



# VERBANDS*info*



**VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest:  
Kooperationsvereinbarung unterzeichnet**

**2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT:  
Wichtige Ergebnisse und Erkenntnisse**

**Tarifverhandlungen abgeschlossen**



***„Pan“, der griechische Gott des Waldes und der Weiden, ließ im Rahmen des 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT im Klostergut Besselich in Valledar bei Koblenz die Flöte sprechen. Nach der Sage versucht der Schutzgott der Hirten und Herden mit seinen Tönen, die anwesenden Damen zu verführen.***

<b>Editorial</b>	<b>3</b>
<b>Medienecho</b>	<b>4</b>
<b>2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT</b>	
Zukunftsicheres WohnLeben in Rheinland und Westfalen	<b>6</b>
Von Peter Hartz bis Pan	<b>7</b>
Entwicklungsperspektiven für eine integrierte Stadtpolitik	<b>8</b>
Zukunftsängsten Rechnung tragen	<b>9</b>
Ängsten vor Kriminalität begegnen	<b>10</b>
Neue Geschäftsfelder für die Wohnungswirtschaft	<b>11</b>
Integrierte Konzepte für Stadtteile und Wohnsiedlungen	<b>12</b>
Workshop-Ergebnisse	<b>12</b>
<b>Aktuelles</b>	
VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest: Kooperationsvereinbarung einstimmig beschlossen	<b>14</b>
Kooperationsvereinbarung des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest	<b>15</b>
Kongress „Kommunale Wohnungsunternehmen – unverzichtbare Partner für die Städte und Gemeinden“	<b>16</b>
Veranstaltungsreihe „Aktuelles Steuerrecht“: Verbandsexperten informierten	<b>17</b>
KiM – Kleinreparatur in Mieterhand: Zweiter Erfahrungsaustausch mit neuen Erkenntnissen	<b>18</b>
Multimedia in der Wohnungswirtschaft:	
Am 15. Juli 2003 geht es um digitales terrestrisches Fernsehen	<b>19</b>
Tarifverhandlungen abgeschlossen	<b>19</b>
Es grünt so grün...: Außenanlagen als Marketinginstrument der Wohnungswirtschaft	<b>20</b>
<b>Zukunftsicheres WohnLeben</b>	
ThyssenKrupp Immobilien GmbH: Modernisierung der Essener Werkssiedlung Alt-Gerschede	<b>20</b>
<b>Aus den Parlamenten</b>	
Geplante Novelle: Landtagsausschuss hört Experten zum Baukammergesetz NRW an	<b>23</b>
Landtag NRW: Stellungnahme zu Auswirkungen der Ausgleichszahlung erwünscht	<b>23</b>
<b>Wohnungspolitik</b>	
VdW beim Expertengespräch: Regionalisierung der Wohnungspolitik in NRW	<b>24</b>
Mitgliederumfrage zum Denkmalschutz: Abbau von Investitionshemmnissen	<b>24</b>
<b>Aus den Unternehmen</b>	
Erbbauverein „Köln“ eG: Ein Bergfest zur Halbzeit beim Ausbau der „Solarsiedlung“ in Riehl	<b>25</b>
Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH, Köln: Plakette für barrierefreies Bauen	<b>26</b>
<b>Für Sie gelesen</b>	
Praxisnah: Umsatzbesteuerung von Immobilien-Unternehmen	<b>26</b>
Forschungsbericht über „Potenziale der Wohnungseigentumsbildung...“	<b>27</b>
Rechtsratgeber UMTS-Antennen	<b>27</b>
<b>Termine des VdW Rheinland Westfalen 2003</b>	<b>28</b>
<b>Daten und Fakten</b>	
Wohnungsbau in NRW im Jahr 2002 weiterhin rückläufig	<b>30</b>
Globus-Grafik: Wohn-Raum	<b>30</b>
<b>Bauen und Technik</b>	
Die Zukunft der HOAI	<b>31</b>
Modernisierungsratgeber zum Thema „Energie“	<b>31</b>

# Inhalt

---

Neues aus dem Normenwerk	32
„Energieoptimiertes Bauen“ im Landkreis Mayen-Koblenz: Musterbeispiele in ganz normalen Neubaugebieten	32
<b>Multimedia</b>	
Internet-Service Teil 5: Thema Recht: Überblick über empfehlenswerte www-Seiten	33
2. Kabelkongress des GdW: Chancen des Breitbandkabels nutzen	33
<b>Recht</b>	
Weiterführung der Bezeichnung „gemeinnützig“ im Firmennamen	34
Kündigung des Dauernutzungsvertrages bei fehlender Mitgliedschaft?	34
Betriebskostenabrechnung nach „Soll-Vorschüssen“	35
Rückforderung einer Bürgschaft und Obergrenze einer Vertragsstrafe	35
Klage auf Räumung und künftige Nutzungsentschädigung	35
Heilung eines Ladungsmangels durch Teilnahme an der Abstimmung	35
Laufzeit von Gestattungsverträgen für Hausverteiler- und Breitbandkabelanlagen	36
Entlastung des Verwalters und Schadensersatzpflichten	36
<b>Steuern</b>	
Fest des Arbeitgebers zum Arbeitnehmer-Geburtstag	37
Anwendung der Dividendenfreiheit des § 8 b KStG bei der Gewerbesteuer	38
Arbeitgeberinteresse bei Mahlzeitengewährung	38
Erwerbsvorgänge auf Grundlage des Gesellschaftsvertrages	38
Kleinunternehmer-Regelung	38
Umbau als Neubau	39
<b>Betriebswirtschaft</b>	
Balanced Scorecard als betriebswirtschaftliches Steuerungskonzept	40
Bilanzierung von Pensionsrückstellungen	40
IAS und Einzelabschlüsse	40
<b>Bildung und Beruf</b>	
Fort- und Weiterbildung – Seminarangebote im Juli 2003	41
<b>Aus den Gremien</b>	
Aus den Gremien: Fachschaften und Verbandsrat tagten in Koblenz	42
Neue Besetzungen der VdW-Gremien	42
„WohnLeben für ältere Menschen“: Neuer VdW-Arbeitskreis nimmt Arbeit auf	45
<b>Aus dem GdW</b>	
GdW-Marketingkongress: „Mieter finden – Mieter binden“	45
<b>Personalia</b>	
Langjährige Mitarbeiterin des VdW in den Ruhestand verabschiedet	46
<b>Jubiläen</b>	
100 Jahre Wohnungsverein Hagen eG: Kurzweilige Revue als Fest-Programm	46
100 Jahre Wohnbau eG Essen: Wohnungswirtschaft in NRW sichert 100.000 Arbeitsplätze	47
Jubiläen von Mitgliedsunternehmen im August 2003	47
<b>Stellenmarkt</b>	48
<b>Impressum</b>	49

## „Ein historischer Tag für die Verbände der Wohnungswirtschaft“

„So nannte das kürzlich ein Kollege aus Berlin, als ich ihm davon erzählte, dass sich hier und heute unsere beiden Verbandsräte zu einer gemeinsamen Sitzung treffen, um über eine in der vorgesehenen Form bislang einmalige Kooperationsvereinbarung zwischen zwei Regionalverbänden der Wohnungswirtschaft zu beraten.

In der Tat!

Worüber wir heute gemeinsam beraten, hat es in dieser Form noch nicht gegeben. Es gab und gibt zwar immer wieder Kooperationen zwischen den Regionalverbänden der Wohnungswirtschaft – Kooperationen in unterschiedlichster Hinsicht.

Aber die Kooperationsüberlegungen gingen noch nie so weit, eine gemeinsame Service-Einrichtung zu schaffen, um die Dienstleistungen für die Mitgliedsunternehmen zweier Verbände qualitativ und quantitativ erheblich zu verbessern – und das bei gleichzeitiger Verringerung der dafür von den Verbänden bislang aufgewendeten Kosten.

Vielen Kollegen, die auch Verantwortung in anderen Regionalverbänden oder im GdW tragen, haben mir gegenüber ihre Hoffnung ausgedrückt, dass es zu der zwischen unseren beiden Verbänden ins Auge gefassten Kooperation kommt. Denn das wird für sie Anlass sein, in ihren Regionalverbänden erneute Anläufe für ähnliche oder gleiche Kooperationen mit benachbarten Verbänden zu unternehmen.

Denn über eines sind sich eigentlich alle klar:

Mit einer weiter zunehmenden Globalisierung der Märkte ist auch die deutsche Wirtschaft vor weitere permanente und tiefgreifende Herausforderungen und Veränderungen gestellt.

Und angesichts der demographischen Entwicklung mit all ihren Folgen wird auch für die Wohnungswirtschaft der Wettbewerbsdruck erheblich zunehmen und sich weiter verschärfen.

Deshalb erwarten die Wohnungswirtschafts-Unternehmen künftig noch anspruchsvollere Dienstleistungen und Produkte von ihren Verbänden.

Deren Ziel wird es daher künftig in noch größerem Maße sein müssen, ganzheitliche Ansätze zu suchen und zu realisieren, die die Interessen aller Mitgliedsunternehmen im Sinne einer effektiven Mitgliederförderung einbeziehen. Und das möglichst kostengünstig, ohne die Mitgliedsbeiträge erhöhen zu müssen. Für die Verbände als Interessenvertreter und qualifizierte Dienstleister setzt dies voraus, dass sie ihrerseits Optimierungsstrategien entwickeln und umsetzen, um ihre Aufgaben richtungsweisend und effektiv erfüllen zu können. Dazu gehört ein hoher Grad an Zuverlässigkeit, an überzeugender Kreativität sowie fachlicher Kompetenz und Preiswertigkeit, die am ehesten durch eine Konzentration von Aufgabenfeldern erreicht werden kann, die von den einzelnen Verbänden bislang allein wahrgenommen werden.“

Soweit die einleitenden Bemerkungen des Vorsitzenden des Verbandsrates des VdW Rheinland Westfalen, Ulrich A. Büchner, zu Beginn der gemeinsamen Sitzung der Verbandsräte des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest am 23. Juni 2003 in Koblenz.

Sein Kollege Konrad Kolz, Vorsitzender des Verbandsrates des VdW südwest, unterstrich dies, indem er u.a. von einem „besonderen Schritt in der Verbandsgeschichte“ und der Notwendigkeit der „Kompetenz-Bündelung zweier Verbände“ sprach.

Dem ist nichts hinzuzufügen.

Näheres über die gemeinsame Sitzung der beiden Verbandsräte, an deren Ende eine Kooperationsvereinbarung unterschrieben wurde, erfahren Sie auf den Seiten 14 und 15.



Ihr

Burghard Schneider  
Verbandsdirektor

## Sicherer wohnen

### Kongress diskutiert Städtebau der Zukunft

**KOBLENZ.** Die Politik vernachlässigt das Wohnen. Davon ist der Direktor des Verbandes der Wohnungswirtschaft (VdW) Rheinland-Westfalen, Burghard Schneider überzeugt. Beim 2. Forum Wohnungswirtschaft in Koblenz beleuchteten Vertreter aus Wissenschaft, Kommunen und Wohnungswirtschaft noch bis heute Abend auch unübliche Dimensionen des Wohnens: etwa allgemeine Zukunftsängste und Unsicherheiten der Menschen. Motto: "Zukunftsicheres WohnLeben".

Wohnungswirtschaft und Stadtverwaltungen sollten gemeinsam Strategien entwickeln, forderte der Leiter des Deutschen Instituts für Urbanistik in Berlin, Professor Heinrich Mäding. Dies sei besonders dort dringend notwendig, wo bedingt durch den Bevölkerungsrückgang zunehmend Wohnungsleerstände und Abrissplanungen anstünden.

Irgard Baumhus vom Landeskriminalamt in Nordrhein-Westfalen zeigte auf, dass sich auch die Kriminalität durch städtebauliche Maßnahmen reduzieren lässt - beispielsweise, in dem Gehwege besser beleuchtet werden oder durch verstärkte soziale Kontrolle in Nachbarschaften.

*Rhein-Zeitung, 25. Juni 2003*

### „Zweite Miete“: Energieverbrauch in unsanierten Häuserblocks zu hoch

Köln/Düsseldorf (ddp). Mieter, deren „Nebenkosten“ das Niveau der Grundmiete bereits erreicht hat oder gar übersteigt, sollten sich bei Ihrer Wohnungsbaugenossenschaft nach deren Sanierungsabsichten erkundigen. Vor allem Bewohner unsanierter Geschosswohnungen zahlen oft zu hohe Verbrauchskosten für Energie. „Mindestens die Hälfte des jährlichen Warmwasserbedarfs lässt sich in sanierten Häuserblocks mit Hilfe moderner Solartechnik kostengünstiger und zugleich umweltschonend erwärmen“, sagt Diplom-Ingenieur Peter Bresinski, Vorstandsmitglied im Erbbauverein Köln e.G.

„Ein Großteil der monatlichen Aufwendungen für Warmwasser, Strom und Heizung ließe sich einsparen, wenn Häuserblocks aus der Vorkriegszeit konsequent totalsaniert würden“, weiß Diplom-Ingenieurin Roswitha Sinz, Abteilungsleiterin beim Verband der Wohnungswirtschaft (VdW e.V.), Düsseldorf.

Das bedeute, die Außenwände auf das gesetzlich geforderte Wärmeschutzniveau aufzudämmen, marode Wasserleitungen – insbesondere Bleirohre – zu ersetzen, veraltete Heizungsanlagen gegen moderne Brennwerttechnik auszutauschen und Solar Kollektoren zur Brauchwassererwärmung vorzusehen. Ein solches „Rundum-sorglos-Paket“ sichere laut Roswitha Sinz die Zufriedenheit der Mieter über viele Jahre: „Angesichts zunehmender Wohnungsleerstände sollte die energetische Sanierung des Gebäudebestands auch für Vermieter Priorität besitzen“, betont Sinz. Im gemeinnützigen Verband der Wohnungswirtschaft (VdW e.V.) sind rund 500 Wohnungsbauunternehmen mit etwa 4,5 Mio. Mietern zusammengeschlossen.

Weitere Infos: Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW), Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf, Tel. 02 11 / 1 69 98-46, Fax 02 11 / 1 69 98-50, e-Mail r.sinz@vdw-rw.de. Internet: www.vdw-rw.de

*ddp/azi/16. Juni 2003*

## NRW: Stadtumbau West sucht nach wohnungswirtschaftlichen Konzepten

Düsseldorf (eb) – Sind Großsiedlungen der 1960er und 70er Jahre – in NRW gibt es davon 17 mit insgesamt über 2.500 Wohnungen – heute noch zeitgemäß?

Die anfängliche Begeisterung für Großsiedlungen, die in ihrer Entstehungszeit wirksam die damalige Wohnraumnappheit minderte, ist schnell großer Skepsis gewichen.

### Großsiedlungen auf dem Prüfstand

Bereits seit Mitte der 80er Jahre wird punktuell nachgebessert. Derzeit stehen die Großsiedlungen angesichts entspannter Wohnungsmärkte und einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur mehr denn je auf dem Prüfstand. Auf einer Fachtagung in Bochum, die das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport gemeinsam mit dem Verband der Wohnungswirtschaft Rhein-

land Westfalen organisiert hat, haben Experten aus der Wohnungswirtschaft, der Wissenschaft und der Kommunen über die Chancen und Risiken dieser hoch verdichteten Wohnungsbestände diskutiert.

Hohe Fluktuation, Leerstände und soziale Erosion sind die Probleme die sich in vielen Großsiedlungen zeigen und schon lange bekannt sind. Besonders in den Regionen mit sinkenden Einwohnerzahlen (zum Beispiel im Ruhrgebiet) stellt sich die Frage, ob und in welcher Qualität diese Wohnungen noch dauerhaft gebraucht werden. Strukturelle Veränderungen der Großsiedlungen werden vielfach unausweichlich sein.

### Herausforderung: Stadtumbau West

„Stadtumbau wird die große wohnungspolitische Herausforderung der kommenden Jahre sein“, erklärte Manfred Morgenstern, Staatssekretär im Städtebauministerium. Anders als in den neuen Bundesländern gehe es dabei nicht vorrangig um einen flächen-deckenden Abriss. „Im Stadtumbau West konzentrieren wir uns darauf, die Qualität der Wohnungen, des Wohnumfeldes und der Quartiere zu verbessern und nachhaltiger stabile Wohn- und Quartiersstrukturen schaffen. Dies könne auch (Teil-)Abrisse von Wohnraum beinhalten. Dafür müssten die Investitionsentscheidungen der Eigentümer mit den Zielen der Stadtentwicklung verzahnt werden“, sagte Morgenstern. Wohnungswirtschaft, Kommunen und die Stadtentwicklungspolitik müssten in diesem Punkt stärker kooperieren.

*wi wohnungspolitische Informationen 23/2003*



## 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

## Zukunftsicheres WohnLeben in Rheinland und Westfalen

„Wohnen muss endlich so in eine zukunftsorientierte, integrierte Politik eingebettet werden, wie das Wohnen in das Leben.“ Dies forderte der Direktor des VdW Rheinland Westfalen, Burghard Schneider, zu Beginn des „2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT“, das am 24. und 25. Juni 2003 in Koblenz stattfand. Wie bereits beim 1. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT im vergangenen Jahr in Trier wurden auch in diesem Jahr für die Wohnungswirtschaft relevante Zukunftsfragen aufgegriffen.

Unter dem Motto: „Zukunftsicheres WohnLeben in Rheinland und Westfalen“ beleuchteten Vertreter aus Wissenschaft, Politik, Kommunen und Wohnungswirtschaft auch unübliche Dimensionen des Wohnens: allgemeine Zukunftsängste und Unsicherheiten der Menschen in Deutschland. Vor allem ging es um die Frage, wie durch integrierte Konzepte für Stadtteile und Wohnsiedlungen zukunftsicheres Wohnen künftig gewährleistet werden kann.



*In einem Grußwort hieß Dieter Muscheid, Bürgermeister von Koblenz die Gäste herzlich willkommen*

Über 150 Teilnehmer hatten sich bei hochsommerliche Temperaturen in der Koblenzer Rhein-Mosel-Halle eingefunden, um sich intensiv mit den Themenstellungen zu befassen.

In seinem Schlusswort zog Schneider dann das Fazit, indem er den früheren Bundespräsidenten Roman Herzog zitierte: „Wir haben kein Erkenntnisproblem, sondern ein Umsetzungsproblem.“ An

diesem Punkt wolle der Verband ansetzen und Kooperationen von Kommunen und Wohnungswirtschaft vor Ort anstoßen und beispielhaft initiieren.

Zu einer integrierten Stadtpolitik als richtungweisendes Leitbild gebe es keine vernünftige Alternative, erklärte der Leiter des Deutschen Instituts für Urbanistik in Berlin, Professor Heinrich Mading.

Angesichts der großen Bedeutung von Zukunftsängsten und Orientierungsschwierigkeiten gerade für ältere und sozial schwächere Menschen sollten die Wohnungsunternehmen auf das Selbsthilfepotenzial der Bewohner zurückgreifen. Dafür plädierte die Heidelberger Stadtsoziologin, Professor Erika Spiegel.



*17 Aussteller und Sponsoren präsentierten sich auf dem 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT in einer Fachausstellung*

Die Leiterin des Dezernats Vorbeugung beim Landeskriminalamt in Nordrhein-Westfalen, Irmgard Baumhus, zeigte auf, dass die Einschätzung, Opfer einer Straftat zu werden, über das tatsächliche Risiko weit hinausgehe. Dennoch müssten die Ängste der Bevölkerung ernst genommen und dem Sicherheitsbedürfnis sowohl durch Maßnahmen der Wohnungswirtschaft als auch durch solche in der Stadtplanung Rechnung getragen werden.

Professor Volker Eichener vom InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum, stellte die These auf: „Das Produkt der Zukunft ist WohnLeben.“ In den neuen Dienstlei-

## 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

stungsangeboten der Wohnungswirtschaft lägen gewaltige Beschäftigungspotenziale – „sofern die Politik die notwendigen Voraussetzungen dafür zu schaffen bereit ist.“



**Am Vortag des 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT trafen sich die Verbandsräte des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest zu einer gemeinsamen Sitzung**

„Ich sage, dass es möglich ist, mit einer guten Stadt- und Regionalpolitik die aufgrund der demographischen Entwicklung zu erwartende

Schrumpfung von Kommunen auf nur fünf Prozent zu begrenzen. Mit einer schlechten wird sie aber 30 Prozent betragen.“ Dies erklärte der Bonner Stadtbaurat, Sigurd Trommer. Er leitete mit seinem Vortrag über die erfolgreiche Arbeit in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler den Themenkomplex „Integrierte Konzepte für Stadtteile und Wohnsiedlungen“ ein. Dazu wurden für Genossenschaften und Kapitalgesellschaften Workshops durchgeführt.

Deren Arbeitsergebnisse präsentierte Volker Eichener. Sein InWIS-Kollege Martin Schauerte zeigte anschließend gelungene Beispiele integrierter Konzepte in Rheinland und Westfalen auf.

Schließlich zeigten Mitarbeiter der LEG Arbeitsmarkt- und Strukturentwicklung GmbH auf, wie man „den Strauß von Fördermitteln nutzen und binden“ kann, um integrierte Konzepte zu ermöglichen.

## 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### Von Peter Hartz bis Pan

Als der Veranstaltungsort Koblenz für das 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT gewählt wurde, war man sich noch nicht darüber klar, welchen symbolischen Charakter er später haben würde: Dort wo Rhein und Mosel zusammenfließen, wurde am Nachmittag des 23. Juni 2003 die Kooperationsvereinbarung zwischen den Verbänden Rheinland Westfalen und südwest unterzeichnet. In einer gemeinsamen Service-Einrichtung sollen ab 1. Juli kommenden Jahres die Kenntnisse und Dienstleistungen beider Verbände zusammenfließen, erweitert und den Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden.

Dieses Novum in der wohnungswirtschaftlichen Verbändelandschaft galt es am Abend im Kreis der Gremienmitglieder beider Verbände stilvoll zu begehen. Einen angemessenen Rahmen bot hierfür das Gartenzimmer des Koblenzer Schlosses. Es war als Residenzschloss vom letzten Trierer Kurfürst und Erzbischof Clemens Wenzeslaus, einem Enkel von August dem Starken von Sach-



**Dr. Peter Hartz, Vorstandsmitglied Volkswagen AG**

sen, erbaut worden. Der rein klassizistische Bau, die großzügigen Anbauten und die wunderschöne Gartenanlage wurden 1786 fertig.

Als Gast hielt Dr. Peter Hartz, Vorstandsmitglied von der Volkswagen AG und Namensgeber für die Expertenkommission der Bundesregierung zur Reform des Arbeitsmarktes, die „Dinner-Speech“. Ge-

## 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

spannt folgten die etwa 100 Gäste seinen Ausführungen über die Möglichkeiten der Schaffung neuer Arbeitsplätze. „Hauptgrund der Arbeitslosigkeit ist die Gleichgültigkeit der Nicht-Betroffenen“, führte Hartz aus. Das Problem sei lösbar, denn von den 80 Millionen Bewohnern Deutschlands kämen



*In festlicher Atmosphäre trafen sich die Gremienmitglieder am ersten Abend im Gartenzimmer des Koblenzer Schlosses*

rund sechs Millionen als Arbeitsplatzbeschaffer in Betracht, darunter natürlich auch die Wohnungswirtschaft. Sein Wunsch: „Machen Sie mit!“

Historisches ganz anderer Art erwartete die Teilnehmerinnen und Teilnehmer am 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT am Abend des 24. Juni: das

Klostergut Besselich in Valledar bei Koblenz. Seine Ursprünge gehen auf den Bau einer Kapelle in frühchristlicher Zeit zurück. Bei einem Glas Sekt im Hofgarten über den grünen Hügeln des Rheins mit zauberhaftem Blick auf das „Deutsche Eck“ und die Stadt Koblenz wollten die Gäste ihren Augen kaum



*Die mehrfachen Weltmeister in Lateinamerikanischen Tänzen begeisterten mit feurigen Tanzeinlagen*

trauen, als „Pan“, der griechische Gott des Waldes und der Weiden sowie Schutzgott der Hirten und Herden aus dem Gebüsch trat, liebeliche Flötentöne erklingen ließ und versuchte, die anwesenden Damen zu verführen. Neben Gaumenfreuden sorgten im Verlauf des Abends ein Zauberer, eine Band und vor allem mehrfache Weltmeister in Lateinamerikanischen Tänzen für beste Unterhaltung.

### 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

## Entwicklungsperspektiven für eine integrierte Stadtpolitik



*Prof. Dr. Heinrich Mäding, Leiter des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu), Berlin*

**Zu einer „integrierten Stadtpolitik“ als richtungweisendes Leitbild gibt es keine vernünftige Alternative. Zusammenführung und Abgleich von Handlungsressourcen (nicht nur von Geld!) tragen zur Effizienz und Effektivität der Politik auf der kommunalen Ebene bei.**

Die „luftige“ Integrationsforderung muss aber in der politischen Praxis spezifisch konkretisiert und umgesetzt werden. Alles sektoral flächendeckend und ebenenübergreifend zu integrieren, ist unmöglich. Da Integration Kosten verschiedener Art verursacht, muss man sparsam mit ihr umgehen.

„Oben“ schrittweise Abstimmung und Flexibilisierung staatlicher Förderstrategien und „unten“ eine allmähliche Ausweitung von bilateraler zu multilateraler sektoraler Integration, von kleinen zu immer größer werdenden überlappenden In-sellösungen erscheinen, realistisch betrachtet, als einzig gangbare Wege.

### Was folgt daraus für die Wohnungswirtschaft?

Sie sollte sich thematisch stärker öffnen und neben Gebäuden und Wohnungen das Gebäudeumfeld und das soziale Umfeld der Mieterinnen und Mieter in ihre Analysen und Handlungsstrategien einbeziehen und ihr Dienstleistungsspektrum erweitern. Sie sollte in den angesprochenen Netzwerken eine aktive Rolle spielen und nicht nur abwarten. Sie sollte in einer offenen partnerschaftlichen Kooperation mit der Stadt-

verwaltung gemeinsame Strategie entwickeln. Dies ist besonders dort dringlich, wo durch Bevölkerungsrückgang, zunehmende Wohnungsleerstände und Rückbauplanungen ein erhöhter Kooperationsbedarf besteht. Denn jedes Angebot, das vom Markt genommen wird, erhöht die Vermietungschancen der Konkurrenz. Nur wenn hier win-win-Situationen geschaffen werden können oder ein Vorteils-Lasten-Ausgleich vereinbart werden kann, sind wechselseitige Blockierungen mit Nachteilen für alle zu vermeiden.

Schon aus ökonomischem Eigeninteresse sind die Unternehmen gut beraten, Wünsche zu ermitteln, Prioritäten in Abstimmung mit den Bewohnern festzulegen und diese aktiv in die Umgestaltung einzubeziehen. Die angesprochene thematische Öffnung ist ohne ein solches Mehr an Partizipation schwer vorstellbar.

## 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### Zukunftsängsten Rechnung tragen



Prof. Dr. Erika Spiegel, Heidelberg

**Bei Angst handelt es sich um einen subjektiven Affekt, das Gefühl einer Bedrohung, das zwar objektive, außerhalb der Person liegende Ursachen haben kann, aber nicht muss. Unsicherheit hat zwar auch eine subjektive Komponente, bezieht sich aber stärker auf objektive Risiken, die in der Regel auch messbar sind (Arbeitslosenquote, Scheidungshäufigkeit, Kriminalitätsrate, Morbidität etc.).**

In der Bundesrepublik des Jahres 2003 orientiert sich die Mehrheit der Bevölkerung, an im histori-

schen und internationalen Vergleich, hohen Sicherheitsstandards („Vollkasko-Mentalität“).

Angesichts der rechtlichen Absicherung durch die Mieterschutzgesetzgebung und des Wandels des Wohnungsmarktes zu einem Nachfragermarkt gehören ein Verlust der Wohnung oder Obdachlosigkeit heute nicht mehr zu den als solche stets gegenwärtigen Lebensrisiken.

Wie alle empirischen Untersuchungen belegen, ist die allgemeine Lebenszufriedenheit und Lebenssicherheit in der Bundesrepublik relativ hoch. Der Anteil der Personen, die keine „Besorgnissymptome“ aufweisen, hat in den alten Ländern zwischen 1978 und 2001 von 41 % auf 63 % zugenommen. In diesem Rahmen gibt es jedoch erhebliche Unterschiede in der Betroffenheit und Wahrnehmung von Unsicherheit. Generell gilt, dass die allgemeinen Zukunftsaussichten wesentlich negativer eingeschätzt werden als die eigenen.

Mit zunehmendem Alter steigen sowohl die Zukunftsängste wie das Gefühl, der Komplexität des heutigen Lebens nicht mehr gewachsen zu sein,

## 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

---

ebenso mit abnehmendem sozialen Status. Nach kinderreichen Familien und Alleinerziehenden haben das höchste Armutsrisiko Personen ohne Schulabschluss, un- und angelernte Arbeiter, vor allem aber Arbeitslose. Mit zunehmendem Alter nimmt das Armutsrisiko hingegen deutlich ab.

**Die Mehrzahl der individuellen Lebensrisiken fällt zwar nicht in den Einfluss- und Tätigkeitsbereich von Wohnungsgesellschaften. Sie sind aber erheblich davon betroffen. Eine gezielte Betreuung von „Problemietern“ und eine Ge-**

**meinwesenarbeit, die auf eine Überbrückung der sozialen und ethnischen Gegensätze sowie einen Abbau von Überfremdungsängsten ausgerichtet ist, kann zur Verbesserung der individuellen Befindlichkeiten und des sozialen „Klimas“ in einem Wohngebiet beitragen. Sie sollten auf jeden Fall Vertrauenspersonen oder Ansprechpartner zur Verfügung zu stellen, die eine zuverlässige Verbindung zu den jeweils „zuständigen“ Personen oder Institutionen in kommunalen, kirchlichen oder anderen karitativen Bereichen herstellen.**

### 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

## Ängsten vor Kriminalität begegnen



*Irmgard Baumhus, Kriminaloberrätin, Leiterin Dezernat Vorbeugung, Landeskriminalamt NRW, Düsseldorf*

**Das Sicherheitsgefühl ist ein bestimmender Faktor für das Wohlbefinden der Bürgerinnen und Bürger. Die Furcht vor Kriminalität geht oft über das tatsächliche Risiko, Opfer einer Straftat zu werden, hinaus. In der Polizeilichen Kriminalstatistik gibt die Häufigkeitszahl Auskunft über die Kriminalitätsbelastung – bezogen auf jeweils 100.000 Einwohner. Für die Gesamtkriminalität lag die Zahl im letzten Jahr bundesweit bei 7.893. Es wurden also weniger als 8 % der Bevölkerung Opfer einer Straftat. Bei der Gewaltkriminalität wurden sogar nur 240 Fälle pro 100.000 Einwohner registriert.**

Zur Beseitigung von Kriminalität gewinnt neben der Repression die Prävention immer mehr an

Bedeutung. Hier bedarf es vor Ort zwischen allen gesellschaftlichen Verantwortungsträgern abgestimmter und vernetzter Problemlösungen.

Im Rahmen der Prävention bietet die Polizei neben verhaltensorientierter Beratung auch Beratung zu technischem Einbruchschutz an. In diesem Zusammenhang wird das Landeskriminalamt NRW ab Herbst 2003 das Aufnahmeverfahren für Errichterfirmen von mechanischen Sicherungseinrichtungen betreiben.

Vorrangig durch kriminalpräventive Maßnahmen konnte der Wohnungseinbruch, im Gegensatz zu den in vielen anderen Bereichen ansteigenden Fallzahlen, in den letzten 8 Jahren bundesweit um 40 % gesenkt werden.

Bei der kommunalen Kriminalprävention werden in Nordrhein-Westfalen zunehmend städtebauliche Aspekte berücksichtigt. In der Projektgruppe „Sicheres Wohnen“ des Kriminalpräventiven Rates der Stadt Düsseldorf ist die Zusammenarbeit der Bauverwaltung und der Polizei positiv umgesetzt.

Diesem Beispiel folgend sollten in allen Städten und Gemeinden kriminalpräventive Aspekte in die Bauleitplanung einfließen, die Beteiligung von Auditoren ins Auge gefasst und die Festbeschreibung von Mindeststandards für den technischen Einbruchschutz in entsprechenden Rechtsverordnungen angestrebt werden.

Kriminalprävention im Wohnumfeld bedarf eines ganzheitlichen Ansatzes. Mit entscheidend ist die Einbeziehung der Bürger bei der Projektplanung und Umsetzung. Es muss erreicht werden, dass sich die Bewohner mit ihrer Wohnung und

dem Wohnumfeld identifizieren und sich aktiv an der Wohnumfeldverbesserung beteiligen. Durch Übernahme von Verantwortung entsteht mehr informelle soziale Kontrolle, was letztendlich zu mehr objektiver und subjektiver Sicherheit führt.

### 2. Forum Wohnungswirtschaft

## Neue Geschäftsfelder für die Wohnungswirtschaft



*Prof. Dr. Volker Eichener, Fachhochschule Düsseldorf, InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum GmbH*

**Die Wohnungswirtschaft kann von der Automobilindustrie lernen. So wie sich die Autobauer von Standardprodukten wie dem „Ford T“, dem „VW Käfer“ oder dem Trabant und die Wohnungsunternehmen von Standardwohnungen nach den Kölner Empfehlungen, DIN, WBS 70 verabschiedet hätten, gebe es weitere Parallelen in der Entwicklung beider Branchen. Sie seien mit den Begriffen Produktdiversifizierung, Nischenprodukte, produktnahe Dienstleistungen, sekundäre Dienstleistungen (by-products) und Finanzdienstleistungen zu beschreiben.**

Die Wohnungswirtschaft beschäftigt sich zunehmend mit der Thematik. Experimente mit unterschiedlichen Organisationsformen für wohnbegleitende Dienste wurden gestartet, im oberen Preissegment mit gutem Erfolg. Spätere Standards haben ihren Beginn regelmäßig im hohen Preissegment.

Primäre Motivation für die Erweiterung und Verfeinerung der Angebotspalette ist die Absicherung des Kerngeschäfts auf gesättigten Märkten.

Das Dienstleistungsangebot steigert die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens.

Das Dienstleistungsangebot ist ein Zuschussgeschäft. Kaum ein Mieter ist bereit, entsprechend dafür zu zahlen.

#### **Beispiele für positive Effekte von Dienstleistungsaktivitäten in der Wohnungswirtschaft:**

##### *Interboden – Ratingen:*

1,0 € höhere Miete/m<sup>2</sup> durch Serviceleistungen.

##### *Joseph-Stiftung – Bamberg:*

Senkung der Fluktuationsquote von 18 % auf 3 % durch Quartiersmanagement.

##### *Wohnungsgenossenschaft Hoyerswerda:*

Senkung des Leerstands von 22 % auf 3 % durch einen Nachbarschaftstreff.

##### *Leuwo – Bad Dürrenberg:*

Leerstandsrate 50 % niedriger als bei Wettbewerbern durch verschiedene Dienstleistungsangebote.

##### *Glückauf – Lünen:*

Niedrigere Fluktuation, niedrigere Mietrückstände, bessere Vermietungsergebnisse durch verschiedene Dienstleistungsangebote.

#### **Schlussfolgerungen:**

- ♦ Dienstleistungsangebote sind in Deutschland unterentwickelt. Dafür gibt es folgende Gründe: Personalkosten, Arbeitsrecht, Abgabenquote, mangelnde Servicementalität
- ♦ Auch die Dienstleistungsnachfrage ist in Deutschland unterentwickelt. Gründe: Konsummaterialismus, Sparsamkeit.

## 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

## Integrierte Konzepte für Stadtteile und Wohnsiedlungen

Dipl.-Ing. Sigurd Trommer, Stadtbaurat, Bonn

**Im bisherigen Verständnis endet Stadtpolitik an ihren Gebietsgrenzen. Dieses Denken gilt es zu beenden. Das Beispiel der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler, die sich sogar über die Landesgrenze nach Rheinland-Pfalz erstreckt, zeigt, welche Entwicklungs- und Einsparpotenziale in der Kooperation stecken.**

Mehrere regionale Projekte sind das Ergebnis dieser Zusammenarbeit: das Konzept der fünf Säulen für die Zukunft der Region, Verkehrsabstimmungen von ICE über S-Bahn bis zum Nahverkehrsplan, das regionale Entwicklungskonzept, die Abstimmung von Gewerbestandorten und die gemeinsamen Anstrengungen innerhalb der Wohnungsmarktre-gion. Basis der regionalen Zusammenarbeit sind Zweckbündnisse zu wichtigen Themenfeldern, die gemeinsamen Vorteile stehen im Vordergrund der informellen und freiwilligen Kooperation.

Die demographische Entwicklung zwingt uns, auf schrumpfende Bevölkerungszahlen zu reagieren und Städte respektive Regionen darauf vorzubereiten. Schrumpfung ist sehr teuer. Deshalb muss jede Kommune Interesse daran haben, sie zu verhindern.

In der Region Bonn wird „gnadenlos“ abgerissen. Es lohnt sich nicht, Geld in schlechten Wohnraum zu stecken.

Es ist möglich, durch gute, vorausschauende Stadtpolitik die Schrumpfung auf fünf Prozent zu begrenzen.

Passiert nichts, wird sie 30 Prozent in einer Stadt betragen. In Bonn werden deshalb massenhafte Anträge zum Bau von Seniorenwohn-Projekten abgelehnt, dafür der Bau von Kindergärten verstärkt, um junge Familien in die Stadt zu locken. In der Region Bonn gibt es seit einem Jahr wieder einen Geburtenüberschuss. Weiter profitiert die Region von Wanderungsgewinnen.

**Mit den Wohnungsbauprogrammen 2001 und 2002 startete das Land Nordrhein-Westfalen in der Region ein Modellprojekt zur Wohnungsbauförderung. An die Stelle bisheriger kontingentierter Zuteilung von Wohneinheiten trat ein regionales Gesamtbudget. Über die Verteilung dieser Fördermittel nach den Bestimmungen der Wohnungsbauförderung des Landes entscheidet die Region. Sie kann dabei eigenständig über den Mitteleinsatz nach konkreten örtlichen Erfordernissen bestimmen und so vorrangig innovative Wohnungsbauprojekte fördern. Dadurch lassen sich die Qualitätsansprüche, die der Regionale Arbeitskreis im Vorfeld erarbeitet, nun zielgeleitet verfolgen.**



### 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

## Workshop: Integrierte Konzepte für Stadtteile und Wohnsiedlungen

#### Workshop-Ergebnisse

#### Zukunftssicheres WohnLeben bedeutet ...

- schon heute auf nachhaltige und ressourcenschonende Konzepte zu setzen,
- die sozialen, demographischen und gesellschaftlichen Veränderungen als Chance zu ergreifen,
- die Qualität und Attraktivität der Wohnungsbestände nachhaltig zu steigern,
- das Zusammenleben zu fördern und die soziale Integration der Mieter voranzutreiben,
- mit mutigen Projekten alte Strukturen wieder zu beleben und aufzuwerten,

## 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### ...aus der Sicht der Wohnungsgenossenschaften:

- ♦ das Zusammenleben zu fördern und die soziale Integration der Mitglieder voranzutreiben wie beispielsweise in der Siedlung Althoffstraße in Dortmund vom Spar- und Bauverein Dortmund eG
- ♦ generationenübergreifende Projekte durch die Idee „Jung hilft Alt“
- ♦ Stärkung nachbarschaftlicher Strukturen durch die Schaffung von Treffpunkten
- ♦ Kombination von hauptamtlicher und ehrenamtlicher Arbeit durch Bewohnerbeteiligung
- ♦ Kooperation Genossenschaft mit sozialen Einrichtungen durch Sozialstationen
- ♦ Genossenschaftliches WohnLeben bekannter machen durch Öffentlichkeitsarbeit (Aktion „Typisch Genossenschaften“)

### ... aus der Sicht der Kapitalgesellschaften:

- ♦ mit mutigen Projekten alte Strukturen wieder

zu beleben und aufzuwerten

- ♦ integrierte Projekte für Wohnen, Arbeiten und Freizeit anzubieten genauso wie eine funktionierende Infrastruktur
- ♦ bei der Projektentwicklung aktiv mitzuwirken
- ♦ eine günstige Projektfinanzierung zu erzielen

### Erfolgsfaktoren sind:

- ♦ „spannende“ Projekte, die eine Alleinstellung garantieren
- ♦ „Klotzen“, d. h. eine kritische Masse realisieren
- ♦ Politikferne (z. B. durch PPP-Gesellschaften oder durch Partizipation der Nutzer)

### Kritische Faktoren sind:

- ♦ Kundengruppe versus Produkt
- ♦ Freizeit versus Wohnen (Lösung: Blockstruktur)
- ♦ soziale Verantwortung versus kommerzieller Erfolg

Wir danken unseren Ausstellern und Sponsoren für ihre Beteiligung  
am 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT 24./25. Juni 2003 in Koblenz.

BRUNATA  
METRONA

CADNET

CLAGE

GAS  
control

Hammonia  
Technik ■ Wertepunkte ■ Marktplus  
für die Wohnungswirtschaft

Innotec  
TOTAL-MANAGEMENT

Kabel Deutschland

MESA

Minol  
Messtechnik

PREMIERE  
Abrechnung für eine gute Zeit

RWE  
Gas

RWE  
Plus

techem  
Die regeln das.

Tele Columbus

viterra  
Energy Services

WZ  
BANK

WRW  
WRW  
GmbH

### VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest:

## Kooperationsvereinbarung einstimmig beschlossen

**Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest haben seit einem Jahr ihre Zusammenarbeit systematisch immer weiter ausgebaut. Jetzt haben die Verbandsräte beider Verbände eine weitere Weichenstellung vorgenommen: In einer gemeinsamen Sitzung am 23. Juni 2003 in Koblenz wurde einstimmig eine Kooperationsvereinbarung beschlossen.**

In einer Hinsicht arbeiten beide Verbände schon sehr lange zusammen. Sie finanzieren das „Büro Mainz“, von dem aus unter Leitung von Konrad Kolz die Interessen aller rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen wahrgenommen werden. Und diese Wohnungsunternehmen, die z.T. im VdW Rheinland Westfalen, z.T. im VdW südwest Mitglieder sind, haben sich zur ARGE Rheinland-Pfalz zusammengeschlossen.

Vorsitzender ist zur Zeit Christof Henn, Neuwied, der gleichzeitig auch Vorsitzender der Fachschaft der Wohnungsunternehmen der Kommunen/Öffentlichen Hand (ÖKU) im VdW Rheinland Westfalen ist.

Seit September 2002 sind Mitarbeiter beider Verbände auch jeweils tätig für den anderen Verband – in den Bereichen Technik und Multimedia, Öffentlichkeitsarbeit sowie in der Betreuung von Fachausschüssen.

In diesem Jahr wurde der Wettbewerb „Mieterzeitung des Jahres 2003“ erstmal von beiden Verbänden gemeinsam für die insgesamt rund 720 Wohnungsunternehmen beider Verbände in Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz ausgeschrieben.

Dazu kommt die Absicht beider Verbände, gemeinsam mit dem vdw Niedersachsen Bremen auf der Grundlage eines von allen drei Verbänden in Auftrag gegebenen Gutachten auch im Bereich der Wirtschaftsprüfung enger zusammenzuarbeiten. Erste Ergebnisse werden von einer gemeinsamen Arbeitsgruppe bis Ende dieses Jahres erwartet.

Außerdem haben Fachausschüsse aus beiden Verbänden sporadisch gemeinsam getagt.

Um diese notwendige, zukunftsgerichtete Zusammenarbeit beider Verbände weiter zu intensivieren, machten die Verbandsräte des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest jetzt einen weiteren Schritt: Sie beschlossen die nebenstehende Kooperationsvereinbarung, auf deren Grundlage am 1. Juli 2004 eine gemeinsame Serviceeinrichtung ihre Arbeit aufnehmen soll.



***Ulrich A. Büchner, Vorsitzender des Verbandsrates des VdW Rheinland Westfalen (li.) und Konrad Kolz, Vorsitzender des Verbandsrates des VdW südwest nach Unterzeichnung des Kooperationsvertrages***

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beider Verbände sollen gemeinsam unter einem Dach in den Bereichen der Interessenvertretung, Beratung, Betreuung und Verwaltung für beide Verbände arbeiten und die notwendigen Dienstleistungen erbringen.

Der weitere Fahrplan sieht nun folgendermaßen aus: Die Vorstände beider Verbände werden ein Geschäftsmodell für die beabsichtigte gemeinsame Serviceeinrichtung einschließlich aller notwendigen ökonomischen Daten bis Anfang September 2003 erarbeiten.

Danach sollen die Gremien beider Verbände das konkrete Geschäftsmodell diskutieren und im Laufe des Oktober 2003 entsprechende Beschlüsse fassen.

Lesen Sie dazu auch das Editorial auf Seite 3.



## KOOPERATIONSVEREINBARUNG

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen) und der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. (VdW südwest)

vereinbaren eine enge Zusammenarbeit mit dem Ziel

- der gemeinsamen Förderung der wirtschaftlichen und sonstigen Interessen der Mitglieder ihrer Verbände,
- der Stärkung des Zusammenwissens der Mitglieder ihrer Verbände,
- der Erhöhung der Effizienz der Arbeit beider Verbände,
- der Erweiterung und Verbesserung der Leistung beider Verbände.

### § 1 Selbständigkeit der Verbände

Die rechtliche und wirtschaftliche Selbständigkeit der Verbände sowie ihre Eigenverantwortlichkeit bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben werden durch die Zusammenarbeit nicht berührt.

### § 3 Gemeinsame Serviceeinrichtung

1. Zur Zusammenarbeit in den Bereichen der Interessenvertretung, Beratung und Betreuung sowie Verwaltung (§ 2, 2.3) beabsichtigen die Verbände gemeinsam eine Serviceeinrichtung zu schaffen.
2. Diese nicht gewinnorientierte Serviceeinrichtung soll dem ausschließlichen Zweck dienen, beiden Verbänden für Dienstleistungen zur Verfügung zu stehen.
3. In der Serviceeinrichtung soll derzeitiges Personal beider Verbände tätig sein.
4. Die Serviceeinrichtung soll ihren Betrieb bis zum 1. Juli 2004 aufnehmen.

### § 4 Verbandsorgane

1. Es ist beabsichtigt, dass die Verbände beider Verbände jährlich eine gemeinsame Sitzung durchführen.
2. Fachausschüsse und Arbeitskreise beider Verbände sollen bei Bedarf gemeinsam tagen.

### § 2 Bereiche der Kooperation

Die Zusammenarbeit beider Verbände soll zunächst folgende Bereiche der Interessenvertretung, Beratung und Betreuung sowie Verwaltung umfassen:

- Interessenvertretung
- Wohnungspolitik
- Steuerpolitik
- Öffentlichkeitsarbeit
- Genossenschaftswesen
- Aus-, Fort- und Weiterbildung
- Betriebswirtschaft
- Soziales Management
- Statistik
- Rechtsberatung
- Technische Beratung
- Rechnungswesen
- Personalwesen
- Internes Controlling
- Betreuung der Fachausschüsse
- Betreuung der Sparten/Fachschaften

Neue Beratungs- und Betreuungsaufgaben werden gemeinsam entwickelt.

### § 5 Inkrafttreten

Diese Kooperationsvereinbarung tritt am 24. Juni 2003 auf der Grundlage eines Beschlusses in einer gemeinsamen Sitzung beider Verbände in Kraft.

Koblenz, 23. Juni 2003

Für den VdW Rheinland Westfalen:

Für den VdW südwest:

Ulrich A. Böhner  
Vorsitzender des Verbandesrat

Konrad Kitz  
Vorsitzender des Verbandesrat

Rüdiger Schneider  
Verbandsdirektor

Dr. Hubert Rößler  
Verbandsdirektor

Hubert Schiffers  
Prüfungsdirektor

Thomas Aumüller  
Prüfungsdirektor

# Kongress „Kommunale Wohnungsunternehmen – unverzichtbare Partner für die Städte und Gemeinden“

**Die Finanzkrise der Kommunen und Wege aus dem Dilemma ihrer aktuellen künftigen Aufgabenerfüllung waren Anlass für den dritten gemeinsamen Kongress des VdW Rheinland Westfalen und des Städtetages NRW. Unter dem Motto: „Kommunale Wohnungsunternehmen – unverzichtbare Partner für die Städte und Gemeinden“ kamen über 70 Vertreter der Kommunen und kommunalen Wohnungswirtschaft am 3. Juni 2003 in Köln-Marienburg zusammen.**

Die Probleme der Städte könnten angesichts der demographischen Entwicklung und ihrer daraus resultierenden vielfältigen Folgen nur im gemeinsamen Handeln aller Akteure vor Ort gelöst werden, sagte VdW-Verbandsdirektor Burghard Schneider in seinem Eingangsstatement.

Wie dramatisch sich die finanzielle Situation der Städte in den letzten beiden Jahrzehnten entwickelt hat, zeigte der Essener Stadtdirektor und Kämmerer Horst Zierold auf. Er sprach vom „Elend unserer Stadt“, das durch das zunehmen-



*Dr. Horst Zierold, Stadtdirektor Essen (links); Joachim Michelmann, Public Private Partnership (PPP) im Finanzministerium NRW*

de Auseinanderklaffen von Einnahmen und Ausgaben keiner Besserung entgegenstehe. Kommunalpolitikern falle heute die Aufgabe zu, strategische Allianzen mit öffentlichen und privaten Unternehmen für die Bewältigung anstehender Aufgaben einzugehen und die Steuerungsfähigkeit der Städte aufrecht zu erhalten. Es bestehe die

realistische Gefahr, dass diese bei zunehmender Finanznot schwinde.

Wie solche strategischen Partnerschaften zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben aussehen könnten, wurde anhand mehrerer gelungener Beispiele aus nordrhein-westfälischen Kommunen aufgezeigt. So erläuterte der Vorstand der Essener Allbau AG, Dr. Dietrich Goldmann, wie sich sein Unternehmen seit 1988 vom reinen Wohnungsanbieter zum Allround-Dienstleister für die Stadt entwickelt hat. Auch er mahnte an, dass die Kommunen ihre Gestaltungsmöglichkeit wahren müssten. „Eine Reduzierung städtischer Aufgaben auf das Passamt bekäme unserer Demokratie schlecht“, sagte Goldmann.

Aus einem ehemaligen Kaufhaus mitten in der Stadt entwickelte die Neusser Bauverein AG einen Multifunktionsbau für das Rheinische Landestheater, die Kreisverwaltung, ein Kino und



*v.l.n.r.: Dr. Dietrich Goldmann, Vorstand Allbau AG, Essen; Norbert Müller, Geschäftsführer Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH; Christof Henn, Vorsitzender der Fachschaft ÖKU im VdW Rheinland Westfalen; Helmut Luhn, Vorstandsvorsitzender Viersener Aktien-Baugesellschaft AG; Dr. Andreas Pätz, Geschäftsführer Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Königswinter*

eine Kaufpassage. „Ohne uns wäre das Projekt nie zustande gekommen“, sagte Klaus Harnischmacher, Vorstandsvorsitzender der AG. Denn niemand habe sich zunächst an das Projekt wegen der unterschiedlichen Anforderungen her-

angetraut. Dann habe sich die Stadt auf ihr eigenes Unternehmen besonnen, das sich der Aufgabe gewachsen fühlte.

Dass Kommunen das Leistungsspektrum der eigenen Unternehmen nicht kennen oder ihnen wegen Eifersüchteleien keine Aufgaben übertragen möchten, hielt Norbert Müller, Geschäftsführer der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH für ein Problem. „Die Städte kommen erst zu uns, wenn ein Problem auftaucht. Es wäre besser, wenn sie das vorher täten, um das Problem zu verhindern.“ Sein Unternehmen hat gemeinsam mit den Stadtwerken die Frei- und Hallenbäder sowie die Eisbahn übernommen, den Bestand auf den Bedarf der Stadt zugeschnitten, sprich teilweise abgerissen und betreibt die Einrichtungen. Die Defizite im Stadtsäckel konnten dadurch erheblich gesenkt werden.

Die Viersener Aktien-Baugesellschaft AG hat vor 3 1/2 Jahren das Gebäudemanagement für die Stadt übernommen. „Die Aufgaben werden dort erledigt, wo die größte Kompetenz ist“, sagte der Vorstandsvorsitzende Helmut Luhn.

In Königswinter betreibt das kommunale Wohnungsunternehmen auch die Wirtschaftsförde-

rung für die Stadt. Es hat nach Worten von Dr. Andres Pätz den Vorteil, dass der kommunale Haushalt entlastet werde, ohne die Aufgaben der Wohnungsgesellschaft zu beeinträchtigen.

Die Möglichkeiten und die Realisierung des sog. „Public Private Partnership“ entspricht der notwendigen, langfristigen Zusammenarbeit der Öffentlichen Hand mit privaten Partnern, erläuterten Joachim Michelmann von der Projektgruppe PPP im Düsseldorfer Finanzministerium und Jens Lattmann, Beigeordneter des Städtetages NRW.

Folkert Kiepe, Beigeordneter des Städtetages NRW, gab sich trotz aufgezeigter durchaus schwieriger Ausgangslage für Städte und Unternehmen überzeugt: „Für die Städte, die kommunalen Wohnungsunternehmen und für die Bürgerinnen und Bürger lohnt es sich, über denkbare Alternativen zu einer Unternehmensveräußerung an private Dritte nachzudenken.“

Und auch jenseits einer Privatisierungsdebatte: Von einer Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen Stadt und kommunalen Wohnungsunternehmen würden sicher – wie die heutigen Beispiele zeigen – beide Partner profitieren.“

## Veranstaltungsreihe „Aktuelles Steuerrecht“:

### Verbandsexperten informierten

**Am 01. Juli 2003 fand im Rahmen der Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen „Aktuelles Steuerrecht“ die erste von zwei Tagungen in diesem Jahr im Europäischen Bildungszentrum in Bochum statt.**

Die Referenten, WP/StB Ingeborg Esser (GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.), vBP/StB Jörg Cammann (vdw Niedersachsen Bremen) und WP/StB Jürgen Gnewuch (VdW Rheinland Westfalen) informierten über aktuelle steuerrechtliche Themen.

Dabei ging es insbesondere um das Steuervergünstigungsabbaugesetz, gesetzgeberische

Überlegungen zu einem Zinsabschlag, Gemeindefinanzreform und Kleinunternehmerförderung, Neuregelung der geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse, Überlegungen zum Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages nach der Entscheidung des Bundesfinanzhofs vom 18.12.2002, sowie steuerliche Aspekte der Privatisierung von Wohnungsbeständen.

Die Tagungsunterlagen der drei Referenten können unter der KB-Nr. 47/2003 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon: 02 11/ 1 69 98-40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) zum Preis von 50,00 Euro angefordert werden.

## KiM – Kleinreparaturen in Mieterhand

# Zweiter Erfahrungsaustausch mit neuen Erkenntnissen

**Unter Beteiligung von 35 Teilnehmern fand am 11. Juni 2003 im Europäischen Bildungszentrum in Bochum der zweite Erfahrungsaustausch „KiM Kleinreparaturen in Mieterhand – Handwerker selbstbeauftragung“ statt.**

In seiner Begrüßung betonte VdW-Abteilungsleiter Dr. Gerhard Jeschke, dass im Nachgang zum 1. Erfahrungsaustausch am 4. September 2002 eine Reihe von Details der Vertiefung bedürften:

- ♦ Die Bedeutung des Geschäftsfeldes „laufende Instandhaltung“.
- ♦ Die Bedeutung von Einheitspreisabkommen.
- ♦ EDV-Lösungen.

Die Bedeutung des Geschäftsfeldes „laufende Instandhaltung“ stellte Dr. Norbert Raschper, (iwb, Entwicklungsgesellschaft Braunschweig), mit folgenden Hinweisen heraus:

- ♦ Pro Wohnung fallen 1-2 Aufträge pro Jahr an.
- ♦ 75% der Aufträge bewegen nur ca. 20% der Instandhaltungskosten.
- ♦ Hohe Personalbindung durch Massenaarbeit.
- ♦ Durchschnittliche Kosten pro Auftrag 150 bis 250 Euro.
- ♦ Interne Verwaltungskosten teilweise über 100% der Handwerkerrechnung.

Aus der Sicht von Dr. Raschper müsste das Ziel darin bestehen, weniger Rechnungen intensiver zu prüfen. So würde es beispielsweise ausreichen, bei Rechnungen bis 250 Euro 5% anhand einer Stichprobe vor Ort zu prüfen. So würden nicht nur hohe Rationalisierungspotentiale freigesetzt, sondern auch die Kundenbindung verbessert.

Das Thema „Einheitspreisabkommen“ wurde von zwei Unternehmensvertretern vorgestellt:

- ♦ Professor Dr. Franz Peter Lang, Vorstandsvorsitzender Essen-Nord Wohnungsgenossenschaft eG und

- ♦ Dirk Miklikowski, Geschäftsführer GGW Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH.

Prof. Lang betonte, dass u.a. Ausschlag für Einheitspreisabkommen die Tatsache sei, dass es starke Abweichungen bei Rechnungen für gleiche Leistungen gegeben habe.

Eine Analyse der Preisstrukturen war die Grundlage für die Ausschreibung von Leistungen. Prof. Lang wies darauf hin, dass sowohl das Einheitspreisabkommen als auch der Schadenskatalog einer ständigen Aktualisierung bedürfen.



**Dirk Miklikowski,  
Geschäftsführer GGW Gelsenkirchener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH.**

Miklikowski nannte drei Gründe für Einheitspreisabkommen:

- ♦ Bisher gab es keine wettbewerbsgesteuerte Auftragsvergabe.
- ♦ Es entstand hoher Aufwand bei der Rechnungsprüfung.
- ♦ Es gab ein relativ hohes Preisniveau bei Kleinreparaturen.

Die Ziele von Einheitspreisabkommen waren:

- ♦ Effizienzsteigerung betrieblicher Abläufe
- ♦ Mehr Präsenz der Mitarbeiter im Bestand

- ♦ Preiswerter Einkauf
- ♦ Vertragssicherheit
- ♦ Mehr Transparenz

Einbezogen in die Einheitspreisabkommen wurden die fünf Gewerke Heizung, Sanitär, Elektro, Malerarbeiten und Tischlerarbeiten. Miklikowski wies darauf hin, dass die Einheitspreisabkommen für 2 Jahre abgeschlossen wurden.

## Multimedia in der Wohnungswirtschaft:

# Am 15. Juli 2003 geht es um digitales terrestrisches Fernsehen

Im Rahmen der Reihe „Multimedia in der Wohnungswirtschaft“ veranstaltet der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit der WRW und dem BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW am 15. Juli 2003 eine Tagung zum Thema „Digitales Fernsehen DVB-T: Neue Technik, neue Chancen?“.

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

**MULTIMEDIA**  
in der Wohnungswirtschaft

Digitales Fernsehen DVB-T  
**Neue Technik,  
neue Chancen?**

15. Juli 2003  
im EBZ, Bochum

VERANSTALTUNGSREIHE

BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW

WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhänder Rheinland-Westfalen GmbH

VdW Rheinland Westfalen

Sie beginnt um 10.00 Uhr im Europäischen Bildungszentrum (EBZ) in Bochum und beschäftigt sich mit dem digitalen terrestrischen Fernsehen, das über Antenne empfangen werden kann.

Das Programm, das den Mitgliedsunternehmen zugesandt worden ist, finden Sie auf der hinteren Umschlagseite dieser Ausgabe des VerbandsInfo.

Abschließend präsentierten Falk Figgemeier (WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhänder Rheinland Westfalen GmbH) das Handwerkerportal „Mareon“ und Dr. Norbert Raschper die elektronische Handwerkerkopplung „IGIS-R“.

Die Präsentationen der Vorträge können unter der KB-Nr. 48/2003 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon 02 11/1 69 98-40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) bezogen werden.

## Tarifverhandlungen abgeschlossen

Der Tarifvertrag hat eine Laufzeit vom 01.07.2003 bis zum 31.12.2005.

Die Löhne und Gehälter werden in Westdeutschland zum 01.07.2003, um 2,0 %, aufgerundet auf den nächsten vollen Euro, angehoben.

Spätestens mit der Zahlung des Weihnachtsgeldes erfolgt eine Einmalzahlung an alle Arbeitnehmer mit Ausnahme der Auszubildenden in Höhe von 150,00 Euro.

Die Löhne und Gehälter werden in Westdeutschland zum 01.01.2005 um weitere 1,2 %, aufgerundet auf jeweils volle 5,00 Euro, angehoben.

Es erfolgt für alle Arbeitnehmer mit Ausnahme der Auszubildenden eine Einmalzahlung von 150,00 Euro, die spätestens mit dem Urlaubsgeld 2005 auszuzahlen ist.

Teilzeitkräfte erhalten die Einmalzahlungen anteilig nach dem Verhältnis ihrer durchschnittlichen wöchentlichen Arbeitszeit zur regelmäßigen wöchentlichen Arbeitszeit von 37 Stunden.

Die Ausbildungsvergütungen werden ab dem 01.01.2005 um 15,00 Euro angehoben.

Die Öffnungsklausel zum Vergütungstarifvertrag ist für die Laufzeit dieses Tarifvertrages weiterhin anwendbar.

Es grünt so grün ...

### Außenanlagen als Marketinginstrument der Wohnungswirtschaft

Ohne ein attraktives Umfeld lassen sich Wohnungen heute nur noch schwer vermieten. Gepflegte Außenanlagen steigern den Wert der Im-



moblie und binden den Mieter an das Objekt. In Zeiten harter Qualitätswettbewerbe spielt das Wohnumfeld eine immer bedeutendere Rolle.

Deshalb lädt der VdW Rheinland Westfalen mit dem Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Rheinland und Westfalen-Lippe e.V. am 23. Juli 2003 um 11.00 Uhr zu einer gemeinsamen Fachtagung nach Gronau. Unter Mitwirkung von Praktikern aus der Wohnungswirtschaft und aus den Garten- und Landschaftsbaubetrieben ist diese Tagung in die Landesgartenschau (LAGA) der Städte Gronau und Lösser/Niederlande eingebunden.

**Aufgrund einer Gemeinschaftsveranstaltung sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des VdW Rheinland Westfalen am Freitag, 25. Juli 2003, nicht erreichbar.**

### ThyssenKrupp Immobilien GmbH

### Modernisierung der Essener Werkssiedlung Alt-Gerschede

Die im Folgenden beschriebene Generalsanierungsmaßnahme der ThyssenKrupp Immobilien GmbH in Essen-Gerschede zeigt beispielhaft, wie eine in die Jahre gekommene Siedlung – selbst in eher schwierigen Teilmärkten – von Grund auf neu gestaltet und damit zukunftsfähig gemacht werden kann. Durch positive Ausstrahlungseffekte auf die Nachbarbestände ergibt sich eine Imageaufwertung im gesamten Stadtteil.

#### *Historie*

Die von 1940 bis 1944 durch die Firma Krupp erbaute Wohnanlage Essen-Gerschede weist die bekannten Vor- und Nachteile dieser ruhrgebiertypischen Werksiedlungsbauten auf. Die meist zentral gelegenen, in historisch gewachsene Siedlungsstrukturen und großzügige, aber kaum ausdifferenzierte Freiflächen eingebundenen

Quartiere haben strukturelle Defizite, die – in Verbindung mit einem Instandhaltungs- oder Modernisierungsstau – je nach Marktlage zu Vermietungsschwierigkeiten führen können.

Der ThyssenKrupp-Bestand in Alt-Gerschede, bestehend aus 92 Gebäuden mit 462 Wohnungen, kleinen Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit maximal 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche und entsprechend dem damaligen Standard mit Kohle-Einzelöfen beheizt, liegt im Nordwesten der Stadt Essen. Die Siedlung ist im Krieg z. T. zerstört und 1951 in gleicher Art wieder aufgebaut worden. Im Zuge einer Nachverdichtung ist die Anlage in den frühen 60er-Jahren durch weitere 27 zweigeschossige Gebäude (160 kleine Wohnungen mit 42 bis 46 m<sup>2</sup>) auf insgesamt 622 Wohneinheiten (119 Gebäude) ergänzt worden.

## Ausgangssituation / Konzeptentwicklung

Die erwähnten bau- und versorgungstechnischen sowie strukturellen Defizite der Anlage (schlechte Energiebilanz, veraltete und unzureichende technische Infrastruktur, einfachste Ausstattung, unzureichender Schallschutz etc.) führten – gepaart mit zunehmender sozialer Segregation – zu überdurchschnittlich hohen Fluktuations- bzw. Leerstandsquoten (letztere betrug in Teilbereichen sogar rund 23 %).

Der ständig steigende Handlungsbedarf veranlasste die TKIM (ThyssenKrupp Immobilien GmbH) im Jahr 2000 zu der Erarbeitung einer Konzeption, wie die Abwärtsspirale durchbrochen und ein nachhaltiger Aufwertungsprozess eingeleitet werden kann. Das eigens eingerichtete Projektteam, dem TKIM-Mitarbeiter verschiedener Fachdisziplinen angehörten, sollte – basierend auf einer vorgeschalteten Definition genereller wohnungswirtschaftlicher Zielsetzungen – die folgenden Teilaspekte in das Konzept Alt-Gerschede integrieren:

- ♦ Schaffung zeitgemäßer Wohnungszuschnitte
- ♦ Schaffung familiengerechter Wohnangebote
- ♦ Orientierung an individuellen Mieterwünschen
- ♦ Energetische Modernisierung entsprechend der Vorgaben des „Bündnis für Klimaschutz“
- ♦ Ausgestaltung der Grünflächen
- ♦ Schaffung von Pkw-Stellplätzen
- ♦ Prüfung von Nachverdichtungsmaßnahmen

Mit Hilfe einer Befragung der Mietinteressenten (in Beratungsgesprächen im eigens eingerichteten Kundenbüro) und einer Analyse von sonstigen im Unternehmen erfassten Daten im Hinblick auf die derzeitige Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt in Essen entwickelte TKIM 13 verschiedene Wohnraumtypen. Letztendlich führten die Ergebnisse der Nachfrageanalysen zu einer Abänderung der ursprünglichen Planung in Teilbereichen: Um den älteren Mieterhaushalten, die im Quartier bleiben wollen, attraktive Angebote unterbreiten zu können, wurde der Anteil kleiner Wohnungen nachträglich erhöht. Mit dieser an den individuellen Vorstellungen künftiger Mieter ausgerichteten Angebotsdifferenzierung wird ein Wohnungsmix geschaffen, der Menschen unabhängig von der jeweiligen Lebensphase und den entsprechenden Bedürfnissen ein Verbleib im Quartier ermöglicht. Zudem kann der Ausbildung einseitiger Bewoh-

nerstrukturen durch eine Angebotsbreite am ehesten entgegengewirkt werden.

## Umsetzung

Das „Projekt Alt-Gerschede“ umfasst eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen – eine Auswahl:

- ♦ Zusammenlegungen kleiner Wohnungen zu familiengerechten Wohnungen mit attraktiven Grundrisslösungen (u. a. Maisonette-Wohnungen)
- ♦ Neubau von Dachgeschosswohnungen
- ♦ Fassaden(socketl)- und Deckendämmungen
- ♦ Einbau neuer Fenster (Isolierverglasung)
- ♦ Einbau von Gas-Brennwert-Heizungsanlagen
- ♦ Schaffung von direkten Gartenzutritten in den Erdgeschossen (Terrassengestaltung) sowie Anbau von Balkonen in den Obergeschossen
- ♦ Gestaltung der Hauseingänge und Fassaden auf der Basis einer Material-/Farbkonzeption.



*vorher: Trennung von Wohn- und Freiräumen  
Quelle: ThyssenKrupp Immobilien*



*nachher: „Wohnen mit Wohlgefühl“ im 1. BA  
Quelle: ThyssenKrupp Immobilien*

# Zukunftsicheres WohnLeben

Infolge der Notwendigkeit, eine derartige Generalsanierung im unbewohnten Zustand durchzuführen, musste TKIM ein Umsetzungsmanagement installieren. Viele der Alt-Mieter der im 1. Bauabschnitt vorgesehenen Objekte fanden in anderen TKIM-Beständen in Essen eine neue Bleibe. Ein Teil der Mieter ist nach Fertigstellung der Maßnahmen wieder zurückgezogen.

## Schrittweise Umsetzung

Der 1. Bauabschnitt (ca. 130 Wohneinheiten nach Modernisierung) ist abgeschlossen. Die Kosten beliefen sich auf rd. 700 EURO/m<sup>2</sup> Wohnfläche (einschl. Dachgeschossausbauten). Die interne Wirtschaftlichkeit der Maßnahme gewährleistet TKIM durch eine Erhöhung der Mietpreise von durchschnittlich 3,47 auf 6,34 EURO/m<sup>2</sup> (nettokalt). Indem eine neue Klientel – vor allem junge und vergleichsweise gut situierte Familien – als Mieter gewonnen werden konnte, hat sich die soziale Struktur in dem Quartier deutlich verbessert. Die modernisierten Bestände sind inzwischen vollständig vermietet.



**Alt-Gerschede: Aufgelockerte Siedlungsstruktur**  
Quelle: ThyssenKrupp Immobilien

## Ausblick

In mehreren Bauabschnitten will TKIM die Modernisierung durchführen. Noch in diesem Jahr stehen im 2. Bauabschnitt weitere 12 Gebäude auf dem Plan, der 3. Bauabschnitt (45 Gebäude) ist in Planung und soll im Herbst 2004 fertiggestellt sein. Parallel prüft TKIM die Potenziale einer Teilveräußerung (nicht modernisiert). Überdies werden ab dem Sommer die Freiflächen nach ganzheitlichem Konzept (Spazierwege, Sitzanlagen, Spielplätze, Pkw-Stellplätze und Garagen sowie Mietergärten) umgestaltet.

## Fazit

Das Besondere am „Projekt Alt-Gerschede“ ist die Einbeziehung der „Nutzer-Sicht“, die sich in

der Entwicklung verschiedener Wohnraumtypen niederschlägt, sowie die Berücksichtigung der auf kleinräumiger Ebene analysierten Nachfragestrukturen (bzgl. Preis-Leistungs-Verhältnis).

Bemerkenswert sind in diesem Zusammenhang die aktuellen Pläne von TKIM, diejenigen Bewohner, die im 1. Bauabschnitt „wohnen“, zum wiederholten Mal zu befragen, um herauszufinden, inwieweit sie ihre Wohnwünsche realisieren konnten bzw. welche Verbesserungsvorschläge sie sehen. Die Ergebnisse dieser „Nachbetrachtung“ sollen wiederum in die Planungen der kommenden Bauabschnitte einfließen - im Sinne einer kontinuierlichen, an der Nutzersicht orientierten Optimierungsstrategie.

## Weitere Informationen/Ansprechpartner

Ansprechpartner seitens der ThyssenKrupp Immobilien GmbH ist Wolfgang Greling (Leiter Zentrale Technik); Telefon: (02 01) 1 88-45 70; E-Mail: greling@tkim.thyssenkrupp.com.

## Bündnis für Klimaschutz

Die alte Krupp-Werksiedlung Alt-Gerschede in Essen ist Modellprojekt im Rahmen der NRW-Initiative „Bündnis für Klimaschutz“. Das „Bündnis für Klimaschutz“ ist eine am 8. Mai 2001 durch Vertreter von vier in NRW tätigen Wohnungsunternehmen (u. a. ThyssenKrupp Immobilien GmbH) und dem MSWKS (bzw. dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW) getroffene Vereinbarung mit dem Ziel, die CO<sub>2</sub>-Emissionen in den Gebäudebeständen der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie landeseigenen Liegenschaften (von 2000) bis 2005 um 10 % zu reduzieren. Laut Präambel möchten die Partner „durch gemeinsame Aktivitäten im Gebäudesektor [...] einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, die Verbreitung erneuerbarer Energien fördern [...] und den Gebäudebestand nachhaltig und sozialverträglich für die Nutzerinnen und Nutzer erneuern und die Nutzerschaft zur Mitwirkung am Energiesparen gewinnen“. Hierzu sieht das „Bündnis für Klimaschutz“ die Einhaltung bestimmter Standards in den Bereichen Bestandssanierung und Neubau und die Durchführung sonstiger Maßnahmen (Einbau von Photovoltaikanlagen in bestimmten Neubauten).

Seitens der beteiligten Wohnungsunternehmen werden gegenwärtig 14 Projekte durchgeführt.

### Geplante Novelle:

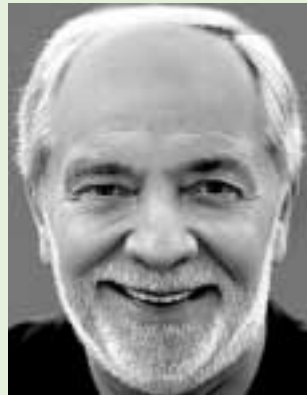
## Landtagsausschuss hört Experten zum Baukammergesetz NRW an

**Am 11. Juni 2003 fand im Landtag Nordrhein-Westfalen eine öffentliche Anhörung von Sachverständigen zu dem von der Landesregierung vorgelegten Gesetzentwurf über das neue Baukammergesetz (BauKaG NRW) statt.**

Hauptgegenstand der Anhörung waren die Eintragungsvoraussetzungen – hier insbesondere die Frage der Mindeststudienzeiten. Die Vertreter der Wissenschaft – anwesend waren Dozenten bzw. Professoren verschiedener nordrhein-westfälischer Hochschulen – wiesen nachdrücklich auf die Notwendigkeit mindestens achtsemestriger Regelstudienzeiten hin.

Im zweiten Teil der Anhörung ging es um die in der Novelle (§ 8 und § 33) enthaltenen Vorschriften für Kapitalgesellschaften und weitere Detailfragen. Die beiden Kammervertreter Hartmut Miksch (Architektenkammer NRW) und Peter Dübbert (Ingenieurkammer-Bau NRW) formulierten abschließend diesbezügliche Änderungswünsche.

Der Ausschussvorsitzende Wolfgang Röken beendete die 35. Sitzung verbunden mit dem Hinweis, dass die Ergebnisse der Expertenanhörung in die weiteren Ausschussberatungen einbezogen würden und das Gesetz hoffentlich noch im laufenden Jahr verabschiedet werde.



*Wolfgang Röken,  
Vorsitzender des Landtagsausschusses  
für Städtebau und Wohnungswesen*

### Landtag NRW:

## Stellungnahme zu Auswirkungen der Ausgleichszahlung erwünscht

**Zum Öffentlichen Expertengespräch am 12.02.2003 im Landtag Nordrhein-Westfalen (siehe „VerbandsInfo“ 3/2003) legte der Minister für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport einen Bericht zu den Auswirkungen der Ausgleichszahlung vom 26.01.2003 vor.**

In der Koalitionsvereinbarung der Regierungsfractionen war festgelegt worden, dass zur Mitte der Legislaturperiode die Auswirkungen der Ausgleichszahlung überprüft werden sollen.

Auf Antrag der CDU-Fraktion im Landtag Nordrhein-Westfalen, den Bericht eingehend zu behandeln, hat sich der Sprecherkreis des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen dafür ausgesprochen, eine schriftliche Stellungnahme von den Teilnehmern des Öffentlichen Expertengesprächs zu erbitten.

Diese soll nach der Sommerpause vorgelegt und behandelt werden. Der VdW Rheinland Westfalen wird über seine Stellungnahme im *VerbandsInfo* berichten.

## VdW beim Expertengespräch:

## Regionalisierung der Wohnungspolitik in NRW

**Die Enquetekommission „Zukunft der Städte in NRW“ hat am 26. Juni 2003 ein Expertengespräch „Regionalisierung der Wohnungspolitik in NRW“ im Landtag durchgeführt. Neben dem Städtetag NRW, Vertretern der Städte Essen und Dortmund, Vertretern aus dem Finanzministerium und der Wissenschaft war auch der VdW Rheinland Westfalen eingeladen.**

Vor dem Hintergrund des sich stark differenzierenden Wohnungsmarktes in Nordrhein-Westfalen besteht schon seit längerem ein relativ breiter Konsens über die Notwendigkeit der Regionalisierung der Wohnungspolitik. Der VdW Rheinland Westfalen hat sie als Forderung in diversen Positionspapieren und Stellungnahmen gegenüber Ministerien des Landes wie in Gesprächen mit den Fraktionen im Landtag formuliert. Der Verband hat daher in seiner schriftlichen Stellungnahme an die Enquetekommission sehr begrüßt, dass sie sich mit

den Fragen einer Umsetzung auseinandersetzen will und in der Regionalisierung der Wohnungspolitik einen wichtigen strategischen Ansatz sieht.

Wenn es um die Zukunft der Städte geht, so geht es um die Zukunft der Städte als Gemeinwesen. Die Chancen für ein zukunftssicheres Wohnen im Sinne einer eigenen selbstbestimmten Lebensführung werden erheblich bestimmt vom Zugang zu Arbeitsplätzen und zu einer zukunftsorientierten Bildung, von sozialer Stabilität und Sicherheit im Wohnumfeld und anderem mehr. Der Ansatz von Wohnpolitik als ein Politikfeld einer integrierten Zukunftspolitik muss daher bei der Regionalisierung der Wohnungspolitik beachtet und als Chance verstanden werden – so die zentrale Aussage von Dipl. Ing. Roswitha Sinz, Abteilungsleiterin des VdW Rheinland Westfalen, des Verbandes im Expertengespräch, die auch von den anderen teilnehmenden Experten einhellig geteilt wurde.

## Mitgliederumfrage zum Denkmalschutz:

## Abbau von Investitionshemmnissen

Die Auseinandersetzung mit der Modernisierung der 50er und 60er Jahre-Bauten, wie sie auch auf dem gemeinsamen Kongress des MSWKS und dem VdW Rheinland Westfalen „50er Jahre Siedlungen in NRW“ am 12. März 2003 thematisiert wurde, hat gezeigt, dass die Auflagen des Denkmalschutzes häufig ein Investitionshemmnis darstellen können.

Bereits in seinen „Wohnungspolitischen Thesen 2002 Wohnungswirtschaft – Partner für eine integrierte Zukunftspolitik“ hat der VdW Rheinland Westfalen dort als These 9 formuliert:

### **Abbau von Investitionshemmnissen**

Die notwendige Mobilisierung privaten Kapitals setzt unabdingbar den Abbau von Investitionshemmnissen voraus. Denkmalschutz und ökologische Vorgaben lassen oft die Realisierung von beabsichtigten Investitionen nicht zu. Die häufig zu enge fachbezogene Sicht muss daher von einer Gesamtschau und Abwägung der verschiedenen Interessen abgelöst werden.

Deshalb:

- Stärkere Berücksichtigung ökonomischer Aspekte beim Denkmalschutz.
- Ausrichtung einzelner ökologischer Forderungen an umfassenden Bilanzen.

Den Aspekt des Denkmalschutzes will der Verband gemeinsam mit dem MSWKS NRW mit der Zielrichtung aufgreifen, den Handlungsspielraum für die Wohnungsunternehmen zu vergrößern. Um die Konfliktlinie Denkmalschutz / öffentliches Interesse – Wirtschaftlichkeit / Unternehmensinteresse belegen zu können, wurden die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen Anfang Mai gebeten, Beispiele aus der Praxis zu benennen. Mit diesen Belegen führt der Verband ab Juli informelle Gespräche mit verschiedenen Behörden der Denkmalpflege und dem Ministerium, um konsensfähige Handlungsspielräume auszuloten.

Der Verband bittet seine Mitgliedsunternehmen weiterhin um tatkräftige Unterstützung und um stichwortartige Angaben von Projektbeispielen. Weitere Infos unter: [www.vdw-rw.de/html/aktuelles](http://www.vdw-rw.de/html/aktuelles).

Erbbauverein „Köln“ eG:

# Ein Bergfest zur Halbzeit beim Ausbau der „Solarsiedlung“ in Riehl

**Bergfeste werden dann gefeiert, wenn die Hälfte der Arbeit getan ist. Und beim Erbbauverein „Köln“ können Planer und Ausführende stolz sein auf das, was bisher geschafft worden ist. Beim Ausbau der „Solarsiedlung“ in Köln-Riehl ist Halbzeit. Sechs der 14 Gebäude sind bereits fertig saniert, vier weitere derzeit in Arbeit.**



***Bis Ende 2004 sollen die Baumaßnahmen für rd. 12 Millionen EURO abgeschlossen sein***

Mit einem großen Festakt feierten die Verantwortlichen am 4. Juni 2003 die bisherige Projektumsetzung. Roswitha Sinz, Abteilungsleiterin im VdW Rheinland Westfalen, überbrachte die Glückwünsche des Verbandes und betonte, dass die umfangreiche, zeit- und kostenaufwendige Generalsanierung den Bedürfnissen der Mieter erfolgreich angepasst worden sei.

„Der Bestand ist so zukunftsfähig gemacht worden. Denn es ist in erster Linie der erfolgreiche Umgang mit dem Bestand, der heute über die Konkurrenzfähigkeit der wohnungswirtschaftlichen Akteure entscheidet“, so Roswitha Sinz weiter. „Der weit überwiegende Teil der langfristig benötigten Wohnungen ist bereits gebaut. Daher darf der Bestand keineswegs vernachlässigt werden, sondern muss viel mehr als bisher in den

Mittelpunkt wohnungswirtschaftlichen Handelns rücken – so wie Sie es getan haben.“

Die 14 Mehrfamilienhäuser in Köln-Riehl wurden in den Jahren 1926 bis 1928 von der Erbbauverein „Köln“ eG erbaut. Nach fast 80 Jahren Lebensdauer waren die Gebäude marode. Undichte Dächer, verkalkte Wasserleitungen, veraltete Elektroinstallationen und völlig unzureichender Wärme- und Schallschutz verlangten nach Totalabriss. Wegen der guten Grundsubstanz und dem stadtteilprägenden Charakter der Siedlung entschieden sich die Verantwortlichen jedoch dagegen.

Durch eine Kernsanierung unter Ausnutzung aller technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Erfordernisse wurden zwei primäre Ziele erreicht:

1. Den nachhaltigen Schutz der Umwelt durch einen behutsamen und schonenden Umgang mit den noch vorhandenen fossilen Energieträgern Öl und Gas.
2. Die Senkung der Mietnebenkosten bei gleichzeitiger Verbesserung der Wohnqualitäten.



Uwe Neuhaus, Vorstand des Erbbauvereins, führte aus: „Im Vergleich zu den heute bereits üblichen Wärmekosten von ca. 1,00 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, erzielen wir eine Ersparnis von 60 %, das heißt weniger als 40 Cent pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.“ Im Rahmen des Projektes „50 Solarsiedlungen in NRW“ erteilte die Landesinitiative Zukunftsenegie NRW im Frühjahr 2001 den Status „Solarsiedlung NRW“.

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH, Köln:

### Plakette für barrierefreies Bauen

Die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im evangelischen Stadtkirchenverband Köln hat die Plakette „Barrierefreies Bauen“ erhalten. Die Plakette zeichnet Bauherren aus, die in vorbildlicher Weise die Belange von Menschen mit Behinderungen berücksichtigen. Der Sozialverband Deutschland, Bezirk Köln, Leverkusen, Erftkreis verleiht die Plakette für barrierefreies Bauen zum 14. Mal.

Vergeben wird sie für die Sanierungsmaßnahme in ihrem Objekt Alfred-Döblin-Str. 1–9 in Köln Bocklemünd, bei dem alle 5 Häuser mit Rampen und in einem Fall mit einem Behindertenaufzug ausgestattet wurden.



Barrierefreies Bauen in der Alfred-Döblin-Straße

Die meisten Menschen wollen auch im Alter in ihrer eigenen Wohnung bleiben. Neben einer

guten ambulanten Versorgung benötigen sie dazu entsprechende senioren- oder behindertengerechte Wohnungen. Vielfach sind es die Zugänge zum Haus, die eine möglichst selbständige und würdige Lebensführung verhindern. Wohnungen die nur über Stufen und Schwellen zu erreichen sind, eignen sich für diese Zielgruppe nicht. Im Objekt Alfred-Döblin-Straße wurden in den vergangenen drei Jahren größere Investitionen zur Wärmedämmung und Wohnumfelderneuerung getätigt. So wurden auch die Hauseingänge neu konzipiert. Ziel war es, dass jeder Hauseingang barrierefrei zu erreichen ist. Alle Wohnungen sind ab Hauseingang mit einem Aufzug zu erreichen.

Die Baukosten für die gesamte Maßnahme belaufen sich auf 665.000 Euro. Die Finanzierung erfolgte über Fördermittel des Landes NRW.

In der Begründung des Sozialverbandes heißt es daher auch: „Unsere Gesellschaft verändert sich in den kommenden Jahren. Es wird immer mehr ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen geben. Die Wohnungsbestände sind darauf nicht vorbereitet. Projekte wie das der Antoniter Siedlungsgesellschaft sind richtungsweisend und werden daher von uns gerne mit der Plakette „Barrierefreies Bauen“ ausgezeichnet.“

## Praxisnah: Umsatzbesteuerung von Immobilien-Unternehmen

Frohnapfel, Winkler, Wittenberg: „Umsatzbesteuerung der Immobilien-Unternehmen“, Dr. Otto Schmidt Verlag, Köln, ISBN-Nr.: 3-504-24324-4, 39,80 EURO im Buchhandel oder über Internet [www.otto-schmidt.de](http://www.otto-schmidt.de).

Die Verfasser des Anfang 2003 erschienen Buches, die Steuerberater Frohnapfel und Winkler sowie die Steuerberaterin Wittenberg, sind seit vielen Jahren mit der Beratung von Immobilienunternehmen beschäftigt. Ziel des Fachbuches ist es, die Umsatzbesteuerung von Immobilienunternehmen umfassend und vor allem praxisnah darzustellen. Gerade für die Wohnungswirtschaft mit

ihrer grundsätzlichen Umsatzsteuerfreiheit ergeben sich häufig Zweifelsfragen.

Behandelt werden alle umsatzsteuerlichen Themen, die sich im Zusammenhang mit Eingangs- und Ausgangsumsätzen vornehmlich wohnungswirtschaftlicher Unternehmen ergeben. Enthalten sind auch Ausführungen zu den Besonderheiten der Verwaltungstätigkeit von Eigentümergemeinschaften und der umsatzsteuerlichen Behandlung von Erschließungsmaßnahmen. In einem ABC zur Beurteilung der Steuerpflicht von Umsätzen und des Vorsteuerabzugs sind die wichtigsten Problemfelder nochmals im Überblick zusammengestellt.

## Forschungsbericht über „Potenziale der Wohneigentumsbildung...“

„Potenziale der Wohneigentumsbildung...“, Hrsg. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Schriftenreihe Forschungen (Heft Nr. 110); Bezug der Studie beim Selbstverlag des BBR (Adresse: Deichmanns Aue 31-37, 53179 Bonn; Telefon (0 18 88) 4 01 22 09; Telefax (0 18 88) 4 01 2 92; E-Mail: selbstverlag@bbr.bund.de).



Das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) in Auftrag gegebene und durch die Arbeitsgemeinschaft für Sozialplanung und angewandte Stadtforschung (AG SPAS) bearbeitete Forschungsprojekt zielte darauf ab, die

Potenziale der Wohneigentumsbildung in benachteiligten Quartieren vor dem Hintergrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen zu bewerten. Hierzu sind 21 Fallbeispiele in 14 westdeutschen Großstädten analysiert worden. Zu einem Expertenworkshop (vgl. Ausgabe 7-8/2002 des VerbandsInfo), zu dem u. a. Vertreter der Wohnungswirtschaft und der kommunalen Wohnungsämter geladen waren, ist überdies über relevante wohnungs- bzw. städtebaupolitische Instrumente diskutiert worden.

Im Zuge einer Bewertung der Voraussetzungen und der Auswirkungen von Wohneigentumsbildungsprozessen unterscheidet die Studie grundsätzlich zwischen Umwandlungs- und Neubaumaßnahmen. Durch die Privatisierung bisheriger Mietobjekte könnten insbesondere langjährige, relativ zufriedene Bewohner dauerhaft an das Quartier gebunden werden. Im Gegensatz dazu stamme das Gros der Käufer von Neubauimmobilien von außerhalb. Dieser Zuzug der oft andere Lebensstilgruppen repräsentierenden Neu-Eigentümer zieht vielfach eine Verjüngung sowie soziale Durchmischung der Stadtquartiere nach sich. Die Zuzügler tendieren indes vielfach dazu, sich von der „Mieter-Nachbarschaft“ und dem Stadtteil auszugrenzen und präferieren ein „Leben unter Gleichen“.

Der nachhaltige Erfolg von Bestandsprivatisierungsmaßnahmen, der sich beispielsweise in einem Rückgang der Fluktuations- bzw. Leerstandsquote oder einem bewussteren Umgang mit dem Gemeinschaftseigentum niederschlägt, ist nach Auffassung der Verfasser ebenfalls abhängig von einem behutsamen, sozial sensiblen Verfahren (z. B. Kündigungsschutz, vorrangiger Verkauf an Altmieter der Privatisierungsobjekte, Vermittlung in Nachbarschaftskonflikten, „gesunde Mischung“ von Miete und Eigentum im Quartier, Vermeidung großer sozialer Unterschiede auf engem Raum). Eigentumsbildungsprozesse müssen, so ein Ergebnis der Studie, grundsätzlich in stadtteilbezogene Handlungs- und Imagekonzepte eingebunden werden, da von isoliert umgesetzten Maßnahmen kaum positive Ausstrahlungseffekte auf den gesamten Stadtteil zu erwarten sind. Als Initiator, Steuerungsinstante und Moderator derartiger Konzepte kommt den Kommunen in Verbindung mit sozialverträglichen Wohneigentumsbildungsverfahren eine zentrale Rolle zu.

### Rechtsratgeber UMTS-Antennen

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., Rechtsratgeber 1/2003 „UMTS-Antennen – Rechtliche Rahmenbedingungen für die Wohnungsunternehmen“. 15,50 Euro zzgl. MwSt (Fax Nr. 0 30 / 8 97 81-42 12, Frau Meier, oder über [ines.meier@bbw.de](mailto:ines.meier@bbw.de) anfordern).

Trotz der Berücksichtigung von Besonderheiten im Land Berlin, z. B. hinsichtlich der notwendigen rechtlichen Grundlagen, die seitens der Antennenbetreiber einzuhalten sind, sowie der Frage der Behandlung von Einnahmen aus Vermietungen bei Objekten des sozialen Wohnungsbaus, ist der Rechtsratgeber auch für die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen von Interesse. So wird u. a. die bisherige mietrechtliche Rechtsprechung von 1999 bis zum März 2003 insbesondere zur Frage einer möglichen Mietminderung wegen Gesundheitsgefährdung behandelt.

## VdW Rheinland Westfalen: Termine 2003

<b>Mitgliederversammlung</b>				
Dienstag	30. September	14.30 Uhr	Bonn	(Verbandstag)
<b>Verbandsrat</b>				
Dienstag	22. Juli	14.00 Uhr	Düsseldorf	
Dienstag	09. September	14.00 Uhr	Düsseldorf	
Montag	29. September	16.00 Uhr	Bonn	(Verbandstag)
Dienstag	04. November	14.00 Uhr	Düsseldorf	(bei Bedarf)
Freitag	05. Dezember	10.00 Uhr	Münster	
<b>Präsidium</b>				
Dienstag	09. September	12.30 Uhr	Düsseldorf	
Montag	29. September	14.00 Uhr	Bonn	(Verbandstag)
Montag	13. Oktober	12.30 Uhr	Düsseldorf	
Montag	17. November	12.30 Uhr	Düsseldorf	
<b>Beirat</b>				
Donnerstag	13. November	19.00 Uhr	Düsseldorf	
<b>Fachschaft Genossenschaften</b>				
• Vollversammlung				
Dienstag	30. September	10.00 Uhr	Bonn	(Verbandstag)
<b>Fachschaft ÖKU</b>				
• Vollversammlung				
Dienstag	30. September	10.00 Uhr	Bonn	(Verbandstag)
<b>Fachschaft IKS</b>				
Dienstag	30. September	10.00 Uhr	Bonn	(Verbandstag)
<b>Finanzausschuss</b>				
Montag	10. November	14.00 Uhr	Düsseldorf	
<b>Ausschuss Betriebswirtschaft</b>				
Donnerstag	11. Juli	10.00 Uhr	Duisburg	ÄNDERUNG
Mittwoch	05. November	10.00 Uhr	Münster	(gemeinsam mit vdw Niedersachsen Bremen)
<b>Ausschuss Steuern und Bilanzierung</b>				
Freitag	10. Juli	14.00 Uhr	Köln	
Montag	15. September	14.00 Uhr	Düsseldorf	
Do./Fr.	06./07. November	14.00 Uhr	Trier	
<b>Ausschuss Technik</b>				
Donnerstag	24. Juli	10.30 Uhr	Lünen	
Dienstag	16. Dezember	10.30 Uhr	Düsseldorf	
<b>Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften</b>				
Donnerstag	25. September	10.30 Uhr	Bochum	

Treffpunkt Sozialarbeit				
Dienstag	14. Oktober	9.30 Uhr	Bochum	
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften				
Fr./Sa.	07./08. November	14.00 Uhr	Münster	NEU
Fr./Sa.	21./22. November	14.00 Uhr	Münster	NEU
Europäischer Tisch				
Mo./Di.	17./18. November		Lünen	
Arbeitskreis PR & Marketing				
Do./Fr.	13./14. November		Bielefeld	gemeinsam mit AK vdw Niedersachsen-Bremen
Arbeitskreis „WohnLeben für ältere Menschen“				
Dienstag	08. Juli	13.30 Uhr	Düsseldorf	NEU
Veranstaltungen				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verbandstag</b> u.a. mit Mitgliederversammlung und öffentlicher Veranstaltung Mo.-Mi. 29. September - 01. Oktober Bonn</li> <li>• <b>Kongress</b> „Integration von nicht-deutschen Menschen mit anderem kulturellen Hintergrund in Stadtquartieren“ (i. V. m. Städtetag NRW) Herbst 2003 NRW</li> <li>• <b>Kongress</b> „Integrierte Konzepte – Handlungsgrundlage für den Stadtumbau“ (i. V. m. Städtetag NRW) Herbst 2003 NRW</li> <li>• <b>Veranstaltungsreihe</b> „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ in Verbindung mit dem IfG Institut für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster Dienstag 11. November 10.00 Uhr Münster</li> <li>• <b>Veranstaltungsreihe</b> „Multimedia in der Wohnungswirtschaft“ in Verbindung mit der WRW, BFW NRW Dienstag 15. Juli 10.00 Uhr Bochum</li> <li>• <b>Veranstaltungsreihe</b> „Aktuelles Steuerrecht“ Mittwoch 26. November NRW</li> <li>• <b>Tagung</b> „Außenanlagen als Marketinginstrument der Wohnungswirtschaft“ Mittwoch 23. Juli 11.00 Uhr Gronau</li> </ul>				

Die Terminplanung wird in jeder Ausgabe des *VerbandsInfo* ergänzt bzw. aktualisiert.

## Wohnungsbau in NRW im Jahr 2002 weiterhin rückläufig

Während es im Vergleich der Jahre 2001 und 2002 bei den Baufertigstellungen zu einem erheblichen Rückgang von 18,0 v.H. gekommen ist, ist der Rückgang bei den Baugenehmigungen mit 1,6 v.H. nicht so gravierend ausgefallen.

In diesem Zusammenhang ist eine deutliche Zunahme bei den Einfamilienhäusern von 2.266 Wohnungen festzustellen. Diese Entwicklung

fand ausschließlich im 4. Quartal 2002 statt, denn in den ersten drei Quartalen der Jahre 2001 und 2002 wurden 19.802 Wohnungen bzw. 19.355 Wohnungen genehmigt.

Der Boom im letzten Quartal 2002 dürfte im Wesentlichen auf einen Vorzieheffekt im Zusammenhang mit den möglichen Änderungen bei der Eigenheimzulage zurückzuführen sein.

Baufertigstellungen in Nordrhein-Westfalen 2001-2002			
	2001 WE	2002 WE	Veränderung in v.H.
Wohnungen in neuen Wohngebäuden, Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden	67.199	55.122	- 18,0
Wohnungen in neuen Wohngebäuden	61.150	50.087	- 18,1
- mit 1 Wohnung	27.943	24.813	- 11,2
- mit 2 Wohnungen	7.700	6.370	- 17,3
- mit 3 u.m. Wohnungen	25.507	18.904	- 25,9
darunter:			
Eigentumswohnungen	11.720	8.481	- 27,6

Quelle: Reihe „Baufertigstellungen und Baugenehmigungen“, hrsg. vom LDS Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf

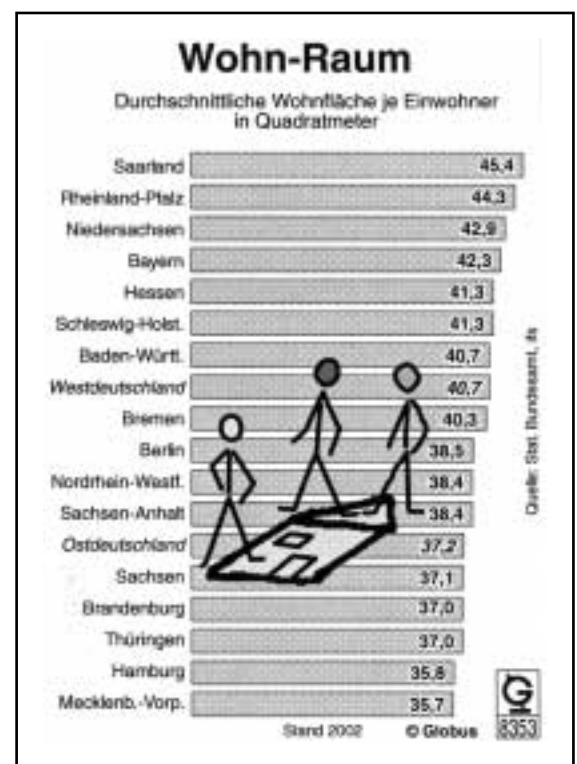
Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen 2001-2002			
	2001 WE	2002 WE	Veränderung in v.H.
Wohnungen in neuen Wohngebäuden, Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden	57.561	56.664	- 1,6
Wohnungen in neuen Wohngebäuden	52.590	51.595	- 1,8
- mit 1 Wohnung	25.766	28.032	+12,3
- mit 2 Wohnungen	6.668	6.596	- 1,1
- mit 3 u.m. Wohnungen	20.156	16.967	- 15,8
darunter:			
Eigentumswohnungen	9.320	7.130	- 23,5

Quelle: Reihe „Baufertigstellungen und Baugenehmigungen“, hrsg. vom LDS Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf

## Am meisten Wohn-Raum im Saarland

Die Bundesbürger können sich zu Hause immer mehr ausbreiten, denn die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner hat in den letzten Jahren merklich zugenommen. In Westdeutschland vergrößerte sich der Wohn-Raum von 36,5 Quadratmetern im Jahr 1992 auf 40,7 Quadratmeter im Jahr 2002. Das ist ein Plus von 4,2 Quadratmetern. In Ostdeutschland ging die Entwicklung von 29 auf 37,2 Quadratmeter. Mit diesem Zuwachs von 8,2 Quadratmetern hat sich der Abstand zum Westen deutlich verringert. Über die größte Wohnfläche verfügen nach Berechnungen des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (ifs) die Saarländer mit durchschnittlich 45,4 Quadratmetern je Einwohner, gefolgt von Rheinland-Pfalz und Niedersachsen. Am unteren Ende der Skala liegen Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern.

Globus Infografik GmbH;  
 Statistische Angaben: ifs, Statistisches Bundesamt



## Die Zukunft der HOAI

**Die HOAI – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – ist eine bundesweit geltende Gebührenordnung, mit der die Vergütung von Architekten- und Ingenieurleistungen in Honorarzone, je nach Schwierigkeitsgrad der Bauaufgabe regelt.**

**Gemeinsam mit dem Wirtschaftsministerium wirken Architekten und Ingenieure seit dem Frühjahr 2001 auf eine Novellierung der HOAI hin. Diskussionsgrundlage ist dabei der vom Bundeswirtschaftsministerium beauftragte Statusbericht Architekten und Ingenieure 200plus.**

Der Bundeswirtschaftsminister hat sich für eine Umwandlung der HOAI in eine unverbindliche Preisempfehlung der Architekten- und Ingenieurkammern ausgesprochen. Damit soll Bürokratie abgebaut und dereguliert werden und mehr Wettbewerb entstehen.

Seitens der Architekten- und Ingenieurkammern wird der Nutzen einer Umwandlung der HOAI in eine unverbindliche Preisempfehlung bestritten und befürchtet, dass Rechtssicherheit aufgegeben wird sowie das Vertrauensverhältnis zwischen Bauherr und Planer leide.

Die Interessen der Wohnungswirtschaft sind von der Zukunft der HOAI unmittelbar berührt. Deshalb wird der GdW Stellung beziehen müssen,

- ♦ ob er den Argumenten des Bundeswirtschaftsministeriums folgt,
- ♦ ob er die Standpunkte der Architekten und Ingenieure unterstützt oder
- ♦ ob er eine ausgewogene eigene Position entwickelt.

Zwischenzeitlich haben sich die Ausschüsse Planung und Technik sowie Stadterneuerung und -entwicklung des GdW mit dem Thema beschäftigt und zum Teil kontrovers diskutiert. Zu unterschiedlich sind die Interessen, je nachdem ob man als Planer oder Bauträger vermeintlich Nutznießer der HOAI oder als Bauherr und Auftraggeber belastend an die HOAI gebunden wird.

Eine ad-hoc-Arbeitsgruppe „HOAI-Novelle“ hat sich gebildet und empfiehlt nun dem Vorstand des GdW mehrheitlich, für die Beibehaltung der HOAI als Gebührenordnung als staatliche Regelung einzutreten.

Es sei jedoch ein Novellierungsbedarf einzusehen, der vor allem Anreize zur Kostensenkung schaffen soll bei hoher Gestaltungs- und Nutzungsqualität.

Sollte die gesetzliche Verbindlichkeit der HOAI entfallen, soll der GdW seinen Mitgliedsunternehmen empfehlen, die dann nur noch als unverbindliche Preisempfehlung geltende HOAI dennoch anzuwenden.

Die weitere Entwicklung bleibt spannend: Noch vor der Sommerpause soll ein Referentenentwurf erarbeitet sein.

### Modernisierungsratgeber zum Thema „Energie“

Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) hat mit Unterstützung des Bundesministeriums für Bau- und Wohnungswesen einen Modernisierungsratgeber Energie herausgegeben.

Auch wenn einiges nur für den Einfamilienhausbereich bestimmt ist, enthält die Broschüre umfangreiche Informationen, Tipps und Hinweise – auch zu Förderprogrammen – die für die Wohnungswirtschaft insgesamt interessant sind.

Der Modernisierungsratgeber kann unter [bestellung@zukunft-haus.info](mailto:bestellung@zukunft-haus.info) und unter Angabe der Stückzahl und Lieferadresse zu einer geringen Versandkosten-Pauschale (100 St. z.B. 11,00 Euro) kostenlos bezogen werden.

## Neues aus dem Normenwerk

**Im Juni 2003 werden aus dem Bereich Bauwesen folgende Veränderungen im Normenwerk gemeldet: Im Bereich der Porenbetonsteine wurde eine Vornorm vom Normenausschuss (NA) Bau erstellt. In der DIN V 4165:2003-06 werden Änderungen und Ergänzungen beschrieben, die der Anpassung an den nationalen Stand der Technik dienen. Dabei handelt es sich um Aufnahme neuer Rohdichteklassen und begriffliche Anpassung an die Vorgaben der neuen Landesbauordnungen.**

Tabellen und Berechnungsverfahren für natürliche Rauchabzugsanlagen (NRA) werden in der DIN 18232:2003-06 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen beschrieben. Die Bemessung nach dieser Norm setzt voraus, dass die Rauchabschnittsflächen maximal 1.600 m<sup>2</sup> groß sind. In einem Beiblatt zur DIN EN 1036:2003-06 Glas im Bauwesen – Spiegel aus silberbeschichtetem Floatglas für den Innenbereich wird auf die Technische Richtlinie Nr. 11. des Glaserhandwerks „Montage von Spiegeln“ hingewiesen. Dort wird die Möglichkeit der fachgerechten Befestigung von Spiegeln ausführlich behandelt. Der

Hinweis wurde notwendig, da der Anhang B zur Norm Montagehinweise enthält, die mit marktüblichen Mitteln nicht einzuhalten sind.

Die DKE Deutsche Kommission Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik im DIN und VDE hat verschiedene Normen zum „Errichten von Niederspannungsanlagen“ herausgegeben. Dabei geht es einerseits um Schutzmaßnahmen und Brandschutz bei besonderen Risiken beschrieben, um Informationen zur Klärstellung von Anforderungen der DIN VDE 0100-510, Anforderungen zu Arten von Kabel- und Leitungsanlagen sowie Anforderungen an Fußboden- und Decken-Flächenheizungen. Unter der Bezeichnung DIN VDE 0702:2003-06 (Entwurf) wird ein Entwurf zur Normierung der Prüfverfahren und Grenzwerte der Wiederholungsprüfung zur Feststellung der elektrischen Sicherheit an elektrischen Geräten vorgestellt.

Die Informationen können unter der KB-Nr. 49/2003 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon 02 11/ 1 69 98 40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden

## „Energieoptimiertes Bauen“ im Landkreis Mayen-Koblenz:

# Musterbeispiele in ganz normalen Neubaugebieten

**Als „Musterbeispiel effektiver Arbeit vor Ort“ hat der rheinland-pfälzische Finanzminister Gernot Mittler das Netzwerk „Energieoptimiertes Bauen“ im Landkreis Mayen-Koblenz gelobt. „Gebaut werden Eigenheime ja vor allem außerhalb der Stadt. Dass hier ein ganzer Landkreis Zeichen setzt, beweist, dass man auch in einer ländlich strukturierten Region mit modernen Ideen vorangehen kann“, sagte Mittler.**

Im Netzwerk „Energieoptimiertes Bauen“ engagieren sich seit eineinhalb Jahren Kreis, Kommunen, Architekten, Handwerker, Finanzinstitute, Bauherren und Bauinteressierte, um noch energiesparender zu planen und zu bauen. Eine tragende Rolle spielt auch die Verbraucherzentrale. Veranstaltet wurden unter anderem Fortbildungen und Exkursionen zu Vorzeigeprojekten. „In eineinhalb Jahren sind durch das Netzwerk 2000

Menschen erreicht worden“, sagte Mittler, in dessen Ministerium der Bereich des Bauens fällt. Ziel sei es gewesen, „auch in ganz normalen Neubaugebieten den Menschen zu verdeutlichen: Energie sparen – das ist nicht nur gut für die Umwelt, das rentiert sich für den Geldbeutel“. Gefördert wird das Netzwerk unter anderem durch das Landesprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt).

Bislang hat eine Familie ihr energieoptimiertes Haus schon bezogen. Andere arbeiten an der Bauplanung und Bauvorbereitung. Der Wissenstransfer dorthin, wo er gebraucht wird, werde sich vor allem mittel- und langfristig auswirken, sagte Mittler. „Wenn andere Bauinteressierte mitbekommen, welche Möglichkeiten es gibt und wie gut sie umzusetzen sind, wird das Interesse noch weiter zunehmen.“

## Internet-Service Teil 5:

# Thema Recht: Überblick über empfehlenswerte www-Seiten

Diese Ausgabe des *VerbandsInfo* widmet seinen regelmäßigen Internetservice dem Themenbereich Recht. Manche Internetauftritte der hier aufgezählten Institutionen bieten juristische Informationen zu verschiedensten Fachgebieten.

Zu den Seiten mit den speziell wohnungswirtschaftlichen Inhalten kommen Sie durch „Weiterklicken“ auf die entsprechenden Links.

- ♦ <http://www.anwaltsverein.de>  
u. a. Anwaltssuchdienst bzw. -verzeichnis

Auf folgenden Seiten finden Sie Gerichtsurteile:

- ♦ <http://www.bundesgerichtshof.de>  
Bundesgerichtshof

- ♦ <http://www.bverfg.de/>  
Bundesverfassungsgericht
- ♦ <http://www.bundessozialgericht.de>  
Bundessozialgericht
- ♦ <http://www.bundesarbeitsgericht.de>  
Bundesarbeitsgericht
- ♦ <http://www.bundesfinanzhof.de>  
Bundesfinanzhof

Auf der Homepage des Bundesjustizministeriums (<http://www.bundesjustizministerium.de>) finden Sie unter dem Link „Service“ das Angebot „Bundesrecht im Netz/Gesetze im Internet“.

## 2. Kabelkongress des GdW:

# Chancen des Breitbandkabels nutzen

**Der Verkauf der Breitbandkabelnetze der Deutschen Telekom ist abgeschlossen. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen hatte aus diesem Grund am 17. Juni zu seinem 2. Kabelkongress „Neuordnung des Kabelmarktes – Strategien für die Wohnungswirtschaft“ geladen.**

Die Anforderungen der Wohnungswirtschaft an eine Zusammenarbeit mit den Kabelnetzbetreibern, die Hemmnisse bei der Entwicklung neuer Angebote in den Kabelnetzen und der Einfluss des Urheberrechts auf die Kabelgebühren waren nur einige der Themen des Kongresses.

„Die Wohnungswirtschaft will in einer fairen Partnerschaft mit allen Netzbetreibern den Kabelmarkt weiterentwickeln. Es liegt im Interesse der Wohnungswirtschaft, den Mietern und

Genossenschaftsmitgliedern künftig mehr Programme und neue Multimedia-Dienste zu angemessenen Preisen über das Kabelnetz anbieten zu können“, beschrieb Lutz Freitag, Präsident des GdW, das Hauptanliegen des 2. Kabelforums.

Die Chancen für Wachstum und Beschäftigung, die in einem leistungsfähigen, breitbandigem Ausbau der Kabelnetze liegen, sollten in jedem Fall genutzt werden, so Freitag weiter. Bei der Neugestaltung von Geschäftsmodellen zwischen Wohnungsunternehmen und Netzbetreibern solle im Interesse der Mieter darauf geachtet werden, dass die bevorstehende Umstellung von analoger auf digitale Programmausstrahlung einvernehmlich erfolge.

**Weitere Infos unter: [www.gdw.de](http://www.gdw.de)**

## Gesellschaftsrecht

### Weiterführung der Bezeichnung „gemeinnützig“ im Firmennamen

**Der BGH hat mit Urteil vom 27.02.2003, Az. I ZR 25/01, entschieden, dass eine gemeinnützige Wohnungsgesellschaft nicht berechtigt ist, die Bezeichnung „gemeinnützig“ nach dem Recht der ehemaligen DDR weiterzuführen, weil die damaligen Voraussetzungen nicht mehr vorlägen.**

Der BGH hat in seiner Entscheidung ausdrücklich offen gelassen, ob sich die Berechtigung zur Führung der Bezeichnung „gemeinnützig“ aus dem früheren Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ableiten lässt.

Sofern sich Wohnungsunternehmen weiterhin als „gemeinnützig“ bezeichnen wollen, sollten

unbedingt die WGG-Standards (u. a. Wohnungsverorgung breiter Schichten der Bevölkerung, Dividendenbeschränkung, Vermögensbindung) in der Satzung verankert werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Gutachten von Prof. Dr. Walter Leisner („Gemeinnützige Wohnungsunternehmen – Firmenname und Wettbewerb“) verwiesen, das der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. in der Schriftenreihe Heft 31 im Januar 1989 herausgegeben hat und das beim Harmonia Verlag, Hamburg, erhältlich ist.

Ausführungen zu diesem Thema finden sich auch in der GdW Arbeitshilfe 29, Februar 2000, Muster-satzung für Wohnungsgenossenschaft, Seite 21.

## Gesellschaftsrecht

### Kündigung des Dauernutzungsvertrages bei fehlender Mitgliedschaft?

**Die Rechtsprechung ist bisher in Fällen, in denen die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft endet und aus diesem Grund der Dauernutzungsvertrag gekündigt werden soll, sehr zurückhaltend gewesen (siehe GdW Arbeitshilfe 35 / Juli 2001, Mietrechtsreform 2001, Seite 16).**

Allein die Tatsache, dass die Genossenschaften in ihren Satzungen Wohnraum lediglich oder in erster Linie Mitgliedern zur Verfügung stellen wollen und durch die Dauernutzungsverträge die Vergabe des Wohnraumes an die Mitgliedschaft gebunden wird, bedeutet deshalb nicht zwangsläufig, dass mit dem Ausscheiden des Mitgliedes z. B. durch die Gläubigerkündigung gemäß § 66 GenG auch ein Recht zur Kündigung der Wohnung durch die Genossenschaft besteht. Lediglich die Genossenschaften, die lange Wartelisten bezüglich der betreffenden Wohnungen nachweisen können, haben deshalb bessere Möglichkeiten, eine Kündigung auf die-

ser Grundlage zu begründen und zu versuchen, sie gerichtlich durchzusetzen.

In diesem Zusammenhang wird auf ein neueres Urteil des Landgerichts Berlin vom 25.11.2002, Az. 61 S 103/02 verwiesen. Auch nach Auffassung dieses Gerichts liegt ein besonderes Interesse der Genossenschaft an der Beendigung des Dauernutzungsverhältnisses gemäß § 573 BGB vor, wenn für die freiwerdende Wohnung eine andere genossenschaftsinterne Nutzungsmöglichkeit besteht bzw. es eine (nachweislich) lange Warteliste gibt. Dieses Urteil ist noch nicht rechtskräftig; es ist Revision zum BGH eingelegt worden. In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatte eine Wohnungsgenossenschaft einem aus der Genossenschaft rechtskräftig ausgeschlossenen Mitglied das Nutzungsverhältnis gekündigt. Die Genossenschaft hatte eine Warteliste mit einer Vielzahl von Interessenten für die freiwerdende Wohnung.

## Mietpreisrecht

## Betriebskostenabrechnung nach „Soll-Vorschüssen“

Nach einem Urteil des BGH vom 27.11.2002, Az. VIII ZR 108/02, Wohnungswirtschaft- und Mietrecht 2003, Seite 216, ist eine Betriebskostenabrechnung, in der lediglich die geschuldeten Vorschüsse aufgeführt sind, dann ordnungsgemäß, wenn der Mieter zum Zeitpunkt der Erteilung der Abrechnung für den Abrechnungszeitraum keinerlei Vorauszahlung erbracht hat, die offenen Vorauszahlungsansprüche von der Vermieterin bereits eingeklagt sind und auch noch keine Abrechnungsreife (§ 20 Abs. 3 Satz 4 Neubaumietenverordnung, § 556 Abs. 3 BGB) eingetreten ist.

Im vorliegenden Fall hatte die Vermieterin noch vor Abrechnungsreife der Betriebskosten offene Nettomieten zuzüglich der vereinbarten Nebenkostenvorschüsse eingeklagt. Anschließend rechnete sie die Betriebskosten ab und stellt die gesondert zuvor eingeklagten Nebenkostenvorschüsse als (fiktiv) gezahlte „Soll-Vorschüsse“ in die Abrechnung ein. Daraus ergab sich ein Nachforderungsbetrag, den die Vermieterin klageweise geltend machte.

## Baurecht

## Rückforderung einer Bürgschaft und Obergrenze einer Vertragsstrafe

Der BGH hat mit Urteil vom 23.01.2003, Az. VII ZR 210/01, entschieden, dass in Fällen, in denen eine Bürgschaft auf erstes Anfordern wirksam erteilt worden ist und der Bürge auf erstes Anfordern gezahlt hat, er diese Zahlung nicht allein deshalb zurückfordern kann, weil der Schuldner nach der ergänzenden Auslegung der Sicherungsabrede nur eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft zu stellen hatte.

Eine Rückforderung scheidet aus, wenn der Gläubiger einen Anspruch auf Verwertung der Bürg-

schaft besitzt (vgl. *VerbandsInfo* 9/2002, Seite 31, „Bürgschaft auf erstes Anfordern in allgemeinen Vertragsbestimmungen“).

Der BGH hat in diesem Zusammenhang weiter entschieden, dass eine in den allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers enthaltene Vertragsstrafenklausel in einem Werkvertrag den Auftragnehmer unangemessen benachteiligt, wenn sie eine Höchstgrenze von über 5 % der Auftragssumme vorsieht. Der BGH hat damit seine frühere Rechtsprechung aufgegeben, wonach eine Obergrenze von 10 % bei Auftragssummen von bis ca. 13 Mio DM unbedenklich war.

## Mietvertragsrecht

## Klage auf Räumung und künftige Nutzungsentschädigung

Wurde Wohnraum gekündigt, weil der zahlungsunfähige Mieter über mehrere Monate hinweg keinen Mietzins zahlte, und erhebt der Vermieter Räumungsklage, kann er zugleich die künftig fällig werdende Nutzungsentschädigung bis zur Herausgabe der Wohnung einklagen (BGH, Beschluss vom 20.11.2002, Az. VII ZB 66/02).

## Gesellschaftsrecht

## Heilung eines Ladungsmangels durch Teilnahme an der Abstimmung

Nimmt ein Aufsichtsratsmitglied, das nicht ordnungsgemäß geladen ist, ohne Rügen zu erheben nach ausführlicher Diskussion an der Abstimmung zu einem bestimmten Tagesordnungspunkt teil, ist dies in der Regel als Rügeverzicht zu werten mit der Folge, dass der Ladungsmangel bezogen auf den Tagesordnungspunkt, an dem das Aufsichtsratsmitglied an der Abstimmung teilgenommen hat, geheilt worden ist (OLG Stuttgart, Urteil vom 12.02.2003, Az. 3 U 142/02, *Der Betrieb* 2003, Seite 932). Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig.

## Sonstiges

### Laufzeit von Gestattungsverträgen für Hausverteiler- und Breitbandkabelanlagen

**Ob die langfristige Bindung der anderen Vertragspartei in allgemeinen Geschäftsbedingungen diese unangemessen benachteiligt, ist anhand der typischen Erfordernisse des Geschäfts und seiner rechtlichen Grundlagen zu beurteilen; hierbei ist auf die Wirtschaftlichkeit des Geschäfts insgesamt, nicht auf einzelne Daten (hier: Dauer der Abschreibung der Anschaffungs-/Herstellungskosten) abzustellen (BGH, Urteil von 06.12.2002, Az. VII ZR 220/02, Der Betrieb 2003, Seite 606).**

Im vorliegendem Fall hatte ein Wohnungsunternehmen für seine Miethäuser mit einer Kabelservicegesellschaft einen Gestattungsvertrag mit einer Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen. Der BGH hat in seiner Entscheidung ausgeführt, dass die Frage einer unangemessenen Benachteiligung im Sinne von § 307 Abs. 1 BGB (früher § 9 Abs. 1 AGBG) nur anhand einer Gesamtwürdigung von Leistungen, Rechten und Pflichten möglich ist. Bei

der Interessenabwägung müssten die typischen Belange der Beteiligtenkreise gewürdigt werden.

Zu prüfen sei, ob die vertraglich vereinbarte Vertragsdauer vor dem Hintergrund dieser Interessenlage im allgemeinen eine billige und gerechte Verteilung darstellt oder ob sie das Gleichgewicht der Rechte und Pflichten zum Nachteil eines Vertragspartners treuwidrig verschiebt. Die Kabelservicegesellschaft hatte ausreichend dargelegt, dass eine Amortisation der Investitionen nur über eine Laufzeit von 25 Jahren möglich ist. Nach Ansicht des Gerichts ist es nun Sache der Klägerin, darzulegen und im Streitfall zu beweisen, dass diese Bindung sie unangemessen benachteiligt, weil sie generell für die Vermarktung der Anlage nicht erforderlich ist, die betrieblichen Daten der Beklagten untypisch sind und ihre rechtliche Umsetzung in den allgemeinen Geschäftsbedingungen gegen Treu und Glauben verstößt.

## Wohnungseigentumsrecht

### Entlastung des Verwalters und Schadensersatzpflichten

**Der Verwalter haftet den Wohnungseigentümern auf Schadensersatz wegen positiver Vertragsverletzung des Verwaltervertrages, wenn er es schuldhaft unterlässt, die Wohnungseigentümer auf den drohenden Ablauf von Gewährleistungsfristen hinzuweisen und eine Entscheidung der Wohnungseigentümerversammlung über das weitere Vorgehen herbeizuführen.**

Wird dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erläuterung und Genehmigung der Abrechnung Entlastung erteilt, so beschränkt sich die Entlastung auf das Verwalterhandeln, das in der Abrechnung seinen Niederschlag gefunden hat. Die Entlastung des Verwalters erfasst nur solche Vorgänge, die bei der Beschlussfassung darüber bekannt oder bei zumutbarer Sorgfalt erkennbar waren; abzustellen ist dabei auf den Kenntnisstand aller Wohnungseigentümer.

Allein daraus, dass der Bauträger nach Ablauf der Verjährungsfrist einen Teil der Baumängel anerkennt und beseitigt, kann nicht gefolgert werden, dass er darauf verzichtet habe, auch gegenüber den weiteren Ansprüchen der Wohnungseigentümer die Einrede der Verjährung nicht zu erheben.

Im übrigen setzt ein Verzichtswille voraus, dass der Verzichtende sich bewusst ist oder jedenfalls damit rechnet, Verjährung sei eingetreten (Bayrisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 17.10.2002, Az. 2Z BR 82/02, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 2003, Seite 216).

Vgl. zu dieser Thematik auch *VerbandsInfo* 3/2003, Seite 33, „Mitverschulden des Verwalters bei Verjährung von Baumängeln“, sowie *VerbandsInfo* 2/2003, Seite 32, „Untätiger Verwalter“.

## Einkommensteuer

## Fest des Arbeitgebers zum Arbeitnehmer-Geburtstag

**Mit Urteil vom 28.01.2003 VI R 48/99 hatte der Bundesfinanzhof (BFH) darüber zu befinden, ob die Kosten eines Empfangs, zu dem der Arbeitgeber anlässlich des 60. Geburtstags seines Arbeitnehmers einlädt, als Lohn dieses Arbeitnehmers zu qualifizieren sind.**

Der BFH stellte folgenden Grundsatz heraus: Lädt ein Arbeitgeber anlässlich eines Geburtstags eines Arbeitnehmers Geschäftsfreunde, Repräsentanten des öffentlichen Lebens, Vertreter von Verbänden und Berufsorganisationen sowie Mitarbeiter zu einem Empfang ein, ist unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden, ob es sich um ein Fest des Arbeitgebers (betriebliche Veranstaltung) oder um ein privates Fest des Arbeitnehmers handelt.

Nur wenn es sich um ein privates Fest des Arbeitnehmers handelt, kommt eine Lohnzuwendung in Betracht. Für ein Fest des Arbeitgebers kann sprechen, wenn dieser als Gastgeber auftritt, der die Gästeliste nach geschäftsbezogenen Gesichtspunkten bestimmt, in seine Geschäftsräume einlädt und wenn das Fest den Charakter einer betrieblichen Veranstaltung und nicht einer privaten Feier des Arbeitnehmers aufweist.

Eine Genossenschaftsbank (Klägerin) veranstaltete anlässlich des 60. Geburtstags eines ihrer Vorstandsmitglieder (V) im Mai 1993 einen Empfang in den Räumen der Bank. Bei den von der Klägerin – ohne Mitwirkung des V – eingeladenen Gästen (insgesamt 100) handelte es sich im Wesentlichen um Geschäftspartner der Klägerin, Angehörige des öffentlichen Lebens (Landrat, Bürgermeister, Stadtdirektoren) und der Presse, Vertreter anderer Genossenschaftsbanken, Bauspar-kassen und Versicherungen aus dem örtlichen Umkreis, frühere und jetzige Mitarbeiter der Bank sowie um den Aufsichtsrat. Daneben nahmen vier Familienangehörige des V teil. Der Klägerin entstanden für die Ausrichtung des Empfangs Kosten in Höhe von 6.661 DM. Das FA beurteilte diese Aufwendungen als steuerpflichtigen Arbeitslohn des V und erließ einen entsprechenden Haftungsbescheid gegen die Klägerin.

Der BFH dagegen sieht in der Finanzierung des Geburtstagsfestes keinen Arbeitslohn des V. Zwar könnte der Anlass des Festes – der Geburtstag des V – dafür sprechen, dass es sich hier um einen Empfang des V gehandelt hat.

Aus den übrigen Umständen ist jedoch nach Auffassung des BFH zu folgern, dass eine betriebliche Veranstaltung der Klägerin vorlag. Denn die Klägerin ist als Gastgeberin aufgetreten und hat die Gästeliste bestimmt.

Die geladenen 100 Gäste waren Geschäftspartner der Klägerin, Angehörige des öffentlichen Lebens sowie der Presse, Verbandsfunktionäre sowie Mitarbeiter des Arbeitgebers, nicht aber private Freunde und Bekannte des Arbeitnehmers V. Zudem fand der Empfang nicht im Haus oder in der Wohnung des V, sondern in den Räumen der Klägerin statt. Die vorliegende Entscheidung betrifft ausschließlich die Frage, ob Bewirtungsaufwendungen Arbeitslohn – und damit Einnahmen des Arbeitnehmers – sein können.

Anders hat der BFH bisher Aufwendungen beurteilt, die ein Arbeitnehmer selbst – in vergleichbaren Zusammenhängen (z. B. anlässlich einer Beförderungsfeier) – zur Bewirtung seiner Gäste macht.

Derartige Aufwendungen sind nach bisheriger Ansicht des BFH durch die gesellschaftliche oder wirtschaftliche Stellung des Steuerpflichtigen mitveranlasst und deshalb Teil der privaten Lebenshaltungskosten (§ 12 Nr. 1 EStG); sie können deshalb auf keinen Fall als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben abgezogen werden (BFH, Urteil v. 04.12.1992, VI R 59/92, BStBl II 1993, 350).

Wie der BFH jedoch betont, findet § 12 Nr. 1 Satz 2 EStG seinem Wortlaut und seiner Stellung im Gesetz nach ausschließlich auf der Ausgabenseite Anwendung – und ist somit nicht auf die von einem Arbeitnehmer erzielten Einnahmen i. S. d. § 8 EStG anwendbar (BFH-Urteil v. 09.08.1996, VI R 88/93, BStBl II 1997, 97).

## Gewerbsteuer

### Anwendung der Dividendenfreiheit des § 8 b KStG bei der Gewerbsteuer

Das am 28.04.2003 ergangene BMF-Schreiben „Anwendung des § 8 b KStG 2002 und Auswirkungen auf die Gewerbsteuer“ kann unter der KB-Nr. 50/2003 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon: 02 11/1 69 98-40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden.

## Einkommensteuergesetz

### Arbeitgeberinteresse bei Mahlzeitengewährung

**Speisen und Getränke mit einem Wert von bis zu 40 Euro pro Person, die den Arbeitnehmern anlässlich oder während eines außergewöhnlichen Arbeitseinsatzes gewährt werden, gehören bei einem überwiegend betrieblichen Interesse des Arbeitgebers, z. B. an einem optimalen Arbeitsablauf, nicht zum steuerpflichtigen Arbeitslohn.**

Daher ist im Einzelfall entscheidend, ob ein überwiegend betriebliches Interesse des Arbeitgebers vorliegt. Hierfür reicht es nicht aus, dass die Mahlzeit lediglich aus betrieblichen Gründen gewährt wird und daher beim Arbeitgeber Betriebsausgaben vorliegen. Entscheidend sind vielmehr die Begleitumstände, wie z. B. Anlass, Art und Höhe des Vorteils, Auswahl der Begünstigten, freie oder nur gebundene Verfügbarkeit, Freiwilligkeit oder Zwang zur Annahme des Vorteils und seine besondere Eignung für den jeweils verfolgten betrieblichen Zweck.

Das Finanzgericht Hamburg hat nun entschieden, dass Mahlzeiten, die bei besonderen Projektarbeiten nach Abschluss des Arbeitstages in einem einfachen Restaurant gewährt werden, keinen steuerpflichtigen Arbeitslohn darstellen, sofern während des Essens die Präsentation beim Kunden am folgenden Tag besprochen wird. FG Hamburg v. 24.07.2002 - VI 226/99, rkr.; EFG 2/03,89.

## Grunderwerbsteuer

### Erwerbsvorgänge auf Grundlage des Gesellschaftsvertrages

**Erwerbsvorgänge i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 GrEStG liegen vor, wenn ein Gesellschafter ein Grundstück zur Erfüllung einer Sacheinlageverpflichtung im Rahmen einer Kapitalerhöhung überträgt.**

Soweit eine Gegenleistung nicht gänzlich fehlt oder zu ermitteln ist, bleibt es für alle übrigen Grundstücksübergänge zwischen einem Gesellschafter und einer Gesellschaft bei der Maßgeblichkeit des Wertes der Gegenleistung als Grunderwerbsteuerrechtlicher Bemessungsgrundlage und zwar auch dann, wenn die vereinbarte Gegenleistung weit unter dem Verkehrswert des Grundstücks liegt. Eine Kopie der Kommentierung des BFH-Urteils vom 26.02.2003 in „Deutsches Steuerrecht“ 2003, Seite 778, kann unter der KB-Nr. 51/2003 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon: 02 11 / 1 69 98-40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden.

## Umsatzsteuer

### Kleinunternehmer-Regelung

**Zu der Frage, ob die Kleinunternehmerregelung bei stark schwankenden Umsätzen anwendbar ist, haben sich die Oberfinanzdirektionen Karlsruhe und Stuttgart in einer Verfügung vom 09.12.2002 geäußert.**

Nach § 19 Abs. 1 Satz 1 UStG wird die Umsatzsteuer nicht erhoben, wenn der Umsatz zuzüglich der darauf entfallenden Steuer im vorangegangenen Kalenderjahr 16.620 Euro nicht überstiegen hat und im laufenden Kalenderjahr 50.000 Euro nicht übersteigen wird. Die Oberfinanzdirektionen halten die Kleinunternehmerregelung für anwendbar, auch wenn alle drei Jahre ein Umsatz zwischen 16.621 und 50.000 Euro anfällt, in den übrigen Jahren jedoch keine Umsätze getätigt werden.

## Umsatzsteuer

## Umbau als Neubau

**Die Beschränkung der Option zur Umsatzsteuerpflicht gem. § 9 UStG gilt nur für die Erstellung eines neuen anderen Wirtschaftsgutes. Hiervon ist bei Umbauten dann auszugehen, wenn die eingefügten Neubauteile dem einheitlichen Wirtschaftsgut das Gepräge geben (Niedersächsisches Finanzgericht, Urteil vom 18.04.2002, Revision eingelegt, EFG 2003, Seite 649).**

Im Urteilsfall ist streitig, ob durch die umfassende Sanierung eines Altbaus ein „anderes“ neues Wirtschaftsgut entstanden ist, für welches der Verzicht auf die Steuerbefreiung der Vermietungsumsätze nach § 9 Abs. 2 UStG ausgeschlossen ist.

1994 erwarb die Klägerin ein Grundstück mit mehreren Gebäuden. Durch Generalunternehmervertrag wurden ein Büro- und Schulungszentrum sowie mehrere Wohnungen auf dem Grundstück errichtet.

Das niedersächsische Finanzgericht lehnte die Klage auf Anerkennung des Vorsteuerabzuges im Zusammenhang mit der Option zur Umsatzsteuerpflicht gem. § 9 Abs. 2 UStG ab. Der Vorsteuerabzug aus den Bauleistungen scheitert daran, dass die Klägerin nicht auf die Steuerfreiheit der entsprechenden Vermietungsumsätze verzichten kann.

Nach § 9 Abs. 2 UStG in der ab dem 01.01.1994 geltenden Fassung ist der Verzicht auf die Steuerbefreiung der Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken nur zulässig, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Ein Verzicht auf die Steuerbefreiung der Vermietungsumsätze ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil die Grundstücke für Umsätze verwendet werden, die den Vorsteuerabzug ausschließen.

Die Anwendung des § 9 Abs. 2 UStG in der ab dem 01.01.1994 geltenden Fassung ist durch die Übergangsvorschriften nicht ausgeschlossen. Nach § 27 Abs. 2 Nr. 3 UStG ist § 9 Abs. 2 UStG n. F. dann nicht anzuwenden, wenn mit der Errichtung des Gebäudes vor dem 11.11.1993 begonnen worden ist. Diese Einschränkung liegt nicht

vor, weil der Generalunternehmervertrag vom 20.12.1994 datiert und als Baubeginn den 01.11.1995 ausweist.

Die seit dem 01.01.1994 geltende Einschränkung der Optionsmöglichkeit gilt auch, wenn ein Gebäude nachträglich durch Herstellungsarbeiten so umfassend saniert oder umgebaut wird, dass nach ertragsteuerlichen Grundsätzen ein anderes Wirtschaftsgut entsteht. Das Entstehen eines „anderen“ (neuen) Wirtschaftsgutes richtet sich bei den Umsätzen nach der umsatzsteuerlichen Rechtsprechung zur Selbstverbrauchssteuer. Demzufolge ist die Frage, ob eine nicht steuerbare Erweiterungs- oder Verbesserungsinvestition oder eine Neuinvestition unter Einbeziehung bereits vorhandener Wirtschaftsgüter vorliegt, danach zu beurteilen, ob die Alt- oder Neubauteile dem einheitlichen Wirtschaftsgut das Gepräge geben. Dabei sind in erster Linie die Größen- und Wertverhältnisse der in das einheitliche Wirtschaftsgut eingegangenen Teile zueinander maßgebend.

Die von der Klägerin angeführte Rechtsprechung zum § 7 Abs. 5 EStG ist nicht anwendbar. Zwar verlangt der BFH für die Anwendung der degressiven AfA nach § 7 Abs. 5 EStG, dass das Gebäude (Neubau) in bautechnischer Hinsicht neu sein müsse, also insbesondere die verbrauchten Teile ersetzt werden müssen, die für die Nutzungsdauer des Gebäudes bestimmend sind, wie z. B. Fundamente, tragende Außen- und Innenwände, Geschossdecken. Diese strengen Maßstäbe des BFH zur Definition des Begriffs des „Neubaus“ sind jedoch bereits nach dem Wortlaut und dem Zweck des § 7 Abs. 5 EStG auf die Anwendung der degressiven AfA begrenzt. Eine allgemeine Problematik der Abgrenzung, ob eine nicht steuerbare Erweiterungs- oder Verbesserungsinvestition oder eine Neuinvestition unter Einbeziehung bereits vorhandener Wirtschaftsgüter vorliegt, kommt der Rechtsprechung nicht zu.

Dass die Neubauteile dem Gebäude insgesamt das Gepräge geben, schließt der Senat zudem daraus, dass die Neubauteile mit einem Wert von 5,4 Mio. DM den Wert der vorgefundenen Altbauteile i. H. v. 0,4 Mio. DM eindeutig überlagern.

## Balanced Scorecard als betriebswirtschaftliches Steuerungskonzept

**Das Konzept der Balanced Scorecard wird gegenwärtig in der Unternehmens- und Beratungspraxis, aber auch in der Betriebswirtschaftslehre stark propagiert. Dies äußert sich z.B. in einer Fülle einschlägiger Artikel sowie einer breitflächigen Einführung dieser Überlegungen in der Unternehmenspraxis.**

Ein Artikel von Prof. Dr. Wolfgang Ossadnik in der Zeitschrift Betriebs-Berater vergleicht Anspruch und tatsächliches Leistungsvermögen des Konzepts, weist auf mögliche Probleme bei der Implementierung hin und plädiert für eine realistische Einschätzung des Leistungspotenzials.

Im Ergebnis kann das Konzept der Balanced Scorecard zur Lösung einiger Kernprobleme der Unternehmensführung beitragen, auch wenn den in der Theorie gestellten Erwartungen nur teilweise gerecht werden kann.

Der Artikel kann unter der KB-Nr. 52/2003 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon 02 11/1 69 98 40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden.

## Bilanzierung von Pensionsrückstellungen

**Die betriebliche Altersversorgung und deren rechtliche Ausgestaltungsmöglichkeiten sowie Abbildung im Jahres- und Konzernabschluss stellen derzeit einen der am intensivsten diskutierten Problemkreise dar. Zur Abbildung der Versorgungssysteme in der Rechnungslegung existieren zwar nach HGB bzw. durch GoB, im Steuerrecht und auch nach IAS konkrete Regelungen, die einerseits sachverhalts- und darstellungsgestaltende abschlusspolitische Spielräume eröffnen, andererseits aber die Bildung stiller Reserven und Lasten verursachen.**

Ein Beitrag von Dr. Rainer Schmidbauer in der Zeitschrift „Deutsches Steuerrecht“ analysiert abschlusspolitische Spielräume der Abbildung von Pensionsrückstellungen und zeigt die daraus resultierenden Ergebnisrisiken auf.

Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass sich in allen Rechnungslegungssystemen aus der Bilanzierung von Pensionsrückstellungen erhebliche Ergebnisrisiken ergeben können. Diese resultieren z.B. nach HGB aus Wahlrechten zur Einbeziehung bestimmter Verpflichtungsbestandteile oder aus der fehlenden Konkretisierung des Diskontierungssatzes. Ähnliche Probleme ergeben sich auch bei der Anwendung der IAS.

Der Artikel kann unter der KB-Nr. 53/2003 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon 02 11/1 69 98 40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden.

## IAS und Einzelabschlüsse

**Auch wenn die Übernahme der IAS für den deutschen Einzelabschluss derzeit noch in der Ferne liegt, ist ein Überblick über die möglichen Stadien der Anpassung bereits heute von Nutzen. In seinem Beitrag in der Zeitschrift „Die Wirtschaftsprüfung“ stellt WP/StB Dr. Rudolf Niehus die möglichen Anpassungsschritte zusammen und zeigt auch exemplarisch die möglichen Grenzen einer Übernahme der IAS für den deutschen Einzelabschluss auf.**

Dabei wird deutlich, dass eine vollständige Übernahme der IAS eine Gesetzesänderung auf EU-Ebene unabdingbar macht. Hier werden auch die Grenzen aufgezeigt, denen der deutsche Gesetzgeber bei vorgesehenen Anpassungsmaßnahmen unterliegen würde.

Der Artikel kann unter der KB-Nr. 54/2003 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon 02 11/1 69 98 40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden.

## Fort- und Weiterbildung

VdW  
Rheinland Westfalen



VdW südwest  
Verband der Südwestdeutschen  
Wohnungswirtschaft e. V.



Europäisches Bildungszentrum

01.07.2003	Wiesbaden	Miteinander zur einvernehmlichen Wohnungseigentümersversammlung	Dr. Dirk Sütterlin
02.07.2003	Wiesbaden	Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft	Dipl.-Psychologin Elke Dörflinger
03.07.2003	Budenheim	Betriebswirtschaftliche Grundlagen für Techniker, Teil 2	Dipl.-Betriebswirt Heinz Buschkühler
03.07.2003	Düsseldorf	Gewerberaummietrecht unter besonderer Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung	RA Sybille Voßbeck
03.07.2003	Bochum	Deeskalierende Kommunikation gegenüber aggressiven Mietern	Prof. Dr. Matthias Neu, Polizeihauptkommissar Ralf Dickhof
08.07.2003	Wiesbaden	Grundlagen der Betriebskostenabrechnung, Einführungsseminar	RA Karin Lenz
08.07.2003	Bochum	Mit Facility-Management den Wohnungsbestand optimal verwalten: Kosten reduzieren – Rendite erhöhen – Abläufe optimieren	Prof. Dr. Michaela Hellerforth
09.07.2003	Budenheim	Rechtsfragen rund um die Hausordnung, Hausmeisterseminar	Justiziar Gerhard van Zütphen
10.07.2003	Bochum	Einführung in die Konzernrechnungslegung	Dipl.-Bw. Steuerbevollmächtigter Heinz Buschkühler
15.07.2003	Bochum	Der optimale Erstkontakt mit dem Interessenten: Telefonkontakt – Köpersprache – Praxisbeispiele	Astrid Horváth BDVT
16.07.2003	Wiesbaden	Aktuelles zur Betriebskostenabrechnung, Aufbauseminar	RA Karin Lenz
19.07.2003	Bochum	Vermögensaufbau in jungen Jahren II: Versicherungen – VL – Sparpläne – Bausparen – Riesterprodukte	Hartmut Berges
22.07.2003	Bochum	Technik rund um die Wohnung: Produktwissen für Kundenbetreuer	Dipl.-Ing. Harald Reinecke

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 Hannover Karsten Dürkop Telefon 05 11 / 12 65-1 26
- in Frankfurt Sabine Oefner Telefon 0 69 / 97 06 51 88
- in Bonn Falk Kivelip Telefon 02 28 / 65 91 92

### Aus den Gremien:

## Fachschaften und Verbandsrat tagten in Koblenz

**Im Rahmen des 2. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT tagten am 23.06.2003 der Genossenschaftsausschuss und die beiden Fachschaften der Wohnungsunternehmen der Kommunen/der Öffentlichen Hand (ÖKU) und der industrieverbundenen, kirchlichen und sonstigen Wohnungsunternehmen (IKS) jeweils in Vollversammlungen.**

Der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Burghard Schneider, informierte die drei Gremien u.a. über den Stand der Diskussionen zur Gemeindefinanzreform, über die Eigenheimzulage sowie landespolitische aktuelle Themen. Darüber hinaus setzten sich die Gremien mit dem Beratungsergebnis der GdW Beitragskommission auseinander. Zur Vorbereitung der anschließend stattfindenden Sitzung des Verbandsrates dienten die Beratungspunkte „Kooperation des VdW Rheinland Westfalen mit dem VdW südwest“ und die Besetzung von Fachausschüssen.

Der Genossenschaftsausschuss befasste sich weiter mit den neuerlichen Absichten zu einer Novellierung des Genossenschaftsgesetzes, hinsichtlich der vom DGRV Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V. angestrebten Erweiterung der bestehenden Mehrstimmrechte.

Die Fachschaft IKS informierte sich u.a. über IAS 40, in der Fachschaft ÖKU gab es u.a. einen inten-

siven Erfahrungsaustausch über die Situation kommunaler Unternehmen vor Ort, über Privatisierungsabsichten und die Beteiligung kommunaler Unternehmen an Stadtentwicklungs- und Stadtumbauprojekten.

Der Verbandsrat tagte anschließend unter Leitung seines Vorsitzenden Ulrich A. Büchner.

Zentraler Beratungspunkt war die Kooperationsvereinbarung mit dem VdW südwest als Grundlage für die am gleichen Tag stattfindende gemeinsame Sitzung der Verbandsräte von VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest.

Ferner wurden die Mitglieder für alle Fachausschüsse im VdW Rheinland Westfalen

- ♦ Finanzausschuss,
- ♦ Ausschuss Betriebswirtschaft,
- ♦ Ausschuss Steuern und Bilanzierung,
- ♦ Ausschuss Technik und
- ♦ Ausschuss Wohneigentum

neu gewählt.

Daneben hinaus standen u.a. auf der Tagesordnung die Wahl der Vertreter des VdW Rheinland Westfalen im Kuratorium der Stiftung Europäisches Bildungszentrum (EBZ) sowie die Bestätigung von Delegierten zum GdW-Verbandstag.

## Neue Besetzungen der VdW-Gremien

**Die Gremien des VdW Rheinland Westfalen haben in ihren Sitzungen am 23. Juni 2003 eine Vielzahl von personellen Entscheidungen getroffen.**

### Mitglieder der Fachausschüsse des VdW

Der Verbandsrat wählte die Mitglieder der Fachausschüsse vollständig neu.

#### Finanzausschuss

Büchner, Ulrich A.  
Clemens, Barbara

GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, Essen  
LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH, Düsseldorf

Dacol, Werner	Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH; Köln
Hoschkara, Horst	WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen
Dr. Körner, Dieter	Rhein Lippe Wohnen GmbH, Duisburg
Koppmann, Bernhard	Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld
Potschka, Georg	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Ehrenfeld eG, Köln
Scharlau, Hubert	Bauverein zu Lünen eG, Lünen

## **Ausschuss Betriebswirtschaft**

Dr. Blumenroth, Ulrich	Wohnungsbaugesellschaft Velbert, Velbert
Clemens, Barbara	LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH, Düsseldorf
Gent, Richard	Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Wanne-Eickel eG, Herne
Gleich, Hermann	Bochumer Wohnstättengenossenschaft eG, Bochum
Dr. Goldmann, Dietrich	Allbau AG, Essen
Große-Wilde, Franz-Bernd	Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Heftrich, Norbert	ThyssenKrupp Immobilien GmbH, Essen
Lüdecke, Matthias	Wohnungsverein Hagen eG, Hagen
Meyer, Armin	Viterra AG, Essen
Rehring, Josef	Wohnungsgesellschaft Münsterland GmbH, Münster
Schmidt, Robert	RAG Immobilien AG, Essen
Serhat, Haluk	Lünener Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Lünen

## **Ausschuss Steuern und Bilanzierung**

Büchner, Ulrich A.	GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, Essen
Hübert, Albrecht	BVT Bau- und Vermietungsgenossenschaft Trier eG, Trier
Noppel, Jürgen	GAG Immobilien AG, Köln
Pfützreuter, Klaus	Glück Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Lünen
Prunzel, Berthold	Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld
Scharlau, Hubert	Bauverein zu Lünen eG, Lünen
Dr. Wilken, Wolfgang	Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier GmbH, Köln

## **Ausschuss Technik**

Boos, Heinz-Günter	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Köln-Sülz, Köln
Flender, Friedrich	LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH, Düsseldorf
Geisthövel, Bernhard	Viterra AG, Essen
Greling, Wolfgang	ThyssenKrupp Wohnimmobilien AG, Essen
Hardes, Bruno	GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, Essen
Heubrock, Rainer	Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Lünen
Huesmann, Gert	Wohnbau Dinslaken mbH, Dinslaken
Löchter, Lothar	THS Consulting GmbH, Essen
Müller, Heinz	Grund und Boden GmbH, Köln
Rohde, Gerhard	Spar- und Bauverein eG, Solingen
Sibbe, Burkhard	Hattinger Wohnstättengenossenschaft eG, Hattingen
Stork, Achim	Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld

## **Ausschuss Wohneigentum**

Buhren, Heinz-Werner	Wohnbau Westfalen GmbH, Dortmund
Dacol, Werner	Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH; Köln
Dybowski, Werner	GAGFAH Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten, Essen
Fassbender, Kurt	Viterra AG, Essen

# Aus den Gremien

Hellkuhl, Lidger	Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Lüdinghausen
Hölzenbein, Hans-Joachim	VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Kleinebekel, Thorsten	Wohnbau Lemgo eG, Lemgo
Rehring, Josef	Wohnungsgesellschaft Münsterland GmbH, Münster
Schmitz, Rainer	Beamten-Wohnungs-Verein Koblenz eG, Koblenz
Schwarzmann, Günter	Bauverein Gevelsberg eG, Gevelsberg
Stickann, Detlev	Thyssen Krupp Immobilien Development GmbH, Essen
Dr. Wilken, Wolfgang	Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier GmbH, Köln

## VdW-Delegierte zum GdW-Verbandstag

Für die ausgeschiedenen Ursula Scharz, Andreas Rocktäschel und Dieter Rohde wurden gewählt:

Gleich, Hermann	Bochumer Wohnstättengenossenschaft eG, Bochum
Schmitz, Rainer	modernes wohnen Koblenz eG, Koblenz
Zysk, Winfried	Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen

## GdW-Fachausschüsse

Für die ausgeschiedenen Uwe Michalowsky und Andreas Rocktäschel werden dem GdW-Vorstand folgende personellen Vorschläge zur Berufung unterbreitet:

### Ausschuss „Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung“

Lüdecke, Matthias	Wohnungsverein Hagen eG, Hagen
Schmidt	Robert RAG Immobilien AG, Essen

### Ausschuss „Wohneigentum und Eigentumsverwaltung“

Fassbender, Kurt	Viterra AG, Essen
------------------	-------------------

## Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften im GdW

Für den ausgeschiedenen Ernst-August Meyer wählte der Genossenschaftsausschuss:

Kress, Adelheid	Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG, Düsseldorf
-----------------	--

## Kuratorium der Stiftung Europäisches Bildungszentrum (EBZ) Bochum

Für die nächsten drei Jahre wählte der Verbandsrat in das Kuratorium der Stiftung EBZ:

Büchner, Ulrich A.	GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, Essen
Cremer, Dietmar	GEBAG Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Duisburg
Dacol, Werner	Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH; Köln
Lampe, Peter	ThyssenKrupp Wohnimmobilien GmbH, Essen
Potschka, Georg	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Ehrenfeld eG, Köln
Rehring, Josef	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster
Scharlau, Hubert	Bauverein zu Lünen eG, Lünen
Schneider, Burghard	VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

**„WohnLeben für ältere Menschen“:**

## Neuer VdW-Arbeitskreis nimmt Arbeit auf

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung, insbesondere die Alterung der Bevölkerung, beschäftigen sich der VdW Rheinland Westfalen und seine Mitgliedsunternehmen schon seit längerem mit dem Thema „Zukunftsfähiges WohnLeben für ältere Menschen“.

Dieser Arbeitsschwerpunkt wurde notwendigerweise interdisziplinär mit Vertretern der Kommunen und Trägern der Freien Wohnfahrtspflege, wie Wohnberatungsstellen, auf dem Kongress „Zukunftssicheres WohnLeben für ältere Menschen“ am 13. Februar 2003 in Dortmund erörtert. Jetzt sollen Handlungserfordernisse für die Wohnungs-

unternehmen operativ entwickelt werden, um Beratung und Unterstützung bieten zu können.

Hierzu hat der Verband einen Arbeitskreis „WohnLeben für ältere Menschen“ eingerichtet, für den die regionalen Arbeitsgemeinschaften Vertreter benannt haben.

Dieser Arbeitskreis kommt am 8. Juli 2003 zu einer ersten Sitzung zusammen und wird sich ein Arbeitsprogramm geben.

Über die Arbeit des Arbeitskreises wird im VerbandsInfo berichtet werden.

**GdW-Marketingkongress:**

## „Mieter finden – Mieter binden“

Die demographische Entwicklung stellt die Wohnungswirtschaft vor immer neue Probleme. Wie werden, mit Blick auf den Bevölkerungsrückgang, neue Mieter gefunden, was kann das Unternehmen tun, um die jetzigen Mieter zu binden?

Diesen und weiteren Fragen bietet der Marketingkongress des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen am 9. September 2003 ein Forum.

In Berlin treffen sich Vertreter aus Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Politik, um in Vorträgen und Workshops Lösungswege zu suchen.

Es werden Projekte und Strategien zur Mieterkommunikation und -gewinnung vorgestellt. Praktiker kommen zu Wort, die mit ihren Projekten deutliche Erfolge in der Vermietung von Beständen und in der Mieterbindung erzielt haben.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet das Thema: „Mieterbindung durch Service“.



**Deutschlands Bevölkerungszahl wird in den kommenden Jahren dramatisch sinken. Das ist das Ergebnis der „10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung“ des Statistischen Bundesamtes.**

### Langjährige Mitarbeiterin des VdW in den Ruhestand verabschiedet

Ende Juni 2003 ist Helga Huber nach fast 34-jähriger Tätigkeit für den VdW Rheinland Westfalen in den wohl verdienten Ruhestand gegangen.

Helga Huber begann ihre Tätigkeit beim Verband rheinischer Wohnungsunternehmen e.V. im Alter von 26 Jahren und arbeitete zunächst 16 Jahre in der Buchhaltung. Danach wechselte sie für einen ebenso langen Zeitraum in die Telefonzentrale. Die letzten Jahre war Frau Huber in der Registratur tätig.

Frau Huber ist verheiratet und hat eine Tochter. Die meiste Zeit Ihres Ruhestandes wird sie auf der Baleareninsel Formentera – ihrer zweiten Heimat – verbringen.



Helga Huber

### 100 Jahre Wohnungsverein Hagen eG

## Kurzweilige Revue als Fest-Programm

Am 5. Juni 2003 feierte der Wohnungsverein Hagen eG sein 100-jähriges Bestehen. Für die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen überbrachte Verbandsdirektor Burghard Schneider die Glückwünsche. Sein Grußwort war Teil einer Revue „100 Jahre Wohnungsverein“ und widmete sich der Gründerzeit der Wohnungsgenossenschaften.



v.l.n.r.: Jörg Schüler, Vorstandsmitglied; Matthias Lüddecke, Vorstandsvorsitzender; Wilfried Horn, Oberbürgermeister Hagen; Werner Hamelmann, Vorstandsmitglied

Schneider wies u.a. darauf hin, dass „mit dem am 1. Mai 1889 in Kraft getretenen Genossenschaftsgesetz überhaupt erst die erforderliche Rechtssicherheit geschaffen wurde, um eine Genossenschaft gründen zu können. Vor dem Inkrafttreten des Genossenschaftsgesetzes 1889 wurde nur eine einzige, noch heute existierende Wohnungsgenossenschaft im VdW Rheinland Westfalen gegründet. Bis 1903 – also der Gründung des Wohnungsvereins Hagen – wurden 72 der dem VdW Rheinland Westfalen angeschlossenen rund 300 Wohnungsgenossenschaften gegründet“.

Als einen der Eckpfeiler des Gesetzes hob Schneider die Einführung der sogenannten „eingetragenen Genossenschaft mit beschränkter Haftung“ – kurz: eGmbH – hervor. „Vorher hafteten die Mitglieder einer Genossenschaft im Falle des Konkurses mit ihrem gesamten Vermögen. Das Genossenschaftsgesetz erlaubte nunmehr, dass in der Satzung die Höhe der Haftung der Genossenschaftsmitglieder geregelt werden konnte“.

## 100 Jahre Wohnbau eG Essen

# Wohnungswirtschaft in NRW sichert 100.000 Arbeitsplätze

Am 13. Juni 2003 feierte die Wohnbau eG Essen ihr 100-jähriges Bestehen. Für die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen überbrachte Verbandsdirektor Burghard Schneider die Glückwünsche.

Nach Grußworten von Minister Vesper und GdW-Präsident Freitag betonte Schneider die wirtschaftliche Bedeutung der rund 500 Wohnungsunternehmen in Rheinland und Westfalen: „Andererseits als in anderen Wirtschaftszweigen werden von unseren Mitgliedsunternehmen Jahr für Jahr konstant zwischen 2,2 Milliarden Euro und 2,5 Milliarden Euro investiert.“

Diese Investitionen werden völlig unabhängig von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung vorgenommen. Damit sind unsere Mitgliedsunternehmen, ist die Wohnungswirtschaft, ein äußerst verlässlicher Partner und Auftraggeber für das örtliche Handwerk und die mittelständischen Unternehmen. Und mit ihren Investitionen sichern die Wohnungsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen stetig rd. 90.000 Arbeitsplätze in diesen Unternehmen vor Ort. Zuzüglich der rund 10.000 eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sichert die Wohnungswirtschaft in Nord-



*v.l.n.r.: Günter Streich, Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnbau eG Essen; Rainer Mertens, Technischer Vorstand der Wohnbau eG Essen; Burghard Schneider, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen; Dr. Michael Vesper, Minister für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen; Dr. Wolfgang Reiniger, Oberbürgermeister der Stadt Essen; Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.; Winfried Zysk, Vorstandssprecher der Wohnbau eG Essen.*

rhein-Westfalen so direkt und indirekt insgesamt 100.000 Arbeitsplätze. Gerade in Zeiten wie heute ein wichtiger Beitrag der Wohnungswirtschaft bei der Bekämpfung der Arbeitslosigkeit.“

Schneider hob den Beitrag der Wohnbau eG hervor: „In rund 5.000 eigenen Wohnungen bietet sie ihren Mitgliedern gutes, bezahlbares und zukunftsicheres Wohnen und Leben. Und sie bleibt in ihrer Entwicklung nicht stehen. Denn laut unserer Jahresstatistik wurden im letzten Jahr rund 10 Millionen Euro in den Wohnungsbestand investiert.“

## Jubiläen von Mitgliedsunternehmen im August 2003:

### 95 Jahre

06.08.2003  
15.08.2003

Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG, Wuppertal  
Baugenossenschaft „Siegerland“ eG, Siegen

### 85 Jahre

14.08.2003

GAGFAH Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten, Essen

### 75 Jahre

27.08.2003

Gemeinnützige Baugenossenschaft „Eigenheim“ eG, Solingen

### 55 Jahre

27.08.2003

Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau Castrop-Rauxel mbH, Castrop-Rauxel

### 50 Jahre

18.08.2003

Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG, Erkrath

## Stellenangebot

Neubesetzung aufgrund einer Altersnachfolge  
Lebensstellung für Wohnungswirtschaftler mit Erfahrung im Genossenschaftsbereich  
Wohnungsgenossenschaft in nordrhein-westfälischer Großstadt

### Kfm. Vorstandsmitglied (m/w) in spe

Wir sind eine erfolgreiche Wohnungsgenossenschaft mit langjähriger Tradition. Unsere vorrangige Aufgabe ist die sozialverantwortliche Wohnungsversorgung der Genossenschafts-Mitglieder. Mit einem hohen, jährlichen Modernisierungsbudget, Durchführung von attraktiven Neubaumaßnahmen und aktiver Betreuung der Mieter haben wir eine überdurchschnittliche Mitgliederkonstanz erreicht. Wir bewirtschaften mehr als 4000 Wohnungen in über 900 Häusern. Die wirtschaftliche Situation ist ausgesprochen positiv.

Im Rahmen der Altersnachfolge suchen wir das kaufmännische Vorstandsmitglied in spe. Zu den wichtigsten Aufgaben zählen die verantwortliche Führung der Bereiche

- **Finanz- und Rechnungswesen**
- **Wohnungsverwaltung**
- **Vermietung**
- **Datenverarbeitung und Organisation**

Der Einstieg erfolgt als Prokurist. Eine Berufung zum Vorstandsmitglied ist nach ca. 1 Jahr geplant. Wir erwarten folgendes Profil:

- **Alter ca. Mitte 30 bis Mitte 40**
- **Wohnungswirtschaftliche / kaufmännische Ausbildung**
- **Hochschulabschluss**
- **Mehrjährige Berufserfahrung in der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft**
- **Möglichst breite betriebswirtschaftliche Kenntnisse einschließlich EDV-Anwendung und Organisation**
- **Große Sozialkompetenz, Vertrauenswürdigkeit,**

Sie arbeiten eng mit dem technischen Vorstand zusammen.

Wir bieten Ihnen eine attraktive Führungsaufgabe in einer gesunden Wohnungsgenossenschaft.

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Berater Reinhard Kolvenbach unter der Rufnummer 0221/56988-32 zur Verfügung oder schicken Sie Ihre Bewerbungsunterlagen entweder per E-Mail im Word Format an reinhard.kolvenbach@hgroup.com oder per Post an TMP / Hudson Global Resources GmbH, Kaiser-Wilhelm-Ring 27-29, 50672 Köln. Diskretion ist selbstverständlich.

Hudson

TMP/HUDSON GLOBAL RESOURCES  
www.hudsonresourcing.com

## Stellenangebot

Wir sind eine Vermietungsgenossenschaft mit fast 100-jähriger Tradition, rd. 1.300 eigenen Wohnungseinheiten und 1.600 Mitgliedern.

Wir suchen wegen Ausscheidens unseres langjährigen Geschäftsführers und Vorstandsvorsitzenden zum 1. Januar, spätestens zum 1. April 2004 eine/n branchenerfahrene/n

### Geschäftsführerin / Geschäftsführer

Nach Ablauf der Probezeit ist eine Bestellung zum Vorstand beabsichtigt.

Unser Unternehmensziel ist die sichere und sozialverantwortliche Wohnungsversorgung unserer Mitglieder. Ein aktueller Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist daher die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes.

Wir erwarten eine mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft mit umfassenden betriebswirtschaftlichen Kenntnissen, Erfahrungen im Finanz- und Rechnungswesen sowie Bilanzsicherheit. EDV-Kenntnisse setzen wir voraus.

Sie sollen mit Engagement und Zielstrebigkeit das Unternehmen führen. Bei Ihrer Arbeit werden Sie von zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern unterstützt.

Es erwartet Sie eine verantwortungsvolle, vielseitige und interessante Aufgabe in einem genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen mit gutem Betriebsklima und leistungsgerechter Bezahlung.

Wenn Sie Interesse an dieser Aufgabe haben, senden Sie bitte Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Gehaltsvorstellungen an folgende Adresse

**Baugenossenschaft „Siegerland“ eG**  
**z.Hd. des Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Otto Müller**  
**Leimbachstraße 14**  
**57074 Siegen**

### Stellenangebot

Wir sind ein zukunftsorientiertes Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von rund 3000 Vermietungseinheiten.  
Zum nächstmöglichen Termin suchen wir eine/n

### **Kauffrau/-mann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft**

Ihre Aufgabe:

- **Betriebs- und Heizkostenabrechnung, Zahlungsverkehr**

Wir erwarten:

- **mehrfährige Berufserfahrung mit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung**

- **gute EDV-Kenntnisse (idealerweise GES-Erfahrung), selbstständiges Arbeiten, Teamgeist und Flexibilität**

Wir bieten:

- **ein gutes Betriebsklima, ein attraktives Gehalt (BAT-Anlehnung, zus. Altersvers.)**

- **einen sicheren Arbeitsplatz**

Bitte richten Sie Ihre Bewerbung mit Angabe des frühestmöglichen Eintrittsdatums an die Personalabteilung der

**Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH**  
Friedrich-Ebert-Str. 32  
59425 Unna

### Stellengesuch

### **Dynamisch, mobil & flexibel ! Männlich, 35 Jahre Diplom-Betriebswirt (Fachhochschule Düsseldorf)**

Schwerpunktfächer

- Marketing

- Handelsbetriebslehre

- Unternehmensplanung und -kontrolle (Controlling)

### **Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK) Wohnungsfachwirt (EBZ) Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)**

sucht neue Herausforderung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit Übernahme entsprechender Verantwortung.

**Interessenten wenden sich bitte unter Angabe der Chiffre-Nr. 8/03 an den  
VdW Rheinland Westfalen,  
Herrn Dr. Gerhard Jeschke.**

**Redaktionsschluss für den nächsten Stellenmarkt ist der 10. Juli 2003.**

## 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](mailto:info@vdw-rw.de)

Verantwortlich für den Inhalt:

Burghard Schneider

Redaktion:

Annegret Behnke, Uwe Dietz, Dieter Römer, [vi@vdw-rw.de](mailto:vi@vdw-rw.de)

Christoph Bretz, Jürgen Gnewuch, Wilhelm Hillesheim,

Dr. Gerhard Jeschke, Hans-Joachim Palm, Andrea Richter,

Thomas Schlüter, Nina Schoppmann, Roswitha Sinz

comma, Barbara Kortenjann

Kellerstraße 7 · 45657 Recklinghausen

Tel. 0 23 61/58 20 40 50 · E-Mail: [vi@comma-medien.de](mailto:vi@comma-medien.de)

Druck H. Buschhausen GmbH, Herten

Erscheinungsweise:

monatlich

IMPRESSUM

# MULTIMEDIA

in der Wohnungswirtschaft

Digitales Fernsehen DVB-T  
**Neue Technik,  
neue Chancen?**

15. Juli 2003  
im EBZ, Bochum

VERANSTALTUNGSREIHE

**BFV** LANDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-  
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN NRW

**WRW** Wohnungswirtschaftliche  
Treuhand Rheinland-  
Westfalen GmbH



## Programm

<b>10.00 Uhr</b>	<b>Begrüßung</b> <i>Burghard Schneider</i> Verbandsdirektor, Verband der Wohnungswirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen
<b>10.15 Uhr</b>	<b>Die Technik des terrestrischen digitalen Fernsehens DVB-T</b> (Digital Video Broadcasting Terrestrial) <i>Dipl.-Ing. Klaus Deden</i> Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH (WRW), Düsseldorf
<b>11.00 Uhr</b>	<b>Einführung von DVB-T in Berlin-Brandenburg</b> Erfahrungsberichte <ul style="list-style-type: none"><li>▪ aus der Sicht der Medienanstalt Berlin-Brandenburg <i>Ministerialrat Sascha Bakarimow, Berlin</i></li><li>▪ aus der Sicht der Wohnungswirtschaft <i>Markus Stoll, Geschäftsführer AKF-Telekabel TV und Datennetze GmbH, Berlin</i></li></ul>
<b>12.00 Uhr</b>	<b>Mittagsimbiss</b>
<b>13.00 Uhr</b>	<b>Einführung von DVB-T in Nordrhein-Westfalen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ aus der Sicht der Landesanstalt für Medien Nordrhein-Westfalen <i>Ulrich Freyer, Düsseldorf</i></li><li>▪ aus der Sicht der Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen <i>Dipl.-Kfm. Rainer Mürköster</i> Vorstand Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für Aachen AG, Aachen</li></ul>
<b>14.30 Uhr</b>	<b>Dialog – Chancen und Risiken für die Wohnungswirtschaft</b> Diskussion mit den Teilnehmern Moderation: <i>Michael Fetik, WRW, Düsseldorf</i>
<b>16.00 Uhr</b>	<b>Ende der Veranstaltung</b>
<b>Moderation:</b>	<i>Dipl.-Ing. Roswitha Sinz, VdW</i>