



VERBANDS*info*



**VdW-Verbandstag 2003 in Bonn:
„Zukunft der Wohnungspolitik“**

**Zukunftsicheres WohnLeben
– Risiken und Chancen für die
Wohnungswirtschaft und die Politik –**

**Abriss von Wohnraum dient
der Zukunft unserer Städte**



Das Thema „Zukunft der Wohnungspolitik“ stand im Mittelpunkt des diesjährigen Verbandstages des VdW Rheinland Westfalen in der Bundesstadt Bonn vom 29. September bis 1. Oktober 2003.

| | |
|---|----|
| Editorial | 3 |
| Medienecho | 4 |
| Verbandstag | |
| Präsidium und Verbandsrat tagten | 6 |
| Vollversammlung der drei Fachschaften des VdW Rheinland Westfalen | 6 |
| Mitgliederversammlung des Verbandes | 8 |
| Rahmenprogramm des Verbandstages: Wie für Könige und Staatsoberhäupter | 8 |
| Nachwuchs fördern – auch durch Auszeichnung | 10 |
| Fachausstellung im Rahmen des Verbandstages: Aussteller und Besucher zufrieden | 11 |
| Aktuelles | |
| Verbandstag des VdW südwest: | |
| Fundamente der Wohnungswirtschaft festigen und erneuern | 12 |
| Fachgespräch am 11. Dezember 2003 in Dortmund: | |
| „Belegungsmanagement in der integrierten Stadt(teil)entwicklung“ | 13 |
| ARGE Immobilien- und Wohnungswirtschaft NRW: Warten auf endgültige Entscheidungen in Berlin | 14 |
| 17. Treffpunkt Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen: Qualität von Sozialarbeit optimieren | 14 |
| VdW-Aktion „WohnLeben in den Schulen“: | |
| Wohnungsunternehmer treffen Lehrkräfte am 15. Dezember 2003 in Gelsenkirchen | 15 |
| BDB- und LBS-Wettbewerb: Wohnen auf innerstädtischen Brachflächen | 15 |
| Parlamentarischer Abend des RDM: | |
| Abriss von Wohnraum dient der Zukunft unserer Städte | 16 |
| Fachveranstaltung am 25. November 2003 in Landau/Pfalz: | |
| „Konversion – Chancen im Städtebau“ | 16 |
| Modernisierungsförderung: Kumulation möglich | 16 |
| Experten-Workshop: Wohnbedürfnisse von Migranten | 17 |
| Zukunftsicheres WohnLeben | |
| Strukturwandel in Dortmund-Lindenhorst: Vom Ledigenheim zum Nachbarschaftstreff | 17 |
| Aus den Parlamenten | |
| LANDTAG INTERN: „Mittel zwischen Ost und West gerechter verteilen“ | 19 |
| Wohnungspolitik | |
| VdW Rheinland Westfalen – Verbandstag 2003: Zukunft der Wohnungspolitik | 20 |
| VdW Rheinland Westfalen – Verbandstag 2003: Zukunftsicheres Wohnleben | |
| Risiken und Chancen für die Wohnungswirtschaft und die Politik | 23 |
| Stadthaus-Gespräche: Auf gute Nachbarschaft in Bonn | 24 |
| Aus den Unternehmen | |
| 14 Wohnungsunternehmen machten mit: 1. Essener Wohnungsbörse ein voller Erfolg | 25 |
| Deutsche Annington Immobilien GmbH: Jetzt unter den größten Fünf | 25 |
| Fünf Regionale Arbeitsgemeinschaften: Braucht „genossenschaftliches Wohnen“ eine Marke? | 26 |
| Rhein Lippe Wohnen GmbH: Eigenheimangebot in Düsseldorf erweitert | 26 |
| Viterra AG Essen: Totaler „Wohnsinn“ | 27 |
| Für Sie gelesen | |
| Zukunft der Rechtsreform „Genossenschaft“: Lokale Rechtsform und globale Wirklichkeit | 27 |
| Betriebswirtschaft in der Immobilienwirtschaft | 28 |
| Kampf dem Schimmelpilz | 28 |
| Termine des VdW Rheinland Westfalen 2003 | |
| VdW Rheinland Westfalen: Termine 2004 vormerken | 29 |
| Bauen und Technik | |
| Bestandsdaten – Basis für Entwicklung: Positionieren für die Zukunft | 30 |
| Multimedia | |
| Digital real: Zukunft des Kabels nicht verspielen | 31 |
| Internet-Service Teil 8: Informationen im Internet zum Thema Betriebswirtschaft | 31 |
| Globus-Grafik: Wohin das Haushaltsgeld geht – Miete größter Posten | 31 |

Inhalt

Recht

| | |
|---|----|
| Wärmelieferung durch Dritte | 32 |
| Druckdichtigkeitsprüfung von Gasleitungen | 32 |
| Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs | 32 |
| Kosten eines Müllsortierers sind Betriebskosten | 32 |
| Beschluss der Wohnungseigentümer über beschränkte Tierhaltung | 33 |
| Selbstschuldnerische Bürgschaft | 33 |
| Feststellung der Beschlussfähigkeit | 33 |
| Fenstereinbau und Kostenerstattung | 33 |
| Übergabeprotokoll bei Rückgabe der Mieträume | 33 |
| Mangel des Architektenwerks bei Überschreitung einer vereinbarten Baukostenobergrenze | 34 |
| Kein Recht auf Parabolantenne wenn ein Decoder zumutbar ist | 34 |
| Einsichtsrecht in die Unterlagen der Betriebskostenabrechnung | 34 |
| Fällen von Bäumen in einer Wohnungseigentumsanlage | 34 |

Steuern

| | |
|--|----|
| Rückfall vom bebauten Grundstück zum unbebauten Grundstück | 35 |
| Ergebnisabführungsvertrag – BFH Urteil vom 18.12.2002 | 35 |
| Wechsel von der degressiven zur linearen Gebäude-AfA | 35 |
| Verbilligte Überlassung einer Wohnung für den Hausmeister | 36 |
| Swap-Zins kein Dauerschuldentgelt | 36 |
| Bei Dienstjubiläum kann ein Gartenfest abzugsfähig sein | 36 |
| Änderungen für Organschaft | 36 |
| Besteuerung von Dividenden | 37 |
| Degressive AfA bei betreutem Wohnen | 37 |
| Umbau von Wohn- in Büroräume als Herstellungskosten | 37 |

Betriebswirtschaft

| | |
|--|----|
| Rückstellungen für Prozessrisiken in der Handels- und Steuerbilanz | 38 |
| Übergang von der Handels- zur IAS-Bilanz | 38 |

Bildung und Beruf

| | |
|---|----|
| Fort- und Weiterbildung – Seminarangebote im November und Dezember | 39 |
| Förderverein „Aus- und Fortbildung“ im EBZ: Mitgliederversammlung zieht positives Fazit | 41 |
| Miastrada – die Jobbörse im EBZ | 42 |
| EBZ präsentierte sich auf der EXPOREAL | 42 |

Aus den Gremien

| | |
|--|----|
| Delegierte bereiteten den GdW-Verbandstag vor | 43 |
| Ausschuss Technik: Portfolio und Multimedia | 43 |
| Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen: Land stellt Modernisierungsförderung ab 2004 auf Zinsverbilligung um | 44 |
| Ausschuss Technik: WohnLeben für ältere Menschen | 44 |
| 9. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften: Wohnberatung und die Überwachungspflichten | 45 |

Aus dem GdW

| | |
|--|----|
| GdW-Forderungen zum Steuervergünstigungsabbaugesetz | 46 |
| GdW zur Reform der Gewerbesteuer | 46 |
| GdW: Keine fortlaufende Nummerierung von Mietverträgen | 46 |

Personalia

| | |
|---|----|
| WRW bald mit neuem Geschäftsführer | 47 |
| Spenden statt Geschenke: GdW-Präsident Lutz Freitag wurde 60 Jahre alt | 47 |
| Bauverein Sprockhövel eG: Hans Dentler mit Ehrennadel in Silber ausgezeichnet | 48 |

Jubiläen

| | |
|--|----|
| Jubiläen von Mitgliedsunternehmen im Dezember 2003 | 48 |
|--|----|

Stellenmarkt

48

Impressum

49

Die Zukunft unserer Städte sichern

Bevölkerungsschwund, das Sterben des Einzelhandels, und, und ... und jetzt die Pleite unserer Städte. Sollte es nicht gelingen, die kommunalen Kassen dauerhaft zu sanieren, drohen irreparable Schäden.

Ob geschlossene Bibliotheken, Kindergärten und Schwimmbäder, verrottete Kanalnetze oder sanierungsbedürftige Schulen: Einmal geschlagene Wunden heilen nur schwer.

Die Folgen lassen sich an den fallengelassenen Kommunen im Norden und Westen Englands studieren, wo der Begriff „Urbanizid“ die Runde macht – der gewaltsame Tod von Städten. Liverpool etwa, Ende des 19. Jahrhunderts noch Millionen-Metropole mit Welthafen, ist heute auf 500.000 Einwohner geschrumpft. Geblieben sind die Hoffnungslosen. Ganze Stadtteile sind verödet, die Kriminalität boomt, die Immobilienpreise sind zusammengebrochen.

Den deutschen Kommunen blieb ein solcher Niedergang bislang erspart. Bei allen Problemen entfalten sie noch immer ihre ganz eigene Dynamik. Noch! Noch identifizieren sich die Bewohner mit ihrem „Lebensraum Stadt“, auf den man noch stolz ist.

Das historische Prinzip der Stadt als funktionierendes Gemeinwesen, als gesellschaftliches und kulturelles Zentrum ist so aktuell wie nie zuvor. Aber es ist existenziell bedroht.

Die Leidtragenden eines urbanen Verfalls wären nicht nur die örtlichen Handwerksbetriebe, die Bau- und die Wohnungswirtschaft. Die Leidtragenden wären die Menschen – wir alle.

Deshalb setzt sich die Wohnungswirtschaft mit aller Kraft für den Erhalt bzw. die Entwicklung von städtischen Infrastrukturen ein, wie dies der diesjährige Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen wieder deutlich gemacht hat, über den in dieser Ausgabe des *VerbandsInfo* ausführlich berichtet wird.

Dazu ist ein Umdenken dringend erforderlich. Zu lange haben Politik und Verwaltung die demogra-

phische Entwicklung ignoriert. Es ist höchste Zeit Korrekturen vorzunehmen, damit Verhältnisse wie in Ostdeutschland im Westen verhindert werden.

Integrierte Konzepte und Lösungen sind angesagt, um die Attraktivität unserer Städte zu erhalten bzw. zurückzugewinnen.

Die Städte müssen stabilisiert werden, weil für die sonst notwendigen Reparatur-Programme kein Geld dasein wird.

Es gilt Wohn- und Lebensräume mit der nötigen Infrastruktur zu erhalten bzw. zu schaffen – durch eine ressortübergreifende Bündelung der verschiedensten öffentlichen Förderinstrumente zu einem flexiblen handhabbaren „integrierten Infrastrukturprogramm“, über das die Regionen pauschal budgetiert verfügen können.

Das kann im Übrigen in der Summe geringer ausfallen, als alle dafür infrage kommenden unkontrollierten Einzelförderungen zusammen ausmachen.

Die anstehenden Aufgaben können nur von allen Akteuren aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Verbänden und Vereinen gemeinsam gelöst werden. Die Wohnungswirtschaft setzt sich mit aller Kraft dafür ein.

Ihr



Burghard Schneider
Verbandsdirektor



P.S.: Die nächste (Doppel-)Ausgabe des *VerbandsInfo* erscheint am 15. Dezember 2003.

„Wie geht es also weiter in der Wohnungspolitik?“

Ein Bericht von Mechthild Greten in „Westblick“, WDR 5 / EY (01.10.03)

Beate Kowolik: Wenn sich die Ministerpräsidenten der Länder Hessen Nordrhein-Westfalen durchsetzen können, dann wird bei den Subventionen mächtig gekürzt. Roland Koch und Peer Steinbrück haben gemahnt, und dafür schon heftig Kritik einstecken müssen. Es schimpfen nicht nur die Landwirte, weil sie mit weniger Geld auskommen sollen, es klagt auch die Baubranche, weil die Eigenheimzulage gekürzt werden soll. Wie geht es also weiter in der Wohnungspolitik? Darüber wird seit drei Tagen in Bonn diskutiert. Mechthild Greten hat zugehört:

Mechthild Greten: Sinkende Bevölkerungszahlen, sinkende Bautätigkeit. Es kommen härtere Zeiten auf die Wohnungs- und Bauwirtschaft zu. Der Haus- und Wohnungsbau eng läuft nicht mehr so, wie in den 90er Jahren. Aber den Jämmernden erteilte Staatssekretär Manfred Morgenstern vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport gleich zu Beginn eine Absage.

Manfred Morgenstern, Staatssekretär Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen: Es gab auch sehr gute Zeiten. Diese sehr guten Zeiten kann man nicht auf alle Ewigkeit verlängern, natürlich findet jetzt eine gewisse Anpassung statt, und wir haben nun einmal in Nordrhein-Westfalen inzwischen eine ausreichende Wohnraumversorgung. Es sind genug Wohnungen da für alle. Für wen soll man noch bauen? Es ist dann wie in jedem anderen Markt auch – auch die Bauwirtschaft muss sich in diesen Markt neu einfügen.

Greten: Einfügen heißt umdenken. Eine große Herausforderung sehen Politik und Wohnungswirtschaft in den bestehenden Wohnungen, in den Städten, die aus den 50er bis 70er Jahre stammen. Die Menschen, die können, ziehen weg. Zurück bleiben Gettos Sozialschwächerer. Hier muss nicht nur renoviert und modernisiert werden, es gilt, Gettobildung einzudämmen und zu verhindern. Das sieht auch Burghard Schneider, Direktor des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen so:

Burghard Schneider, Direktor des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen: Wenn die Städte immer mehr ausbluten und in den Städten nichts passiert, dann werden viele Menschen nicht mehr Lebensmittelpunkt haben können, den sie brauchen, und deswegen fördern wir, ein integratives Infrastrukturprogramm und zwar für die Städte, die vom Strukturwandel besonders betroffen sind.

Greten: Im Land Nordrhein-Westfalen hat man das Problem erkannt. Drei Modellprojekte sind in Planung, in Oer-Erkenschwick, in Essen und Gelsenkirchen. Dazu noch einmal Städtebausekretär Manfred Morgenstern:

Morgenstern: Wir werden zwei oder drei solcher Modellprojekte machen, vor allem am Randes des Ruhrgebietes. Dabei geht es darum, dass wir extreme Problemsituationen, beispielsweise durch sehr hohen Leerstand oder durch sehr alte, unattraktive Gebäudeformen, diese Wohnhochhäuser, z. B. sogenannte „Mietskasernen“ haben, da wollen wir versuchen, ob man mit Umbau- oder Rückbaumaßnahmen die Situation insgesamt etwas verbessern kann. Das könnte also heißen, dass man einem Hochbauhaus vielleicht die obersten Stockwerke abnimmt, um das ganze etwas freundlicher, verträglicher und attraktiver zu gestalten.



Greten: Aber auch der Wohnungsneubau soll weiterhin festes Standbein der Wohnungspolitik sein. Vor allem in den Städten an der Rheinschiene sollen neue Mietwohnungen entstehen, um in den nächsten Jahren Engpässe zu vermeiden. Auch das Bauen für die vielen älteren Menschen wird ein großes Thema sein, dem sich Wohnungswirtschaft und Politik in Zukunft stärker widmen wollen. Die Wohnungswirtschaft fordert dabei ein stärkeres Eingebundensein in die Entscheidungsfindung der Politik. Burghard Schneider vom Verband der Wohnungswirtschaft:

Schneider: Wir sagen, all die verschiedenen Fördertöpfe, die es gibt, alle möglichen Förderungen fließen vor Ort, aber in den seltensten Fällen miteinander koordiniert und vernetzt. Wir fordern ganz einfach ein integriertes Infrastrukturprogramm, wo aus einem Topf integrierte Konzepte zur Stadtteilentwicklung finanziert werden können.

Greten: Fachressortübergreifend soll das Geld also gebündelt und dann in Absprache mit den Kommunen verteilt werden, eine Vorstellung, die noch Zukunftsmusik ist, denn die einzelnen Ministerien wollen sich nicht in ihre Fördertöpfe gucken lassen. Schließlich gibt es weniger Geld zu verteilen, da macht die Eigenheimförderung bekanntlich keine Ausnahmen. Staatssekretär Manfred Morgenstern machte die Regierungslinie noch einmal klar:

Morgenstern: Die Eigenheimförderung wird es meiner Meinung nach auch in Zukunft geben, aber nicht mehr mit diesen sehr hohen Einkommensgrenzen. Junge Familien mit Kindern vor allem werden auch weiterhin in den Genuss kommen. Aber wer besser verdient und aus eigener Kraft bauen und finanzieren kann, braucht keine staatliche Förderung, ich glaube, darüber sind wir uns einig.

Greten: Und noch ein ist auf jeden Fall klar: Wer in Nordrhein-Westfalen bauen will, der muss in Köln die höchsten Preise zahlen. Hier kostet ein freistehendes Haus zwischen 250.000 und 1,2 Millionen Euro, das hat die Westdeutsche Landesbausparkasse ermittelt, und auch in anderen Ruhrgebietsstädten kommen Sie nicht billig an eigene Haus, hier liegen Sie bei rund 600.000 Euro Preiswert wird es nur im sauerländischen Raum, bei Brilon zahlen Sie fast einen Sparpreis von 190.000 bis 300.000 Euro.

Radio-Interview, WDR 5, 1. Oktober 2003

Bau gegen Steinkohle ausgespielt

NRW-Staatssekretär Morgenstern ist für die Kürzung der Eigenheimzulage.

Bonn - Das Land Nordrhein-Westfalen ist damit einverstanden, auf die bisherigen Zuschüsse des Bundes beim sozialen Wohnungsbau zu verzichten und diese Leistungen selbst zu übernehmen. Der Verzicht auf die Mißfinanzierung sei „ein Beitrag zum Bürokratieabbau“, sagte der Staatssekretär im NRW-Wohnungsministerium, Manfred Morgenstern, auf einer Pressekonferenz der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen in Bonn. In

NRW sei über einen langen Zeitraum ein „Landeswohnungsbauprogramm“ aufgesetzt worden, das „sehr gut ausgesteuert“ ist. Das Land werde den sozialen Wohnungsbau dadurch wirtschaftlicher fördern können.

Der Staatssekretär sprach sich für den Abbau der Eigenheimzulage um 30 Prozent aller Subventionen in Deutschland gegen in den Wohnungsbau, und hierüber würde Eigenheimzulage der größte Posten. Sie koste allein das NRW-Haushalt eine Milliarde Euro pro Jahr. Das sei doppelt so viel, wie im Land für die Steinkohleförderung ausge-

geben werde, sagte Morgenstern. Die für die Eigenheimzulage geltende Einkommensgrenze sei „skandalös“ hoch. Dadurch verunsicherte Mietspreiseffekte von Bisherigen, die auf die Förderung gar nicht angewiesen seien. „solchen besenigt werden“. Gegen sei die Halberung der Förderung bis 2010.

Das Wohngeld sollte - anders als in anderen Kommunen erwoogen - beibehalten werden und stabil bleiben, sagte Morgenstern. Diese Subvention sei sehr „effizient“, weil davon nur die Bürger mit einem bescheidenen niedrigen Einkommen profitieren. (wft)

Kölnischer Stadt-Anzeiger, 2. Oktober 2003

Ein besseres Zusammenleben in der Nachbarschaft

DISKUSSION Sozialarbeiter kritisieren mangelnde Präventionsarbeit. Organisationen sollen vernetzt werden

Das Thema Nachbarschaft ist in Zeiten von steigender Arbeitslosigkeit in Großstädten ein sehr relevantes Thema. Was kann getan werden, um das eigene „Veedel“ zu erhalten, neu zu gestalten und das Zusammenleben zu fördern? „Auf gute Nachbarschaft“ lautet das Thema, über das kürzlich Fachleute und Bonner Bürger bei dem Stadtbegegnungssprachen diskutierten.

Christa Klück von der Volkshandlung Bewegung NRW schlug vor, in die Prävention zu investieren, um Probleme, wie beispielsweise Vandalismus, vorzubeugen. Dazu sollten sich Bezugsstellen mit dem Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen und bereits die Notwendigkeit von Begegnungsräumen für viele Häuser aus den 60er, 70er und 70er Jahren. Sie seien in ihrem jetzigen Zustand der Attraktivität der Wohnungsverhältnisse nicht förderlich.

Nach den Worten von Manfred Weingarten, Sozialarbeiter beim Stadtbezirksteil Düsseldorf, sind Konflikte besonders in Großanlagen mit hohen Auslastungen

und vielen sozialbenachteiligten meist nicht zu vermeiden. Um dem entgegenzuwirken, müsse man Nachbarschaft mehr organisieren und Projekte mit den Bürgern gemeinsam planen. Bereits vorhandene Nachbarschaftsinitiativen und Treffpunkte, um den älteren sozialen Austausch zwischen den Menschen zu fördern, werden bewahrt. Weiterhin kritisierte er die mangelnde Präventionsarbeit der Stadt, die es bisher vermisst habe, eine städtische Sozialberatung einzurichten.

Eine Vertreterin der Bürgergemeinschaft Köln Berg sagte an, die einzelnen Organisationen müssten sich vernetzen. Kirche, Sozialberatung und Jugendhilfe würden zu helfen vernetzbar arbeiten, um einen Gesamtindruck von der Situation in der Nachbarschaft zu erlangen. Als wäre sich einig, dass Lösungs- und Verbesserungsmöglichkeiten für die Zusammenleben in der Nachbarschaft sicherlich vorhanden seien und es durchaus Mittel und Wege gebe, diese umzusetzen. (wft)



Breit Stadtkonferenz (v.l.) Christa Klück, Manfred Weingarten, Birgit Stitz, Wilfried Kuhn, Günter Klück und Günter Klück. FOTO: SARA/STADTBÜRO

GENERALANZEIGER BONN, 17. September 2003

Weit über 400 Personen nahmen am diesjährigen Verbandstag vom 29. September bis 1. Oktober in der Bundesstadt Bonn teil. Einer der bestbesuchten Verbandstage in den letzten Jahren stand unter dem Motto „Zukunft der Wohnungspolitik“.

Präsidium und Verbandsrat tagten

Den Auftakt des diesjährigen Verbandstages bildeten am 29. September 2003 die Sitzungen des Präsidiums und des Verbandsrates.

Kooperation mit dem VdW südwest

Im Mittelpunkt beider Sitzungen stand die angestrebte Kooperation mit dem VdW südwest. Die Verbandsdirektoren des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest haben gemeinsam ein Geschäftsmodell erarbeitet, das die Einrichtung eines Drei-Länder-Büros mit Sitz in Bonn vorsieht. Burgard Schneider legte darüber hinaus ein Papier vor, dass die finanziellen Auswirkungen auf den VdW Rheinland Westfalen bei Realisierung des Geschäftsmodells darlegt. Präsidium und Verbandsrat stimmten der Errichtung des Büros als gemeinsame Serviceeinrichtung einstimmig zu. Am 1. Oktober 2003 beriet der Verbandsrat südwest das Geschäftsmodell. Es erhielt auch dort die Zustimmung mit über 85 Prozent der Stimmen.

Beitragsdiskussion innerhalb des GdW

Das einstimmige Votum des Verbandsrates des VdW Rheinland Westfalen in seiner letzten Sitzung, das von der Konferenz der Verbandsdirektoren mehrheitlich empfohlene Beitragsmodell um eine Konzernkomponente zu erweitern, hat den Präsidenten des GdW veranlasst, dem GdW-Vorstand ein entsprechendes neues Beitragsmodell vorzulegen. GdW Vorstand und GdW-Verbandsrat haben es zwischenzeitlich dem GdW-Verbandstag 2003 zur Annahme empfohlen.

Beitragsreform im VdW Rheinland Westfalen

Der Verbandsrat setzte eine Beitragskommission, der neun Mitglieder aus seiner Mitte angehören. Aufgabe der Kommission ist es, eine neue Beitragsordnung für die Mitgliedsunternehmen zu erarbeiten. Ziel ist es, ab dem 1. Januar 2006 die Beiträge zu senken.

Vollversammlungen der drei Fachschaften des VdW Rheinland Westfalen

Am zweiten Tag des Verbandstages, am 30. September 2003, tagten die drei Fachschaften des Verbandes in Vollversammlungen.

♦ Fachschaft Wohnungsgenossenschaften

Die Vollversammlung wurde von ihrem Vorsitzenden Bernhard Koppmann, geleitet.

In seinem Rechenschaftsbericht ging Koppmann auf folgende Themen näher ein:

1. Kooperation mit dem IfG, Institut für Genossenschaftswesen der westfälischen Wilhelms-Universität Münster

2. Wohnungsgenossenschaften mit eigener Marke
3. Auswirkungen des demographischen Wandels
4. Eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaften
5. Basel II und alternative Finanzierungsinstrumente für Wohnungsgenossenschaften
6. Transparenz- und Publizitätsgesetz und mögliche Auswirkungen für Wohnungsgenossenschaften
7. Besetzung von Verbandsgremien
8. Werbeaktion „Typisch Genossenschaften“

Im Mittelpunkt der Sitzung stand ein Vortrag von Andreas Lehner, Geschäftsführer innova Gesellschaft für Unternehmensentwicklung GmbH, Essen, zum Thema „Portfolio-Management und genossenschaftlicher Förderauftrag – Widerspruch oder Instrument zur Mitgliederförderung“. Ausgehend von der Fragestellung, ob der

Wohnungsbestand bezüglich seiner Lage und seines Vermietungserfolges zukunftsfähig ist, stellte Lehner heraus, dass eine systematische Portfolio-Analyse zu einer nachhaltigen Bestands-optimierung beiträgt und damit die Wirtschaftsplanung für den Aufsichtsrat sowie die General- bzw. die Vertreterversammlung und letztendlich für die Mitglieder transparent macht.

Weiterhin präsentierte Dr. Arno Mersmann das im Aufbau befindliche Genossenschaftsarchiv im Internet des Vereins Wohnen in Genossenschaften e. V. (<http://www.genossenschaftsarchiv.de>).

Der Vorstand der Fachschaft

- ♦ Bernhard Koppmann, Vorstandsmitglied Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld
- ♦ Albrecht Huber, Vorstandsmitglied BVT Bau- und Vermietungsgenossenschaft Trier eG, Trier
- ♦ Georg Potschka, Vorstandsmitglied Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Ehrenfeld eG, Köln

wurde entlastet und für ein weiteres Jahr wiedergewählt.

♦ **Fachschaft Öffentliche/kommunale Wohnungsunternehmen (ÖKU)**

Neben der Kooperation mit dem VdW südwest standen das auch in der Fachschaft „IKS“ diskutierte ILS-Gutachten „Verkauf von Wohnungsbeständen in NRW“ sowie ein Vortrag von Gesine Kort-Weiher, Referentin des Städtetages NRW, über die gemeinsamen Herausforderungen für Städte und Wohnungsunternehmen der Kommunen/der Öffentlichen Hand im Mittelpunkt der Sitzung.

„Die meisten Verkaufsfälle verlaufen problemlos“, so die Vertreter des ILS. Für das mögliche Spannungsdreieck Verkäufer, Käufer/Mieter und Kommune gaben sie die Devise aus, zu kommunizieren, und dies vor allem frühzeitig.

Vertreter der kommunalen Wohnungsunternehmen verdeutlichten ihrerseits, dass sie im Grund-

satz nicht für Verkäufe von Wohnungsbeständen ausgelegt seien.

Einvernehmen herrschte über die insbesondere demographisch bedingten großen gemeinsamen Herausforderungen, wie sie Kort-Weiher schilderte.

Beim Thema Stadtumbau stellten beide Seiten fest, dass ein Vorgehen in partnerschaftlicher Kooperation vor allem und zunächst das Gespräch miteinander braucht.

♦ **Fachschaft Industrieverbundene/kirchliche/sonstige Wohnungsunternehmen (IKS)**

Neben der Kooperation mit dem VdW südwest, stand im Mittelpunkt der Vollversammlung der Fachschaft IKS ebenfalls das Thema „Verkauf von Wohnungsbeständen in NRW“.

Vertreter des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW) stellten ihre im Auftrag des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW erarbeitete Studie „Verkauf von Wohnungsbeständen in NRW, Verkaufsfälle und Handlungsoption“ vor.

Im Rahmen der anschließenden Diskussion wiesen Teilnehmer darauf hin, dass der Vorschlag der Verfasser der Studie, ein formelles Verfahren zur Einbeziehung der Kommunalpolitik bei der Privatisierung vorzusehen, nicht immer zu empfehlen ist, sondern die Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles und des Unternehmens zu berücksichtigen sind.

Einvernehmen bestand jedoch darin, dass die Studie, die im Dezember veröffentlicht wird, zu einer Versachlichung des Themas führt.

Über die öffentliche Veranstaltung „Zukunft der Wohnungspolitik“ am 1. Oktober 2003 im Rahmen des Verbandstages in Bonn wird ausführlich auf den Seiten 20-22 berichtet.

Mitgliederversammlung des Verbandes

An der diesjährigen Mitgliederversammlung des VdW Rheinland Westfalen, die vom Verbandsratsvorsitzenden Ulrich A. Büchner geleitet wurde, nahmen rund 270 Personen teil.

Der Vorstand ging in seinem Bericht auf die Aktivitäten seit der letzten Mitgliederversammlung am 8. Oktober 2002 in Bielefeld ein. Große Aufmerksamkeit und Zustimmung erhielt die Rede von erbandsdirektor Burghard Schneider „Zukunftssicheres WohnLeben – Zukunft der Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft“ über die gesondert auf den Seiten 23 und 24 berichtet wird.

Prüfungsdirektor Hubert Schiffers stellte einen Vergleich der Stundensätze für die Wirtschaftsprüfung durch den Verband und anderen Anbietern von Prüfungsleistungen heraus mit der Feststellung, dass sich die Stundensätze des VdW weitgehend im unteren Bereich der Vergleichssätze befinden. Ferner verwies er auf Überlegungen der Bundesregierung, die Rolle des Abschlussprüfers und dabei vor allem seine Unabhängigkeit zu stärken. So sollen dem Abschlussprüfer bestimmte Beratungsleistungen – wie beispielsweise die Einrichtung, Überwachung oder Durchführung der Innenrevision – nicht mehr erlaubt sein. In diesem Zusammenhang wurde aus der Mitgliedschaft darauf hingewiesen, dass gerade die kleinen und mittleren Wohnungsgenossenschaften eine intensive Beratungs- und Betreuungsprüfung brauchen.

Ulrich A. Büchner ging in dem Bericht über die Arbeit des Verbandsrates u. a. auf folgende Themen ausführlich ein:

Rahmenprogramm des Verbandstages:

Wie für Könige und Staatsoberhäupter

Die Queen von England, amerikanische und russische Präsidenten und viele andere gekrönte und ungekrönte Häupter erlebten das gleiche wie die Teilnehmer am Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen: Sie wurden im Alten Rathaus in Bonn empfangen und auf dem Rhein beköstigt. Nur: Für die VdW-Gäste gab es noch mehr – einen vergnügten Abend im Phantasialand.



v.l.n.r.: Dietmar Cremer, stellvertretender Vorsitzender des Verbandsrates, Ulrich A. Büchner, Vorsitzender des Verbandsrates, Burghard Schneider, Verbandsdirektor, Hubert Schiffers, Prüfungsdirektor.

- ♦ Reform der Verbände
- ♦ Zukunft des Wohnens
- ♦ Umsetzung des Wohnungsbaurechtes auf Länderebene
- ♦ Kooperation mit dem VdW südwest.

Ferner wurden einstimmig

- ♦ der Jahresabschluss 2002 genehmigt,
- ♦ die Satzung des VdW Rheinland Westfalen geändert: Einführung einer „fördernden Mitgliedschaft“ und Verlängerung der Kündigungsfrist für den Austritt aus dem VdW mit Wirkung ab 1. Juli 2004 auf zwei Jahre,
- ♦ der Vorstand und der Verbandsrat entlastet.

Die wichtigsten Aussagen der Rede von Verbandsdirektor Burghard Schneider in der Mitgliederversammlung am 30. September 2003 zum Thema „Zukunftssicheres WohnLeben – Zukunft der Wohnungspolitik und der Wohnungswirtschaft“ lesen Sie auf den Seiten 23 und 24. Die ganze Rede findet sich im Internet unter www.vdw-rw.de

Charmanter Empfang im Bonner Rathaus

Wer kennt sie nicht, die berühmte Treppe vor dem historischen Rathaus am Marktplatz in Bonn? Als Bonn noch Bundeshauptstadt war, zeigte sich von dort oben alles, was weltweit Rang und Namen hat. Jetzt ist Bonn Bundesstadt und die berühmte Treppe war hinter einem Baugerüst versteckt. Im eben-

so berühmten Gobelinsaal des Rathauses allerdings, da gab es einen Empfang für die VdW-Gäste zum Auftakt des diesjährigen Verbandstages.

Bürgermeisterin Dr. Pia Heckes erzählte über ihre Stadt – offensichtlich gern. Charmant berichtete sie davon, dass keine andere Stadt in Deutschland nach dem Umzug von Regierung und Parlament nach Berlin einen so starken Strukturwandel durchzumachen hatte. Es sei gelungen, in der 310.000 Einwohner zählenden Rhein-Stadt



Empfang durch die Bürgermeisterin der Stadt Bonn Dr. Pia Heckes im Gobelinsaal des Alten Rathauses.

145.000 Arbeitsplätze bereit zu stellen. Besonders froh sei man darüber, dass insbesondere junge Leute und Familien dort ihren Wohnsitz wählten. Beispielhaft sei die gelungene Kooperation mit der gesamten Region Rhein-Sieg, die ihr große Attraktivität verleihe.

Verbandsdirektor Burghard Schneider dankte der Bürgermeisterin für den Empfang und versicherte ihr, dass die Städte Nordrhein-Westfalens die Wohnungswirtschaft an ihrer Seite wüssten. Als Gastgeschenk überreichte er das zum 100jährigen Verbandsjubiläum erschienene Buch: „Wohnkultur in gesellschaftlicher Verantwortung“.

VdW auf dem Rhein

Während der anschließenden Busfahrt zur Schiffs-Anlegestelle wurde kräftig gespaßt, ob das gecharterte Schiff mit den vielen Gästen angesichts des extremen Niedrigwassers im Rhein nicht auf Grund oder Fels laufen würde. Um es vorweg zu nehmen: Außer, dass der Gang an Bord dem Abstieg in einen Krater glich und die spätere Rückkehr an Land dem Ersteigen eines Berggipfels, verlief alles bestens. Völlig ruhig glitt der Katamaran „Filia Rheni“ (Tochter des Rheins) über das Wasser in der schmalen Fahrrinne des sonst so breiten Stroms zunächst flussaufwärts. Auf den Höhen der Rheinhügel wurden die erleuchteten Baudenkmäler wie der Petersberg

oder die Ruine von Burg Drachenfels bewundert. Im Schiffsinneren amüsierten sich die rund 200 Passagiere auf Einladung der Arbeitsgemeinschaft Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen Bonn-Rhein-Sieg und des Verbandes prächtig. Beflügelt durch Buffet-Spezialitäten und Musik. Zu den Klängen berühmter Lieder und Musical-Arien, dargeboten von Tom & Sue mit Band flossen Riesling, Bardolino und Kölsch besonders flüssig durch die Kehlen. Auf der Rückfahrt bot das neue Hochhaus der Post AG, je nach Perspektive mal blau, mal rot erleuchtet, eine eindrucksvolle Vision moderner Glasarchitektur.

VdW-Treff im Phantasialand

Sind Sie schon einmal mit dem Boot unter einer Riesenspinne hergefahren? Sprang neben Ihnen schon einmal ein Hai mit offenem Zahnmaul aus dem Wasser? Hat King-Kong Ihnen schon einmal sein fletschendes Gebiss entgegengestreckt? Wohl kaum! Auf der Bootstour zu Beginn des zweiten Abends des Verbandstages durch die Hollywood-Szenerien im Vergnügungspark Phantasialand bei Brühl dürfte manch einem Gast ein Schauer über den Rücken gelaufen sein.

Auf dem Phantasia-Marktplatz fand man sich anschließend ein, um dort gemeinsam mit Politprominenz, Künstlern, Gauklern und Musikern einen vergnüglichen Abend bei Speis und Trank zu verbringen.



Wohnungsbauminister Dr. Michael Vesper dankte im Rahmen seiner Rede im Phantasialand dem VdW Rheinland Westfalen für die jahrelange erfolgreiche Zusammenarbeit.

Auch Dr. Michael Vesper, stellvertretender Ministerpräsident und Minister für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport, ließ sich gemeinsam mit Staatssekretär Manfred Morgenstern und Verbandsdirektor Dr. Rudolf Ridinger (VdW südwest) das hervorragende italienische Buffet schmecken und genoss das Ambiente.

Dann stieg Minister Vesper auf die Bühne und erklärte dem Publikum, dass er es sich schon immer mal gewünscht habe, auf einer Bühne im Phantasialand zu stehen. Dem launigen Vorspann folgten ernste Worte: „Wir müssen sparen und Subventionen abbauen“, sagte Vesper. Aber, so kritisierte er die am gleichen Tag in Berlin präsentierten Sparvorschläge der Ministerpräsidenten von Nordrhein-Westfalen, Peer Steinbrück (SPD) und Hessen, Roland Koch (CDU), vom vorgeschlagenen „Rasenmäherprinzip“ halte er wenig. „Ich habe gelernt, dass man ein paar Blumen und Orchideen stehen lassen sollte“, so Vesper, wie z. B. das Wohngeld. Klar sei für ihn, dass bei der Eigenheimzulage reduziert werden müsse. Es gelte zu bedenken, in welchem Umfang diese Subvention seit ihrer Einführung 1996 von zehn Milliarden Mark auf nunmehr zehn Milliarden Euro gestiegen sei. Der soziale Wohnungsbau im Land werde unabhängig von allen Entscheidungen auf Bundesebene auf jeden Fall in gleicher Höhe beibehalten werden. Dies sei durch das Landeswohnungsbauvermögen sichergestellt. Anschließend dankte Vesper dem Verband für die gute Zusammenarbeit, die es zwischen seinem Ministerium, der Verbandsspitze und den Unternehmen gebe. Er bedauerte, am Folgetag wegen einer Plenarsitzung nicht wie ursprünglich beabsichtigt an der Veranstaltung des VdW Rheinland Westfalen „Zukunft der Wohnungspolitik“ teilnehmen zu können. Mit den Worten: „Ich wäre lieber bei Ihnen“, verabschiedete er sich.

Zu Chansons, Evergreens und Pop, dargeboten von Daniela Rößler und Band, und zu schmissigen Rhythmen der Musiker von „Street Life“ wurde das Tanzbein geschwungen. Und unter den Keulen und



Die Street-Life-Band sorgte mit viel Pep dafür, dass die rund 350 Gäste im Phantasialand bis tief in die Nacht hinein das Tanzbein schwingen.

Bällen des Stelzenjongleurs Christian Dirr amüsierten sich rund 350 Gäste bis in die tiefe Nacht hinein. Gern ließen sie sich dabei vom Karikaturisten Peter Puszta porträtieren und erfreuten sich an der Scherenschnittkunst von Hans Luther.

Botanik, Beethoven, Drachenburg

„Bonn botanisch“, „Auf den Spuren von Beethoven“ und „Schloss Drachenburg“ – drei angebotene Möglichkeiten, Bonn und Umgebung kennenzulernen. Davon machten viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Verbandstages im Laufe der drei Tage Gebrauch. Selbst „Bonn-Kenner“ lernten Neues über die Bundesstadt am Rhein kennen.

Nachwuchs fördern – auch durch Auszeichnung

Einer guten Tradition folgend waren wieder die besten Absolventen des Jahres 2003 der Ausbildung zur Kauffrau/zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zum Verbandstag eingeladen worden.

Verbandsdirektor Schneider beglückwünschte am Ende der Mitgliederversammlung Daniel Dehert (Ausbildungsbetrieb Bauverein Wesel AG, Wesel); Dennis Mehlan, (Ausbildungsbetrieb VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum) und Christian Sehnem, (Ausbildungsbetrieb HGW Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Hagen) zu ihrem hervorragenden Ergebnis. Er richtete einen dringenden Appell an die Unternehmen, junge Menschen auszubilden und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fortzubilden. Er setzte sich in diesem Zusammenhang mit den Argumen-

ten, die vielfach gegen eine Ausbildung vorgebracht werden, auseinander. Schneider: „Ausbildung ist eine Aufgabe, die nicht nur kurzfristig zum positiven Image des Unternehmens beiträgt, sondern auch langfristig den Erfolg des Unternehmens sichert.“



Verbandsdirektor Burghard Schneider beglückwünschte die drei erfolgreichen Auszubildenden zu ihren hervorragenden Leistungen.

Fachausstellung im Rahmen des Verbandstages:

Aussteller und Besucher zufrieden

24 Firmen als Aussteller und fünf weitere Firmen als Sponsoren für bestimmte Programmteile nutzten den Verbandstag, den Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft ihre maßgeschneiderten Produkte näher zu bringen.

Und die „Entscheider“ in den Wohnungsunternehmen nutzten die Chance, sich über neue Entwicklungen und Produkte zu informieren, die für

ihr Gestalten von „zukunftsicherem WohnLeben“ von großer Bedeutung sind.

Die Fachausstellung stieß auf beiden Seiten auf überaus große Resonanz. „Super-Kontakt-Börse“, so der Kurz-Kommentar eines Ausstellers und das Vorstandsmitglied eines Wohnungsunternehmens urteilte: „Toll. Hier kann ich in kürzester Zeit so viele verschiedene Informationen sammeln, wie ich sie mir sonst über viele Wochen hinweg beschaffen müsste.“



Verbandstag des VdW südwest:

Fundamente der Wohnungswirtschaft festigen und erneuern

Mit 370 Teilnehmern war der diesjährige Verbandstag des VdW südwest vom 13. – 15. Oktober 2003 in Ludwigshafen der meistbesuchte der vergangenen Jahre. Unter dem Motto „Fundamente der Wohnungswirtschaft“ wurden die aktuellen und künftigen Grundlagen für die Wohnungsunternehmen und ihre Partner beleuchtet.

Am ersten Abend hatten der Verband und die großen Wohnungsunternehmen der Stadt Ludwigshafen, GAG sowie die BASF-Wohnungsunternehmen LUWOG/GEWOG in das Gästehaus der BASF eingeladen. Verbandsdirektor Burghardt Schneider überbrachte die Grüße des VdW Rheinland Westfalen.

Der Vorsitzende des Verbandsrates des VdW südwest, Konrad Kolz, zitierte in seiner Begrüßungsrede den Philosophen und Soziologen Jürgen Habermas. Dieser hatte festgestellt, dass es drei Steuerungsinstrumente für die Gesellschaft gebe: Geld, Macht und Solidarität. Diese Einflusssphären, so Kolz, müssten heute in der „Zeit der neuen Unübersichtlichkeit“ in eine neue Balance gebracht werden. In diesem Sinne gelte es jetzt zu beweisen, wie wertvoll Kooperationen als „gesellschaftspolitische Agenten“ seien.

Verbandsdirektor Dr. Rudolf Ridinger hob hervor, dass der von den Unternehmen aufgrund von Regulierungen zu leistende Verwaltungsaufwand inzwischen jedes handhabbare Maß überschreite. Die Steuer- und Finanzpolitik bedrohe die Unternehmen in ihrer Substanz, da sie sich nicht mehr an deren Leistungsfähigkeit orientierten. Hinzu komme, dass die Wohnungswirtschaft gerade jetzt große Investitionen in die Bestände aus den 50er und 60er Jahren tätigen müsste.

GdW-Präsident Lutz Freitag gab einen Bericht aus Berlin: „Wir hatten einen schönen Sommer und damit sind die guten Nachrichten vorbei.“ Denn, so Freitag, die Wohnungspolitik sei aus dem Focus der Bundespolitik entfleucht, wohl weil die Aufgabe als erledigt betrachtet werde. Die Wohnungswirtschaft werde sich einer Veränderung der Subventionen nicht verschließen. Gleichzei-

tig müsse aber die Entbürokratisierung massiv voran getrieben werden. Er warnte insbesondere vor einer Gewerbesteuerreform, die die besonders investitionsfreudigen Wohnungsunternehmen besonders belasten würde.

Der rheinland-pfälzische Ministerpräsident Kurt Beck erklärte dazu, dass eine echte Substanzbesteuerung der Wohnungsunternehmen nicht im Gesetzbuch landen werde. Er sehe durchaus, dass die Kommunen auf auskömmliche Einnah-



Kurt Beck, Ministerpräsident von Rheinland-Pfalz

men angewiesen seien. Aber: „Extensiven Forderungen werden wir nicht zustimmen“. Im Land werde derzeit an einem Landesentwicklungsplan gearbeitet, der erstmalig den demographischen Faktor einbeziehe. Dies sei wichtig, um eine Infrastruktur im Land zu schaffen, die das Ausbluten und Überaltern von Regionen verhindere. Dazu gehöre auch, in die Modernisierung von Wohnungsbeständen in Ortskernen zu investieren. Die Wohnungswirtschaft müsse seitens der Poli-

tik als ein Teil der Zukunftsvorsorge mitgedacht werden. Auch in Richtung Europa werde derzeit verhandelt, damit der gemeinnützig orientierte Teil der Wohnungsunternehmen nicht wie die allgemeine Wohnungswirtschaft behandelt werde.

Während einer politischen Diskussion am zweiten Tag des Verbandstages drückte Lutz Freitag gegenüber dem Geschäftsführer des Städtetages Rheinland-Pfalz, Dr. Gunnar Schwarting, seine Enttäuschung darüber aus, dass die Kommunalvertreter bei ihren Forderungen zur Reform der Gewerbesteuer keine Kompromisslösung zugunsten der Wohnungswirtschaft angestrebt hätten.

Schwarting betonte, dass die Wohnungswirtschaft durchaus ein wichtiger Partner der Kommunen und umgekehrt sein. Er sei davon überzeugt, dass das von den Kommunalvertretern vorgelegte Modell so nicht durchgehen werde. Hinsichtlich der geplanten Zinsbesteuerung „habe ich Zweifel, ob das überhaupt machbar ist“, so Schwarting. Allein in Rheinland-Pfalz beliefen sich die laufenden Kassenkredite der Kommunen auf zwei Milliarden Euro. Diese Aussage veranlasste Freitag zu einem Zwischenruf: „Stellen Sie sich vor, Sie müssten darauf auch noch Steuern zahlen!“ Schwarting bekannte: „Ich stehe dazu, dass die Wohnungsunternehmen ein wichtiges Instrument für Stadtentwicklungspolitik sind. Erst Recht vor dem Hintergrund

des demographischen Wandels“. Und weiter: „Unser Gesprächsfaden darf wegen 300 Millionen Euro nicht abreißen, weil wir Partner sind“.



Lutz Freitag, Präsident des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor VdW südwest, Konrad Kolz, Vorsitzender des Verbandsrates des VdW südwest.

Er sehe ein, dass das nicht gehe, „wenn wir Ihr Kapital aufzehren“. Freitag konnte sich am Ende der Diskussion vorstellen, „dass wir einen gemeinsam erarbeiteten Kompromiss vorstellen. Das wäre für die Politik sinnvoll“.

Im Übrigen wurde den Teilnehmern des Verbandstages ein umfangreiches Programm mit Fachvorträgen geboten.

Fachgespräch am 11. Dezember 2003 in Dortmund:

„Belegungsmanagement in der integrierten Stadt(teil)entwicklung“

Eine der zentralen stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen besteht in der Stabilisierung benachteiligter Stadtquartiere. Im „Kampf“ gegen einsetzende Entmischungs- und Verdrängungsprozesse – in der Fachsprache als sozialräumliche Segregation bezeichnet – ist eine konzertierte Vorgehensweise der lokalen Akteure, besonders der Kommunen und Wohnungswirtschaft, von entscheidender Bedeutung.

Unter dem Begriff „Belegungsmanagement“ wird in der Regel eine Vielzahl belegungspoliti-

scher Strategien – von kleinteiligen Ansätzen bis hin zu gesamtstädtischen Kooperationsstrategien – subsumiert. Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW) und die Landesentwicklungsgesellschaft Arbeitsmarkt- und Strukturpolitik GmbH (LEG-AS) wollen das Instrument und dessen unterschiedliche Ansätze in einem gemeinsamen Fachgespräch am 11. Dezember 2003 in Dortmund vorstellen sowie diskutieren.

Der genaue Programmablauf (inkl. Anmeldeformular) steht unter: <http://www.ils.nrw.de>.

ARGE Immobilien- und Wohnungswirtschaft NRW:

Warten auf endgültige Entscheidungen in Berlin

Zur Abarbeitung einer umfangreichen Tagesordnung fanden sich die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft der Immobilien- und Wohnungswirtschaft NRW zu einer Sitzung am 10. Oktober 2003 beim VdW Rheinland Westfalen in Düsseldorf ein.

Themen wie „Verzahnung von Riesterrete und Wohneigentum“ oder „Kommissionsergebnisse für die Nachhaltigkeit in der Finanzierung der Sozialen Sicherungssysteme“ waren kaum zu erörtern, da die Beratungs- und Entscheidungssituation auf der Bundesebene derzeit keine gesicherten Aussagen zulässt.

So konnte Hans Peter Trampe; Geschäftsleitung Wohnungswirtschaft bei der Dr. Klein & Co AG, Lübeck, ausführlich die alternativen Finanzierungsinstrumente für die gewerbliche Wohnungswirtschaft vorstellen. In der anregenden Diskussion wurde deutlich, dass angesichts der Krise der Bankensysteme auch für die „kleinen“ Investoren alsbald kreative Finanzierungsinstrumente gefunden werden müssen.

Der Landes-Arbeitsgemeinschaft gehören folgende zwölf Verbände an:

- ♦ BDB, Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure, Landesverband NRW
- ♦ BFW, Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband NRW
- ♦ Grundbesitzerverband NRW
- ♦ Haus & Grund Düsseldorf
- ♦ Haus & Grund Rheinland
- ♦ Landesverband der Sachverständigen NRW
- ♦ RDM, Ring Deutscher Makler, Landesverband NRW
- ♦ Siedlerbund Rheinland
- ♦ VDW, Verband Deutscher Makler, Landesverband NRW
- ♦ VdW, Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen
- ♦ Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwaltung
- ♦ vhw, Deutsches Volksheimstättenwerk, Landesverband NRW.

17. Treffpunkt Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen:

Qualität von Sozialarbeit optimieren

Zum 17. Mal trafen sich am 16. Oktober 2003 Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter aus Wohnungsunternehmen im Europäischen Bildungszentrum in Bochum. Sie setzten den am 26. März 2003 begonnenen und am 08. Juli 2003 fortgesetzten Erfahrungsaustausch über Qualität von Sozialarbeit fort (vgl. VerbandsInfo 5/2003 und 8-9/2003).

Auch diese Veranstaltung wurde von Prof. Dr. Merchel, FH Münster Fachbereich Sozialwissenschaften, moderiert.

In Diskussionsrunden zu den Themen „Mietschuldnerberatung“, „Seniorenbetreuung“ und „Konfliktmanagement“ wurden Prüfinstrumente zur Qualität von Sozialarbeit erarbeitet. Es wurden beispielhaft Fragebögen bzw. Checklisten

entwickelt, um beispielsweise bei einer Mietschuldnerberatung die Qualität der Gesprächsatmosphäre und des Gesprächsergebnisses oder bei dem Schlichten von Mieterstreitigkeiten die Qualität der Rahmenbedingungen und der Kommunikationsregeln für das Gespräch beurteilen zu können.

Der „Treffpunkt Sozialarbeit“ soll im Jahr 2004 mit drei Veranstaltungen fortgesetzt werden. Die erste Veranstaltung wird sich mit den zu erwartenden Neureglungen im Bereich Sozialhilfe/Arbeitslosenhilfe befassen.

Eine weitere Veranstaltung wird sich dem Thema „Auswirkungen der demographischen Entwicklung – Konsequenzen für die Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen“ widmen.

VdW-Aktion „WohnLeben in den Schulen“:**Wohnungsunternehmer treffen Lehrkräfte
am 15. Dezember 2003 in Gelsenkirchen**

„Baukultur muss Menschen bewegen, und Menschen müssen Baukultur in Bewegung setzen. Baukultur soll in Nordrhein-Westfalen eine große Bürgerinitiative werden. Ziel ist mehr zivilgesellschaftliche Verantwortung für die gebaute Umwelt und mehr bürgerschaftliches Engagement. Es geht darum, Einstellungen und Verhaltensweisen zu verändern und neue Visionen für unsere Städte und Gemeinden zu entwickeln.“ Soweit das Memorandum der nordrhein-westfälischen Gemeinschaftsinitiative „StadtBauKultur“, an der verschiedene Akteure – u. a. der VdW Rheinland Westfalen – beteiligt sind.

Ein vordringliches Ziel der im Jahr 2000 auf den Weg gebrachten Initiative, die von ganz unterschiedlichen Leitprojekten getragen wird, ist eine Kooperation mit den Bildungsinstitutionen. Genau hier setzt das Engagement des VdW Rheinland Westfalen an, der das breite, lebensnahe Thema „WohnLeben“ mit Hilfe konkreter Projekte stärker in die Schulen transportieren möchte.

Die dazu erforderlichen lokalen Partnerschaften zwischen der Wohnungswirtschaft und dem Bildungswesen laufen unter dem Leitthema „Architektur macht Schule – Wohnen lernen“.

Hierzu plant der VdW Rheinland Westfalen einen „Tag der Begegnung“, an dem interessierte Vertreter der Mitgliedsunternehmen mit engagierten Lehrkräften zu einem Ideen- und Erfahrungsaustausch zusammengeführt werden, um das Thema „WohnLeben“ auch jungen Menschen in Schulen vermitteln zu können. Dieser „Tag der Begegnung“ findet am 15. Dezember 2003 in Gelsenkirchen statt.

Die Einladungen wurden vom VdW Rheinland Westfalen an die Mitgliedsunternehmen versandt.

Der VdW Rheinland Westfalen freut sich auf eine rege Teilnahme, um das Motto „WohnLeben“ auch jungen Menschen vermitteln zu können.

BDB- und LBS-Wettbewerb:**Wohnen auf innerstädtischen Brachflächen**

Bereits zum elften Mal hatten der NRW-Landesverband Bund deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V. (BDB) und die Westdeutsche Landesbausparkasse (LBS) einen Studentenwettbewerb ausgelobt. Die Nachwuchs-Architekten sollten eine fast 5.000 m² große Brachfläche im Herzen der Stadt Wesseling beplanen. Das Motto lautete „Wohnen auf innerstädtischen Brachflächen – Rückgewinnung von Stadt“.

Nach der Bewertung der über 50 eingereichten Entwürfe durch eine elfköpfige Fachjury standen die Preisträger fest: Der Hauptpreis ging an Stefanie Jägering aus Münster.

An ihrem Entwurf lobte die Jury insbesondere die gelungene Kombination aus Wohnen und Gewerbe im Rahmen so genannter Stadthäuser sowie die Gruppierung der Bebauung um einen ruhigen Innenhof.

Am 9. Oktober 2003 fand im Landtag NRW die Preisverleihung durch Landtagspräsident Ulrich Schmidt und LBS-Vorstand Dr. Gerhard Schlangen statt. Die Siegerentwürfe sind derzeit in der Landtag-Wandelhalle ausgestellt.

Eine komplette Wettbewerbsdokumentation findet sich im Internet unter <http://www.bdb-nrw.de>.

Parlamentarischer Abend des RDM:

Abriss von Wohnraum dient der Zukunft unserer Städte

Der RDM Ring Deutscher Makler, Landesverband NRW, hatte am 15. Oktober 2003 zu seinem traditionellen Parlamentarischen Abend nach Düsseldorf geladen.

Verbandsdirektor Burghard Schneider überbrachte in diesem Jahr nicht nur die Grüße des VdW Rheinland Westfalen. Auf Bitten des RDM war er auch kurzfristig für den als Gastredner angekündigten Minister Dr. Vesper eingesprungen, der an diesem Abend den Ministerpräsidenten in Berlin vertreten musste.

In seiner Rede ging Schneider auf die „Zukunft des Wohnens“ ein. Ausgehend von der demographischen Entwicklung und ihren gesamtgesellschaftlichen

schäftlichen Folgen zeigte er Risiken und Chancen für die Wohnungswirtschaft und die Politik auf. Insbesondere ging er auf die Notwendigkeit des Abrisses von Wohnraum ein, um Leerstände mit allen negativen Folgen zu vermeiden. Er zeigte Möglichkeiten der Realisierung auf, um gesamtgesellschaftliche positive Entwicklungen in den von Strukturwandel betroffenen Regionen zu initiieren.

Im Übrigen forderte Schneider wieder eine integrierte, zukunftsorientierte, ressortübergreifende Politik ein, die die öffentlichen Kassen in nicht unerheblicher Weise entlasten kann und trotzdem wirkungsvoller die Zukunft der Städte gewinnen lässt. Die Politik habe die Wohnungswirtschaft dabei an ihrer Seite.

Fachveranstaltung am 25. November 2003 in Landau/Pfalz:

„Konversion – Chancen im Städtebau“

Im Rahmen der EU-geförderten Interreg-Initiative „Nachhaltiges Planen und Bauen am Oberrhein“ findet am 25. November 2003 in Landau/Pfalz eine Fachveranstaltung zum Thema „Konversion – Chancen im Städtebau“ statt. Das Projekt, an dem private und öffentliche Träger aus Deutschland, der Schweiz und Frankreich beteiligt sind, will den grenzüberschreitenden fachlichen Austausch vorantreiben und dadurch ein Netzwerk am Oberrhein aufbauen.

Insgesamt werden acht mehrsprachige Veranstaltungen zu verschiedenen Bau- und Planungsthemen stattfinden.

Am 25. November 2003 stehen die mit der Umnutzung ehemaliger Militär-, Industrie- und Verkehrsbrachen verbundenen städtebaulichen Potenziale im Mittelpunkt.

Einzelne Projekte aus Tübingen, Strasbourg, Basel und London werden diskutiert, bevor am

Nachmittag eine Besichtigung der Konversionsstandorte in Landau selbst auf dem Plan steht.

Weitere Informationen auf der Projekt-Homepage: <http://www.tri-plan.net> oder unter Telefon 0 76 21/9 40 78-25.

Modernisierungsförderung:

Kumulation möglich

Das MSWKS hat die ModR 2001 in Nummer 1.4 dahingehend mit einem Runderlass vom 17.05.2003 geändert, dass – wenn bauliche Maßnahmen nach ModR gefördert werden – eine Kumulation mit Fördermitteln aus dem KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm zulässig ist. Die Kumulation mit weiteren Förderprogrammen der KfW für den Wohnungsbestand ist ausgeschlossen.

Experten-Workshop:

Wohnbedürfnisse von Migranten

Das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) führt mit dem ILS NRW einen ganztägigen Experten-Workshop

**„Wohnbedürfnisse von Migrantinnen und Migranten und gute Praxis im Wohnungsbau
– Erfahrungen, Ansätze und Strategien?“**

am 13. November 2003 um 10.00 Uhr

im Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen NRW(ILS), Dortmund Eving, durch.

Neben Staatssekretär Manfred Morgenstern wird auch Verbandsdirektor Burghard Schneider dort ein Statement abgeben. Wegen der vom Ministerium kurzfristig geplanten Veranstaltung verschiebt der VdW Rheinland Westfalen daher seine für den 3. Dezember 2003 mit dem Städtetag NRW vorgesehene Veranstaltung zu diesem Thema in das nächste Frühjahr.

Strukturwandel in Dortmund-Lindenhorst:

Vom Ledigenheim zum Nachbarschaftstreff

Historischer Abriss: Ausgangssituation

Das ehemalige Bergmannsheim in der Herrekestraße im Dortmunder Stadtteil (Eving-) Lindenhorst wurde 1949 gebaut, um die ledigen Bergleute der Zeche Fürst Hardenberg dort unterzubringen. Es liegt am Rand der in den 1920er Jahren entstandenen gleichnamigen Bergarbeiter-siedlung. Nach Schließung der Zeche wurde das Haus bis 1992 als Aussiedler-Übergangshaus genutzt, es folgten einige Jahre Leerstand.



Das ehemalige Ledigenheim – vor dem Umbau

Quelle: Nachbarschaftshaus Fürst Hardenberg e. V.

Projektverlauf

Im Rahmen einer IBA-Maßnahme (Internationale Bauausstellung Emscherpark) hat die TreuHand-Stelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk GmbH (THS) das Quartier bewohnergetragener erneuert.

In diesem Zusammenhang entwickelte man die Idee, das Ledigenheim einer neuen Nutzung zuzuführen und die Immobilie der Bewohnerschaft bzw. der „Quartiersöffentlichkeit“ zugänglich zu machen. Nach interner Klärung innerhalb der THS und der IBA wurde die Idee im September 1998 der Bewohnerschaft vorgestellt. Überdies fand eine breit angelegte „aktivierende Befragung“ statt – mit dem Ergebnis, dass sich rund 30 Bewohner bereit erklärten, die Grundzüge der Nutzungs-, Träger- und Betriebskonzeption zu erarbeiten. Hier profitierte man von der Unterstützung durch die Glückauf Nachbarschaftshilfe bzw. von den Erfahrungen, die die Glückauf Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH (Lünen-Brambauer), ein Unternehmen der THS-Gruppe, mit

Zukunftsicheres WohnLeben

dem Projekt „Treffpunkt Konradplatz“ gesammelt hatte. Zudem begleitete ein im Bereich Bewohnerbeteiligung erfahrener Architekt die Gruppe.

Im April 1999 wurde das Projekt in den IBA-Projektauftrag „Initiative ergreifen“ aufgenommen, einige Monate später folgte die Grundsteinlegung. Anfang 2000 gründeten engagierte Bewohner den gemeinnützigen Trägerverein „Nachbarschaftshaus Fürst Hardenberg e. V.“. Nach Abschluss der Baumaßnahmen Ende 2000 ist der Nachbarschaftstreff am 17. März 2001 offiziell eröffnet und vom Eigentümer, der THS, an den Trägerverein übergeben worden.



Das Nachbarschaftshaus Fürst Hardenberg

Quelle: Nachbarschaftshaus Fürst Hardenberg e. V.

Das Nachbarschaftshaus

Die 350 m² Nutzfläche im Nachbarschaftshaus verteilen sich u. a. auf einen großen Saal (mit Küche), ein Internetcafé, einen Mehrzweckraum (Kinderbetreuung, Hausaufgabenhilfe, Bewegungs- und Kreativangebote, Versammlungen) und ein Büro (Organisation, Verwaltung, Beratungs- und Hilfeangebote). Ein Jugendcafé und ein Werkraum befinden sich im Untergeschoss.

Finanzierung

Die Baukosten (inkl. Nebenkosten) beliefen sich auf 625.000 DM, hinzu kam eine Anschubförderung in Höhe von 150.000 DM, aus der je hälftig die Ersteinrichtung und die „Starthilfe“ durch den Glückauf Nachbarschaftshilfeverein finanziert wurden. Die Aufnahme in die IBA-Projektreihe „Initiative ergreifen“ ermöglichte eine Förderung durch das Land: So flossen in den Um- und Ausbau Städtebauförderungsmittel in Höhe von 500.000 DM. Weitere 250.000 DM übernahm die THS. Die fehlenden 25.000 DM erwirtschaftete der Trägerverein durch Eigenleistung – in Form mehrerer Selbsthilfeaktionen – sowie Spenden. Die Räumlichkeiten wurden dem Trägerverein von der THS mindestens 15 Jahre mietkostenfrei überlassen. Die Betriebskosten in Höhe von rund 28.000 Euro jährlich deckt der Verein über Mit-

gliedsbeiträge, Einnahmen aus dem Vermietungsgeschäft, Kursgebühren, Getränkeverkauf und das Sozialsponsoring der THS (abhängig von der Einnahmesituation max. rund 13.000 Euro im Jahr). Die Hausverwaltung erfolgt auf ehrenamtlicher Basis selbstständig durch den Verein.

Nutzung – das aktuelle Programm

Neben der Vermietung der Räume an Privatpersonen und ortsansässige Vereine bieten engagierte Siedlungsbewohner ehrenamtlich spezielle Kinder-, Jugend- und Seniorenangebote an. In Kooperation und mit finanzieller Unterstützung durch das Jugendamt der Stadt Dortmund, die REVAG (Revierarbeitsgemeinschaft für kulturelle Bergmannsbetreuung e. V.) sowie die örtliche VHS (Volkshochschule) sind nach und nach weitere Kurse angeboten worden, etwa Aquarellmalerei und Wirbelsäulengymnastik.



„Volles Haus“ beim Kinderkarneval

Quelle: Nachbarschaftshaus Fürst Hardenberg e. V.

Fazit

Durch eine intensive Kooperation aller Beteiligten und vor allem durch das große Engagement der Bewohner, denen durch die Projektstruktur weitreichende Mitgestaltungsmöglichkeiten eingeräumt wurden, konnte das Ledigenheim innerhalb kurzer Zeit zu einem quartiersbezogenen Kommunikationszentrum umgebaut werden. Mit der Etablierung vielfältiger zielgruppenbezogener Angebote wurde die Freizeitinfrastruktur enorm aufgewertet. Aber: Ohne eine öffentliche Förderung in dieser – beträchtlichen – Größenordnung wäre das Projekt wohl kaum umzusetzen gewesen.

Weitere Informationen/Ansprechpartner

TreuHandStelle GmbH (Dortmund)

Roger Hartung

Telefon: (02 31) 5 50 03-0

Roger.Hartung@ths.de

Nachbarschaftshaus Fürst Hardenberg e. V.

Telefon: (02 31) 8 29 66 30

E-Mail: kontakt@nbh-fuerst-hardenberg.de

<http://www.nbh-fuerst-hardenberg.de>

Abdruck aus: LANDTAG INTERN 13/2003, Seite 9:

AKTUELLE STUNDE

Mittel zwischen Ost und West gerechter verteilen

Koalition: Keine Neiddebatte – Opposition: Aber ein Ablenkungsmanöver

„Städte im Westen wieder stärker fördern – der Bund wird seine gesamtstaatliche Verantwortung wahrnehmen!“ – Über dieses Thema debattierte der Landtag auf Antrag von SPD und GRÜNEN am 24. September in einer Aktuellen Stunde.



Dieter Hilber (SPD) betonte, dass den neuen Bundesländern, in denen 20 Prozent der Deutschen lebten, 80 Prozent der Städtebaufördermittel fließen. Das sei in den zurückliegenden 11 Jahren richtig gewesen, „aber im 14. Jahr

nach der Wiedervereinigung ist es an der Zeit, wieder an einer gerechten Verteilung der Städtebaufördermittel zu kommen“. Während es für den Städtebau Ost eine Vielzahl von Förderungsmittelebenen und Förderangeboten gebe, besuche der Städtebau West nur in wenigen Modellmaßnahmen des experimentellen Wohnung- und Städtebaus. Das müsse sich ändern: „Wir verlangen eine Förderung nach Bedarfslagen, nicht aber nach Himmelsrichtungen.“ Im Westen gebe es nicht nur Wachstumsregionen, sondern auch strukturschwache Räume. Hilber meinte, dass der bisherige Hinweis der Bundesregierung auf vorrangige Aufgaben in den neuen Bundesländern von den alten Industriezentren und ihrem Bevölkerung nicht länger akzeptiert werde.

Dr. **Thomas Rommelspacher** (GRÜNE) hatte kein Verständnis dafür, dass angesichts der „Problemlagen“ Städte wie Oberhausen, Geislarhöfen und Herne „in deren nahezu flächen-deckend öffentliche und private Armut herrscht“, derzeit immer noch in den Fonds Deutsche Einheit einzahlen müssten, „während gleichzeitig den Menschen dort die öffentliche Infrastruktur wegge-

nommen wird“. Dort in den Kommunen denke man über „zivilen Ungehorsam“ nach – das sei mehr als nur Theaterdünne, betonte der Sprecher. Es gehe auch um den ganz normalen Städtebau, den man vornehmen müsse, um die Lebensqualität und -produktivität in NRW hoch zu halten. Wenn die Städte und das Land ihren Solidarbeitrag im ersten Jahrsrhythmus geleistet hätten, dann „verlangen wir jetzt aber eine Debatte darüber, was das gebracht hat“.

Bernd Schäfer (CDU) wertete die Aktuelle Stunde als Beweis, dass Rot-Grün „kein Thema zu perle ist, um von der katastrophalen Haushalts- und Finanzlage der Städte in Nordrhein-Westfalen abzulenken, deren Ursache ihre verfassungswidrige Haushaltspolitik, ihre wachstumshemmende Wirtschaftspolitik und ihre Zustimmung im Bundesrat zur Steuerreform des Jahres 2000 sind“. Der Sprecher wies angesichts der Forderung nach einer Neuverteilung der Mittel auf die Rechtslage hin, den Städtebaupakt II, den der Bundesrat beschlossen habe und der den neuen Ländern bis 2019 rund 156 Milliarden Euro zusichere.



Beim Städtebau gingen nach diesem Vertrag 413 in die neuen und 132 Milliarden Euro in die alten Länder, davon 27 Prozent der Mittel an NRW. Warum haben grüne Städtebauminister die Verwaltungsvereinbarung unterschrieben? „Sie haben erst Tatsachen geschaffen, um diese dann lautstark zu beklagen. Das ist nicht der richtige Umgang mit dem Parlament.“

Karl Peter Brandel (FDP) erinnerte daran, dass die Mittel für die Städtebauförderungen nicht isoliert zu sehen sind, sondern Bestandteil von Vereinbarungen zwischen den Bundesländern – denen auch NRW zugestimmt habe – darstellen. Wenn in dem rot-grünen Antrag stöbe, die Mittel des Bundes würden erheblich aufgestockt, dann suggeriere das ein Mehr für NRW. Das sei aber eine punktuelle Betrachtungsweise, rügte Brandel, der darauf hinwies, dass es zu einer Umverteilung der Mittel komme, „weil andere Mittel gestrichen werden“, etwa die Eigenbeiträge. Sein Eindruck sei, dass diese Diskussion davon ablenken solle, „dass die Mittel im Landeshaushalt im Ergebnis nicht aufgestockt, sondern in diesem Bereich dräuflich gekürzt werden und dann nicht mehr zur Verfügung stehen“. Der Abgeordnete machte dabei die negativen Auswirkungen auf die Bauindustrie deutlich. Er fragte auch nach der Wirkung der bisher in Lande eingesetzten Mittel: In die Städte, die jetzt im Fokus stünden, seien in den letzten Jahren schon erhebliche Gelder geflossen – „war dieser Mitteleinsatz wirklich so effektiv, wie er dargestellt wurde?“



Städtebauminister **Dr. Michael Vesper** (GRÜNE) betonte, es gebe um keine Neiddebatte und auch nicht darum, die vorbildliche Solidarität der letzten Jahre aufzukündigen. Die werde weiter geleistet, aber dürfe in Zeiten knapper Kassen „nicht zur Routine werden“. Man müsse sich mit den Inhalten der „Sonderförderung Ost“ beschäftigen. Da sei festzustellen, dass Herzlande nicht mehr dieselben Finanzspielräume wie früher vorhanden seien. Außerdem hänge sich angesichts der „über ein Jahrzehnt dauernden Unterversorgung mit Städtebaufördermitteln“ die Probleme in NRW verschärft und – so Vesper wörtlich: „Auch die Sonderprogramme, die in Richtung Osten gehen, müssen sich einer regelmäßigen Evaluation stellen.“

AUS DEN PARLAMENTEN

VdW Rheinland Westfalen – Verbandstag 2003:

Zukunft der Wohnungspolitik

Ganz im Zeichen der Politik stand die letzte Veranstaltung des diesjährigen Verbandstages am Vormittag des 1. Oktober in Bonn. Zur „Zukunft der Wohnungspolitik“ nahmen der Vorsitzende des VdW-Verbandsrates, Ulrich A. Büchner, Manfred Morgenstern, Staatssekretär im nordrhein-westfälischen Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport, GdW-Präsident Lutz Freitag sowie die wohnungspolitischen Sprecher der vier im NRW-Landtag vertretenen Fraktionen in einer Podiumsdiskussion, moderiert vom Leiter der Redaktion Immobilienwirtschaft der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, Jens Friedemann, Stellung.

Ulrich A. Büchner äußerte in seiner Eröffnungsrede Verständnis für die „enormen Sparzwänge“ der öffentlichen Hand.

Ausgleichsabgabe abschaffen!

Der von NRW-Ministerpräsident Peer Steinbrück formulierte Ansatz des „intelligenten Sparens“ um die Zukunftsaufgaben sichern zu können, werde vom VdW Rheinland Westfalen unterstützt. Dies bedeute für den Verband und seine Mitgliedsunternehmen, zunächst die eigenen Kräfte, Potenziale und Phantasie zu mobilisieren. „Aber...“, so Büchner, „... der Staat muss uns auch den notwendigen Freiraum geben.“

Als Beispiel nannte Büchner die dringend gebotene Abschaffung der Ausgleichsabgabe, um sozial stabile Bewohnerstrukturen in Quartieren zu erhalten.

„Folgen Sie der Weitsicht in anderen Ländern der Bundesrepublik“, appellierte er an die NRW-Landesregierung. „Dann haben Sie zwar weniger Einnahmen – aber an anderer Stelle erheblich weniger Ausgaben, wenn es nicht zu sozial instabilen Bewohnerstrukturen kommt. Das ist intelligentes Sparen!“

Auf der anderen Seite sprach Büchner der Landesregierung in Düsseldorf ein „großes Kompliment“ für ihren Einsatz hinsichtlich der Neuverteilung der Städtebauförderungsmittel nach problemorientierten Gesichtspunkten aus.

Sozialer Wohnungsbau – weiter notwendig!

Staatssekretär Manfred Morgenstern griff die Vorlage Büchners zur Ausgleichsabgabe mit Humor auf: „In den mir eingeräumten 30 Minuten würde ein Satz reichen: ‚Wir schaffen die Ausgleichsabgabe ab‘. Dann hätte ich eine Minute lang gesprochen und 29 Minuten lang Applaus“. Im Übrigen schwieg er zu diesem Thema. Ausführlich beschäftigte er sich allerdings mit einer Analyse der Wohnungsmärkte im Land. Erfreulich sei, dass es Ende 2002 mit nur 60.000 Wohnungssuchenden einen erfreulichen Tiefststand gegeben habe.

Der soziale Wohnungsbau sei trotz einer insgesamt günstigen Marktsituation weiter notwendig. Außerdem müsse in den renditefähigen Regionen wie entlang der Rhein-Schiene oder in solitären Regionen wie Paderborn verstärkt Mietwohnungsbau erfolgen.

Morgenstern bedauerte, dass die Diskussion über die demographische Entwicklung die „Qualitäts-Debatte“ verdecke. Im Übrigen gebe es eine große Herausforderung hinsichtlich der Modernisierung von Beständen in urbanen Kernen, die auch Rückbau und Abriss notwendig mache.

„Wir müssen dafür verlässliche Rahmenbedingungen schaffen“, sagte Morgenstern. Das bedeute Fördermittel für spezielle Wohnformen und vor allem das Wohngeld zu sichern. Aber es bedeute auch, Subventionen wie die Eigenheimzulage (doppelt so hoch wie die für die Steinkohle!) drastisch zurückzufahren, um Mitnahmeeffekte dank „skandalöser“ Einkommensgrenzen zu beseitigen.

Steuergesetzgebung als Insolvenzförderprogramm!

„Es ist nicht Aufgabe der Wohnungswirtschaft, anstelle der Politik Stadtentwicklung zu betreiben“, erklärte GdW-Präsident Lutz Freitag. Die Wohnungswirtschaft verstehe sich dabei als Partner der Kommunen. Und: „Nicht überall wo Woh-

nungspolitik drauf steht, ist welche drin. Manchmal steht's nicht drauf, ist aber drin", sagte Freitag. Als Beispiel nannte er die Steuerpolitik. Kurzfristige gesetzliche Veränderungen hätten erhebliche negative Auswirkungen auf das langlebige Gut Wohnung. Das Schlimmste seien die damit verbundenen Unsicherheiten, die wie ein „Insolvenzförderungsprogramm“ wirkten. Die ökonomische Realität der Unternehmen müsste zur Grundlage der Politik werden.



v.l.n.r.: GdW-Präsident Lutz Freitag, Staatssekretär Manfred Morgenstern, Ulrich A. Büchner, Vorsitzender des VdW-Verbandsrates.

Weiter forderte Freitag u. a. die systematische Deregulierung und Entbürokratisierung. Vorschläge wie die fortlaufende Nummerierung von Mietverträgen oder die Entrichtung von Steuern für Auftragnehmer der Wohnungsunternehmen seien dabei „wenig hilfreich“. Die Mischfinanzierung von Bund, Ländern und Kommunen für den Wohnungsbau müsse insgesamt und auf jeden Fall beibehalten werden.

Nur Grüne für Beibehaltung der Ausgleichsabgabe in jetziger Form!

Zu Beginn der Podiumsdiskussion mit den wohnungspolitischen Sprechern griff Moderator Jens Friedemann die Forderung Büchners nach Abschaffung der Ausgleichsabgabe auf.

Für Prof. Dr. Thomas Rommelspacher (Bündnis 90/Die Grünen) stand fest, dass diese Abgabe gebraucht werde, um den sozialen Wohnungsbau weiter betreiben zu können. Außerdem speise sie das Landeswohnungsbauvermögen und trage

zur Subventionsgerechtigkeit bei. „Ich finde nichts daran, Menschen mit einer durchschnittlichen Miete zu belasten.“

Bernd Schulte (CDU) war anderer Meinung: Die Abgabe trage zu Stadtflucht und Segregation bei, mit der Folge, dass die gesamtgesellschaftliche Rechnung negativ ausfalle. „Stagnation durch Beharrung“ helfe hier nicht weiter. Schon heute würden 24 Millionen Euro von den 75 Millionen Euro an Einnahmen aus der Abgabe für den Verwaltungsaufwand ausgegeben. „Nur zwei Drittel fließen wieder in den sozialen Wohnungsbau“, sagte Schulte und sprach sich für eine Erhöhung der Einkommensgrenzen auf 60 % aus. „Dann ist die Abgabe faktisch abgeschafft.“

Dieter Hilser (SPD) stimmte Schulte zu, dass die Abgabe in Einzelfällen zu Segregation führen könne. Seine Fraktion sei der Meinung, dass mit einer Erhöhung der Einkommensgrenze auf 60% dieses Problem gelöst werden könnte. „Aber der Koalitionspartner ist hier anderer Meinung.“

Karl Peter Brendel (FDP) plädierte ebenfalls für eine Abschaffung der Ausgleichsabgabe, „aber die Koalitions-Mehrheit sieht das anders. Das ist halt so.“

Subventionsabbau – Ja!

Anschließend fragte Friedemann, ob auf Bundesebene tatsächlich ein „Insolvenzförderungsprogramm“ aufgelegt werde, beispielsweise bei der beabsichtigten Einbeziehung von Mieten und Zinsen in die Berechnungsgrundlage für die Gewerbesteuer oder der Kürzung der Eigenheimzulage.

Es handele sich bei der Gewerbesteuer um einen Vorschlag des Deutschen Städtetages, nicht des Bundes, konterte Hilser. Hinsichtlich der Eigenheimzulage müsse aufgrund der hohen Mitnahmeeffekte durchaus über eine Kürzung, eine größere Zielgenauigkeit hinsichtlich der Regionen und der Zielgruppen sowie eine Gleichbehandlung von Neubau und Beständen nachgedacht werden.

Schulte betonte, dass es um eine Revitalisierung der Gewerbesteuer gehen müsse, die den Kommunen künftig verlässliche und auskömmliche Einnahmen gewähre. Bei der Eigenheimzulage werde häufig mit falschen Zahlen hantiert. „Ich glaube, dass sie bleibt, nur wird sie modifiziert werden, sprich ihre Zielgenauigkeit erhöht und Zweitanspruchnahmen ausgeschlossen werden.“ Im Übrigen sei das Wohngeld die treffsicherste Förderung des Individuums.

Für Brendel „weiß niemand genau, was noch kommen wird“. Aber das sei langsam auch „egal, Hauptsache es kommt etwas“. Für seine Begriffe werde die ganze Diskussion über Subventionsabbau nicht ehrlich geführt. Jeder begrüße ihn im Grundsatz, „aber nicht bei mir“. Sein Vorschlag: Alle Subventionen auf „Null“, „dann schauen wir, was unverzichtbar ist“. Die derzeitige Abbau Diskussion werde falsch geführt, mit der Folge, dass Vorschläge wie die „Rasenmähermethode“ für alle Bereiche mehrheitsfähig werden. Dies sei ein Zeichen dafür, dass „es keine Kraft für ein gezieltes Vorgehen gibt“, meinte Brendel.

Prof. Dr. Rommelspacher lobte die rot-grünen Vorschläge aus Berlin zum Abbau der Eigenheimzulage. Jede Politik, die die Bestände stärke und die Stadtflucht bremse, sei sinnvoll.

Dieser Meinung schloss sich Hilser an. Vor dem Hintergrund von Fehlsubventionen müssten auch die Förderungen im Wohnungsbau genau unter die Lupe genommen werden. Der von den Ministerpräsidenten Steinbrück (SPD) und Koch (CDU) präsentierte Vorschlag sei machbar und deshalb unterstützenswert.

Keine ausreichenden Antworten auf Zukunftsfragen !

Bürokratieabbau und Liberalisierung der Wohnungsmärkte war der nächste von Friedemann angesprochene Themenbereich.

Um hier wirklich etwas ändern zu wollen, so Schulte, werde der Bund gebraucht. Eine „Entschlackung der Gesetze“ („Weg mit dem Zweckentfremdungsverbot!“) sowie eine Delegation der Kompetenzen von der Bundes- auf Länder- und Kommunalebene sei notwendig. Schließlich plädierte er für eine Umsteuerung von der Objektförderung auf die zielgenauere Subjektförderung.

In den vergangenen Jahren sei in NRW die Subjektförderung bereits verstärkt worden, erklärte Hilser. Ein kompletter Umstieg sei unmöglich. Über das Zweckentfremdungsverbot müsse gesprochen werden. Es gehe vor allem darum, in welchen Zeiträumen die Abschaffung realisiert werden könne.

Für Prof. Dr. Thomas Rommelspacher stellte dieses Verbot kein Problem dar. Es sei „ein Kind sei-



v.l.n.r.: Dieter Hilser (SPD), Prof. Dr. Thomas Rommelspacher (Bündnis 90/Die Grünen), Moderator Jens Friedemann, Bernd Schulte (CDU), Karl Peter Brendel (FDP).

ner Zeit und heute für das Land unbedeutend“. Von der Wohnungswirtschaft habe er im Übrigen nicht den Eindruck, dass sie unter dem Joch der Bürokratie besonders leide. Er müsse vielmehr feststellen, dass sie „äußerst träge ist“ und innovative Gedanken ausschließlich aus der Politik kämen. „Wir haben die Nase im wohnungswirtschaftlichen Wind“, sonst würde sich nichts ändern.

Eine Feststellung, der VdW-Verbandsdirektor Burghard Schneider unter Beifall des Publikums massiv widersprach und an einigen Beispielen das Gegenteil belegte. Brendel meinte zur Zweckentfremdungsverordnung, dass sie sich erledigt hätte und gestrichen werden könnte.

„Wo soll das Problem liegen, wenn ein Rechtsanwalt seine Kanzlei in seiner Küche aufmacht?“ fragte er.

Abschließend resümierte Jens Friedemann, dass die Diskussion leider keine „wirklich neuen“ Ansätze für die Wohnungspolitik aufgezeigt habe. Er bedauerte, dass die Politik augenscheinlich noch keine ausreichenden Antworten auf die Lösung von Zukunftsfragen geben könne.

VdW Rheinland Westfalen – Verbandstag 2003:

Zukunftsicheres WohnLeben – Risiken und Chancen für die Wohnungswirtschaft und die Politik

Im Mittelpunkt der Mitgliederversammlung im Rahmen des diesjährigen Verbandstages des VdW Rheinland Westfalen stand eine vielbeachtete und mit großem Beifall bedachte Rede von Verbandsdirektor Burghard Schneider, in der er perspektivisch Risiken und Chancen der demographischen Entwicklung für die Wohnungswirtschaft und die Politik aufzeigte, konkrete Lösungsansätze entwickelte und entsprechende politische Antworten auf die drängenden Zukunftsfragen einforderte.

Die wichtigsten Aussagen sind im Folgenden zusammengefasst. Die ganze Rede findet sich im Internet unter www.vdw-rw.de oder kann beim VdW Rheinland Westfalen unter der KB-Nr. 81/2003 (Tel.: 02 11/1 69 98-40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden.

Grundlage für das vom Verband propagierte „Zukunftsichere WohnLeben“ ist die vom VdW Rheinland Westfalen 2002 herausgegebene Studie „Zukunft des Wohnens“, in dem die demographische Entwicklung und ihre Folgen thematisiert wurde.

Das Gutachten hat einen Blick bis in das Jahr 2030 geworfen und ein Stück Risikovorsorge für die Mitgliedsunternehmen betrieben. Den Anteilseignern der Unternehmen und Mitglieder von Genossenschaften hat es aber auch gezeigt, dass die Zukunft schwieriger wird.

Der Blick in die Zukunft besagt: Das große Risiko heißt Leerstand – zunächst nur in den strukturschwächeren Regionen, später überall. Leerstände bedeuten ökonomisch Rückgang des Mietniveaus auf breiter Front, sinkende Ertrags- und Immobilienwerte. Dadurch werden Investitionsvorhaben in die dringend notwendige Modernisierung der Bestände auf Dauer unmöglich.

Dieses Szenario wird eintreten, wenn auf die Prognosen nicht reagiert wird. Die große Herausforderung der kommenden Jahre heißt deshalb: Abbau der Überkapazitäten sowie sie entstehen, d. h. kontinuierlich und zeitnah. Denn wenn sich erst ein Überangebot aufstaut, verschwinden die Abrisseffekte.

Abriss von Wohnraum erfordert allerdings ein völlig neues Denken: Abriss als Chance, nicht mehr zukunftsfähige Bestände vom Markt zu nehmen, um neue, nachfragegerechte Produkte zu entwickeln.

Dabei muss das Dilemma gelöst werden, dass der Abreißende die Kosten trägt und damit in erster Linie seinen Konkurrenten nützt. Deshalb müssen Modelle entwickelt werden, wie Lasten und Nutzen von Wohnraum-Reduzierung gerecht verteilt werden – eine wesentliche Herausforderung in den kommenden Jahren.

Solche Modelle (z. B. Fonds) müssen unter Einbeziehung der Wohnungswirtschaft, der privaten Vermieter und der öffentlichen Hand entwickelt werden. Denn diese trägt eine Mitverantwortung für die Überkapazitäten auf den Wohnungsmärkten. Und es kann nicht im Interesse der Politik liegen, dass leerstandsbetroffene Wohnungsbestände Opfer städtebaulicher, sozialer Erosionsprozesse werden und die städtebauliche Entwicklung verhindern.

Dazu werden „Integrierte Zukunftskonzepte“ gebraucht, die strategische Problemlösungen für ganze Wohnungsmarktregionen bieten und regionale Wohnungsmarktanalysen mit wirtschafts-, arbeitsmarkt- und anderen politischen Aspekten verbinden.

Dazu gehört u. a.: Wenn Wohnungsbestände, die mit öffentlichen Wohnungsbaudarlehen belastet sind, vom Markt genommen werden müssen, muss der öffentliche Darlehensgeber die Restvaluten abschreiben – wie jede Bank, wenn ein von ihr finanziertes Objekt notleidend ist. Das ist kein neuer Subventionstatbestand, sondern bedeutet, dass der öffentliche Darlehensgeber für die Folgen von Entscheidungen einsteht, die er seinerseits mitgetragen hat und die sich heute als falsch erweisen.

Dazu gehören weiter die Förderung der Abrisskosten aus dem Wohnungsbauvermögen (allein schon, damit sich nicht Ruinen in den Städten ansammeln), Lösungen für freifallende Grundstücke, die nicht mehr bebaut werden können,

und Mittel für soziale Betreuung in von sozialen Erosionserscheinungen betroffenen Quartieren. Die Wohnungswirtschaft kann nicht länger alleine die betriebswirtschaftlichen Konsequenzen für gesamtgesellschaftliche Entwicklungen tragen.

Die Risiken der Zukunft können nur von der Wohnungswirtschaft und Politik gemeinsam getragen werden.

Der Blick in die Zukunft eröffnet der Wohnungswirtschaft auch Chancen in benachbarten Geschäftsfeldern für die besonders stark wachsenden Bevölkerungsgruppen: ältere Menschen, Menschen mit Migrationshintergrund, junge Starterhaushalte und Menschen, die von besonderen Problemen betroffen sind. Wohnungsunternehmen als Service-Anbieter ist die Devise.

Das ist der Kern dessen, was „Zukunftsicheres WohnLeben“ meint. Das Produkt der Zukunft ist mehr als das Dach über dem Kopf. „Zukunftsicheres WohnLeben“ bedeutet mehr als Modernisierung und Neubau von Wohnungen mit baulicher, gestalterischer und kultureller Qualität. Es bedeutet vor allem, die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten im Dienstleistungsbereich auszuweiten.

„Die Risiken vermeiden und die Chancen nutzen“ lautet das Gebot der Stunde. Beides wird viel Kreativität, Kraft und Mut erfordern – auf Seiten

der Wohnungsunternehmen, aber auch auf Seiten der Politik.

Denn „Zukunftsicheres WohnLeben“ bedeutet, dass praktisch alle Ressorts der Bundes-, Landes-, Kommunal- und zunehmend auch der Europa-politik betroffen sind.

Nur mit ressortübergreifenden politischen Ansätzen wird es gelingen, die Herausforderungen des demographischen Wandels zu meistern. Das ist gemeint mit dem notwendigen „Integrierten Infrastrukturprogramm“ für die vom Strukturwandel betroffenen Regionen – ein Programm, das auch der öffentlichen Haushaltssituation Rechnung trägt. Denn die dafür notwendigen Mittel sind erheblich geringer und wirkungsvoller als die Summe der bislang in diese Regionen unkoordiniert fließenden Einzelförderungen verschiedener Ressorts.

„Zukunftsicheres WohnLeben“ bedeutet für die Wohnungswirtschaft auch: Integrierte Zukunftskonzepte für unsere Gemeinwesen, die den Menschen in den Mittelpunkt der Politik und des eigenen Handelns stellen. Dabei geht es ihr nicht um die Vertretung von Partikularinteressen. Sie wirbt vielmehr um eine integrierte zukunftsorientierte Politik, in der sie nicht nur ihren Platz hat, sondern in der sie als aktiver Partner gemeinsam mit anderen Akteuren vor Ort die Zukunft gestaltet.

Stadthaus-Gespräche:

Auf gute Nachbarschaft in Bonn

Seit geraumer Zeit führt die SPD-Ratsfraktion der Bundesstadt Bonn „Stadthaus-Gespräche“ mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern aus Bonn. Themen waren bereits u. a. Migration, die demographische Entwicklung. Am Abend des 11. September 2003 lautete das Motto: Auf gute Nachbarschaft in Bonn. Auf dem Podium diskutierten Vertreter der Wohnbund Beratung NRW GmbH, des Stadtteilvereins Dransdorf e.V. und für den VdW Rheinland Westfalen Abteilungsleiterin Roswitha Sinz.

Was macht eine Stadt aus? Was müssen Planer, Bauherren, Kommunalpolitiker tun, was können Bürger tun, ihr „Veedel“ – so wie die Kölner ihre Nachbarschaft nennen – lebens-

wert zu gestalten, zu erhalten oder wieder zurück zu gewinnen? Ist es nicht auch Nachbarschaftliches Wohnen, das zu gemeinsamer Verantwortung ermutigt? Diese und andere Fragen des Stadtverordneten Dieter Schaper diskutierte das Podium mit den Gästen gut zwei Stunden lang.

Wie so häufig: Einfache Rezepte für eine so vielfältige (Stadt-) Gesellschaft gibt es nicht. Roswitha Sinz konnte jedoch von guten Beispielen vieler Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen aus anderen Städten berichten. Und sie nahm das Fazit mit, dass „Nachbarschaftliches Miteinander“ in Art und Ausmaß stark variiert mit der jeweiligen sozio-ökonomischen Struktur des „Veedels“.

14 Wohnungsunternehmen machten mit:

1. Essener Wohnungsbörse ein voller Erfolg

Bei der 1. Essener Wohnungsbörse war die Nachfrage gelegentlich größer als das Angebot an Werbematerial. 14 Wohnungsunternehmen, die in der „Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Stadt Essen“ zusammengeschlossen sind, gaben am 20. September 2003 Hunderten von Besuchern Tipps und Informationen rund um das Thema „Wohnen“.



Den ganzen Tag über herrschte großer Andrang auf der 1. Wohnungsbörse in Essen.

Erklärtes Ziel der Initiatoren war es, Wohnungssuchenden eine fundierte Beratung zukommen zu lassen und die Botschaft zu vermitteln: „Wir kön-

nen jedem eine vernünftige Wohnung zu vernünftigen Preisen bieten“. Wer sich mit dem Gedanken trägt wegzuziehen, dem sollten „konkrete Alternativen in Essen aufgezeigt werden“, so Ulrich A. Büchner, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft bei der Veranstaltung auf dem Willy-Brandt-Platz.

Essen verliert auch Einwohner, weil insbesondere Familien Wohnumfeldqualität vor allem für Kinder vermissen. Inzwischen stehen 13.500 von knapp 300.000 Wohnungen leer, die Zahl der Einwohner schrumpft weiter. Die 14 Wohnungsunternehmen begegnen dieser Herausforderung mit Investitionen und der 1. Essener Wohnungsbörse, die zu einem großen Erfolg wurde.

Es gab nicht nur Infos über Mietwohnungen. Auch das Thema „Eigentumserwerb“ wurde immer wieder nachgefragt. Fachleute erklärten verschiedene und oftmals wenig bekannte Möglichkeiten öffentlicher Förderung. Eingebettet war die Wohnungsbörse in ein buntes Unterhaltungsprogramm für die ganze Familie.

Weitere Informationen zur Veranstaltungsorganisation bei Arndt von Horn (Allbau AG, Tel.: 02 01/22 07-314) oder Frank Skrobe (Wohnbau eG Essen, Tel.: 02 01/7601-220).

Deutsche Annington Immobilien GmbH:

Jetzt unter den größten Fünf

Die Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf, erwirbt die Mehrheitsanteile der in Krolshagen bei Kiel ansässigen BIG-Heimbau AG und erhöht damit ihren Immobilienbestand um über 10.000 Wohnungen. Mit insgesamt rund 79.000 Wohnungen zählt die Immobiliengruppe jetzt zu den fünf größten deutschen Wohnungsunternehmen.

„Mit der BIG-Heimbau AG übernehmen wir ein traditionsreiches Wohnungsunternehmen. Damit setzen wir die wertorientierten Wachstumspläne der Deutschen Annington konsequent um. Denn Lage,



Dr. Volker Riebel, Vorsitzender der Geschäftsführung der Deutschen Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf.

soziales Umfeld sowie Zustand der Wohnungen sind erstklassig“, so Dr. Volker Riebel, Vorsitzender der Geschäftsführung des Unternehmens.

Durch die Akquisition der Wohnungen, die sich vorwiegend in wirtschaftlichen Schwerpunktgebieten Schleswig-Holsteins befinden, dehnt die Deutsche Annington ihre Präsenz auf Norddeutschland aus.

Fünf Regionale Arbeitsgemeinschaften:

Braucht „genossenschaftliches Wohnen“ eine Marke?

Zu diesem Themenschwerpunkt hatten die fünf Regionalen Arbeitsgemeinschaften Emscher-Lippe, Bochum, Dortmund, Ennepe-Ruhr-Kreis sowie Hamm-Werne-Unna-Lünen gemeinsam zu einer Veranstaltung mit Prof. Dr. Theresia Theurl vom Institut für Genossenschaftswesen (IfG) am 16. September 2003 nach Selm eingeladen.

„Haben Genossenschaften eine Marke oder brauchen sie eine?“ Anhand dieser Fragestellung trug Frau Prof. Theurl ihr Plädoyer für den Aufbau einer Marke vor, denn „Wohnungsgenossenschaften haben das bisher versäumt“. Eine erfolgreiche Marke mache unverwechselbar und schaffe Wettbewerbsvorteile. Eine Marke zeichne

sich durch sechs sog. K-Merkmale aus: Kontinuität, Konzept, Konsistenz, Kooperation, Kompetenz und Kultur, so Theurl weiter. In ihrem Vortrag füllte sie diese abstrakten Begriffe genossenschaftsspezifisch und fassbar.

Dass die Erarbeitung einer Marke notwendig ist, darin waren sich die Teilnehmer schnell einig. Offen blieb die Frage, ob eine Marke für „Genossenschaftliches Wohnen“ im Allgemeinen oder nur für eine Genossenschaft mit eigenem Namen und Lokalbezug im Speziellen aufgebaut werden soll. Oder ob beides zusammenpaßt? Hierüber wird man in den fünf regionalen Arbeitsgemeinschaften weiterdiskutieren.

Rhein Lippe Wohnen GmbH:

Eigenheimangebot in Düsseldorf erweitert

Viel Aufmerksamkeit fand der Elbroichpark beim Baubeginn einer umfangreichen Neubaumaßnahme in Düsseldorf-Holthausen. Im Beisein des Vorstandsvorsitzenden der RAG Immobilien AG, Hermann Marth, nahm der Düsseldorfer Oberbürgermeister Erwin den ersten Spatenstich vor.

Über 7.000 m² groß ist die Fläche an der Haberstraße inmitten der bestehenden parkähnlichen Wohnanlage, auf der die Rhein Lippe Wohnen GmbH zunächst 20 Doppelhaushälften errichten wird. Geplant sind 2-geschossige Häuser mit Satteldach und einer Wohnfläche von ca. 140 m² in einer hochwertigen Bauausführung. Die Grundrisse sind variabel und können den individuellen Bedürfnissen der Interessenten flexibel angepasst werden.

„Wir wollen den Elbroichpark ganz bewusst bekannt machen, um Menschen jeden Alters und jeglicher Lebensform auf dieses hervorragende Angebot hier im Düsseldorfer Süden hinzuweisen“, erläuterte Heinz-Peter Dingermann, Geschäftsführer der Rhein

Lippe Wohnen. Denn städtebauliches Ziel in Düsseldorf könne nur sein, auch weiterhin den Neubau von Wohnraum und die Schaffung von Wohneigentum zu forcieren. Und dabei sei es wichtig, Angebote für jeden Geldbeutel und für



v.l.n.r.: Dr. Dieter Körner, Heinz-Peter Dingermann, Geschäftsführer Rhein Lippe Wohnen GmbH, Joachim Erwin, Oberbürgermeister der Stadt Düsseldorf, Hermann Marth, Vorstandsvorsitzender RAG Immobilien AG.

jede Familienkonstellation bieten zu können – von der Gebrauchtimmoblie bis zum hochwertigen Neubau von Eigentumswohnungen und Doppelhaushälften.

Viterra AG Essen:

Totaler „Wohnsinn“

Mit 18 in die eigene Wohnung, das wünschen sich viele junge Menschen. Doch in der Ausbildung oder im Studium ist an die eigenen vier Wände noch gar nicht zu denken. Alles viel zu teuer. Nicht so bei der Viterra AG.

Das Unternehmen wendet sich mit seiner Sondervermietungsaktion „Wohnsinn“ an junge Menschen und bietet Wohnraum zu preisgünstigen Konditionen. Unter dem Motto „Junges Wohnen bei Viterra“ bekommen Studenten, Auszubildende, Wehrdienst- und Zivildienstleistende eine Wohnung schon ab 139 Euro. Diese Mieten sind festgeschrieben, bis der junge Mieter seine Ausbildung beendet



oder das 30. Lebensjahr erreicht hat und schließen auch die Betriebskosten ein.

Die Viterra AG macht damit ein Angebot für zahlreiche Auszubildende in Gewerbe und Handwerk und Studenten an den Universitäten und Fachhochschulen in NRW. Schon über 700 Mietverträge hat das Unternehmen mit dem neuen Kundenkreis abgeschlossen.

Weitere Auskünfte: Viterra Wohnen, Tel.: 08 00/3 38 30 30 oder unter www.viterra-woohnsinn.de.

Zukunft der Rechtsform „Genossenschaft“: Lokale Rechtsform und globale Wirklichkeit

Bernhard Grossfeld: Die Zukunft der Rechtsform „Genossenschaft“: Lokale Rechtsform und globale Wirklichkeit; in: Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen, Heft 3/2003, Seite 181-191.

Der Autor zeigt in seinem Beitrag auf, dass der Prozess der Internationalisierung, die Harmonisierungsbestrebungen im Bereich der Rechnungslegung, die wachsende Bedeutung des Ratings für die Finanzierung von Unternehmen sowie das Statut der Europäischen Genossenschaft für Entwicklungen stehen, denen sich die Rechtsform „Genossenschaft“ stellen muss.

Der Autor hinterfragt in diesem Beitrag kritisch, inwieweit die lokal geprägte Rechtsform auf die sich ändernden (globalen) Rahmenbedingungen vorbereitet ist.

Grossfeld kommt zum dem Schluss: „Wie förderwirtschaftlich geführt und wie kooperativ gedacht wird, entscheidet sich in den Herzen und Köpfen der Mitglieder... Die Glaubwürdigkeit der Rechtsform hängt davon ab, wie darin gelebt wird“.

Professor Dr. Bernhard Grossfeld war bis zu seiner Emeritierung Direktor des Instituts für Internationales Wirtschaftsrecht (IWR) der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster sowie Direktor des Instituts für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster.

Der Beitrag kann unter der KB-Nr. 77/2003 beim VdW Rheinland Westfalen (Herr Stoye: 0211/1 69 98-40, E-Mail w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden.

Betriebswirtschaft in der Immobilienwirtschaft

Murfeld (Hrsg.): *Aufgaben – Fälle – Praktische Übungen zur speziellen betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft – Praxisorientiertes Prüfungswissen mit Lösungshinweisen*; Hammonia-Verlag GmbH (Bestell.-Nr. 10131), Hamburg, 407 Seiten, 2003, ISBN 3-87292-131-2) 32,00 Euro.

Die Fallsammlung entstand auf der Grundlage der Themenkreise des Lehrbuchs „Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft“ und umfasst die im Rahmenlehrplan der Kultusministerkonferenz geforderten Lehrinhalte für die Betriebswirtschaftslehre der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Ebenso sind die Rahmenlehrpläne der Bundesländer sowie die Prüfungsanforderungen der AKA für das Prüfungsgebiet Grundstücks- und Wohnungswirtschaft berücksichtigt.



Der Einsatz der Fallsammlung kann zur Erarbeitung der Lernziele, der Festigung der vermittelten Lerninhalte und zur Lernzielkontrolle erfolgen. Die verwendeten Materialien wie Gesetzestexte, Informationstexte, Abbildungen usw. sollen dazu beitragen, dass die Lernziele weitgehend handlungsorientiert und selbstständig erarbeitet werden können. Die Sammlung der Aufgaben und Fälle zu insgesamt 14 Themenkreisen von Grundstück, Grundstücksrecht und Grundstückserwerb über Begründung und Verwaltung von Wohn-

nungseigentum bis zu Investition und Finanzierung eignet sich zur Vorbereitung auf die Berufsabschlussprüfung zur Kauffrau bzw. zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Darüber hinaus eignet sich das Buch auch als Repetitorium des Grundlagenwissens für die Fort- und Weiterbildung und für die innerbetriebliche Schulung.

Kampf dem Schimmelpilz

„Schimmelpilzbekämpfung in Wohnungen – aus technischer und rechtlicher Sicht“, Hammonia-Verlag, Hamburg, ISBN 3-87292-169-X, 2003; Preis 10,00 Euro, www.hammonia-verlag.de.

Bereits in vorchristlicher Zeit seien Schimmelpilze in Wohngebäuden zur Plage geworden, schreibt Dr. Joachim Wege in seinem Vorwort für die neu vorgelegte Broschüre.

Doch sei das Problembewusstsein erst in den letzten Jahren mit der Anzahl der aufgetretenen Fälle stark gestiegen. Eine Arbeitsgruppe des Technischen Ausschusses des VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen hat Informationen und praktische Hinweise zur Bekämpfung von Schimmelpilzen zusammengestellt.

Ein technischer Teil gibt im ersten Kapitel Antwort auf die Frage: „Was ist das überhaupt?“, be-

schreibt dann im zweiten Kapitel Ursachen der Schimmelbildung, um im dritten die Folgen aufzuzeigen. Kapitel vier macht Vorschläge, was das Wohnungsunternehmen tun kann und was es tun muss. Tipps zur Nutzerberatung stehen in Kapitel fünf.

Im rechtlichen Teil werden dann Beweispflichten erläutert und bestimmte Einzelfälle mit Gerichtsentscheidungen vor- und die Rechte des Mieters und des Vermieters dargestellt.

In einem Anhang werden brauchbare Hinweise gegeben: Muster eines Begehungsprotokolls, Verzeichnis von veröffentlichten Nutzerinformationen, Zitat der Rechtsgrundlagen.

Insgesamt ist die Broschüre eine gelungene Hilfestellung, die Problematik in partnerschaftlichem Miteinander anzugehen, sie hilft aber auch, Fehler bei streitigen Verfahren zu vermeiden.

VdW Rheinland Westfalen: Termine 2003

| | | | | |
|--|------------------|-----------|------------|---|
| Verbandsrat | | | | |
| Dienstag | 04. November | 14.00 Uhr | Düsseldorf | |
| Freitag | 05. Dezember | 10.00 Uhr | Münster | |
| Präsidium | | | | |
| Montag | 17. November | 12.30 Uhr | Düsseldorf | |
| Fachschaft Genossenschaften | | | | |
| • Genossenschaftsausschuss | | | | |
| Montag | 24. November | 14.00 Uhr | Düsseldorf | |
| Fachschaft ÖKU | | | | |
| • ÖKU-Kamingespräch | | | | |
| Montag | 10. November | 17.00 Uhr | Düsseldorf | |
| Finanzausschuss | | | | |
| Montag | 10. November | 14.00 Uhr | Düsseldorf | |
| Ausschuss Betriebswirtschaft | | | | |
| Die für den 05. November geplante Sitzung wird verschoben | | | | |
| Ausschuss Steuern und Bilanzierung | | | | |
| Do./Fr. | 06./07. November | 14.00 Uhr | Trier | |
| Ausschuss Technik | | | | |
| Dienstag | 16. Dezember | 10.30 Uhr | Düsseldorf | |
| Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften | | | | |
| Fr./Sa. | 07./08. November | 14.00 Uhr | Münster | |
| Fr./Sa. | 21./22. November | 14.00 Uhr | Münster | |
| Fr./Sa. | 28./29. November | 14.00 Uhr | Münster | |
| 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“ | | | | |
| Donnerstag | 20. November | 11.00 Uhr | Duisburg | |
| Veranstaltungen | | | | |
| • Veranstaltungsreihe „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ (in Verbindung mit dem IfG Institut für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster) „Kooperationen, Netzwerke, Fusionen“ | | | | |
| Dienstag | 11. November | 10.00 Uhr | Münster | |
| • Veranstaltungsreihe „Technik“ „Brandschutz im Wohnungswesen“ | | | | |
| Dienstag | 25. November | 10.30 Uhr | Bochum | |
| • Veranstaltungsreihe „Aktuelles Steuerrecht“ | | | | |
| Mittwoch | 26. November | 09.30 Uhr | Bochum | |

VdW Rheinland Westfalen: Termine 2004 vormerken

Die Terminplanung des VdW Rheinland Westfalen für das kommende Jahr war bei Redaktionsschluss weitestgehend abgeschlossen. Sie wird in der nächsten Ausgabe des *VerbandsInfo* veröffentlicht.

Hier wichtige Termine, die bereits feststehen:

- | | | |
|---|--------------------------|---------------------------------------|
| • Verbandstag 2004 | 27.-29. September | Essen |
| • 3. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT | 25.-26. Mai | Aachen |
| • 4. Parlamentarischer Abend | 31. März | 19.00 Uhr Düsseldorf |
| • 4. Gemeinsamer Genossenschaftstag | 05.-06. Mai | Magdeburg |
| • Erste Sitzung des Verbandsrates 2004 | 21. Januar | 14.00 Uhr Düsseldorf |

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

Bestandsdaten – Basis für Entwicklung:

Positionieren für die Zukunft

In vielen Wohnungsunternehmen sind die Informationen über den Bestand nur lückenhaft vorhanden. Einerseits kennen die Sachbearbeiter „ihren“ Bestand durch und durch. Andererseits sind diese Informationen nicht dokumentiert und damit nicht jedermann im Unternehmen verfügbar.

Zur Vorbereitung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind gesicherte Daten der Gebäude, ihrer Abmessungen, Ausstattungen und Zustandes unerlässlich. Durch einen aktuellen Datenpool erhalten technische und kaufmännische Mitarbeiter einen Überblick über ihren Arbeitsbereich, der sonst nur durch Ortsbesichtigungen zu erhalten ist.

Darüber hinaus bietet nur die umfassende und einheitliche Dokumentation des Bestandes die Basis für eine zukunftssichere Analyse des Portfolios.

Eine Bestandserhebung macht aber nur dann Sinn, wenn die gewonnenen Erkenntnisse dokumentiert werden und für die weitere Bearbeitung aufbereitet werden können. Sie müssen also in die elektronischen Datensysteme eingegeben werden.

In der Regel heißt das: Erfassen der Daten bei Bestandsdurchgängen in Kladden oder Checklisten – anschließend im Büro übertragen der Daten in den Computer in Exceltabellen oder Datenbanken. Von hier aus können die aufgenommenen Informationen dann in anderen Programmen weiterverarbeitet werden. Doch alle Daten sind nur so gut, wie ihr Pflege. Und die ist ähnlich mühsam und umständlich.

Es gibt aber auch Möglichkeiten, die Daten direkt in den Computer einzugeben mit Systemen zur mobilen Datenerfassung. Ein solches Gerät wurde unlängst von der Wohnbau Service Bonn GmbH vorgestellt.

In Zusammenarbeit mit der in Kaiserslautern ansässigen m2K Informationsmanagement GmbH hat man ein System entwickelt, das die Bestandserhebung im Objekt vereinfacht, die erhobenen Daten unmittelbar verfügbar und auf unter-

schiedliche Weise auswertbar macht. Die Mobilität drückt sich auch im Namen aus: bm4 – steht für „be mobile for“.

Dreh- und Angelpunkt ist ein mobiler Handheld-PC (HPC). Dieser ist mit einem speziellen Modem ausgestattet, über das die Daten an den Server übertragen werden. Zur Datenerfassung der Grundrisse kann ein Laser-Messgerät angeschlossen werden. Damit sei es möglich, den kompletten Wohnungsgrundriss einer bewohnten Wohnung durchschnittlich innerhalb einer Stunde zu erfassen.

Neben der Bestandsaufnahme kann das System auch zur Bestandspflege genutzt werden. Durch Schnittstellen zu Wohnungsverwaltungsprogrammen wie GES, Wohndata und SAP ist das



Der Handheld-PC mit angeschlossenem Lasermessgerät im Einsatz.

mobile System auch bei Wohnungsübergaben durch die direkte Verbindung zum Server hilfreich. Auch die Pflege der Daten ist optimal möglich, wenn Hausmeister und Sachbearbeiter mit dem Gerät ausgerüstet sind.

Mit den vier Modulen „Bestandsaufnahme“, „Bestandspflege“ und den geplanten Ergänzungen „Kommunikation“ und „Handwerker“ ist der Wohnungsbestand transparent und ein verbesserter Service für die Mieter möglich.

Digital real:

Zukunft des Kabels nicht verspielen

„Digital real“ – unter diesem Motto veranstaltete die Telecolumbus GmbH, Berlin, am 15. Oktober 2003 in den Düsseldorfer Rheinterrassen ihre Fachtagung 2003. Gemeinsam mit Experten aus Medienpraxis und -forschung, aus Politik und Wohnungswirtschaft wurde ein umfassender Überblick über Technologie, Marktfaktoren und zukünftige Inhalte im Kabel gegeben.

VdW-Verbandsdirektor Burghard Schneider eröffnete die Tagung mit einem Beitrag über „Multimediale Zukunft – Erwartungen der Wohnungswirtschaft“. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung beschrieb

er ausführlich die Bemühungen der Wohnungswirtschaft um die Schaffung von „Zukunftssicherem WohnLeben“ und die Rolle, die dabei der multimedialen Ausstattung von Wohnräumen zukommt.

Dabei appellierte er an alle Akteure, die Zukunft des Kabels nicht zu verspielen, „weil sonst die Chancen vertan werden, über ein aufgerüstetes Breitbandkabel neue Möglichkeiten in die Wohn- und Lebensräume zu bringen“.

Es sei notwendig, dazu die heutigen Netze zu Hochleistungs-Strukturen aufzurüsten.

Internet-Service Teil 8:

Betriebswirtschaft im „Netz“

Unter den nachfolgenden Internetadressenseiten finden sich neben hilfreichen Links aktuelle Informationen zum Thema Betriebswirtschaft.

- ♦ <http://service.immo.uni-leipzig.de>
(Institut für Immobilienmanagement der Universität Leipzig; gut geeignet zum Bezug von Referaten, Diplomarbeiten, Dissertationen über immobilienwirtschaftlichen Themen)
- ♦ <http://www.der-betrieb.de>
(Zeitschrift „Der Betrieb online“; Herausgeber: Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH)
- ♦ <http://www.betriebsberater.de>
(Zeitschrift „Der Betriebsberater“; Herausgeber: Verlag Recht und Wirtschaft GmbH)
- ♦ <http://handelsblatt.com>
(aktuelle Wirtschaftsnachrichten)
- ♦ <http://www.genios.de>
(Wirtschaftsdatenbankportal)

Wohin das Haushaltsgeld geht:

Miete größter Posten

Von den rund 1.950 Euro, die Familie Mustermann im Monat ausgeben kann, gehen 615 Euro für die Miete und Heizung ab. Wohnen ist inzwischen der größte Ausgabeposten. Die Haushalte werden kleiner, die Ansprüche an Wohnfläche und Komfort steigen: So erklärt sich, dass die Deutschen fast 32 Prozent ihres verfügbaren Einkommens an den Vermieter überweisen. Allein Lebende geben sogar 37 Prozent des Einkommens fürs Wohnen aus. Der Anteil der Ernährung an den Ausgaben ist dagegen geschrumpft. Von 273 Euro im Monat wird ein Durchschnittshaushalt heute satt.



Mietvertragsrecht

Wärmelieferung durch Dritte

Der BGH hat mit Urteil vom 16.07.2003, Az. VIII ZR 286/02, entschieden, dass der Vermieter Verträge über den Bezug von Wärme und zentraler Warmwasserbereitung in Form eines sogenannten Betreibermodells, also durch direkten Bezug von Wärme und Warmwasser aus gewerblicher Leistung abschließen und die Wärmelieferungskosten auf die Mieter umlegen kann, wenn zuvor die Wohnung mit einer Ofenheizung ausgestattet war.

Nicht entschieden hat der BGH allerdings in diesem Fall, ob die Wärmelieferung durch Dritte auch durch einseitige Erklärung des Vermieters erfolgen kann, wenn zuvor in dem Gebäude eine vom Vermieter betriebene Zentralheizung vorhanden war. Diese Rechtsfrage ist somit weiterhin offen. Die zunächst eingelegte Revision gegen das Urteil des Landgerichts Frankfurt/Main vom 10.12.2002, Az. 2/ 11 S 194/02, wonach die bloße Umstellung des Heizungsbetriebes der Zentralheizung des Mietwohngebäudes auf Wärmecontracting den Vermieter nicht berechtigt, die kalkulatorischen Kosten für die Instandsetzung, Instandhaltung und Erneuerung der Heizungsanlage mit dem Wärmepreis auf den Mieter umzulegen, ist zurückgenommen worden (vgl. *VerbandsInfo* 08-09/2003, S. 38, „Wärmecontracting“).

Mietpreisrecht

Druckdichtigkeitsprüfung von Gasleitungen

Das Amtsgericht Bad Wildungen hat entschieden, dass die Kosten der Druckdichtigkeitsprüfung der Gasleitung zu einer Gasetagenheizung zu den Kosten der Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit gemäß Nr. 4 d der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV gehören.

Zur Begründung hat das Gericht ausgeführt, dass die Betriebssicherheit einer Etagenheizung in hohem Maße abhängig ist von Dichtigkeit der innerhalb des Hauses bzw. der Wohnung zu der Etagenheizung führenden Gasleitung (Az. C66/03).

Mietvertragsrecht

Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges muss der Vermieter den Zahlungsrückstand darlegen. Nicht ausreichend ist es, wenn hierzu eine Aufstellung überreicht wird, die mit einem Saldovortrag beginnt, aus dem nicht ersichtlich ist, welche unterlassenen Zahlungen, nämlich Mietrückstände oder Rückstände aus Nebenkostenabrechnungen, ihm zugrunde liegen (Landgericht Hamburg, Urteil vom 08.07.2003, Az. 316 S 43/03, *Wohnungswirtschaft und Mietrecht* 2003, S. 504).

Das Amtsgericht Dortmund hat mit Beschluss vom 28.05.2003, Az. 131 C 1627/03, *Wohnungswirtschaft und Mietrecht* 2003, S. 389, entschieden, dass die Kündigung wegen Zahlungsverzuges der Aufführung der – behauptetermaßen – rückständigen monatlichen Mieten zur Höhe und zum Termin des Verzugs eintritt bedarf. Die genannten Entscheidungen können unter der KB-Nr. 71/2003 beim VdW Rheinland Westfalen (Tel. 02 11/1 69 98-40, Herr Stoye, E-Mail w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden.

Mietpreisrecht

Kosten eines Müllsortierers sind Betriebskosten

Bisher hatte sich die Rechtsprechung noch nicht mit der Frage beschäftigt, ob Kosten des sogenannten Müllmanagements umlagefähige Betriebskosten sind. Das Amtsgericht Mainz hat nun mit Urteil vom 13.05.2003, Az. 72 C 19/03, *Wohnungswirtschaft und Mietrecht* 2003, S. 450, entschieden, dass die Kosten, die der Ersparnis von Müllgebühren dienen, Betriebskosten der Müllbeseitigung sind.

Nach Auffassung des Gerichts kann der Vermieter daher die Kosten eines Müllsortierers in die Betriebskostenabrechnung einstellen, solange eine entsprechende Ersparnis an Müllgebühren eintritt. Das Urteil ist nicht rechtskräftig, weil das Gericht die Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zugelassen hat.

Wohnungseigentumsrecht

Beschluss der Wohnungseigentümer über beschränkte Tierhaltung

Auch bei fehlender Regelung in der Teilungserklärung und der Hausordnung können die Wohnungseigentümer mit Mehrheit beschließen, dass in jeder Wohneinheit in Zukunft nur ein Hund oder eine Katze gehalten werden darf.

Ein Wohnungseigentümer, der zwei Hunde hält (hier Huskys) erhält bei Gericht kein Gehör, dass es sich um einander gewohnte Rudeltiere handele und nach dem Versterben eines der Tiere wieder ein zweiter Hund angeschafft werden müsse (OLG Celle, Beschluss vom 31.01.2003, Az. 4 W 15/03, Monatsschrift für Deutsches Recht 2003, S. 925).

Baurecht

Selbstschuldnerische Bürgschaft

Hat der Bürge dem Gläubiger eine Bürgschaft auf erstes Anfordern gestellt, obwohl der Gläubiger aufgrund der Sicherungsvereinbarung nur einen Anspruch auf eine selbstschuldnerische Bürgschaft ohne die Bürgschaftsverpflichtung auf erstes Anfordern hat, ist der Gläubiger nicht verpflichtet, die Bürgschaft an den Sicherungsgeber herauszugeben. Er muss sich jedoch gegenüber dem Sicherungsgeber und dem Bürgen schriftlich verpflichten, die Bürgschaft nicht auf erstes Anfordern, sondern nur als selbstschuldnerische Bürgschaft geltend zu machen (BGH, Urteil vom 10.04.2003, Az. VII ZR 314/01, www.bundesgerichtshof.de).

Mietvertragsrecht

Übergabeprotokoll bei Rückgabe der Mieträume

Wird im Übergabeprotokoll bei Rückgabe der Mieträume der ordnungsgemäße Zustand der Mietsache bestätigt, so schließt dieses negative Schuldanerkenntnis nicht nur einen Anspruch des Vermieters auf Durchführung der vertrag-

Wohnungseigentumsrecht

Feststellung der Beschlussfähigkeit

Für die Beschlussfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ist es nicht ausreichend, dass zu Beginn der Versammlung eine genügende Zahl von Eigentümern anwesend ist. Die Beschlussfähigkeit muss bei jeder einzelnen Abstimmung gegeben sein.

Gerade dann, wenn zu Beginn der Versammlung nur eine denkbar knappe Mehrheit der Eigentümer anwesend ist (hier: 7 von 12), muss der Versammlungsleiter von sich aus bei Abstimmungen die Beschlussfähigkeit überprüfen. Lässt sich nachträglich die Beschlussfähigkeit der Versammlung nicht mehr feststellen, geht das zu Lasten derer, die sich auf die Wirksamkeit eines Beschlusses berufen (OLG Köln, Beschluss vom 01.10.2002, Az. 16 Wx 13/02, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 2003, S. 607).

Wohnungseigentumsrecht:

Fenstereinbau und Kostenerstattung

Erneuert ein Wohnungseigentümer vermeintlich im Sondereigentum stehende Fenster, so steht ihm ein Aufwendungsersatzanspruch gegen die Gemeinschaft zu. Der Aufwendungsersatzanspruch ist nach dem Grundsatz „neu für alt“ zu kürzen (Amtsgericht Hannover, Beschluss vom 23.07.2002, Az. 71 II 187/02, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 2003, Seite 147).

lichen Schönheitsreparaturen, sondern auch einen Zahlungsanspruch aus einer Kostenquotenklausel aus (Amtsgericht Lörrach, Urteil vom 28.05.2003, Az. 4 C 382/03, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2003, S. 438).

Baurecht

Mangel des Architektenwerks bei Überschreitung einer vereinbarten Baukostenobergrenze

Die Planung des Architekten ist mangelhaft, wenn eine mit dem Besteller vereinbarte Obergrenze für die Baukosten überschritten wird. Eine Toleranz kommt nur in Betracht, wenn sich im Vertrag hierfür Anhaltspunkte finden (BGH, Urteil vom 13.02.2003, Az. VII ZR 395/01, Monatschrift für Deutsches Recht 2003, Seite 738).

Die in einem Bauantrag genannte Bausumme wird nicht allein dadurch als Obergrenze für die Baukosten vereinbart, dass der Architekt den Antrag dem Bauherrn vorlegt, dieser ihn unterzeichnet und an die Baubehörde weiterleitet.

Mietvertragsrecht

Kein Recht auf Parabolantenne wenn ein Decoder zumutbar ist

Das Amtsgericht Herford hat mit Urteil vom 11.06.2003, Az. 12 C 1937/02, die Klage eines Mieters, der neben der polnischen Staatsbürgerschaft auch über die deutsche Staatsangehörigkeit verfügt, auf Duldung der Installation einer Satellitenanlage abgewiesen.

Zur Begründung hat das Gericht ausgeführt, dass der Mieter seit vielen Jahren in Deutschland ohne konkrete Beziehungen zu seinem Heimatland fest integriert ist und er sich über einen zusätzlichen Decoder mit mindestens einem polnischsprachigen Programm versorgen kann, wobei die Kosten im vorliegenden Fall nicht unzumutbar waren.

Mietvertragsrecht

Einsichtsrecht in die Unterlagen der Betriebskostenabrechnung

Hält der Vermieter die Abrechnungsunterlagen der Betriebskostenabrechnung der Wirtschaftseinheit in der Wohnanlage zu einem bestimmten Termin zur Einsichtsgewährung durch sein geschultes Personal bereit, kann der Mieter

keine Zusendung von Belegkopien verlangen, sondern ist auf die Einsichtnahme verwiesen (Landgericht Gera, Urteil vom 07.05.2003, Az. 1 S 46/03, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2003, S. 457).

Wohnungseigentumsrecht

Fällen von Bäumen in einer Wohnungseigentumsanlage

Ob das Fällen von Bäumen eine bauliche Veränderung darstellt und insoweit der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf oder als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung mit Mehrheit beschlossen werden kann, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab.

Eine bauliche Veränderung ist anzunehmen, wenn die Bäume (oder auch ein einzelner Baum)

die gärtnerische Gestaltung des gemeinschaftlichen Grundstücks so nachhaltig beeinflussen, dass sie den optischen Gesamteindruck der Wohnungseigentumsanlage maßgeblich prägen mit der Folge, dass ihre Beseitigung den Charakter der Außenanlage deutlich verändern würde (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 30.04.2003, Az. 3 Wo 97/03, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2003, S. 524).

Bewertungsgesetz

Rückfall vom bebauten Grundstück zum unbebauten Grundstück

Die Abgrenzung zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken bestimmt sich nach der Zumutbarkeit der bestimmungsgemäßen Gebäudenutzung zum Feststellungszeitpunkt.

Die Unzumutbarkeit einer bestimmungsgemäßen Gebäudenutzung ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil sie auf behebbaren Baumängeln und

Bauschäden sowie sogenanntem aufgestauten Reparaturbedarf beruht (BFH-Urteil vom 14.05.2003 – II R 14/01).

Das Urteil kann unter der KB-Nr. 72/2003 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon: 02 11/1 69 98-40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden.

Körperschaftsteuer

Ergebnisabführungsvertrag – BFH Urteil vom 18.12.2002

Der BFH hat mit dem Urteil vom 18.12.2002 (II R 51/01) entschieden, dass vorvertraglich verursachte Mehrabführungen von Organgesellschaften an ihre Organträger keine Gewinnausschüttungen i. S. d. § 27 KStG 1996 darstellen.

Diese Entscheidung steht im Widerspruch zu der in Abschn. 59 Abs. 4 Satz 3 KStR 1995 und den BMF-Schreiben vom 24.06.1996 (BStBl. I, 695, DStR 1996, 1246) und 28.10.1997 (BStBl. I, 939) niedergelegten Verwaltungsauffassung.

Die Verfügung der OFD Berlin vom 18.12.2002, die unter der KB-Nr. 73/2003 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon: 02 11/1 69 98-40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden kann, besagt: Da derzeit noch nicht abzusehen ist, wie die Verwaltung auf diese Entscheidung des BFH reagieren wird und die Verwaltungsauffassung aus Sicht des Steuerpflichtigen je nach Fallkonstellation zu begünstigenden bzw. belastenden Entscheidungen führen kann (KSt-Minderung oder -Erhöhung im Anrechnungsverfahren; KSt-Erhöhung im Halbeinkünfteverfahren) wird gebeten, sämtliche einschlägigen Fälle ab sofort ausnahmslos unter Vorbehalt der Nachprüfung zu veranlagern. Die Vorbehalte sind so lange aufrecht zu erhalten, bis eine bundeseinheitlich abgestimmte Vorgehensweise bekannt wird. Eine vorherige Aufhebung des Vorbehalts kommt nur in Betracht, sofern dies gesetzlich vorgesehen ist (nach Abschluss einer Außenprüfung, § 164 Abs. 3 Satz 3 AO).

Einkommensteuer

Wechsel von der degressiven zur linearen Gebäude-AfA

Vom Grundsatz ist nach der BFH-Rechtsprechung ein Wechsel von der degressiven Gebäude-AfA zur linearen Gebäude-AfA in der Steuerbilanz nicht zulässig. Soweit eine Einheitsbilanz (Handelsbilanz=Steuerbilanz) erstellt wird, scheidet bei unveränderter Gebäudenutzung mithin ein Wechsel von der degressiven zur linearen AfA aus.

Bei einer von der Handelsbilanz abweichenden Steuerbilanz gilt allerdings für einen Wechsel von der degressiven zur linearen AfA: Aufgrund des Maßgeblichkeitsprinzips gem. § 5 Abs. 1 EStG ist bei einem Wechsel in der Handelsbilanz auch ein Wechsel in der Steuerbilanz vorzunehmen (vgl. Schreiben des BMF IV B2-S 2139-49/94 vom 30.12.1994 und gleichlautend OFD Frankfurt S 2196 A-22-St II 23 vom 23.01.1998 sowie Blümich, Kommentar zur Einkommensteuer/Körperschaftsteuer/Gewerbesteuer zu § 7 EStG, Tz. 565 ff.).

Nach aktueller Auskunft des BMF gilt das o. g. BMF-Schreiben weiterhin. In verschiedenen Entscheidungen zu § 7 Abs. 4 und 5 EStG war rein steuerlich zu urteilen.

Das Prinzip der Maßgeblichkeit der Handelsbilanz für die Steuerbilanz wurde in den Urteilsfällen nicht untersucht.

Einkommensteuer/Lohnsteuer

Verbilligte Überlassung einer Wohnung für den Hausmeister

Dem Kläger (Schulhausmeister) wurde von seinem Arbeitgeber (Stadt) eine auf dem Schulgebäude befindliche Dienstwohnung verbilligt überlassen. Das Finanzamt lehnte es ab, den darin bestehenden geldwerten Vorteil gem. § 8 Abs. 3 EStG begünstigt zu versteuern.

Das Finanzgericht Münster gab der Klage mit Urteil vom 15.5.2003 3 K 1125/00 E (EFG 2003, S. 1153) statt. Der geldwerte Vorteil sei nach § 8 Abs. 3 EStG zu ermitteln, wenn der Arbeitnehmer Waren oder Dienstleistungen erhalte, die vom Arbeitgeber nicht überwiegend für den Bedarf seiner Arbeitnehmer hergestellt, vertrieben oder erbracht würden und deren Bezug nicht pauschal nach § 40 EStG versteuert werde. Als Dienstleistungen seien nach der Rechtsprechung des BFH auch Nutzungsüberlassungen anzusehen. Nicht erforderlich sei, dass die erbrachte Dienstleistung (Nutzungsüberlassung) zum üblichen Geschäftsgegenstand des Arbeitgebers gehöre; ein derartiges zusätzliches Tatbestandsmerkmal sehe das Gesetz nicht vor. Im Streitfall seien keine Gesichtspunkte dafür erkennbar, dass die Dienstleistung überwiegend für den Bedarf des Arbeitnehmers erbracht worden ist. Es habe ein maßgebliches Eigeninteresse des Arbeitgebers an der Erbringung der Leistung bestanden, weshalb die Häufigkeit der Erbringung der Leistung an fremde Dritte in ihrer Indizwirkung dahinter zurücktrete. Das Finanzamt hat Revision eingelegt (Az. des BFH: VI R 46/03).

Gewerbsteuer

Swap-Zins kein Dauerschuldentgelt

Kurzfristige Wechselkredite bei verschiedenen Banken sind nicht deswegen als eine einheitliche Schuld i. S. des § 8 Nr. 1 GewStG zu beurteilen, weil zur langfristigen Zinssicherung der Kredite ein sog. Zinsswap-Geschäft ohne Auszahlung des Nominalbetrags (sog. General Hedge) abgeschlossen wird. Die für das Swap-Geschäft geleisteten Zinsen sind deshalb keine Dauerschuldentgelte (BFH-Urt. v. 04.06.2003 – I R 89/02).

Einkommensteuer

Bei Dienstjubiläum kann ein Gartenfest abzugsfähig sein

Das Niedersächsische Finanzgericht hat Bewirtungsaufwendungen eines Geschäftsführers anlässlich seines 25-jährigen Dienstjubiläums für ein im eigenen Garten veranstaltetes Fest zum Werbungskostenabzug zugelassen. Für diese Beurteilung waren u. a. die überwiegend erfolgsabhängigen, variablen Bezüge des Geschäftsführers entscheidend.

Als weiteres Indiz für die fast ausschließlich berufliche Veranlassung des Gartenfestes wertete das Gericht, dass der Jubilar die gesamte Belegschaft von etwa 500 Personen als alleinige Gäste eingeladen hatte. Zudem war der finanzielle Rahmen üblicher betrieblicher Veranstaltungen eingehalten worden, und der Arbeitgeber hatte einen Zuschuss zu den entstandenen Aufwendungen geleistet. Vor diesem Hintergrund maßen die Richter dem Umstand, dass die Feier im eigenen Garten des Geschäftsführers stattfand, keine entscheidende Bedeutung bei. Die Verwaltung hat allerdings gegen das Urteil des Finanzgerichts Niedersachsen Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt (FG Niedersachsen v. 20.11.2002 – 4 K 156/99, Rev. (BFH: VI R 25/03); EFG 12/03, 838).

Körperschaft-/Gewerbsteuer

Änderungen für Organschaft

Das BMF hat mit Schreiben vom 26.08.2003 IV A 2 – S 2770 – 18/03 ausführlich zu der körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Organschaft unter Berücksichtigung der Änderungen durch das Steuersenkungsgesetz und das Unternehmenssteuerfortentwicklungsgesetz Stellung genommen.

Das BMF-Schreiben kann unter der KB-Nr. 74/2003 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon: 02 11/ 1 69 98-40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden.

Körperschaftsteuer

Besteuerung von Dividenden

Für Gewinnausschüttungen kann die ausschüttende Gesellschaft gem. § 37 Abs. 2 KStG eine Körperschaftsteuererminderung beanspruchen, wenn sie über ein entsprechendes Körperschaftsteuerguthaben verfügt (allerdings Moratorium 2003 bis 2005).

Die Inanspruchnahme des Körperschaftsteuerguthabens kann erstmals im zweiten Jahr der Anwendung des neuen Körperschaftsteuerrechtes erfolgen (Erlass der Finanzbehörde Hamburg vom 10.07.2003 – 53 – S 2861-001/03).

Der Erlass informiert über das Bescheinigungsverfahren (Steuerbescheinigung der ausschüttenden Gesellschaft) und die Vorgehensweise der Finanzämterüberprüfung. Der Erlass kann unter der KB-Nr 75/2003 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon: 02 11/1 69 98-40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden.

Einkommensteuer

Degressive AfA bei betreutem Wohnen

Eine Wohnung, die dauerhaft der Unterkunft und dem Aufenthalt älterer pflegebedürftiger Menschen dient, wird auch dann zu Wohnzwecken i. S. d. § 7 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 a EStG genutzt, wenn zusätzlich zur Wohnungsüberlassung Pflegeleistungen angeboten werden.

Dies sieht so das Finanzgericht Nürnberg mit Urteil vom 28.11.2002, Rev. eingelegt, in „DStRE“ 2003, Seite 1017 ff.

Das Urteil kann unter der KB-Nr. 76/2003 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon: 02 11/1 69 98-40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden.

Ergänzend wird auf einen Aufsatz von Steiner, „Wohnen“ Senioren im steuerlichen Sinne?, in Deutsche Steuerzeitung 2003, S. 614 ff hingewiesen.

Einkommensteuer

Umbau von Wohn- in Büroräume als Herstellungskosten

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, die dazu dienen, steuerlich relevante Einkünfte zu erzielen, können in voller Höhe als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgezogen werden, wenn es sich nicht um sog. Anschaffungs- oder Herstellungskosten handelt. Wird nun eine Immobilie – wie in einem Streitfall vor dem Finanzgericht Nürnberg – nach dem Kauf über 14 Monate vermietet und erst dann umgebaut, sind die Aufwendungen sicherlich keine Anschaffungskosten mehr. Denn die Immobilie war offensichtlich vermietbar.

Herstellungskosten sind Aufwendungen, die dadurch entstehen, dass Güter verbraucht werden. Darüber hinaus resultieren sie auch aus der Inanspruchnahme von Diensten für die (erstmalige) Herstellung eines Vermögensgegenstands.

Schließlich können Herstellungskosten aber auch nachträglich entstehen, wenn das Wirtschaftsgut später erweitert oder über seinen ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert wird.

Für die Richter führte der dauerhafte Umbau von Wohnräumen in Büroräume im vorliegenden Fall zu einem neuen Vermögensgegenstand und damit zu Herstellungskosten.

Man gestaltete den Grundriss neu und veränderte auch insgesamt die Räumlichkeiten. Dies bedeutete weiterhin, dass sich die Nutzung der Immobilie veränderte und der sanierte Gebäudeteil auch wesentlich verbesserte.

Im Ergebnis ergab sich allerdings aus steuerrechtlicher Sicht für den Eigentümer wenig Erfreuliches:

Die Kosten wirkten sich nämlich nur noch zeitanteilig über die AfA steuermindernd aus (FG Nürnberg v. 05.02.2003 – III 85/2001, rkr., EFG 12/03, 841).

Rückstellungen für Prozessrisiken in der Handels- und Steuerbilanz

Ansatz und Bewertung von Verbindlichkeitsrückstellungen hängen in erheblichem Umfang von der Einschätzung bestimmter Risiken und deren Eintrittswahrscheinlichkeit ab. Die Anforderungen an eine Konkretisierung des Risikos lassen sich gut am Beispiel der Prozesssituation veranschaulichen, da sich im Verfahren verschiedene Stufen unterscheiden lassen, etwa die Zeit vor Klageerhebung, das schwebende Verfahren oder die Periode nach Ergehen eines noch nicht rechtskräftigen Urteils.

In einem umfangreichen Beitrag in der Zeitschrift Deutsches Steuerrecht beschäftigt sich Christine Osterloh-Konrad mit den gesetzlichen Grundlagen, den allgemeinen Kriterien für die Risikobewertung beim Ansatz von Rückstellungen und mit den speziellen, mit einem Prozess verbundenen Risiken, die eine Verbindlichkeitsrückstellung rechtfertigen können.

Grundsätzlich muss danach im Ergebnis spätestens ab Klageerhebung durch Rückstellungsbildung das Risiko, den Prozess zu verlieren, berücksichtigt werden. Während im Passivprozess zusätzlich die streitige Forderung zur Bildung einer Rückstellung berechtigt, ist im Aktivprozess nur das Risiko, die gegnerischen Kosten sowie die Verfahrenskosten erstatten zu müssen, rückstellungsfähig.

Die Höhe der Prozesskostenrückstellung richtet sich dabei grundsätzlich nach dem voraussichtlichen Kostenausspruch in derjenigen Instanz, in welcher der Prozess zum Bilanzstichtag schwebt.

Allerdings können diese Grundsätze nicht in allen Fällen Geltung beanspruchen. Wesentlich für die Bildung einer Rückstellung ist nämlich nicht die Klageerhebung oder die Rechtsmitteleinlegung als solche, sondern eine auf den Stichtag bezogene Risikobewertung, in die sämtliche zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Ereignisse einbezogen werden müssen, soweit sie bis zur Bilanzaufstellung bekannt werden.

Daher kann es sowohl Konstellationen geben, in denen eine Rückstellungsbildung trotz Anhängig-

keit einer Klage unterbleiben muss, als auch Fälle, in denen schon vor Einreichung der Klageschrift das Risiko eines Verfahrens rückstellungsbegründend ist.

Für die Annahme einer hinreichenden Wahrscheinlichkeit von Verlusten aus einem Rechtsstreit ist es ausreichend, wenn auf der Grundlage der vorhandenen Tatsachen gute Gründe dafür vorgebracht werden können, mag der Bilanzierende auch selbst eher einen günstigen Prozessausgang erwarten.

Besonders hohe Anforderungen an eine intersubjektiv nachprüfbare Begründung der Wahrscheinlichkeit sind jedoch dann zu stellen, wenn der Beginn oder die Fortsetzung des Rechtsstreits noch in den Händen des Bilanzierenden liegt, also insbesondere, wenn er als Kläger auftritt.

(Quelle: Deutsches Steuerrecht Nr. 38/39-2003, S. 1631 ff., 1675 ff.)

Übergang von der Handels- zur IAS-Bilanz

In dem grundlegend neuen Rechnungslegungsstandard IFRS 1 regelt das IASB das Übergangsprozedere vom bisherigen nationalen Abschluss auf die IAS/IFRS-Rechnungswelt.

In der Zeitschrift Deutsches Steuerrecht (Nr. 35/2003 S. 1498 ff.) geben Dr. Norbert Lüdenbach und Dr. Wolf-Dieter Hoffmann einen Überblick über dessen Regelungsumfang.

Nach Auffassung der Verfasser werden in einigen wesentlichen Bilanzpositionen Erleichterungen eingeräumt, die eine weitgehende Beibehaltung der bisherigen HGB-Bilanzansätze erlauben.

Fort- und Weiterbildung

VdW
Rheinland Westfalen



vdw
Niedersachsen
Bremen

VdW südwest
Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.



Europäisches Bildungszentrum

| | | | |
|----------------|-------------|---|---|
| 03.11.2003 | Hannover | Projektentwicklung; Projektmanagement | Andreas Bundschuh |
| 03./04.11.2003 | Hannover | Der Jahresabschluss nach Handes- und Steuerrecht in den Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft | Dipl.-Bw. Heinz Buschkühler |
| 04.11.2003 | Bochum | VOB für Praktiker | Dipl.-Ing. Architekt Karl Herbert Günter |
| 04.11.2003 | Bochum | Mietschuldnerberatung und neue Insolvenzordnung | Volker J. Ziaja |
| 04.11.2003 | Budenheim | Wohnungswirtschaftliches Rechnungswesen, Teil I | Dipl.-Kfm. Ursula Plöger |
| 04.11.2003 | Hannover | Außenanlagen und Verkehrswege betreuen – was verlangt die Verkehrssicherungspflicht? | Erhard Abitz |
| 05.11.2003 | Wiesbaden | Einführung in das Mietrecht | Petra Birnstengel |
| 05.11.2003 | Springe | Excel-Training in der Kosten- und Leistungsrechnung | Oliver Schlickeisen |
| 06.11.2003 | Bad Münders | Restaurant „Knigge“ – Habitus & Tischkultur | Dieter Meyer |
| 06.11.2003 | Düsseldorf | Datenschutzrechtliche vorrangige Rechtsvorschriften und neue Entwicklungen für Wohnungsunternehmen | Holger Koch |
| 06.11.2003 | Hannover | Kundenfreundliches Telefonieren – auch in schwierigen Situationen | Heide R. Koppenhöfer |
| 06.11.2003 | Wiesbaden | Einführung in die Betriebskostenabrechnung | RA Heinrich Kleine-Arndt |
| 10.11.2003 | Hannover | Wann sind Wohnungen und Wohnumfeld altersgerecht? | Dr. Renate Narten |
| 10./17.11.2003 | Bochum | Grundlagen des wohnungswirtschaftlichen Rechnungswesens | Dipl.-Bw. Heinz Buschkühler |
| 11.11.2003 | Hannover | Grundlagenseminar: Datenschutz und Datensicherheit in der Wohnungswirtschaft | Holger Koch |
| 11.11.2003 | Bochum | Beschwerden sind eine Chance! Gesprächsführung – Konfliktlösung – Imageverbesserung | Stefan Stanjek |
| 11.11.2003 | Hannover | Barrierefrei Wohnen und Leben – Chance für die Sanierung der Gebäude der 50er und 60er Jahre | Diverse |
| 11.11.2003 | Budenheim | Wohnungswirtschaftliches Rechnungswesen, Teil II | Dipl.-Kfm. Ursula Plöger |
| 12.11.2003 | Bochum | Vermietungstraining – Weniger Leerstand durch professionelle Vermietungsgespräche | Ulrich Dietze Stephan Sczynior |
| 12.11.2003 | Hannover | AufbauSeminar: Datenschutz und Datensicherheit in der Wohnungswirtschaft | Holger Koch |
| 12.11.2003 | Wiesbaden | Erfolgreicher Aufbau einer Hausverwaltung, Teil III, WEG Verwaltung in Theorie und Praxis | Hannelore Böhnke |

Bildung und Beruf

| | | | |
|------------|------------|--|--|
| 13.11.2003 | Hannover | Imagekampagne – „Dem Stadtteil ein Gesicht geben“ | Bettina Soltau |
| 13.11.2003 | Bochum | Welche Mitarbeiter braucht das Wohnungsunternehmen in der Zukunft? Kundenorientierung – Kritische Geschäftsprozesse-Schlüsselqualifikation | Prof. Dr. Volker Eichener |
| 13.11.2003 | Budenheim | Der Jahresabschluss nach Handels- und Steuerrecht | Dipl.-Bw. Heinz Buschkühler |
| 13.11.2003 | Düsseldorf | Die Erhöhung der Vergleichsmiete entsprechend Mietspiegel und nach Modernisierungsmaßnahmen | Volker J. Ziaja |
| 17.11.2003 | Hannover | Das Mitarbeitergespräch als Führungsinstrument | Dipl.-Päd./Dipl.-Bw. Helmut Schibilsky |
| 18.11.2003 | Budenheim | Die VOB 2002 | Dipl.-Ing. Herbert Günter |
| 18.11.2003 | Hannover | Kostensenkung in der laufenden Instandhaltung – von erprobten Praxisbeispielen bis zu ersten Erfahrungen elektronischer Marktplätze | Dr.-Ing. Norbert Raschper |
| 19.11.2003 | Hannover | Die internationalen Rechnungslegungsvorschriften nach IAS/US-GAAP - wesentliche Unterschiede im Vergleich zum HGB | WP/StB Gerhard Viemann, vBP/StB Dipl.-Kfm. Christian Petersohn |
| 19.11.2003 | Bochum | Betriebswirtschaftliche Grundlagen für Techniker | Dipl.-Bw. Heinz Buschkühler |
| 19.11.2003 | Wiesbaden | Ertragssicherung durch Betreuung von Mietrückständen | Harald Frey |
| 20.11.2003 | Bochum | Revitalisierung städtebaulicher Problemgebiete und Quartiersmanagement | Prof. Dr. Volker Eichener |
| 20.11.2003 | Hannover | Grundlagen des Zivilrechts für Vermieter und Verwalter, Teil II | Ulf P. Börstinghaus |
| 20.11.2003 | Budenheim | Wohnungsabnahme, mehr als ein Protokoll | Gerhard van Zütphen |
| 24.11.2003 | Hannover | Aktuelles Arbeitsrecht und Auswirkungen der Agenda 2010 | Dr. Michael Worzalla |
| 25.11.2003 | Budenheim | Rechtsfragen rund um die Hausordnung – Hausmeisterseminar | Gerhard van Zütphen |
| 25.11.2003 | Hannover | Aktuelle Trends bei Kabel, Satellit & Multimedia | Diverse |
| 26.11.2003 | Bochum | Wohnungsunternehmen auf die Zukunft ausrichten – die Balance Scorecard in der Praxis | Jürgen Neumann |
| 26.11.2003 | Hannover | Die Wohnungsgenossenschaft – Recht und Praxis Eine Einführung | RA Heinrich Kleine-Arndt |
| 26.11.2003 | Wiesbaden | Einführung in das Facility Management | Dr. Frank Ehrenheim |
| 27.11.2003 | Bochum | Erfolg mit Seniorenimmobilien | Prof. Dr. Volker Eichener |
| 27.11.2003 | Wiesbaden | Umgang mit dem aggressiven Mieter | Prof. Dr. Matthias Neu |
| 27.11.2003 | Hannover | Aktuelles Steuerrecht | Diverse |
| 27.11.2003 | Hannover | Zeichensetzung in Briefen und Texten leicht gemacht! Das reformierte Komma und die anderen Satzzeichen | Dr. phil. Jürgen F. E. Bohle |
| 02.12.2003 | Bochum | Modernisierung in der Praxis | Holger Kowalski |
| 02.12.2003 | Hannover | Wie leite ich erfolgreich eine Wohnungseigentümerversammlung? Praxisworkshop zur Versammlungs-Rhetorik | Hort Griesmayr |
| 02.12.2003 | Hannover | Handelsrechtliche Bewertungen | Dipl.-Ing. Ingolf Schmidt |
| 02.12.2003 | Budenheim | EnEV – Die neue Energieeinsparverordnung, Einführungsseminar | Dipl.-Ing. Karl Herbert Günter |
| 02.12.2003 | Bochum | Mieterzufriedenheit messen – Geschäftsprozesse steuern | Jürgen Neumann |

| | | | |
|----------------|------------|---|---|
| 03.12.2003 | Hannover | Strategisches Betriebskostenmanagement, Betriebskosten gestalten statt verwalten | Michael Pistorius Peter Blöcker |
| 03.12.2003 | Bochum | Chefentlastung durch das Sekretariat – effizient organisieren, Termine planen, das Unternehmen repräsentieren | Dorothea Jung-Freitag |
| 03.12.2003 | Budenheim | Erfolgreich als Immobilienmakler, Teil I | Stephan Schlocker |
| 04.12.2003 | Budenheim | Erfolgreich als Immobilienmakler, Teil II | Stephan Schlocker |
| 04.12.2003 | Düsseldorf | Mietminderung: Rechtsprobleme und tatsächliche Schwierigkeiten – mit Berechnungsbeispielen | Ulf P. Börstinghaus |
| 04.12.2003 | Bochum | Erfolgreiche Produktgestaltung im Bauträgergeschäft | Prof. Dr. Volker Eichener |
| 04.12.2003 | Hannover | Aufbau eines Dienstleistungsangebotes für ältere Menschen | Dr. Renate Narten |
| 04.12.2003 | Bad Münde | Restaurant „Knigge“ – Habitus & Tischkultur | Dieter Meyer |
| 08.12.2003 | Bochum | Sprachdummheiten, falsche Grammatik, modischer Unfug in geschäftlichen Briefen und Texten vermeiden | Dr. phil. Jürgen E. F. Bohle |
| 08.12.2003 | Hannover | Effektives Online-Marketing mit der GdW/ImmobilienScout 24-Börse | Joachim Eckert Thomas Heinrich |
| 09.12.2003 | Budenheim | Überblick über die neue Rechnungslegung nach HGB im Vergleich zu IAS und US GAP | Dipl.- Bw. Heinz Buschkühler |
| 10.12.2003 | Wiesbaden | Aktuelles zur Betriebskostenabrechnung | Volker J. Ziaja |
| 11./12.12.2003 | Wiesbaden | Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Immobilienwirtschaft | Xaver Braun |
| 17.12.2003 | Wiesbaden | Bauplanungsrecht | Prof. Dr. Klaus Slapnicar Raphael Wiegelmann |
| 18.12.2003 | Wiesbaden | Miteinander zur einvernehmlichen WEV Versammlung | Dr. Dirk Sütterlin |

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 28

Förderverein „Aus- und Fortbildung“ im EBZ:

Mitgliederversammlung zieht positives Fazit

Unter Leitung seines Vorsitzenden Hubert Scharlau fand am 25. September 2003 die Mitgliederversammlung des Fördervereins „Aus- und Fortbildung“ im Europäischen Bildungszentrum (EBZ) in Bochum statt.

Im Jahr 2002 konnten insgesamt 69.000 Euro für die EDV-Ausstattung, die Neuentwicklung des In-

ternetauftritts, die Bibliothek u.a. bereit gestellt werden.

Der Förderverein hat rund 200 Mitglieder. Er unterstützt in der Berufsschule und der Wirtschaftsfachschule des EBZ vorrangig solche Anschaffungen, die nicht durch das Land NRW refinanziert werden.

Miastrada – die Jobbörse im EBZ

Unter dem Namen „Miastrada“ hat das Europäische Bildungszentrum (EBZ) in Bochum eine Jobbörse im Internet unter der Adresse <http://www.miastrada.de> entwickelt.

Immobilienunternehmen können in „Miastrada“ zu günstigen Konditionen Stellenanzeigen platzieren:

- 100 Euro für Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen für eine Anzeige mit vier Wochen Laufzeit
- 150 Euro für nicht verbandsgebundene Un-

ternehmen für eine Anzeige mit vier Wochen Laufzeit

- 50 Euro Verlängerung der Anzeige um weitere vier Wochen

Die Anzeigen können durch die Immobilienunternehmen selbst eingegeben werden; hierfür steht eine spezielle Eingabe-Maske zur Verfügung. Wenn „Miastrada“ die Anzeige einstellt, wird eine Bearbeitungsgebühr von 50 Euro erhoben. Ab einer bestimmten Anzahl von Stellenanzeigen wird ein Mengenrabatt gewährt.

EBZ präsentierte sich auf der EXPOREAL

In diesem Jahr war erstmals das Europäische Bildungszentrum (EBZ) in Bochum mit seinem gesamten Angebot von der Aus- und Weiterbildung über das Studium bis hin zu den Forschungs- und Beratungsangeboten auf der EXPOREAL in München vertreten. Der Stand auf der EXPOREAL erwies sich insbesondere als Anlaufpunkt für Interessenten immobilienwirtschaftlicher Studiengänge, aber auch vieler Absolventen, die sich über neue Fortbildungsangebote informieren wollten. Insgesamt war die Immobilienmesse EXPOREAL in diesem Jahr deutlich stärker besucht als in den vergangenen Jahren.

Der Vorstandsvorsitzende des Europäischen Bildungszentrums, Klaus Leuchtmann, hielt am zweiten Messetag auf dem Stand der Spitzenverbände (u.a. GdW, BFW, RDM, VGI) einen Vortrag über „Karrierechancen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – Ausbildungswege und Perspektiven“.

Im Mittelpunkt stand die Vorstellung der modernisierten Struktur des Studiums im EBZ, das im Zuge der Kooperation mit der Fachhochschule Gelsenkirchen und dem Angebot des Bachelor Immobilienmanagement eine internationale Ausrichtung erfahren hat.

Leuchtmann wies auf die Stärken des EBZ und sein Alleinstellungsmerkmal hin: Von der Erstausbildung über das Studium bis hin zur angewandten Forschung sei das EBZ derzeit der ein-zige Bildungsträger mit ausgewiesener Forschungs-kompetenz – und das alles unter einem Dach.



Klaus Leuchtmann

„Der Messeauftritt hat sich gelohnt. Wir sind im nächsten Jahr auf jeden Fall wieder dabei“, betonte Leuchtmann. In Zukunft wolle man sich zusätzlich durch gemeinsame Aktionen mit dem GdW, WRW und anderen Institutionen präsentieren. Dazu zählten neben Vorträgen auch besondere Events und Treffen für Studienabsolventen.

Delegierte bereiteten den GdW-Verbandstag vor

Am 15. Oktober 2003 trafen sich die Delegierten des VdW Rheinland Westfalen zum Verbandstag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen im Vorfeld des GdW-Verbandstages am 21./22.10.2003 in Berlin gemeinsam mit dem Verbandsrat zu einem Vorgespräch. Im Mittelpunkt stand die zur Abstimmung stehende neue Beitragsordnung des GdW.

Hierzu war eine Kommission gebildet worden, in der der VdW durch den Verbandsratsvorsitzenden, Ulrich A. Büchner, vertreten war, der das Beratungsergebnis wie folgt zusammenfasste:

In vier Sitzungen wurden die verschiedensten Varianten für die Berechnung des GdW-Beitrages behandelt:

- Umsatzorientiertes Verfahren
- Ergebnisorientiertes Verfahren
- Bestandsorientiertes Verfahren.

Sowohl einem umsatzorientierten als auch einem ergebnisorientierten Verfahren konnte aus der Sicht des VdW Rheinland Westfalen nicht zugestimmt werden, da es zu einer Ungleichbehandlung geführt hätte. Ein Beispiel: Der Hebesatz bei der Grundsteuer ist zwar von Gemeinde zu Ge-

meinde unterschiedlich, aber die Grundsteuer beeinflusst bei Vollumlage auf die Mieter die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung. Im Ergebnis bleibt es beim bestandsorientierten Verfahren.

Allerdings wird es beim GdW zu Beitragssenkungen in größerem Stil kommen, die durch Sparmaßnahmen aufgefangen werden. Das geänderte bestandsorientierte Verfahren hat folgende Eckpunkte:

- Ein Grundbeitrag für alle Unternehmen
- Eine Degression für Wohnungsunternehmen mit großen Wohnungsbeständen
- Eine sogenannte „Konzernkomponente“, d. h. die Degression soll auch für Unternehmensgruppen gelten.

Nach ausführlicher Diskussion beschlossen die Delegierten auf dem GdW-Verbandstag der neuen GdW-Beitragsordnung zuzustimmen.

Ferner wurde die dem GdW-Verbandstag vorliegende „Berliner Erklärung zur Wohnungs- und Steuerpolitik“ diskutiert. Es wurde begrüßt, dass die Erklärung die Themen „Deregulierung und Entbürokratisierung“ aufgreift. Es bestand Einvernehmen, der Erklärung zuzustimmen.

Ausschuss Technik:

Portfolio und Multimedia

Zwei Themen, die die Wohnungswirtschaft intensiv beschäftigen, sind das Portfoliomanagement und der Bereich Multimedia. Die Treuhandstelle für die Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk GmbH, THS, hat in beiden Themenbereichen eigene Konzepte entwickelt und umgesetzt, die sich der Ausschuss Technik am 9. Oktober 2003 vorstellen ließ.

In den interessanten Vorträgen hörten die Ausschussmitglieder viel über den Aufwand und den Nutzen der Bestandserhebung für ein Portfoliomanagement und konnten sehr gut

nachvollziehen, dass so aufbereitete Informationen über den Gebäudebestand eine gute Grundlage für sichere unternehmerische Entscheidungen sein können.

Das System der THS könne jedoch nicht grundsätzlich allen Gesellschaften und/oder Genossenschaften übergestülpt werden, so das Fazit der Ausschussmitglieder.

Es komme immer auf die individuelle Struktur der Wohnungsunternehmen an, welche vorhandenen, bekannten Portfoliolösungen übernommen werden können oder angepasst werden müssen.

Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen:

Land stellt Modernisierungsförderung ab 2004 auf Zinsverbilligung um

Das Land Rheinland-Pfalz will die Modernisierungsförderung 2004 auf eine Zinsverbilligung umstellen. Die Wohnungsunternehmen sollen ab nächstem Jahr Modernisierungsmaßnahmen komplett über ihre Hausbank finanzieren. Das Land wird ihnen dabei die Zinsen voraussichtlich für einen Zeitraum von zehn Jahren auf 2,0 bis 2,5 Prozent ermäßigen. Eine fünfjährige Anschlussförderung zu einem dann höheren Zinssatz wird in Erwägung gezogen.

Das teilte der Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, Christof Henn, in der Vollversammlung des Gremiums in Worms am 7. Oktober 2003 mit. In der Arbeitsgemeinschaft sind rund 70 Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen, die dem VdW Rheinland Westfalen und dem VdW südwest angehören. Das Volumen der gesamten Wohnungsbauförderung wird 2004 bei 60 Millionen Euro liegen und gleichmäßig auf Eigentumsmaßnahmen, Mietwohnungsbau und Modernisierung verteilt. 2003 waren zehn Millionen Euro für die Modernisierung vorgesehen, von denen aber bisher drei Millionen nicht abgerufen und deshalb auf das Eigentumsprogramm übertragen wurden. Christof Henn und der Leiter des von beiden Verbänden gemeinsam getragenen „Büro Mainz“, Konrad Kolz, begrüßten die Pläne des Landes und bezeichneten sie als einen „Schritt in die richtige Richtung“. Durch die Umstellung auf Zinsverbilligung sei es jetzt möglich, Modernisierungsmaßnahmen mittelfristig zu planen. Außerdem sei sie ein einfaches Mittel, auf die konjunkturelle Lage des Baumarktes Einfluss zu nehmen. Anschließend stellten die Verbandsdirektoren Dr. Rudolf Ridinger

(VdW südwest) und Burghard Schneider (VdW Rheinland Westfalen) die vorgesehene Kooperation der Verbände (gemeinsame Service-Einheit „Dreiländer-Büro“) vor. Da beide Kooperationspartner ihre Kompetenz in verschiedenen Bereichen beisteuerten, werde das Leistungsprofil für die Mitglieder erweitert. Die Selbstständigkeit der Verbände bleibe ebenso gewahrt wie die satzungsgemäßen Kompetenzen der Verbandsgremien.

Diese Zusammenarbeit bringt nach den Worten der Verbandsdirektoren viele Vorteile für die Mitglieder. 720 Wohnungsunternehmen mit 1,7 Millionen Wohnungen in drei Bundesländern seien gegenüber der Politik ein schlagkräftiges Argument – ganz zu schweigen von der stärkeren Position gegenüber dem GdW, dessen Augenmerk nach dem Stadtumbau Ost jetzt auch wieder stärker auf den Westen Deutschlands gerichtet werden müsse. Auch aus ökonomischer Sicht sei die Kooperation sinnvoll, weil jeder Verband erhebliche Einsparungen verzeichnen könne.

Christof Henn und der Verbandsratsvorsitzende des VdW südwest, Konrad Kolz, bewerteten die Zusammenarbeit der Verbände aus Sicht der rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen ebenfalls positiv, zumal der Fortbestand der Arbeitsgemeinschaft und des „Büro Mainz“ gesichert sei. Weitere Themen der Vollversammlung waren die Erfahrungen eines mittelständischen Wohnungsunternehmens mit der „Balanced scorecard“ (Referent Geschäftsführer Peter Straube, Wohnungsbau Worms) und die Vorstellung des Abfallmanagements durch die Firma „innotec“.

Ausschuss Technik:

WohnLeben für ältere Menschen

Bei einer Fachexkursion der technischen Ausschüsse der Verbände Rheinland Westfalen und Niedersachsen Bremen war das „WohnLeben für ältere Menschen“ Hauptthema. In der 2-tägigen Studienreise am 23. und 24. September 2003 nach Enschede und Amsterdam konnten sich die Teilnehmer bei großen, mit dem Thema „Woh-

nen für ältere Menschen“ erfahrenen Wohnungsunternehmen über Konzepte informieren und Wohnanlagen besichtigen. An der Fachexkursion nahmen auch Mitglieder des technischen Ausschusses des VdW südwest und des Arbeitskreises „WohnLeben für ältere Menschen“ des VdW Rheinland Westfalen teil.

In Enschede waren die Besucher Gast der „Woningcorporatie „de Woonplaats“. Diese Wohnungsgenossenschaft betreibt in und um Enschede ca. 5000 Wohnungen für ältere Menschen und in ganz Holland verteilt etwa 2000 Wohnungen. Dabei wird großer Wert auf eine altersmäßige Durchmischung gelegt. „55+“ ist die Devise, die eine Überalterung der Wohnanlagen verhindern soll.

Die Philosophie der Gesellschaft geht stark auf die Bedürfnisse alternder Mieter ein. So werden notwendige Veränderungen der Wohnung, die durch Behinderungen ihrer Bewohner notwendig werden, schnellstens durchgeführt. Man will

nach Möglichkeit die Mieter in ihrem gewohnten Lebensumfeld altern lassen. Und das gelingt. Die Nachfrage für Wohnungen bei „de Woonplaats“ ist groß.

In Amsterdam führte eine Stadtrundfahrt die Teilnehmer in das alte Hafengebiet. Hier wurden nach Verlegung des Hafens in den Westen der Stadt die alten Kais völlig umgestaltet. Erhaltenswerte Lagerhallen wurden zu Einkaufszentren mit Läden, Büros und Gastronomie umgewandelt. Direkt am Wasser entstanden Wohngebäude des oberen Preissegments. Insgesamt eine städtebaulich interessante Lösung.

9. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften:

Wohnberatung und die Überwachungspflichten

Am 25.09.2003 trafen sich die Vorstände der 25 regionalen Arbeitsgemeinschaften im VdW Rheinland Westfalen im Europäischen Bildungszentrums (EBZ) in Bochum zu ihrem „9. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften“.

Zu Beginn stellte sich der neue Vorstandsvorsitzende des EBZ, Klaus Leuchtmann, den Teilnehmerinnen und Teilnehmern vor. Leuchtmann bot an, in den regionalen Arbeitsgemeinschaften seine Vorstellungen über die künftige Entwicklung des EBZ vorzustellen.

Ein Beratungspunkt war die Arbeit der Wohnungsberatungsstellen in NRW. Hierzu stellte der Geschäftsführer der InWIS GmbH, Martin Schauerte, die Aktivitäten der seit Anfang der 90er Jahre in NRW tätigen 35 Wohnberatungsstellen vor. Diese informieren sowohl Wohnungsunternehmen als auch Einzelpersonen u. a. in Fragen der altengerechten Wohnungsausstattung. Die Beratung erfolgt ausschließlich für den Wohnungsbestand und soll ein selbstständiges Leben auch im Alter in der eigenen Wohnung ermöglichen. Die Finanzierung der Wohnberatungsstellen erfolgt jeweils zu einem Drittel durch das Ministerium für Gesundheit, Soziales, Frauen und Familie des Landes NRW, die Kommunen und die Landesverbände der Pflegekassen. Die Aufgabe von

InWIS besteht darin, im Auftrag des Landes NRW u. a. die Qualitätssicherung der Wohnungsberatungsstellen zu gewährleisten, indem z. B. die Mitarbeiter/innen für ihre Beratung qualifiziert werden.

In der anschließenden Diskussion wurde betont, dass sich die Landesverbände der Pflegekassen in zunehmendem Maße aus der Finanzierung zurückziehen. Dies sei umso verständlicher, als gerade die Pflegekassen eine Entlastung erfahren, wenn Wohnungsbestände altengerecht und damit kostensparend umgebaut werden.

Ein weiterer Beratungspunkt waren die Überwachungspflichten von Wohnungsunternehmen. Vor dem Hintergrund einer Studie, die Wohnungsunternehmen aus NRW und Niedersachsen beim Institut für Bauforschung (IFB) in Hannover in Auftrag gegeben hatten, hatte der VdW Rheinland Westfalen in zwei Informationsveranstaltungen am 06.05.2003 und 17.06.2003 über Überwachungsvorschriften der Wohnungsunternehmen im Bestand informiert. Die Vertreter der regionalen Arbeitsgemeinschaften wurden gebeten, das Thema „Überwachungspflichten der Wohnungsunternehmen“ in den regionalen Arbeitsgemeinschaften weiter zu thematisieren.

GdW-Forderungen zum Steuervergünstigungsabbaugesetz

Zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Umsetzung der Protokollerklärung zur Vermittlungsempfehlung zum Steuervergünstigungsabbaugesetz fand am 26.09.2003 eine Anhörung vor dem Finanzausschuss des Deutschen Bundestages unter Teilnahme des GdW statt.

Der GdW wies dabei insbesondere auf die Auswirkung der geplanten Einführung einer allgemeinen Mindestbesteuerung im Bereich der Einkommen- und Körperschaftsteuer hin. In diesem Zusammenhang hat er seine Forderung nach der Abschaffung der speziellen Ver-

lustverrechnungsbeschränkung für ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen nach § 13 Abs. 3 Satz 2 bis 11 KStG erneuert.

Er setzte sich weiter für eine Öffnung der steuerfreien Reinvestitionsrücklage gem. § 6 b EStG für wohnungswirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Zwecke ein, dabei insbesondere für Modernisierungsmaßnahmen.

Die Stellungnahme kann unter der KB-Nr. 78/2003 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon: 02 11/1 69 98-40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden.

GdW zur Reform der Gewerbesteuer

Am 30.09.2003 fand eine Anhörung zur Reform der Gewerbesteuer vor dem Finanzausschuss des Deutschen Bundestages statt, an der der GdW teilgenommen hat.

Der GdW betonte in seiner Stellungnahme die Notwendigkeit einer Verbesserung der finanziellen Situation der Kommunen, stellte aber klar, dass diese nicht durch Einbeziehung ertragsunabhängiger Elemente in die Bemessungsgrundla-

ge der neuen Gemeindewirtschaftsteuer erfolgen darf. Insbesondere die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wäre dann mit einer Substanzsteuer belegt, die der Leistungsfähigkeit dieser Unternehmensgruppe nicht gerecht wird.

Die Stellungnahme kann unter der KB-Nr. 79/2003 beim VdW Rheinland Westfalen (Telefon: 02 11/1 69 98-40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden.

GdW: Keine fortlaufende Nummerierung von Mietverträgen

Im Rahmen des Steueränderungsgesetzes 2003 ist im Bereich der Umsatzsteuer u. a. vorgesehen, die laufende Nummerierung von Rechnungen einzuführen. Da auch Mietverträge als Rechnungen i. S. d. § 14 UStG zählen, hat der GdW sich an das Bundesministerium der Finanzen gewandt und eine Ausnahme für Mietverträge von dieser Pflicht zur fortlaufenden Nummerierung gefordert.

Auch im Zusammenhang mit der Angabe der Steuernummer in Mietverträgen müsse eine Übergangsregelung geschaffen werden, die die in der Vergangenheit abgeschlossenen Mietverträge von der Angabepflicht der Steuernummer ausnimmt. Das Schreiben des GdW kann beim VdW Rheinland Westfalen unter der KB-Nr. 80/2003 (Telefon: 02 11/ 1 69 98-40, Herr Stoye, E-Mail: w.stoye@vdw-rw.de) angefordert werden.

WRW bald mit neuem Geschäftsführer

Der Aufsichtsrat der WRW, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH, hat mit Wirkung vom 1. Februar 2004 Herrn Dipl.-Ökonom Rolf Breitmar zum Geschäftsführer bestellt. Er wird die Nachfolge des langjährigen Vorsitzenden der Geschäftsführung, Ludwig Pelzer, antreten, der mit Erreichen der Altersgrenze im Juli 2004 aus dem Unternehmen ausscheidet.

Rolf Breitmar, geb. 1964 in Düsseldorf, war von 1985 bis 1988 bei Dyckerhoff & Widmann AG, Düsseldorf als Baukaufmann nach seiner Ausbildung zum Industriekaufmann tätig, bevor er 1993 sein Studium an der Universität Wuppertal mit dem Dipl.-Ökonom abschloss. Von 1994 bis 1995 war er im Projektcontrolling bei der Wilma Bauträger GmbH, Ratingen, beschäftigt. In der Zeit von 1995 bis 1997 war Breitmar als Leiter Controlling bei ThyssenKrupp Immobilien GmbH

tätig. Anschließend war er bis 2000 innerhalb des ThyssenKrupp Konzerns als Prokurist maßgeblich am Aufbau der ATMOSFAIR-Bauhaus GmbH beteiligt. Seit dem Jahr 2000 war Herr Breitmar Geschäftsführer der SIAT GmbH, München.



Rolf Breitmar

Die WRW, führt vor allem versicherungs-, finanz- und betriebswirtschaftliche sowie IT-Beratung durch. Sie berät in erster Linie die dem Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen angeschlossenen Unternehmen.

Spenden statt Geschenke:

GdW-Präsident Lutz Freitag wurde 60 Jahre alt



Lutz Freitag

Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen seit dem 1. Februar 2001, wurde am 16. Oktober 60 Jahre alt. Er verzichtete auf eine große Geburtstagsfeier und wünschte sich statt Ge-

schenken eine Spende für die DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., dessen Vorsitzender des Verwaltungsrates er seit März 2002 ist. Der Verein betreut Wohnungsbauprojekte für unterprivilegierte Schichten in der Dritten Welt.

Nach der Lehre bei der Bundesanstalt für Arbeit in Berlin und dem Studium an der Hamburger Hochschule für Wirtschaft und Politik ging der Diplom-Volkswirt zur Deutschen Angestellten-Gewerkschaft (DAG). Unterschiedliche Aufgaben für die DAG bestimmten die Jahre von 1970 bis Ende 2000. Seit September 1987 war Lutz Freitag Mitglied des Bundesvorstandes der DAG.

Eine Fülle von ehrenamtlichen Tätigkeiten hat Lutz Freitag im Lauf seines Lebens wahrgenommen, u. a. neun Jahre lang Mitglied der Hamburger Bürgerschaft, Vorstandsvorsitzender der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte, Mitglied im Sozialbeirat beim Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung, Vorstandsmitglied des Verbandes Deutscher Rentenversicherungsträger, Vorsitzender des Verbandes der Angestellten-Krankenkassen und Vorsitzender des Verwaltungsrates des Norddeutschen Rundfunks.

Bauverein Sprockhövel eG:

Hans Dentler mit Ehrennadel in Silber ausgezeichnet

Anlässlich seines Ausscheidens aus dem Vorstand des Bauvereins Sprockhövel eG, Sprockhövel, wurde dem ehrenamtlichen Mitglied Hans Dentler durch den Referenten für Genossenschaftswesen des VdW Rheinland Westfalen, Dr. Gerhard Jeschke, die Ehrennadel in Silber des VdW Rheinland Westfalen überreicht. Dentler gehörte zunächst dem Aufsichtsrat in den Jahren 1973 bis 1981 und anschließend bis zu seinem Ausscheiden dem Vorstand des Bauvereins Sprockhövel an.

Dr. Jeschke ging in einem Rückblick auch auf die Geschichte der Wohnungsgenossenschaften ein. Obwohl zahlreiche Wohnungsgenossenschaften zu Zeiten der industriellen Revolution oder nach den beiden Weltkriegen gegründet worden seien, stünden Wohnungsgenossenschaften längst nicht mehr als Kinder der Not da, sondern seien aktive Teilnehmer am Wohnungsmarkt. „Dazu hat Herr Dentler mit Blick auf den Bauverein Sprockhövel einen entscheidenden Beitrag geleistet.“

Jubiläen von Mitgliedsunternehmen im Dezember 2003:

110 Jahre

18.12.2003

EWG Hagen eG Wohnungsgenossenschaft, Hagen

55 Jahre

17.12.2003

WBK Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH, Köln

19.12.2003

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Essen-Kray eG, Essen

50 Jahre

29.12.2003

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gummersbach

Stellengesuch

Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Sucht ab Januar 2004 oder später Arbeitsstelle, ortsungebunden.

Kontakt: tlamb@gmx.de oder Tel. 02 71 / 4 05 88 59

Stellengesuch

Diplom-Volkswirt mit Schwerpunkt Genossenschaftswesen

Mit der Beendigung meines Studiums suche ich ein Tätigkeitsfeld im Bereich des genossenschaftlichen Wohnungswesens, bei dem ich meine theoretischen und praktischen Erfahrungen einbringen kann.

Im Rahmen meines Studiums habe ich mich besonders mit dem genossenschaftlichen Wohnungswesen befasst und mir durch Praktika und meine empirisch angelegte Diplomarbeit Einblicke in die Praxis verschafft. Erfahrungen meiner beiden vorausgegangenen Berufsausbildungen als Stukkateur und im kaufmännischen Bereich haben sich dabei als sehr hilfreich erwiesen.

Durch mein gesellschaftspolitisches Engagement bin ich es gewohnt, selbstständig und im Team die unterschiedlichsten Aufgaben zu bewältigen.

Über eine positive Rückmeldung auf diese Bewerbung würde ich mich sehr freuen. Gerne sende ich Ihnen bei Interesse meine ausführlichen Bewerbungsunterlagen zu.

**Kontakt: Matthias Schmeier, Elisabethstraße 5, 50676 Köln,
Tel. 02 11 / 6 16 14 60, E-Mail Saarland@netcologne.de**

DOGWO
1a wohnen

Wir sind das
Wohnungsunter-
nehmen der Westfalen-
metropole Dortmund
mit einem Eigen-
bestand von rund
17000 Wohnungen.

Für den Bereich „Rechnungswesen“ suchen wir kurzfristig eine(n)

Bilanzbuchhalter/in

als stellvertretende(r) Leiter/in

Die Herausforderung:

Sie führen nach erfolgter Einarbeitung zusammen mit dem Leiter Rechnungswesen ein Team von zur Zeit rd. 15 Mitarbeitern in den Sachgebieten „Zahlungsmanagement und Bilanzen“, „Mietförderungsmanagement“, „Risikomanagement, Betriebsabrechnung und Controlling“, „Liegenschaften und Grundbuch“ sowie „Unternehmensfinanzierung“.

Dabei sind Sie verantwortlich für die Erstellung und Prüfung der handels- und steuerrechtlichen Jahresabschlüsse und übernehmen außerdem verschiedene Sonderaufgaben im Rechnungswesen.

Ihr Auftritt:

Sie verfügen über mehrjährige Berufserfahrung im Rechnungswesen eines Wohnungsunternehmens, haben erste Führungserfahrungen gewonnen und fühlen sich bereit, weitere Führungsaufgaben und damit mehr Verantwortung zu übernehmen.

Sie verstehen Buchführung als wirkungsvolles Werkzeug zur Unternehmenssteuerung und bauen in diesem Sinne die vorhandenen Systeme aus.

Einschlägige gesetzliche Vorschriften sind Ihnen bekannt. Bilanzsicherheit haben Sie in der aktiven Begleitung mehrerer Jahresabschlüsse gewonnen.

Sie arbeiten selbstständig und sind auch unter erhöhtem Arbeitsvolumen einsatzfreudig und belastbar. Sie verfügen über soziale Kompetenz aber auch über Durchsetzungsvermögen bei der Mitarbeiterführung. Organisationsfähigkeit und Teamfähigkeit sind neben Flexibilität und Begeisterungsfähigkeit weitere Erfolgsfaktoren.

Wir vergüten:

In Anlehnung an den BAT und bieten neben den Sozialleistungen eines modernen Dienstleistungsunternehmens eine Altersversorgung wie im öffentlichen Dienst.

Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte an unseren Prokuristen, Herrn Bernd Wortmeyer. Wir freuen uns auf Ihre Zuschrift.

DOGWO

Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Landgrafenstraße 77 · 44139 Dortmund · Tel.: (02 31) 10 83-0 · <http://www.dogewo.de>

Redaktionsschluss für den nächsten Stellenmarkt ist der 25. November 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

Verantwortlich für den Inhalt:

Burghard Schneider
Annegret Behnke, Uwe Dietz, Dieter Römer, vi@vdw-rw.de
Christoph Bretz, Jürgen Gnewuch, Wilhelm Hillesheim,
Dr. Gerhard Jeschke, Barbara Mümpfer, Hans-Joachim Palm,
Andrea Richter, Thomas Schlüter, Nina Schoppmann,
Roswitha Sinz

Redaktion:

Fotos Verbandstag: Ulrike Hölzinger-Deuscher, Frankfurt
comma, Barbara Kortenjann
Kellerstraße 7 · 45657 Recklinghausen
Tel. 0 23 61/58 20 40 50 · E-Mail: vi@comma-medien.de
Druck H. Buschhausen GmbH, Herten

Layout und Druck:

Erscheinungsweise:

monatlich

IMPRESSUM

HERBST OFFENSIVE



Wissen und Wissenswertes
rund um die Immobilie



Wir starten durch:

- 27.10. Studienbeginn
Bachelor Immobilienmanagement *
- 29.10. Fernkurs „Kaufmann in der
Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ *
- 31.10. Immobilienfachwirtkurs *

- 07.11. Fachkaufmann für die Verwaltung
von Wohnungseigentum *
- 08.11. Fachenglich für die
Immobilienwirtschaft *
- 11.12. open space – Azubis treffen Profis



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

Wir haben das passende Angebot

- für Ihre persönliche Karriere
- für Ihre Mitarbeiter
- für Ihren Fachkräfteschwachs

★ Nutzen Sie unsere individuelle Beratung.
Der Einstieg in die neuen Kurse und
Studiengänge ist in der Regel noch
bis zum Jahresende möglich.



EBZ – Europäisches Bildungszentrum
der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

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