Änderungsvorschlägen abgesehen.

Insgesamt hat die Expertenkommission rund 60 Empfehlungen ausgesprochen, die sich schwerpunktmäßig wie folgt aufgliedern:

1. an die Wohnungsgenossenschaften:

- Steigerung der Bekanntheit und Popularität (z. B. bundesweite Marketinginitiative zur Stärkung der Wettbewerbsposition)
- marktgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes (z. B. Gewinnung von Familien durch Einräumung von Dauerwohnrechten)
- Optimierung der Finanzierungsstrukturen und Stärkung der Eigenkapitalbasis (z. B. Möglichkeiten der Gründung von Spareinrichtungen prüfen)
- Angebote für Altersvorsorge (z. B. Dauerwohnrecht zur Kostensenkung im Alter)
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit durch Kooperationen (z. B. überregionale Zusammenarbeit zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit)
- aktive Mitwirkung bei Stadtumbau und Stadtentwicklung (z. B. Beteiligung an Rückbau und Aufwertung)

2. an die Verbände:

- genossenschaftliche Inhalte und Prinzipien vermitteln (z. B. Entwicklung einer bundesweiten Marketinginitiative unterstützen)
- Unterstützung und Beratung bei der Finanzierung (z. B. Abschlussprüfung als Insolvenzprofilaxe nutzen)
- Unterstützung bei der Entwicklung von Altersvorsorgeprodukten
- Kooperationen als Strategie zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit (z. B. Initiierung und Begleitung von Kooperationen)
- Gründungsberatung und Unterstützung kleiner Wohnungsgenossenschaften (z. B. Unter-

stützung in Gründung befindlicher Genossenschaften)

3. an die Politik:

- Stellenwert des genossenschaftlichen Wohnens erhöhen (z. B. Vermittlung genossenschaftlicher Inhalte in Schulen und Studiengängen)
- Reduzierung der Wohnkostenbelastung im Alter (z. B. Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen zur Altersvorsorge)
- Sicherung der Wohnungsversorgung und soziale Stabilisierung von Quartieren (z. B. soziale Bestandsentwicklung im Rahmen Public Pri-

vate Partnership)

- Änderung des Genossenschaftsgesetzes (z. B. Geschäftsguthaben-Teilübertragung auf andere Mitglieder)

Der rund 700 Seiten starke Abschlussbericht der Expertenkommission wird vom Bundesministerium jeder Wohnungsgenossenschaft zugeleitet. Darüber hinaus können zusätzliche Exemplare in Kürze im Buchhandel erworben werden.

Weitere Informationen im Internet unter www.expertenkommission-genossenschaften.de

Bilanz der KfW-Förderung 2003:

Starke Nachfrage und hohe Förderergebnisse

CO₂-Minderungsprogramm

Im abgelaufenen Jahr hat die KfW Kredite über 849 Mio. Euro bewilligt. Der Zusagebetrag stieg damit um fast 20 %. Die Anzahl der von Wohnungsunternehmen mit dieser Förderung modernisierten Wohneinheiten erhöhte sich binnen Jahresfrist um rd. 45 %. Dennoch entfielen lediglich 14,5 % der zugesagten Kredite auf die Wohnungswirtschaft, was gemessen am Vorjahr einen Rückgang um 5,5 % bedeutet. Fast ein Drittel der Förderkredite fließen in Außenwand-, Dach- oder Kellerraumdämmmaßnahmen, weitere Förderschwerpunkte bilden die Heizungs- sowie Fenstererneuerung.

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

Im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, das im Jahr 2003 mehrfach erweitert wurde (von ursprünglich vier auf nunmehr sieben Maßnahmenpakete), sind Kredite in Höhe von 1.129,3 Mio. Euro bewilligt worden. Damit wurden die höchsten Förderergebnisse seit dem Programmstart Anfang 2001 erzielt – ein Zeichen dafür, dass sich die Programmweiterungen bewährt haben. Von dem insgesamt zugesagten Darlehensvolumen entfielen 26,4 % auf Wohnungsunternehmen (2002: 25 %), die gemeinsam etwa 20.000 der insgesamt gut 56.000 in diesem Programm geförderten Wohneinheiten bewirtschaften. Eine Differenzierung der Förderzusagen nach Maßnahmenpaketen zeigt, dass nach wie vor Maßnahmenpaket 4 favorisiert wird, das seit der Umstellung alle Kombinationen beinhaltet, die eine CO₂-Einsparung von mindestens 30 kg/m² Gebäudenutzfläche und Jahr bewirken.

Wohnraum-Modernisierungsprogramm

In dem erst im vergangenen April aufgelegten Wohnraum-Modernisierungsprogramm sind bis zum 31.12.2003 bundesweit 59.400 Kredite über 2,1 Mrd. Euro zugesagt worden. Das Programm ist damit „erst“ zu gut einem Viertel ausgeschöpft. Das Gros der dadurch finanzierten Maßnahmen entfiel auf die Gebrauchswertverbesserung (etwa Schallschutz, Grundrissänderung, Sanitärinstallation), an zweiter Stelle folgten Maßnahmen der Energieeinsparung bzw. der CO₂- und SO₂-Minderung.

Knapp 28 % der zugesagten Darlehen entfielen auf Wohnungsunternehmen. Im Vergleich zu den privaten Haushalten, zu denen in der KfW-Statistik auch Wohlfahrtsverbände und Kirchen zählen, ist die durchschnittliche Wohnfläche der modernisierten Wohnungen erwartungsgemäß wesentlich geringer.

Die Wohnungsgesellschaften investierten 7,73 TEUR je Wohneinheit, die Wohnungsgenossenschaften 10,56 TEUR. Der Referenzwert im Privatsektor beläuft sich indes auf 18,11 TEUR. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnungsgröße fallen die Unterschiede schon deutlich niedriger aus: Hier stehen Investitionen von 138 Euro/m² (Gesellschaften) und 175 Euro/m² (Genossenschaften) 190 Euro/m² (Private) gegenüber.

Mit einem Anteil von rund 22 % am gesamten Fördervolumen entspricht die Programmakzeptanz in NRW etwa dem Anteil am Gesamtwohnungsbestand, der im Jahr 2002 21,2 % betrug.

Wohnungspolitik

Qualitätsoffensive für historische Stadtkerne:

Wohnfunktion in Städten stärken

Eine Qualitätsoffensive für mehr Wohnqualität in 37 historischen Stadtkernen Nordrhein-Westfalens will das Städtebauministerium initiieren. Auf der Tagung „Zukunftsfähiges Wohnen in historischen Stadtkernen“ in Remscheid Anfang April begründete Dr. Hans-Dieter Krupinski, Abteilungsleiter für Wohnungs- und Siedlungsentwicklung im Ministerium, die Offensive mit der Notwendigkeit, die Wohnfunktion der Innenstädte zu erhalten und zu stärken und Wohnungs- und Geschäftsleerständen im Innenstadtbereich zu begegnen.

Für die Revitalisierung historischer Stadtkerne entwickelte er integrative Entwicklungsansätze, indem er zielgruppenspezifische Wohnangebote

z. B. für Starterhaushalte, junge Familien und ältere Bevölkerungsgruppen mit kleinflächigen Umnutzungen brachgefallener Handelsflächen verbindet.

Der Wiederbelebung der Innenstädte könne allerdings eine zu starre Auslegung der Denkmalpflegegrundsätze entgegenstehen.

„Um die Menschen in den historischen Stadtkernen zu halten, muss man Denkmalpflege und die heutigen Wohnwünsche gegeneinander abwägen. Man muss Kompromisse eingehen, da sonst der Leerstand von Wohnraum mittelfristig unsere Denkmäler vernichten kann“, forderte Krupinski vor rund 120 Teilnehmern der Tagung.

Modell zur Quartiersaufwertung in Erprobung:

Ministerium fördert acht Städte in NRW

In den USA und Kanada ist das Modell seit 20 Jahren bekannt: Einzelhändler, Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer eines begrenzten städtischen Gebiets schließen sich in „Business Improvement Districts“ zusammen, um ihr Quartier aufzuwerten und neue Kunden und Mieter anzuziehen. Das NRW-Städtebauministerium fördert ab sofort die ersten entsprechenden Modellprojekte in Bocholt, Bochum, Castrop-Rauxel, Dortmund, Hamm, Herford, Siegen und Velbert.

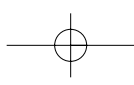
In vielen Stadtzentren bietet sich das gleiche Bild: Einzelhändler beklagen fehlende Umsätze und zu hohe Mieten, selbst in den Querstraßen zur Haupteinkaufsmeile stehen die Ladenlokale leer, einseitige Handelsstrukturen mit Filialisten und zunehmende Verkehrsprobleme machen den Einkauf unattraktiv. In der Folge unterbleiben Investitionen, soziale Polarisierung setzt ein, die Immobilienwerte verfallen. Mit Stadtplanung allein lassen sich diese Probleme nicht lösen. „Wir brauchen neue Formen öffentlich-privater Partnerschaften!“, so Städtebauminister Michael Vesper.

Die Immobilien- und Standortgemeinschaften sind ein umfassender Stadtmarketingansatz, der sich auf ein klar abgegrenztes Gebiet im Stadtzentrum bezieht. Dabei schließen sich die ansässigen Einzelhändler, die Immobilienbesitzer und andere Akteure wie die Stadtverwaltung zusammen, um in gemeinsamer Anstrengung den Standort aufzuwerten. Alle beteiligen sich auch finanziell, um Konzepte zu entwickeln und umzusetzen.

Das Land übernimmt 60 Prozent der Kosten für die Konzeptentwicklung. Zu den Zielen in den Modellstädten gehört zum Beispiel, einen attraktiven Branchenmix zu gestalten, Verkehrskonzepte umzusetzen, Plätze im Quartier zu gestalten, Zukunftskonzepte zu entwickeln oder Investitionen gemeinsam zu tätigen.

Kommentar:

Der gebietsbezogene Ansatz mit einem gemeinsamen finanziellen Engagement der in einer strategischen Allianz gebündelten Akteure enthält interessante Elemente für einen Stadtumbau-Prozess.



Aus den Unternehmen

Modellprojekt zur Bekämpfung der zweiten Miete: WGM reagiert auf Müllgebührenerhöhung

In dem Bereich der Betriebskosten haben die öffentlichen Abgaben und Gebühren mittlerweile einen wesentlichen Anteil an der sogenannten „zweiten Miete“. Eine der Positionen, die aufgrund massiver Gebührenerhöhungen in den letzten Jahren besonders in den Vordergrund gerückt ist, sind die Müllgebühren. So auch in Münster. Dort mussten die Bewohner allein für das Jahr 2003 eine 60%-ige Gebührenerhöhung hinnehmen, und ein Ende ist nicht in Sicht.

Einer der großen Vermieter vor Ort, die Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH (WGM) mit rund 8.000 Wohnungen in Münster und Umgebung, geht schon seit zwei Jahren zweigleisig gegen die Kostenexplosion im Bereich der Müllgebühren vor.



Das Müll-Projekt der WGM ist überall angesetzt. Darüber freuen sich Ralf Witz, Wolfgang Hoesler, Rita Krüger und Walter Hübner (v.l.).

Zehn Euro weniger für Müll

Modellprojekt der WGM an der Brüningstraße läuft sehr gut an

MÜNSTER • Ein Müll... nach acht Wochen zu... (The rest of the article text is partially obscured and difficult to read due to image quality and small font size.)

Münstersche Zeitung, 10. März 2004

Einerseits wurde öffentlichkeitswirksam in Zusammenarbeit mit anderen Vermietern, Mieterorganisationen und dem Ring Deutscher Makler

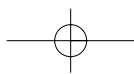
das „Aktionsbündnis Müllgebühren“ initiiert. Dieses Bündnis, mittlerweile Sprachrohr für rund 33.000 Mieterhaushalte, wendet sich gegen die münstersche Müllgebührenpolitik und fordert eine nachhaltige Reduzierung der Müllgebühren und mehr Gebührengerechtigkeit.

So zahlt in Münster beispielsweise der Haushalt in einer Hochhausssiedlung bis zu 350 Prozent höhere Gebühren, als ein vergleichbarer Eigenheimbesitzer für die Entsorgung seines Mülls. Mittlerweile sind in Münster aufgrund der Aktion tausende Klagen gegen die Abgabenbescheide der Stadt Münster beim zuständigen Verwaltungsgericht anhängig, deren Entscheidung nicht nur in Münster mit Spannung erwartet wird.

Der zweite Weg, den die WGM im Rahmen eines aktiven Betriebskostenmanagements beschritten hat, ist die Neukonzipierung von Müllstandorten. Ziel ist es, positive Rahmenbedingungen zu schaffen, um Problemfelder wie unter anderem „Mülltourismus“, Fehlbefüllungen oder aber die Anonymität der Müllstandorte aufzugreifen.

Eines der Projekte führte die WGM in der Kinderhauser „Nordwestschleife“ durch, einer Hochhausssiedlung im Norden von Münster. Der Müllstandort und der Umgang mit dem Hausmüll wurde für drei Hauseingänge mit insgesamt 81 angeschlossenen Haushalten wie folgt umgestaltet:

1. Schaffung abgeschlossener, hauseingangsbezogener Müllstandorte, deren Zugang den Mietern über den Hauseingangsschlüssel ermöglicht wird.
Folge: Hauseingangsbezogene Müllabrechnung, Vermeidung von „Mülltourismus“ und Mietersensibilisierung beim Umgang mit Müll.
2. In Zusammenarbeit mit der örtlichen Abfallwirtschaft wurden neue Restmüllcontainer (Volumen: 1.100 l) entwickelt, deren Einwurfföffnungen deutlich verkleinert wurden.
Folge: Verminderung von Fehlbefüllungen (z. B. Sperrmüll, Kartonagen), Reduzierung des Abfallvolumens und somit Kostenreduzierung für die Mieter.



Aus den Unternehmen / Für Sie gelesen

3. Benennung eines standortbezogenen Müllbeauftragten aus der Mieterschaft, der die Mieter „seines“ Standortes berät, teilweise nachsortiert und für die Sauberkeit des Standortes verantwortlich ist.

Folge: Kontinuierliche Kontrolle des Müllstandortes und erhöhte Akzeptanz des Müllbeauftragten durch persönliche Bekanntschaft.



4. Persönliche und intensive Mieterberatung zum Thema Mülltrennung durch eigene Mitarbeiter und die örtliche Abfallwirtschaft (mehrsprachig).

Folge: Informationsdefizite werden bei Mietern abgebaut, Zusammenhang zwischen Kosten und Mülltrennung erhöhen Akzeptanz und Mieter erkennen das Müllprojekt als „ihr Projekt“.

5. Zusätzliche Videoüberwachung problematischer Müllstandorte.

Folge: Reduzierung des „Mülltourismus“ und Reduzierung von Vandalismusschäden.

Bereits acht Wochen nach Einführung dieses beispielhaften Müllstandortes konnte das Restmüllvolumen der 81 Haushalte von zwölf auf rund neun Kubikmeter reduziert werden.

Ein Rückgang von 25 Prozent. So spart bereits heute jeder Haushalt ca. zehn Euro pro Monat.

Diese Einsparungen wirken sich bei den Mietern nicht erst „anonym“ in der jährlichen Abschlussrechnung aus, sondern finden kurzfristig in den monatlichen Betriebskostenvorauszahlung ihren Niederschlag. Hierüber entsteht eine zusätzliche Motivation für die Mieter, da der Erfolg des bewussten Umganges mit Müll unmittelbar sichtbar wird.

Genossenschaftliche Förderleistung:

Zur Notwendigkeit von Förderplan und Förderbilanz

Manfred Kühnberger: Die genossenschaftliche Förderleistung – zur Notwendigkeit von Förderplan und Förderbilanz; in ZfgG Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen, Band 54, Heft 1/2004 Seite 19-33.

Ausgehend von rechtsform-bezogenen Fragen geht der Autor der Frage nach, ob Förderplan und Förderbilanz geeignet sein können, spezifische Stärken der Organisations- und Leistungsstruktur von Genossenschaften zu akzentuieren.

Hierbei kommt den aktuellen Entwicklungen im Rechnungslegungsrecht entscheidende Bedeutung zu. Der Autor stellt folgende Thesen auf:

1. Zum genossenschaftlichen Selbstverständnis gehört ein effizientes Informationssystem. Die

Rechnungslegung von Genossenschaften weist eine Lücke zum Thema „member value“ auf.

2. Eine qualifizierte Geschäftsführungsprüfung setzt implizit oder explizit Förderplan und Förderbericht voraus.
3. Die Förderorientierung von Genossenschaften kann durchaus als strategischer Erfolgsfaktor charakterisiert werden. Förderbericht und Förderplan sind nicht nur unter Kosten-Aspekten zu sehen, sondern auch als Chance, genossenschaftsspezifische Stärken zu verdeutlichen.

Eine Kopie des Artikels kann unter der KB 26/2004 beim VdW Rheinland Westfalen (Tel.: 02 11 / 1 69 98 40, Herr Stoye, oder per E-Mail w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden.

Für Sie gelesen / Termine

Studie „Deutschland 2020“: Abstiegsregion Ruhrgebiet!?

Das Berlin-Institut für Weltbevölkerung und globale Entwicklung hat, mit Unterstützung der Robert-Bosch-Stiftung, die Studie „Deutschland 2020: Die demographische Zukunft der Nation“ herausgegeben. Im ersten Teil der Studie findet sich eine Gesamtschau der deutschlandweit wichtigsten Ergebnisse wie z. B. „Deutschland schrumpft und altert“, „Deutschland zieht um“ und „Deutschland hat ein Integrationsproblem“.

Besondere Aussagekraft haben die länderspezifischen Berichte, wie das Beispiel NRW zeigt: Anhand der Daten zu der realen und prognostizierten Bevölkerungsentwicklung lassen sich die Wachstums- und Schrumpfungregionen voneinander unterscheiden. Die junge Mittelschicht dränge ins Grüne und verlasse das Ruhrgebiet, das schon heute der rentnerreichste Großraum der ganzen Republik sei, so die Verfasser. Im Gegensatz dazu weise der Kreis Borken – in der Studie als „Familienzone“ bezeichnet – eine vergleichsweise positive Bilanz auf. Hinsichtlich der Kinderfreundlichkeit und Kinderdichte nehme die Region einen Spitzenwert ein, zugleich sei der

Anteil der Hochbetagten dort am geringsten. Interessant ist überdies, dass der Pendlersaldo der Stadt Borken heute fast ausgeglichen ist. Die Stadt verfügt also über eine gesunde ökonomische Basis und beheimatet keineswegs nur Ruhrgebiets-„flüchtlinge“ und -pendler. Eine ebenfalls gute „Zukunft“ wird dem ostwestfälischen Kreis Gütersloh bescheinigt, der vor allem von den Unternehmen Bertelsmann und Miele profitiere.

Bezogen auf die ökonomische und demographische Zukunftsfähigkeit schlage das Herz NRW's heute nicht mehr an der Ruhr, sondern an der Rheinschiene. Düsseldorf sei seit Jahrzehnten Zentrum der Dienstleistungswirtschaft, Bonn habe den Wegzug der Regierung dank der „Ausgleichsmaßnahmen“ und einer offensiven Ansiedlungspolitik mehr als kompensiert, Köln habe zwar eine hohe Arbeitslosen- und Sozialhilfequote, jedoch enorme Potenziale in der Werbe- sowie Medienwirtschaft.

Die Studie „Deutschland 2020...“ kann komplett oder in Teilen (> Länderberichte) im Internet abgerufen werden: <http://www.berlin-institut.org>

VdW Rheinland Westfalen: Termine 2004

Verbandstag				
Mo.-Mi.	27. - 29. September		Essen	
Mitgliederversammlung				
Dienstag	28. September	15.00 Uhr	Essen	
Verbandsrat				
Dienstag	06. Juli	14.00 Uhr	Bochum	
Dienstag	07. September	14.00 Uhr	Düsseldorf	(bei Bedarf)
Montag	27. September	16.00 Uhr	Essen	(Verbandstag)
Montag	18. Oktober	14.00 Uhr	Düsseldorf	(mit Delegierten GdW-Verbandstag)
Dienstag	02. November	14.00 Uhr	Düsseldorf	
Freitag	10. Dezember	10.00 Uhr	Düsseldorf	
Präsidium				
Montag	14. Juni	15.00 Uhr	Düsseldorf	
Montag	19. Juli	12.30 Uhr	Düsseldorf	
Dienstag	07. September	12.30 Uhr	Düsseldorf	
Montag	27. September	14.00 Uhr	Essen	(Verbandstag)
Montag	18. Oktober	12.30 Uhr	Düsseldorf	
Montag	22. November	12.30 Uhr	Düsseldorf	
Freitag	10. Dezember	09.00 Uhr	Düsseldorf	
Fachschaft Genossenschaften				
• Vollversammlung				
Dienstag	28. September	11.00 Uhr	Essen	(Verbandstag)
• Ausschuss				
eine weitere Sitzung im Oktober/November				
Fachschaft ÖKU				
• Vollversammlung				
Dienstag	28. September	11.00 Uhr	Essen	(Verbandstag)
• Arbeitsausschuss				
1 bis 2 Sitzungen noch nicht terminiert				
Fachschaft IKS				
Dienstag	28. September	11.00 Uhr	Essen	(Verbandstag)
Finanzausschuss				
Montag	14. Juni	11.30 Uhr	Düsseldorf	
Montag	08. November	14.00 Uhr	Düsseldorf	

FÜR SIE GELESEN / TERMINE

25

Termine

Ausschuss Betriebswirtschaft				
Donnerstag	01. Juli		Hagen	
Donnerstag	18. November		Hannover	(gemeinsam mit vdW Niedersachsen Bremen)
Ausschuss Steuern und Bilanzierung				
Donnerstag	23. September	14.00 Uhr	Lünen	
Do./Fr.	18./19. November	14.00 Uhr	Perl	
Ausschuss Technik				
Montag	14. Juni	10.00 Uhr	Gelsenkirchen	
Donnerstag	23. September			
Dienstag	16. November			
Ausschuss Wohneigentum				
Mittwoch	13. Oktober	14.00 Uhr	Düsseldorf	
Beitragskommission				
Montag	14. Juni	14.00 Uhr	Düsseldorf	
Arbeitskreis WohnLeben für ältere Menschen				
Donnerstag	01. Juli	11.00 Uhr		
Donnerstag	11. November	11.00 Uhr		
Arbeitskreis PR & Marketing				
Donnerstag,	15. Juli	10.00 Uhr	Münster	
Anfang	November		Hildesheim	(gemeinsam mit vdW Niedersachsen Bremen)
Europäischer Tisch				
Mo./Di.	06./07. Dezember		Dortmund	
Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften				
Donnerstag	16. September	10.30 Uhr	Bochum	
Delegierte GdW-Verbandstag				
Montag	18. Oktober	14.00 Uhr	Düsseldorf	(mit Verbandsrat)
Veranstaltungen				
• Informationsveranstaltungen				
– „Portfolio-Analyse“				
Mittwoch	30. Juni	10.00 Uhr	Bochum	
– „Neues Stiftungsrecht in NRW“				
Termin noch offen				
– „Betriebsvergleich als Instrument zur Kostensenkung“				
Termin noch offen				
• Kongress (in Verbindung mit dem MSWKS)				
„Demographischen Wandel kooperativ gestalten“				
Donnerstag	04. November	09.30 Uhr	Essen	
Veranstaltungsreihen				
Integrierte Zukunftskonzepte/Zukunftssicheres WohnLeben				
• Kongress				
„Junges Wohnen“ (Arbeitstitel)				
Termin noch offen				
			NRW	(anschließend Bildung eines VdW-Arbeitskreises)
Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften (in Verbindung mit dem IfG Münster)				
• 6. Symposium				
Dienstag	23. November	10.00 Uhr	Münster	
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften				
• 1. Treffpunkt 2004				
Fr./Sa.	12./13. November		NRW	
• 2. Treffpunkt 2004				
Fr./Sa.	19./20. November		NRW	
• 3. Treffpunkt 2004				
Fr./Sa.	26./27. November		NRW	
Treffpunkt Sozialarbeit in der Wohnungswirtschaft				
• 2. Treffpunkt 2004				
Mittwoch	07. Juli	09.30 Uhr	Bochum	
• 3. Treffpunkt 2004				
Mittwoch	13. Oktober	09.30 Uhr	Bochum	
Treffpunkt Hausmeister in der Wohnungswirtschaft				
• 1. Treffpunkt 2004				
Fr./Sa.	01./02. Oktober		NRW	
Technik in der Wohnungswirtschaft				
• „Gebäudeenergiestandards und Schimmelpilz“				
Dienstag	08. Juni	10.00 Uhr	Bochum	
• Themenfeld Energie				
Donnerstag	02. Dezember			
• Themenfeld Dichtheitsprüfung Abwasseranlagen				
Donnerstag	14. September			
Multimedia in der Wohnungswirtschaft				
• 9. Veranstaltung				
Mittwoch	10. November			
Aktuelles Steuerrecht				
• 1. Tagung 2004				
Donnerstag	17. Juni	09.30 Uhr	Bochum	
• 2. Tagung 2004				
Mittwoch	01. Dezember			
Architektur macht Schule – Wohnen lernen				
• Tag der Begegnung				
Termin noch unbestimmt				
Workshop Mieterzeitung				
• 1. Workshop 2004				
Mittwoch	14. Juli			
Partner Presse				
• 2. Tagung 2004				
Donnerstag	07. Oktober			

Baupreise in NRW geringfügig gestiegen

Die Preise für Bauleistungen sind im Vergleich Februar 2003 zu Februar 2004 in NRW um 0,4 Prozent geringfügig gestiegen. Im Vergleich zum November 2003 betrug die Steigerungsrate 0,3 Prozent.

Schon traditionell ist die Entwicklung in den beiden Hauptgewerken Rohbau und Ausbau: Während die Preise für Rohbauarbeiten konstant blieben, ist bei den Ausbauarbeiten eine Zunahme von 0,8 Prozent zu verzeichnen.

Preise für Bauleistungen in NRW (Index: 2000 = 100) Februar 2003/2004			
Bauwerke insgesamt	Februar 2003	=	100,1
	Februar 2004	=	100,5 = + 0,4%
davon:			
- Rohbauarbeiten	Februar 2003	=	97,3
	Februar 2004	=	97,3 = +/-0,0%
- Ausbauarbeiten	Februar 2003	=	102,6
	Februar 2004	=	103,4 = + 0,8%
Ein- und Zwei-Familienhäuser	Februar 2003	=	100,1
	Februar 2004	=	100,5 = + 0,4%
Mehrfamilienhäuser	Februar 2003	=	100,1
	Februar 2004	=	100,5 = + 0,4%
Schönheitsreparaturen in einer Wohnung	Februar 2003	=	103,4
	Februar 2004	=	103,1 = - 0,3%

Quelle: Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen, hrsg. LDS Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf

Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz: Vorzieheffekt wirkt weiter

In Rheinland-Pfalz ist die Baukonjunktur im 1. Quartal 2004 durch eine Zunahme der Baufertigstellungen und einen Rückgang der Baugenehmigungen gekennzeichnet.

Allerdings wird der Anstieg der Fertigstellungen ausschließlich durch Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungs-

bau getragen. Die Diskussion um eine Änderung der Eigenheimzulage im Sinne eines „Vorzieheffektes“ schlägt voll durch.

Dagegen sind die Genehmigungen – mit einer geringfügigen Zunahme im Bereich der Einfamilienhäuser – auf breiter Front weiterhin rückläufig.

Baufertigstellungen in Rheinland-Pfalz März 2003/2004			
	2003 WE	2004 WE	Veränderung in %
Wohnungen in neuen Wohngebäuden, Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden	2.342	2.584	+ 10,3
Wohnungen in neuen Wohngebäuden	1.995	2.172	+ 8,9
- mit 1 Wohnung	1.084	1.249	+ 15,2
- mit 2 Wohnungen	500	500	+/- 0,0
- mit 3 u.m. Wohnungen	411	423	+ 2,9
darunter:			
Eigentumswohnungen	179	308	+ 72,1

Quelle: Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, Mainz

Baugenehmigungen in Rheinland-Pfalz März 2003/2004			
	2003 WE	2004 WE	Veränderung in %
Wohnungen in neuen Wohngebäuden, Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden	6.299	5.909	- 6,2
Wohnungen in neuen Wohngebäuden	5.634	5.401	- 4,1
- mit 1 Wohnung	3.455	3.514	+ 1,7
- mit 2 Wohnungen	1.384	1.188	- 14,2
- mit 3 u.m. Wohnungen	795	697	- 12,3
- Wohnheime	0	2	
Eigentumswohnungen	461	411	- 10,8

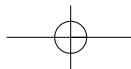
Quelle: Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, Mainz

Verbraucherpreise steigen in NRW im April um 1,4 Prozent

Das LDS Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen meldet, dass der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Nordrhein-Westfalen zwischen April 2003 und April 2004 um 1,4 Prozent gestiegen ist. Gegenüber dem Vormonat (März 2004) erhöhte sich der Preisindex um 0,3 Prozent. Im Bereich Wohnen etc. gab es folgende Veränderungen:

	Monat des Vorjahres	
♦ Wohnungsmieten einschließlich Nebenkosten	=	+ 0,9%
♦ Nettokaltmieten	=	+ 0,7%
♦ Wohnungsnebenkosten	=	+ 2,0%
♦ Haushaltsenergie	=	+ 2,7%
♦ Elektrizität	=	+ 4,9%
♦ Gas	=	+ 0,7%
♦ Heizöl	=	+ 2,9%
♦ Zentralheizung, Fernwärme	=	+ 0,8%

Quelle: LDS Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf



Bauen und Technik

Energiepass der „dena“ im Feldversuch: Bedarf oder Verbrauch?

Ein Energieausweis (volkstümlich Energiepass genannt) ist seit Einführung der Energieeinsparverordnung (EnEV) für alle neu errichteten Gebäude zu erstellen. Dieser Ausweis gibt Auskunft über den Energiebedarf des Gebäudes basierend auf den verwendeten Materialien, der Dämmung, der verwendeten Heiztechnik und dem Energieträger. Ziel des Ausweises ist es, die getroffenen Maßnahmen zu dokumentieren und die Möglichkeit der Evaluation beim Betrieb des Gebäudes zu geben.

Durch eine Europäische Richtlinie werden die Mitgliedsstaaten der Gemeinschaft verpflichtet, bis 4. Januar 2005 auf nationaler Ebene eine Verordnung einzuführen, die einen Energiepass auch für bestehende Gebäude vorschreibt. Der Ausweis soll bei Bau, Kauf aber auch bei Miete vorgelegt werden. Er soll lediglich Informationscharakter haben.

Die Bundesregierung hat die Deutsche Energieagentur (dena) beauftragt, ein Muster für einen Energiepass zu entwickeln und ihn in einem Feldversuch zu testen. Das nun von der „dena“ im Zusammenarbeit mit Verbänden und Organisationen entwickelte Konzept sieht – trotz des Widerspruchs der Wohnungswirtschaft – einen ebenfalls bedarfsbasierten Energiepass vor, der lediglich den rechnerischen Energiebedarf eines Gebäudes darlegt. Da in vielen Fällen für alten Gebäudebestand keine aussagefähigen Unterlagen über die den Energiebedarf beeinflussenden Daten vorliegen, sollte ein vereinfachtes Verfahren über Gebäudekennzahlen als kostengünstige Variante erprobt werden.

Im März dieses Jahres trafen sich die Teilnehmer am Feldversuch zu einer Veranstaltung mit der „dena“. Dort wurden die EDV-Programme ausgegeben, auf deren Grundlage die Energiepässe zu erstellen sind. Es wurde auch mitgeteilt, dass das vereinfachte Verfahren in der vorgesehenen Form nicht aussagekräftig genug sei. Man habe sich daher entschlossen, nicht die Gebäude zu typisieren, sondern die Bauteile. Mit dem unerwünschten Nebeneffekt, dass das „vereinfachte“ Verfahren nahezu den gleichen Umfang hat wie das Standardverfahren.

Die Wohnungswirtschaft hat dagegen von Anfang an einen Energiepass favorisiert, der sich am tatsächlichen Verbrauch eines Bauwerks orientiert. Einerseits sind das die Zahlen, die Mieter interessieren. Andererseits liegen dafür alle Daten vor und müssen nicht erst mit viel Aufwand erhoben werden.

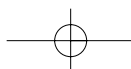
Die am Feldversuch teilnehmenden Wohnungsunternehmen aus dem Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen haben sich Ende April auf Einladung des Verbandes zu einem Erfahrungsaustausch über den Feldversuch im Verbandshaus in Düsseldorf getroffen und diese Forderung wiederholt: Als Energiepass für die Wohnungswirtschaft ist ein am tatsächlichen Verbrauch orientierter Energiepass das richtige Instrument. Die dort vorgelegten Zahlen verstehen Mieter und Vermieter – und nicht nur Ingenieure.

Kooperation mit Hochschulen in NRW:

Wissenschaft und Praxis

„Wir haben das Problem – wer hat die Lösung?“ Eine Antwort auf diese Frage, sofern sie sich auf Wohnungsbauprojekte verbandsangehöriger Wohnungsunternehmen bezieht, könnte lauten: die Hochschulen. Zumindest gibt es dort Kompetenz der Lehrenden, Mut und Frechheit der Lernenden, die teilweise mit völlig anderen Denkweisen an eingefahrene Fragestellungen herangehen (können).

In einem Treffen mit Hochschullehrern und Vertretern des VdW Rheinland Westfalen wurden mögliche Arbeitsbereiche in einer Kooperation besprochen. Bei einer anschließenden Umfrage unter Mitgliedsunternehmen haben viele Unternehmen ihr aktuelles Projekt oder ihren Problemfall geschildert und über bestehende Kontakte berichtet. Wer rechtzeitig vor dem zweiten Treffen seine Anregungen oder Fragen mitteilen möchte, sollte den Fragebogen bis spätestens 18. Juni 2004 an den Referenten für Technik beim VdW Rheinland Westfalen, Dipl.-Ing. Christoph Bretz, senden.



Dichtheitsprüfung als Gemeinschaftsaufgabe:**Was tun die Gemeinden?**

Ähnlich wie die Wohnungsunternehmen mit ihren privaten Abwasserleitungen stehen die Kommunen unter dem Druck, die öffentlichen Kanalsysteme abzudichten.

In vielen Fällen geschieht dies in Absprache mit den Anliegern. Vorteil: Die Kosten für die Prüfung und gegebenenfalls die Sanierung der privaten Leitungen können dadurch reduziert werden. Ansonsten geschieht nichts oder die Informationen der Kommunen an die Straßenanlieger fehlen.

Beim Start eigener Arbeiten zum Nachweis der Dichtheit der Abwasserleitungen sollten alle Hauseigentümer Kontakt mit der Gemeinde bzw.

dem Betreiber der Abwasseranlage aufnehmen und sich über örtliche Satzungen und mögliche Koordinierung privater und öffentlicher Maßnahmen informieren.

Der VdW Rheinland Westfalen würde gerne mit Betroffenen in einen Erfahrungsaustausch treten. Schicken Sie uns einen Brief oder eine E-Mail mit ihren negativen oder positiven Erlebnissen mit Ihrer Kommune.

Kontakt: VdW Rheinland Westfalen, Referat Technik, Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf, E-Mail: info@vdw-rw.de.

Arbeitstagung am 8. Juni 2004 im EBZ:**Schimmelpilz und richtig Lüften**

Schimmelpilz in Wohnräumen ist kein neues Problem. Sowohl in unsanierten wie auch in energetisch sanierten Altbauten und neuen Gebäuden taucht immer wieder Schimmelpilz auf. Waren



es in der Vergangenheit eher bauphysikalische Gründe, die ein Schimmelpilzwachstum ermöglichten (schlechte Dämmstandards, Wärme-

brücken), sind die Gründe im sanierten Altbau und auch im Neubau oftmals in der Dichtheit der Gebäude zu suchen. Die Bewohner haben oftmals keine Chance ausreichend, aber energetisch sinnvoll zu lüften. In Anbetracht der gesundheitlichen Gefährdung der Bewohner muss der Schimmelbefall saniert werden.

Besser ist es, vorzubeugen. Durch Vermeidung von Wärmebrücken und durch eine mechanische Lüftung, die einen ausreichenden Luftwechsel sicherstellt, kann dem Schimmel der Nährboden entzogen werden. Wird beim Lüften der Abluft die Wärme entzogen, kann die Lüftung sogar helfen, Energie zu sparen. Umgesetzte Projekte belegen den positiven Effekt dieser Maßnahmen für Bewohner und Wohnungsbaugesellschaften.

Der VdW Rheinland Westfalen veranstaltet im Rahmen seiner Veranstaltungsreihe „Technik“ gemeinsam mit der Energieagentur NRW am 8. Juni 2004 im Europäischen Bildungszentrum (EBZ) eine Arbeitstagung über die Thematik. Neben Fachvorträgen erfahrener Bauökologen werden praktische Erfahrungen aus Wohnungsunternehmen vermittelt.

Kontakt: Christoph Bretz, Referat Technik im VdW Rheinland Westfalen, Tel.: 02 11/1 69 98-92.

Multimedia

Rhein Lippe Wohnen:

Immer wieder macht's „Klick“ zwischen Wohnungsunternehmen und den Kunden

Die Homepage als „ständige Baustelle“ – diesen Anspruch an den eigenen Auftritt im World Wide Web hat auch die Rhein Lippe Wohnen GmbH, das mit rd. 20.000 Wohneinheiten größte Wohnungsunternehmen im Verbund der RAG Immobilien AG mit Sitz in Duisburg. Auch wenn das Unternehmen seit gut zwei Jahren mit einer neuen Homepage (<http://www.rhein-lippe.de>) im Netz steht und mit 80.000 Visits pro Jahr eine gut besuchte Seite vorweisen kann, wird ständig an der Online-Präsentation gefeilt und geändert.

Das Medium Internet ist gekennzeichnet durch eine extreme Kurzlebigkeit. Nirgendwo sonst unterliegen Trends und Anforderungen von Seiten der Nutzer einem so rasanten Veränderungs- und



Entwicklungsprozess. Wer da nicht mithalten kann und keine Antworten auf die hohen und sich stetig ändernden Erwartungen der Besucher seiner Seiten hat, gerät leicht ins Hintertreffen. Daher arbeitet das Unternehmen z. B. derzeit daran, seine Seiten „Kaufen“ einem kompletten Relaunch zu unterziehen mit dem Ziel, diese dem heutigen „Surf-Verhalten“ anzupassen, damit die Kunden tatsächlich die gewünschten Informationen so aufbereitet angeboten bekommen wie sie es erwarten (können).

Internetgestützte Vertriebstätigkeit nimmt zu

„So wie ein gutes Gespräch davon abhängt, dass es durch innovative Beiträge lebendig gehalten

wird, so wollen auch wir unser Dialogangebot mit unseren Kunden im Netz ständig optimieren, damit es lohnenswert bleibt, unsere Seiten zu be-



*Dr. Dieter Körner,
Geschäftsführer Rhein Lippe Wohnen GmbH*

suchen“, berichtet Geschäftsführer Dr. Dieter Körner über das Selbstverständnis seines Unternehmens. Deshalb wurden die Seiten von Rhein Lippe Wohnen in den vergangenen zwei Jahren regelmäßig erweitert und neue zielgruppenspezifische Angebote entwickelt.

Neu hinzugekommen ist z. B. im vergangenen Jahr die Seite „Junges Wohnen“, auf der junge Mietinteressenten extra empfangen und mit besonderen Angeboten angesprochen werden. Ein anderes Beispiel sind spezielle Seiten im Bereich „Kaufen“ zum Angebot von Rhein Lippe Wohnen im Marktsegment der Eigentumswohnungen im Düsseldorfer Elbroichpark. Hier wurden ebenfalls zielgruppenbezogene Seiten konzipiert, die dieses spezielle Segment im Angebotsspektrum kundengerecht präsentieren. Der Anspruch eines aktuellen interessanten Informationsangebots bezieht sich aber nicht nur auf die stete Erweiterung des Informations- und Dienstleistungsangebots, sondern auch auf eine regelmäßige Aktualisierung der einzelnen Seiten.

„Nichts ist so alt wie die Nachricht von gestern“ – diese alte Presseweisheit gilt in einem ebenso

hohen Maße für den Auftritt von Unternehmen auf der internationalen Datenautobahn. Alle Nachrichten an erster Stelle auf der Seite „Aktuelles“ sind deshalb auf der Rhein Lippe Wohnen-Homepage ebenso verpönt wie eingestellte Kauf- oder Mietangebote, die nicht mehr dem neuesten Stand entsprechen. Möglich macht dies u. a. eine ausgesprochen bedienerfreundliche Administrationsebene, auf der die einzelnen Sachbearbeiter und Kundenbetreuer ihre Seiten mit wenigen „Klicks“ aktualisieren können.

Intensiver Kundendialog - interaktive Seiten

Ein Internet-Auftritt muss deutlich mehr bieten als das Vorhalten aktueller Informationen, auch wenn gerade dies zunächst einmal der Grund für das Anklicken einer Seite sein dürfte. Dort darf man aber nicht stehen bleiben. „Uns war deshalb bei der Konzeption unserer Seiten im Netz vor allem wichtig, unser Angebot zum direkten Dialog zwischen Kunde und Unternehmen zu erweitern“, erläutert Dr. Dieter Körner. Denn zwischen beiden müsse es immer wieder „klick“ machen, so der Geschäftsführer. Um solche „Klicks“ zwischen Unternehmen und Kunden auch im Internet zu ermöglichen, gibt es spezielle interaktive Seiten, wo z. B. Schäden an der Mietsache online gemeldet werden können.

Ein Service wie die „Schadensmeldung“ per Internet kann aber nicht losgelöst von anderen Dienstleistungsangeboten stehen. So muss etwa



nicht jede Meldung zum Reparaturbedarf in einer Wohnung den Weg über eine Kontaktaufnahme mit den Bestands- oder Kundenbetreuern nehmen. Im Hinblick auf kleinere Reparaturen gibt es vielmehr einen speziellen Mieterservice, genannt „KiM“ (Kleinreparaturen in Mieterhand).

Hier können die Mieter über eine Telefon-Hotline direkt Kontakt zu einem Handwerkerzentrum aufnehmen und sofort einen Termin ausmachen. Der „Umweg“ über einen Kunden- oder Bestandsbetreuer entfällt. In einem solchen Fall ist der direkte Dialog per Fernsprechleitung sicherlich jedem E-Mail-Kontakt überlegen.

Sollte der Schaden nicht in den Servicebereich von „KiM“ fallen, dann zeigen sich wieder die Stärken des neuen Kommunikationsmediums „Internet“.

Denn beim Surfen durch die Rhein Lippe Wohnen-Seiten im Bereich „Mieterservice“ trifft der Kunde schnell auf ein dort eingestelltes Formular, mit dem er gleich online seinen Reparaturbedarf melden kann. Jede dieser Meldungen geht dann nicht nur an eine zentrale Stelle, sondern ebenso an den zuständigen Bestandsbetreuer. Möglich macht dies ein hinterlegter Filter, bei dem den Straßen und Orten bestimmte Ansprechpartner zugeordnet sind. Auf diese Weise bietet der kurze Weg von Homepage via E-Mail an Rhein Lippe Wohnen häufig die schnellere Kontaktaufnahme als das Telefon, zumal auf elektronisch übermittelte „Vorgänge“ ebenso schnell und sorgfältig reagiert wird wie auf persönlich oder schriftlich vorgebrachte Meldungen.

„Jede E-Mail wird umgehend bearbeitet, egal ob etwas in der Wohnung oder dem Umfeld nicht in Ordnung ist oder ob jemand Interesse an einem Miet- oder Kaufobjekt anmeldet“, versichert Dr. Dieter Körner.

Dass Rhein Lippe Wohnen mit seiner Homepage auf dem richtigen Weg ist, wurde auch von berufener Stelle bestätigt. Professor Dr. Matthias Neu von der FH Darmstadt hat im vergangenen Jahr in einer Sitzung des VdW-Arbeitskreises „PR & Marketing“ Internetauftritte ausgewählter Mitgliedsunternehmen bewertet und dem Unternehmen einen „guten bis sehr guten Web-Auftritt“ bescheinigt (siehe *VerbandsInfo 4/2004*).

Ansprechpartnerin

Eva-Maria Wieczorek-Auer
Rhein Lippe Wohnen GmbH
Telefon: (02 03) 54 48-2 46
E-Mail: eva.wieczorek-auer@rheinlippe.de

Multimedia

Internet-Service Teil 14:

Stadtumbau ist „en vogue“ – Informationen im Internet

In Folge der demographischen Entwicklung ist der Stadtumbau die zentrale planerisch-städtebauliche Herausforderung in Gegenwart und Zukunft. Im Internet finden sich inzwischen mehrere Seiten zum Thema.

Eine Anmerkung hierzu: Oft ist vom Stadtumbau West oder Ost die Rede. Eine derart differenzierte Sichtweise ist zwar teilweise berechtigt bzw. erforderlich, viele der ins Internet eingestellten Informationen haben indes allgemeine Bedeutung – in West wie Ost.

- ♦ <http://stadtumbau-ost.info>
(Bundestransferstelle Stadtumbau Ost; diese begleitet und betreut das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“; die Seite beinhaltet Informationen zu Programm, Forschung, Projekten, Veranstaltungen, Literatur etc.)

- ♦ <http://www.schrumpfende-stadt.de>
(betreut von der Arbeitsgruppe schrumpfende-stadt.de; im Vordergrund stehen Erkenntnisse über den Umgang mit Schrumpfungsprozessen; im „Magazin“ finden sich Kurzfassungen von abgeschlossenen Forschungsprojekten, Diplomarbeiten, Dissertationen)

- ♦ <http://www.stadtumbau.com>
(Herausgeber: Jürgen Goldschmidt; die Seite enthält ausführliche Informationen: z. B. zu den Themen „Wohnungswirtschaft und Stadtumbau“ und „Stadtumbau-Frühwarnsystem“; aufschlussreich ist das Stadtumbau-Lexikon)

- ♦ <http://www.stadtumbau-recht.de>
und
<http://www.staedtebau-recht.de>
(Rechtsgrundlagen zum Thema Stadtumbau)

GdW-Internet-Wohnungsbörse:

Preissenkung wegen erfreulich hoher Akzeptanz

Die Nutzung der GdW-Internet-Wohnungsbörse <http://www.gutundsicherwohnen.de/> wird ab sofort günstiger.

Im Rahmen der Kooperation zwischen GdW und ImmobilienScout24 war eine Staffelung der Insertionskosten in Abhängigkeit von der Anzahl der eingestellten Mietwohnungsobjekte vereinbart worden.

Die erste Mengengruppe (17.500 Objekte) wurde zum 1. März 2004 überschritten.

Deshalb reduziert sich der Preis ab März 2004 von 2,40 Euro auf 2,30 Euro je Objekt. Die Preis-

umstellung erfolgt automatisch durch ImmobilienScout24.

Der GdW empfiehlt den beteiligten Unternehmen zu prüfen, ob sie die eingesparten Mittel zu einer Vertragserweiterung nutzen – also künftig mehr Objekte online vermarkten wollen.

Dann ist auch das Erreichen der nächsten Mengengruppe (22.500 Objekte) mit weiterer Preisstaffelung durchaus realistisch.

Zur Zeit befinden sich rund 20.500 Objekte in der Internet-Börse.

Mietvertragsrecht:

Abrisskündigung des letzten Mieters war rechtens

Der BGH hat mit Urteil vom 24.03.2004, Az. VIII ZR 188/03, www.bundesgerichtshof.de, den langjährigen Rechtsstreit über die Kündigung und Räumung der Wohnung des letzten verbliebenen Mieters in einem elfgeschossigen Hochhaus mit 176 Wohnungen beendet.

Der BGH hat die vorinstanzlichen Urteile des Amtsgerichts Jena und des Landgerichts Gera bestätigt, die ein berechtigtes Interesse des Wohnungsunternehmens an der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 Absatz 1 Satz 1 BGB wegen des erforderlichen Abrisses eines von hohem Leerstand betroffenen Wohngebäudes auf der Grundlage eines Stadtentwicklungskonzeptes anerkannt hatten (vgl. *VerbandsInfo* 10/2003, Seite 35).

Der BGH hat in seiner Urteilsbegründung aber auch klargestellt, dass der ersatzlose Abriss eines Gebäudes keine wirtschaftliche Verwertung i. S. des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB darstellt. Der Begriff der wirtschaftlichen Verwertung, der im Gesetz nicht definiert ist, wird durch den BGH sehr eng ausgelegt. Neben der Vermietung und Veräußerung liegt eine wirtschaftliche Verwertung unter anderem auch dann vor, wenn ein auf dem Grundstück stehendes Gebäude mit der Mietwohnung abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird. In diesem Zusammenhang hat u. a. das Landgericht Berlin, Urteil vom 27.05.2003, Aktenzeichen 64 S 8/03, *Zeitschrift für Miet- und Raumrecht* 2003, Seite 837, entschieden: Zur Darlegung des erheblichen Nachteils als Voraussetzung der Verwertungskündigung ist erforderlich, dass der Eigentümer anhand von Wirtschaftlichkeitsberechnungen die Einnahmen und Ausgaben vor und nach der angestrebten Verwertung durch Abriss und Neubau gegenüber stellt.

Dagegen werden beim ersatzlosen Abriss eines Gebäudes nur die Unkosten vermieden, ohne dass dadurch ein dem Grundstück innewohnender Wert realisiert wird. Die Verwertungskündigung für den Stadtbau wird deshalb nur in wenigen Fällen anwendbar sein, da es in den meisten Fällen

darum geht, den bloßen Abriss von Wohngebäuden ohne nachfolgenden Wiederaufbau vorzunehmen, um die erheblichen finanziellen Verluste aufgrund des Leerstands zu beseitigen. In solchen Fällen bleibt den Wohnungsunternehmen nur die Kündigung nach der allgemeinen Regelung des berechtigten Interesses gemäß § 573 Absatz 1 BGB. Diese ist aber, wie auch die aktuelle BGH Entscheidung bestätigt, bisher nur in extremen Fällen, in denen es um den letzten Mieter in einem Wohnhaus ging, anerkannt worden.

Vertragsrecht:

Neue Formulare und Vordrucke

Folgende neue aktuelle Formulare und Vordrucke sind beim Hammonia Verlag GmbH, Hamburg, Tel. (0 40) 52 01 03-0, Fax (0 40) 52 01 03-30, erhältlich:

Art.-Nr.	Titel/neues Muster:	Einzelpreis €
38015	Dauermietvertrag	1,25
38020	Dauermietvertrag, preisgebundener Wohnraum	1,25
38036	Mietvertrag	1,25
38043	Mietvertrag, preisgebundener Wohnraum	1,25
38050	Dauernutzungsvertrag	1,25
38058	Dauernutzungsvertrag, preisgebundener Wohnraum	1,25
38065	Nutzungsvertrag	1,25
38072	Nutzungsvertrag, preisgebundener Wohnraum	1,25
38079	Mietvertrag, Wohnungsbau für Bedienstete	1,25
38095	Mietvertrag für Eigentumswohnung	1,40
38087	Zeltniervertrag	1,25
38103	Mietvertrag allgemein	1,40
30867	Untermietvertrag	0,90
30507	Antrag auf Wohnungsbauprämie, 2003	0,20
30508	Erläuterung dazu	0,20

Mietvertragsrecht:

Eigentumswechsel und Betriebskostenabrechnung

Nach einem Eigentumswechsel ist nicht der Erwerber, sondern der Veräußerer gegenüber dem Mieter bezüglich der zum Zeitpunkt des Wechsels im Grundstückseigentum abgelaufenen Abrechnungsperiode zur Abrechnung der Betriebskosten verpflichtet und zur Erhebung etwaiger Nachzahlungen berechtigt; es kommt nicht darauf an, wann der Zahlungsanspruch fällig geworden ist (BGH, Urteil vom 03.12.2003, Az. VIII ZR 168/03, *Zeitschrift für Miet- und Raumrecht* 2004, Seite 250, www.bundesgerichtshof.de).

Recht

Gesellschaftsrecht:

Haftung von Vorstand und Aufsichtsrat einer Genossenschaft

Haben Vorstand und Aufsichtsrat einer Genossenschaft vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens über deren Vermögen schuldhaft pflichtwidrig versäumt, die nach der Satzung vorgeschriebene Zeichnung weiterer Geschäftsanteile und die daraus folgende Pflichteinzahlung durchzusetzen, haften sie der Genossenschaft für den daraus entstehenden Beitragsausfallschaden.

Der Schaden kann in diesem Fall nicht mit der Begründung verneint werden, dass der Insolvenzverwalter die säumigen Mitglieder aus dem Gesichtspunkt des Verzuges auf Zahlung der ausstehenden Beträge in Anspruch nehmen könnte (BGH, Urteil vom 01.12.2003, Az. II ZR 216/01, www.bundesgerichtshof.de).

Sonstiges:

Umstürzender Baum und Schadensersatz

Der Grundstückseigentümer ist seinem Nachbarn auch ohne Verschulden analog § 906 Absatz 2 Satz 2 BGB zur Schadloshaltung verpflichtet, wenn ein Baum infolge eines Sturmes der Stärke sieben bis acht, dem ein gesunder Baum Stand gehalten hätte, auf das Nachbargrundstück fällt und dort Schaden anrichtet (OLG Düsseldorf, Urteil vom 15.01.2002, Az. 4 U 73/01, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 203, Seite 917).

Das Gericht hat in seiner Urteilsbegründung ausgeführt, dass auch wenn die Eigentümerstellung als solche nicht schon ausreicht, eine Verantwortlichkeit für jedwede vom Grundstück ausgehende Gefahrenquelle zu begründen, die Verantwortlichkeit in der Sphäre des Eigentümers erwächst, wenn ein ursprünglich nicht gefahrenträchtiger Zustand infolge natürlicher Entwicklung, etwa durch Alter oder Verschleiß, zu einer Gefahr wird, auf die der Eigentümer hätte Einfluss nehmen können (vgl. *VerbandsInfo* 04/2004, Seite 32).

Mietvertragsrecht:

Flächenabweichung von mehr als zehn Prozent ist ein Mangel

Weist eine gemietete Wohnung tatsächlich eine Wohnfläche auf, die mehr als 10 Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand einen Mangel der Mietsache nach § 536 Absatz 1 Satz 1 BGB n. F. und einen Fehler nach § 537 Absatz 1 Satz 1 BGB a. F. dar, der den Mieter zur Minderung berechtigt (BGH, Urteil vom 24.03.2004, Az. VIII 2 R 133/03, www.bundesgerichtshof.de).

Im vorliegenden Fall war die Wohnfläche im Mietvertrag mit „ca. 96 qm“ angegeben. Die Wohnfläche der vermieteten Wohnung betrug tatsächlich aber nur 85,91 qm. Nach Ansicht des Gerichts lässt die im Vertrag angegebene Formulierung „ca.“ zwar erkennen, dass es den Parteien nicht entscheidend auf die genaue Wohnungsgröße ankam, sondern durchaus Toleranzen hingenommen werden sollten. Auch für solche Toleranzen sei jedoch die Grenze dort zu ziehen, wo die Unerheblichkeit einer Tauglichkeitsminderung endet. Diese Grenze ist nach Ansicht des Gerichts im Interesse der Praktikabilität und Rechtssicherheit bei zehn Prozent zu ziehen.

Sonstiges:

Verschweigen begründet die Anfechtung eines Kaufvertrages

Das vorsätzliche Verschweigen drohender umfangreicher und kostenintensiver Sanierungsmaßnahmen im Kaufvertrag über eine Wohnungseigentumseinheit stellt einen Anfechtungsgrund dar. Der Verkäufer hat ohne Nachfragen des Käufers aufzuklären. Maßgeblich ist der Kenntnisstand des Verkäufers bei Vertragsschluss.

Der Anfechtung steht nicht entgegen, wenn die Sanierungsmaßnahmen durch die normale Instandhaltungsrücklage finanziert werden sollten (Landgericht Köln, Urteil vom 09.01.2003, Az. 8 O 321/01, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 2004, Seite 150).

Wohnungseigentumsrecht:**„Tätige Mithilfe“ von Wohnungseigentümern**

Ein einzelner Wohnungseigentümer kann jedenfalls dann nicht durch Mehrheitsbeschluss zur „tätigen Mithilfe“ herangezogen werden, wenn er die ihm „aufgegebene“ Arbeit nicht sachgerecht oder nur mit nicht vertretbarem Aufwand ausführen kann (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 15.10.2003, Az. I-3 Bx 225/03, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2004, Seite 47).

Das Gericht hat in der Begründung darauf hingewiesen, dass umstritten ist, ob Wohnungseigentümer durch einen Mehrheitsbeschluss verpflichtet werden können, bestimmte Instandhaltungsmaßnahmen persönlich zu erbringen oder auf ihre Kosten durch Dritte erbringen zu lassen.

Während die Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer zur Erbringung von Eigenleistungen im beträchtlichem Umfang bzw. zur Kostentragung hierfür im allgemeinen für unzulässig gehalten wird, wird es meist für zulässig erachtet, Reinigungsarbeiten in beschränktem Umfang – wie z. B. das Reinigen des Treppenhauses –, die in vergleichbaren Miethäusern ebenfalls in der Regel von Mietern erledigt werden, den Wohnungseigentümern auch durch Mehrheitsbeschluss zu übertragen, weil sich eine solche Regelung als eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung darstellt.

Mietvertragsrecht:**Tierhaltung in der Genossenschaftswohnung**

Durch einen Beschluss des Vorstandes der Wohnungsbaugenossenschaft kann den Genossen die Tierhaltung in der Wohnung nicht verboten werden.

Bedarf das Mitglied der Genossenschaft nach dem Wohnungs-Nutzungsvertrag der Zustimmung der Genossenschaft zur Tierhaltung in der

Mietvertragsrecht:**Übermäßiges Rauchen**

Nach einem Urteil des Amtsgerichts Frankenberg (Eder) vom 13.12.2002, Az. 6 C 369/02, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 2003, Seite 848, stellt übermäßiges Rauchen keine übervertragsmäßige Nutzung einer Mietwohnung dar.

Das Gericht hat zur Begründung ausgeführt, dass es dem Mieter im Zuge seiner Lebensgestaltung frei steht, innerhalb der Wohnung sozial adäquate Verhaltensweisen zu wählen, wozu auch die Entscheidung gehört, zu rauchen oder nicht zu rauchen.

Soweit es dem Mieter frei steht, innerhalb seiner Wohnung zu rauchen, führe dies zwangsläufig zu Ablagerungen von Schadstoffen auf Tapeten, Decken, Gardinen und Türen.

Diese Ablagerungen sind nach Ansicht des Gerichts als Teil des vertragsgemäßen Mietgebrauches zu tolerieren. Dies gelte auch, soweit Vergilbungen und Ablagerungen nicht nur auf einfaches, sondern auch auf übermäßiges Rauchen zurück zu führen sind.

In Fällen von exzessivem Rauchen haben dagegen das Amtsgericht Magdeburg, Urteil vom 19.04.2000, Az. 17 C 3320/99, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 2000, Seite 541 und das Amtsgericht Cham, Urteil vom 11.04.2002, Az. 1 C 0019/02, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 2002, Seite 761, Vertragsverletzungen gesehen.

Wohnung, so ist das Gleichbehandlungsgebot zu beachten.

Dieses schließt die Berücksichtigung besonderer Umstände in der Person des Genossenschaftlers ein (AG Hamburg, Urteil vom 14.05.2003, Az. 46 C 552/02, Wohnungswirtschaft- und Mietrecht 2003, S. 558).

Steuern

§ 13 b UStG:

Umkehrung der umsatzsteuerlichen Abführungsverpflichtung

Das BMF-Schreiben vom 31.03.2004 (vgl. VdW-Rundschreiben vom 02.04.2004) besagt, dass ein Leistungsempfänger (Wohnungsunternehmen) nur dann durch den § 13 b UStG betroffen ist, wenn er selbst nachhaltig (größer als zehn Prozent) Bauleistungen gegenüber Dritten (nicht für den eigenen Bestand) erbringt.

Da bei Wohnungsunternehmen überwiegend Vermietungsumsätze getätigt und in der Regel nur in ganz geringem Umfang Bauleistungen gegenüber Dritten erbracht werden, dürften fast alle Wohnungsunternehmen nicht von der Umkehrung der Abführungsverpflichtung betroffen sein. D. h. es bleibt bei der bisherigen Regelung, dass der Leistende (z. B. Handwerksunternehmen) auf seine Leistung die Umsatzsteuer abzuführen hat. Wichtig ist allerdings, dass Wohnungsunternehmen,

die Freistellungsbescheinigungen für die Bauabzugsteuer beantragt haben, diese einem leistenden Unternehmer nicht aushändigen, da ansonsten von einer nachhaltigen Erbringung von Bauleistungen ausgegangen wird (vgl. BMF-Schreiben vom 31.03.2004, Tz. 14, zweiter Spiegelstrich).

Zur Benachrichtigung der Auftragnehmer (z. B. Handwerksunternehmen) darüber, dass sie von § 13 b UStG nicht betroffen sind, bietet der VdW Rheinland Westfalen ein Musterschreiben an Auftragnehmer an. Dieses Musterschreiben steht unter der KB-Nr. 23/2004 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon: 02 11/ 1 69 98-40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) oder auf der Homepage des Verbandes unter www.vdw-rw.de/ auf der Seite „Nur für Mitglieder“ unter „Aktuelles“ zur Verfügung.

Einkommensteuer:

Frist zur Abgabe der Meldungen nach § 45 d EStG

Soweit vom Kapitalertragsteuerabzug wegen des Vorliegens einer Freistellungsbescheinigung Abstand genommen wurde, ist dem Bundesamt für Finanzen bis zum 31. Mai des Jahres, das auf das Jahr folgt, in dem die Kapitalerträge den Gläubigern zugeflossen sind, eine Meldung nach § 45 d EStG zu machen.

D. h. bis zum 31. Mai 2004 waren beispielsweise die Beiträge zu melden, die im Jahr 2003 an Genossenschaftsmitglieder ausgeschüttet wurden.

Die Datenübermittlung hat auf amtlich vorgeschriebenen maschinell verwertbaren Datenträgern zu erfolgen.

Das Bundesamt für Finanzen kann auf Antrag eine Übermittlung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zulassen, wenn eine Übermittlung auf Datenträgern eine unbillige Härte mit sich bringen würde.

Folgende Daten sind zu übermitteln:

1. Vor- und Zuname sowie das Geburtsdatum der Person – ggf. auch des Ehegatten –, die den Freistellungsauftrag erteilt hat (Auftraggeber).
2. Anschrift des Auftraggebers.
3. Bei den Kapitalerträgen, für die ein Freistellungsauftrag erteilt worden ist,
 - a) die Zinsen und ähnlichen Kapitalerträge, bei denen vom Steuerabzug Abstand genommen worden ist (Anmerkung: Diese Angabe ist nur von Genossenschaften mit Spareinrichtung zu machen),
 - b) die Hälfte der Dividenden und ähnlichen Kapitalerträge, bei denen nach § 44 b Abs. 1 in der Fassung des Gesetzes vom 23.10.2000 (BGBl. I S. 1433) die Erstattung von Kapitalertragsteuer beim Bundesamt für Finanzen beantragt worden ist.
4. Namen und Anschrift des Empfängers des Freistellungsauftrages.

Eigenheimzulage:**BMF-Schreiben konkretisiert die Genossenschaftsförderung**

Das Bundesfinanzministerium hat die Anforderungen zur Anwendung des Eigenheimzulagengesetzes mit einem weiteren Schreiben vom 02.03.2004 näher konkretisiert.

Betroffen sind das Erstjahr der Förderung und vor allem auch die Förderung nach § 17 EigZulG. Durch dieses Schreiben werden das BMF-Schreiben vom 10.02.1998 „Zweifelsfragen zum Eigenheimzulagengesetz und zum Vorkostenabzug bei einer nach dem Eigenheimzulagengesetz begünstigten Wohnung (§ 10 i EStG)“ entsprechend geändert sowie das BMF-Schreiben vom 11.05.1999 zu den Anforderungen des Eigenheimzulagengesetzes an eine Wohnungsgenossenschaft aufgehoben bzw. ersetzt:

1. Erstjahr i. S. d. § 5 EigZulG
Tz. 29 des BMF-Schreibens vom 10.02.1998 wurde neu gefasst.

Erstjahr ist das Jahr des Förderzeitraums, in dem der Anspruchsberechtigte die Einkunftsgrenze erstmals nicht überschreitet. Dies kann auch ein Jahr sein, das auf das Jahr der Herstellung oder Anschaffung folgt.

Das Jahr des Bezugs der Wohnung ist für die Bestimmung des Erstjahrs unbeachtlich. Kann ein Erbe Eigenheimzulage erhalten, ist Erstjahr ebenfalls das Jahr des Förderzeitraums, in dem der Erbe die Einkunftsgrenze erstmals nicht überschreitet.

2. Anforderungen an Genossenschaften i. S. d. § 17 EigZulG

Tz. 107 des BMF-Schreibens vom 10.02.1998 wurde neu gefasst. Die bisher im BMF-Schreiben vom 11.05.1999 dargelegten Anforderungen an Wohnungsgenossenschaften, bei deren Gründung kein Wohnungsbestand vorhanden ist, wurden aufgenommen und noch zusätzlich ergänzt.

Das Handeln der Genossenschaft muss auf die Herstellung oder Anschaffung von Wohnun-

gen ausgerichtet sein. Dies ist nur dann gegeben, wenn mehr als zwei Drittel des Geschäftsguthabens der Genossen zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken verwandt werden.

Diese Zwei-Drittel-Grenze gilt ebenfalls für Einlagen auf Geschäftsanteile neu beitretender Genossenschaftsmitglieder und unabhängig von der Verpflichtung zur Auszahlung gekündigter Geschäftsguthaben.

Die Genossenschaft muss unverzüglich mit der Investitionstätigkeit beginnen. Davon kann ausgegangen werden, wenn mit der Investitionstätigkeit innerhalb eines Jahres nach dem erstmaligen Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch Genossenschaftsmitglieder begonnen worden ist.

Gemäß BMF-Schreiben vom 02.03.2004 müssen alle angeschafften oder errichteten Wohnungen überwiegend an Genossenschaftsmitglieder überlassen werden.

Die bisherige Anforderung, die sich nur auf „errichtete“ Wohnungen (Tz. 107 Satz 3 a. F.) und auf die Anschaffung eines schlüsselfertigen Neubaus (Schreiben des BMF vom 11.05.1999) bezog, ist entfallen.

In den Fällen, in denen – nicht schlüsselfertig neu errichtete – Wohnungen und Gebäude vor dem Veröffentlichungsdatum des BMF-Schreibens vom 02.03.2004 im Bundessteuerblatt angeschafft wurden, bleibt auf Antrag die Tz. 107 Satz 3 a. F. weiterhin anwendbar.

Das bedeutet, dass diese Wohnungen und Gebäude ohne Einschränkung auch an Nichtmitglieder überlassen werden dürfen.

Das BMF-Schreiben vom 02.03.2004 kann unter der KB-Nr. 24/2004 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon: 02 11/ 1 69 98-40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden.

Steuern

Grunderwerbsteuer:

Meldepflichten bei Erwerb

In der Regel sind bei Grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerben keine Steuererklärungen abzugeben, weil aufgrund der Meldungen des Notars bzw. der Grundbuchämter das Finanzamt von den Erwerben Kenntnis erhält und daraufhin Grunderwerbsteuerbescheide erlässt. Es gibt aber auch Fälle, in denen der Steuerschuldner dem Finanzamt eine Meldung über den Erwerbsvorgang machen muss. Diese Fälle sind abschließend in § 19 GrEStG geregelt. Wesentliche Fälle des § 19 GrEStG sind:

- ♦ Erwerb von Gebäuden auf fremden Grundstücken
- ♦ Änderungen im Gesellschafterbestand bzw. bei den Geschäftsanteilen, die dazu führen, dass 95 % der Anteile an der Gesellschaft in einer Hand vereinigt werden
- ♦ Alle Erwerbe, bei denen ein Notar, ein Gericht oder eine Behörde keine Meldung nach § 18 GrEStG zu erstatten hat
- ♦ Leistungen, die der Erwerber des Grundstücks anderen Personen als dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass sie auf den Erwerb des Grundstücks verzichten.
- ♦ Änderungen im Gesellschafterbestand einer Gesamthand
- ♦ Jede Erhöhung der Gegenleistung des Erwerbers durch Gewährung von zusätzlichen Leis-

tungen neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung.

Zu beachten ist, dass Steuerschuldner alle an einem Kaufvertrag beteiligten (Käufer und Verkäufer) sind. Dies gilt auch dann, wenn die Grunderwerbsteuerzahlung auf den Erwerber überwältigt wurde.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist der Tatbestand der Erhöhung der Gegenleistung durch zusätzliche Leistungen, die neben der beim Erwerb vereinbarten Gegenleistung gewährt werden. Besondere Bedeutung kann diese Regelung beim Erwerb von Konversionsflächen haben, weil häufig vielfach eine Erhöhung des Kaufpreises vereinbart wird, wenn

- ♦ eine bestehende Abbruchverpflichtung nicht eingehalten wird,
- ♦ eine bestimmte Verwendung des Grundstücks vereinbart ist. Erfolgt eine andere Verwendung, erhöht sich der vereinbarte Kaufpreis.

Auch beim Bauträgerkauf kann eine Meldepflicht bestehen, wenn z. B. nach Abschluss des Kaufvertrages sich eine Erhöhung des Kaufpreises ergibt, weil der Erwerber Sonderwünsche hat, die zu einem höheren Kaufpreis führen.

Einkommensteuer:

Handwerker-Rechnungen absetzen bei der Einkommensteuer-Erklärung

Ab 2003 können unter bestimmten Voraussetzungen Handwerker-Rechnungen steuermindernd geltend gemacht werden.

§ 35 a Abs. 2 EStG gestattet, die Kosten für so genannte haushaltsnahe Dienstleistungen steuermindernd geltend zu machen. Diese Steuersparmöglichkeit gilt für Privatpersonen, die in ihrem Haushalt einen Unternehmer eine haushaltsnahe Dienstleistung ausführen lassen (z. B. selbststän-

diger Fensterputzer oder Gärtner). Handwerkliche Leistungen werden anerkannt für Schönheitsreparaturen oder kleine Ausbesserungsarbeiten.

Aus den vorgenannten Aufwendungen können 20 % von der Steuerschuld abgezogen werden, maximal 600 Euro p. a. Die Steuererstattung wird aber nur auf die Arbeitsleistung, nicht auf die Materialkosten gewährt. Als Nachweis ist die Rechnung und ein Zahlungsbeleg notwendig.

Entwurf des IDW:**Bilanzierung von Software beim Anwender**

Der Hauptfachausschuss des IDW hat Mitte 2003 einen umfangreichen Entwurf einer Stellungnahme zur Bilanzierung von Software beim Anwender veröffentlicht, der auf viele in der Praxis auftretende Probleme eingeht. Vor dem Hintergrund der in den nächsten Jahren zu erwartenden Softwareumstellungen kommt diesem Problemkreis in der Wohnungswirtschaft voraussichtlich zunehmende praktische Bedeutung zu. Die Verabschiedung der endgültigen Stellungnahme steht derzeit noch aus.

Da immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die nicht entgeltlich erworben wurden, gemäß § 248 HGB nicht aktiviert werden dürfen, ist hinsichtlich der Software zunächst zu unterscheiden, ob es sich um einen materiellen oder immateriellen Vermögensgegenstand handelt. Liegt ein immaterieller Vermögensgegenstand vor, ist ferner zu klären, ob dieser entgeltlich erworben oder selbst erstellt wurde. Soweit ein entgeltlich erworbener Vermögensgegenstand vorliegt, sind abschließend Zweifelsfragen hinsichtlich des Umfangs der aktivierungspflichtigen Kosten Anschaffungskosten zu klären.

Der Entwurf unterscheidet bei der Klassifizierung von Software zwischen Firmware, Systemsoftware und Anwendungssoftware. Anwendungssoftware kann unterschieden werden in Individual- und Standardsoftware, die ihrerseits variabel oder fix gestaltet sein kann. Firmware ist als unselbstständiger Teil der Hardware zusammen mit dieser im Sachanlagevermögen zu aktivieren. System- und Anwendungssoftware ist grundsätzlich den immateriellen Vermögensgegenständen zuzuordnen. Ausnahmen bestehen, wenn:

- ♦ Systemsoftware zusammen mit der Hardware erworben wurde (Bundling) und eine Aufteilung der Anschaffungskosten nicht möglich ist => Systemsoftware und Hardware bilden einen einheitlichen Vermögensgegenstand des Sachanlagevermögens.
- ♦ Anwendungssoftware, die vornehmlich allgemein zugängliche Datenbestände auf einem Datenträger verkörpert (z. B. Telefonbücher u. Ä.)

=> materieller Vermögensgegenstand des Sachanlagevermögens, häufig geringwertige Wirtschaftsgüter.

Der Abgrenzung von Anschaffungs- oder Herstellungsvorgängen kommt insbesondere für Individualsoftware erhebliche Bedeutung zu. Grundsätzlich gilt nach dem Entwurf, dass auch für durch Dritte im Rahmen eines Dienstvertrags erstellte Individualsoftware das Aktivierungsverbot des § 246 Abs. 2 HGB besteht.

Erfolgt hingegen die Herstellung im Rahmen eines Werkvertrags, gilt ein Aktivierungsgebot. Standardsoftware wird im Regelfall im Rahmen eines entgeltlichen Vertrags angeschafft, so dass ein Aktivierungsgebot gegeben ist, es sei denn, die (variable) Standardsoftware wird so modifiziert, dass insgesamt eine Wesensänderung und damit ein neuer (selbst erstellter) Vermögensgegenstand vorliegt. Entscheidend ist dann, wer das Herstellungsrisiko trägt.

Das Herstellungsrisiko ist auch entscheidend für die Beurteilung von Erweiterungen und Verbesserungen an bereits vorhandener Software.

Liegt es beim Anwender, greift das Aktivierungsverbot, ansonsten liegen aktivierungspflichtige (nachträgliche) Aufwendungen vor.

Aufwendungen für das Customizing (insbesondere bei ERP-Software) sind danach zu unterscheiden, ob sie der Herstellung der Betriebsbereitschaft dienen oder darüber hinausgehen. Im ersten Fall liegt ein aktivierungspflichtiger Anschaffungsvorgang vor, im letzteren Fall muss weiter das Aktivierungsverbot für selbst erstellte Software beachtet werden.

Weitere Details zu den zuvor dargestellten Grundzügen sowie z. B. zur Behandlung von Updates, zum Umfang der Anschaffungskosten oder Bewertungsfragen können dem IDW ERS HFA 11 entnommen werden, das unter der KB-Nr. 25/2004 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon 02 11/ 1 69 98 40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden kann.

Bildung und Beruf

Fort- und Weiterbildung

VdW
Rheinland Westfalen



vdw
Niedersachsen
Bremen

VdW südwest
Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.



Europäisches Bildungszentrum

03.06.2004	Düsseldorf	Spezialfragen zur Betriebskostenabrechnung	Volker J.- Ziaja
03.06.2004	Hannover	Mängelvermeidung in der Haustechnik	Hans-Helmut Herda
08.06.2004	Düsseldorf	Kostensenkung bei Einzelmodernisierungen im Zuge von Mieterwechsel	Dr. Norbert Raschper
09.06.2004	Hannover	Dauerbrenner Mieterhöhung, Grundsätzliches und Aktuelles zu den verschiedenen Mieterhöhungs- möglichkeiten im preisfreien Wohnungsbau	Ulf P. Börstinghaus
09.06.2004	Hannover	Die internationalen Rechnungslegungsvorschriften nach IFRS/IAS – wesentliche Unterschiede im Vergleich zum HGB	Gerhard Viemann Christian Petersohn
15.06.2004	Budenheim	Übersicht über die neue Rechnungslegung nach HGB im Vergleich zu IAS und US GAP	Heinz Buschkühler
15.06.2004	Düsseldorf	Interne Revision als Bestandteil des internen Kontrollsystems (IKS)	Christian Petersohn Heiko Günter
15.06.2004	Bochum	Akquise und Kalkulation von Verwaltungen – Gestaltung des Verwaltervertrages	Erhard Abitz
16.06.2004	Hannover	Aktuelles Steuerrecht	Ingeborg Esser Jürgen Gnewuch Jörg Cammann
16.06.2004	Düsseldorf	Schönheitsreparaturen – vertragsgemäßer und vertragswidriger Gebrauch	Detlef Wendt
16.06.2004	Kronberg	Bewertung von bebauten und unbebauten Liegenschaften	Karl Herbert Günter
16.06.2004	Bochum	Der insolvente Mieter	Ulf P. Börstinghaus
17.06.2004	Hannover	Mietprivatisierung bedeutet mehr als Bestandsverkauf – Wohnungen gezielt verkaufen am Beispiel der Deutsche Annington GmbH	Prof. Dr. Volker Riebel
17.06.2004	Wiesbaden	Markterfolg durch Kundenorientierung	Prof. Dr. Matthias Neu
17.06.2004	Bochum	Genossenschaftsrecht, Schenkungen, Pfändung, Nachlasspflegschaften, Vererbung	Prof. Dr. Jürgen Keßler
17.18.06.2004	Bochum	Die Buchhaltung in der WEG	Kerstin Bonk
21.06.2004	Hannover	Sprachdummheiten, falsche Grammatik, modischen Unfug in geschäftlichen Briefen und Texten vermeiden	Dr. Jürgen F. Bohle
22.06.2004	Kronberg	Wohnungsabnahme – mehr als ein Protokoll	Gerhard van Zütphen

Bildung und Beruf

22.06.2004	Bochum	Umwandlung von Mietwohnungen in WEG – rechtliche und praktische Voraussetzungen	Karl-Heinz Henning
23.06.2004	Wiesbaden	Anpassung der Wohnraummietverträge an das neue Schuldrecht	Prof. Dr. Slapnicar Raphael Wiegelmann
23.06.2004	Bochum	Das Kennzahlensystem - Tücken der Berechnung	Ursula Plöger
24.06.2004	Wiesbaden	Portfolio-Management und Due Diligence in der Wohnungswirtschaft / Ganzheitlicher Controllingansatz mit Blick auf Basel II	Henri Lüdeke
24.06.2004	Bochum	Mängelvermeidung in der Haustechnik	Hans-Helmut Herda
29.06.2004	Budenheim	Erfolgreich als Immobilienmakler	Stephan Schlocker
29.06.2004	Hannover	Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums aus kaufmännischer und rechtlicher Sicht	Horst Griesmayr
30.06.2004	Budenheim	Erfolgreich als Immobilienmakler	Stephan Schlocker
30.06.2004	Hannover	Der Kunde – Feind oder Freund? Mietertypen im Vermietungsgeschäft	Astrid Horváth
01.07.2004	Düsseldorf	Mieterprivatisierung bedeutet mehr als Bestandsverkauf – Wohnungen gezielt verkaufen am Beispiel der Deutschen Annington GmbH	Prof. Dr. Volker Riebel
01.07.2004	Budenheim	Krach im Treppenhaus – Rechtsfragen rund um die Hausordnung	Gerhard van Zütphen
06.07.2004	Wiesbaden	Aktuelles zur Betriebskostenabrechnung	Volker J. Ziaja
07.07.2004	Wiesbaden	Praktikerseminar für Aufsichtsräte: Aufgaben, Rechte und Pflichten	Albert Hanke Bernhard Mückain
07.07.2004	Bochum	Wann darf ich die Miete mindern? Rechtliche Grundlagen	Detlef Wendt
08.07.2004	Wiesbaden	Wirtschaftlichkeitsberechnung bei Immobilieninvestitionen in der Wohnungswirtschaft	Xaver Braun
08.07.2004	Düsseldorf	Spezialfragen des Datenschutzes	Holger Koch
13.07.2004	Bochum	Grundlagen der Immobilien-Wertermittlung	Dieter Rummel
13.07.2004	Bochum	VOB für Praktiker	Karl Herbert Günter
13.07.2004	Wiesbaden	Mediation – Kostengünstig und schnell zur Konfliktlösung	Corina Sube
14.07.2004	Bochum	Frist bis Juli 2005 nicht versäumen ... Die neue deutsche Rechtschreibung und Kommasetzung in geschäftlichen Briefen und Texten – Erläuterungen, Hilfen, Übungen	Dr. Jürgen F.E. Bohle
14.07.2004	Wiesbaden	Datenschutz in der Wohnungswirtschaft	Prof. Dr. Rainer Wiestner Matthias Dick

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

- in Bochum Claudia Bovenschulte Telefon 02 34 / 94 47-5 10
- in Düsseldorf Dr. Gerhard Jeschke Telefon 02 11 / 1 69 98-25
- in Frankfurt Sabine Oefner Telefon 0 69 / 97 06 51 28
- in Hannover Karsten Dürkop Telefon 05 11 / 12 65-1 26

Bildung und Beruf

Fachtagung Bestandsmanagement am 15. Juni:

Optimierte Erträge – zufriedene Kunden

EBZ, VdW Rheinland Westfalen und GdW veranstalten am 15. Juni 2004 eine gemeinsame Fachtagung. FWI-Absolventen geben den Ton an. Im Mittelpunkt der Tagung steht die Kernaufgabe eines jeden Wohnungsunternehmens: das Bestandsmanagement.

Führungskräfte aus Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die sich in der Praxis intensiv mit Portfoliomanagement/Investitionsrechnung, Bestands- und Betriebskostenmanagement sowie Unternehmensstrategie auseinandersetzen, werden interessante Lösungsvorschläge u. a. zu den Problemstellungen

- ♦ Marktorientierte Immobilienbewirtschaftung,
- ♦ zukunftsichere Investitionsentscheidungen bei Modernisierungen,
- ♦ Mieterzufriedenheit und Kundenorientierung auch bei hohem Kostendruck,
- ♦ Betriebskosteneinsparpotentiale,

aus den unterschiedlichen Sichtweisen vorstellen. In anschließenden Workshops können verschiedene Aspekte vertieft und diskutiert werden.

Die Tagung richtet sich an Führungskräfte aus Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die sich mit Portfoliomanagement/Investitionsrech-

nung, Bestandsmanagement, Betriebskostenmanagement und Unternehmensstrategie beschäftigen. Sie dürfte auch für Personalchefs und Personalentwickler interessant sein: Immerhin präsentiert sich der Führungsnachwuchs der Branche.

Das ist das Besondere an dieser Tagung: Sie ist in enger Zusammenarbeit mit Studienabsolventen der Führungsakademie entstanden. Alle Referenten sind FWI-Absolventen und haben mit ihrem Wissen interessante Karrieren gemacht. In ganz Deutschland sind sie in Führungspositionen der Immobilienwirtschaft zu finden. Einen „alten Hasen“ freut diese Veranstaltung besonders: den Vorsitzenden des FWI-Studienbeirates, Prof. Dr. Cox. Er weiß es schon lange: Zehn Jahre persönliches Engagement für das FWI-Studium haben sich gelohnt. Wer sonst, wenn nicht er, sollte diese Tagung eröffnen.

Weitere Informationen unter www.e-b-z.de oder bei Dr. Lieselotte Steveling, Tel: 0234 / 9447-602, E-Mail: L.Steveling@fwi.de.

Kosten: EUR 180,00 inkl. Mittagsimbiss, Tagungsgetränke, Seminarunterlagen, Veranstaltungsort: Europäisches Bildungszentrum (EBZ), Bochum.

Berufskolleg am EBZ unter neuer Leitung

Mit der Studiendirektorin Wilma Elsing hat das Europäische Bildungszentrum (EBZ) in Bochum nach Ausscheiden des bisherigen Schulleiters, Dr. Murfeld, erstmals einer Frau die Leitungsfunktion übertragen.

Wilma Elsing, gebürtige Essenerin und Mutter von zwei erwachsenen Töchtern, trat nach ihrem Magisterstudium und Staatsexamen (Germanistik, Erziehungs- und Wirtschaftswissenschaften) als Studienrätin in den Schuldienst ein. Langjährige Unterrichtstätigkeit in kaufmännischen Bildungsgängen der Industrie und des Handels führte Wilma Elsing an das Ständige Sekretariat der Kultusministerkonferenz (KM) in Bonn. Dort gehörte die Koordination der Bundes-

länder in Fragen der beruflichen Bildung zu ihren Arbeitsschwerpunkten. Der Mitte der 90er Jahre vollzogene Paradigmenwechsel in der beruflichen Bildung und die daraus resultierenden curricularen Neustrukturierungen stellten veränderte Anforderungen an den Unterricht. Ihre Aufgabe war es, diesen Strukturwandel mit zu gestalten. Sie steuerte die Curriculum-



Wilma Elsing, die neue Studiendirektorin des EBZ

Bildung und Beruf / Aus den Gremien

entwicklung, indem sie Lehrerinnen und Lehrer aus den verschiedenen Bundesländern in der Erarbeitung von Lehrplänen und Rahmenvereinbarungen beriet und unterstützte. Die intensive Zusammenarbeit mit Arbeitgeber- und Arbeitnehmervertretern, deren Bundesorganisationen sowie den Bundesministerien machten sie zu einer exzellenten Kennerin der Strukturen und Verantwortlichkeiten in der Berufsbildung.

Der Vertretung der Länderinteressen auf Bundesebene folgte der Wechsel zum nordrhein-westfälischen Schulministerium in Düsseldorf. Neben der Curriculumentwicklung und -umsetzung in der Berufsschule widmete sich Wilma Elsing dem Fremdsprachenlernen in den Berufskollegs und der Entwicklung von Konzepten zur Vermittlung und Zertifizierung von Zusatzqualifikationen. Durch die mehrjährige Zusammenarbeit mit Kammern, Innungen, Gewerkschaften, Verbänden und Schulen in Bezug auf Qualitätsentwicklung und -sicherung sowie inhaltliche und organisatorische Fragen der Lernortkooperation im dualen Bereich gewann sie wertvolle Erfahrungen für ihre zukünftige Arbeit im EBZ.

Wilma Elsing hat sich fest vorgenommen, das EBZ in seiner Funktion als maßgeblicher Bil-

dungsdienstleister für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu stärken. Mit dem Wunsch nach enger Kooperation mit den Ausbildungsbetrieben und den immobilienwirtschaftlichen Verbänden verknüpft sie die Chance, den Qualifizierungsbedarf der Branche aufzunehmen und diesen in teamorientierter Zusammenarbeit mit Schulträger und Kollegium mit den Bildungsinteressen der Schülerinnen und Schüler zu verbinden. Hierdurch leistet das Berufskolleg seinen Beitrag zur Ausbildung kompetenten Personals unter veränderten Marktbedingungen und unterstützt die Immobilienwirtschaft bei einer zentralen Aufgabe: der Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Branche.

Dass Wilma Elsing das EBZ beim Namen nimmt und der europäischen Dimension einen hohen Stellenwert beimisst, deckt sich mit ihrer Absicht, das EBZ als überregionales Berufsbildungszentrum weiter zu entwickeln. Das alles – davon ist sie fest überzeugt – gelingt nur in vertrauensvoller Zusammenarbeit mit den engagierten Kolleginnen und Kollegen des EBZ, die bereits seit Jahren den guten Ruf der Schule mit begründen. Auf diese Zusammenarbeit und auf die Rückkehr in ihre Heimat – das Ruhrgebiet – freut sich die neue Schulleiterin.

Ausschuss Technik:

Smarter Wohnen im intelligenten Haus

„Das Intelligente Haus“ war das Top-Thema der letzten Sitzung des Ausschusses Technik am 29. April 2004 in Essen. Die Fraunhofer Institute Mikroelektronische Schaltungen und Systeme (IMS) und Software und Systemtechnik (ISST) stellten praktikable Lösungen für den Bereich „Wohnen“ vor. Dabei spielen nicht nur Komfortgedanken eine Rolle.

Die Anwendungsgebiete können vielmehr die Interessen der Vermieter und der Mieter ansprechen. So spielt die Sicherheit eines Gebäudes, einer Wohnung und des Wohnumfeldes eine immer größer werdende Rolle. Auch bei Fragen der Pflege und persönlichen Kontrolle bei gebrechlichen oder älteren Menschen können elektronische Einrichtungen helfen. Das gibt den Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, das Nutzungsspektrum ihrer Wohnungen zu erwei-

tern. Junge Familien gewinnt man eher mit den kommunikativen Möglichkeiten elektronischer Netzwerke. Fernsehen, Video, Telefon und Internet sind hier die Themen, die junge Wohnungssuchende ansprechen.

Die Ausschussmitglieder waren sich einig: Neubauten sollten heutzutage in jedem Fall mit der nötigen Infrastruktur hergestellt werden: Koax-Kabel und CAT 7- Kabel in jedem Raum der Wohnung. Das bietet Vermietern und Mietern die Möglichkeit, ganz nach Belieben und Geldbeutel Leistungen anzubieten oder zu bestellen.

Bei bestehenden Gebäuden sollten diese Verkabelungen – zumindest bei vollständigen Wohnungsmodernisierungen – ebenfalls vorgesehen werden, mit dem dann möglichen Angebot: Smarter Wohnen.

Aus den Gremien

Ausschuss „Steuern und Bilanzierung“:

Von der Reform der Grundsteuer bis zum Bilanzrechtsreformgesetz

Der Ausschuss „Steuern und Bilanzierung“ tagte am 10. Mai 2004 unter Leitung seines Vorsitzenden Ulrich A. Büchner bei der THS TreuhandStelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk GmbH in Gelsenkirchen. Er befasste sich u. a. mit folgenden Themen:

- ♦ Durch das BMF-Schreiben zu § 13 b UStG ist klargestellt, dass es für Wohnungsunternehmen in der Regel zu keiner Umkehrung der umsatzsteuerlichen Abzugsverpflichtung kommt, weil die Wohnungsunternehmen nur in geringem Umfang Bauleistungen an Dritte erbringen (Unterschreitung der Bagatellgrenze von zehn Prozent). Da zwischenzeitlich eine Vielzahl von Handwerks- und Bauunternehmen bei den Wohnungsunternehmen nachfragen, ob die Abzugsverpflichtung für das Wohnungsunternehmen gilt, wurde angeregt, den Mitgliedsunternehmen ein Rundschreiben an die Handwerksunternehmen anzubieten, in dem klargestellt wird, dass es bei der bisherigen Rechtslage bleibt, dass das Bau- oder Handwerksunternehmen die Umsatzsteuer abzuführen hat (vgl. Rubrik „Steuern“ in diesem VerbandsInfo).
- ♦ Die mit Rundschreiben des Verbandes vom 03.05.2004 angekündigte vorgesehene Entschärfung beim § 8 a KStG (Gesellschafterfremdfinanzierung) wurde positiv zur Kenntnis genommen. Bedeutsam ist, dass rückgriffsgesicherte Darlehen nicht nur im kommunalen Bereich, sondern auch in so genannten normalen Fällen nicht mehr als Gesellschafterfremdfinanzierung i. S. d. § 8 a KStG gesehen werden sollen. Es ist allerdings das für Juni 2004 angekündigte BMF-Schreiben und die weitere konkrete Auslegung zu erwarten.
- ♦ Der Ausschuss wurde über die vom Verbandsdirektor an die Minister Dieckmann und Vesper in Nordrhein-Westfalen und Mittler in Rheinland-Pfalz gesandten Schreiben zur Reform der Grundsteuer informiert. Die Proberechnungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen haben gezeigt, dass das derzeitige Grundsteuermodell modifizierungsbedürftig ist. Der bisher vorgelegte Diskussionsentwurf sollte nochmals generell auf den Prüfstand gestellt werden (vgl. Seite 20 VerbandsInfo 5/2004).
- ♦ Weiter diskutierte der Ausschuss über den Entwurf eines Bilanzrechtsreformgesetzes und weitere in der gesetzgeberischen Planung befindliche Reformvorhaben zum Bilanzrecht. Das Bilanzrechtsreformgesetz beabsichtigt u. a. folgende Änderungen: Anhebung der Schwellenwerte zur Klassifizierung bei Kapitalgesellschaften, Erweiterung der Pflichtangaben im Anhang, Ausweitung des Lageberichtes (u. a. Analyse des Geschäftsverlauf und der Lage der Gesellschaft), Konzernabschluss nach internationalen Rechnungslegungsstandards, Bestellung und Abberufung des Abschlussprüfers, Ausschlussgründe. Das Bilanzkontrollgesetz sieht die Einführung eines so genannten Enforcement-Verfahrens (private Aufsichtsbehörde) vor. Im Weiteren ist vorgesehen, ab 2005 Aufwandsrückstellungen nicht mehr für zulässig zu erklären.
- ♦ Das Bundesministerium hat dem GdW mitgeteilt, dass der Gesetzgeber konkret mit Wirkung ab 2004 plant, bei Organschaftsverträgen mit ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Differenz zwischen dem handelsrechtlichen und dem steuerlichen Jahresergebnis als Ausschüttung vororganschaftlicher Rücklagen anzusehen.
- ♦ Auf Unverständnis der Ausschussteilnehmer traf die Auffassung der Finanzverwaltung, dass auch Kapitalrückzahlungen zu einer körperschaftsteuerlichen Ausschüttungsbelastung führen können. Der GdW hat sich an das Bundesministerium der Finanzen und der VdW Rheinland Westfalen an die Finanzministerien Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz in der Sache gewandt.

Arbeitskreis „Kooperation und Netzwerke von Wohnungsgenossenschaften“: Fragebogen wird erarbeitet

Am 28. April 2004 hat sich der Arbeitskreis „Kooperation und Netzwerke von Wohnungsgenossenschaften“ in Düsseldorf konstituiert. Zum Vorsitzenden wurde Karl-Heinz Abraham, Vorstandsmitglied im Wohnungsverein Herne eG, und zum stellvertretenden Vorsitzenden Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsmitglied des Spar- und Bauvereins Dortmund eG, gewählt.

Die Einrichtung des Arbeitskreises ist Ergebnis des 3. Symposiums „Perspektiven für Wohnungsgenos-

senschaften“ von VdW Rheinland Westfalen und IfG Institut für Genossenschaftswesen am 11.11.2003 in Münster, das sich mit Kooperationen und Netzwerken von Wohnungsgenossenschaften befasste.

Der Arbeitskreis befasste sich im wesentlichen mit den Kriterien für die Erarbeitung eines Fragebogens, mit Hilfe dessen eine Bestandsanalyse bestehender Kooperationen und Netzwerke vorgenommen werden soll, die den Wohnungsgenossenschaften als Handreichung zur Verfügung gestellt werden soll.

Finanzausschuss:

Jahresabschluss 2003 eingehend diskutiert

Unter Leitung seines Vorsitzenden Hubert Scharlau tagte der Finanzausschuss des Verbandes am 27. April 2004 in Mainz. Schwerpunkt der Sitzung war die anhand umfassender Unterlagen geführte Diskussion über den Jahresabschluss 2003. Den Mitgliedern des Finanzausschusses konnte ein zufrieden stellendes Ergebnis vorgestellt werden.

Ferner wurde der Betriebsabrechnungsbogen 2003 zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Ausschuss stellte fest, dass es zu keiner Quersubventionierung zwischen dem steuerpflichtigen und steuerbefreiten Bereich gekommen ist.

Ein weiterer Beratungspunkt waren die Wohn-Immobilien des Verbandes in Dortmund-Wam-

bel. Hierzu hatte der VdW Rheinland Westfalen bei seinen Mitgliedsunternehmen angefragt, ob ein Kaufinteresse besteht.

Da ein solches nicht bestand, konnten über einen Makler Interessenten geworben werden, die einen aus der Sicht des Finanzausschusses äußerst attraktiven Preis boten.

Der Finanzausschuss empfahl deshalb dem Verbandsrat zu beschließen, dem Vorstand auf der Grundlage der Angebote Handlungsvollmacht zum Verkauf der Wohn-Immobilien des Verbandes in Dortmund-Wambel zu geben.

Der Verkaufserlös soll den Rücklagen des Verbandes in voller Höhe zugeführt werden.

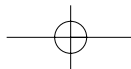
Die drei Fachschaften des Verbandes tagten in Aachen

Am Vortag des 3. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT kamen am 24. Mai 2004 der Genossenschaftsausschuss sowie die beiden Fachschaften der Wohnungsunternehmen der Kommunen/ der Öffentlichen Hand (ÖKU) und der industrieverbundenen, kirchlichen und sonstigen Unternehmen (IKS) jeweils in Vollversammlungen zusammen.

Im Mittelpunkt der Sitzung des Genossenschaftsausschusses stand die Diskussion der Ergebnisse

der Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ der Bundesregierung, die Ende April 2004 ihren Abschlussbericht vorgelegt hatte. Die Ausschuss-Mitglieder waren sich einig in der Beurteilung, dass die Wohnungsgenossenschaften im Sinne eines Alleinstellungsmerkmals deutlich als dritte Säule im Wohnungsmarkt definiert werden.

Roswitha Sinz, Leiterin der Abteilung „Interessenvertretung und Beratung“, stellte den IKS-



Aus den Gremien / Personalia

und ÖKU-Vollversammlungen u. a. das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2004 des Rats der Immobilienweisen vor (vgl. S. 19).

Die Fachschaft IKS befasste sich außerdem insbesondere mit aktuellen steuerlichen Änderungen, über die Herr WP/StB Jürgen Gnewuch, Leiter der Abteilung „Steuerberatung“, berichtete.

In der ÖKU-Vollversammlung wurden u.a. die Ergebnisse der VdW-internen Umfrage über Projek-

te in Anlehnung an PPP (Public-Private-Partnership) und das weitere Vorgehen beraten.

Außerdem wurde Horst-Rüdiger Hoschkara, WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, zum stellvertretenden Vorsitzenden der Fachschaft gewählt.

Er tritt damit die Nachfolge von Jürgen Noppel, GAG/Grubo, Köln, an, der im Herbst des vergangenen Jahres aus dem Unternehmen ausgeschieden ist.

Verbandsrat fasste wichtige Beschlüsse

Unter der Leitung seines Vorsitzenden Ulrich A. Büchner tagte der Verbandsrat am 27. April 2004 in Mainz und am 24. Mai 2004 im Rahmen des 3. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT in Aachen.

Zentrale Beratungspunkte waren neben den Berichten des Vorstandes, aus dem GdW-Vorstand und aus dem Finanzausschuss u. a. der jeweils aktuelle Stand der Kooperation mit dem VdW südwest, der Beitritt des Verbandes zum „Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen e. V.“ und Berichte aus Arbeitskreisen zur „Umgestaltung öffentlicher Förderungen“ und zum

„WohnLeben für ältere Menschen“.

Darüber hinaus sprach sich der Verbandsrat, gestützt durch einen Erfahrungsaustausch über die Feldversuche zur Einführung eines Energiepasses, für das verbrauchsorientierte Verfahren aus.

In der Mai-Sitzung befasste sich der Verbandsrat außerdem mit der Vorbereitung des Verbandstages vom 27. bis 29. September 2004 in Essen.

Zudem fassten die Mitglieder des Verbandsrates den einstimmigen Beschluss, den Vorstand des VdW Rheinland Westfalen bis zum 31. Dezember 2009 weiterzubestellen.

VdW Rheinland Westfalen e.V.:

Vorstand bleibt bis Ende 2009 im Amt

Der Vorstand des VdW Rheinland Westfalen e.V. bleibt bis zum Ende dieses Jahrzehntes weiter im Amt. Diese einstimmige Entscheidung traf der Verbandsrat in seiner Sitzung am 24. Mai 2004 in Aachen.

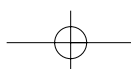
Verbandsdirektor Burghard Schneider (59), Sprecher des Vorstandes, wurde erstmals zum 1. September 2000 in sein Amt berufen. Der Jurist und Staatssekretär a.D., in dessen Ressort die Bereiche Interessenvertretung, Beratung, Verwaltung und Organisation fallen, wird seine Tätigkeit für den Verband bis zur Vollendung seines 65. Lebensjahres fortführen.

Prüfungsdirektor Hubert Schiffers (54) begann seine Vorstandstätigkeit beim Verband am 1. Ja-

nuar 1990. In die Zuständigkeit des Diplom-Kaufmanns, Wirtschaftsprüfers und Steuerberaters fallen die Bereiche Wirtschaftsprüfung und -beratung sowie Steuerberatung.



*Burghard Schneider, Sprecher des Vorstandes (li.)
und Prüfungsdirektor Hubert Schiffers*



Victor-Aimé-Huber Medaille für Professor Dr.-Ing. Karl-Heinz Cox

Der GdW hat am 20. April 2004 Prof. Dr. Karl-Heinz Cox mit der Ehrenmedaille Victor-Aimé-Huber die höchste Auszeichnung verliehen.

Damit würdigte der GdW die außerordentlichen Verdienste, die Prof. Dr. Cox durch sein Engagement und seinen großen persönlichen Einsatz für die Wohnungswirtschaft und die Interessenvertretung für den GdW und den VdW Rheinland Westfalen, insbesondere als Mitglied des Präsidiums des Verbandsrates des GdW und als langjähriger Vorsitzen-

der des Fachausschusses Planung und Technik des GdW, erworben

hat. Ferner erhielt Dr. Cox diese Auszeichnung für seine hervorragenden Leistungen bei der konzeptionellen und institutionellen Entwicklung der höheren Weiterbildung für den Führungsnachwuchs in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie für sein beispielhaftes Engagement für eine nachhaltige Stadtentwicklung und für eine Baukultur, die ästhetischen, ökonomischen und sozialen Aspekten gleichermaßen und dauerhaft Rechnung trägt.



GdW-Ehrenmedaille in Gold für Bernhard Koppmann



Der GdW hat am 20. April 2004 an Bernhard Koppmann, Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Freie Scholle eG Bielefeld, in Anerkennung seiner besonderen Verdienste über mehr als zwei Jahrzehnte an führender Stelle in den

Gremien des VdW Rheinland Westfalen und des GdW, die Ehrenmedaille in Gold verliehen.

Damit würdigte der GdW Koppmanns großes persönliches Engagement für die ideellen und ordnungspolitischen Grundlagen sowie die wirtschaftlichen Anliegen der Wohnungsgenossenschaften und der vielen wichtigen Entwicklungen und Initiativen, die er in seiner Arbeit in den wohnungswirtschaftlichen und -genossenschaftlichen Gremien und Aktionen auf Landes- und Bundesebene angestoßen, befördert und beeinflusst hat.

GdW-Fachausschuss für Rechtsfragen:

Dr. Wolfgang Wilken neuer Vorsitzender

Zum neuen Vorsitzenden des Fachausschusses für Rechtsfragen des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen hat der Vorstand des GdW Dr. Wolfgang Wilken, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier GmbH, Köln, berufen.

Dr. Wilken ist u. a. Mitglied des Verbandsrates des VdW Rheinland Westfalen. Er löst damit Klaus Nicklitz (BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen) ab, der den Vorsitz seit 1990 inne hatte.



Personalia aus Mitgliedsunternehmen

Dem VdW Rheinland Westfalen wurde mitgeteilt:

- ♦ Beim **Wohnungsverein Münster von 1893 eG, Münster**, setzt sich der Vorstand nun wie folgt zusammen: RA Bernd Sturm (Vorstandsmitglied und Geschäftsführer), Gabriele Brüggemeyer und Rolf Tewes.
- ♦ Bei der **Wohnstättengenossenschaft Wetter eG, Wetter**, setzt sich der Vorstand wie folgt

zusammen: Claudia Büchel (Vorstandsmitglied und Geschäftsführerin), Jürgen Brause und Lothar Haller.

- ♦ Beim **Bauverein Kettig eG, Essen**, sind die Herren Lehnertz, Overkamp und Walter aus dem Vorstand ausgeschieden; den vorläufigen Vorstand bilden Marina Scherkamp und Jürgen Hinze.

Jubiläen / Stellenmarkt

Jubiläen von Mitgliedsunternehmen im Juli 2004

105 Jahre

19.07.2004 Spar- und Bauverein eG, Velbert
23.07.2004 Baugenossenschaft Ennepetal-Voerde eG, Ennepetal

95 Jahre

05.07.2004 Bauverein Werne eG, Werne

85 Jahre

21.07.2004 Gemeinnütziger Bauverein eG, Andernach
29.07.2004 Heimstätten-Baugenossenschaft Fortschritt eG, Köln
29.07.2004 Bauverein Langenfeld eG, Langenfeld
30.07.2004 WGH Wohnungsgesellschaft Hilden mbH, Hilden

75 Jahre

14.07.2004 Gemeinnützige Baugenossenschaft „Wohnungsbau“ eG, Gelsenkirchen

55 Jahre

01.07.2004 Siedlungsgenossenschaft „Arbeiterheim“ eG, Witten

Darüber hinaus konnte die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Bad Kreuznach, am 25.05.2004 auf ihr 110-jähriges Bestehen zurückblicken.

100 Jahre Gemeinnütziger Wohnungsverein Gronau eG

Am 27. Mai 2004 feierte der Gemeinnützige Wohnungsverein Gronau eG sein 100-jähriges Bestehen. Im Rahmen eines Grußwortes überbrachte der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Burghard Schneider, die besten Grüße des VdW.

Schneider stellte fest, dass sich an dem Ziel der Gründer der Genossenschaft, die aus der Beamenschaft kamen, im Wege eigenverantwortlicher und solidarischer Selbsthilfe angemessenen und preiswerten Wohnraum zu schaffen, bis heute nichts geändert hat. „Die Mitglieder finden mehr als nur ein Dach über dem Kopf: Sie finden gute Nachbarschaft und sie fühlen sich in ihrer Wohnung und im Wohnumfeld wohl“.

Der Verbandsdirektor betonte, dass gerade das Letztere nichts statistisches darstelle. Vielmehr sei es ein andauernder, dynamischer Prozess, der wesentlich von den sich ständig ändernden gesellschaftlichen Entwicklungen geprägt sei. „Die Wohnungsnachfrage wird in den nächsten Jahren durch die demographische Entwicklung einem erheblichen Wandel unterliegen.“ Schneider folgte, dass die Wohnungsgenossenschaften für ihre Mitglieder attraktive Leistungsangebote entwickeln, um sie an das Unternehmen zu binden bzw. im Unternehmen zu halten. „Dabei wird die Zukunftsfähigkeit einer Wohnungsgenossenschaft auch davon abhängen, in welchem Maße Kooperationspartner hinzugezogen werden können.“

Stellengesuch

Bilanzbuchhalterin IHK

in ungekündigter Stellung, umfassende Kenntnisse und langjährige Erfahrungen im Rechnungswesen der Wohnungswirtschaft, bilanz- und abschlussicher, erfolgreiche Mitwirkung als Teilprojektleiterin bei der Einführung von SAP R3, insbes. FI/FI-AA, MS-Office Kenntnisse, engagiert, zuverlässig, verantwortungsbewusst und teamorientiert

sucht verantwortungsvolle Aufgabe in leitender Position.

Interessenten wenden sich bitte unter Angabe der Chiffre-Nr. 6/04 an den VdW Rheinland Westfalen, Herrn Dr. Gerhard Jeschke.

48

Redaktionsschluss für den nächsten Stellenmarkt ist der 23. Juni 2004.

Impressum

Die neue WI zum Schnupperpreis

3 Monate für 10 €



wi WIRTSCHAFTS- & IMMOBILIENWIRTSCHAFT

19 1904



„Der unternehmerische Erfolg hängt immer stärker von schneller und verlässlicher Information ab. Möchten Sie Woche für Woche zuverlässig und komprimiert über die neuesten Entwicklungen in der Wohnungs-, Stadtentwicklungs- und Steuerpolitik in Berlin und Brüssel informiert werden? Wünschen Sie Nachrichten mit spezieller Bedeutung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft? Wollen Sie interessante Service-Angebote, z. B. Terminvorschauen und aktuelle Daten und Trends? Testen Sie die neue wi!“

Lutz Freitag
Präsident des GdW Bundesverband
deutscher Wohnungsverwaltungen

WW02

JA ich bestelle Schnupper-Abo **Wohnungspolitische Informationen** für 3 Monate zum Preis von € 10,00 (inkl. Porto und Versand)

Bitte senden Sie die Bestellung an den Harmonia-Verlag, Postfach 62 02 28, 22402 Hamburg, oder noch einfacher per Fax 040 - 52 01 03 - 30

Lieferschrift:

Name _____

Firma _____

Strasse _____

PLZ / Ort _____

Name des Bestellers _____

Datum / Unterschrift _____

Harmonia-Verlag GmbH
Tangstedter Landstraße 63
22415 Hamburg
Telefon: 040 - 52 01 03 - 37
Telefax: 040 - 52 01 03 - 30
E-Mail: info@harmonia.de
Internet: www.harmonia.de



Hammonia
FACHVERLAG | WERBEAGENTUR
für die Wohnungswirtschaft

Impressum

Herausgeber:

Verband der Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
Tel. 02 11/1 69 98-0, Fax 02 11/1 69 98-50
<http://www.vdw-rw.de>, E-Mail: info@vdw-rw.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Burghard Schneider

Redaktion:

Annegret Behnke, Uwe Dietz, Dieter Römer
E-Mail: vi@vdw-rw.de

Christoph Bretz, Jürgen Gnewuch,
Wilhelm Hillesheim, Dr. Gerhard Jeschke,
Hans-Joachim Palm, Thomas Schlüter,
Nina Schoppmann, Roswitha Sinz

Layout und Druck:

comma, Barbara Kortenjann
Kellerstraße 7, 45657 Recklinghausen
Tel. 0 23 61/58 20 40 50
E-Mail: vi@comma-medien.de

Druck H. Buschhausen GmbH, Herten

Erscheinungsweise:

monatlich

IMPRESSUM

SOMMER OFFENSIVE



Wissen und Wissenswertes
rund um die Immobilie



Wir starten durch:

15.06. Fachtagung Bestandsmanagement:
Optimierte Erträge - zufriedene Kunden

01.07. Stichtag für den Frühbucherrabatt
zum Fernunterricht „Kaufmann in der Wohnungswirtschaft“

12.-15.07. Intensivseminar „Wohnungswirtschaftliches Rechnungswesen“

16.07. EBZ: Campus-Fest
Die legendäre Abschlussfeier der Oberstufen

04.09. Das EBZ stellt sich vor:
Infotag für neue Auszubildende,
Eltern und Ausbildungsbetriebe



- Von der Ausbildung bis zum akademischen Abschluss
- Aktuelle Seminare und Tagungen
- Individuelle Inhouse-Programme
- Neueste Forschungsergebnisse von InWIS

Wir haben das passende Angebot

- für Ihre persönliche Karriere
- für Ihre Mitarbeiter
- für Ihren Fachkräftenachwuchs



EBZ - Europäisches Bildungszentrum
der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Springorumallee 20, 44795 Bochum
Tel.: (02 34) 94 47-500 · Fax: (02 34) 94 47-555
E-Mail: info@e-b-z.de · www.e-b-z.de