



60 Jahre



Tätigkeitsbericht
2005/2006

Herausgeber: vhw - Bundesverband für Wohneigentum
und Stadtentwicklung e. V.

Straße des 17. Juni 114
10623 Berlin

Telefon: 030 39 04 73-0
Fax: 030 39 04 73-19

www.vhw.de
bund@vhw.de

Redaktion: Ruth Twellmann

Gestaltung: Birgit Schroeter, Köln

Titelbild: Presse- und Informationsamt
des Landes Berlin

Druck: Druckerei Paffenholz GmbH, Bornheim

1. Auflage, September 2006



2. HALBJAHR 2005 / 1. HALBJAHR 2006

Dieser Bericht über die Entwicklung und Tätigkeit des vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung, Berlin, schließt an den anlässlich der ordentlichen Mitgliederversammlung am 22. September 2005 schriftlich vorgelegten und mündlich ergänzten Tätigkeitsbericht 2. Halbjahr 2004 / 1. Halbjahr 2005 an. Er umfasst – soweit sich aus den folgenden Ausführungen nichts anderes ergibt – den Berichtszeitraum 2. Halbjahr 2005 und 1. Halbjahr 2006.



INHALT

	Seite		Seite
60 Jahre vhw			
ZUKUNFT BRAUCHT HERKUNFT	4	2. vhw-DIENSTLEISTUNGEN	46
Der Wandel städtebaulicher Leitbilder in sechs Jahrzehnten	11	60 Jahre Aus- und Fortbildung des vhw	42
<i>Die fünfziger Jahre:</i>		2.1 Aus- und Fortbildung	46
<i>Die gegliederte und aufgelockerte Stadt</i>	12	2.1.1 Entwicklung der Aus- und Fortbildungstätigkeit	46
		2.1.2 Übergeordnete Veranstaltungsschwerpunkte	47
1. vhw-VERBANDSPOLITIK	13	60 Jahre vhw-Veröffentlichungen	54
1.1 Das Projekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“	13	2.2 vhw Fachliteratur	56
1.1.1 Überblick	13	Neuerscheinungen	56
1.1.2 Grundlagenforschung	14	Fachliteratur zur Novellierung des Baugesetzbuches 2004	56
1.1.3 Die Arbeit mit den Modellstädten	18	2.3 Nachfrageorientiertes Consulting	58
1.1.4 Kommunikation	19	Beratungsangebot WohnWissen	
1.2 Politikberatung	20	2.4 Rechtsberatung und Auskunftsdienst	60
1.3 Arbeitsgruppen und Projekte	24	<i>Die siebziger Jahre: Behutsame Stadterneuerung</i>	61
1.3.1 Anpassung öffentlicher Infrastruktur bei abnehmender Bevölkerung	24	3. vhw-ÖFFENTLICHKEITSARBEIT	62
1.3.2 Preis Soziale Stadt	25	Die Zeitschrift Forum Wohneigentum	62
1.3.3 Transformation der Angebotslandschaft am deutschen Wohnungsmarkt	27	<i>Die achtziger Jahre:</i>	
1.3.4 Bürgerorientierte Kommunikation	34	<i>Die Postmoderne in Städtebau und Architektur</i>	66
1.4 Deutsches Ständiges Schiedsgericht	37		
<i>Die sechziger Jahre: Urbanität durch Dichte</i>	41		

	Seite		Seite
4. vhw Verbandstag 2005	68	6. vhw-RECHERCHE	85
„Stadtregional denken – nachfrageorientiert planen“	68	6.1 Wohnungsmarktentwicklung in Zahlen	85
<i>Die neunziger Jahre: Rückkehr zur „europäischen Stadt“</i>	72	6.1.1 Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen	85
5. vhw-ORGANISATION	73	6.1.2 Baugenehmigungen von Eigenheimen im Monatsvergleich	86
5.1 Rechtliche Verhältnisse	73	6.1.3 Entwicklung des Wohnungsbauvolumens	87
5.2 Ehrenmitgliedschaften	73	6.1.4 Mieten- und Lebenshaltungskosten	88
5.3 Organe des Verbandes	74	6.1.5 Wohnungsbaufinanzierung	89
5.3.1 Die Mitgliederversammlung	74	6.1.6 Entwicklung der Bau- und Bodenkosten	90
5.3.2 Der Vorstand	74	6.2 Rahmenbedingungen für den Wohnungs- und Städtebau 2005/2006	91
5.3.3 Das Kuratorium	76	6.2.1 Gesetze und Verordnungen 2005/2006	91
5.3.4 Der Hauptgeschäftsführer	80	6.2.2 Soziale Wohnraumförderung 2006	103
5.3.5 Die Regionsbeiräte	80	6.2.3 Städtebauförderung 2006	104
5.3.6 Der Rechnungsprüfungsausschuss	81	6.2.4 Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau	109
5.4 Verbandsstruktur	81	6.2.5 Initiativen und Berichte 2005/2006	114
5.4.1 Bundesgeschäftsstelle	81	ANHANG	117
5.4.2 Regionalgeschäftsstellen	82	vhw-Jahresabschluss 2005	118
5.5 Mitgliederbewegung	82	Anschriften der vhw-Geschäftsstellen	122
5.6 vhw – Dienstleistung GmbH	83		
<i>Aktuell: Renaissance der Innenstädte</i>	84		



60 Jahre

vhw

Anstelle eines Vorwortes

ZUKUNFT BRAUCHT HERKUNFT

– DER BÜRGER ALS DIE „KONSTANTE“ IN DER VERBANDSPOLITIK DES vhw

Der vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung kann in diesem Jahr auf sein 60-jähriges Bestehen zurückblicken. Es entspricht ständiger Übung, bei diesen Anlässen der Standortbestimmung und dem Ausblick der Verbandsarbeit einen Rückblick voranzustellen. Denn „Zukunft braucht Herkunft“ – wie Odo Marquard es zutreffend in seinem Essay über Modernität und Menschlichkeit formuliert hat. Nur wer die Vergangenheit (des Verbandes) kennt, kann die (seine) Zukunft gestalten. Was erfahren wir durch einen Blick zurück? Zunächst die Kenntnis, unter welchen Rahmenbedingungen der Verband gegründet wurde, wer die Gründungsmitglieder waren, ihre Motive für den Zusammenschluss und ihre Ziele, wie der Verband seine Ziele verfolgt hat und wie er sich im Lichte wandelnder Rahmenbedingungen entwickelt hat.

In welche Situation wurde der vhw – damals das Deutsche Volksheimstättenwerk – „hineingeboren“? Hier hilft ein Rückgriff auf die zum 50-jährigen Bestehen des Verbandes erstellte Chronik.

„Am Ende des Zweiten Weltkriegs scheint Deutschlands optische Identität vernichtet. Allein auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland sind über 2,3 Mio. Wohnungen oder 22 % des entsprechenden Vorkriegsbestandes zerstört. Neben der Zerstörung großer Teile der bebauten Umwelt kennzeichnet das Bild einer Bevölkerung auf Wanderschaft die Situation der Nachkriegszeit. Fast 10 Mio. Vertriebene aus den ostdeutschen Gebieten und Flüchtlinge aus der sowjetisch besetzten Zone suchen eine neue Bleibe. Ein Großteil der seit Mitte 1943 von der Stadt auf das Land evakuierten Personen kehrt in die Städte zurück. Im Frühjahr 1945 sind von fünf Deutschen zwei ‚irgendwo unterwegs‘.“

Der vhw – Idee und Gestalt

In dieser Situation wurde im Herbst 1946 von Wohnungspolitikern, Bodenreformern und Verbändevertretern das Deutsche Volksheimstättenwerk gegründet und unter der Nr. 415 des Vereinsregisters der Stadt Bielefeld eingetragen. Zu den Gründungsmitgliedern gehörten u. a. der frühere Reichstagspräsident Paul Löbe, der Kölner Bürgermeister Robert Görlinger, der Damaschke-Schüler Johannes Lubahn, Prälat Dr. Benedikt Kreuz und der damalige Oberkonsistorialrat Dr. Eugen Gerstenmayer. Organisatorisch und auch finanziell wurde der Verein zunächst von den drei Verbänden der freien Wohlfahrtspflege – dem Caritasverband, dem Hilfswerk der Evangelischen Kirche und der Arbeiterwohlfahrt – getragen.

Die im Rückblick etwas befremdlich erscheinende Dominanz der Wohlfahrtsverbände innerhalb eines wohnungspolitischen Verbandes erklärt sich aus der beispiellosen Notzeit nach Kriegsende, die die Wohlfahrtsverbände veranlasste, ihren karitativen Auftrag nicht nur im Kampf gegen Hunger und

Satzung in der Form vom 01.12.1946**§ 2 Aufgaben des Verbandes**

Der Verein hat die Aufgabe, die Errichtung von Volksheimstätten in jeder Weise zu fördern. Er wird zur Erreichung dieses Ziels für eine gemeindliche Bodenreform eintreten.

Kälte, sondern auch in der Sorge um das Dach über dem Kopf zu erfüllen. Durch ihr Engagement sollte deutlich gemacht werden, dass die Überwindung der katastrophalen

Wohnungsnot und die Eingliederung von nahezu 10 Mio. Vertriebenen nur als überparteiliche und überkprofessionelle Aufgabe des ganzen Volkes gelingen konnte.

Aber auch in dieser extremen Versorgungsnotlage war den Gründungsmitgliedern das Wohnen mehr als ein Dach über dem Kopf. *„Der vhw ist nicht gewillt, die vielfach geäußerte Ansicht zu übernehmen, es komme nur darauf an, Wohnungen, Wohnungen und nochmals Wohnungen in jeder Form und um jeden Preis zu schaffen. Es kann uns nicht gleichgültig sein, was gebaut wird. Wir wissen uns frei von jeder doktrinären Einseitigkeit und erkennen durchaus die Notwendigkeit an, durch den Bau von Miet- und Geschosswohnungen die drückende Wohnungsnot zu steuern... Allerdings kann nur das eigene Heim jene gesunde und krisenfeste Mittelschicht schaffen helfen, die allein – nach den umwälzenden strukturellen Veränderungen in dem sozialen Gefüge unseres Volkes – dem neuen Gemeinwesen die Gewähr der Dauer gibt“*, so der Vorsitzende des vhw, Robert Görlinger auf dem 2. Volksheimstättentag 1949.

Die Art und Gestaltung der Wohnungs- und Siedlungsverhältnisse und die Auswirkung auf die freie Entwicklung des Bürgers bewusst zu machen, *„muss daher zum Gemeingut aller verantwortungsbewussten Kreise“* werden, so die Aufgabenbeschreibung im § 2 der Satzung vom 23. September 1949. Mit dieser Aufgabenbeschreibung war die Forderung des vhw verbunden, *„durch eine gesunde Neugestaltung unseres Boden- und Baurechts den Zugang zum Boden allen interessierten Volkskreisen zu gewährleisten und die Errichtung von Volksheimstätten (Ein- und Zweifamilienhäusern mit Garten) in jeder Weise zu fördern“*.

Unter Hinweis darauf, dass schon die Paulskirchenverfassung die politische Mündigkeit des Bürgers, seine politische Freiheit und rechtsstaatliche Sicherheit mit der

Eigentumsgarantie in einen untrennbaren Zusammenhang gestellt hat, bis hin zur Aussage von Prof. Dr. von Nell-Breuning auf dem 3. Volksheimstättentag 1951, dass *„Privateigentum nur Bestand habe, wenn breite Schichten des Volkes am Eigentum beteiligt seien“*, wurde in den programmatischen Aussagen des vhw die gesellschaftspolitische Bedeutung des Privateigentums immer wieder hervorgehoben: In dem Privateigentum wurde der unbedingt nötige Raum für die eigenverantwortliche Gestaltung des persönlichen Lebens gesehen. Es spornt an zur Übernahme von Aufgaben und Verantwortung und zählt damit zu den Voraussetzungen staatsbürgerlicher Freiheit¹. Das Wohneigentum war geradezu Sinnbild der gesellschaftlichen Ordnung des Grundgesetzes: Es steht für die Garantie des Eigentums, die Autonomie des Einzelnen wie für das Recht zur individuellen Entfaltung und Privatinitiative.

Aus allen programmatischen Aussagen des vhw aus dieser Zeit wird deutlich, dass die Bezugsgröße für die Verbandsarbeit der Bürger war. Er sollte über das Privateigentum und insbesondere über das Wohneigentum befähigt werden, seine Rolle in dem demokratisch verfassten Gemeinwesen der Nachkriegszeit anzunehmen und auszufüllen. Dies auch vor dem Hintergrund zweier gesellschaftlicher Systeme im Westen und Osten Deutschlands, die auf völlig unterschiedliche Eigentumsordnungen setzten.

¹ Siehe Haack, D. (2006): *Eigentum und Bürgergesellschaft*. In: *Bibliothek des Eigentums, Band 3, Kultur des Eigentums*, Berlin/Heidelberg.



60 Jahre

vhw

Mit diesem „ideellen Rüstzeug“ bestritt der vhw die Diskussion bei den Weichenstellungen der Boden- und Wohnungspolitik der Nachkriegszeit.

Der vhw und die gescheiterte Bodenreform

Die Bodenfrage stand bereits im Mittelpunkt der Diskussionen auf dem ersten Verbandstag am 7. Oktober 1947 in Wiesbaden. Diese Schwerpunktsetzung wird nur verständlich, wenn man sich in Erinnerung ruft, welche Bedeutung die bodenreformerischen Ideen Henry Georges und Adolf Damaschkes vor dem Ersten Weltkrieg und noch in den Weimarer Jahren hatten und welcher Stellenwert in der unmittelbaren Nachkriegszeit der Bodenreform für eine Milderung des Wohnungselends, aber auch für eine grundlegende Neukonzeption des Wiederaufbaus der zerstörten Städte beigemessen wurde. Vor diesem Hintergrund entwickelte der vhw aus der Tradition der Bodenreformer den Entwurf eines „Gesetzes zur Schaffung billigen Bodens und zur Schaffung von Volksheimstätten“. Dieser Gesetzentwurf wollte

- durch Abschöpfung der steigenden Grundrente zugunsten der Allgemeinheit jede Bodenspekulation verhindern und dadurch den Boden für Bau-, Boden- und Siedlungszwecke billig halten;
- den erforderlichen Boden notfalls durch gerechte und notfalls wirksame Enteignungsbestimmungen beschaffen;
- die Errichtung von Heimstättenwerken und Volksheimstätten mit allen Mitteln fördern und erleichtern und
- durch die Übernahme einer Landesbürgerschaft eine Beleihung bis zu 90 % des Bau- und Bodenwertes ermöglichen.

Der Entwurf scheiterte an den Interessen- und Kompetenzkonflikten, die zwischen den Alliierten und Deutschen, zwischen

den Ressorts und auch zwischen den Parteien entstanden und führte dazu, dass erst drei Jahre nach Kriegsende mit dem „Lemgoer Entwurf“ eine Einigung auf den „kleinsten gemeinsamen Nenner“ zustande kam. Die Chance für ein einheitliches Aufbaugesetz wurde ebenso vertan wie der viel weiter gehende und von vielen mit der „Stunde null“ verknüpfte Optimismus, durch eine Bodenreform einen grundlegenden Wechsel im Städtebaurecht herbeiführen zu können. Das Städtebaurecht blieb einerseits in einer Fülle weitergehender Reichsgesetze zersplittert, andererseits war nicht zu erwarten, dass die Länderparlamente gleich lautende Aufbaugesetze erließen.

Auch die sich anschließenden Bemühungen der Bundesregierung blieben erfolglos. Das wohl wichtigste Defizit des I. WoBauG war, dass die Bodenrechtsthematik nach den ersten Ansätzen des Referentenentwurfes vertagt wurde. Bereits bei der Verabschiedung des I. WoBauG wurde daher die Bundesregierung vom Bundestag beauftragt, bis Herbst 1950 ein Gesetz zur Enteignung von Grundstücken für den Wohnungsbau vorzulegen. Zu diesem Gesetzentwurf und auch zu dem vom Bundeswohnungsministerium vorgestellten Gesetzentwurf über die Baulandbeschaffung setzte eine breite Diskussion ein, die so kontrovers war, dass sie erst nach zehn Jahren mit Verabschiedung des Bundesbaugesetzes endete.

Um den Auseinandersetzungen das erforderliche wissenschaftliche Fundament zu geben, wurde Anfang 1952 ein Arbeitskreis für Bau- und Bodenrecht beim vhw konstituiert. Neben den Vertretern der damals vier kommunalen Spitzenverbände arbeiteten in diesem Kreis Vertreter des Deutschen Gewerkschaftsbundes und des Deutschen Industrie- und Handelstages sowie der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände, ferner der Wissenschaft und der Rechtsprechung sowie Praktiker aus dem kommunalen Vollzug. Namentlich erwähnt seien aus diesem Kreis nur Prof. Dr. von

Was ist soziales Bodenrecht?

„Manche meinten, das Eigentumsrecht falle in zwei Sektoren, einen privatnützigen und einen gemeinnützigen; wenn man den einen vergrößere, so verkleinere man den anderen und umgekehrt. So ist es nicht: Das Eigentum sei ganz privatnützig und ganz gemeinnützig; verkleinere man seine Privatnützigkeit, so beeinträchtige man damit zugleich seine Gemeinnützigkeit – das werde meistens bereitwillig anerkannt. Genauso aber sei: Verkürze man seine Gemeinnützigkeit, so schwäche man damit unvermeidlich zugleich auch seine Privatnützigkeit – und das wird leider nicht immer gesehen und noch weniger eingesehen und anerkannt!“

Prof. Dr. von Nell-Breuning auf dem
4. Volkshemstättentag 1955 in Köln

Nell-Breuning, Stadtverwaltungsdi-
rektor Pohl und der Präsident des
Bundesverwaltungsgerichts Prof.
Dr. Werner.

Dieser Arbeitskreis hatte in den
nachfolgenden Jahren in zahlreichen
Gutachten, Eingaben und Stellung-
nahmen die Notwendigkeit einer
sozialen Neuordnung des gesamten
Bau- und Bodenrechts nachgewiesen
und damit auf die endgültige Gestal-
tung des Bundesbaugesetzes und
seiner Durchführungsverordnung
bestimmenden Einfluss genommen.

Wie stark diese Einflussnahme und wie eng die Verzahnung
zwischen dem Arbeitskreis des vhw der in die Gesetzgebung
vorbereitenden Stellen war, macht u. a. die Tatsache deutlich,
dass von den rund dreißig Mitgliedern der von Bund und
Ländern gemeinsam eingesetzten Hauptkommission für die
Baugesetzgebung neun Personen gleichzeitig Mitglied dieses
Arbeitskreises waren.

Mit dem Leitthema „Grundeigentum und bauliche Ordnung“
wurde im November 1955 in Köln im Rahmen des 4. Volks-
heimstättentages dem verbandspolitischen Schwerpunkt einer
Mitwirkung zur Gesetzgebung zum Bau- und Bodenrecht
Rechnung getragen.

Auf diesem Verbandstag wurde aus Sicht des vhw mit über-
zeugenden Argumenten die Notwendigkeit des Planungs-
wertausgleiches in das System eines freiheitlichen Bau- und
Bodenrechts dargelegt. In dieser Stellungnahme hieß es: „Über
die Notwendigkeit einer allgemeinen Mehrwertabschöpfung
möge man sich streiten, die Notwendigkeit einer Abschöp-
fung der Planungsmehrwerte zugleich mit der Entschädi-

*gung für den Entzug ausgenutzter
Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen
eines modernen Planungsrechts sei
jedoch unabweisbar. Sonst bleibe
nur die Flächenenteignung vor der
Planung. Denn moderne Planung sei
vom Standpunkt des Eigentümers aus
gesehen notwendige Willkür, sie gebe
dem einen Möglichkeiten, die sie dem
anderen nehme oder versage. Die
Sozialgebundenheit des Eigentums
erfordere, dass der Einzelne sich
Beschränkungen in der Ausnutzung
seines Bodens gefallen lassen müsse.
In der freiheitlichen sozialen Ordnung*

*der Demokratie dürfe aber diese Pflicht nicht überfordert
werden, ein Geldausgleich der Bevorzugten und Benachtei-
ligten sei notwendig.“*

Die Bemühungen des vhw um die Einführung eines Planungs-
wertausgleichs blieben erfolglos. Das Bundesbaugesetz wurde
1960 ohne diese bodenreformerischen Vorstellungen ver-
abschiedet. Die nach wie vor ungelöste Bodenfrage wurde
in den 1990er Jahren vom vhw wieder aufgegriffen. Der
Verband forderte, die Grundsteuer durch die Einführung einer
Bodenwertsteuer zu ersetzen.

Der vhw und die Grundlegung der Wohnungs- politik

Den fruchtlosen Bemühungen des vhw bei der Umsetzung
seiner bodenreformerischen Vorstellungen steht sein
Erfolg bei der Verankerung der Familienheim- und später bei
der Wohneigentumsförderung im II. WoBauG sowie bei der
Gestaltung der steuerlichen Förderung des selbst genutzten
Wohneigentums gegenüber.

- Die erste wichtige konzeptionelle Weichenstellung im Hinblick auf Zielgruppen und Instrumente war das I. WoBauG aus dem Jahre 1950. Mit diesem Gesetz wurde der soziale Wohnungsbau aus der Taufe gehoben. Das I. WoBauG richtete kein Einheitsmodell ein, sondern schuf drei Säulen: den sozialen, den steuerbegünstigten und den frei finanzierten Wohnungsbau. Ein wichtiges Kennzeichen des sozialen Wohnungsbaus war die Konzeption der öffentlichen Subventionierung als Objektförderung. Mit diesem Gesetz wurde ein erster Schritt in Richtung des Abbaus der Zwangswirtschaft eingeleitet.
- Die zweite grundlegende Weichenstellung betraf das II. WoBauG von 1956. Es setzte mit seinem Schwerpunkt der Förderung der Familien einen starken gesellschaftspolitischen Akzent. Damit wurden die Subventionen mehr und mehr vom Mietwohnungsbau auf die Eigentumsmaßnahmen verlagert. Die Neuausrichtung der Förderung, unterstützt vom wirtschaftlichen Aufschwung, führte dazu, dass weit mehr Privathaushalte als jemals zuvor in der Geschichte Wohneigentum erwerben konnten. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde Wohneigentum zu einem in allen Schichten verbreiteten Gut, insbesondere die auf die breiten unteren Schichten ausgerichtete Förderpolitik trug zu einer Demokratisierung des Wohneigentums bei. Im sozialen Wohnungsbau von 1953 bis 1956 beispielsweise errichteten Arbeiter jährlich zwischen 21 und 26 % der Eigenheime, Beamte und Angestellte 10 bis 16 % und Selbständige 10 bis 11 %; im frei finanzierten Wohnungsbau errichteten Arbeiter 24 bis 33 % der Eigenheime, Beamte und Angestellte 14 bis 18 %. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde Wohnei-

gentum also zu einem in allen Schichten verbreiteten Gut².

- Die dritte bedeutende Weichenstellung war das 1960 verabschiedete Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht („Abbaugesetz“). Es war der wichtigste Schritt bei der Liberalisierung des Wohnungsmarktes. Das Gesetz hob ab 1963 in einem mehrjährigen Prozess die öffentliche Wohnraumbewirtschaftung schrittweise auf, gab die Mietpreise frei und reduzierte – bei gleichzeitiger Einrichtung von Sozialklauseln im BGB – den Mieterschutz.

Der vhw und seine Verbandsarbeit

Die Arbeit des Verbandes beruht traditionell auf zwei Standbeinen. Dies ist zum einen die Wissenschaftsarbeit, die durch die vom vhw initiierten und moderierten – meist interdisziplinär zusammengesetzten – Arbeitskreise fundiert ist. Bei ihrer Zusammensetzung wird Wert auf eine Einbeziehung aller Akteursgruppen gelegt, die von den in diesem Kreis thematisierten Fragestellungen betroffen sind. Ein herausragendes Beispiel dieser Verbandsarbeit ist der bereits angesprochene Arbeitskreis Bau- und Bodenrecht des vhw.

Das zweite Standbein ist die ausgeprägte Fortbildungstätigkeit des Verbandes, die bereits 1949 aufgenommen wurde und bis zum Jahre 2006 in über 10.000 Veranstaltungen mehr als 630.000 Teilnehmer aus den Gebietskörperschaften und der Immobilienwirtschaft erreicht hat. „Diese umfangreiche Fortbildungstätigkeit“ – so der damalige Hauptgeschäftsführer Dr. Simon in seinem Tätigkeitsbericht auf dem 3. Volksheimstättentag in Hannover 1949 – „gibt dem vhw die Aktivlegitimation, die hierbei gesammelten Erfahrungen gegenüber den Organen der Gesetzgebung und der Verwaltung zu vertreten

² Siehe Schulz, G. (2006): Zur Sozialgeschichte des Wohneigentums. In: *Bibliothek des Eigentums, Band 3, Kultur des Eigentums*, S. 369 ff (374), Berlin/Heidelberg.

und darauf zu dringen, dass sie in den Gesetzen, Verordnungen und Erlassen Berücksichtigung finden. Das setzt jedoch voraus, dass wir die Fülle der Einzelerfahrungen sorgfältig sammeln, sichten und auswerten und erst in verarbeiteter und allgemeingültiger Form an den Gesetzgeber herantragen. In dieser einzigartigen Verbindung von praktischer Arbeit und wissenschaftlicher Auswertung dürfte deshalb die eigentliche Stärke unseres Verbandes liegen.“

Der vhw und sein Beitrag für die Bürgergesellschaft

Sechzig Jahre gelebte Demokratie haben gezeigt, dass die in den Anfängen der Bundesrepublik vorhandene Sorge um die Akzeptanz des demokratischen Gemeinwesens durch den Bürger unbegründet war. Nicht zuletzt die Eigentumsordnung der Bundesrepublik Deutschland hat dazu beigetragen, dass der Wettbewerb der Gesellschaftssysteme zwischen West und Ost zugunsten des Westens entschieden wurde. Ein Gang durch die Städte Ostdeutschlands nach der Wende machte die Überlegenheit einer demokratisch verfassten Privateigentumsordnung mehr als deutlich.

Sechzig Jahre erlebter Demokratie haben den Bürger selbstbewusster und den Staat unsicherer gemacht. Die Unsicherheit des Staates ist auch auf seine kontinuierlich schwindenden Handlungsspielräume zurückzuführen. Internationalisierungsprozesse, bedingt durch die zunehmende Verflechtung der Weltwirtschaft, der Internationalisierung der Finanzmärkte und der fortschreitenden Integration Europas reduzieren in Gegenwart und Zukunft die Rolle der Bundesrepublik als Nationalstaat und führen zu neuen Grenzziehungen. Die wachsende Zahl supranationaler Institutionen erfordert die zunehmende Regulierung internationaler Transaktionen, wird aber zugleich Deregulierungsprozesse auslösen.

Schließlich ist ein Befund unbestritten: Der Staat hat im Laufe seiner Entwicklung mehr Aufgaben übernommen, als er mit den ihm verfügbaren Ressourcen ernsthaft erfüllen kann. Die Rede vom überforderten Staat kennzeichnet die Situation ebenso wie die These über den „Sozialstaat in der Krise“. Der Staat ist in der aktuellen Diskussion über das Verhältnis von Staat und Gesellschaft in die Defensive geraten.

Vor diesem Hintergrund erhalten Fragen gesellschaftlicher Transparenz, Möglichkeiten der tatsächlichen Wahrnehmung von Partizipation der Bürger sowie das Maß der Verantwortung des Einzelnen für sich selbst und die Gestaltung der Gesellschaft einen neuen Stellenwert. Sie sind auf der Suche nach einem neuen Gesellschaftsvertrag unter den Bedingungen einer globalisierten Wirtschaft und einer individualisierten Gesellschaft. Die Antwort ist das gesellschaftliche Leitbild der „Bürgergesellschaft“, das eine Neujustierung des Verhältnisses von Politik, Gesellschaft, Wirtschaft und Bürger anstrebt. Die Diskussion um Bürgergesellschaft ist zugleich Ausdruck der Unzufriedenheit mit der gegenwärtigen Politik und ein Versuch, gesellschaftliche Kontrolle über staatliches Handeln zurückzugewinnen. Der aktive Bürger übernimmt Gemeinwohlverantwortung auf unterschiedlichen Feldern. Er möchte dafür aber in höherem Maße die Entscheidungsfindung beeinflussen. Der Bürger verlangt als Gemeinwohllakteur eine Staatsorganisation, die Transparenz und Partizipation, Effizienz und Effektivität von Politik und Verwaltung sichert³.

Auch bei dem neuen Demokratiemodell der „Bürgergesellschaft“ bleibt der Staat als Problemlöser gefordert. Auf der Suche nach einer neuen Orientierung staatlichen Handelns wurde das Leitbild des „aktivierenden Staates“ (als Gegensatz zum bisherigen Leitbild des „Versorgungsstaates“) kreiert. Dieses Leitbild ist dadurch gekennzeichnet, dass es dem Staat

³ Siehe Haack, D. (2006) a.a.O., S. 30

die Aufgabe zuweist, überall dort die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung zu fördern, wo dies möglich ist, und sich bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben an dem Leitgedanken einer Stufung der Verantwortung zwischen Staat und Gesellschaft zu orientieren. Es bleibt aber in diesem Modell bei der Gewährleistungsfunktion des Staates. Sie macht deutlich, dass es in diesem Prozess nicht um eine Rückkehr zur „Privatrechtsgesellschaft“ geht, wo der Bürger sich selbst überlassen bleibt, sondern der Staat Verpflichtungen zum Schutz des Bürgers anerkennt. Das mit dem „Gewährleistungsstaat“ verfolgte Ordnungsmodell setzt zwar auf freie gesellschaftliche Entfaltung, es erlaubt die individuelle Verfolgung von Eigennutz, will aber zugleich durch Schrankensetzung Rücksichtnahme auf die Verwirklichung des Eigennutzes anderer und die Erreichung von Gemeinwohlzwecken gewährleisten⁴.

Der vhw hat dieses neue Leitbild einer Verantwortungsteilung zwischen Staat und Bürger aufgegriffen und zur Leitlinie seiner künftigen Verbandspolitik gemacht. In seiner Satzung vom 24. September 2003 wurde dies bei den Zielen und Aufgaben des Verbandes (§ 3 der Satzung) manifestiert: *„Der Verband dient ausschließlich wissenschaftlichen Zwecken und Zwecken der Bildungsförderung durch Forschung, Lehre und Öffentlichkeitsarbeit zur Verbesserung der Beziehungen zwischen den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere durch Stärkung der Souveränität des Bürgers.“*

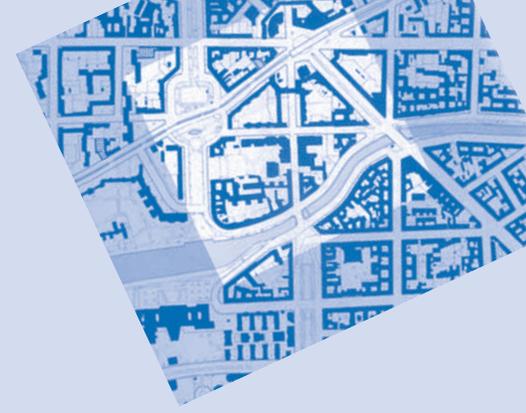
Dem vhw ist allerdings bewusst, dass der Bürger auf eine erweiterte Teilhabe in den Handlungsfeldern Wohnen und Stadtentwicklung bislang nur unzureichend vorbereitet und eingestellt ist. Seine jahrzehntelange Prägung durch die

(gewollten) Unvollkommenheiten des Wohnungsmarktes hat bei ihm nicht zur Herausbildung der notwendigen Kompetenzen und Denkmuster geführt. Der Bürger muss daher zunächst befähigt werden, seine Bedürfnisse und Wünsche auf dem Wohnungsmarkt und für den Prozess im Stadtraum zu erkennen, zu formulieren und einzusetzen. Denn nur durch eine Emanzipation des Bürgers kann das Leitbild der „Bürgergesellschaft“ eingelöst werden.

Die Anpassung der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik an die Prinzipien und Bedingungen der „Bürgergesellschaft“ im „aktivierenden Staat“ voranzutreiben, ist die künftige Aufgabe des vhw. Die Funktionsfähigkeit des aktivierenden Staates im Sinne einer neuen Arbeitsteilung und insbesondere die erweiterte Rolle und Teilhabe des Bürgers setzen auf jeder Bewertungs- und Gestaltungsebene von Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik differenzierte Kenntnisse über Zusammenhänge, sachliche und räumliche Wirkungsmuster oder Bürgerverhalten und -wünsche voraus. Nur auf der Basis entsprechender Informationen kann geklärt werden, welche Handlungsfelder in welcher Form staatliche Aufgabe bleiben sollen und wie das Partizipationserfordernis ausgestaltet und umgesetzt werden kann.

Zu diesem Zweck müssen neue Instrumente entwickelt und sachgerecht eingesetzt werden. Vor allem gilt es, die bestehenden Informationsdefizite über wohnungsbezogene Einstellungen und räumlich-qualitative Verhaltensmuster der Bürger systematisch abzubauen. Auch bei Fragen der Partizipation in Entscheidungs- und Gestaltungsverfahren ist zu ermitteln, ob, bei welchen Themen und in welcher Form der Bürger einbezogen werden will und wie seine Partizipationsbereitschaft verbessert werden kann.

⁴ Siehe Hoffmann-Riem, W. (2005): *Das Recht des Gewährleistungsstaates*. In: Schuppert, G. F. (Hrsg.): *Der Gewährleistungsstaat – ein Leitbild auf dem Prüfstand. Schriften zur Governance-Forschung, Band 2, Baden-Baden*.



Resümee

Wie lassen sich nun 60 Jahre vhw nach einem zugegebenermaßen komprimierten Rückblick zusammenfassen? War in der Nachkriegszeit angesichts der akuten Wohnungsnot und nahezu 10 Mio. Vertriebener die Verbandsarbeit darauf ausgerichtet, den Bürger über das Wohnen im eigenen Heim in das Gemeinwesen der Bundesrepublik zu integrieren, so konnte, dank der gewaltigen Anstrengungen des Staates und natürlich auch durch die verbandspolitischen Interventionen des vhw, den breiten unteren Schichten der Erwerb von Wohneigentum ermöglicht werden. Es kam zu einer Demokratisierung des Wohneigentums – ein Novum in der deutschen Geschichte. Mit diesem Erfolg und der damit einhergehenden Entspannung auf den Wohnungsmärkten verlor die noch bei der Gesetzgebung zum I. und II. WoBauG vom Verband vertretene These, dass nicht die Wohnform, sondern die Rechtsform der Wohnungsnutzung entscheidend sei, ihre überragende Bedeutung.

Mit der Neuausrichtung der Verbandsarbeit an dem gesellschaftlichen Leitbild der „Bürgergesellschaft“ und dem damit verbundenen Postulat der Orientierung an den Bürgerwünschen wird es nicht mehr „die“ zu präferierende Wohnform oder „den“ zu favorisierenden Wohnort geben; Maßstab ist vielmehr der Bürgerwille. Grenzen für die künftige Souveränität des Bürgers wird man allerdings dort finden müssen, wo übergeordnete Interessen der Gesellschaft berührt werden. Als sinnvolles Kriterium für die „Grenzziehung“ eignet sich das Gebot der Nachhaltigkeit. Es gilt hier, Elemente einer zeitgemäßen Konsumethik nach dem Leitbild des zukunftsfähigen Konsums zu entwickeln.

Als Fazit 60-jähriger Verbandsarbeit lässt sich abschließend festhalten: Der Bürger war, ist und bleibt der Mittelpunkt der Verbandsarbeit des vhw. ●

DER WANDEL

STÄDTEBAULICHER LEITBILDER IN SECHS JAHRZEHTEN

Sechzig Jahre vhw – das sind auch 60 Jahre Wohnungs- und Siedlungsbau nach unterschiedlichsten städtebaulichen Leitbildern. Im Zuge des Wiederaufbaus und der Stadterweiterung hat insbesondere die Moderne im Städtebau wesentlich das Bild der Städte in Deutschland geprägt. Zwar ist der Einfluss der Charta von Athen auf die *gegliederte und aufgelockerte Stadt*, auf die *autogerechte Stadt* und auf die Großsiedlungen am Stadtrand auch heute noch unverkennbar, dennoch unterliegen die verschiedenen Leitbilder im Laufe der Zeit immer wieder Revisionen. Der vhw hat den Wandel der städtebaulichen Leitbilder in den letzten 60 Jahren bis hin zur *Wiederentdeckung der europäischen Stadt* im Laufe der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts aktiv begleitet und wird dies auch weiterhin tun.

Der vhw feiert in diesem Jahr 60 Jahre Verbandsarbeit und veranstaltet seinen Verbandstag 2006 unter dem Motto *Mit-tendrin statt nur dabei – Bürger entwickeln Stadt* inmitten der Bundeshauptstadt Berlin. Vor diesem Hintergrund wollen die zwischen den Kapiteln dieses Tätigkeitsberichts eingestreuten Fotos als kleines „städtebauliches Bilderbuch Berlin“ auf die Stadt Bezug nehmen und die sechs vergangenen Jahrzehnte Revue passieren lassen. Dabei illustrieren die ausgesuchten Siedlungsbeispiele Berlins exemplarisch die unterschiedlichen Leitbilder im Wohnungs- und Siedlungsbau von 1946 bis heute. ●

Die fünfziger Jahre



**Hansaviertel in Berlin (Tiergarten)
1956-1958**

Im zweiten Weltkrieg wurde das bürgerliche Hansaviertel zu 75 Prozent zerbombt und anschließend komplett abgerissen. Im Rahmen der internationalen Bauausstellung „Interbau 1957“ sollten auf dem Gelände des alten Hansaviertels bezahlbare Wohnungen gebaut und lebenswerte Wohnbedingungen geschaffen werden, die den Bedürfnissen der Menschen nach Licht, Luft, Sonne, Grün- und Freiflächen entsprachen. Renommierete Architekten, Städtebauer und Landschaftsplaner aus Westberlin, Westdeutschland und dem europäischen Ausland schufen in einer Einheit im Grünen verschiedene Bauformen nebeneinander, vom Punkthochhaus bis zur flachen „Teppichbebauung“.





1. vhw-VERBANDSPOLITIK

1.1 DAS PROJEKT „NACHFRAGE-ORIENTIERTE WOHNUNGSPOLITIK“ – PROJEKTFELDER UND GRUNDLAGENFORSCHUNG 2005/2006

1.1.1 Überblick

Das in den letzten Jahren entwickelte und in mehreren Bereichen erfolgreich angewendete Instrumentarium zur qualitativen Nachfrageforschung aus dem Projekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ (vgl. zuletzt Tätigkeitsbericht 2004/2005, Kap. 1.2) bildete im Berichtszeitraum die methodische Grundlage für mehrere neue Projekte. Damit ist die Entwicklungsphase des 2002 eingeleiteten Projektes endgültig in ein Stadium laufender Nutzung übergegangen. Insgesamt findet die nachfrageorientierte Neuausrichtung des Verbandes nunmehr ein belastbares analytisches Fundament, mit dessen Hilfe die verschiedenen Ebenen und Etappen auf dem Weg zu einer bürgerorientierten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, wie sie vom vhw verfolgt wird (vgl. Beitrag „Zukunft braucht Herkunft...“, S. 4 ff.), systematisch erschlossen werden können. Erst die belastbaren Erkenntnisse über Bedürfnisse und Verhalten des Bürgers als Nutzer von Wohnraum- und Stadtangeboten erlaubt der öffentlichen Hand wie Unternehmen den Übergang zu einer nachfrageorientierten Politik, an deren Ende ein neues, von Partnerschaft und Teilhabe geprägtes Verhältnis zum und mit dem Bürger stehen soll.

Die neu eingeleiteten Projekte werden nachfolgend in verschiedenen Kapiteln einzeln vorgestellt (vgl. Kap. 1.3.3 und 1.3.4). Neben dem jeweiligen spezifischen Erkenntnisziel besteht ein wichtiges Anliegen des vhw darin, den beteiligten Kommunen

und sonstigen Trägern ein Netz von Angeboten mit einer einheitlichen methodischen Basis und einer bürgerorientierten Zielsetzung vorzulegen. Mit mehreren Kommunen, unter denen einige bereits seit mehreren Jahren als Modellstädte an der Projektarbeit beteiligt sind, ist diese vernetzte Partnerschaft bereits vorangetrieben worden; dies sind die Städte Berlin, Essen, Hannover und München.

Zu den im Berichtsjahr neu eingeleiteten Projekten, in denen die qualitative Arbeit zur Anwendung kommt, zählen:

- Die Transformation der Wohnangebotslandschaft in Deutschland – Folgen für Wohnungsversorgung und Stadtstrukturen (vgl. Kap. 1.3.3). Hier wird in mehreren Fallstädten – bis zum Sommer 2006 standen Berlin, Essen, Hannover und Kiel bereits fest, mehrere andere sind angefragt – kleinräumlich die Geschäftsstrategie der neuen Investoren am Wohnungsmarkt im Hinblick auf Bestandsaufwertungen, Mietenpolitik und Einzelprivatisierung geprüft und im Hinblick auf ihre Wirkungen auf sozialräumliche Bewohnerstrukturen, Wohnungsversorgung und Wohnkostenbelastung sowie Folgen für die Funktionsfähigkeit des Marktes bewertet. Dabei kommt die im Projekt genutzte Lebensweltypologie der Sinus-Milieus® (und ihre feinkörnige Übertragung durch MOSAIC-Milieus®) ebenso zum Einsatz wie die qualitative Grundlagenforschung.
- Das Projekt „Bürgerorientierte Kommunikation“ (vgl. Kap. 1.3.4) versucht, neue Wege für erfolgreiche und erweiterte Beteiligungsstrategien auf der Basis der qualitativen Nachfrageforschung aus dem Projekt zu erschließen. Zwischenergebnisse und der Übergang in die zweite Projektphase stehen im Mittelpunkt des diesjährigen Verbandstages in Berlin.
- Als mögliches weiteres Arbeitsfeld wird derzeit das Projektthema „Segregation/Integration“ geprüft. Auch



1. vhw-VERBANDSPOLITIK

hier könnte eine erweiterbare Messung von sozialräumlichen (Ent-)Mischungs- bzw. Konzentrationstendenzen mit Hilfe des entwickelten Instrumentariums die Erkenntnisse über Stand und Entwicklung des für den sozialen Zusammenhalt der Städte so wichtigen Phänomens erheblich erweitern, zumal das „klassische“ Instrumentarium zunehmend an Grenzen stößt. Darüber hinaus könnte – erstmals in Deutschland – eine fundierte empirische Forschung Aufschluss über Wirkungszusammenhang und -richtung von Entmischungs- oder Konzentrationstendenzen liefern und daraus wichtige Hinweise zur Wirksamkeit von Steuerungsmaßnahmen und -instrumenten ableiten.

Zu den unmittelbaren konkreten Tätigkeiten im vergangenen Jahr zählten:

- Die erneute Beteiligung des vhw an der jährlichen **Trendbefragung** des Sinus-Institutes im Herbst 2005;
- die Weiterführung der methodischen Arbeit mit den **Modellstädten** Berlin, Essen, Hannover, Köln und München;
- die Fortführung der **Beratungstätigkeit** für Wohnungsunternehmen, Bauträger und Kommunen (vgl. Kap. 2.3);
- die Einleitung und Umsetzung der Zusammenarbeit mit einigen **Kommunen** in den **neuen Bundesländern**;
- die Nutzung der im Projektrahmen gewonnenen Erkenntnisse im **Fortbildungsbereich** (s. Kapitel 2.1.2);
- eine erneut breit gefächerte **Kommunikationstätigkeit**. Diese wurde durch eine Reihe von Veranstaltungen, die Einbeziehung des Ansatzes in das Programm des Verbandstages 2005 in Essen einschließlich mehrerer Analysen zur Wohnungsmarktregion und zu einem Teilmarkt innerhalb Essens (vgl. dazu Kap. 4 und Forum Wohneigentum Nr. 5/2005), die erneute Teilnahme an

der Immobilienmesse EXPO REAL in München im Oktober 2005, der Vorstellung des Ansatzes im Rahmen mehrerer eigener und Drittveranstaltungen sowie eine Vielzahl von unmittelbaren Präsentationen in Bund, Ländern, Kommunen sowie gegenüber der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft umgesetzt. Darüber hinaus wurden ausgewählte Ergebnisse der konkreten Projektarbeit und der Grundlagenforschung im *Forum Wohneigentum* veröffentlicht.

1.1.2 Grundlagenforschung: Ergebnisse der Sinus-Trendforschung 2005

Die Beteiligung des vhw an der Sinus-Trendbefragung im Herbst 2005 mit einem umfangreichen exklusiven Fragenblock zielte ebenso auf die Erschließung neuer Themenfelder als auch auf die Ergänzung bereits in den Vorjahren eingeleiteter Themen. Wichtige Ergebnisse aus „Trend 2005“ wurden in der Zeitschrift *Forum Wohneigentum* (vgl. Heft 3 und 4/2006) dokumentiert. Zu den Schwerpunkten der Befragung zählten im vergangenen Jahr:

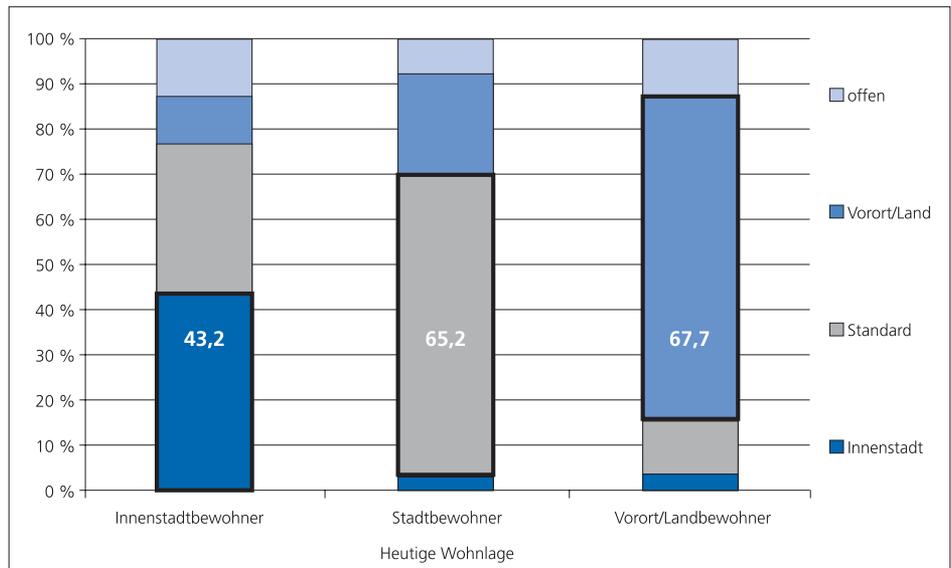
- **Qualitative Wohnnachfrageaspekte** wie – erstmalig vorgelegt – die gewünschten Attribute von Wohnung und Wohnumfeld oder wohnräumliche Lagepräferenzen. Bei den **Wohnattributen** wurde erwartungsgemäß die Dominanz preislicher Faktoren deutlich. Vordere Plätze auf der Bedeutungsskala (Antworten: „ist entscheidend“) nahmen neben wohnunmittelbaren Aspekten wie Größe der Wohnung (wichtig für 60 % der Befragten, Wohnungsschnitt dagegen nur für 49 %) auch der Zustand des Gebäudes (ebenfalls 60 %), die Wohngegend (53 %), die Sicherheit im Wohnviertel (46 %) und die Lärm- und Abgassituation (42 %) ein. Dagegen ist der Gebäudetyp nur für 34 % aller Befragten

ein entscheidendes Auswahlkriterium, aber für 40 % der Paare mit Kindern. Eine ähnliche Diskrepanz zeigt sich hinsichtlich des „Gartens zur persönlichen Nutzung“, der 34 % aller Befragten, aber bei fast 45 % der Paare mit Kindern entscheidend ist. Auch hier erklärt sich der Fortzug vieler Familien in das Stadtumland. Zwischen den Sinus-Milieus® gab es deutliche Unterschiede; so war zum Beispiel – entsprechend ihrer Risikoabneigung – für Haushalte der *Bürgerlichen Mitte* der Sicherheits-

aspekt mit 67 % um die Hälfte wichtiger als für alle Befragten.

- Durch die Vorgabe von vier Raumkulissen – Innenstadt, Stadtrand, Stadtumland, Land – sowie die Zuordnung der eigenen Wohnung zu einer dieser **Lagetypen** wurde die grundsätzliche Präferenz für urbanes, suburbanes und ländliches Leben erkundet. Besonders aufschlussreich war, dass von einem generellen Rückkehrdrang in die Städte nicht die Rede sein kann. Bundesweit zieht es nur 4 % der heutigen Stadtrandbewohner im Umzugsfall in die Innenstadt, unter den Umlandbewohnern sind es 6 % – wobei die Abweichungen zwischen Ost- und Westdeutschen gering ausfallen. Umgekehrt wollen nur 40 % der heutigen Innenstadtbewohner bei einem Umzug erneut in diesen Raumtyp ziehen – in Westdeutschland 43 % (s. Diagramm 1). Besonders gering ist die Neigung zum innerstädtischen Wohnen bei Familien

Diagramm 1: Künftige Wohnlagepräferenz im Fall eines Umzuges nach heutiger Wohnlage – Westdeutsche



mit Kindern, unter denen bundesweit nur 6 % eine entsprechende Präferenz bekundeten.

Das Bild von den potenziellen Stadtrückkehrern fällt differenziert aus. Deutlich überrepräsentiert sind besser situierte Haushalte – sowie einige der Sinus-Milieus®. Nur durch diese differenzierte Beschreibung der Rückkehrwilligen in Verbindung mit den spezifischen Gegebenheiten in den potenziellen Zielstädten lässt sich ein selektives Phänomen erschließen, das vorschnell zu einem allgemeinen Trend erklärt worden ist.

- Erstmals wurden mit Hilfe von Fotokarten, auf denen jeweils ähnliche Bauformen in einem vergleichbaren Zustand abgebildet waren, die Präferenzen der Nachfrager für bestimmte **Gebäudetypen** abgefragt. Dabei ging es zum einen um das „Gefallen“, zum anderen um die Erkundung der Vorstellung der Befragten, im Falle

1. vhw-VERBANDSPOLITIK



Sanierte Zeile



Sanierter Altbau

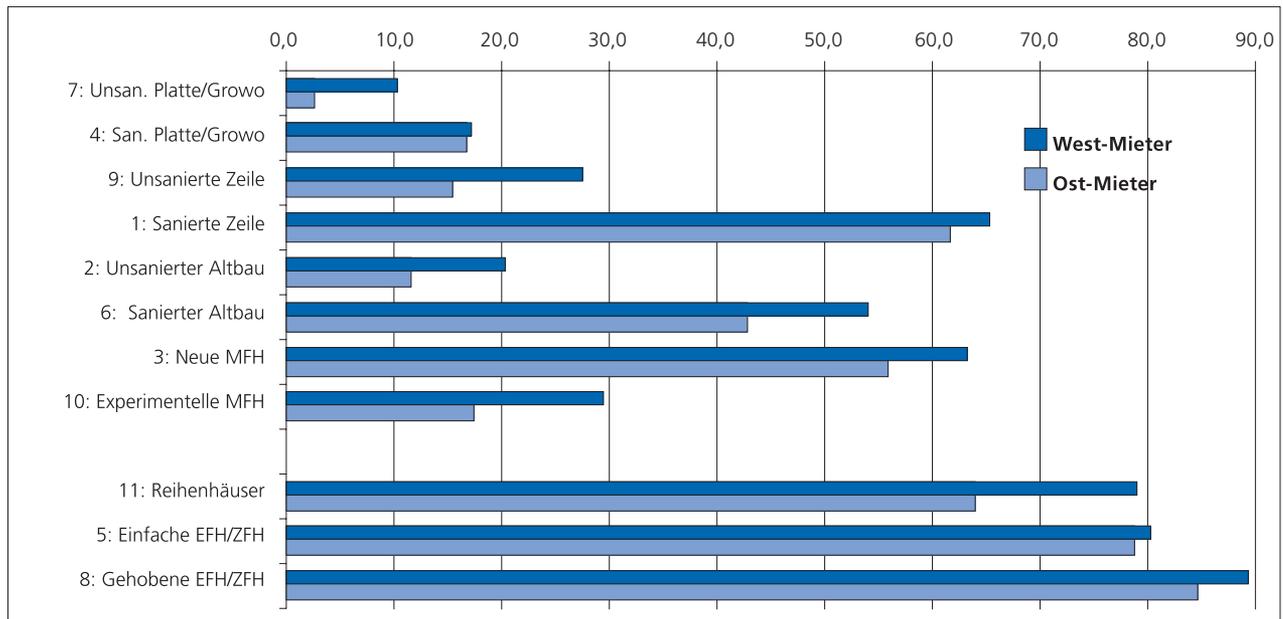
eines erforderlichen Umzuges in eines der vorgelegten Gebäude einzuziehen. Bei mehreren Bauformen – Altbau, Zeilenbau, Großsiedlung/Plattenbau – wurden Fotos vor und nach der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen vorgelegt, um auf diese Weise den nachfrageseitigen Nutzen entsprechender Maßnahmen zu erschließen. Die Ergebnisse zeigen, dass es insbesondere für Großsiedlungen und Plattenbauten kaum eine nennenswerte Zusatznachfrage gibt – selbst wenn diese



Experimentelle MFH

durch Sanierungsmaßnahmen aufgewertet worden sind. Dies bedeutet, dass diese Bauformen insbesondere in Märkten mit einem verfügbaren und leistbaren Alternativangebot im Geschosswohnungsbereich künftig einen noch schwereren Stand im Wettbewerb um (neue) Mieter haben werden. Aufschlussreich waren auch die Erkenntnisse über die Dimension der potenziellen Nachfrage für experimentelle Bauformen, wengleich die Auswahl der vorgelegten Bilder hier sicherlich das Ergebnis beeinflusst haben dürfte. Insgesamt zeigt sich, dass Altbau und Zeilenbau durch Sanierung erheblich an Zuspruch gewinnen (s. Diagramm 2). Erst die Einführung weiterer differenzierender Merkmale – wie insbesondere die Milieuzugehörigkeit – führt jedoch zu einem zielgruppengerechten Präferenzmuster. Die Milieustruktur in einer Stadt oder die über eine milieubezogene Fluktuationsanalyse zu ermittelnde Nachfragedynamik gibt Aufschluss darüber, wie die künftigen Marktchancen der einzelnen Segmente aussehen und welches qualitative Zusatzangebot zur Befriedigung der qualitativen Nachfrage erforderlich ist.

Diagramm 2: Können Sie sich vorstellen, in eines der auf den Fotokarten gezeigten Gebäude einzuziehen? (Zustimmende Antworten in %)



- Ein weiteres wichtiges Thema in der Befragung 2005 waren das „**Wohnen im Alter**“ bzw. die Wohnwünsche der künftigen Senioren: Dies ist umso bedeutsamer, als sich bei jenen, die mittelfristig ins Rentenalter kommen, deutliche Veränderungen in der qualitativen Nachfrage gegenüber den heutigen Senioren abzeichnen. Viele der von den heutigen Senioren bewohnten Wohnungen werden es aufgrund der Kombination von Lage und Qualität schwer haben, von den künftigen Senioren akzeptiert zu werden. Zudem werden Veränderungen im Mobilitätsverhalten erhebliche räumliche und qualitative Nachfragewirkungen entfalten. Auch die Milieuzugehörigkeit gibt wichtige Hinweise darauf, ob mit einem Verbleib der Befragten in ihrer angestammten Wohnung oder eher mit einem Umzug zu rechnen ist. Im Einzelnen

wurden die Ergebnisse dieses Teils der Befragung im *Forum Wohneigentum* (Heft 3/2006) beschrieben.

- Im allgemeinen Teil der vhw-spezifischen Befragung wurden erneut die **Wahrnehmung des Marktes und die Rolle der Politik** im Wohnungsbereich hinterfragt. Außerdem standen erneut die Wohnzufriedenheit und Umzugswünsche zur Beantwortung an. Der Wohnungsmarkt bleibt zwar auch 2005 für eine Mehrheit der Befragten (57 %) „schwer durchschaubar“, dies bedeutet jedoch einen Rückgang von immerhin sieben Prozentpunkten gegenüber 2003. 18 % nutzen inzwischen das Internet um sich zu informieren, im (jungen) Milieu der *Experimentalisten* sind es bereits 42 %. Gleichzeitig interessieren sich jedoch nur 26 % der Befragten dafür,



1. vhw-VERBANDSPOLITIK

„was sich am Markt so tut“. Ambivalent bleibt die Bewertung der Rolle der Politik. Einerseits finden 53 %, dass es „umso besser sei, je weniger sich der Staat in den Wohnungsbau einmische“. Andererseits meinen fast 60 %, dass das Wohnen von Menschen „eine so wichtige Sache“ sei, dass man sie nicht „dem freien Markt überlassen dürfe“. Auch finden es erneut 68 % der Befragten wichtig, dass „Politiker einen Plan haben, wie Städte und Gemeinden in zwanzig Jahren aussehen sollen.“ Fast 80 % der Befragten befürworten die staatliche Förderung des Wohneigentumserwerbs, darunter besonders viele *Moderne Performer* (89 %) – mit ihrer hohen Wohneigentumsneigung – sowie Haushalte der *Bürgerlichen Mitte* (86 %). Auffällig ist schließlich der starke Anstieg der Umzugsbereitschaft einiger Sinus-Milieus im Vergleich zum Vorjahr. Besonders betroffen sind davon die generell besonders fluktuationstarken Modernen Performer und Experimentalisten. Diese beiden Milieus führen mit je gut 60 % auch die – mit insgesamt 46 % leicht rückläufige – Gruppe derjenigen an, die in Deutschland „ungewöhnliche Wohnideen vermisst“.

Die Ergebnisse der Trendbefragungen 2003 bis 2005, an denen sich der vhw mit einer Vielfalt an wohnungs- und stadtbezogenen Themen beteiligt hat, haben wichtige Aufschlüsse über die Einstellungen der Nachfrager zu vielen wohnungsrelevanten Bereichen erbracht und die Entwicklung differenzierter Wohnnachfrageprofile einzelner Nachfragetypen und Milieus ermöglicht. Aus diesem Grund wird der vhw im kommenden Berichtsjahr den Schwerpunkt seiner qualitativen Grundlagenforschung auf die Fundierung der eingangs erwähnten Einzelprojekte legen, wobei „Bürgerbeteiligung“ und „Segregationsforschung“ im Vordergrund stehen sollen.

1.1.3 Die Arbeit mit den Modellstädten

Die Modellstadtarbeit wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. In den drei Sitzungen während des Berichtsjahres standen die Kommunikation der Ergebnisse der Trendforschung sowie der Kommunalanalysen im Vordergrund, wie sie beispielsweise für den Verbandstag 2005 (Wohnungsmarktregion Essen) oder für die gemeinsame Veranstaltung mit dem nordrhein-westfälischen Landesministerium für Bauen und Verkehr zum Wohnungsmarkt in der Region Köln-Bonn erarbeitet worden sind.

Die künftige Arbeit mit den Modellstädten soll, wie eingangs angedeutet, durch eine Schwerpunktverlagerung von der Grundlagenarbeit hin auf die themenspezifische Nutzung gekennzeichnet sein. Die Mitarbeit mehrerer Modellstädte in den Projekten „Transformation der Angebotslandschaft“ und „Bürgerorientierte Kommunikation“ dokumentiert diesen neuen Kurs. Ungeachtet dessen wird die Zusammenarbeit und der Austausch im Bereich „Methodik“ und „Grundlagenforschung“ parallel weitergeführt und gepflegt. Insgesamt soll die gemeinsame Arbeit somit aus einem zeitlich und sachlich terminierten Rahmen in eine dynamische Zusammenarbeit überführt werden.

Zugleich will der vhw mit den gewonnenen Erkenntnissen eine größere Zahl von Kommunen ansprechen, wie dies im Berichtsjahr bereits erfolgt ist. Dies betrifft nicht zuletzt auch die neuen Bundesländer, wo sehr kurzfristig Fragen wie solche zum Umgang mit den Folgen des Bevölkerungsrückgangs oder mit nicht marktfähigen Wohnungsbeständen beantwortet werden müssen. Hier können die Projektergebnisse des vhw eine wichtige Hilfestellung leisten.

1.1.4 Kommunikation

Im Berichtsjahr wurden das Projekt und ausgewählte Markt- bzw. Querschnittsanalysen erneut in einer Reihe von Veranstaltungen des vhw und von Drittveranstaltern einem breiteren Fachpublikum vorgestellt. Zu diesen Veranstaltungen gehörten unter anderem:

- Präsentationen im Rahmen der EXPO REAL im Oktober 2005 in München;
- eine gemeinsame Veranstaltung des vhw mit dem nordrhein-westfälischen Fachministerium zum Wohnungsmarkt in der Region Köln-Bonn ebenfalls im Oktober 2005;
- eine Präsentation zum Thema „Wohnen in der Innenstadt“ im Rahmen der von der Stadt München organisierten Veranstaltungsreihe „Zukunft findet Innenstadt“ im Februar 2006 sowie einer ähnlichen Veranstaltung des Deutschen Instituts für Urbanistik in Berlin im Dezember 2005;
- Präsentationen vor dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) im August 2005 und anlässlich der Jahrestagung in Lübeck im Januar 2006;
- die Vorstellung des Ansatzes und ausgewählter regionsspezifischer Ergebnisse auf dem Verbandstag des Bundesverbandes Freier Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen Anfang April 2006 in Düsseldorf;
- die Landesausschusssitzung Schleswig-Holstein des vhw in Kiel im April 2005;
- Präsentation und Diskussion des Ansatzes und wichtiger Arbeitsergebnisse beim Arbeitskreis Wohnimmobilien

der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. in Leipzig im Mai 2006;

- die Präsentation von Auswertungen zu familienspezifischen Ergebnissen vor der Arbeitsgruppe „Neue Finanzierungsmodelle für das selbst genutzte Wohneigentum“ im Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen Ende Januar 2006.

Für das zweite Halbjahr 2006 ist eine Reihe weiterer Veranstaltungen geplant; erneut werden der Ansatz und ausgewählte Ergebnisse gemeinsam mit den Partnern Sinus Sociovision und microm auch auf der EXPO REAL 2006 in München vorgestellt.

Parallel wurden wichtige Ergebnisse aus der laufenden Projektarbeit und der Grundlagenforschung im *Forum Wohneigentum* des vhw veröffentlicht. Auch andere Publikationen griffen das vhw-Konzept, ausgewählte Studien und wichtige Ergebnisse der Trendforschung auf, so zum Beispiel *Die Welt* die Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie Essen oder zum „Wohnen im Plattenbau“, die *Süddeutsche Zeitung* und die *Abendzeitung München* die Innenstadtdanalyse in München. ●

1.2 POLITIKBERATUNG

Der vhw hat die Gesetzgebungsarbeit zum Wohnungs- und Städtebau im Berichtszeitraum vom 1. Juli 2005 bis zum 30. Juni 2006 und die damit verbundenen politischen Entscheidungen begleitet.

Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat knapp zwei Jahre nach Inkrafttreten der zahlreichen Änderungen im Städtebaurecht durch das EAG Bau vom 24.06.2004 den Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte mit Datum vom 26. Mai 2006 vorgelegt.

Der Entwurf sieht u. a. unter bestimmten Voraussetzungen ein verkürztes Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Absicherung der Bestandssicherheit von Bebauungsplänen vor. Weitere wichtige Änderungen betreffen die Regelung verschiedener Unbeachtlichkeits-, Fehlerfolgen- und Präklusionsvorschriften.

Der vhw hat im Rahmen der Verbände-Anhörung am 26. Juni 2006 seine Position und Einschätzung zu dem Gesetzesvorhaben deutlich gemacht. In seiner Stellungnahme ist der vhw insbesondere auf folgende – hier auszugsweise genannten – Gesichtspunkte eingegangen:

Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB neu)

1. Nach Einführung einer über die europarechtlichen Vorgaben hinaus gehenden Umweltprüfung durch das EAG

Bau soll die Umweltprüfung im Bereich der Innenentwicklung nun auf das europarechtlich unabdingbar geforderte Maß zurückgeführt werden. Nach dem Überleitungsrecht des EAG Bau gelten die Regelungen der BauGB-Novelle aus dem Jahr 2004 einschränkungslos erst ab dem 21. Juli 2006 (§ 244 BauGB). Erfahrungsgemäß vergehen mindestens ein bis zwei Jahre, bis komplexe neue baurechtliche Regeln von der kommunalen Praxis verstanden und richtig angewendet werden. Insoweit überrascht es zumindest, dass schon vor dem uneingeschränkten Inkrafttreten der Neuregelungen des EAG Bau Regelungen vorgelegt werden, die das gerade eingeführte Verfahren der Umweltprüfung aufheben oder abschwächen wollen.

2. Vor diesem Hintergrund kann nach Auffassung des vhw eine erneute Novelle nur sinnvoll sein, wenn die mit ihr beabsichtigten Ziele der Verfahrenserleichterung und -beschleunigung mit höchster Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind.

Im Ergebnis erscheint zweifelhaft, ob mit Einführung des neuen § 13 a BauGB tatsächlich essentielle Verfahrensvorteile erzielt werden können.

Wie im Gesetzgebungsverfahren zum EAG Bau immer wieder herausgestellt wurde, entsteht durch die starke Formalisierung des einzuhaltenden Verfahrens in aller Regel bei der Durchführung der Umweltprüfung keine

nennenswerte Verlängerung der Verfahren. Dem gegenüber stehen die mit Einführung des neuen § 13 a BauGB erforderlichen Verfahrensschritte für den Fall, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dies gilt in besonderem Maße für die gegebenenfalls vorzunehmende Vorprüfung.

3. Den beabsichtigten Verfahrenserleichterungen stehen materiell-rechtliche Folgen im Bereich des Umwelt- und Naturschutzes gegenüber. Insoweit ist zu erwarten, dass nach der vorgeschlagenen Regelung durch Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung und den Wegfall der Eingriffsregelung bestimmte Umweltkonflikte nicht mehr in gewohnter Weise berücksichtigt werden können. Betroffen sein können hiervon Umweltprobleme, die gerade vermehrt in Innenbereichen auftauchen.

Weiter vorgesehene Änderungen im Bereich der Planerhaltung; Verkürzung der Antragsfrist für Normenkontrollverfahren, materielle Präklusion

Der Entwurf sieht eine deutliche Minderung der Rechtsschutzkontrolle durch materielle und prozessuale Präklusionsbestimmungen vor (§ 215 Abs. 1 BauGB-E; § 47 Abs. 2 und Abs. 2 a VwGO-E). Das erweckt aus der Sicht des vhw verfassungsrechtliche und europarechtliche, aber auch kommunalpolitische Bedenken.

1. Ziel der einschneidenden Präklusionsbestimmungen ist es, die Bestandssicherheit von Bebauungsplänen gerade durch eine deutliche Rücknahme eines effektiven Rechtsschutzes zu erreichen. Das ist nach Auffassung des Verbandes nicht der richtige Weg. Die Novelle sollte nicht den prozessualen Rechtsschutz erneut verkürzen, sondern die Frage nach den Gründen der offenbar unterstellten erhöhten Fehleranfälligkeit der Bauleitpläne

stellen und dazu ggf. den Fehlerkatalog des § 214 BauGB überprüfen.

Nicht ersichtlich wird aus der Begründung des Entwurfs, dass die neuen Präklusionsbestimmungen notwendig sind. An der bisherigen Sachlage, die bei der Novellierung im Jahre 2004 vorlagen, hat sich nichts erkennbar geändert. Die stillschweigende Annahme des Entwurfs, innerhalb eines Jahres könnten Rechtsmängel stets erkannt und in zumutbarer Weise gerichtshängig gemacht werden, ist aus der Sicht der Praxis unrealistisch. Obwohl in verfahrensrechtliche Regelungen eingekleidet, führt dieses Präklusionsrecht tatsächlich zu einem materiellen Rechtsverlust.

Selbstverständlich ist das Gebot der Rechtssicherheit ein zu beachtender rechtsstaatlicher Wert. Legitimen, auch grundrechtlichen Belangen von durch Bauleitplanung Betroffenen sollte aber nicht pauschal der Gesichtspunkt der Beschleunigung und Effizienzorientierung entgegengesetzt werden. Aus der Entwurfsbegründung wird nicht ersichtlich, dass die seit 2004 bestehende Rechtslage tatsächlich und in nennenswerter Weise zu einer Behinderung einer politisch erwünschten Investorentätigkeit geführt hat. Wer gerade aus diesem Grunde für eine erhöhte Bestandssicherheit sorgen will, kann dies durch Sonderregelungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) erreichen.

2. Die rechtsstaatliche Härte der einjährigen Präklusion wird durch Hinweispflichten nicht wirklich gemindert. Die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 2 BauGB-E dürfte im Zweifelsfall weitestgehend leer laufen. Es ist bekannt, dass gerade die Überfrachtung mit zahlreichen Hinweisen in öffentlichen Bekanntmachungen nur eine formale kompensatorische Wirkung gegenüber dem



1. vhw-VERBANDSPOLITIK

Rechtsverlust besitzt, der mit der jetzigen Novellierung möglich wird. Dass die Missachtung der Hinweispflicht zudem gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB-E unbeachtlich sein soll, zeigt an, dass der Entwurf auf eine rechtliche Sanktion verzichten will. Das macht den ohnedies schwachen Kompensationsgehalt der Hinweispflicht illusorisch.

Die mit der Hinweispflicht und der einjährigen Präklusionsfrist verbundene Annahme, die individuelle materielle Betroffenheit könne beizeiten erkannt werden, ist ebenfalls aus Sicht der Praxis unrealistisch. Bereits nach derzeitigem Planungsrecht ist die Gemeinde in ihrer Bauleitplanung hinreichend dadurch geschützt, dass ein Mangel im Abwägungsvorgang nur auf der Grundlage der § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3, § 4a Abs. 6 BauGB erheblich sein kann. Die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zeigt auf, dass damit ein hinreichender Filter zugunsten der Bestandssicherung gegeben ist.

3. Das Präklusionsrecht des Entwurfs wirkt in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht wie ein Ausgleich gegenüber den erhöhten Anforderungen, wie sich diese aus der Plan-UP-RL für das Bauplanungsrecht ergeben. Das Planerhaltungsrecht – namentlich durch eine Verkürzung des Rechtsschutzes – darf aber in europarechtlicher Hinsicht nicht zu einer Minderung der Vorgaben für den Richtliniengeber führen. Der Entwurf bewegt sich hier bereits in einem kritischen Randbereich. Diese Bedenken bestehen auch hinsichtlich der Öffentlichkeits-RL 2003/35/EG im Hinblick auf § 214 Abs. 2a BauGB-E in Verb. mit § 13a BauGB-E. Es steht gerade nicht zur Disposition des nationalen Gesetzgebers, die Effektivität dieser Richtlinie durch ein „großzügiges“ Planerhaltungsrecht gleichsam zu relativieren. Der vhw hat den Eindruck gewinnen müssen, dass die Novelle

diesen Bedenken bislang nicht gerecht geworden ist. Nicht für eine Minderung, sondern im Sinne des „effet utile“ (Art. 10 Abs. 2 EGV) für eine Effektivität europarechtlicher Vorgaben hat der nationale Gesetzgeber zu sorgen. Es würde gerade die angestrebte Bestandssicherheit der Bauleitplanung gefährden, wenn der EuGH die deutschen Planerhaltungsvorschriften als zu weit gehend ansehen würde.

4. Zielsetzung der Präklusionsbestimmungen ist – unausgesprochen – der bauplanungsrechtliche „Nachbar“. Insoweit darf darauf hingewiesen werden, dass die Novellierung nicht nur den Bürger trifft, sondern zunehmend auch die Gemeinden selbst, wenn diese sich gegen die Planungen der Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung, aber auch bei Einzelvorhaben – etwa im Bereich des großflächigen Einzelhandels – wenden wollen. Es erscheint widersprüchlich, wenn die Rechtsposition der Nachbargemeinde – etwa in § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB 2004 oder in § 34 Abs. 3 BauGB 2004 – mit guten Gründen gestärkt werden soll, die mögliche Durchsetzung der so geschaffenen oder bestätigten Rechte jedoch wieder gemindert wird.
5. Die mit dem Entwurf beabsichtigten Gesetzesänderungen werden mit ihren recht einschneidenden Präklusionsregelungen jenseits der rechtlichen Bedenken in ihrer Langzeitwirkung insbesondere beim betroffenen Bürger möglicherweise den Eindruck verstärken, dass der Gesetzgeber immer weniger an einem Belange ausgleichenden Ergebnis interessiert zu sein scheint. Das kann zu Ernüchterung führen. Man kann nicht einen bewährten Rechtsschutz laufend – und dies ist seit der Novellierung von 1987 geschehen und wird mit dieser Novelle insoweit fortgesetzt – verkürzen, ohne dass die auch rechtspolitische Frage aufgeworfen werden muss,

ob damit – um eines geringen politischen Vorteils der investiven Beschleunigung von Vorhaben – nicht letztendlich das gewaltenteilende Rechtssystem insgesamt berührt wird. Der vhw betrachtet diese Entwicklung mit rechtspolitischer Sorge.

Insgesamt zeigt sich, dass der Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte Vorschläge von recht weit tragender und grundsätzlicher Bedeutung enthält.

Die Bundesregierung hat am 9. August 2006 den vom Ministerium vorgelegten Gesetzentwurf beschlossen (BR Drs. 558/06). Das Gesetz, das sich im parlamentarischen Verfahren befindet, wird zugleich im Rahmen eines Praxistests mit sechs Kommunen auf seine Praxistauglichkeit untersucht und soll voraussichtlich Ende des Jahres in Kraft treten. Der weitere Fortgang und das Ergebnis des Gesetzgebungsverfahrens bleiben abzuwarten.



1.3 ARBEITSGRUPPEN UND PROJEKTE

Der vhw dient in erster Linie wissenschaftlichen Zwecken. Um dieser Aufgabe nachzukommen, hat der Verband in seiner Bundesgeschäftsstelle verschiedene Arbeitsgruppen mit renommierten Vertretern von Wissenschaft, Politik und Praxis eingerichtet. Flankiert wird die theoretisch-wissenschaftliche bzw. Wissen vermittelnde Arbeit des vhw durch die praktische Arbeit in konkreten Projekten.

1.3.1 Arbeitsgruppe „Instrumentarien zur Anpassung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen – vorrangig Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – bei abnehmen- der Bevölkerung“

(Vorsitz: Prof. Dr. jur. Hans-Jörg Birk)

Anknüpfend an die Tätigkeit der vhw-Arbeitsgruppen „Stadtumbau Ost/Stadtumbau West“ (2002/2003) sowie „Stadtumbau – Besonderes Städtebaurecht und Städtebauförderung“ (2003/2004) hat der vhw im Rahmen seiner Verbandsarbeit die Befassung mit dem Thema „Stadtumbau“ weiter geführt. Die im Juni 2005 unter Vorsitz von **RA Professor Birk** eingesetzte Arbeitsgruppe (s. Tätigkeitsbericht 2004/2005, Kapitel 1.3.1) hat im Berichtszeitraum 2005/2006 ihre Arbeit fortgesetzt und einen Entwurf des Endberichts vorgelegt.

Nachdem zu Beginn der Diskussion über den Stadtumbau die „Konkurrenz“ zwischen städtebaulichen Betrachtungsweisen und den Forderungen der Wohnungswirtschaft im Mittelpunkt stand, sind mittlerweile in einem zweiten Schritt die Konsequenzen für die technische Infrastruktur der Ver- und Entsorgung ins Bewusstsein getreten.

Vor dem Hintergrund des erreichten Diskussions- und Erkenntnisstandes hat die Arbeitsgruppe die sich aus Bevölkerungs-

rückgang und Rückbau ergebenden Handlungsnotwendigkeiten im Bereich der technischen Infrastruktur in technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht ausgelotet und diesbezügliche Anpassungsmöglichkeiten insbesondere mit Blick auf die kommunalen Refinanzierungssysteme untersucht. Als Referenztypen näher betrachtet wurden hierbei vorrangig die Probleme der Medien Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Fernwärmeversorgung, jeweils bezogen auf unterschiedliche Raumtypen (Verdichtungsräume und ländliche Bereiche).

Nach derzeitigem Bearbeitungsstand sieht der **Bericht der Arbeitsgruppe** vier Hauptteile vor:

Teil 1: Wirkungsanalyse

Im ersten Teil werden die technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Folgen der demographischen Veränderungen für die Entwicklung der drei Referenztypen im Einzelnen dokumentiert und analysiert.

Teil 2: Lösungsansätze und -modelle

Wirtschaftliche, organisatorische und technische Ansätze sowie Finanzierungsansätze werden aufgezeigt und die mit ihnen verbundenen Vorzüge und Probleme zur Diskussion gestellt.

Teil 3: Fallbeispiele, Regionale Besonderheiten

Die in den Kapiteln 1 und 2 angestellten Überlegungen und Analysen werden im dritten Teil durch konkrete

Fallbeispiele abgerundet. Außerdem werden regional-spezifische Besonderheiten behandelt.

Teil 4: Ergebnisse

Der Arbeitsgruppe gehören folgende Mitglieder an:

Prof. Dr. Hans-Jörg Birk (Vorsitzender)

Kanzlei Eisenmann, Wahle, Birk, Stuttgart

Hans-Peter Becker

Geschäftsbereich Stadtentwässerung, Stadt Duisburg

Christine Borstorff

STEG Stadtentwicklung Südwest gGmbH, Dresden

Ingrid Even-Pröpper

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Potsdam

Dr. Lutz Gaudig

Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Halle (Saale)

Steffen Grigas

Versorgungsbetriebe Hoyerswerda GmbH, Hoyerswerda

Günter Kammann

Entsorgungs- und Servicebetrieb Zweibrücken

Prof. Dr. Matthias Koziol

Brandenburgische Technische Universität Cottbus

Karin Miller

Dipl.-Verw. (FH), Kanzlei Eisenmann, Wahle, Birk, Stuttgart

Dr. Michael Schädlich

ISW Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung, Halle (Saale)

1.3.2 Preis Soziale Stadt

Hintergründe

Angesichts steigender Arbeitslosigkeit, leerer öffentlicher Kassen und zum Teil dramatischer Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur haben in den letzten Jahren in der gesamten Bundesrepublik immer mehr Stadtteile und Quartiere ihre Belastbarkeitsgrenze erreicht. Insbesondere dort, wo zur spezifischen Bevölkerungszusammensetzung weitere Defizite hinzutreten, kommt es zunehmend zu sozialen Spannungen, die sich nicht mehr einfach selbst regulieren.

Die im Jahre 1996 von der Arbeitsgemeinschaft der Bauminister der Länder (ARGEBAU) ins Leben gerufene Initiative „Soziale Stadt“ signalisierte, dass Kommunen und Bewohner mit diesen Problemen nicht allein gelassen werden sollten und bildete den Grundstein für das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“, das seit 1999 kontinuierlich ausgebaut wurde und den Prozess der sozialen Stadterneuerung bislang in fast 400 Stadtteilen aus 260 Städten maßgeblich unterstützt hat.

Der Wettbewerb

Die offiziellen Programmgebiete bilden trotz ihrer Vielzahl nur einen Teilbereich der tatsächlichen Aktivitäten in den Städten und Gemeinden ab. Überall gibt es Initiativen, die aus eigener Kraft das gleiche Ziel verfolgen – Gruppen und Institutionen, die aufeinander zugehen, um gemeinsam die Lebensverhältnisse zu verbessern, die Integration zu fördern, das Wohnumfeld zu beleben, die Nachbarschaftshilfe zu stärken und sich auf mannigfache Weise bemühen, den Bewohnern benachteiligter Stadtquartiere neue Perspektiven zu eröffnen.

1. vhw-VERBANDSPOLITIK

Vor diesem Hintergrund haben verschiedene Institutionen aus Wohnungswirtschaft, Wissenschaft, Wohlfahrt und Politik erstmalig im Jahre 2000 den „Preis Soziale Stadt“ ausgelobt, um das vielfältige Engagement der Akteure zu würdigen, die Mitwirkenden zur Weiterarbeit zu ermuntern, gute Beispiele vorzustellen und weitere Projekte anzustoßen. Aufgrund der großen Resonanz wurde der Wettbewerb in den Jahren 2002 und 2004 erneut ausgelobt und startete nun im Frühjahr 2006 in die vierte Runde. Damit ist der „Preis Soziale Stadt“ zu einer festen Einrichtung geworden – insbesondere auch, da der Kreis der Auslober das Projekt nun schon über Jahre hinweg in gleicher Zusammensetzung begleitet: Fünf Partner und ein jeweils wechselndes Wohnungsunternehmen sind die Träger des Wettbewerbs.

Auslober für den „Preis Soziale Stadt 2006“ sind:

- AWO Bundesverband e. V., Bonn
- Deutscher Städtetag, Köln
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V., Berlin
- Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH), Hannover
- Schader-Stiftung, Darmstadt
- vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V., Berlin

Die Gemeinschaftsinitiative wird von den Bundesministerien für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) unterstützt; die Geschäftsstelle des Wettbewerbs ist im vhw angesiedelt. Die Auslobung erfolgte im April, Bewerbungsschluss war der 14. Juli 2006.



Der Preis Soziale Stadt 2006

Auch der aktuelle Wettbewerb zielt darauf ab, das breite Spektrum sozialen Engagements in den Stadtteilen aufzuzeigen – in großen wie in kleinen

Städten. Beiträge aus Quartieren außerhalb der formellen Förderkulisse waren ausdrücklich erwünscht. Im Hinblick auf die inhaltliche Ausgestaltung wurden für den aktuellen Aufruf – anknüpfend an die Ergebnisse der Zwischenevaluierung aus dem Jahr 2004 – thematische Schwerpunkte gesetzt:

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



Nach den Erfolgen der ersten drei Wettbewerbe stieß auch der „Preis Soziale Stadt 2006“ wieder auf eine große Resonanz, es wurden mehr als 180 Beiträge von ganz unterschiedlichen Institutionen eingereicht. Kommunen und Wohnungsunternehmen, Vereine und Bewohnerinitiativen, Wohlfahrtsverbände, Kirchen und Unternehmen haben sich beteiligt. Aus allen Teilen Deutschlands wurden nachahmenswerte Beispiele zum Wettbewerb beigesteuert.



ert. Die meisten Projekte zeichnen sich dadurch aus, dass an ihrer Umsetzung – unabhängig von der federführenden Einreichung – viele weitere Akteure mitwirken. Vernetzung und Kooperation sind damit in der Stadtentwicklung Realität geworden.

Im Oktober und November werden die Auslober und namhafte Juroren in einem zweistufigen Verfahren die Preisträger ermitteln. Es werden bis zu zehn herausragende Projekte mit Urkunden ausgezeichnet, die an die maßgeblich beteiligten Akteure verliehen werden. Darüber hinaus können weitere Wettbewerbsbeiträge in Form einer Anerkennung berücksichtigt werden. Preisgelder werden nicht vergeben.

Die Würdigung der Preisträger wird im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 11. Januar 2007 in Berlin erfolgen.

1.3.3 Das Projekt „Die Transformation der Angebotslandschaft am deutschen Wohnungsmarkt – Folgen für Wohnungsversorgung und Stadtstrukturen“

Als Teil der nachfrage- bzw. bürgerorientierten Neuausrichtung seiner Verbandspolitik hat der vhw mit dem Anfang 2006 eingeleiteten Projekt „Transformation der Anbieterlandschaft“ ein ebenso aktuelles wie politisch kontrovers diskutiertes Thema aufgegriffen. Parallel mit anderen Projekten zur Bürgerbeteiligung (vgl. Kap. 1.3.4) oder zur Segregations- bzw. Ungleichheitsforschung, wie es für Ende 2006 geplant ist, kommt dabei das im Rahmen des Gesamtprojektes „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ entwickelte Instrumentarium (vgl. Kap. 1.1 und Tätigkeitsberichte 2002 bis 2005) zur praktischen Anwendung. Mit der nachfrageorientierten Perspektive und dem innovativen analytischen Zugang kann der vhw einen eigenständigen

Erkenntnis- und Bewertungsbeitrag in einem Themen- bzw. Problemfeld leisten, in dem bislang hypothetische Aussagen den Diskurs dominiert haben und belastbare Wirkungsabschätzungen noch weitgehend fehlen. Durch die Integration der qualitativen Sozialforschung und die Nutzung belastbarer Mikrodaten hebt sich das Konzept grundsätzlich von parallelen Projekten anderer Institutionen ab, die sich ebenfalls mit den Konsequenzen der Investitionstätigkeit neuer Akteure am deutschen Wohnungsmarkt auseinandersetzen.

Seinen kommunalen Mitgliedern bietet der vhw mit dem Projekt „Transformation“ einen weiteren konkreten Anwendungsbereich des in den letzten Jahren auch durch Mitarbeit mehrerer Kommunen geschaffenen Instrumentariums zur qualitativen Nachfrageforschung an. Ziel ist es, die Zusammenarbeit mit den Kommunen sukzessive zu einem Netzwerk mit einem einheitlichen, qualitativ orientierten Analyse- und Bewertungsinstrumentarium auszubauen.

Die nachfrageorientierte Neuausrichtung des vhw kommt auch in der gemeinsamen Projektträgerschaft mit dem Deutschen Mieterbund (DMB) und dem Verbraucherzentrale Bundesverband (VZBV) zum Ausdruck. Die drei Projektpartner streben an, Ende 2006 erste Zwischenergebnisse aus dem Projekt vorzustellen und nachfolgend den kommunalen Akteuren ein funktionsfähiges Werkzeug zur Früherkennung und Bewertung von Transformationsfolgen im Rahmen eines laufenden Monitoring zur Verfügung zu stellen.

Hintergrund des Projektes

Auf dem deutschen Wohnungsmarkt vollzieht sich derzeit ein tief greifender Wandel der Angebotslandschaft. Während die öffentliche Hand – als Ergebnis der vorherrschenden Finanznot – und viele Mischkonzerne, zwecks Konzentration

1. vhw-VERBANDSPOLITIK

auf ihr Kerngeschäft, ihre Wohnungsbestände veräußern, drängen neue Investoren auf den Markt und übernehmen die angebotenen Portfolios. Institutionelle Finanzinvestoren, häufig international agierende Beteiligungsgesellschaften, haben in den letzten Jahren spektakuläre Transaktionen getätigt. Nach aktuellen Recherchen haben zwischen 1999 und März



2006 mehr als 1,25 Mio. Wohnungen (allein in Transaktionen mit mehr als 800 WE) den Eigentümer gewechselt, davon 2004 und 2005 mehr als 715.000. Mit dem Komplettverkauf der Dresdner Wohnungsbaugesellschaft WOBA mit ihren 48.000 Wohnungen im März 2006, dessen Erlös die Elbmetropole mit einem Schlag schuldenfrei gemacht hat, erreichten öffentliche Aufmerksamkeit und Diskussion einen neuen Höhepunkt. Angesichts der fortbestehenden Finanzmisere vieler Kommunen und den gut gefüllten Kassen der Beteiligungsgesellschaften wird mit weiteren Transaktionen gerechnet.

[Wohnhäuser der WOBA in Dresden](#)

Schätzungen gehen davon aus, dass unter fortbestehenden

Wohnungs- und Kapitalmarktbedingungen sowie zusätzlich begünstigt durch neue steuerliche Rahmenbedingungen – Stichwort: REITs – bis zum Jahr 2010 weitere 1 Mio. Wohnungen, mittelfristig sogar 2 Mio. WE (davon 1,35 Mio. aus kommunalen Beständen und etwa 650.000 durch Weiterverkäufe aus den Private Equity-Portfolios) den Eigentümer wechseln könnten. Damit würden sich bis zum Ende der Dekade vom Gesamtbestand der professionellen Anbieter in Deutschland, der 2003 knapp 9,8 Mio. Einheiten umfasste, gut ein Viertel des deutschen Wohnungsbestandes, bis zu 15 % in den Portfolios dieses neuen Anlegertyps befinden.

Die Dimension dieser Strukturverschiebung hat in Verbindung mit den auf kurz- bis mittelfristige Renditeoptimierung ausgerichteten Geschäftsmodellen der Neuanleger erhebliche Befürchtungen ausgelöst. Diese richten sich insbesondere auf die Gefährdung der Wohnungsversorgung sozial schwächerer Bevölkerungsteile und dem Marktzugang weiterer Problemgruppen, negative Konsequenzen für die Sozialstruktur vieler Wohnquartiere und den schleichenden Substanzverfall der betroffenen Bestände. Insgesamt könnten die Kommunen, so die Sorge vieler Wohnungspolitiker, mit dem Verkauf ihrer Wohnungen das wichtigste Steuerungsinstrument einer auf soziale Nachhaltigkeit ausgerichteten Stadtentwicklung aus der Hand geben. Zudem bestehe die Gefahr der Verschärfung regionaler Disparitäten aufgrund des selektiven räumlichen Investitionsverhaltens der neuen Akteure.

Ökonomisch orientierte Analytiker halten Besorgnisse hinsichtlich negativer Verteilungswirkungen zwar nicht für unberechtigt. Sie glauben jedoch, das Spannungsverhältnis zwischen funktionsfähigen Märkten und fortbestehendem öffentlichen Versorgungsauftrag durch einen Übergang zu verstärkter Subjektförderung in Verbindung mit Belegungsrechten für zugangsschwache Haushalte überwinden zu können. Allerdings bleiben die möglichen strukturellen Folgen einer räumlich und

sektoral selektiv angelegten Investitionsstrategie der Neuanleger in dieser Argumentation weitgehend unberücksichtigt. Parallel sind vor allem jene neuen Investoren bemüht, Sorgen vor einer Verschlechterung der preislichen und qualitativen Wohnbedingungen ihrer Mieter zu entkräften, die wie die *Deutsche Annington* – mit derzeit 230.000 WE inzwischen größte Vermieterin in Deutschland – eine nachhaltige Bestandsstrategie und einen längerfristigen Expansionskurs verfolgen. Allerdings müssen auch diese Unternehmen einräumen, dass die zweistelligen Renditeerwartungen der hinter ihnen stehenden Beteiligungsgesellschaften nur durch eine beschleunigte Einzelprivatisierung der Wohnungen zu realisieren sind. Gerade dieser Aspekt verstärkt die Unsicherheit darüber, in welche Hände die nicht veräußerungsfähigen Bestände schließlich fallen werden, bzw. dass es häufig zu deren Verfall kommen könne.

Angesichts derart unklarer Entwicklungsperspektiven erscheint es geboten, die bisherige Entwicklung, die Perspektiven und insbesondere die Folgen dieses Transformationsprozesses einer eingehenden Untersuchung zu unterziehen. Dabei stehen die direkt oder indirekt betroffenen Bewohner im Vordergrund, wobei die Untersuchungsreichweite bis auf die stadtstrukturellen Folgen ausgedehnt wird.

Erkenntnisziel und Untersuchungsfragen

Ziel des Projektes ist die analytische Fundierung einer nutzerorientierten Antwortstrategie auf die möglichen Folgen des Wandels in der Angebotslandschaft in Deutschland. Die Ergebnisse sollen den politischen Entscheidungsträgern in Bund, Ländern und Kommunen Entscheidungshilfen für die noch anstehenden Regelungen mit Bezug zur Angebotslandschaft in Deutschland geben. Letztere reichen vom gesetz-

lichen Rahmen für die Einführung von REITs in Deutschland bis zur Abwägung von Veräußerungsentscheidungen auf kommunaler Ebene. Da es dabei in der Regel um die Abwägung fiskalischer und wohnungspolitischer Zielstellungen geht, sind im Projekt insbesondere Umfang und Struktur des für die nachhaltige Versorgung von Problemgruppen unter wechselnden Marktbedingungen erforderlichen quantitativen und qualitativen Interventionspotenzials der Städte zu prüfen. Darüber hinaus sollen Antworten gefunden werden, die den Städten und den Bürgern die Früherkennung und den Umgang mit den antizipierten Folgewirkungen des Transformationsprozesses ermöglichen.

Das Projekt besteht aus folgenden Bestandteilen:

1. Analyse der Entwicklung der Rahmenbedingungen, der Investitionstätigkeit und der Geschäftsmodelle der neuen Investoren am deutschen Wohnungsmarkt.
2. Darstellung und Bewertung des Auftretens der neuen Akteure in ausgewählten Fallstädten auf der Basis feinkörniger Daten zum Angebot und zur Nachfrage.
3. Bewertung der Folgen des Auftretens für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Teilmärkte, für die Wohnungsverorgung ausgewählter Nachfragergruppen und für das Steuerungspotenzial der Kommunen;
4. Aufbau eines laufenden Monitoring zur Früherkennung von Marktverschiebungen und zur zeitnahen Einleitung von Gegenmaßnahmen.

Für die Folgenanalyse sollen im Einzelnen folgende Fragen beantwortet werden:

- Quantitative Dimension sowie räumliche und strukturelle Grundmuster des Strukturwandels;
- Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit räumlicher und sektoraler Teilmärkte;
- Auswirkungen auf die quantitative und qualitative Wohnungsverorgung ausgewählter Nachfragergruppen;
- Auswirkungen auf die preisliche Belastung von Mie-



1. vhw-VERBANDSPOLITIK

- tern;
- Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur in den Quartieren;
 - Umfang, räumliche Struktur und Folgen der Einzelprivatisierungen;
 - Auswirkungen auf das räumliche und qualitative Nachfrageverhalten;
 - Wechselwirkung mit anderen Triebkräften des künftigen Wohn-Nachfrageverhaltens;
 - Auswirkungen auf stadtentwicklungspolitische Primärziele wie soziale Mischung bzw. Verhinderung von Segregation;
 - Auswirkungen auf die wohnbauliche Substanz;
 - Implikationen für wohnungspolitische Primärziele unter den Bedingungen eines sich wandelnden Gesellschaftsverständnisses.

Zur Beantwortung dieser Fragen sind die Triebkräfte und Muster des Transformationsprozesses zunächst einer eingehenden Ex-Post-Analyse zu unterziehen. Anschließend sind alternative Entwicklungsszenarien zu prüfen, die ihrerseits an die Stabilität oder die Veränderung bestimmter Einflussfaktoren gekoppelt sind. So hängen beispielsweise Attraktivität und Renditeerwartungen des Investments am deutschen Wohnungsmarkt für internationale Beteiligungsgesellschaften von der Unterbewertung des Bestandes im internationalen Vergleich, stabilen Cash-Flow-Erwartungen aus der Vermietung, einem vermeintlich hohen Privatisierungspotenzial sowie den hohen Leverage-Effekten ab, welche durch die niedrigen Zinsen bei einem hohen Fremdkapitaleinsatz entstehen. Die Veränderung eines oder mehrerer dieser Parameter, etwa eine deutliche Erhöhung der Fremdkapitalzinsen wie sie sich seit Anfang 2006 abzeichnete, könnten Ausmaß und Zeithorizont des Engagements dieser Investorengruppe erheblich verringern – mit entsprechenden Konsequenzen für Art und Dimension der zu analysierenden Folgewirkungen.

Zugleich müssen die Strukturverschiebungen unter den Investoren berücksichtigt werden: Während zunächst internationale Finanzinvestoren die großen Transaktionen getätigt haben, traten in der nächsten Runde kleinere Beteiligungsgesellschaften und börsennotierte Immobilienunternehmen hinzu. In der Zukunft werden dagegen vermutlich langfristig orientierte, „strategische Investoren“ an Bedeutung gewinnen.

Die Analyse ist insofern mehrstufig aufgebaut und beschreibt bausteinartig die Zusammenhänge im Hinblick auf die oben genannten Erkenntnisdimensionen. Angesichts der Komplexität eines solchen Erklärungsmodells ist die Anzahl alternativer Entwicklungspfade und der sie treibenden Faktoren allerdings auf eine überschaubare Größenordnung einzugrenzen.

Dies gilt entsprechend auch für die Ex-Post-Betrachtung. So können zum Beispiel im Einzelfall internationale Erfahrungen herangezogen werden, wenn etwa das räumliche und sektorale Investitionsverhalten von Beteiligungsgesellschaften oder REITs sowie der Erfolg von Einzelprivatisierungsstrategien bewertet werden sollen; eine umfassende Einbeziehung würde aber sowohl an praktischen Erwägungen als auch an den unterschiedlichen nationalen Rahmenbedingungen scheitern, die nicht vollständig berücksichtigt werden können.

Die zu wählende Erkenntnistiefe und -differenzierung wird sich somit an praktischen Erwägungen des Arbeitsprozesses, ihrer Nutzbarkeit durch die Adressaten des Projektes und an der Qualität und Verfügbarkeit des einzubeziehenden Informationsmaterials ausrichten. Ein entscheidender Vorteil des Projektes ist in der Möglichkeit zu sehen, ausgewählte Ergebnisse der nachfrageseitigen Primärforschung und kleinteilige Fallbeispiele in die Analyse und Bewertung einzubeziehen. Für beides kann auf die Ergebnisse und den Datenhintergrund des Gesamtprojektes „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ zurückgegriffen werden.

Daten- und Informationsgrundlagen

Grundsätzlich muss das Bemühen dahin gehen, Qualität und Aussagekraft der verschiedenen Informationsfelder soweit möglich anzugleichen, um die Erklärungszusammenhänge möglichst ausgewogen bewerten zu können. Tatsächlich werden Abstriche bei der Datenqualität nicht zu vermeiden sein, insbesondere was die Projektion alternativer Entwicklungspfade angeht. Ungeachtet dieser Einschränkung kann das Projekt auf einen belastbaren und differenzierten Datenfundus aufbauen, der nachfolgend für die verschiedenen Teilfelder kurz skizziert wird.

Die Angebotsseite

Über die neuen Akteure am deutschen Wohnungsmarkt und deren grundlegende Geschäftsstrategie sowie die vorgelagerten Faktoren ihres Angebotsverhaltens steht ein breiter Informationsfundus aus Sekundärquellen und Unternehmenspublikationen zur Verfügung. Darüber hinaus kann auf übergreifende und regionale Marktstudien zurückgegriffen werden. Im Hinblick auf die räumliche und sektorale Investitionsstrategie können nationale wie internationale Erfahrungen herangezogen werden. Grundmuster ist ein an einem Mix aus Opportunitäts- und Renditeerwägungen ausgerichtetes Verhalten und eine überregionale, häufig bundesweite Portfoliostruktur. So sind zum Beispiel die Bestände großer Investoren über mehrere hundert Standorte gestreut. Eine Analyse der kleinteiligen Gegebenheiten und Folgen der Bestands- und Handelsstrategie dieser Akteure kann nur auf Basis ausgewählter Einzelfälle erfolgen. Für (Gesamt-)Umfang und regionale Verteilung der Privatisierungen, einem der Eckpfeiler der Geschäftsmodelle, stehen vornehmlich Daten der Unternehmen, aber auch zusätzliche wohnungs- und

gebäudescharfe Angebotsdaten zur Verfügung.

Außerdem werden im Rahmen des Projektes systematisch die laufenden Einzelverkaufs- und Vermietungsangebote der neuen Investoren sowie der verbleibenden kommunalen Unternehmen, insbesondere in den Fallstädten, ermittelt und im Hinblick auf ihre preisliche und qualitative Struktur vergleichend ausgewertet. Damit können Verschiebungen in der örtlichen preislich-qualitativen Marktposition der Transformationsbestände festgestellt werden. Dieses Vorgehen knüpft an die vorliegenden Erkenntnisse an, wonach weniger die Bestands- als vielmehr die Neuvertragsmieten zentraler Hebel für die bestandsseitige Ertragsverbesserung der neuen Investoren sind. Erste Zwischenauswertungen vermitteln ein differenziertes Bild. In der Regel verteilen sich die Neuvertragsmieten – entsprechend der Qualitätsstandards der Bestände, die von Wohnungen aus dem Nachkriegsbau dominiert werden – um die durchschnittlichen Neuvertragsmieten für Wohnungen mittleren Wohnwertes in den jeweiligen Standorten. Wie einzelne Standortauswertungen zeigen, weicht die Preisstruktur des Neuvermietungsangebotes jedoch nicht notwendigerweise von der entsprechenden Struktur des Bestandsangebotes nach oben ab.

Ähnliches ist bei den Zielpreisen für Einzelverkäufe an Selbstnutzer und private Anleger zu beobachten, wo der mittlere Preis sich je nach Standortbedingungen im ersten Halbjahr 2006 zwischen 900 und 1.100 Euro je qm bewegt. Durch den Vergleich mit den Zielmieten und -preisen anderer Anbieter am Standort wie z. B. kommunalen Wohnungsunternehmen kann die Entwicklung der Preis- und damit letztlich auch der Zielgruppenpolitik der neuen Akteure nachgezeichnet werden.

Seitens der beteiligten Fallstädte werden Informationen zur räumlichen Verortung von Wohnungsbeständen oder Woh-



1. vhw-VERBANDSPOLITIK

nungen mit Belegungsrechten oder bestehender Preisbindung beigesteuert. Damit können einzelne Segmente des örtlichen Wohnungsbestandes raumscharf abgegrenzt und durch entsprechend zugeordnete feinkörnige Preis- und Qualitätsinformationen analysiert werden.

Die Nachfrager

Neben den bekannten Quellen der amtlichen Statistik lassen sich über die im erwähnten vhw-Projekt generierten Informationen sowohl sehr feinkörnige als auch qualitative Daten zur Struktur und zum räumlich-qualitativen Nachfrageverhalten in das Projekt einbeziehen, zum Beispiel zur Zugehörigkeit zu einer Lebensweltgruppe („Sinus-Milieus“), zur Kaufkraft oder zum Haushaltstyp. Über die trennscharfe Analyse vom Wandel betroffener Bestände und ihrer Bewohner, die über adressscharfe Mikrovariablen und Wohnbestandsdaten hergestellt wird, kann aufgezeigt werden, welche Bewohner von welchen Maßnahmen betroffen sind und wie sie darauf – vornehmlich durch Zu- und Abwanderung – reagieren. Zudem kann über die Ergebnisse der vom vhw beauftragten Primärforschung das grundsätzliche Einstellungs- und Verhaltensspektrum der Nachfrager auf die angebotsseitig erfolgenden Maßnahmen erschlossen und die Frage behandelt werden, welche Wechselbeziehung zu anderen wohnräumlichen Tendenzen und Verhaltensmustern der Nachfrage an den Standorten besteht. Besondere Bedeutung kommt, zur Ermittlung dynamischer Veränderungen in den Bewohnerstrukturen, der feinkörnigen Fluktuationsanalyse zu, wie sie durch die Nutzung der Nachsendeanträge der Post möglich wird. Als Ergebnis können Veränderungen in der Milieu-, Haushalts- oder Kaufkraftstruktur bestimmter Bestände nachgewiesen und bewertet werden.

Eine weitere, qualitative Informationsquelle wird durch die

Mithilfe des DMB und seiner örtlichen Strukturen erschlossen. Dabei geht es um Informationen zu den spezifischen Gegebenheiten in den Untersuchungsbeständen, Veränderungen in den Kundenbeziehungen der neuen Vermieter oder spezifischen Aufwertungs- oder Privatisierungsmaßnahmen. Neben den örtlichen Mietervertretern wird auch eine kleinere Anzahl von Mietern mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens befragt, um so Aufschluss über Vorgehensweise der neuen Akteure und die Resonanz bei den betroffenen Mietern zu gewinnen.

Die Wirkungsanalyse

Die Wirkungsanalyse knüpft unmittelbar an Art, Qualität und räumliche Tiefe der genannten Daten an. Die Fallquartiere bzw. -bestände, deren Auswahl sich an Datenverfügbarkeit, aber auch an ausgewählten Rahmenbedingungen des kommunalen Standortes orientiert, können in ihrer marktlichen und strukturellen Marktposition und in ihrer Wechselbeziehung zum gesamtstädtischen Marktangebot analysiert werden. Bewertungskategorien sind die Entwicklung der räumlich-qualitativen Nachfragemuster, die Veränderung messbarer Marktzugangsprobleme, die Entwicklung der Segregation ausgewählter Bevölkerungsgruppen nach sozialen oder ethnischen Merkmalen sowie eine qualitative Bewertung der baulichen und infrastrukturellen Situation.

Die Auswahl der Fallstädte und -bestände deckt ein möglichst breites Spektrum unterschiedlicher Marktgegebenheiten und soziodemographischer Konstellationen ab, um die Wirkungen der Angebotsstrukturverschiebungen entsprechend differenziert bewerten und in den Zusammenhang mit unterschiedlichen Marktbedingungen bringen zu können. Bis zum Ende des Berichtszeitraums Mitte 2006 hatten sich bereits die Städte Berlin, Essen, Hannover und Kiel – wo bereits 1998 kommunale

Bestände an einen großen Investor veräußert worden sind – zur Mitarbeit bereit erklärt. Weitere Städte wie Frankfurt/Main, Dresden oder Leipzig sind ebenfalls angefragt worden und haben teilweise ihr Teilnahmeinteresse signalisiert. Die Fallstädte werden in die Konzeption der Leitfragen ebenso einbezogen wie in die spezifischen Auswertungen. Einen wichtigen Platz wird zudem die interkommunale Vergleichsanalyse einnehmen, mit deren Hilfe übergreifende Aussagen zu den Folgen des Auftritts neuer Investoren formuliert werden sollen.

Insgesamt verknüpft die Analyse Erkenntnisse auf der Makro- und der Mikroebene und versucht, generalisierende Aussagen über Art, Umfang, Wirkungsrichtung und Konsequenzen der Angebotsstrategien der neuen Akteure bzw. verschiedener Akteurstypen aufzuzeigen. Die Gesamtbewertung muss zudem konkurrierende Ergebnisse dieses Transformationsprozesses gegenüberstellen und abwägen. Dies gilt zum Beispiel, wenn Privatisierungserfolge in bestimmten Quartieren, die einen Beitrag zur Quartiersstabilität leisten (können), verstärkte soziale oder ethnische Entmischungstendenzen bzw. Konzentrationstendenzen gegenüberstehen, die von den Kommunen kaum oder nur mit erheblichem Zusatzaufwand zu korrigieren sind. An dieser Stelle werden naturgemäß Grundfragen der wohnungspolitischen Zielsetzungen vor dem Hintergrund veränderter allgemeiner Rahmen- und spezifischer Marktbedingungen zu bewerten sein.

Flankiert werden die Fallstudien und deren zusammenfassende Auswertung durch übergreifende Bewertungen, etwa im Hinblick auf empirische Erkenntnisse und wohnungspolitische Orientierungsnormen für die Wohnungsversorgung und Kostenbelastung der Nachfrager in Deutschland. Zu diesem Zweck werden Expertenworkshops mit Vertretern aus Wissenschaft, Verbänden, Kommunen und Unternehmen durchgeführt; das

erste Gespräch dieser Art fand Anfang Juli 2006 statt.

Fazit

Die Veränderung der Rahmenbedingungen des Wohnens in Deutschland ist in vollem Gange. Unterschiedliche Triebkräfte bündeln sich zu einem sich beschleunigenden Transformationsprozess, dessen Ausmaß und Ergebnisse bisher noch weitgehend im Dunkeln liegen. Zwar fällt dem Bürger im Zuge eines sich verändernden Gesellschaftsverständnisses prinzipiell auch im Wohnungsbereich eine neue und erweiterte Rolle im Zusammenwirken mit den anderen Akteuren aus Staat und Wirtschaft zu. Ob er diese angesichts der Veränderungen auch wahrnehmen können, steht auf einem anderen Blatt.

Das Projekt „Transformation der Wohnangebotslandschaft“ will durch „vorausschauende Transparenz“ dazu beitragen, die Interessen des Bürgers als Konsument von Wohnungen und „Stadt“ aktiv zu verfolgen. Nur so kann der Bürger in einem zentralen Feld seiner Lebenswirklichkeit die ihm zufallende neue Rolle im Rahmen von „Bürgergesellschaft“ und neuer Verantwortungsteilung aktiv wahrnehmen. Die Ergebnisse der Untersuchung werden zeigen, ob und in welchem Umfang die eingangs geschilderten Befürchtungen begründet sind, und ob sich daraus eine Handlungsverpflichtung der öffentlichen Hand auch in Zeiten ihrer sich wandelnden Rolle im Spannungsfeld zwischen Finanznot und Gewährleistungsverantwortung ergibt bzw. wie diese konkret aussehen kann.

Für den vhw leistet das dargestellte Projekt einen wichtigen Beitrag zur Herstellung nachfragegerechter Transparenz wie sie für eine „bürgergesellschaftliche“ Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik unerlässlich ist. Zugleich wird ein weiterer Baustein als Grundlage für eine zukunftsfähige Zusammenarbeit und Vernetzung mit den kommunalen Mitgliedern des Verbandes geschaffen.

1. vhw-VERBANDSPOLITIK

1.3.4 Projekt „Bürgerorientierte Kommunikation“

Bürgerorientierte Kommunikation

Gestaltungsimpulse durch Teilhabe an Stadtentwicklung und Wohnungspolitik

Für eine erfolgreiche Umsetzung des Leitbildes der „Bürger-gesellschaft“ stellen die Handlungsfelder „Transparenz“ und „Teilhabe“ eine unabdingbare Voraussetzung dar. Aufbauend auf diesen beiden Säulen der vhw-Verbandspolitik wird seit Mitte 2005 das Themenfeld „Bürgerorientierte Kommunikation“ in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der Rheinisch-Westfälischen Technischen Universität Aachen (RWTH), Prof. Dr. Klaus Selle, bearbeitet.

In dem Projekt wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

1. Die aktuellen und zukünftigen Veränderungen in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft erfordern auch in Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik neue Rollenverteilungen und entsprechend anders gestaltete Kommunikations- und Kooperationsprozesse.
2. Bürgerinnen und Bürgern kommt dabei eine wesentlich erweiterte Rolle zu: Bereits in der Vergangenheit gingen von ihnen Gestaltungsimpulse für die Stadtentwicklung (insbesondere im Wohnbereich) aus. Nun gilt es zu prüfen, unter welchen Bedingungen sie die sich erweiternden Handlungsräume mit eigenen Aktivitäten ausfüllen können.



Folgende Leitfragen werden unter dem Blickwinkel der *Bürgersicht* bearbeitet:

- Welches Potenzial haben die Leitbilder „Bürger-gesellschaft“ und „Aktivierender Staat“ für die Stadtentwicklung?
- Wie ist vor diesem Hintergrund die Rollenverteilung zwischen Staat, Märkten und Gesellschaft?
- Welche Aufgabenstellungen der Stadtentwicklung können in erweiterter Teilhabe von Bürgerinnen und Bürger bearbeitet werden und welche Voraussetzungen sind dafür zu schaffen?

Workshop „Partizipation“ am 16. und 17. Februar 2006 in Essen

Thema des Workshops war die exemplarische Bestimmung von Teilhabemöglichkeiten bei Quartiersentwicklung und Stadtumbau. Vertreten waren Experten aus dem Bereich Bürgerbeteiligung von Kommunen, Wohnungswirtschaft, intermediären Organisationen/Beratung sowie von vhw und der RWTH Aachen. Es wurden u. a. offene Fragen und weiterer Erörterungsbedarf, an den bei der Fortführung des Prozesses angeknüpft werden soll, formuliert:

- Was wissen wir über die tatsächlichen Eigenaktivitäten in den verschiedenen Situationen und über die Bedingungen, unter denen sie sich entfalten (können)?
- Wann (und gemessen woran) sind diese Aktivitäten als Beiträge zur Quartiersentwicklung zu werten?
- Wie dauerhaft kann bürgerschaftliches Engagement sein? Unter welchen Bedingungen ist es zu verstetigen?
- Können Schwellen gesenkt und Risiken minimiert werden?
- Welche Hemmnisse gegenüber verschiedenen Formen

der bürgerschaftlichen Teilhabe sind bei Kommunen (Politik/Verwaltung) und Unternehmen wirksam und wie können sie gemindert oder vermieden werden?

- Von der Ausnahme zur Regel: An welchen Stellen muss angesetzt werden, um „Beteiligungskultur“ und „Bürgerorientierung“ (im Alltagshandeln) zu verankern?



Das übergeordnete Ziel des vhw im Bereich Partizipation, nämlich die Bürgergesellschaft auf die Themenfelder Stadtentwicklung und Wohnen „herunter zu brechen“, wird durch das „Dreieck“ zwischen Bürger, Aufgaben und Methoden deutlich. Im Zentrum steht die Stärkung des Bürgers, mit der ein Perspektivwechsel der Akteure einhergehen muss.

Folgende Ziele und Fragestellungen wurden für die Weiterarbeit formuliert:

- Wohnen und Stadtentwicklung aus Sicht der Bürger gestalten.
- Welche zivilgesellschaftlichen Potenziale sind mobilisierbar?
- Wie können sie in Prozesse der Quartiers- und Stadtentwicklung eingebracht und mit den spezifischen Kompetenzen bzw. Fähigkeiten staatlicher und (z. B.) wohnungswirtschaftlicher Akteure zusammengeführt werden?

- Was folgt daraus für Aufgabenverständnis, Rollen- und Verantwortungsteilung, Prozessgestaltung? Wie sind die notwendigen Veränderungen zu bewirken?

Einrichtung der Arbeitsgruppe „Teilhabe an der Stadtentwicklung“



Im Sommer 2006 nahm die Arbeitsgruppe „Teilhabe an der Stadtentwicklung“ unter Leitung von Prof. Dr. Klaus Selle ihre Arbeit auf. Ein wesentliches Ziel dieser Arbeitsgruppe ist es, die Akteure der Partizipationspraxis in die laufende Projektarbeit einzubinden sowie konkrete und aktuelle Themen und Handlungsfelder in die Arbeit einzuspeisen. In einem ersten Schritt wurde der Kern der Arbeitsgruppe mit kommunalen Akteuren besetzt, um die Themen und Handlungsfelder aus kommunaler Sicht einzugrenzen und festzulegen. Erst im weiteren Prozess wird die AG dann um die weiteren Akteure, wie Wohnungsunternehmen, „Intermediäre“, Wissenschaft/Forschung etc. erweitert werden. Die erste Sitzung der Arbeitsgruppe fand am 5. Juli 2006 in Essen unter Teilnahme der Städte Hannover, München und Essen statt.

Neben der Einbindung kommunaler Akteure in die laufende Projektarbeit dient die Arbeitsgruppe „Teilhabe“ in ihrer ersten Phase auch als Vorbereitung der Podiumsdiskussion am Freitag des vhw-Verbandstages 2006. Gleichzeitig werden Vorarbeiten zur Bildung eines ggf. zu gründenden „Netzwerkes Partizipation“ geleistet und eine theoretische Einordnung und Reflexion mit Bezug zum „Governance“-Konzept versucht. Im Zentrum der Arbeit stehen die Möglichkeiten der Ermittlung bürgerschaftlicher Engagementpotenziale, unter anderem



1. vhw-VERBANDSPOLITIK

durch die Verzahnung laufender Prozesse in den Kommunen mit dem vhw-Ansatz der milieu- und mikrodatengestützten Analysemöglichkeiten.

Zentrale Fragestellungen:

- Welche Arten bürgerschaftlicher Teilhabe sind in den beteiligten Kommunen vorzufinden (Aufgabe, Inhalte, beteiligte Gruppen, Prozesse)?
- In welcher Weise sind Politik und Verwaltung (fördernd) beteiligt?
- Welche Hemmnisse gegenüber verschiedenen Formen der bürgerschaftlichen Teilhabe sind wirksam und wie können sie gemindert oder vermieden werden?
- Von der Ausnahme zur Regel: An welchen Stellen muss angesetzt werden, um „Beteiligungskultur“ und „Bürgerorientierung“ (im Alltagshandeln) zu verankern?
- Gibt es „Governance“-Ansätze in den Kommunen und wenn ja, welche?
- Was ist über bürgerschaftliche Eigenaktivitäten in den verschiedenen Situationen und über die Bedingungen, unter denen sie sich entfalten (können) bekannt?
- Kann die Kenntnis über die Partizipationseinstellungen der Sinus-Milieus® zur Diskussion beitragen? Für welche kommunalen Anwendungsfelder im Rahmen des bürgerschaftlichen Engagements ist der vhw-Ansatz einsetzbar?

Workshop „Die Rolle des Bürgers in der Stadtentwicklung“

In Vorbereitung des vhw-Verbandstages 2006 wurde am 23.8.2006 in Berlin ein Workshop zum Thema „Die Rolle des Bürgers in der Stadtentwicklung“ mit dem Partner Sinus Sociovision durchgeführt. Ziel war es, die Bürgersicht in der Teilhabediskussion zu schärfen und das Thema Teilhabe an

der Stadtentwicklung vor dem Hintergrund der „Bürgergesellschaft“ zu vertiefen. Teilgenommen haben zehn Personen aus Stadtverwaltungen, Wissenschaft, Wohnungsunternehmen und Beratungsbüros, die auch zu den Diskussionsteilnehmern der „Freitagsrunde“ des Verbandstages gehören. Der Workshop diente dem Verbandstag vor diesem Hintergrund gleichsam als „Vorbereitungsrunde“.

vhw Forum Wohneigentum

Im letzten Jahr bildete das Thema Teilhabe den Schwerpunkt der Titel und Beiträge in der vhw-Verbandszeitschrift „Forum Wohneigentum“. Ein Überblick über die letzten Ausgaben zeigt die Schwerpunkte 2005/2006:

Heft 06/05	Bürgerorientierte Kommunikation
Heft 01/06	Urban Governance
Heft 03/06	Teilhabe in der Stadtentwicklung
Heft 04/06	Verbandstagsheft „Mittendrin statt nur dabei – Bürger entwickeln Stadt“

„Scharnier“ Verbandstag – wie geht es danach weiter?

Die Arbeitsgruppe Teilhabe soll verstetigt und um weitere kommunale Akteure erweitert werden. Die Fragestellungen werden ebenfalls erweitert und um weitere Aspekte der Stadtentwicklung und des Wohnens ergänzt. Weil es sich bei dem o. a. Perspektivwechsel um einen langfristigen Prozess handelt, ist es Ziel, über die Bildung eines „Netzwerkes Kommunikation“ eine langfristige Zusammenarbeit zu gewähren. Über die Arbeitsgruppe sollen weitere Multiplikatoren in Kommunen, Wohnungswirtschaft und Wissenschaft gefunden werden. Ein konkretes Arbeitsprogramm für die Weiterarbeit wird nach dem Verbandstag 2006 erstellt. ●

1.4 DAS DEUTSCHE STÄNDIGE SCHIEDSGERICHT FÜR WOHNUNGSEIGENTUM

Das Deutsche Ständige Schiedsgericht für Wohnungseigentum ist das einzige Schiedsgericht in Deutschland, das über wohneigentumsrechtliche Streitigkeiten entscheiden kann. Das Schiedsgericht zählt als privates Gericht zu den Instrumenten der „Alternativen Ziviljustiz“. Voraussetzung für die Eröffnung des schiedsgerichtlichen Verfahrens ist eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer in der Gemeinschaftsordnung oder als allstimmige Erklärung.

Begründet wurde das Schiedsgericht im Jahre 1998 durch folgende Verbände:

- Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV), München,
- Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e. V., Nürnberg und
- vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V., Berlin.

Ziel des Schiedsgerichts ist es, im Rahmen der Rechtsordnung Streitigkeiten in Wohneigentumssachen beizulegen oder zu entscheiden. Damit kommt das Schiedsgericht einerseits den Bedürfnissen der Wohnungseigentümer nach einer schnellen und kompetenten Streitentscheidung entgegen, andererseits wird damit dem heute sehr aktuellen und vom Staat geförderten Anspruch nach außergerichtlicher Streitschlichtung Rechnung getragen.

Rechtsgrundlage für das Schiedsgericht ist das 10. Buch der ZPO (§§ 1025 bis 1066) und das Statut des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentum.

Überführung des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentum in die Rechtsform des eingetragenen Vereins

In der **Gründungsversammlung vom 28. Oktober 2004** wurde die Überführung des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentum von der Rechtsform der Gesellschaft in die Rechtsform des eingetragenen Vereins beschlossen. An dieser Gründungsversammlung in Fischen haben

- das Evangelische Siedlungswerk in Deutschland e. V.,
- der vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V.,
- der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.,
- das Joseph-Humar-Institut e. V.

und als natürliche Personen

- August Belz, Vorsitzender Richter am OLG a. D.,
- Johannes Drabek, Rechtsanwalt,
- Dr. Helmut Kamm, Oberkirchenrat i. R.,
- Friedrich Schmidt, Notar a. D. und
- Dr. jur. h. c. Hanns Seuß teilgenommen.



1. vhw-VERBANDSPOLITIK

Die Gründungsmitglieder beschlossen einstimmig, den Verein „Deutsches Ständiges Schiedsgericht für Wohnungseigentum“ mit dem Sitz in Bonn nach Maßgabe der vorgelegten und beschlossenen Satzung zu gründen.

In der Gründungsversammlung wurden einstimmig gewählt:

1. Vorsitzender des Vorstandes

Peter Rohland, Hauptgeschäftsführer des vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V.

2. Vorsitzende des Vorstandes

Dagmar Reiß-Fechter, geschäftsführendes Vorstandsmitglied des ESW in Deutschland e. V.

Mitglied des Vorstandes

Hans-Jürgen Wapler, Vizepräsident des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter e. V.

Mitglied des Vorstandes

Prof. Dr. Werner Merle

Präsident des Schiedsgerichts

Dr. jur. h. c. Hanns Seuß

Das Deutsche Ständige Schiedsgericht für Wohnungseigentum e. V. wurde am 9. Februar 2005 unter der Nummer 8399 im Vereinsregister des Amtsgerichts Bonn eingetragen.

Der Vorstand und die Mitgliederversammlung haben am 12. Juni 2006 in Nürnberg getagt. In den Sitzungen wurde die Jahresabrechnung 2005 entgegengenommen, der Vorstand für den Berichtszeitraum 2005 von der Mitgliederversammlung entlastet sowie der Wirtschaftsplan 2007 genehmigt.

Präsident und Schiedsrichter

Präsident des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentum ist **Dr. jur. h. c. Hanns Seuß**, Nürnberg.

Die Schiedsrichter sind in der Schiedsrichterliste eingetragen. Es handelt sich um in Recht und Praxis des Wohnungseigentums kompetente Persönlichkeiten:

Klaus Anders

Rechtsanwalt, München

Dr. Matthias Becker

Universität Potsdam

August Belz

Vorsitzender Richter am OLG a. D. Stuttgart

Dr. Lothar Briesemeister

Vorsitzender Richter am Kammergericht Berlin

Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub

Rechtsanwalt, München

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Rechtsanwalt, München

Gregor Dieckmann

Architekt, Fürth

Johannes Drabek

Rechtsanwalt, Nürnberg

Michael Drasdo

Rechtsanwalt, Neuss

Dr. Maria Hauger

Rechtsanwältin beim BGH, Karlsruhe

Prof. Dr. Stefan Hügel

Notar und Präsident der Notarkammer in Thüringen, Weimar

Dr. Martin W. Huff

Rechtsanwalt und Mitglied des Vorstands der Rechtsanwaltskammer Köln, Leverkusen

DAS DEUTSCHE STÄNDIGE SCHIEDSGERICHT FÜR WOHNUNGSEIGENTUM

Wilfried J. Köhler

Rechtsanwalt, Köln

Heinrich Kreuzer

Notar, München

Dr. Joachim Kuntze

Vorsitzender Richter am OLG a. D. Hamm

Prof. Dr. Werner Merle

Mainz

Horst Müller

Rechtsanwalt, München

Hermann Ranke

Architekt, München

Dr. Marcel Sauren

Rechtsanwalt und Steuerberater, Aachen

Friedrich Schmidt

Notar a. D., Bayreuth

Joachim Schmidt

Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Franz Schörghofer

Sachverständiger für Rechnungswesen, Eching

Dr. Gudrun Straßberger

Richterin am OLG München

Martin Suilmann

Richter am Amtsgericht Berlin

Dr. Joachim Wenzel

Vizepräsident des BGH, Karlsruhe

Für jedes Verfahren werden vom Präsidenten der Vorsitzende und zwei weitere Richter als Beisitzer bestimmt.

Das schiedsgerichtliche Verfahren

Gegegenstand des Verfahrens sind Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander oder Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter. Die Verfahrensabläufe sind im Statut festgelegt. Ergänzend gelten die Verfahrensbestimmungen des WEG, die §§ 43 ff.

Besonderheiten des Schiedsverfahrens

Das Schiedsgericht ist mit drei Richtern besetzt. Der Vorsitzende Richter muss die Befähigung zum Richteramt haben. Von den Beisitzern sind mindestens ein im Wohnungseigentumsrecht erfahrener Jurist und der andere gegebenenfalls ein Sachverständiger für bestimmte Fachbereiche.

Eine Entscheidung des Schiedsgerichts ohne mündliche Verhandlung ist nur möglich, wenn eine solche nicht notwendig erscheint und keiner der Beteiligten eine mündliche Verhandlung beantragt.

Vor der Entscheidung durch das Schiedsgericht ist grundsätzlich der Versuch einer gütlichen Einigung der Beteiligten geboten.

Das Schiedsverfahren wird durch Schiedsspruch beendet. Ein Rechtsmittel dagegen ist regelmäßig nicht möglich. Ein Rechtsbehelf gegen den Schiedsspruch ist nur unter den engen Voraussetzungen des § 1059 ZPO zulässig.

Die Vollstreckbarkeitserklärung und Zwangsvollstreckung ist im Bedarfsfall von den Beteiligten nach Erlass des Schiedsspruchs zu betreiben.



1. vhw-VERBANDSPOLITIK

Ausblick

Seit dem ersten Verfahrensantrag vom 19. Juli 1999 waren bisher 22 Verfahren vor dem Schiedsgericht anhängig.

Die Geschäftswerte wiesen eine Spannweite von ca. 200 Euro bis ca. 1.400.000 Euro auf. Die Dauer dieser Verfahren belief sich auf sieben bis zwölf Monate. Die Mitglieder sind überzeugt, dass die bisher positive Arbeit des Schiedsgerichts alsbald zu einer großen Akzeptanz dieser Institution führen wird. Nach ihrer Auffassung ist die Zeit reif für außergerichtliche und private Streitschlichtung. Das gilt für das Schiedsgericht umso mehr, weil bereits in vielen Gemeinschaftsordnungen Schiedsvereinbarungen getroffen wurden und damit die Möglichkeit einer Streitschlichtung durch das Schiedsgericht – früher oder später – gegeben ist.

Informations- und Organisationsstelle:

vhw-Bundesgeschäftsstelle

Straße des 17. Juni 114

10623 Berlin

Telefon: 030 390472-21

Fax: 030 390473-19

E-Mail: schiedsgericht@vhw.de



Die sechziger Jahre



Gropiusstadt in Berlin (Neukölln) (1962-1975)

Am südöstlichen Rand Berlins wurde von 1962 bis 1975 auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche die Gropiusstadt errichtet. Im Auftrag der GEHAG führten Walter Gropius und die Architektengruppe TAC die städtebauliche Gesamtplanung durch. Anders als im ursprünglichen Siedlungskonzept, das einen Großteil an zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden vorsah, wurde zur optimalen wirtschaftlichen Verwertbarkeit die Geschossflächenzahlen erhöht. Letztlich wurden 80 Prozent der Gebäude mit 4-32 Geschossen realisiert. Eine städtebauliche Dominante der Siedlung stellt das 30-geschossige Hochhaus von Gropius in Nachbarschaft zu dem nach ihm benannten und halbkreisförmigen Gropius-Haus am U-Bahnhof Wutzkyallee dar. Die Gropiusstadt war die erste in Berlin fertig gestellte Großsiedlung, die das in den 1960er geprägte Leitbild „Urbanität durch Dichte“ mit typisch skulpturalen Bauten umsetzte.

AUS- UND FORTBILDUNG – EINE QUALITÄT, DIE SICH IMMER WIEDER NEU ERFINDET

Fast zeitgleich mit dem Entstehen der Bundesrepublik Deutschland wurde die Fortbildungstätigkeit des vhw 1949 aufgenommen. Der vhw erkannte frühzeitig den hohen und vordringlichen Fortbildungsbedarf einer im Wiederaufbau befindlichen Wohnungswirtschaft, insbesondere hierbei des Wohnungswesens, und richtete sein Qualifizierungsangebot entsprechend aus.

Fortbildung ist somit von Anbeginn ein besonderes Qualitätsmerkmal des vhw. An dieser „Kernkompetenz“ hat sich bis in unsere Zeit nichts geändert. Der vhw stellt ein breites, sich immer weiter ausdifferenzierendes Angebot unterschiedlicher Veranstaltungen bereit, das laufend aktualisiert und durch neue Themen erweitert wird.

Lässt man die vergangenen sechs Jahrzehnte Revue passieren, so werden neben dem Kontinuum dieser Arbeit erhebliche Dynamik und so mancher Wandel sichtbar. Dabei sind die veränderten äußeren Bedingungen – wie die Frage der zur Verfügung stehenden Tagungsorte – möglicher Weise noch am ehesten zu vernachlässigen, wenn auch ein Seitenblick zurück zum Heimathaus von Pastor Bodelschwingh in Dünne, wo die Lehrgangstätigkeit 1949 ihren Anfang nahm, erlaubt sei.

Stadt- und Raumentwicklung, Städtebau und Wohnungswesen hängen eng miteinander zusammen und bilden ein weit gespanntes „lebensnahes“ Themenfeld; sie erfüllen elementare Grundbedürfnisse der Menschen.

Aufschlussreich ist die mit der Zeit ganz erhebliche Ausweitung und Differenzierung des Themenspektrums der vom vhw angebotenen Veranstaltungen. Standen zu Beginn – aus guten Gründen – im Wesentlichen Fragen des Wohnungs- und Siedlungswesens im Mittelpunkt des Fortbildungsangebots, hat sich im Laufe der Jahre und Jahrzehnte eine große Bandbreite an Seminarinhalten für die am Planen, Bauen und Wohnen interessierten Kreise entwickelt.

Deutsches Volksheimstättenwerk
Landesverband Nordrhein-Westfalen

Düsseldorf
Allesstraße 19 VI
Postfachkonto - Köln 947

67.

Kurzlehrgang über Wohnungsbau und Kleinsiedlung

I. Lehrgangsplan:

Tag	Thema	Redner
Sonnabend ab 1/2 9 Uhr bis 19 Uhr	Landbeschaffung Eigene, Nachbarschafts- und gemeindliche Hilfe und das Dünner Lehnbauverfahren	Dr. jur. Simon Johstler, Kreisbaumeister a.D.
Sonntag	Organisationen und Siedlungs- trägerfragen Finanzierungsfragen des Volkswohnungsbau und der Kleinsiedlung Praktische Fragen der Selbsthilfe	Dr. Ing. Kruschwitz Dr. Ing. Kruschwitz Stoppel-Heimstätte Dünne
Montag	Besichtigung von Siedlung Allerhand Anfragen	Dr. Ing. Kruschwitz

II. Einzelheiten:

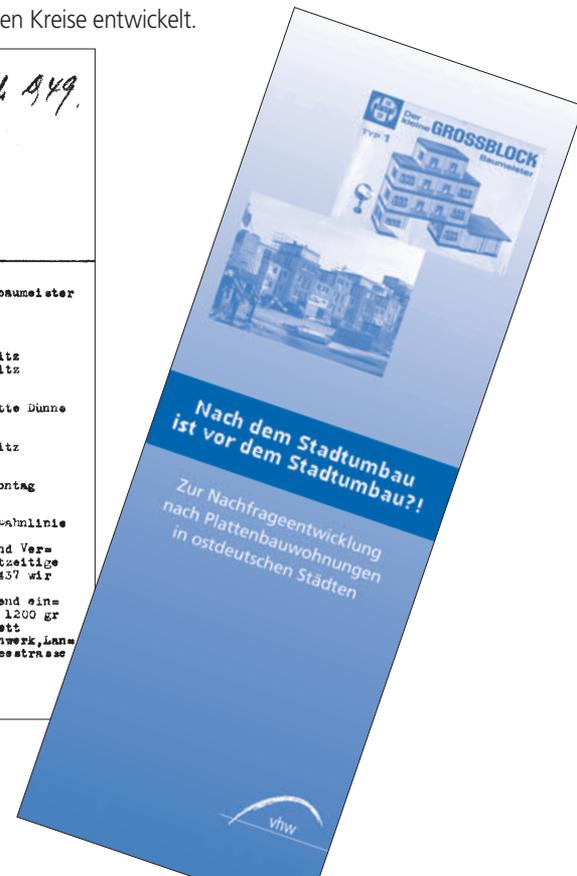
Anreise muss am Freitag erfolgendes des Lehrgangs Montag gegen 15 Uhr.

Tagungsort Siedlung, Gasthaus "Zum Waldfrieden" unmittelbar an der Haltestelle Siedlung der Bahnhofs Bundesbahnstrecke

Kosten Lehrgangsbeitrag einschließlich Unterkunft und Verpflegung Mk. 30,00 (dreißig Mk.), um deren rechtzeitige Überweisung auf unser Postfachkonto Nr. 9437 wir bitten.

Abzugeben: Lebensmittelkarten für 4 Tage (Von Freitag Abend einschließlich Reiseverpflegung für Rückreise) 1200 gr Brot, 200 gr Nahrungsmittel, 100 gr Fleisch, 80 gr Fett usw. zu richten an: Deutsches Volksheimstättenwerk, Landesverband Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Allesstraße

Anfragen



Seminarthemen und -inhalte damals und heute

Damals...:

- Kurzlehrgang über Wohnungsbau und Kleinsiedlung/Landbeschaffung; eigene, Nachbarschafts- und gemeindliche Hilfe und das Dünner Lehmbauverfahren (1949)
- Wohnungsbau und Baurecht (1957)
- Bauen ohne Winterpause (1960)
- Kurzlehrgänge über Wohnungsbau und Siedlungswesen/Rechtliche Grundlagen der Ortsplanung
- Finanzielle Aufwendungen rheinisch-westfälischer Großstädte für den Wohnungsbau (1969)
- Bauleitplanung – Landesbauordnung, Städtebauförderung (1970)
- Hauptprobleme des Städtebaus und Wohnungswesens (1971)
- Wichtige Rechtsfragen der Bau- und Wohnungsaufsicht (1973)
- Stadtentwicklungsplanung, ihre Technik und Durchführung (1974)

Heute...:

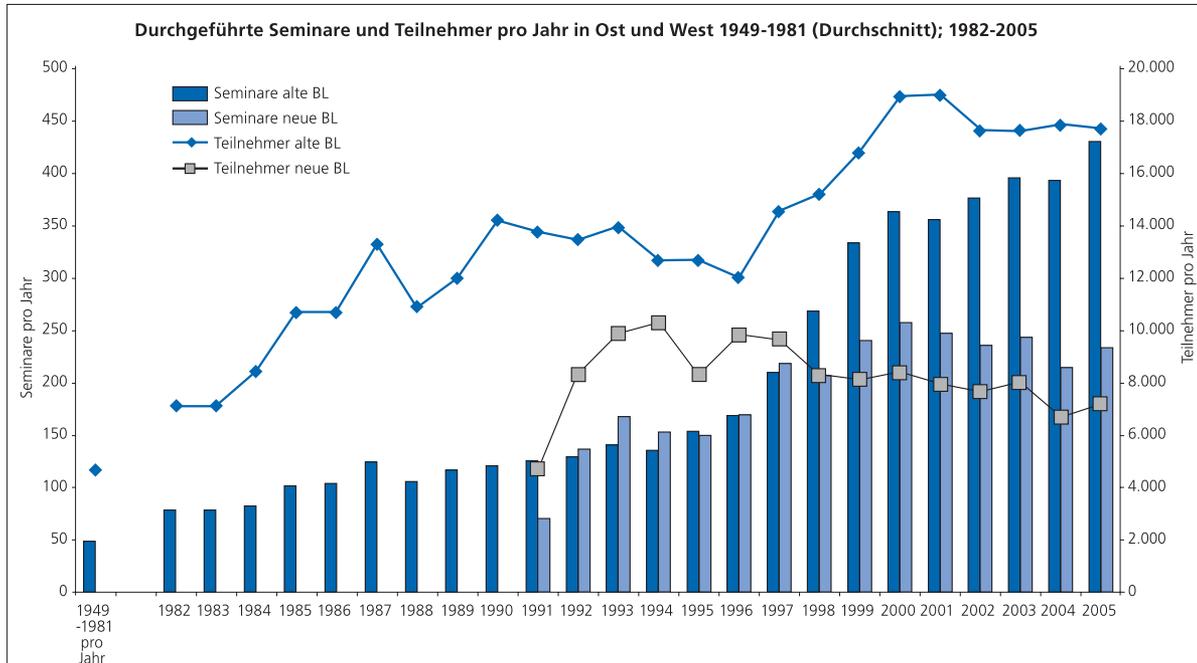
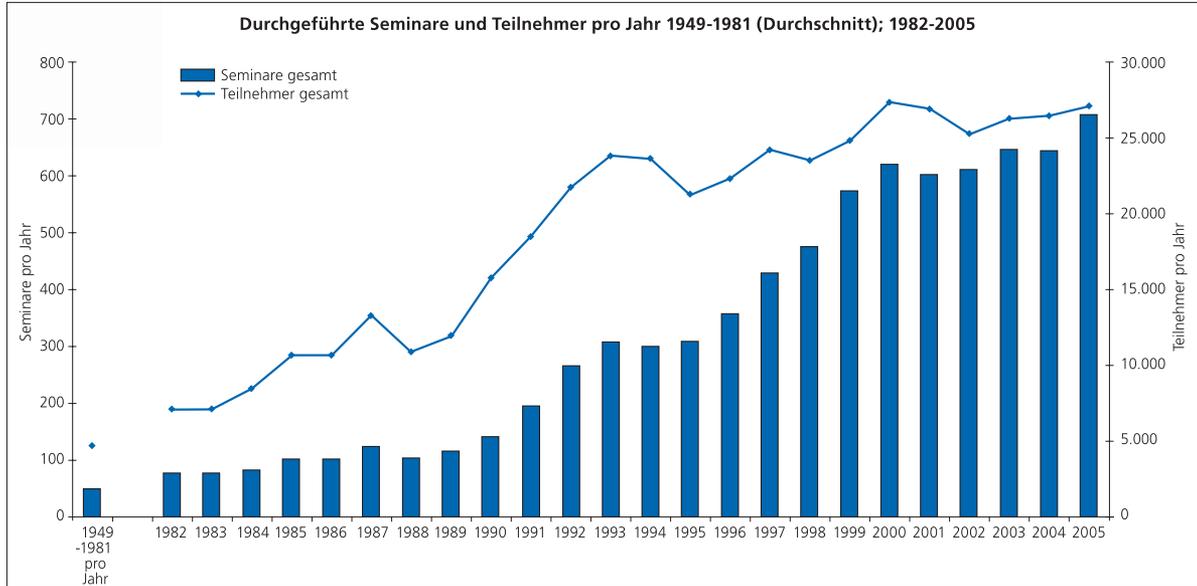
- Das neue Antidiskriminierungsrecht – Auswirkungen des Gesetzes zur allgemeinen Gleichbehandlung
- "Konzern Stadt" – Möglichkeiten und Grenzen der Steuerung kommunaler Unternehmen
- Verteidigen Sie sich! Praktische Tipps zur Selbstverteidigung und Selbstbehauptung
- Mentale Powerstrategien gegen Stress
- Professionelle Internetrecherche in der kommunalen Praxis
- Europäisches Habitat- und Artenschutzrecht in der Bauleitplanung

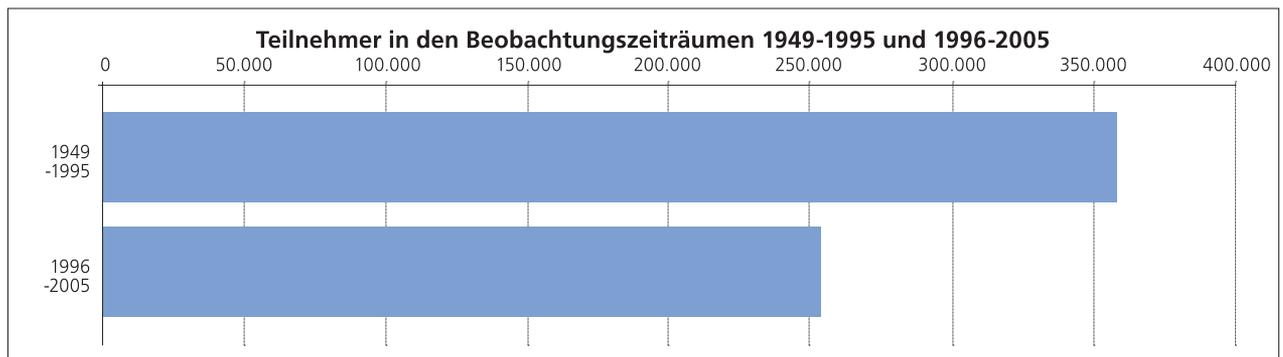
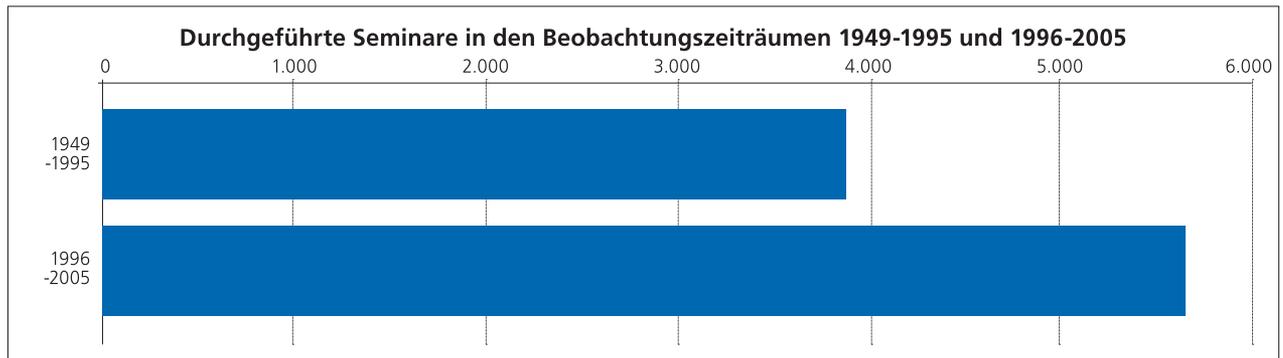
- Zukunft des Stadtumbaus – Wie können ökonomische und städtebauliche Belange in Einklang gebracht werden?
- Den demografischen Wandel gestalten! Planungsstrategien für eine alternde Stadtgesellschaft
- Nach dem Stadtumbau ist vor dem Stadtumbau?! Zur Nachfrageentwicklung nach Plattenbauwohnungen in ostdeutschen Städten

Rascher Wandel in Staat, Wirtschaft und Gesellschaft, die fortschreitende europäische Integration und damit einhergehend die Geschwindigkeit bei der Produktion neuer oder Änderung bestehender Gesetze bewirken Veränderungen im Aufgabenspektrum der Raum- und Stadtentwicklung. Sie bilden den Hintergrund, vor dem sich komplexe neue Aufgabenstellungen beispielsweise in den Städten und Gemeinden entfalten.

Im Zuge dieses fortdauernden Veränderungsprozesses und unter Bedingungen weiteren Personalabbaus wird den Beteiligten vieles abverlangt; er führt zu steigenden Qualifikationsanforderungen und lässt damit auch die Ansprüche an die Fortbildung größer werden. Der vhw hat diesen Prozess von Beginn an aktiv mitgestaltet und – um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen – sein Weiterbildungsangebot fortlaufend qualitativ und quantitativ ausdifferenziert bzw. erweitert.

Konnte der Verband in der Chronik zu seinem 50-jährigen Bestehen bereits auf mehr als 4.000 durchgeführte Veranstaltungen mit insgesamt über 360.000 Teilnehmern zurückblicken, so sind im darauf folgenden (sechsten) Jahrzehnt beachtliche weitere 6.000 Seminare und 275.000 Teilnehmer hinzugekommen. Nach 60 Jahren kann sich der vhw somit über eine Anzahl von mehr als 10.000 Fortbildungsveranstaltungen, zu denen über 630.000 Teilnehmer gekommen sind, freuen.





Die „reinen“ Zahlen sprechen zweifellos für sich. Nicht unerwähnt bleiben sollte aber eine weitere erfreuliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Fortbildungstätigkeit, die einen engen Kontakt zur Alltags- und Anwendungspraxis ermöglicht. Der vhw hat insoweit in den letzten Jahren verstärkt die Gelegenheit zu einer Verzahnung seiner verschiedenen Aktivitätsfelder genutzt. So konnten beispielsweise wichtige Erkenntnisse aus eigener Forschungs- und Beratungstätigkeit in dem Projekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ (s. Kapitel 1.1) durch eine Reihe von Veranstaltungen in die Fortbildung und damit in die Alltagspraxis eingebracht werden. Eine weitere unmittelbare Verknüpfung betrifft die Fortbildungs- und Verlagstätigkeit. So sind sowohl die Anfang 2005 im vhw-Verlag erschienenen „Erstkommentierungen“ von den Bundesrichtern Berkemann und Halama als auch die neu erschienene Publikation „BauGB 2004 – Nachgefragt.

250 Fragen zum BauGB 2004, beantwortet von Jörg Berke-mann, Arno Bunzel, Günter Halama, Gerd Schmidt-Eichstaedt und Wolfgang Schrödter“ im Zusammenhang mit entsprechenden bundesweit ausgelobten Veranstaltungszyklen und das heißt auch einer direkten Rückkoppelung mit der Praxis entstanden.

Resümierend lässt sich feststellen: Fortbildung ist immer aktiv, nie passiv. Das betrifft nicht zuletzt die Aufgabe des Veranstalters, die komplexen gegenwärtigen und künftigen fachlichen Aufgaben und die aktuellen gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen im Blick zu halten und in zeitgemäße Weiterbildungsangebote umzusetzen. Nach sechs Jahrzehnten erfolgreicher Arbeit ist der vhw guter Dinge dieser Aufgabe in bewährter Form und mit neuen Ideen nachzukommen. ●



2. vhw-DIENSTLEISTUNGEN

Die Verbandsaktivitäten des vhw werden durch ein qualifiziertes Dienstleistungsangebot, bestehend aus Fortbildung, Fachveranstaltungen, Fachbüchern und Publikationen, Consulting sowie Rechtsberatung und Auskunftsdienst ergänzt.

2.1. FORTBILDUNG

Der vhw ist als gemeinnütziger Verein eingetragen und dient mit seiner Fortbildungstätigkeit seiner satzungsgemäßen Aufgabe der Bildungsförderung. Dieses Ziel verwirklicht der Verband mit der bundesweiten Durchführung von Fachtagungen und Fortbildungsveranstaltungen durch die regionalen vhw-Geschäftsstellen. Das breit angelegte Fortbildungsprogramm hat die laufende fachliche Unterrichtung aller am Wohnungswesen, Städtebau, der Raumordnung und der Umwelt beteiligten Akteure, insbesondere der staatlichen und kommunalen Stellen, der Siedlungs- und Wohnungsunternehmen, der Verbände, der Kreditinstitute sowie von Architekten und Ingenieuren zur Aufgabe. Die Fortbildungsmaßnahmen sind auf die sich durch die föderale Struktur der Bundesrepublik ergebenden landesspezifischen Erfordernisse ebenso ausgerichtet wie auf bundesweite Themen. Dies ist gewährleistet durch die engen Kontakte des vhw zu Politik, Verwaltung und Fachinstitutionen. Bei den Fortbildungsveranstaltungen werden in den Bereichen Recht und Technik insbesondere die Themenfelder aus dem Städtebau, der Wohnungswirtschaft, -baufinanzierung und -förderung behandelt.

2.1.1 Entwicklung der Fortbildungstätigkeit

Der vhw führte 2005 insgesamt 738 Veranstaltungen in der Bundesrepublik durch, in denen 29.198 Teilnehmer angesprochen wurden. Während bei den Veranstaltungen

gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme von 47 Tagungen zu verzeichnen ist, stieg die Teilnehmerzahl um 704 Personen.

Betrachtet man die Entwicklung der Fortbildungstätigkeit im Detail, so ergibt sich folgendes Bild:

Die Bundesgeschäftsstelle hat im Jahr 2005, dem dritten Jahr ihrer Tätigkeit, bundesländerübergreifend 43 Fachveranstaltungen mit 2.210 Teilnehmern durchgeführt, das Programm ist in 2005 um 6 Veranstaltungen ausgeweitet worden und hat 246 Teilnehmer mehr angesprochen als im Vorjahr.

Beginnend mit dem Jahr 2003 ist die Fortbildungstätigkeit in den neuen Bundesländern als Gesamtregion Ost neu strukturiert worden. Betrachtet man die Entwicklung der Fortbildungstätigkeit getrennt nach den neuen und alten Bundesländern, so konnten in den neuen Bundesländern im Jahr 2004 bei 262 Veranstaltungen 8.734 Teilnehmer angesprochen werden, 2005 ist ein Anstieg um 11 auf 273 bei den Veranstaltungen und um 604 auf 9.338 bei den Teilnehmer zu verzeichnen. In den alten Bundesländern ist gegenüber dem Vorjahr die Zahl der Veranstaltungen um 30 von 392 in 2004 auf 422 in 2005 gestiegen; die Teilnehmerzahl hat sich um 146 von 17.796 in 2004 auf 17.650 in 2005 verringert.

Der Anstieg sowohl bei der Zahl der Veranstaltungen wie auch bei den angesprochenen Teilnehmern, muss insbesondere vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltssituation der öffentlichen Hand, der größten Zielgruppe der Aus- und Fortbildungstätigkeit, positiv gewürdigt werden. Im Jahr 2005

hat sich die im Jahr 2002 erstmals abzeichnende Trendwende bei der Auslastung zwischen dem ersten und zweiten Halbjahr weiter bestätigt. War der Umsatz des zweiten Halbjahres üblicherweise stärker als im ersten Halbjahr, so lag in 2005 im zweiten Halbjahr erstmalig sowohl die Anzahl der Veranstaltungen wie auch die der Teilnehmer unter der des ersten Halbjahres. Sollte dieser Trend auch in 2006 anhalten – die Anzahl der Teilnehmer ist mit 16.559 um 1.460 höher als im 1. Halbjahr 2005 und die Anzahl der Veranstaltungen ist mit 400 um 14 höher als 2005 – so wird das Gesamtergebnis wahrscheinlich das Niveau des Vorjahres übersteigen.

2.1.2 Übergeordnete Veranstaltungsschwerpunkte

Im Berichtszeitraum hat die Bundesgeschäftsstelle 65 Tagungen und Seminare durchgeführt und damit ihr Angebot an spezifischen Fachveranstaltungen weiter erheblich ausgebaut.

Die Programmplanung und -ausrichtung beruht auf verschiedenen fachlich-inhaltlichen Themenschwerpunkten. Sie weist zudem Querverbindungen und systematische Zusammenhänge beispielsweise zu aktuellen Gesetzesnovellierungen,

Veranstaltungstatistik 2003 - 2006

Geschäftsstellen	2003		2004		2005		2006 1. Halbj.		Gesamt 2003 bis 30.06.2006	
	Teilnehmer	Seminare	Teilnehmer	Seminare	Teilnehmer	Seminare	Teilnehmer	Seminare	Teilnehmer	Seminare
Baden-Württemberg	2.421	64	2.798	69	2.889	70	1.712	40	9.820	243
Bayern	1.573	50	1.161	40	1.310	50	481	22	4.525	162
Berlin/Brandenburg	3.229	67	2.033	53	2.134	54	1.028	34	8.424	208
Hessen	1.774	47	1.831	52	1.840	52	1.070	30	6.515	181
Mecklenburg-Vorpommern	926	38	710	26	889	29	560	18	3.085	111
Niedersachsen/Bremen	3.141	67	3.605	78	3.052	74	1.991	38	11.789	257
Nordrhein-Westfalen	6.369	95	6.143	95	6.190	113	3.532	58	22.234	361
Rheinland-Pfalz	1.126	33	1.034	32	1.267	37	605	20	4.032	122
Saarland	533	12	736	12	697	13	393	6	2.359	43
Sachsen	1.201	48	1.354	41	1.301	49	636	24	4.492	162
Sachsen-Anhalt	1.357	47	1.303	46	1.490	42	958	26	5.108	161
Schleswig-Holstein/Hamburg	659	27	488	14	405	13	287	9	1.839	63
Thüringen	1.261	43	1.258	48	1.389	52	900	23	4.808	166
Gesamt Region Ost			2.076	48	2.135	47	1.108	24	5.319	119
Bundesgeschäftsstelle	666	8	1.964	37	2.210	43	1.298	28	6.138	116
	26.236	646	28.494	691	29.198	738	16.559	400	100.487	2.475



2. vhw-DIENSTLEISTUNGEN

zu Verlagsprojekten der vhw – Dienstleistung GmbH und im vhw angesiedelten Arbeitsgruppen auf. Weitere Seminarangebote wurden in Zusammenhang mit dem Projekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ generiert (hierzu s. Kapitel 1.3.4).

Veranstaltungen im Zusammenhang mit der BauGB-Novelle 2004

Das am 20.7.2004 in Kraft getretene Europarechtsanpassungsgesetz Bau hat zu erheblichen Änderungen im deutschen Planungsrecht geführt. Auf die neue Rechtslage musste sich die Praxis nach und nach einstellen und eingeübte Verfahren den veränderten Anforderungen und Gestaltungsoptionen entsprechend anpassen. Entsprechend dem fortentwickelten Diskussionsstand und dem Vorliegen erster Anwendungserfahrungen wurden im Berichtszeitraum erneut Sonderseminare zum novellierten Baugesetzbuch durchgeführt.

Besonders zu erwähnen ist hier die bundesweit ausgelobte **Veranstaltung „Ein Jahr BauGB 2004 – Offene Fragen: Experten antworten“**, die insgesamt vier Mal an verschiedenen Orten angeboten wurde. Mehr als ein Jahr nach Inkraft-Treten der Novelle war die Phase der Einarbeitung so weit gediehen, dass im Verwaltungsvollzug manche Zweifelsfragen aufgetaucht und Feinheiten erkannt worden sind. Vor diesem Hintergrund wurden bei den Seminaren die wichtigsten praktisch bedeutsamen Änderungen der Novelle noch einmal im Zusammenhang beleuchtet und das neue Recht in den Kontext der bisher geltenden Bestimmungen gestellt. Vor allem aber hatten die Teilnehmer Gelegenheit, Alltags- sowie Spezialfragen im Umgang mit dem neuen Recht gemeinsam mit den Referenten zu erörtern.

Die Seminarteilnehmer haben vielfach den Wunsch geäußert, das Erörterte nachlesen zu können. Dankenswerter Weise sind die Referenten dem nachgekommen, so dass aus der durchgeführten Veranstaltungsreihe die „250 Fragen zum BauGB 2004 – beantwortet von Bunzel, Berkemann, Halama, Schmidt-Eichstaedt und Schrödter“ entstanden sind (hierzu s. Kapitel 2.2).

Mit Erscheinen und aus Anlass dieser Veröffentlichung wurde gemeinsam mit den fünf Autoren am 30.05.2006 in Hannover die **Veranstaltung „BauGB 2004 – Nachgefragt / Sie testen die Besten!“** durchgeführt. Nach kurzen Impulsreferaten der Referenten zu den Kernthemen der Novelle bot sich den Teilnehmern die Gelegenheit, eigen vor Ort auftretende Fragen zu thematisieren. Arno Bunzel, Jörg Berkemann, Günter Halama, Gerd Schmidt-Eichstaedt und Wolfgang Schrödter standen hierfür gemeinsam Rede und Antwort.

Ebenfalls im Zusammenhang mit der Novelle entwickelt wurde die **Workshop-Reihe „Umweltprüfung und Umweltbericht – ein Bermudadreieck für Bauleitpläne?“**. In den Workshops konnten die typischen Probleme des neuen Planungssystems am Beispiel verschiedener konkreter Planungsfälle aus der Praxis der Teilnehmer und der Dozenten vertiefend behandelt werden. Nicht zuletzt konnten dabei diejenigen Fehlerquellen unter die Lupe genommen werden, die in der Genehmigungspraxis und Rechtsprechung eine besondere Rolle spielen dürften.

Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Thema „Stadtumbau“

Erneut waren Veranstaltungen zum Thema Stadtumbau, dem sich der Verband durch mehrere Arbeitskreise seit Jahren intensiv widmet, im Fortbildungsprogramm vertreten.

Mit Hilfe umfangreicher Programmförderung, der Entlastung nach Altschuldenhilferecht sowie weiterer Instrumentarien konnten zwar bereits wichtige Erfolge beim Stadtumbau erzielt werden. Gleichzeitig haben sich bei der Durchführung des Stadtumbauprozesses Strukturen herausgebildet, die angesichts fortwährend dynamischer Rahmenbedingungen weiter entwickelt werden müssen. Die Organisation der anstehenden „zweiten Stufe“ des Stadtumbaus stellt die betroffenen Akteure vor neue Herausforderungen.

Welche neuen Strategien, Instrumente und Konzepte stehen für ein zukunftsweisendes Stadtumbau-Management zur Verfügung? Diese und weitere Fragen standen im Mittelpunkt der in Berlin und Dortmund zum Thema angebotenen Tagung **„Zukunft des Stadtumbaus – Wie können ökonomische und städtebauliche Belange in Einklang gebracht werden?“**.

Fortbildungsveranstaltungen im Zusammenhang mit dem Input „WohnWissen“

Die in Zusammenarbeit mit den beiden Partnern Sinus Sociovision und microm herausgearbeiteten Erkenntnisse über die Nachfrageorientierung auf dem Wohnungsmarkt haben im Jahre 2006 auch in den vhw-Fortbildungsbereich Einzug gehalten. Dabei konnten insbesondere die Kenntnisse über die Einstellungen der Sinus-Milieus® zu relevanten Fragen der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarktes beitragen. Der vhw führte im letzten Quartal 2005 zwei erfolgreiche „Pilotveranstaltungen“ zur Nachfrageentwicklung von 50er und 60er-Jahre-Siedlungen in Bielefeld und Frankfurt/Main durch. Sie trugen dazu bei, das Themenspektrum aufzufä-

chern und dabei aktuelle Probleme aus Stadtplanung und Wohnungspolitik aufzugreifen.

Ein ganz konkret auf die Wohnungswirtschaft zugeschnittenes Seminar nahm das Thema „Mietausfälle“ ins Visier: Zum Thema **„Zahlemann & Söhne – Unternehmensstrategische Chancen zur Minimierung von Mietausfällen im Wohnungsmarkt“** konnten als Referent(inn)en Sabine Petter, Expertin für Sozialmanagement in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus Hamburg, und Volker Bussler, Geschäftsführer der DEGEWO-Forderungsmanagement GmbH, Berlin, gewonnen werden. Der vhw ergänzte das Themenspektrum um einen Beitrag über die Möglichkeiten und Grenzen der Mieter einschätzung unter Einbeziehung externer Daten.





2. vhw-DIENSTLEISTUNGEN

An der Schnittstelle von planender Verwaltung und Wohnungsunternehmen als Zielgruppen setzten gleich mehrere Seminare an. Das Thema „Sicherheit“ als Standortfaktor für die Bewohner von Stadtquartieren wurde auf der Veranstaltung **„Auf Nimmerwiedersehen – Wenn Mieter aus ihrem Stadtviertel flüchten – sind Wohnungsunternehmen und kommunale Planung machtlos?“** beleuchtet. Neben städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Präventionsstrategien zur Stabilisierung von problematischen Stadtvierteln erfuhren die Teilnehmer auch Neues über die Einordnung des Themas „Sicherheit“ in die Wohnprofile der Sinus-Milieus.

Die Erkenntnisse aus der Lebensweltforschung leisteten einen wesentlichen Beitrag zu einer Veranstaltung zum demografischen Wandel. Das Seminar **„Kindertagesstätten zu Altenheimen?! – Vom altengerechten Wohnen zur altengerechten Stadtentwicklung“** umfasste neben wichtigen Erfahrungen aus der kommunalen Praxis auch konkrete Projekte und wissenschaftliche Ansätze auf dem Weg zur altengerechten Stadt. Beeindruckt hat hier insbesondere das Beispiel der Stadt Arnsberg, das Bürgermeister Hans-Josef Vogel vorstellte und dabei die Möglichkeiten, den demografischen Wandel auf kommunaler Ebene zu gestalten, plastisch vor Augen führte. Darüber hinaus ermöglichten die aktuellen Erkenntnisse aus der Lebensstilforschung des vhw einen neuen Blick auf „die Neuen Alten im Wohnungsmarkt“.

Das Thema „Stadtumbau“ und damit die Frage nach Abriss oder Sanierung von Plattenbauten ist weiter aktuell, insbesondere in den neuen Bundesländern. Vor diesem Hintergrund konnte der vhw das Instrument „WohnWissen“ ganz gezielt in die Analyse dieser Wohnungssegmente einfließen lassen und den Erkenntnismehrwert in die Veranstaltung **„Nach dem Stadtumbau ist vor dem Stadtumbau – Zur Nachfrageentwicklung bei Plattenbauwohnungen in ostdeutschen Städten“** einspeisen. Aufbauend auf den Perspektiven der

Wohnungsnachfrage in den neuen Bundesländern insgesamt wurden sowohl die konkreten Wohnungsmarktpotenziale von Magdeburg und Leipzig beleuchtet als auch die Sanierungs- und Abrissstrategien eines großen Wohnungsunternehmens dargestellt. Im Hinblick auf die Bestände der „sanierten Platte“ nahm der vhw die Position der Nachfrager ein und leitete aus den Erkenntnissen der Lebensstilforschung ihr Nachfrageverhalten ab.

Weitere Sonderveranstaltungen

Im Anschluss an die Seminare im Vorjahr wurden weitere Tagungen zum Naturschutzrecht konzipiert. In der Praxis bringt die Anwendung des Naturschutzrechts, das in erheblichem Maße durch europarechtliche Vorgaben determiniert wird, zahlreiche Probleme und Zweifelsfragen mit sich. Reges Interesse und fachkundige Diskussionen prägten insbesondere die Veranstaltung **„Habitat- und Artenschutz bei der Zulassung von Infrastrukturvorhaben“**.

Ein weiteres umweltrechtliches Thema war Gegenstand der Fortbildungsaktivitäten im Berichtsjahr. Mit dem Hochwasserschutzgesetz 2005 hat der Bundesgesetzgeber auf die teilweise dramatischen Hochwasserereignisse der letzten Jahre reagiert. Bei der Anwendung der neuen Vorschriften und angesichts der landesrechtlichen Umsetzung stellen sich zahlreiche noch klärungsbedürftige Fragen. Auf entsprechendes Teilnehmerinteresse stießen daher die in Köln, Hannover, Leipzig und Nürnberg durchgeführten Tagungen **„Hochwasserschutzgesetz 2005 – Effektive Umsetzung in der Praxis“**, bei denen erstklassige Experten des Bau- und Wasserrechts sowie Spezialisten der Kölner Hochwasserschutzzentrale über die weit reichenden Neuerungen informierten.

Eine außerordentlich komplexe und dynamische Materie wurde mit der Veranstaltung „**ÖPNV in Bewegung – Rechtsgrundlagen, Organisationsstrukturen, Finanzierung**“ aufgegriffen. Der öffentliche Personennahverkehr in Deutschland steht vor großen Herausforderungen. Geringer werdenden öffentlichen Mitteln zur Finanzierung stehen gravierende Veränderungen des nationalen und vor allem des europäischen Rechtsrahmens für den ÖPNV gegenüber. Zu nennen sind hier unter anderem Urteile des Europäischen Gerichtshofes zum europäischen Beihilfe- und Vergaberecht, die unmittelbare bzw. mittelbare Auswirkungen auf Organisation und Finanzierung des ÖPNV auch in Deutschland haben. Vor diesem Hintergrund wurden die rechtlichen Grundlagen von Ausschreibung und Vergabe im deutschen ÖPNV analysiert und schon erfolgte bzw. sich abzeichnende Änderungen im ÖPNV-Recht des Bundes und der Länder diskutiert.

Bereits zum dritten Mal werden in diesem Jahr die **Weimarer Immobilienrechtstage** in das Veranstaltungsprogramm aufgenommen. Zu diesem nun schon traditionsreichen Forum laden **vhw und Deutscher Mieterbund** gemeinsam ein. Neben der Rechtsprechung des BGH in Wohnraummietsachen und zum Gewerbemietrecht steht in jedem Jahr ein wechselnder Themenschwerpunkt im Vordergrund des zweitägigen Kongresses.

Bei der Auftaktveranstaltung im Jahre 2004 wurden die „Betriebskosten“ in den Mittelpunkt gerückt. Im letzten Jahr wurden die Aufgaben der „Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen“ unter die Lupe genommen. Die Weimarer Immobilienrechtstage 2006 sind dem Thema „Mietrecht & Energie“ gewidmet.

Hochkarätige Referenten, ein reizvolles Ambiente – vor allem aber die Gelegenheit, die Sichtweise *aller* Marktbeteiligten kennen zu lernen und sich mit Kolleginnen und Kollegen

aus dem gesamten Bundesgebiet austauschen zu können, zeichnen den Kongress aus. Mehr als 200 Gäste haben die Veranstaltung im September 2005 besucht.

Veranstaltungen im Zusammenhang mit PPP

Neben der Vermittlung des eher „klassischen“ Handwerkszeugs für die unterschiedlichen Aufgabenstellungen in Gebietskörperschaften, Wohnungsunternehmen und Ingenieurbüros liegen weitere Schwerpunkte der Veranstaltungsaktivitäten des Verbandes in der Förderung des gegenseitigen Erfahrungsaustausches und der Unterstützung neuer Lösungswege. Neue Strategien müssen sich in der Praxis immer erst „einspielen“. Hier gilt es, Vor- und Nachteile offen zu diskutieren, Vorbehalte abzubauen und einen unvoreingenommenen Blick in den Instrumentenkasten zu riskieren.

In diesem Zusammenhang hat der vhw auch Veranstaltungen zu einem Handlungsansatz konzipiert, der in den letzten Jahren zwar Furore macht, zugleich aber in seinen Möglichkeiten und Folgewirkungen von den Akteuren sehr verschieden eingeschätzt wird: **Public Private Partnership**.

Der „Erfahrungsaustausch PPP“ startete im Herbst 2004 – mit einem überblickenden Auftakt und ersten Folgeveranstaltungen, in denen von der Finanzierung über die Projektplanung bis zum Controlling die wesentlichen Grundlagen erörtert wurden. Anknüpfend daran wurden ausgewählte Bausteine in Spezialseminaren aufbereitet.

Im zweiten Halbjahr 2005 wurden vor dem Hintergrund des ÖPP-Beschleunigungsgesetzes die vergaberechtlichen Aspekte von PPP-Modellen vertieft und darüber hinaus auch die Möglichkeiten und Grenzen einer flexiblen Vertragsgestaltung



2. vhw-DIENSTLEISTUNGEN

und die Rolle öffentlich-privater Kooperationen im Facility-Management in eigenen Veranstaltungen behandelt.

Auf große Resonanz stieß insbesondere auch die Veranstaltung **„PPP im kleinen Maßstab – Strategien, Praxis-Beispiele und Finanzierungswege für die Umsetzung kleinteiliger Projekte im öffentlichen Hochbau“**, die in Münster und in Leipzig angeboten wurde.

Seminarreihe „Kommunale Immobilien“

Die Seminarreihe zum kommunalen Gebäude- und Immobilienmanagement wurde im Berichtszeitraum mit verschiedenen Schwerpunktsetzungen in operativer und strategischer Hinsicht fortgeführt. Insgesamt wurden im diesem Zeitraum 18 Seminare in den Regionen Nord (5), Nordrhein-Westfalen (5), Südwest (3), Baden-Württemberg (3), Bayern (1) und Ostdeutschland (1) durchgeführt.

Es handelt sich dabei insbesondere um folgende Seminarthemen:

- Kaufmännisches Gebäudemanagement – Erfolgsfaktor für das technische Gebäudemanagement?
- Qualitätsmanagement und Reinigungstechniken in der kommunalen Gebäudewirtschaft
- Infrastrukturelle Dienste in der kommunalen Gebäudewirtschaft
- Kommunales Gebäudemanagement – im Spannungsfeld von NKF, PPP und Outsourcing
- Kaufmännisches Rechnungswesen in der Gebäudewirtschaft – Schritte zur Umsetzung in der Praxis

- Schulgebäude – Investitionsperspektiven mit PPP
- Kommunale Immobilien – Portfoliomanagement und Eigentümerstrategien
- Kommunales Gebäudemanagement – Doppik als Wegbereiter für mehr Wirtschaftlichkeit?
- Kommunales Gebäude- und Immobilienmanagement – Operative und strategische Perspektiven
- Die Betreiberverantwortung in der öffentlichen Gebäude- und Immobilienwirtschaft

Hinsichtlich der Optimierung gebäudewirtschaftlicher Leistungen wurde auf der operativen Ebene einerseits eine Schwerpunktsetzung im Bereich der infrastrukturellen Dienste, insbesondere der Reinigung, vorgenommen und andererseits die kaufmännische Umsetzung in der Praxis einer integrierten kommunalen Gebäudewirtschaft vertieft. Letzteres erfolgte durch Seminare, die sich mit dem notwendigen Miteinander von kaufmännischer und technischer Betrachtungsweise und mit den Grundlagen des kaufmännischen Rechnungswesens befasst haben. Der kaufmännische Themenkomplex wurde ergänzt durch die Einbeziehung der Doppikthematik. Damit wurde dem potentiellen Eindruck entgegengewirkt, dass sich die notwendige Reorganisation in der kommunalen Gebäudewirtschaft durch die Umstellung von der kameralen auf die kaufmännische Haushaltsführung erübrigen würde.

Vor dem Hintergrund der witterungsbedingten Schadensfälle im letzten Winter, die die Frage nach der Gefährdung durch möglicherweise unzureichend instand gehaltene öffentliche Bauten aufgeworfen haben, wurde im 1. Halbjahr 2006 die Betreiberverantwortung in der öffentlichen Gebäude- und Immobilienwirtschaft in das Seminarangebot aufgenommen und damit insbesondere die Zielgruppe der technischen Mitarbeiter und Verantwortlichen angesprochen.

Im 1. Halbjahr 2006 wurden insgesamt fünf strategisch ausgerichtete Themen in den Regionen Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Südwest und Ostdeutschland angeboten. In Baden-Württemberg wurde erstmals das Thema PPP aufgegriffen und im Zusammenhang mit den Investitionsperspektiven für Schulen konkretisiert. In Südwest wurde die Bandbreite der sehr unterschiedlichen Entwicklungen in den Städten und den ländlich strukturierten Kommunen und Landkreisen thematisiert und die flächendeckende Relevanz des Themas verdeutlicht. Das Seminar in den neuen Bundesländern zeichnete sich durch die Verknüpfung von operativen und strategischen Ansätzen aus.

Neue inhaltliche Perspektiven ergaben sich insbesondere durch die beiden Seminare in Nordrhein-Westfalen. Zum einen wurde das Prüfungs- und Beratungsinstrumentarium der Gemeindeprüfungsanstalt im Bereich der kommunalen Gebäudewirtschaft vorgestellt wie auch die Frage der Ausgründung von Eigenbetrieben oder eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen im Kontext des Neuen Kaufmännischen Finanzmanagements (NKF) thematisiert. Zum anderen wurde der Frage möglicher Eigentümerstrategien im Rahmen eines Portfoliomanagementansatzes für kommunale Immobilienbestände nachgegangen.

Insgesamt ist festzustellen, dass es 10 Jahre nach dem grundlegenden KGSt-Bericht zur „Neuordnung der kommunalen Gebäudewirtschaft“ nach wie vor sehr große bundesweite Unterschiede in der Umsetzung eines professionellen kommunalen Gebäudemanagements nach Regionen im Sinne eines umgekehrten Nord-Süd-Gefälles gibt. Auch innerhalb der Regionen ist eine große Spannweite von weit fortgeschrittenen Beispielen bis hin zu mehrjährigen schwerfälligen Entscheidungsprozessen und inaktiven Gebietskörperschaften festzustellen. Dies ist umso erstaunlicher, als es sich bei den Ausgaben für die Bewirtschaftung der kommunalen Immo-

bilien nach den Personal- und Sozialausgaben immerhin um den drittgrößten Ausgabenblock der kommunalen Haushalte handelt.

Durch ein regional differenziertes Seminarangebot trägt der vhw maßgeblich dazu bei, die Umsetzung der erforderlichen Neuordnung der kommunalen Gebäudewirtschaft in den Kommunen und Landkreisen in inhaltlicher und strategischer Hinsicht zu befördern. ●

60 Jahre

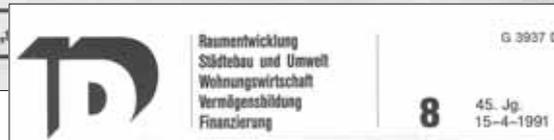
vhw

VERÖFFENTLICHUNGEN

In der langen Geschichte des vhw wurden ganz unterschiedliche Themenbereiche des Wohnens und der Stadtentwicklung durch den Verband aufgegriffen. Mit der Annahme dieser fachlichen Herausforderungen ging stets auch das Bemühen einher, neue Aufgaben und Lösungswege in der Fachwelt zu diskutieren, Akzente zu setzen und Impulse zu geben. Vor diesem Hintergrund hat der vhw von Beginn an seine inhaltliche Arbeit mit vielfältigen Publikationen begleitet.

Von der Volksheimstätte zum Forum Wohneigentum

Den Auftakt bildeten dabei die 1948 erschienene Tagungsniederschrift „**Land und Heimstätten – Erster Deutscher Volksheimstättentag am 7. Oktober 1947**“ und der erste Jahrgang des seit 1947 zweimal monatlich herausgegebenen „Informationsdienst und Mitteilungsblatt des Deutschen Volksheimstättenwerks“, der ab 1949 mit den Monatsschriften „Die Volksheimstätte“ und „So planen +



bauen“ ergänzt wurde. Im Jahr 2000 löste das vhw Forum Wohneigentum diese Periodika ab (s. Kapitel 3). Die Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft erschien im Jahr 2000 zunächst monatlich. Seit 2001 wird sie sechs Mal im Jahr veröffentlicht und befördert durch ihren Forumscharakter den Wissensaustausch und die Diskussion zwischen Politik, Wissenschaft und Praxis.

Vom Leitfaden zum Fachbuch

Neben diesen in kurzer Taktfolge herausgegebenen Informationen wurden auch in den ersten Jahrzehnten der Verbandstätigkeit bereits zahlreiche fachliche und juristische Beiträge publiziert – so etwa Sammlungen von Gesetzestexten, Rechtsprechungsübersichten, wissenschaftliche Untersuchungen und themenbezogene Arbeitshilfen.



Schließlich wurden auch die perspektivischen, zunächst eher wohnungspolitischen, später auf das Gesamtfeld der Stadtentwicklung bezogenen Herausforderungen von vornherein mit entsprechenden Schriften unterstützt.

Alles in allem kann der vhw also auf ein breites Spektrum an Fachveröffentlichungen zurückblicken, das sich auch im heutigen Verlagsprogramm fortsetzt. Informieren Sie sich über die aktuellen Titel unter www.vhw.de. ●



2. vhw-DIENSTLEISTUNGEN

2.2 vhw FACHLITERATUR

Der vhw gibt Fachliteratur und Publikationen zu den Bereichen Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft heraus. Sie geben den Lesern einen praxisorientierten Überblick über ausgewählte Fragen des Wohnungs- und Städtebaus und unterstützen damit die Tätigkeit des vhw im Rahmen der Aus- und Fortbildung.

Neuerscheinungen im 2. Halbjahr 2005 und 1. Halbjahr 2006:

BAUGB 2004 – NACHGEFRAGT

250 Fragen zum Baugesetzbuch 2004, beantwortet von:

Prof. Dr. Dr. Jörg Berkemann / Dr. Arno Bunzel /
Günter Halama / Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt /
Dr. Wolfgang Schröter

1. Auflage, Mai 2006

DAS STRASSENBAUBEITRAGSRECHT NACH § 8 DES KOMMUNALABGABENGESETZES NRW

Dr. Ernst Dietzel / Dr. Dieter Kallerhoff

6. überarbeitete Auflage, April 2006

Fachliteratur zur Novellierung des Baugesetzbuchs 2004

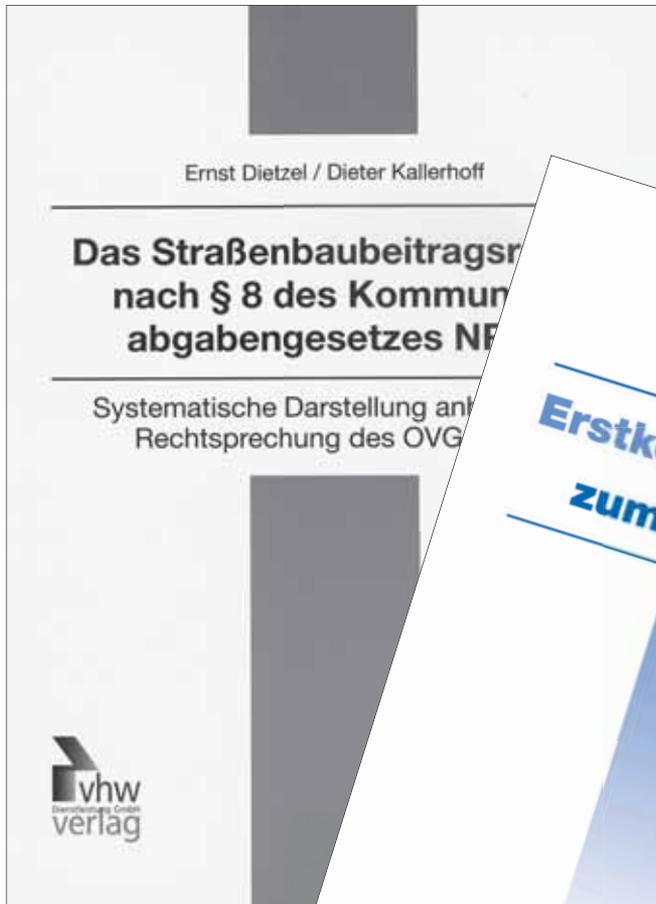
„BAUGB 2004 – NACHGEFRAGT

250 Fragen zum BauGB 2004, beantwortet von

Jörg Berkemann, Arno Bunzel, Günter Halama, Gerd Schmidt-
Eichstaedt und Wolfgang Schrödter“

Die Publikation ist im Zusammenhang mit der bundesweit ausgelobten Veranstaltungsreihe „Offene Fragen zum BauGB 2004“ (hierzu s. o. Kapitel 2.1.2) entstanden. Die Seminarreihe war so konzipiert, dass es jeweils zu einer intensiven Rückkopplung zwischen den Referenten und dem fragenden „Praktiker vor Ort“ gekommen ist. Dem vielfach geäußerten Wunsch der Teilnehmer folgend, das in den Seminaren Erörterte nachlesen zu können, haben die Autoren die im Mai 2006 erschienene Publikation „BauGB 2004 – Nachgefragt“ vorgelegt.

Die Handreichung ist ausschließlich in Form von Fragen und Antworten aufgebaut und eignet sich als schnelles Nachschlagewerk für die tägliche Praxis. Die gestellten Fragen sind in neun Themenkomplexe untergliedert und sämtlich in einem Inhaltsverzeichnis erfasst. Die gefundenen Antworten bieten insbesondere für jene Bestimmungen eine Orientierung, die für die Praxis der planenden Gemeinden und der Genehmigungsbehörden von besonderem aktuellen und praktischen Interesse sind. ●





2. vhw-DIENSTLEISTUNGEN

2.3 NACHFRAGEORIENTIERTES CONSULTING – DAS BERATUNGSANGEBOT WohnWissen

Im Sommer 2005 wurde von den Kooperationspartnern vhw e. V. (über die vhw Dienstleistung GmbH), Sinus Sociovision und microm auf der Grundlage des in den Vorjahren entwickelten Instrumentariums ein kundenspezifisches Beratungsangebot unter dem Namen *WohnWissen* auf den Markt gebracht, mit dem auf den wachsenden Bedarf an Beratungsleistungen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft reagiert werden sollte (vgl. Tätigkeitsbericht 2004/05, Kap. 2.3).

Konzept und Anwendungsbereiche

Das Grundgerüst des Konzeptes – die Verbindung aus qualitativer Nachfrageforschung im Wohnungsbereich (über Sinus-Milieus® und die vom vhw beauftragte Trendforschung), die feinkörnige Übertragung dieser Lebenswelttypologie (durch MOSAIC-Milieus®) und einer Vielzahl weiterer Informationen wie z. B. Kaufkraft in den Raum sowie die darauf aufbauende Möglichkeit, auf jeder beliebigen räumlichen oder strukturellen Ebene Marktzusammenhänge zu bewerten und daraus zielführende Strategien abzuleiten – eröffnet eine kaum überschaubare Vielfalt von Nutzungsmöglichkeiten für nahezu sämtliche Akteure in diesem Bereich (vgl. FW, Heft 4/ 2005: „Wissen wer wo wohnt – Das Beratungsangebot *WohnWissen*). Als wichtigste Anwendungsbereiche sind zu nennen:

- Die Erarbeitung von Stadtentwicklungs- oder Wohnraumversorgungskonzepten für Kommunen oder andere öffentliche Körperschaften;
- die aktive Steuerung von Wohnungsportfolios auf kommunaler, regionaler oder überregionaler Ebene;
- das Bestands- und Mietermanagement, etwa im Hinblick auf Aufwertungsmaßnahmen oder zielgruppengerechte Mieterbindungsstrategien sowie Maßnahmen zur Leerstandsreduzierung;
- die Einzelprivatisierung von Wohnungen aus dem Bestand;
- eine differenzierte Zielgruppen- bzw. Objektprofilierung und die darauf aufbauende Potenzialanalyse für Bauträger und Projektentwickler, einschließlich darauf aufbauender, zielgruppengerechter Marketingstrategien;
- die Bewertung unterschiedlichster Querschnittsfragen, wie zum Beispiel der Umgang mit bestimmten Bau- und Siedlungstypen (vgl. dazu auch Kap. 1.1.2 zu den Ergebnissen der Trendforschung 2005) oder bestimmten Nachfragergruppen (Stichwort: „Neue Alte“ als Thema der Mieternachfolge).

Die Weiterentwicklung des Produktes

Im Berichtszeitraum konnte die inhaltliche Qualität des Produktes weiter gesteigert werden. Dazu leisteten sowohl die Ergebnisse der Trendforschung 2005 (vgl. Kap. 1.1.2) als auch ein neuer Baustein aus der Mikrogeographie einen wichtigen Beitrag. Zudem fließen die Erfahrungen aus den bisherigen Consultingprojekten kontinuierlich in die Produktverbesserung ein. Schließlich ist in diesem Zusammenhang auf die an anderer Stelle (vgl. Kap. 1.3.3) erwähnte Möglichkeit hinzuweisen, künftig systematisch raumscharfe Informationen zu Bestands- und Zielmieten sowie zu kleinräumlichen Kaufpreisen in Verbindung mit qualitativen Merkmalen wie Baualter, Wohnfläche

oder Sanierungszustand in die Analyse einzubeziehen. Auf diese Weise stehen für Untersuchungsbestände im Consulting noch sehr viel präzisere räumliche, preisliche oder qualitative Referenzinformationen zur Verfügung als in der Vergangenheit, was zugleich eine weitere Verbesserung der Bewertung des teilräumlichen Wohnnachfrageverhaltens verspricht.

- Aus der Trendforschung 2005 konnten für den Consultingbereich insbesondere Informationen zu Ausstattungsaspekten von Wohnung und Wohnumfeld, Präferenzmuster für Bauformen bzw. Gebäudetypen sowie zusätzliche Hinweise auf die Lagepräferenzen von Haushalten und Sinus-Milieus® gewonnen werden. Damit können zum Beispiel – im jeweiligen teilräumlichen Markt- bzw. Angebotskontext – die Erfolgsaussichten einer bestimmten Zielgruppenorientierung oder -strategie für einen gegebenen Bestand mit seinen Struktur- oder Lageparametern untersucht und bewertet werden. So löst beispielsweise die Sanierung im Altbau oder Zeilenbau eine sehr viel positivere Nachfragewirkung bei den jeweiligen Zielgruppen aus als entsprechende Maßnahmen im Platten- oder Großsiedlungsbau. Außerdem wurde erstmals deutlich, bei welchen Zielgruppen experimentelle Bauformen auf positive Akzeptanz stoßen.
- Eine zweite wichtige Weiterentwicklung der Produktqualität besteht in der Integration der Milieufuktuation in die Analyse für die verschiedenen Nutzergruppen. Durch die Nutzung adressscharfer Informationen aus den Nachsendeanträgen der Deutschen Post und deren Verknüpfung mit den raumscharfen Daten zur Milieuzugehörigkeit (MOSAIC-Milieus®) kann das selektive Wanderungsgeschehen für beliebige Bestände oder Teilräume ermittelt und damit die Dynamik der Nachfrageentwicklung abgebildet und bewertet werden. Dieses

Modul wurde erstmals auf dem vhw Verbandstag 2005 in Essen vorgestellt und ist seither auch in verschiedenen Consultingprojekten zum Einsatz gekommen.

Die kontinuierliche Steigerung der Produktqualität wird auch künftig ein unverzichtbarer Faktor zur Verbesserung der Marktakzeptanz für das Consultingangebot und zur Wahrung des qualitativen Abstands zu den Wettbewerbern im Bereich Informationsdienstleistungen sein.

Marktbedingungen und Kundenpotenzial

Die Bilanz der Geschäftstätigkeit im abgelaufenen Berichtsjahr weist Licht und Schatten auf. Erneut konnten Kunden aus nahezu allen Segmenten des Marktspektrums gewonnen werden, so unter anderem überregionale Bestandsmanager, kommunale Wohnungsunternehmen, Bauträger und inzwischen auch kommunale Auftraggeber.

Schwieriger gestaltete sich der Markteintritt dagegen bei den neuen Investoren, bei denen häufig eigene Kapazitäten beim Research vorhanden sind und die Konkretisierung der Geschäftsstrategien vielfach noch nicht zum Abschluss gekommen ist. Gerade in diesem Marktsegment wird die kontinuierliche Anpassung des Consultingangebotes an die sich rasch verändernden Marktbedingungen zu einem wesentlichen Faktor für den künftigen Markterfolg von *WohnWissen*. Mit dem wachsenden Transparenzerfordernis, wie es sich im Zuge veränderter Rahmenbedingungen – Stichwort Börsengang – und grundsätzlich zielgenauer Investitionspolitik abzeichnet, dürfte die Nachfrage nach fundierten, nicht zuletzt auch qualitativ orientierten Beratungsleistungen insgesamt deutlich zunehmen, was erhebliche Chancen eröffnet.



2. vhw-DIENSTLEISTUNGEN

Insgesamt zeigte sich ein deutlicher Anstieg der Akzeptanz für das Instrumentarium und Produkt. Bei nahezu allen Akteuren gilt der Rückgriff auf die Ergebnisse qualitativer Nachfrageforschung und Marktbewertung inzwischen als wichtig bis unverzichtbar – was auch von den Wettbewerbern bei Informationsleistungen anerkannt worden ist. Das *WohnWissen*-Angebot fügt sich somit nahezu optimal in das künftige Anforderungsgefüge. Ein Hindernis ist vorläufig in den begrenzten Budgets vieler potenzieller Nutzer zu sehen, wo sich der objektive Informationsbedarf teilweise umgekehrt proportional zu den bereit gestellten Mitteln für externes Consulting verhält.

Das Hauptaugenmerk in den kommenden Monaten ist darauf zu legen, den Mehrwert des Produktes für den Erfolg wohnungswirtschaftlicher Aktivitäten noch präziser herauszustellen als bisher. Schon eine geringfügige Reduzierung des Leerstandes durch eine bessere Zielgruppenpolitik übersteigt die Kosten für Beratungsleistungen um ein Mehrfaches; hier – und in analogen Anwendungsbereichen – gilt es, das entsprechende Bewusstsein weiter zu schärfen.

Abschließend soll wie im vergangenen Jahr noch auf die wechselseitige Befruchtung zwischen der allgemeinen Projektarbeit des vhw und der Arbeit im Consultingbereich hingewiesen werden. Die strukturelle Auswertung der Informationen aus der Consultingtätigkeit hat weitere Rückschlüsse auf allgemeine Marktzusammenhänge oder – zusammen mit den Erkenntnissen aus der Trendforschung – zum Beispiel die Marktfähigkeit bestimmter Bestandsstrukturen sowie Stadtentwicklungsfragen ermöglicht. Diese Erkenntnisse sind von erheblicher Bedeutung für die laufende Projektarbeit des Verbandes, namentlich für das Projekt „Transformation der Wohnangebotslandschaft“ (vgl. Kap. 1.3.3). ●

2.4 RECHTSBERATUNG UND AUSKUNFTSDIENST

Zu den Aufgaben des vhw gehört es, in wohnungsrechtlichen und wohnungswirtschaftlichen, bau- und bodenrechtlichen sowie steuerrechtlich einschlägigen Fragen gutachterlich zu beraten – soweit dem das Recht der Rechtsberatung nicht entgegensteht. Der Beratungs- und Auskunftsdienst wird insbesondere von den Mitgliedern des Verbandes in Anspruch genommen.

Im Einzelnen geht es dabei vornehmlich um Probleme aus den Bereichen des Wohnungseigentumsrechts, des Bauplanungs- und des Bauordnungsrechts sowie des Erschließungsbeitragsrechts. Den letztgenannten Bereich betrifft die Mehrzahl der Anfragen. Insgesamt ist festzustellen, dass Fragestellungen aus den neuen Bundesländern rückläufig sind. Die überwiegende Zahl der Anfragen wird von kommunalen Gebietskörperschaften in Westdeutschland eingereicht. ●

STÄDTEBAULICHES LEITBILD

Behutsame Stadterneuerung

Die siebziger Jahre



Quartier um den Klausenerplatz in Berlin (Charlottenburg) 1860-1910 (Sanierung in den 1970er Jahren)

Der Klausenerplatz im Norden des Quartiers gab dem Kiez seinen Namen. Ein großer Teil der Gebäude wurde in der Gründerzeit zwischen 1890 und 1918 erbaut. 1963 wurde das Quartier im ersten Berliner Stadterneuerungsprogramm als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die Erneuerung begann jedoch erst 1972, nachdem das Städtebauförderungsgesetz in Kraft getreten war. Nach Durchführung eines Sanierungswettbewerbs wurden ab Mitte der 1970er Jahre die Vorderhäuser modernisiert und die Blockinnenbereiche weitgehend abgerissen und durch Neubebauung ersetzt. Der Sanierungsprozess wurde von vielen Konflikten und auch Hausbesetzungen begleitet. 1973 bildete sich eine Mieterinitiative, die sich seither für die „behutsame Stadterneuerung“ einsetzt. Die Straßenzüge sind geprägt durch größtenteils renovierte, zuweilen abgestuckte Altbaufassaden. Unterbrochen werden sie hier und da von Neubauten, die in den frühen 1960er Jahren oder im Zuge der Sanierung in den späten 1970er Jahren erbaut wurden.



3. vhw-ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

3. vhw-ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Die Öffentlichkeitsarbeit des vhw stützt sich auf einen Kommunikationsmix: Zu den eingesetzten Instrumenten gehören zum einen bundesweite Veranstaltungen, Dokumentationen und Fachbücher und die Kommunikation mit Presse und Öffentlichkeit in Form von Pressemitteilungen, Pressegesprächen und Vorträgen (vgl. Kapitel 1 und 2). Zum anderen informiert der vhw im Internet unter www.vhw.de über das gesamte Spektrum seiner Verbandsarbeit und seines Dienstleistungsangebots. Newsletter unterrichten vhw-Mitglieder und die interessierte Fachöffentlichkeit regelmäßig bundesweit und regionsbezogen über Neues aus der Rechtsprechung und geben Hinweise zu aktuellen Seminarangeboten, Publikationen und Arbeitshilfen des vhw. Hierdurch wird der regelmäßige Kontakt mit den vhw-Mitgliedern und der Fachöffentlichkeit gepflegt. Darüber hinaus gibt der vhw die anerkannte Publikation „vhw Forum Wohneigentum – Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft“ heraus.

vhw FORUM WOHNHEIGENTUM

Die Zeitschrift Forum Wohneigentum ist zugleich Verbandsorgan und Fachzeitschrift des vhw. Zum einen berichtet sie über die vielfältige Verbandsarbeit des vhw, zum anderen widmet sie sich in jeder Ausgabe einem Schwerpunktthema. Experten aus Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Wohnungspolitik, Stadtplanung, Raum- und Sozialwissenschaften präsentieren und diskutieren hierzu ihre Arbeit. Der Forumscharakter der Zeitschrift befördert den Wissensaustausch und die Diskussion zwischen Politik, Wissenschaft und Praxis. Auf den Internetseiten des vhw bietet die Online-Präsenz des Forum Wohneigentum mit ihrer Archivfunktion einen Überblick über alle bislang erschienenen Zeitschriftenausgaben. In den Inhaltsverzeichnissen finden sich seit dem Jahrgang 2003 Abstracts zu jedem Artikel. Überdies können jeweils zwei Beiträge pro Ausgabe kostenlos im PDF-Format heruntergeladen werden.

Folgende Ausgaben sind im Berichtszeitraum erschienen:

Stadtreional denken – nachfrageorientiert planen (Juli-September 2005)

Längst sind aus den Wohnungsmärkten in den Stadtregionen regionale Märkte geworden. In den Handlungsfeldern Wohnen und Stadtentwicklung ist daher ein Denken und Handeln in regionalen Kontexten angezeigt. Gleichzeitig muss sich die Stadt- und Regionalplanung stärker an der Nachfrage der Bürger ausrichten, wie die Forschungsergebnisse zur nachfrageorientierten Wohnungspolitik des vhw unterstreichen (s. Kapitel 1.1). Diesem aktuellen Themenkomplex widmete sich diese Verbandstagsausgabe des Forum Wohneigentum.

vhw Verbandstag 2005 **Wohnsiedlungen der 50er und 60er Jahre** (Oktober/November 2005)

Muss Essen eine Großstadt auf Schrumpfkurs bleiben? Hat Essen den Verlust sozial starker Haushalte wie einen Schicksalsschlag hinzunehmen? Diese und weitere Fragen zur künftigen Entwicklung der Stadt Essen und des westlichen Ruhrgebiets standen im Mittelpunkt des vhw Verbandstages 2005. Beiträge dieser Heftausgabe stellen u. a. die dort vorgestellten Ergebnisse der qualitativen Wohnungsmarktanalysen des vhw für das westliche Ruhrgebiet sowie Untersuchungen zur Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung und zu Segregationsprozessen in der Region vor.

Der Wohnungsbestand der 50er und frühen 60er Jahre des letzten Jahrhunderts ist ein wichtiges Segment vieler städtischer und regionaler Wohnungsmärkte. Nach 50 Jahren sind vielerorts Stadterneuerungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen in diesen Siedlungen dringend erforderlich. Ein zweiter Schwerpunkt des Heftes gab daher Experten aus Politik, Architektur und Wissenschaft den Raum, neue Konzepte und Strategien der Erneuerung von Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre vorzustellen.

Bürgerorientierte Kommunikation – Teilhabe an Stadtentwicklung und Wohnungspolitik (Dezember 2006)

Unter den sich ändernden sozialstaatlichen Rahmenbedingungen und dem Leitbild der „Bürgergesellschaft“ folgend führt die neue Verantwortungsteilung zwischen Staat, Wirtschaft, Organisationen des dritten Sektors und den Bürgern verstärkt zur Übernahme von Eigenverantwortung – ein Mehr an Partizipation an Entscheidungs- und Gestaltungsprozessen.

Damit die erweiterte Teilhabe der Bürger in den Bereichen Stadtentwicklung und Wohnen gelingen kann, ist es von entscheidender Bedeutung herauszuarbeiten, welche Voraussetzungen dafür bei den verschiedenen Akteuren geschaffen werden müssen und welche Folgerungen sich hieraus für die Gestaltung von Kooperations- und Kommunikationsprozessen ergeben. Mit dem Projekt „Bürgerorientierte Kommunikation“ (s. Kapitel 1.3.4) nimmt sich der vhw dieser Aufgabe an. Diese Ausgabe des Forum Wohneigentum bietet einen ersten Überblick über die Entwicklung und den Stand der Diskussion zur bürgerorientierten Kommunikation. Darüber hinaus geben die Beiträge Einblicke in die Umsetzung von Partizipationsprozessen in Stadt und Quartier, wobei auch Beispiele aus dem europäischen Ausland herangezogen werden.

Urban Governance (Januar/Februar 2006)

In den letzten Jahren haben die Diskussionen um „Governance“-Strukturen auf lokaler Ebene deutlich zugenommen. Durch die Ökonomisierungstendenzen in der Kommunalverwaltung – als Folge öffentlicher Haushaltsdefizite – auf der einen Seite und die Tendenzen einer stärkeren gesellschaftlichen, ökonomischen und politischen Selbststeuerung auf der anderen Seite, nimmt die Bedeutung der „Governance-Perspektive“ zu. Denn beide Entwicklungen führen zu einer Enthierarchisierung von Staat und Gesellschaft und damit zu einem neuen Verhältnis zwischen Kommune und privaten Akteuren. In der Praxis lässt sich dies daran festmachen, dass Kommunen bei ihrer öffentlichen Aufgabenwahrnehmung immer stärker mit Bürgern, Wohlfahrtsträgern und Privatunternehmen kooperieren. Dies jedoch nicht auf Basis rechtlich festgelegter Beteiligungsverfahren, sondern freiwillig mit Hilfe dialogorientierter Verfahren. Es bilden sich netzwerkartige Strukturen, die an die Stelle hierarchischer Strukturen treten.



3. vhw-ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Die Kommunen schlüpfen hierbei in verschiedene Rollen, wie die des Initiators, des Planers, des Bereitstellers von Infrastruktur, des Moderators oder Multiplikators. Der Bürger wird stärker in die Wahrnehmung der Gemeinwohlaufgaben einbezogen als bisher und soll eine aktive Rolle bei der Gestaltung der Städte spielen, zum „Koproduzenten“ werden.

Die Beiträge dieses Heftes greifen die Diskussion um „Governance“ auf der kommunalen Ebene und um die neue Rolle des Bürgers in diesem Kontext auf, diskutieren vor dem Hintergrund neuer Forschungsergebnisse und Praxisbeispiele die aktuellen Entwicklungen und versuchen u. a. die Frage zu beantworten, welchen Nutzen die neuen Kooperationsformen für die Stadtentwicklung bringen.

Neue Investoren am Wohnungsmarkt und Folgen für die Stadtentwicklung (März/April 2006)

Derzeit vollzieht sich auf dem deutschen Wohnungsmarkt ein tief greifender Wandel der Angebotslandschaft. Während die öffentliche Hand ihre Wohnungsbestände veräußert, übernehmen neue ausländische Investoren die angebotenen Portfolios. Die öffentliche Diskussion über diese Entwicklung ist nicht zuletzt durch die spektakulären Transaktionen im Jahr 2005 und die geplante Zulassung deutscher Real Estate Investment Trusts (G-REITs) intensiver geworden.

Vielfach wurden Befürchtungen laut, mit dem Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände an Private-Equity-Gesellschaften seien die Wohnungsversorgung sozial schwächerer Bevölkerungsteile gefährdet und negative Konsequenzen für die Sozialstruktur vieler Wohnquartiere (Stichwort: Segregation) sowie der schleichende Substanzverfall betroffener Bestände verbunden. Darüber hinaus könnten die Kommunen insgesamt mit dem Verkauf ihrer Wohnungen das wichtigste Steuerungs-

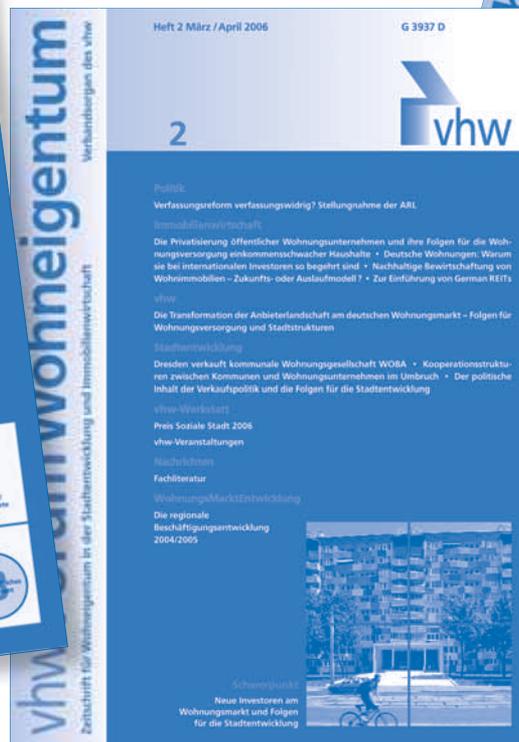
instrument einer auf soziale Nachhaltigkeit ausgerichteten Stadtentwicklung aus der Hand geben.

Vor diesem Hintergrund griff diese Ausgabe des Forum Wohneigentum das Thema auf und gab ausgewiesenen Experten u. a. der Finanzwirtschaft, der Wohnungswirtschaft, der Politik und der Sozialwissenschaften die Möglichkeit, ihre Einschätzungen zu den aktuellen Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt und zu den Folgen für das Wohnungsangebot, die Wohnungsnachfrager und die Stadtentwicklung zu präsentieren. Darüber hinaus stellt der vhw in einem Beitrag erstmals das neue Projekt „Die Transformation der Angebotslandschaft am deutschen Wohnungsmarkt – Folgen für Wohnungsversorgung und Stadtstrukturen“ vor, das sich zum Ziel gesetzt hat, durch „vorausschauende Transparenz“ dazu beitragen, die Interessen des Bürgers als Konsument von Wohnungen und „Stadt“ aktiv zu verfolgen (s. Kapitel 1.3.3).

Teilhabe in der Stadtentwicklung (Mai-Juli 2006)

Anknüpfend an Heft 6/2006 „Bürgerorientierte Kommunikation...“ widmet sich diese Ausgabe des Forum Wohneigentum erneut dem Thema „Teilhabe in der Stadtentwicklung“. Es werden Ergebnisse eines Workshops vorgestellt, der im Rahmen des vhw-Projektes „Bürgerorientierte Kommunikation“ mit Vertretern der beteiligten Kommunen, Wohnungsunternehmen, intermediären (beratenden) Organisationen und des Lehrstuhls für Planungstheorie und Stadtentwicklung der Technischen Universität Aachen (RWTH), Prof. Dr. Klaus Selle, durchgeführt wurde (s. Kapitel 1.3.4). Zudem berichten einige der Workshopteilnehmer in weiteren Beiträgen über erfolgreiche und Erfolg versprechende Partizipationsprojekte aus der Praxis.

Ein zweiter Themenschwerpunkt des Heftes gilt den Ergebnissen der Trendforschung 2005. Seit 2003 steuert der vhw wohnungsbezogene Fragen zu den jährlichen 3SC®Trendbefragungen des Partner Sinus Sociovision bei und qualifiziert so einerseits die Sinus-Milieus® hinsichtlich ihres Wohnnachfrageverhaltens und kann andererseits darüber hinaus bei wiederkehrenden Fragen Veränderungen in wichtigen Punkten nachzeichnen. Bei den Befragungen im Jahr 2005 wurden neue Fragen u. a. zu den Themenbereichen „Sicherheit im Quartier“ und „Wohnen im Alter“ gestellt. Neben den Untersuchungsergebnissen zur allgemeinen Trendentwicklung werden in dieser Zeitschriftenausgabe u. a. Auswertungsergebnisse der Befragung in diesen Themenfeldern vorgestellt.



Die achtziger Jahre



**Admiralstraße in Berlin (Kreuzberg)
(vor 1900; Sanierungsbauten 1976-1986)**

Das Altbauquartier um die Admiralstraße war im 2. Weltkrieg kaum von Zerstörung betroffen und wurde von den Abriss- und Neubauplänen der 1950er Jahre verschont. Als Teil des Sanierungsgebietes Kottbusser Tor wurde die Admiralstraße 1963 in das Stadterneuerungsprogramm aufgenommen. Der „Kahlschlagsanierung“ 1976 im Nordteil folgte eine Blockrandbebauung. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 1979 wurde für den südlichen Abschnitt der Admiralstraße ein Konzept von Hinrich und Inken Baller entwickelt, das sich mit dem Bestand behutsam auseinandersetzte. Im Zuge der behutsamen Stadterneuerung wurden in den 1980er Jahren Selbsthilfeprojekte durchgeführt, Mieter sanierten ihre Wohnungen und die Gebäude. Die Altbausubstanz blieb so erhalten. Im „Wohnregal“ der Architekten Nylund, Puttfarcken und Stürzebecher wurden Wohnungen durch Selbsthilfe realisiert. Eine Schule und ein Behindertenzentrum wurden 1980 erbaut. Im Rahmen der IBA 1987 wurden Baulücken durch Neubauten des sozialen Wohnungsbaus im unverkennbaren organischen Stil Ballers geschlossen. Dabei entstanden begrünte halböffentliche Räume in den neuen Blockinnenbereichen, die zu einer hohen Wohnqualität beitragen.



Die achtziger Jahre



Rauchstraße in Berlin (Tiergarten) (1983-1985)

Die Rauchstraße am südlichen Tiergartenrand war vor der Machtergreifung der Nationalsozialisten durch freistehende, überwiegend zweigeschossige Villen und zwei- bis viergeschossige „städtische Mietvillen“ geprägt. Die faschistischen Neubauten mit ihren monumentalen Fassaden veränderten den baulichen und soziostrukturellen Charakter der Umgebung. Die Bebauung des Gebietes wurde schließlich im Krieg weitgehend zerstört, die Funktion dieses Stadtraumes ging verloren. Erst im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 1985 entstanden in der Rauchstraße im Auftrag von Groth & Graalfs neun Stadtvillen mit überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen. Inspiriert von der Typologie der großbürgerlichen Villen und Botschaftsgebäude aus der Vorkriegszeit wurden die Entwürfe verschiedener Architekten in einer städtebaulichen Gesamtkonzeption von Rob Krier umgesetzt, die eine stilistische Bandbreite von der rationalistischen Moderne bis zur Postmoderne aufweisen. Es gelang die Qualitäten spätklassizistischer Villenviertel heutigen Wohnbedingungen anzupassen.



ZukunftWohnen – Stadtreional denken, nachfrageorientiert planen

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und eines vielerorts entspannten Wohnungsmarktes stehen Kommunen und Wohnungswirtschaft vor großen Herausforderungen, denn eine bedürfnisgerechte Gestaltung des künftigen Wohnangebotes ist der Dreh- und Angelpunkt einer zukunftsfähigen Stadtentwicklungspolitik. Darüber hinaus beschränkt sich der Aktionsraum des Wohnkonsumenten längst nicht mehr auf ein Stadtgebiet, sondern umfasst auch Nachbarstädte und ganze Stadtregionen. Stadtentwicklung muss deshalb zunehmend auf der regionalen Ebene stattfinden. Dieser Thematik widmete sich der vhw Verbandstag 2005 und stellte ausgehend vom Tagungsort Essen die Region des westlichen Ruhrgebiets in den Fokus der Veranstaltung.

Der weiter fortschreitende Wandel auf den Wohnungsmärkten hinterlässt auch im Ruhrgebiet seine Spuren und hat auch hier längst die regionale Handlungsebene erreicht. Innerhalb des Rahmens, den die regionalen Märkte bieten, ist die neue treibende Kraft eindeutig zu identifizieren: Der Bürger als Wohnkonsument hat seine Marktposition erkannt und betreibt durch seine qualitative Auslese eine „Stadtentwicklung durch Nachfrage“. Er nimmt so aktiv Einfluss auf

die Bestände der Wohnungswirtschaft als auch auf die kommunale und regionale Planung in Gänze.

Was heißt das für die Stadt- und Regionalentwicklung? Mit welchen Auswirkungen muss sich die regionale Planungsebene auseinandersetzen? Wie ist vor diesem Hintergrund die interkommunale Zusammenarbeit zu organisieren? Welche Zukunftschancen haben die verschiedenen Bestände der

Wohnungswirtschaft in ihren unterschiedlichen Quantitäten und Qualitäten?

Wohnungspolitik auf regionaler Ebene

Die Regionalisierung der Wohnungspolitik im aktivierenden Staat stand im Mittelpunkt des vhw-Positionspapiers, das auf dem Leitbild der Bürgergesellschaft und dem wachsenden Gewicht der Regionen aufbaut (vgl. Forum Wohneigentum 04/2005, S. 182 ff.). Es wurde insbesondere herausgestellt, dass die Region als Handlungsebene zwischen den klassischen Bezugsräumen Kommune, Land und Bund zunehmend eine wichtige Rolle in der Raumplanung spielt. Deshalb muss die Regionalisierung als zentraler Prozess von Raumentwicklung im Bewusstsein der Politik verankert werden.

Ausgehend vom Tagungsort stand die Region des westlichen Ruhrgebietes im Fokus des vhw Verbandstages am 22. und 23. September 2005 in Essen. Mit dem innovativen vhw-Ansatz der „Nachfrageorientierten Wohnungspolitik“ erfolgte eine wesentliche Dimensionserweiterung bei der Erfassung der regionalen Verflechtungen rund um Essen. Die Nachfrageorientierung im regionalen Maßstab wurde darüber hinaus am zweiten Tagungstag in Form einer „Planerwerkstatt“ am



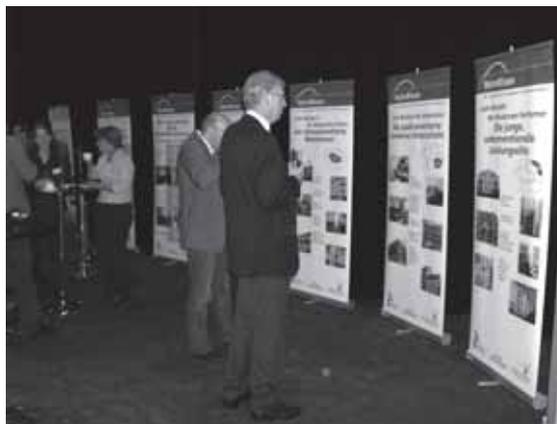
Reinhart Chr. Bartholomäi



Beispielgebiet Essen-Rüttenscheid „heruntergebrochen“ und die konkrete Handlungsebene besprochen.

Vor dem Hintergrund der Nachfrageanalysen für das westliche Ruhrgebiet und für Essen-Rüttenscheid diskutierten Fachleute aus Politik, Wissenschaft, Wohnungswirtschaft und Kommunalverwaltungen den Paradigmenwechsel auf dem Wohnungsmarkt sowie die Konsequenzen für die Stadtentwicklung.

Bei den Referenten und Teilnehmern des Verbandstages bestand eine



weitgehende Einigkeit in der Notwendigkeit stadtreionaler Denkweisen und Planungsansätze – nicht nur im Ruhrgebiet, aber hier insbesondere -, um sowohl Stadtentwicklung als auch Wohnraumversorgung zukunftsfähig aufzustellen. Der vhw leistet dabei mit seinem Produkt „WohnWissen“ seinen Beitrag zu einer nachfrageorientierten Stadtentwicklung. Es stellte sich im Laufe der Veranstaltung heraus, dass das in Zusammenarbeit mit den Partnern Sinus Sociovision und microm entwickelte Analyseinstrument zu einer bisher nicht gekannten inhaltlichen Differenzierung der Wohnnachfrage für die Immobilienwirtschaft sowie für die Stadt- und Regionalentwicklung führt.

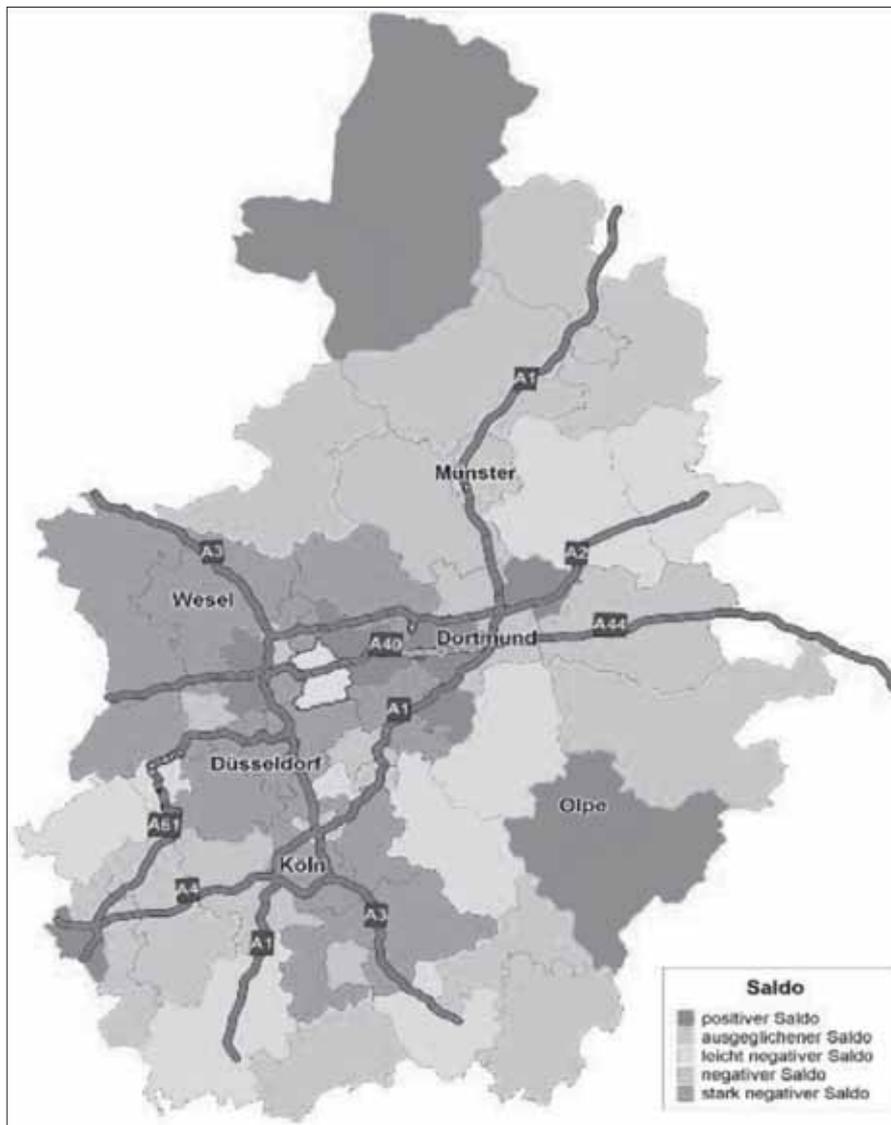
Essener Leitmilieus wandern ab

Der Wandel in der Bevölkerungszusammensetzung des westlichen Ruhrgebietes vollzieht sich nicht nur quantitativ, er ist auch qualitativ messbar. Der vhw und seine Partner haben die stadtreionalen Verflechtungen in diesem Bereich unter die Lupe genommen und u. a. die Veränderungen im Pendlerverhalten der Essener Bevölkerung und ihre Zielgebiete bei der Wohnungswahl nachgezeichnet. Es wurde deutlich, dass es für bestimmte Bevölkerungsgruppen in Essen zu-

nehmend schwieriger geworden ist, eine ihren Wünschen entsprechende Wohnung zu finden. Die Untersuchung der Verflechtungen zwischen Essen und seinen Nachbarstädten demonstrierte auf beeindruckende Weise, wie und warum sich verschiedene Milieus etwa für Mülheim an der Ruhr, für Bottrop oder für Städte in der so genannten „Rheinschiene“ als Wohnort entscheiden.

1. vhw-VERBANDSTAG 2005

Saldo von Essen mit umliegenden Kreisen
Umzugsdistanz < 100 km
Gesellschaftliche Leitmilieus
(Postmaterielle, Etablierte, New-Performer)



Zentrale Aussage einer vertiefenden Analyse für Essen und den Stadtteil Rüttenscheid ist der fortschreitende Verlust von gesellschaftlichen Leitmilieus an das unmittelbare und weitere Umland der Stadt bis in die Rheinschiene nach Köln.

Zwar ziehen einkommensstarke Haushalte aus dem übrigen Stadtgebiet nach Rüttenscheid, dabei fragen die Zuzügler im Schwerpunkt jedoch höherwertige Geschosswohnungen nach, häufig zur Eigentumbildung. Diese Zusatznachfrage trifft jedoch auf ein unzureichendes Angebot. Um die weitere Abwanderung urban orientierter Haushalte aus Essen zu stoppen, muss insbesondere in Rüttenscheid ein Zusatzangebot höherwertiger Stadtwohnungen, welches mit Preiseffekten verbunden ist, geschaffen werden.

„Festzuhalten bleibt eine aus Essener Sicht bedenkliche Struktur der qualitativen Wanderungsverflechtung. Verluste sind vor allem bei Milieus mit überdurchschnittlichem individuellem Potenzial zu verzeichnen. Gerade diese Milieus, soweit sie urban orientiert sind, neigen besonders stark zur Wohneigentumbildung, und zwar überdurchschnittlich häufig im Geschosswohnungsbau. Dagegen zeigen sich Zuzugsüberschüsse bei Gruppen mit schwächerem sozialen Hintergrund und geringeren Ansprüchen an die Wohnqualitäten. Im Hinblick auf die räumlichen Aspekte dieser Austauschentwicklung ist zwischen der interregionalen und der intraregionalen Entwicklung zu unterscheiden.“ (Hallenberg, in: Forum Wohneigentum 5/2005, S. 240 ff.)

Die Region ist die Stadt

Die im Rahmen des vhw-Verbandstages vorgestellte regionale Verflechtungsanalyse für Essen und das westliche Ruhrgebiet hat zu intensiven Diskussionen um interkommunale Konkurrenzen und grenzüberschreitende Stadtentwicklung geführt. Dabei werden dem westlichen Ruhrgebiet gute Chancen im internationalen Wettbewerb eingeräumt, vorausgesetzt, die Region setzt künftig intensiver auf wenige, starke Kompetenzfelder (vgl. Bucksteeg, in: Forum Wohneigentum 5/2005, S. 244 ff.).

In einer Diskussion zwischen „Gewinnern“ und „Verlierern“ der vorgestellten Analyse traten u. a. gegensätzliche Einschätzungen zu Zuständigkeiten durch Erfahrungen aus der Vergangenheit zu Tage, obgleich die Notwendigkeit der Abkehr vom Kirchturmsdenken von allen Teilnehmern fortwährend betont wurde. Für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung ist die Erweiterung des Horizonts über die kommunalen Grenzen und Zuständigkeiten hinaus dringend erforderlich.

Dass der Slogan „Die Region ist die Stadt“ nicht nur eine leere Phrase sein kann, zeigt die erfolgreiche Bewerbung Essens für das Ruhrgebiet zur europäischen Kulturhauptstadt 2010. Es bleibt zu hoffen, dass dies nachhaltige und strukturelle Effekte auch für die Planungskultur und die Wohnungswirtschaft nach sich zieht. ●



STÄDTEBAULICHES LEITBILD Rückkehr zur „europäischen Stadt“

Die neunziger Jahre



Wasserstadt Spandauer See in Berlin (Spandau) (seit 1992)

Seit 1992 entsteht auf ehemals gewerblich und industriell genutzten Flächen zu beiden Seiten der Havel und in direkter Nähe zur Spandauer Altstadt die Wasserstadt Spandauer See. Angesichts der damals prognostizierten Wohnungsdefizite in West-Berlin wurde die Wasserstadt bereits Ende der 1980er Jahre als eines der größten Entwicklungsprojekte Berlins geplant. Architekten der „Leipniz-Gruppe“ erarbeiteten ein städtebauliches Konzept mit hoher baulicher Dichte, das sich an traditionellen Stadtvorstellungen des 19. Jahrhunderts orientierte. Ziel war die Errichtung einer gemischt genutzten Stadt für 34.000 Einwohner und bis zu 22.000 Arbeitsplätzen. Dabei sollten die Lagequalitäten um den Spandauer See und der naturräumliche Charakter mit urbanen Qualitäten verbunden werden. Die ersten realisierten Quartiere „Havelspitze“ und „Pulvermühle“ wurden zunächst wegen der hohen Baudichte nur zögerlich angenommen. In den weiteren geplanten bzw. zurzeit im Bau befindlichen Quartieren „Nordhafen“ und „Haveleck“ werden nun vorwiegend Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser – teilweise mit direktem Wasserzugang – errichtet.





5. vhw-ORGANISATION

Struktur und Organisation des vhw sind in der Verbandssatzung geregelt.

5.1 RECHTLICHE VERHÄLTNISS

Der vhw – Bundesverband wurde als Deutsches Volksheimstättenwerk e. V. am 1. Dezember 1946 gegründet. Er war im Vereinsregister beim Amtsgericht Bielefeld unter der Vereinsregister-Nr. 415 und seit dem 4. März 1964 in Köln unter der Vereinsregister-Nr. 4924 eingetragen. Mit der Verlegung des Vereinssitzes nach Bonn erfolgte die Eintragung in das Vereinsregister des Amtsgerichts Bonn am 27. März 1986 unter der Vereinsregister-Nr. 5286. Seit dem 21. August 2001 mit der Verlegung des Vereinssitzes nach Berlin ist der vhw beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Vereinsregister-Nr. 21002 Nz eingetragen.

Nach der Satzungsänderung in der Mitgliederversammlung vom 24. September 2003 erfolgte die Umbenennung in vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V.

Der vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V. ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG von der Körperschaftsteuer befreit, weil er ausschließlich und unmittelbar steuerbegünstigten gemeinnützigen Zwecken im Sinne der §§ 51 ff. AO dient.

Der letzte Freistellungsbescheid erfasst den Veranlagungszeitraum bis 2002 und wurde am 22. September 2003 unter der Steuernummer 205/5771/0017 vom Finanzamt Bonn ausgestellt.

5.2 EHRENMITGLIEDSCHAFTEN

Die Mitgliederversammlung kann nach § 13 der Verbandssatzung Persönlichkeiten, die sich um den Verband besonders verdient gemacht haben, zu Ehrenvorsitzenden oder Ehrenmitgliedern berufen.

Ehrenvorsitzende des vhw sind:

Walter Englert

Ludwigsburg

Dr. Dieter Haack

Bundesminister a. D., Erlangen

Ehrenmitglieder des vhw sind:

Peter Berberich

Ottendorf

Dr. Ottobert L. Brintzinger

Ministerialdirigent a. D., Kiel

Werner Cholewa

Beigeordneter a. D., Bonn

Wilma Döring-Witt

Koblenz

Johann Schell

Oberursel

Dr. h. c. Hanns Seuß

Nürnberg

Reiner Wyszomirski

Langen

5. vhw-ORGANISATION

5.3 ORGANE DES VERBANDES

Zur Erfüllung seiner Aufgaben als gemeinnütziger, der wissenschaftlichen Arbeit verpflichteter Verband handelt der vhw durch seine Organe und Einrichtungen.

5.3.1 Die Mitgliederversammlung (§§ 7 bis 9 der Satzung)

Die Mitgliederversammlung hat in ihrer Sitzung am 21. September 2005 in Essen nach Aussprache

- den Tätigkeitsbericht des Hauptgeschäftsführers gebilligt,
- nach dem Bericht des Rechnungsprüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2004 festgestellt (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 der Satzung),
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2004 Entlastung erteilt (§ 8 Abs. 1 Nr. 3 der Satzung),
- den Arbeits- und Wirtschaftsplan für das Jahr 2005/2006 (§ 8 Abs. 1 Nr. 4) zustimmend zur Kenntnis genommen.

5.3.2. Der Vorstand (§ 11 der Satzung)

Laut § 11 Abs. 5 der Satzung leitet der Vorstand die Verbandsarbeit im Rahmen der Beschlüsse der Mitgliederversammlung und der Empfehlungen des Kuratoriums.

Ihm obliegen insbesondere

1. die Vorbereitung der Mitgliederversammlung,
2. die Aufstellung des Jahresabschlusses,
3. die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan,
4. die Beschlussfassung über den Arbeitsplan,
5. die Berufung eines Beirates für die Entwicklung der Regionen, eines wissenschaftlichen Beirates und der Arbeitsgruppen und
6. die Bestellung der Geschäftsführerinnen oder Geschäftsführer der regionalen Geschäftsstellen auf Vorschlag des Hauptgeschäftsführers.

Dem Vorstand gehören derzeit an:

Vorsitzender:

Reinhart Chr. Bartholomäi

Staatssekretär a. D.

Wiesbaden-Delkenheim

Stellv. Vorsitzende:

A. Udo Bachmann

Vorsitzender der Geschäftsführung
GAGFAH / NILEG Immobiliengruppe
Essen

Volker Nordalm

Kamen

Ehrenvorsitzende:

Walter Englert

Ludwigsburg

Dr. Dieter Haack

Bundesminister a. D.
Erlangen

Mitglieder:

Prof. Dr. Klaus Borchard

Königswinter

Dr. Karl Kauermann

Berliner Volksbank eG
Berlin

Folkert Kiepe

Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bauen, Wohnen und Verkehr
Deutscher Städtetag
Köln

Edgar Mathe

Geschäftsführer
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH
Augsburg

Dr. Wolfgang Pfeuffer

Vorstandssprecher
Joseph-Stiftung Bamberg
Bamberg

Karl-Christian Schelzke

Geschäftsführender Direktor
Hessischer Städte- und Gemeindebund
Mühlheim

Peter Stubbe

Geschäftsführer
Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
Leipzig

Prof. Christiane Thalgott

Stadtbaurätin
Referat Stadtplanung und Bauordnung
Stadtverwaltung München
München

Mitglied kraft Amtes:

Peter Rohland

Hauptgeschäftsführer
vhw – Bundesverband für Wohneigentum und
Stadtentwicklung e. V.
Berlin

Der Vorstand ist seit der Mitgliederversammlung am 21. September 2005 dreimal zusammengetreten, nämlich am 14. Dezember 2005, 28. März 2006 und am 20. Juni 2006. Er hat sich in seinen Sitzungen insbesondere mit der Vorbereitung der verbandspolitischen Entscheidungen, der Verbandsarbeit in den Arbeitsgruppen, der Vorbereitung der öffentlichen Veranstaltungen sowie mit der wirtschaftlichen Situation des



5. vhw-ORGANISATION

Verbandes auseinandergesetzt. Außerdem bereitete er die Mitgliederversammlung am 13. September 2006 vor.

Der Vorstand tritt am 13. September 2006 vor der Mitgliederversammlung noch einmal zusammen.

5.3.3 Das Kuratorium (§ 10 der Satzung)

Nach § 10 Abs. 3 hat das Kuratorium insbesondere die Aufgabe, den Vorstand in Grundsatzfragen der Verbandspolitik zu beraten, die Arbeit der Arbeitsgruppen zu begleiten und die Mitgliederversammlung vorzubereiten.

Die Kuratoriumssitzung fand am 21. September 2005 in Essen statt.

Dem Kuratorium gehören derzeit an:

Vorsitzender:

Karl-Heinz Nienhaus
Roesrath

Stellv. Vorsitzender:

Prof. Dr. Hartmut Häußermann
Lehrstuhl für Stadt- und Regionalsoziologie
Humboldt Universität zu Berlin
Berlin

Mitglieder:

Prof. Dr. Dr. Jörg Berkemann
Richter am Bundesverwaltungsgericht a. D.
Leipzig

Volker Brunke

Hannover

Prof. Hans G. Burkhardt

Geschäftsführer
PPL-Planungsgruppe
Hamburg

Dr. Albrecht Buttolo

Staatssekretär
Sächsisches Staatsministerium des Innern
Dresden

Barbara Clemens-Lampe

Düsseldorf

Dr. Karl-Heinz Cox

Recklinghausen

Werner Dacol

Geschäftsführer
Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH
Köln

Rüdiger Dorn

Präsident
Haus und Grund Deutschland
Berlin

Franziska Eichstädt-Bohlig

Bündnis 90/Die Grünen
Berlin

Dirk Fischer, MdB

Vorsitzender der Arbeitsgruppe Verkehr
CDU/CSU-Bundestagsfraktion
Deutscher Bundestag
Berlin

Lutz Freitag

Präsident
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.
Berlin

Sieghart Gärtling

Geschäftsführer
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Ludwigsburg

Karl-Heinz Goetz

Geschäftsführer
Bundesverband der gemeinnützigen
Landgesellschaften
Berlin

Jürgen Goldschmidt

1. Beigeordneter/Dezernent
Baudezernat Stadt Forst
Forst (Lausitz)

Joachim Günther, MdB

Parlamentarischer Staatssekretär a. D.
Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
FDP-Bundestagsfraktion, Deutscher Bundestag
Berlin

Dr. Günter Haber

Hauptgeschäftsführer
Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e. V.
Berlin

Dr. Hartwig Hamm

Verbandsdirektor
Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen
im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V.
Berlin

Michael Hampel

Geschäftsführer
gewobau Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Rüsselsheim m.b.H.
Rüsselsheim

Guido Höffner

Vorstand
Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern AG
Kaiserslautern

Herbert Jaspert

Bielefeld

Hendrik Jellema

Ressortleiter Immobilienwirtschaft
GAGFAH/NILEG Immobiliengruppe
Hauptverwaltung
Essen



5. vhw-ORGANISATION

Helmut Knüpp

Vorstandsvorsitzender
Wankendorfer Baugenossenschaft
für Schleswig-Holstein eG
Kiel

Peter Kobiela

Mitglied des Vorstandes
Landesbank Hessen-Thüringen
Frankfurt am Main

Gerd Koppenhöfer

Vorstandsvorsitzender
mg vermögensverwaltungs-ag
Frankfurt am Main

Frank Krätzschar

Geschäftsführer
LEG Thüringen
Erfurt

Prof. Dr. Michael Krautzberger

Ministerialdirektor a. D.
Bonn

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier

Vorstand
empirica ag Forschung und Beratung
Berlin

Jan Kuhnert

Geschäftsführender Gesellschafter
KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH
Hannover

Peter Lampe

Düsseldorf

Günter Lemke

WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH
Schwerin

Dr. Rolf-Peter Löhr

Stellvertretender Institutsleiter
difu Deutsches Institut für Urbanistik
Berlin

Alfons Löseke

Präsident
Verband Wohneigentum e. V.
Bonn

Gerd Münchow

Kiel

Richard Nospers

Oberbürgermeister a. D.
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Saarländischer Städte- und Gemeindetag
Saarbrücken

Norbert Portz

Beigeordneter
Deutscher Städte- und Gemeindebund
Bonn

Walter Rasch

Senator a. D.
Vorstandsvorsitzender
BFW Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen e. V.
Berlin

Dagmar Reiß-Fechter

Geschäftsführerin
ESW Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH
Nürnberg

Dr. Peter Runkel

Ministerialdirektor
Bundesministerium für Verkehr, Bau und
Stadtentwicklung
Berlin

Fritz-Peter Schade

Geschäftsführer
WIGEWG-Gesellschaft für Wohneigentum mbH
Wittenberg
Lutherstadt Wittenberg

Stephan Schmickler

Technischer Beigeordneter
Stadt Bergisch-Gladbach
Bergisch-Gladbach

Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt

Berlin

Wolfgang Solbach

Wiesbaden

Wolfgang Spanier, MdB

SPD-Bundestagsfraktion
Deutscher Bundestag
Berlin

Jürgen Steinert

Berlin

Prof. Dr. Ulrich van Suntum

Direktor
Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen
Westfälische Wilhelms-Universität Münster
Münster

Roland Vogelmann

Prokurist
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Schwäbisch Hall

Jörn von der Lieth

Geschäftsführer
Hilfswerk-Siedlung GmbH
Berlin

Dr. Jochen Zech

Essen

Andreas J. Zehnder

Hauptgeschäftsführer
Verband der Privaten Bausparkassen e. V.
Berlin

5. vhw-ORGANISATION

5.3.4 Der Hauptgeschäftsführer (§ 12 der Satzung)

Gemäß § 11 der Satzung wurde Peter Rohland auf Vorschlag des Vorsitzenden in der Sitzung des Vorstandes vom 19. November 1991 zum Hauptgeschäftsführer bestellt.

Nach § 12 Abs. 1 der Satzung führt der Hauptgeschäftsführer die Geschäfte des Verbandes im Rahmen der Beschlüsse der Verbandsorgane und nach den Richtlinien des Vorstandes. Er leitet die Geschäftsstelle und ist Dienstvorgesetzter der in ihr tätigen Dienstkräfte sowie der Geschäftsführerinnen oder Geschäftsführer der regionalen Geschäftsstellen.

Zu den **Aufgaben des Hauptgeschäftsführers** gehören insbesondere:

1. die Vorbereitung der Beratungen und die Durchführung der Beschlüsse der Verbandsorgane und sonstigen Einrichtungen,
2. die Verwaltung des Verbandsvermögens und die laufende Geschäftsführung des Verbandes im Rahmen der Richtlinien des Vorstandes,
3. die Vorbereitung des Wirtschaftsplanes,
4. die Vorbereitung des Jahresabschlusses,
5. die Vorbereitung des Arbeitsplanes,
6. die Betreuung des Beirates für die Entwicklung der Regionen, des wissenschaftlichen Beirates und der Arbeitsgruppen,
7. die Beratung und Betreuung der regionalen Geschäftsstellen und
8. die Herausgabe oder Schriftleitung der Veröffentlichungen des Verbandes.

5.3.5 Die Regionsbeiräte (vormals Landesausschüsse, § 15 der Satzung)

Die Beiräte in den Regionen sind beratende Gremien die die Arbeit der regionalen Geschäftsstellen innerhalb der satzungsmäßigen Zuständigkeiten und der Beschlüsse des Vorstandes auf die besonderen Verhältnisse in der Region abstimmen.

Vorsitzende der Beiräte sind (Stand 30. Juni 2005):

Mecklenburg-Vorpommern

Vorsitzender:

Günter Lemke

WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH
Schwerin

Niedersachsen

Vorsitzender

Prof. Hans-Georg Gierke

Ministerialdirigent i. R.
Hannover

Saarland

Vorsitzender:

Richard Nospers

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Saarländischer Städte- und Gemeindetag
Saarbrücken

Sachsen

Vorsitzender:

Dr. Albrecht Buttolo

Staatssekretär für Landesentwicklung, Städtebau und
Wohnungswesen
Sächsisches Staatsministerium des Innern
Dresden

Schleswig-Holstein/Hamburg

Vorsitzender:

Helmut Knüpp

Vorstandsvorsitzender
Wankendorfer Baugenossenschaft
für Schleswig-Holstein eG
Kiel

5.3.6 Rechnungsprüfungsausschuss (§ 8 Abs. 1 Nr. 5 der Satzung)

Der nach § 8 Abs. 1 Nr. 5 der Satzung berufene Rechnungsprüfungsausschuss hat den vom Vorstand beschlossenen Jahresabschluss für 2004 anlässlich seiner Sitzung am 11. Juli 2005 geprüft.

Dem Rechnungsprüfungsausschuss gehören derzeit an:

Willibald Fussel

Kaarst

Prof. Dr. Hans Hämmerlein

Erkrath-Hochdahl

Guido Höffner

Vorstand
Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG
Kaiserslautern

Herbert Jaspert

Bielefeld

Helmut Mäule

Ludwigsburg

5.4 VERBANDSSTRUKTUR

Sitz des Verbandes ist Berlin. Die Verwaltungssitze des Verbandes sind Bonn und Berlin. Der Verband ist in regionale Geschäftsbereiche gegliedert.

5.4.1 Bundesgeschäftsstelle

Die Bundesgeschäftsstelle in Berlin war zum 30. Juni 2006 mit dem Hauptgeschäftsführer des vhw, dem stellvertretenden Hauptgeschäftsführer, drei wissenschaftlichen Referent(inn)en, einer Referentin für Öffentlichkeitsarbeit, einer Veranstaltungsassistentin, zwei Verwaltungsmitarbeiter(inn)en sowie einer Sekretärin besetzt.

Die Hauptgeschäftsstelle in Bonn war mit der Geschäftsführerin, zwei Sachbearbeiterinnen für die Seminarverwaltung, einem Sachbearbeiter für das Rechnungswesen, zwei Sachbearbeiter(inn)en als Vollzeitkräfte und zwei Halbzzeitkräften für die Adressdatenbank sowie der Verwalterin der Bibliothek als Teilzeitkraft besetzt.

5. vhw-ORGANISATION

5.4.2 Regionalgeschäftsstellen

Nach § 15 Abs. 1 und 2 der Satzung ist der Verband in regionale Geschäftsbereiche gegliedert. Die regionalen Geschäftsstellen werden durch Geschäftsführerinnen oder Geschäftsführer geleitet:

Baden-Württemberg:

Rainer Floren
Sindelfingen

Bayern:

Ilona Binner
München

Region Nord:

Dr. Arnd Peter Stiel
Niedersachsen/Bremen
Schleswig-Holstein/Hamburg
Hannover

Nordrhein-Westfalen:

Brigitte Becker
Bonn

Region Ost:

Dr. Walter Metscher
Berlin/Brandenburg,
Mecklenburg-Vorpommern,
Sachsen, Sachsen-Anhalt,
Thüringen,
Berlin

Region Südwest:

Uwe Tutschapsky
Hessen, Rheinland-Pfalz
Ingelheim

Saarland:

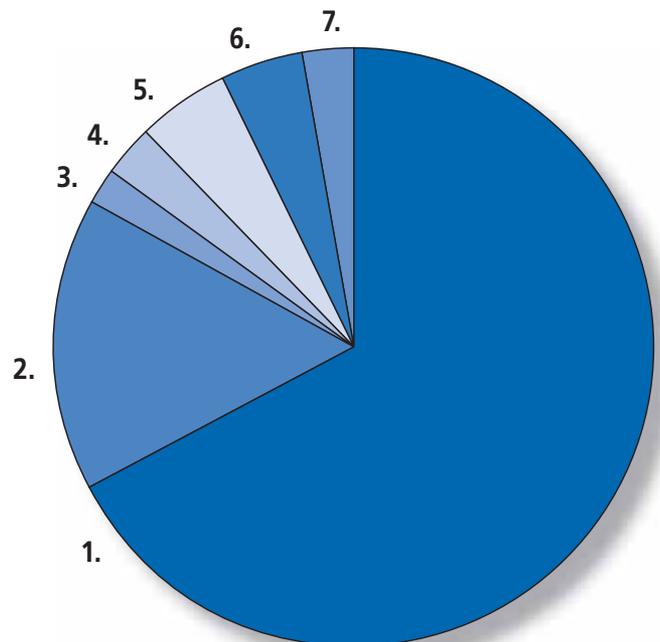
Detlef Loch
Saarbrücken

5.5 Mitgliederbewegung

Im Berichtszeitraum 1. Juli 2005 bis 30. Juni 2006 wurden 35 Mitglieder neu aufgenommen, 52 Mitglieder sind ausgeschieden. Dem Verband gehören somit zum 30. Juni 2006 1.294 Mitglieder an.

Der Mitgliederbestand weist folgende Struktur auf:

1. 872 Gebietskörperschaften
2. 204 Wohnungsunternehmen
3. 25 Kreditinstitute
4. 35 Verbände
5. 66 Freiberuflich Tätige
6. 58 Gewerbliche Unternehmen
7. 34 Sonstige



5.6 vhw – DIENSTLEISTUNG GMBH

Das Verlagsgeschäft des vhw wird seit dem 1. Januar 1982 in der Rechtsform der vhw – Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH betrieben. Mit dem Eintrag ins Handelsregister B (HRB 397) des Amtsgerichts Bonn am 11. Oktober 2004 wurde der vhw – Verlag in vhw – Dienstleistung GmbH umfirmiert. Mit der Namensänderung wurde auch der Unternehmensgegenstand – bisher Herstellung, Verlegen und Vertrieb von Druckerzeugnissen – um die Geschäftsfelder Aus- und Fortbildung (s. Kapitel 2.1) sowie Beratung Dritter (s. Kapitel 2.3) erweitert. Der Gesellschaftszweck sollte insbesondere auf den Gebieten der Stadtentwicklungs-, Umwelt-, Vermögens- und Wohnungspolitik sowie des Städtebau- und Wohnungsrechts umgesetzt werden. Alleingesellschafter ist der vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V., Berlin, mit einem Geschäftsanteil von 33.233,97 Euro.

Die Gesellschafterversammlung

Die 23. ordentliche Gesellschafterversammlung fand am 22. November 2005 statt.

Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat die Aktivitäten der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2005/2006 in seinen Sitzungen am 22. November 2005 und am 28. März 2006 beraten und die Vorbereitung für die 24. Gesellschafterversammlung veranlasst. Der Aufsichtsrat empfahl dem Gesellschafter, den von der Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BMO, Köln aufgestellten Jahresabschluss 2005 zuzustimmen und ihn festzustellen.

Dem Aufsichtsrat gehören derzeit an:

Vorsitzender:

Reinhart Chr. Bartholomäi

Vorstandsvorsitzender des vhw e. V.

Mitglieder:

A. Udo Bachmann

Stellv. Vorstandsvorsitzender des vhw e.V.,

Volker Nordalm

Stellv. Vorstandsvorsitzender des vhw e. V.

Die Geschäftsführung

Geschäftsführer der vhw – Dienstleistung GmbH ist **Peter Rohland**.

Das Verlagsgeschäft

Das Verlagsgeschäft der vhw – Dienstleistung GmbH liegt in der Herausgabe von Fachliteratur zu den rechtlichen Grundlagen des Planens und Bauens. Die verlegten Fachbücher – überwiegend Textausgaben, Leitfäden und Rechtssprechungssammlungen – unterstützen die Tätigkeit des vhw e. V. im Rahmen der Aus- und Fortbildung. Damit rundet das Fachbuchprogramm das Dienstleistungsangebot des Verbandes ab. Der Vertrieb der Broschüren erfolgt durch gezieltes Direktmarketing, u. a. abgestimmt auf das bundesweite Aus- und Fortbildungsprogramm des vhw e. V. Das Fachbuchprogramm des Verlages ist auf aktuelle Fragen in den Bereichen Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft gerichtet. Es umfasst 27 Buchtitel und eine Loseblattsammlung zum ersten Halbjahr 2006. Neuerscheinungen im Berichtszeitraum werden in Kapitel 2.2 vorgestellt.

Aktuell



„Prenzlauer Gärten“ in Berlin (Mitte-Prenzlauer Berg) April 2005- ca. Ende 2006

Im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg befindet sich das Gelände der historischen Weißbierbrauerei „Schneider“. Seit 1867 war hier ein Bier- und Kaffeegarten ansässig, der sich ab 1900 zunehmend zu einem Vergnügungspark entwickelte. Seit 1945 im Dornröschenschlaf, sind die „Prenzlauer Gärten“ heute eines der letzten bebaubaren Parkgrundstücke im Zentrum Berlins. Auf diesem ca. 15.500 Quadratmeter großen Areal entsteht nun unter Berücksichtigung von Auflagen des Denkmalschutzes Berlins erstes Townhouse-Quartier nach englischem Vorbild mit Privatallee, zentralem Quartierspark und privaten Partigärten auf der Rückseite der meisten Häuser.
www.prenzlauergaerten.de

6.1 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG IN ZAHLEN

Die Zahl der erteilten Wohnungsbaugenehmigungen fiel im Jahr 2005 gegenüber dem Vorjahr erneut zurück: Von Januar bis Dezember 2005 wurden 10,3 % weniger Baugenehmigungen erteilt als noch im Jahr zuvor. Trotz eines historischen Bauzinsentiefststandes und damit verbundener günstiger Finanzierungsmöglichkeiten zog der Frühindikator für die Nachfrage nach neuem Wohnraum nicht an.

Während entspannte oder zumindest ausgeglichene Mietwohnungsmärkte in vielen Regionen Deutschlands die Attraktivität von Wohnungsneubauprojekten aus Anlegersicht deutlich schmälern, ist auch das selbstgenutzte Wohneigentum auf dem Rückzug. Die nach wie vor angespannte Situation auf dem Arbeitsmarkt trübt die Zukunftsaussichten der Verbraucher zu stark ein und wirkt hemmend auf langfristig angelegte Investitionen in die „eigenen vier Wände“. Des Weiteren wurden die hohen Genehmigungszahlen der Vorjahre, ausgelöst durch die jährlich wiederkehrende Diskussion um die Reduzierung bzw. Abschaffung der Eigenheimzulage, durch die Zahl der Baufertigstellungen bisher nicht eingeholt, so dass von einem nachgelagerten Genehmigungsüberhang auszugehen ist¹. Gegenüber dem Jahr 1994, als vereinigungsbedingt die bisher meisten Wohnungsbauten (712.600) genehmigt wurden, lag das Ergebnis des Jahres 2005 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um über 66 % niedriger.

¹ Baugenehmigungen besitzen in der Regel eine Gültigkeit von drei Jahren.

6.1.1 Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

Von Januar bis Dezember 2005 wurden 211.670 Neubauwohnungen (- 10,3 % gegenüber dem Vorjahr) in Wohngebäuden und 25.220 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (- 10,5 %) genehmigt. Deutlich weniger Baugenehmigungen gab es für neu gebaute Zweifamilienhäuser (- 26,1 %). Gerade bei den sog. Schwellenhaushalten, für die diese Form des Individualeigentums häufig noch erschwinglich ist, geht die Nachfrage aufgrund unsicherer Zukunftsperspektiven offensichtlich zurück. Auch Einfamilienhausgenehmigungen hatten einen Rückgang zu verzeichnen, der jedoch leicht unterdurchschnittlich ausfiel (- 9,8 %).

Mehrfamilienhauswohnungen erzielten 2005 geringere Genehmigungszahlen als im Jahr zuvor, allerdings verläuft der Rückgang nicht so rapide wie bei Ein- und Zweifamilienhauswohnungen (- 4,9 %). Die Zahl der genehmigten Wohnheimwohnungen hat sich im Beobachtungszeitraum mehr als verdoppelt (+ 126,5 %) – eine Entwicklung, die die prognostizierte quantitative Nachfragesteigerung im Bereich der Seniorenimmobilien zu bestätigen scheint.

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen hat im Jahr 2005 einen neuen Tiefststand erreicht. Mit insgesamt 238.977 fertig gestellten Wohnungen (alle Baumaßnahmen) musste ein Rückgang von 14 % gegenüber dem Vorjahr konstatiert werden. Der leichte Anstieg der Baufertigstellungen 2004 war damit nur ein Zwischenhalt und keine Wende des seit 1997 anhaltenden Abwärtstrends.

6. vhw-RECHERCHE

Wohnungen nach Gebäudeart	Baugenehmigungen 2005		Baufertigstellungen 2005	
	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr in %
Wohn- und Nichtwohngebäude (alle Baumaßnahmen)	240.488	-10,3	238.977	-14,0
davon: Errichtung neuer Gebäude	215.268	-10,3	214.089	-15,1
davon in:				
Wohngebäuden	211.670	-10,3	210.752	-15,0
mit 1 Wohnung	121.551	-9,8	120.781	-16,2
mit 2 Wohnungen	23.740	-26,1	28.288	-14,6
mit 3 od. mehr Wohnungen	65.072	-4,9	60.891	-12,2
Wohnheimen	1.307	+ 126,5	792	-34,3
Darunter:				
Eigentumswohnungen	37.654	-5,3	36.343	-12,7
Nichtwohngebäuden	3.598	-11,2	3.337	-23,6
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	25.220	-10,5	24.888	-3,7
davon in:				
Wohngebäuden	24.722	-11,3	24.681	-3,2
Nichtwohngebäuden	498	+ 65,4	207	-42,3

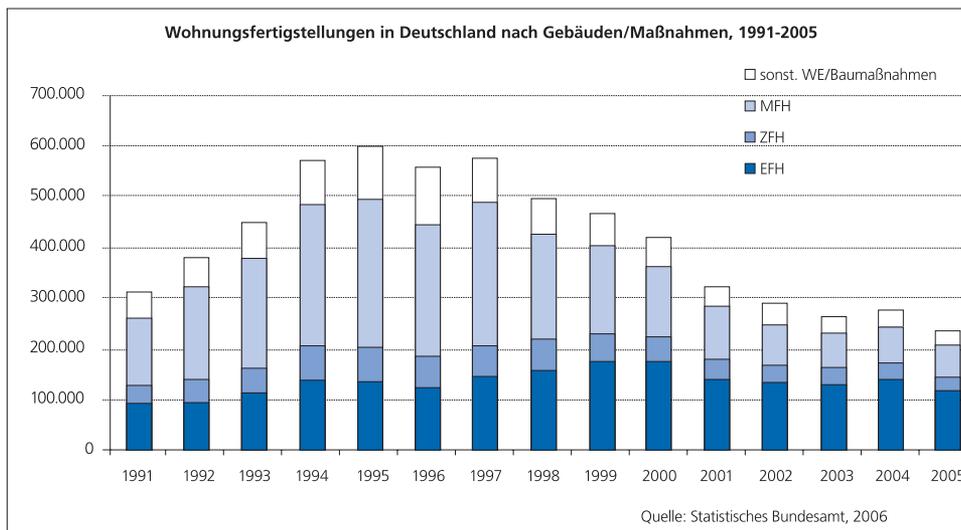
Quelle: Statistisches Bundesamt 2006

stelligen Bereich zu beobachten, wobei der Fertigstellungsrückgang Ein- und Zweifamilienhauswohnungen (- 16,2 % bzw. - 14,6 %) etwas stärker trifft als Mehrfamilienhauswohnungen (- 12,2 %).

6.1.2 Baugenehmigungen von Eigenheimen im Monatsvergleich

Der Neubau war wesentlich stärker vom Fertigstellungsrückgang betroffen (- 15,1 %) als die Baumaßnahmen im Bestand (- 3,7 %), wenngleich sich beide Segmente auf deutlich unterschiedlichem Niveau bewegen: Im Jahr 2005 standen 214.089 errichtete Neubauwohnungen 24.588 fertig gestellten Bestandswohnungen gegenüber. Insgesamt ist in allen Neubaubereichen ein prozentualer Rückgang im zwei-

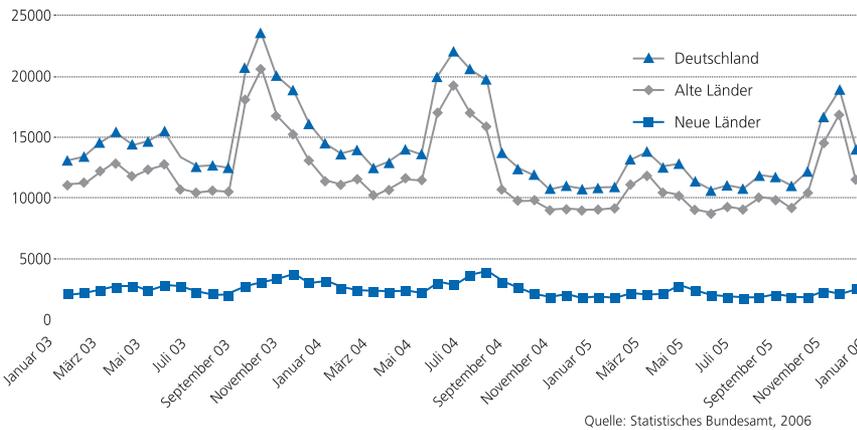
Der Monatsverlauf der Baugenehmigungen für Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zeigt deutlich die Verbindung zu der Debatte um die Eigenheimzulage. So waren zunächst Ende 2002/Anfang 2003 und Ende 2003/Anfang 2004 deutliche Anstiege der Genehmigungszahlen zum jeweiligen Jahreswechsel zu registrieren. Zu beiden Jahresfristen galt es für Wohneigentumserwerber, die bis dato gültigen Fördermodalitäten zu nutzen.



Zum Jahreswechsel 2004/2005 setzte der Vorzieheffekt der Vorjahre aus, da eine endgültige Abschaffung der Eigenheimzulage unter der alten Bundesregierung 2004 im Bundesrat scheiterte. Erst unter der großen Koalition, als Folge der vorgezogenen Bundestagswahlen im Herbst 2005, wurde ein Ende der Eigenheimförderung mit dem Stichtag des 31. Dezember 2005 durchgesetzt. Die letzte Gelegenheit einer staatlichen Zulage bei der Wohneigentumsbildung bot sich also nur noch für Objekte mit Bauantrags- bzw. Kaufvertragsdatum vor Ende der Jahresfrist.

WOHNUNGSBAUVOLUMEN

Baugenehmigungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Januar 2003 bis Januar 2006 (Monatsbasis)



In diesem Zusammenhang schnellten die Genehmigungszahlen zum Jahreswechsel 2005/2006 ein drittes Mal hoch und erreichten im Januar deutschlandweit eine Zahl von insgesamt 18.832 genehmigten Bauanträgen. Zukünftig ist eine Wiederholung dieser Mitnahmeeffekte auszuschließen, d. h. die Kurve wird wesentlich gleichmäßiger verlaufen.

bausegment in Westdeutschland konnte in den Jahren 2003 und 2004 ein Zuwachs im Volumen der Bauleistung von etwa 1,5 % erzielen.

Ausschlaggebend für die Negativentwicklung des gesamten Wohnungsbauvolumens war die Entwicklung im Ausbaubereich. Vor allem im Wohnungsbestand musste hier ein starker Nachfragerückgang hingenommen werden – von 2002 bis 2004 jährlich 4 bis 6 %. Damit ist eine bemerkenswerte Tendenzwende festzustellen, galt in den Jahren zuvor doch die Nachfrage nach

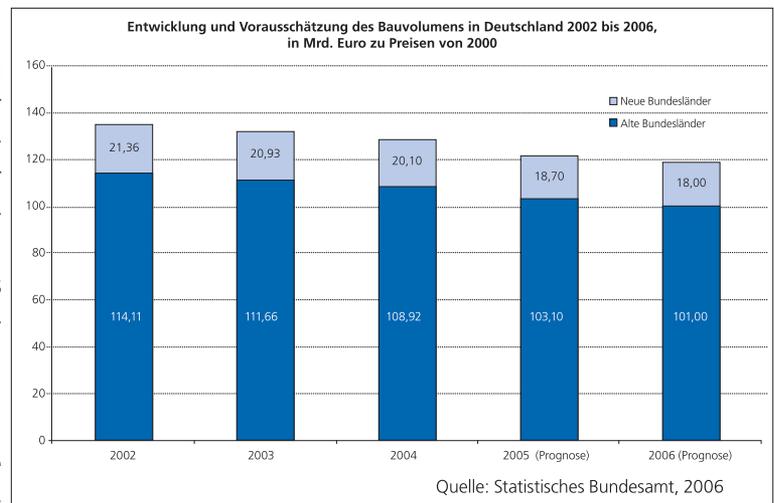
Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen als stabiler Sockel, der in der Regel die Nachfrageschwankungen im (westdeutschen) Neubau abdämpfte. Als Gründe für die allgemeine Zurückhaltung bei der Bestandspflege kommen verminderte Renditeerwartungen im Mietwohnungsbereich in Betracht, so das DIW. Allerdings werden auch im selbstgenutztem Wohneigentum aufwendigere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund unsicherer Einkommenserwartungen hinausgeschoben.

6.1.3 Entwicklung des Wohnungsbauvolumens

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) sieht für die Bauwirtschaft nach jahrelanger Abwärtsbewegung ein Ende des Schrumpfungsprozesses im kommenden Jahr. Positiv werteten die Forscher vor allem die in der zweiten Hälfte des Jahres anziehende Nachfrage, die im deutlichen Gegensatz zum Abwärtstrend des ersten Halbjahres stand. Allerdings sind die Wachstumsimpulse eher auf den Wirtschafts- als auf den Wohnungsbau zurückzuführen.

Seit geraumer Zeit zeigt das Wohnungsbauvolumen in den neuen wie in den alten Bundesländern eine konstant negative Entwicklung. Lediglich das Neu-

Entwicklung und Vorausschätzung des Bauvolumens in Deutschland 2002 bis 2006, in Mrd. Euro zu Preisen von 2000



6. vhw-RECHERCHE

Für das Jahr 2006 werden keine Impulse für die Neubaunachfrage erwartet. Allenfalls Investitionen in Maßnahmen zur Verbesserung der Heizung und Wärmedämmung könnten angesichts steigender Energiepreise eine erhöhte Nachfrage im Baugewerbe auslösen.

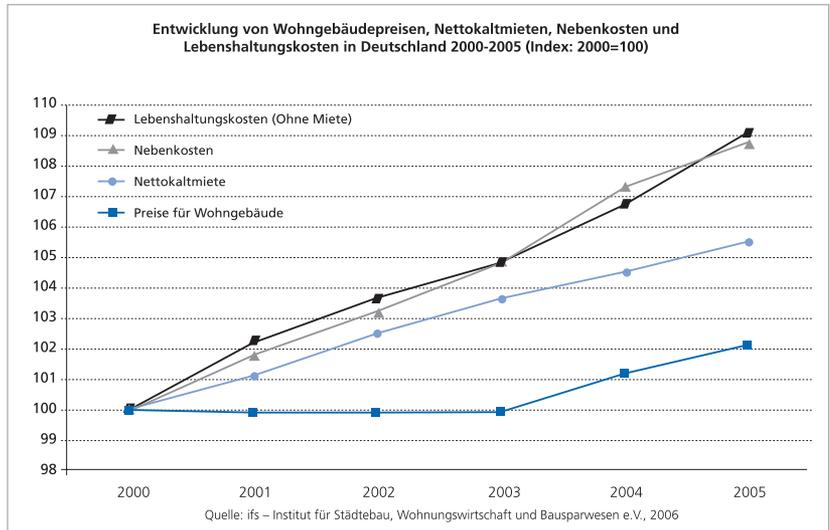
6.1.4 Mieten- und Lebenshaltungskosten

Laut Berechnungen des Instituts für Städtebau in Berlin (ifs) lagen die Nettokaltmieten im vergangenen Jahr durchschnittlich in Deutschland um 0,9 % über den Mieten von 2004. Damit verlief der Mietanstieg deutlich unterhalb des Anstiegs der sonstigen Lebenshaltungskosten (+ 2,2 %) und der „kalten“ Nebenkosten (+ 1,4 %). Eine Abkopplung der Mietkosten war bereits in 2004 zu beobachten und scheint sich somit zu verfestigen.

In der Langfristbetrachtung sind die Nettokaltmieten seit 2000 um 5,5 % gestiegen, während die Preissteigerung bei den sonstigen Lebenshaltungskosten mit 9,1 % wesentlich höher lag. Auch die kalten Nebenkosten zogen in den fünf Jahren mit einem Plus von 8,8 % wesentlich stärker an und erhöhen den Druck auf die Nettomieten. Die stabilste Entwicklung zeigen dagegen Kaufpreise für Wohngebäude: Sie sind seit 2000 lediglich um 2,1 % gestiegen.

Bei den Angaben muss berücksichtigt werden, dass es sich hier um bundesweite statistische Durchschnittswerte handelt. Regional bzw. lokal beobachtete Preissteigerungen können hiervon deutlich nach oben oder unten abweichen.

Der Anstieg der gesamten Wohnnebenkosten (inkl. Strom- und Heizkosten) hat sich weiter beschleunigt: Mit 2,2 % lag der



Zuwachs und über der allgemeinen Inflationsrate (2,0 %) und unterschritt nur knapp den Zuwachs in 2003 (+ 2,3 %).

Preistreiber bei den Wohnnebenkosten waren wieder die flüssigen Brennstoffe, insbesondere Heizöl. Im Jahr 2005 betrug die Erhöhung durchschnittlich 32,4 %, nachdem die Preise bereits in 2004 um 11,4 % gestiegen waren. Auch die Gaspreise legten im letzten Beobachtungszeitraum mit einem Plus von 10,4 % spürbar zu. Die Strompreise wuchsen um 4,2 % an und setzten damit ihren überproportionalen Preisanstiegstrend seit 2001 fort. Insgesamt kommen aufgrund gestiegener Energiepreise erhebliche Nachzahlungen auf die Verbraucher zu.

Die übrigen (kalten) Nebenkosten zeigten dagegen eine deutlich verhaltenere Preisentwicklung. Am stärksten stiegen die Müllabfuhrgebühren (+ 2,3 %), während bei Wasserversorgung (+ 2,0 %) und Abwasserentsorgung (+ 0,5 %) ein im Vorjahresvergleich verlangsamter Preisanstieg zu beobachten war.

**Entwicklung der Mieten und Wohnnebenkosten in Deutschland 1999 bis 2005
(Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %)**

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Wohnnebenkosten insgesamt, darunter:	1,8	1,9	1,8	1,4	1,6	2,3	2,2
Müllabfuhr	2,4	1,9	2,8	1,5	2,0	1,5	2,3
Wasserversorgung	1,8	2,1	1,4	1,0	1,0	2,7	2,0
Abwasserentsorgung	1,3	1,1	2,0	1,6	2,3	2,9	0,5
Flüssige Brennstoffe (Heizöl)	19,5	53,6	-5,9	-9,1	3,7	11,4	34,2
Feste Brennstoffe	1,7	2,0	0,6	2,0	1,2	1,0	0,8
Strom	3,9	-4,9	4,0	4,5	5,0	4,0	4,2
Gas	-2,2	16,3	21,2	-5,6	5,0	1,0	10,4
Nettokaltmieten	1,0	1,2	1,1	1,4	1,1	0,9	0,9
Wohnungsmieten einschl. Nebenkosten	1,1	1,2	1,2	1,4	1,2	1,0	1,0
Zum Vergleich: Lebenshaltungskosten insgesamt	0,6	1,4	2,0	1,4	1,1	1,6	2,0

Quelle: Statistisches Bundesamt und Berechnungen des ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin 2005

die Zinsen bei Krediten mit Laufzeiten unter fünf Jahren um 0,53 Prozentpunkte gestiegen. 5-10 jährige Baudarlehen verteuerten sich um 0,35 % Prozentpunkte, über 10-jährige Kreditfinanzierungen dagegen um 0,40 Prozentpunkte. Der Anstieg der Bauzinsen wurde von einem Zuwachs der Geschäftsvolumina bei längerfristigen Baukrediten (über fünf Jahre) begleitet, d. h. viele Bauherren haben

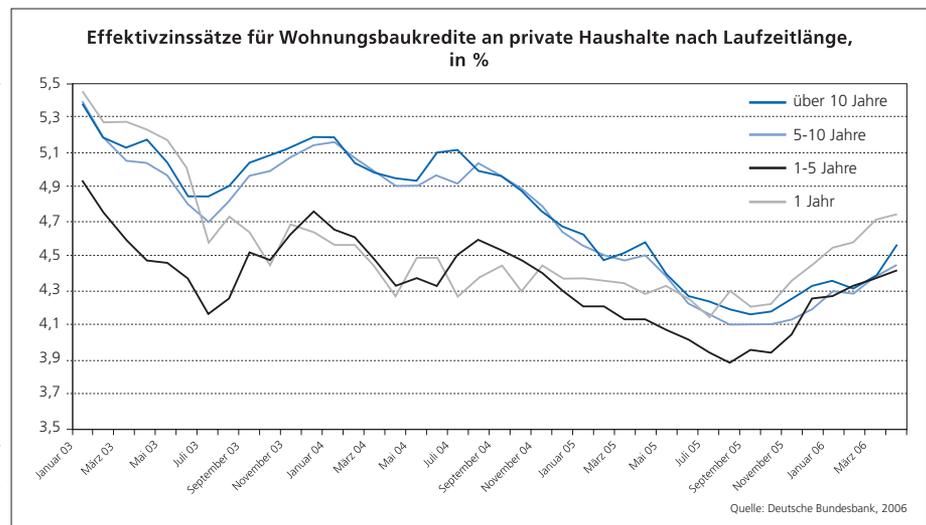
6.1.5 Wohnungsbaufinanzierung

Die Talsohle bei der Entwicklung der Wohnbaukreditzinsen für private Haushalte wurde im August/September 2005 durchschritten. Spätestens seit Oktober verschlechterten sich die Finanzierungsbedingungen für private Bauherren wieder, die Zinsen ziehen in allen vier Laufzeitkategorien an. In einem rückblickenden langfristigen Vergleich kann momentan allerdings immer noch von einer Niedrigzinsphase gesprochen werden.

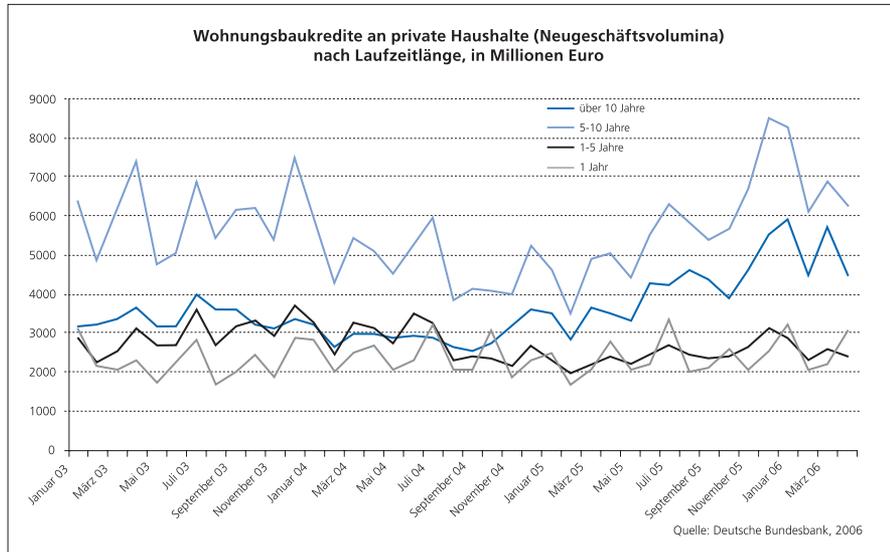
Der günstigste Effektivzinssatz bei Neugeschäften betrug bei einer Laufzeit von 1-5 Jahren im August 2005 3,88 %. Die Tiefstwerte bei längerfristigen Darlehen lagen bei 4,10 % für 1-5 jährige Laufzeiten bzw. 4,16 % für Laufzeiten über 10 Jahre. Lediglich kurzfristige Wohnbaukredite von unter einem Jahr sanken nicht unter einen Zinssatz von 4,21 %. Bis zum April 2006 sind

sich nach der Trendwende noch günstige Finanzierungsbedingungen gesichert, ob zur Neu- oder zur Umfinanzierung.

Als Ursache für die steigenden Baukreditzinsen ist die dreimalige Leitzinsanhebung der Europäischen Zentralbank (EZB) seit Dezember 2005 zu nennen. In Schritten von je 0,25



6. vhw-RECHERCHE



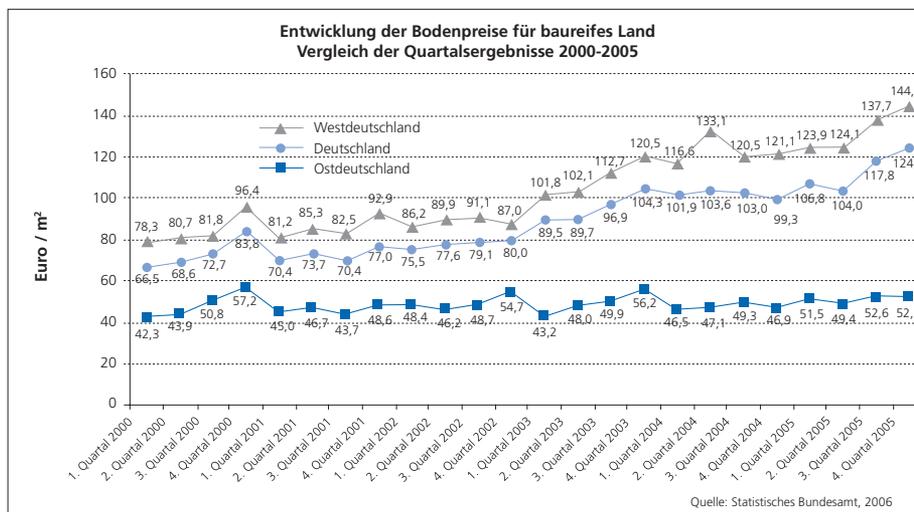
6.1.6 Entwicklung der Bau- und Bodenkosten

Die in Deutschland zu beobachtende Stagnation der Baulandkosten seit Ende 2003 wurde in der zweiten Jahreshälfte 2005 von einer deutlichen Preissteigerung abgelöst. Die Entwicklung wurde jedoch in erster Linie von den alten Bundesländern getrieben, während die Preise für baureifes Land im Osten Deutschlands seit geraumer Zeit auf niedrigem Niveau (weitestgehend) stabil sind.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden für einen Quadratmeter baureifes Land im vergangenen Jahr im Bundes- und Jahresdurchschnitt 115,11 Euro und damit 13 % mehr als im Jahr 2004 bezahlt. Insbesondere in Westdeutschland stiegen die Grundstückspreise nach offiziellen Zahlen auf 135,05 Euro nach 122,79 Euro im Vorjahr. In Ostdeutschland wurden dagegen mit 51,42 Euro die durchschnittlichen 47,46 Euro des letzten Jahres wieder überschritten.

Im Vergleich zu 2004 sind die Verkaufszahlen von baureifen Grundstücken in Deutschland deutlich gestiegen (+ 11,8 %). Allerdings lässt sich dieser Anstieg fast ausschließlich auf die alten Bundesländer zurückzuführen (+ 14,8 %). Der ostdeutsche Markt für baureifes Land zeigte nur eine leichte Zunahme der Verkaufsfälle (1,4 %). Der Anteil Ostdeutschlands an den Veräußerungsfällen lag 2005 bei 21,3 % und war damit gegenüber dem Vorjahr (2004 = 23,4 %) rückläufig.

Prozentpunkten erhöhte die EZB den Leitzins, zuletzt im Juni 2006 auf einen Wert von 2,75 %. Die EZB reagierte damit auf zunehmende Inflationsgefahren, weitere Leitzinsanhebungen in den USA und nicht zuletzt auf positive Zahlen beim Konsum- und Wirtschaftsklima in Europa.



6.2 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGS- UND STÄDTEBAU

Die folgenden Abschnitte geben einen kurzen Überblick über die aktuellen Rahmenbedingungen des Wohnungs- und Städtebaus durch wichtige Änderungen und Neuerungen in den Bereichen der Gesetzgebung, der staatlichen Förderung und Initiativen im Berichtszeitraum.¹

6.2.1 Gesetze und Verordnungen 2005/2006

Verabschiedete Gesetze

Änderung des Energieeinsparungsgesetzes

Zweites Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes

Am 8. September 2005 trat das Zweite Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes in Kraft. Der Bundesrat hatte am 8. Juli 2005 seine Zustimmung erteilt und damit die Rechtsgrundlage für die Novellierung geschaffen, die zur vollständigen Umsetzung der Europäischen Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden notwendig war.

Kernelement der Novellierung der Energieeinsparverordnung ist die Einführung von Energieausweisen für bestehende Gebäude. Diese Ausweise sollen Mietern und Käufern Informationen über die energetische Qualität von Gebäuden

bieten und ihnen so den Vergleich verschiedener Gebäude erleichtern. Damit soll auch ein deutlicher Anreiz zu verstärkter energetischer Sanierung des Gebäudebestandes gesetzt werden. Das Gesetz ermöglicht weiterhin Regelungen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Klimaanlageanlagen sowie Beleuchtungssystemen in Bürogebäuden.

Gesetz vom 1.9.2005, BGBl Teil I, Nr. 56, S. 2682ff.

ÖPP-Beschleunigungsgesetz

Gesetz zur Beschleunigung der Umsetzung von Öffentlich Privaten Partnerschaften und zur Verbesserung gesetzlicher Rahmenbedingungen für Öffentlich Private Partnerschaften

Ebenfalls am 8. September 2005 trat das ÖPP-Beschleunigungsgesetz in Kraft. Der Bundesrat hatte dem vom Deutschen Bundestag am 30. Juni 2005 verabschiedeten Gesetz zur Beschleunigung der Umsetzung von Öffentlich Privaten Partnerschaften und zur Verbesserung gesetzlicher Rahmenbedingungen für Öffentlich Private Partnerschaften am 8. Juli 2005 zugestimmt.

Mit dem Gesetz sollen gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, um Hemmnisse und Unklarheiten zu beseitigen, welche die Umsetzung von Öffentlich Privaten Partnerschaften (ÖPP) in Deutschland bisher erschwert haben. Dies betrifft eine Reihe von offenen Fragen bei der Vergabe, der Vertragsgestaltung und der Abwicklung von Öffentlich Privaten Partnerschaften sowie bestimmte steuerrechtliche Probleme als auch den Finanzmarkt. Änderungen soll es im Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen und in der Vergabeverordnung geben. Als neues eigenständiges Verfahren wird hier der „wettbewerbliche Dialog“ eingeführt. Dabei handelt es sich um ein Verfahren zur Vergabe besonders komplexer Aufträge durch staatliche Auftraggeber, wobei zunächst

¹ Die Ausführungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.



6. vhw-RECHERCHE

eine Aufforderung zur Teilnahme erfolgt und anschließend Verhandlungen mit ausgewählten Unternehmen über die Einzelheiten des Auftrages stattfinden. Zudem soll der von der öffentlichen Hand für einen bestimmten Zeitraum im Rahmen einer Öffentlich Privaten Partnerschaft überlassene Grundbesitz von der Grundsteuer befreit werden. Gleiches soll für die Grunderwerbsteuer gelten, sofern innerhalb eines bestimmten Zeitraumes eine Rückübertragung an die öffentliche Hand vorgesehen wird. Änderungen soll es auch im Investmentgesetz geben, damit Beteiligungen an und von Öffentlich Privaten Projektgesellschaften umfangreicher als bisher möglich sind.

Der Bundesrat hat an verschiedenen Stellen im Gesetz Ergänzungen bzw. Änderungen durchgesetzt. So gilt ein gemischter Auftrag, bei dem die Bauleistungen im Vergleich zum Hauptgegenstand Nebenarbeiten sind, als Dienstleistungsauftrag. Zudem wird das Investmentgesetz dergestalt geändert, dass Kapitalanlagegesellschaften unter bestimmten Voraussetzungen für Rechnung eines Immobilien-Sondervermögens auch Nießbrauchsrechte an Grundstücken, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, erwerben dürfen.

Gesetz vom 1.9.2005, BGBl 2005, Teil I, Nr. 56, S. 2676ff.

Gesetz zur Abschaffung des Eigenheimzulagengesetzes

Das Gesetz zur Abschaffung der Eigenheimzulage ist am 1. Januar 2006 in Kraft getreten. Es sieht vor, dass das Eigenheimzulagengesetz letztmals anzuwenden ist, wenn der Anspruchsberechtigte im Fall der Herstellung vor dem 1. Januar 2006 mit der Herstellung des Objekts begonnen oder im Fall der Anschaffung die Wohnung auf Grund eines vor diesem Zeitpunkt rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Ver-

trags oder gleichstehenden Rechtsakts angeschafft hat oder vor diesem Zeitpunkt einer Genossenschaft beigetreten ist.

Daher haben nur Bauherren, die vor dem 1. Januar 2006 mit der Herstellung begonnen, sowie Erwerber, die vor dem 1. Januar 2006 den notariellen Kaufvertrag abgeschlossen haben oder einer Genossenschaft beigetreten sind, noch Anspruch auf Eigenheimzulage nach den Regelungen des Eigenheimzulagengesetzes in der bis zum 31. Dezember 2005 geltenden Fassung. Als Beginn der Herstellung gilt bei Objekten, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, der Zeitpunkt, in dem der Bauantrag gestellt wird. Bei baugenehmigungsfreien Objekten, für die Bauunterlagen (z. B. eine Bauanzeige) einzureichen sind, ist der Zeitpunkt maßgeblich, in dem die Bauunterlagen eingereicht werden. Bei Baumaßnahmen, die weder einen Bauantrag noch die Einreichung von Bauunterlagen erfordern, ist der Zeitpunkt entscheidend, in dem der Anspruchsberechtigte mit den Bauarbeiten tatsächlich beginnt.

Gesetz vom 22.12.2005, BGBl Teil I, Nr. 76, S. 3680.

Änderung von Abschreibungsmöglichkeiten bei Mietwohngebäuden

Gesetz zum Einstieg in ein steuerliches Sofortprogramm

Das Gesetz zum Einstieg in ein steuerliches Sofortprogramm ist am 1. Januar 2006 in Kraft getreten, nachdem der Bundesrat am 21.12.2005 seine Zustimmung erteilte. Mit diesem Gesetz ist u. a. folgende Regelung zu Abschreibungsmöglichkeiten bei Mietwohngebäuden getroffen worden.

Abschaffung der degressiven Abschreibung bei Mietwohngebäuden für Neufälle

Bei Gebäuden/Gebäudeteilen, die zur Erzielung von Einkünften

genutzt werden und Wohnzwecken dienen, konnte bisher anstelle der linearen Abschreibung (2 %) die degressive Abschreibung in Anspruch genommen werden. Sie betrug bei Gebäuden, die auf Grund eines nach dem 31. Dezember 2003 gestellten Bauantrags hergestellt oder auf Grund eines nach dem 31. Dezember 2003 abgeschlossenen Notarvertrags angeschafft worden sind, 4 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten in den ersten zehn Jahren, 2,5 % in den folgenden acht Jahren und 1,25 % in den darauf folgenden 32 Jahren. In Anschaffungsfällen kann die degressive Abschreibung nur in Anspruch genommen werden, wenn die Anschaffung bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erfolgte und der Hersteller für das veräußerte Gebäude weder degressive Abschreibungen noch erhöhte Absetzungen oder Sonderabschreibungen in Anspruch genommen hat (§ 7 Abs. 5 Sätze 1 und 2 EStG).

Diese degressive Abschreibung ist nunmehr für Neufälle abgeschafft worden. Somit kommt für Neufälle nur noch die Inanspruchnahme der linearen Gebäudeabschreibung in Höhe von 2 % der Anschaffungs-/Herstellungskosten in Betracht (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG).

Die bisherige Regelung zur degressiven Abschreibung bei Mietwohngebäuden kann allerdings in dem bisherigen Umfang noch in Anspruch genommen werden, wenn in Herstellungsfällen der Bauantrag vor dem 1. Januar 2006 gestellt worden oder in Anschaffungsfällen der Notarvertrag rechtswirksam vor dem 1. Januar 2006 abgeschlossen worden ist. Sowohl in den Fällen der Herstellung als auch der Anschaffung des Gebäudes ist für die Inanspruchnahme der degressiven Abschreibung nach der bisherigen Rechtslage ein späterer tatsächlicher Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes unbeachtlich.

Gesetz vom 22.12.2005, BGBl Teil I, Nr. 76, S. 3682.

Gemeindefinanzreformgesetz

Gesetz zur Änderung des Gemeindefinanzreformgesetzes

Am 1. Januar 2006 trat das Gesetz zur Änderung des Gemeindefinanzreformgesetzes und anderer Gesetze in Kraft. Das Gesetz betrifft die Umstellung des Verteilungsschlüssels für den fortschreibungsfähigen und bundeseinheitlichen Schlüssel.

Zur Vorbereitung der Umstellung führt das Statistische Bundesamt Modellrechnungen durch, in die auch Daten aus der Beschäftigten- und Entgeltstatistik des Bundesamtes für Arbeit einbezogen werden sollen. Für die hierzu notwendigen Datenübermittlungen reichen die geltenden gesetzlichen Regelungen nicht aus. Das Gesetz schafft daher eine Rechtsgrundlage, welche die Bundesagentur für Arbeit ermächtigt, die erforderlichen Daten an das Statistische Bundesamt zu übermitteln. Weiterhin wird auch die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass das Statistische Bundesamt seine Berechnungen unter Einbeziehung der Daten der Bundesagentur für Arbeit an die kommunalen Spitzenverbände und an die Gemeinden weiterleitet.

Gesetz vom 6.9.2005, BGBl 2005 Teil 1, Nr. 57, S. 2725ff.; siehe auch 7. Gesetz zur Änderung des Gemeindefinanzreformgesetzes vom 26.4.2006, verkündet am 5.5.2006, BGBl 2006 Teil I, Nr. 22, S. 1090

Verlängerung des Verkehrswegeplanungsbeschleunigungsgesetzes

Das Verkehrswegeplanungsbeschleunigungsgesetz (Verk-PBG) wurde letztmalig bis zum Ablauf des 31. Dezember 2006 verlängert. Mit der Verlängerung soll insbesondere erreicht werden, dass Infrastrukturvorhaben in den neuen



6. vhw-RECHERCHE

Ländern, für die ein Antrag auf Linienbestimmung kurz bevor steht, noch nach den Verfahrensregeln des VerkPBG durchgeführt werden können.

Dies bietet vor allem auch die Möglichkeit, eventuelle Klagen gegen den Planfeststellungsbeschluss oder die Plangenehmigung nur vor dem Bundesverwaltungsgericht in erst- und letztinstanzlicher Zuständigkeit führen und damit eine Verfahrensbeschleunigung von etwa eineinhalb Jahren erreichen zu können. Die Verlängerung trat noch am 30. Dezember 2005 mit der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft.

Im kommenden Jahr soll ein ganz Deutschland umfassendes Planungsbeschleunigungsgesetz auf den Weg gebracht werden, durch welches die Planung für Infrastrukturvorhaben wesentlich transparenter und effizienter gestaltet wird.

Gesetz vom 22.12.2005, BGBl Teil I, Nr. 76, S. 3691

34. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

34. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Lärmkartierung – 34. BImSchV)

Die Bundesregierung hat eine Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz erlassen, die am 16. März 2006 in Kraft trat. Die Verordnung dient der Umsetzung der Richtlinie 2004/107/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Dezember 2004 über Arsen, Kadmium, Quecksilber, Nickel und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe in der Luft. Ziel der Verordnung ist die Vermeidung, Verhütung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen von

Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt. Für die Luftschadstoffe Arsen, Kadmium, Nickel und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe werden Zielwerte festgelegt.

Die Länder werden verpflichtet, alle erforderlichen und ohne unverhältnismäßige Kosten durchführbaren Maßnahmen zu ergreifen, um die festgelegten Zielwerte ab dem in der Verordnung genannten Zeitpunkt nicht mehr zu überschreiten und die Luftqualität, dort wo sie bereits gut ist, möglichst gut zu erhalten. Darüber hinaus wird eine umfassende Unterrichtung der Öffentlichkeit über die aktuelle Luftbelastung, deren Bewertung im Hinblick auf die Zielwerte und über Minderungsmaßnahmen festgelegt.

Verordnung vom 6. März 2006, BGBl 2006 Teil I, Nr. 12, S. 516 ff.

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

Nachdem die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Beleihungswertverordnung am 22. Mai 2006 in der endgültigen Fassung veröffentlicht hat, ist sie am 1. August 2006 in Kraft getreten. Diese Verordnung löst die bisher zwischen der Aufsichtsbehörde und den einzelnen Kreditinstituten abgestimmten Wertermittlungsanweisungen der einzelnen Häuser ab und schafft somit erstmals eine einheitliche Methodik sowie einheitliche Anforderungen. Die Verordnung ist bindend bei der Ermittlung von Beleihungswerten von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (PfandBVG). Das Pfandbriefgesetz, das am 19. Juli 2005

in Kraft getreten ist, hat die Grundlage geschaffen, dass alle Kreditinstitute, die den Mindestanforderungen zum Schutz des Pfandbriefgeschäftes genügen und die entsprechende Erlaubnis erhalten haben, Pfandbriefe emittieren können. Ausgangspunkt der BelWertV sind die Grundsätze der Beleihungswertermittlung, die bereits die Grundlage für die einzelnen Wertermittlungsanweisungen der einzelnen Häuser beschrieben hat.

Ein wesentlicher Punkt der neuen Beleihungswertverordnung umfasst die Erhöhung der Kleindarlehensgrenze von 307.000 Euro auf 400.000 Euro. Für im Inland gelegene, überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bedeutet das eine vereinfachte Wertermittlung, wenn der abzusichernde Darlehensbetrag unterhalb dieser Grenze liegt. Allerdings fordert die neue Verordnung zwingend von den Kreditinstituten, dass alle zu bewertenden Objekte besichtigt werden. Darauf kann nur in Sonderfällen (innerhalb der Kleindarlehensgrenze) verzichtet werden. Dieser Verzicht muss nachvollziehbar dokumentiert werden.

Verordnung vom 12.5.2006, BGBl I, Nr. 24, S. 1175ff.

Wertermittlungsrichtlinien

Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006)

Die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) enthalten Hinweise zur Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien. Ihre Anwendung soll eine objektive Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.

Die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006 sind in Ergänzung der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), erlassen worden.

Die vorliegende Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien enthält eine vollständige Überarbeitung des Kapitels 4 „Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen“ einschließlich der zugehörigen Beispielsrechnungen. Darüber hinaus erfolgten redaktionelle Anpassungen des übrigen Textes einschließlich der zugehörigen Anlagen.

Richtlinie vom 1.3.2006; Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.6.2006 (Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)

Antidiskriminierung

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz

Am 18. August 2006 trat das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) in Kraft. Damit ist der Streit über die Umsetzung der europäischen Richtlinien zur Verwirklichung des Grundsatzes der Gleichbehandlung beendet.

Aufgrund des AGG müssen Wohnungsunternehmen künftig durch Dokumentation rechtsicher belegen, dass u. a. Auswahlverfahren bei der Vermietung von Wohnraum benachteiligungsfrei im Sinne des AGG erfolgt sind. Die Wohnungsunternehmen beklagen, dass durch die erforderliche Dokumentation ihrer Vermietungsvorgänge die Bürokratiekosten steigen würden. Wichtig für die Wohnungswirtschaft ist die



6. vhw-RECHERCHE

Ausnahmeregelung des § 19 Abs. 3 AGG, nach der bei der Vermietung von Wohnraum eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig bleibt.

Gesetz vom 17.8.2006, BGBl Teil I, Nr. 39, 2006, S. 1897 ff.

Novellierung des Genossenschaftsgesetzes

Gesetz zur Einführung der Europäischen Genossenschaft und zur Änderung des Genossenschaftsgesetzes

Ebenfalls am 18. August 2006 trat das „Gesetz zur Einführung der Europäischen Genossenschaft und zur Änderung des Genossenschaftsgesetzes“ in Kraft. Es schafft die rechtlichen Grundlagen für die Europäische Genossenschaft (SCE) als zusätzliche nationale Rechtsform. Der deutsche Gesetzgeber nahm die Einführung der SCE darüber hinaus zum Anlass, das seit 1889 bestehende Recht der eingetragenen Genossenschaft (eG) erstmals seit mehr als 30 Jahren umfassend zu modernisieren.

Ein Hauptziel der Genossenschaftsrechtsnovelle ist es, die Gründung eingetragener Genossenschaften zu erleichtern und die Attraktivität der eG insgesamt zu stärken, z. B. durch eine geringere Mindestmitgliedszahl, die Erweiterung des Förderzwecks auf soziale und kulturelle Zwecke, die Zulassung von investierenden Mitgliedern und Sacheinlagen sowie die Übertragbarkeit einzelner Geschäftsanteile. Ferner wird durch die Einführung eines fakultativen Mindestkapitals der Rahmen dafür geschaffen, im Falle der Bilanzierung nach IAS/IFRS Geschäftsguthaben weiterhin als Eigenkapital ausweisen zu können.

Außerdem werden kleine Genossenschaften von der bisher verpflichtenden Jahresabschlussprüfung befreit und die Mindestanzahl von Mitgliedern einer Genossenschaft auf drei abgesenkt. Überdies wurden Vorschriften zur Jahresabschlussprüfung verändert.

Gesetz vom 14. August 2006, BGBl Teil I, Nr. 39, 2006, S. 1911 ff.

Laufende Gesetzgebungsverfahren

Abrisskündigung

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des § 573 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Der Bundesrat hat am 10. Februar 2006 erneut einen Gesetzentwurf zur Änderung des Mietrechts beim Deutschen Bundestag eingebracht, nachdem der in der vergangenen Legislaturperiode eingebrachte gleichlautende Entwurf der Diskontinuität unterfallen war. Es handelt sich um den Gesetzentwurf in der vom Bundesrat am 12. März 2004 beschlossenen Fassung. Mit dem Entwurf soll der neue Kündigungstatbestand der Abrisskündigung in das BGB (§ 573 Abs. 2 Nr. 4 BGB) aufgenommen werden. Der Vermieter soll seinem Mieter dann kündigen können, wenn das Wohngebäude überwiegend leer steht, die gemeindliche Planung dessen teilweise oder vollständige Beseitigung vorsieht und der Vermieter dem Mieter Wohnraum vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung nachweisen kann. Wann sich der Bundestag erneut mit dieser Bundesratsinitiative beschäftigen wird, ist offen.

BT Drucksache 950/05 (Beschluss), 10.2.06; BR Drucksache 98/04 (Beschluss); BT Drucksache 16/1029, 23.3.2006

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Am 11. Mai 2006 wurde im Bundestag über den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes in erster Lesung beraten. Der Entwurf soll die Verwaltung von Eigentumswohnungen vereinfachen und das Gerichtsverfahren in Wohnungseigentumssachen mit dem in anderen zivilrechtlichen Streitigkeiten vereinheitlichen.

Mit dem Gesetzentwurf will die Bundesregierung auf den gestiegenen Renovierungsbedarf in vielen Wohnungseigentumsanlagen reagieren. Besonders in mittleren und größeren Wohnanlagen ist die bislang für Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft erforderliche Einstimmigkeit für Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen oft nicht oder kaum zu erzielen.

Der Gesetzentwurf lässt verstärkt Mehrheitsentscheidungen der Wohnungseigentümer zu. Künftig können die Wohnungseigentümer beispielsweise mit Mehrheit auch über die Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten entscheiden. Sie können dabei etwa einen Maßstab zugrunde legen, der sich am individuellen Verbrauch orientiert. Die Wohnungseigentümer können ferner bei der Umlage von Kosten für eine Instandhaltungs- oder Baumaßnahme von der gesetzlichen Verteilung nach Miteigentumsanteilen abweichen. Dies führe zu gerechteren Ergebnissen, da es künftig auf den Nutzen für die einzelnen Miteigentümer ankommt, so das Justizministerium. Qualifizierte Mehrheitsentscheidungen sind auch möglich, wenn die Wohnungseigentümer ihr gemeinschaftliches Eigentum an den Stand der Technik anpassen wollen, etwa durch den Einbau eines Fahrstuhls oder durch Maßnahmen zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung. Für alle diese Maßnahmen ist nach geltendem Recht bislang grundsätzlich Einstimmigkeit erforderlich.

Künftig soll sich das Verfahren in Wohnungseigentumssachen nach der Zivilprozessordnung (ZPO) und nicht mehr wie bisher nach dem Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit (FGG) richten.

Der Gesetzentwurf will die Möglichkeiten verbessern, sich über den Inhalt der aktuellen Beschlüsse der Gemeinschaft näher zu informieren. Dazu wird eine Beschluss-Sammlung beim Verwalter eingeführt.

Schließlich führt der Gesetzentwurf für sog. Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümer ein begrenztes Vorrecht vor Grundpfandrechten in der Zwangsversteigerung ein. Dadurch soll die Stellung der Wohnungseigentümer gestärkt werden, wenn sie Forderungen gegenüber einem zahlungsunfähigen oder -unwilligen Wohnungseigentümer geltend machen.

Der Gesetzentwurf wurde an die zuständigen Ausschüsse verwiesen. Der Rechtsausschuss wird im September 2006 eine Sachverständigenanhörung durchführen.

BT Drucksache 16/887 vom 9.3.2006; 1. Beratung am 11.5.2006, BT Plenarprotokoll 16/35

Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV)

Das Bundesbau- und das Bundeswirtschaftsministerium haben einen Entwurf der zur Novellierung der EnEV vorgelegt. Kernelemente der Novellierung sind die Einführung von Energieausweisen für Gebäude bei Verkauf und Vermietung sowie die Vorschrift der Inspektion von Klimaanlage. Es handelt sich um einen noch nicht innerhalb der Bundesregierung abgestimmten „Referentenentwurf“, zu dem Einzelfragen strittig sind.



6. vhw-RECHERCHE

Die Novellierung wird die bestehende EnEV von 2004 auf die Anforderungen der EU-Richtlinie über die „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ anpassen. Nach dieser Richtlinie muss ab 2006 für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung ein Energiepass vorgelegt werden. Bisher waren die Eigentümer nur bei Neubau dazu verpflichtet. Die EnEV 2006 wird die Anforderungen an die Gebäudeenergiepässe entsprechend der jeweiligen Nutzung konkretisieren und die Anforderungen für die Aussteller festschreiben. Es ist zu erwarten, dass die neue EnEV am 1. Januar 2007 in Kraft tritt.

Es werden voraussichtlich folgende Übergangsfristen gelten:

Wohngebäude bis 1965:	6 Monate nach Inkrafttreten
spätere Wohngebäude:	18 Monate nach Inkrafttreten
Nichtwohngebäude:	24 Monate nach Inkrafttreten

Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) Teile A und B

Sofortpaket zur Anpassung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) an zwingende Änderungen durch die neuen EU-Vergaberechtrichtlinien (2004/18/EG und 2004/17/EG) und das ÖPP-Beschleunigungsgesetz – VOB/A Ausgabe 2006

Der Deutsche Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA), ein von den Interessengruppen paritätisch besetztes Gremium, ist für die Überarbeitung der VOB zuständig. Er gibt das Sofortpaket zur Anpassung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) an zwingende Änderungen durch die neuen EU-Vergaberechtrichtlinien (2004/18/EG und 2004/17/EG) und das ÖPP-Beschleunigungsgesetz – VOB/A Ausgabe 2006 – in der Bekanntmachung vom 20. März 2006 (BAnz. Nr. 94a vom 18. Mai 2006) heraus.

Die VOB/A, Ausgabe 2006, wird den Teil A der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen vom 12. September 2002 (BAnz. Nr. 202a vom 29. Oktober 2002) ersetzen.

Die Anwendung der Vorschriften aller Abschnitte in der Neufassung der VOB, Teil A, wird erst zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung der Vergabeverordnung für die öffentlichen Auftraggeber vorgeschrieben werden.

Derzeit wird die Novellierung der VOB/B im DVA erarbeitet. Eine Neufassung der VOB/B wird voraussichtlich gemeinsam mit der aktualisierten VOB/C im Oktober 2006 herausgegeben. Bis dahin ist die VOB/B Ausgabe 2002 in der Bekanntmachung vom 12. September 2002 (BAnz. Nr. 202a vom 29. Oktober 2002) anzuwenden.

Vereinfachung des Vergaberechts

Gesetzentwurf zur 3. Änderung der Verordnung zur Vergabeverordnung

Das Bundeskabinett hat am 26. Juni 2006 die Vereinfachung des Vergaberechtes beschlossen. Die Flexibilisierung von Staatsaufträgen soll in zwei Schritten erfolgen. In einem ersten Schritt soll – entsprechend der Vereinbarung im Koalitionsvertrag – die Umsetzung neuen EU-Rechts im bestehenden Rechtssystem von Gesetz, Verordnung und den so genannten Verdingungsordnungen erfolgen. Dazu werden die Regelungen für die größeren öffentlichen Liefer-, Bau- und Dienstleistungsaufträge in den Verdingungsordnungen an die geänderten EU-Vergaberichtlinien angepasst. Konkret werden flexiblere Vergabeverfahren, die Nutzung des Internets und der Telekommunikation und einfachere Ausschreibungen bei Kleinaufträgen vorgesehen.

In einem zweiten Schritt soll das komplizierte und schwerfällige deutsche Vergaberecht vereinfacht werden. Hierzu wurden u. a. folgende Leitlinien beschlossen:

- Alle Vergabeverfahren sollen transparenter werden.
- Über das EU-Recht hinausgehende strengere Verpflichtungen für den Auftraggeber sollen aufgehoben werden.
- Die Vergaberegeln sollten auf das notwendige Maß beschränkt und überflüssige bürokratische Vorgaben gestrichen werden.
- Auf eine mittelstandsgerechte Ausgestaltung des künftigen Vergaberechts soll besonders geachtet werden.

Unterschiedliche Vorstellungen bestehen gegenüber der EU-Kommission noch in Bezug auf die Zuständigkeit bei kleineren Aufträgen. Für die großen Aufträge hat der europäische Gesetzgeber die jetzt umgesetzten Vergaberichtlinien in einem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren verabschiedet. Obwohl für die vielen kleineren Aufträge an sich die Mitgliedstaaten zuständig sind, beabsichtigt die Europäische Kommission, auch hierfür Vorgaben zu machen. Dieses soll mit einer so genannten „auslegenden Mitteilung“ geschehen.

Gesetzentwurf und Beschluss unter: <http://www.bmwi.de>

Bundesstiftung Baukultur

Das Gesetzgebungsverfahren zur Errichtung der Bundesstiftung Baukultur konnte durch das vorzeitige Ende der Legislaturperiode im vergangenen Jahr nicht mehr abgeschlossen werden.

Inzwischen hat die neue Bundesregierung – gestützt auf den Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD vom 11. November

2005 – das Vorhaben wieder aufgegriffen und das Gesetzgebungsverfahren erneut eingeleitet. Die Regierungsfractionen haben sich damit erneut auf die Errichtung der Bundesstiftung Baukultur verständigt.

Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Bundesstiftung soll die Möglichkeiten guten Planens und Bauens als gesellschaftlichen Anspruch für lebendige Städte einer breiten Öffentlichkeit bewusst machen und die hohe Leistungsfähigkeit von Architekten und Ingenieuren in Deutschland auf dem Weltmarkt noch besser darstellen.

Der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) erarbeitete Referentenentwurf wurde nach Beteiligung der Länder, Verbände und Fachkreise am 3. Mai 2006 vom Kabinett beschlossen. Der Bundesrat hat am 16. Juni 2006 im ersten Durchgang den vorgelegten Gesetzentwurf zur Bundesstiftung Baukultur begrüßt. Wichtig sei die stärkere Einbeziehung der Länder bei der Entscheidung zum Stiftungssitz und bei der Mitarbeit in den Stiftungsgremien. Zur Begründung heißt es: „Angesichts ihrer Leistungen auf dem Gebiet der Baukultur halten die Länder die Berücksichtigung sachverständiger Persönlichkeiten aus ihrem Bereich bei der Berufung der Mitglieder der satzungsgemäßen Gremien für geboten.“

Als Anschubfinanzierung stellt der Bund in den Jahren 2006 bis 2009 rund 6 Mio. Euro für den Aufbau und die Arbeit der Stiftung zur Verfügung. Langfristig soll der Finanzbedarf der Stiftung auch von privaten Dritten wesentlich mitgetragen werden. Das Gesetz soll Ende 2006 in Kraft treten.

BR Drs. 300/06 vom 5.5.2006; BR PIPr 823 vom 16.6.2006: Stellungnahme; BT Drs. 16/1945 vom 22.6.2006 und Drs. 16/1990 vom 28.6.2006



6. vhw-RECHERCHE

Kürzung der Pendlerpauschale

Der Bundesrat hat am 7. Juli 2006 dem vom Bundestag am 29. Juni 2006 verabschiedeten Steueränderungsgesetz zugestimmt, worunter unter anderem eine Kürzung der Pendlerpauschale fällt. Die Kilometerpauschale für Fahrten von der Wohnung zum Arbeitsplatz wird bis zum 20. Entfernungskilometer ganz abgeschafft. Künftig können nur noch Fernpendler vom 21. km an 0,30 Euro pro km als Werbungskosten geltend machen. Das Gesetz wird am 1. Januar 2007 in Kraft treten.

BT Drucksache 16/1859 vom 19.6.2006 und Drucksache 16/1969 vom 28.6.2006; BR Drucksache 464/06, 7.7.2006 (Beschluss)

Föderalismusreform

Der Bundestag hat am 30. Juni 2006 Änderungen an 20 Artikeln des Grundgesetzes (BT-Drs. 16/813) beschlossen und ein Föderalismusreform-Begleitgesetz (BT-Drs. 16/814) verabschiedet. Die Oppositionsfractionen hatten verschiedene Änderungsanträge eingebracht, die alle abgelehnt wurden. Nach dem Bundestag hat auch der Bundesrat der Föderalismusreform am 7. Juli 2006 zugestimmt. Die Länderkammer votierte mit der erforderlichen Zwei-Drittel-Mehrheit für die umfassende Neuregelung der Beziehungen von Bund und Ländern, die damit Anfang kommenden Jahres in Kraft treten kann. Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein verweigerten ihre Zustimmung.

Mit der Föderalismusreform werden die gesetzgeberischen Zuständigkeiten von Bund und Ländern neu geordnet. Die Eini-gung der Koalitionsfraktionen von CDU/CSU und SPD mit den Ländern ist die umfassendste Grundgesetzreform seit 1949.

Einer der Kernpunkte der Staatsreform ist es, die Zahl der Bundesgesetze, die der Zustimmung des Bundesrates bedürfen, zu reduzieren. Dem gegenüber werden Zuständigkeiten auf die Länder verlagert, etwa das Besoldungs- und Versorgungsrecht für Landesbeamte und die soziale Wohnraumförderung. Die Länder sind auch für Strafvollzug und Ladenschluss zuständig. Atomenergie und Terrorabwehr sowie Meldewesen und Schutz deutschen Kulturgutes gegen Abwanderung ins Ausland werden Bundessache. Mehr Rechte erhält der Bund auch im Umweltbereich in der Abfallwirtschaft. In Wissenschaft und Forschung an Hochschulen können Bund und Länder bei Vorhaben überregionaler Bedeutung zusammenwirken.

Mit Inkrafttreten der Föderalismusreform werden die Bundesfinanzhilfen für die **soziale Wohnraumförderung und die Finanzhilfen für Gemeindeverkehrsfinanzierung** nach Art. 104a Abs. 4 GG ab dem 1. Januar 2007 beendet (Art. 125c Abs. 2 GG). Die Mittel zur Ausfinanzierung der vom Bund bis zum 31. Dezember 2006 auf der Grundlage von Verwaltungsvereinbarungen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus und zur sozialen Wohnraumförderung eingegangenen Verpflichtungen werden dann ab 2007 durch die Kompensation nach dem Entflechtungsgesetz im Rahmen des Föderalismusreform-Begleitgesetzes abgegolten. Die bisher gewährten Finanzhilfen für die **Gemeindeverkehrsfinanzierung** (kommunale Vorhaben, Bahn) werden bis (spätestens) 2019 fortgeführt.

Der Bund erhält im **Umweltbereich**, wo er derzeit nach Art. 75 Abs. 1 Nr. 3 und 4 GG nur eine Kompetenz zur Rahmengesetzgebung hat, konkurrierende Kompetenzen für den Naturschutz und die Landschaftspflege (Art. 74 Abs. 1 Nr. 29), sowie den Wasserhaushalt (Art. 74 Abs. 1 Nr. 32); damit wird ein Umweltgesetzbuch (UBG) möglich.

Bei den neuen Bundeskompetenzen, bei denen bisher nach Art. 75 GG die Länder das Recht zur Gesetzgebung hatten und der Bund nur Rahmenregelungen erlassen konnte, dürfen die Länder künftig vom Bundesrecht abweichende Regelungen treffen (Art. 72 Abs. 3). Sie sind dabei – wie der Bund – an verfassungs-, völker- und europarechtliche Vorgaben gebunden. Die Abweichungsrechte sind z. T. durch „abweichungsfeste Kerne“ begrenzt (Grundsätze des Naturschutzes, Arten- und Meeresschutzes, stoff- oder anlagenbezogene Regelungen im Wasserhaushaltsrecht).

Abweichende Regelungen der Länder schließen den Bund nicht von späteren Novellen aus; neues Bundesrecht gilt wieder im ganzen Bundesgebiet und verdrängt zwischenzeitliche Abweichungen (Art. 72 Abs. 3 S. 3 GG). Die Länder können auch hiervon erneut abweichen. Zur Verhinderung eines sog. „Ping-Pong-Effekts“ tritt das neue Bundesrecht erst 6 Monate nach Verkündung in Kraft, so dass die Länder vorher über eine erneute Abweichung entscheiden können (Art. 72 Abs. 3 S. 2 GG).

Nach der Koalitionsvereinbarung vom 18. November 2005 sollen in einem weiteren Reformschritt in der 16. Wahlperiode die Bund-Länder-Finanzbeziehungen den veränderten Rahmenbedingungen innerhalb und außerhalb Deutschlands angepasst werden.

BR Drucksache 179/06, 7.03.2006; BR Drucksache 463/06, 7.7.2006 (Beschluss)

Aarhus-Übereinkommen

Entwurf eines Gesetzes zu dem Übereinkommen vom 25. Juni 1998 über den Zugang zu Informationen, die Öffentlichkeitsbeteiligung an Entscheidungsverfahren und den Zugang zu Gerichten in Umweltangelegenheiten

Das Bundeskabinett hat am 12. Juli 2006 auf Vorschlag von Bundesumweltminister Gabriel die Entwürfe für das Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetz, das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz und für das Aarhus-Vertragsgesetz beschlossen. Das Gesetzespaket ist die Voraussetzung für eine baldige Ratifizierung der Aarhus-Konvention.

Die im Oktober 2001 in Kraft getretene Aarhus-Konvention der UN gewährt Bürgerinnen und Bürgern einen leichteren Zugang zu Informationen, beteiligt sie stärker an Verwaltungsentscheidungen und erleichtert den Zugang zu Gerichten in Umweltangelegenheiten. Das nach der dänischen Stadt Aarhus benannte Übereinkommen sorgt damit für mehr Transparenz in umweltpolitischen Entscheidungen mit dem Ziel, eine höhere Akzeptanz von Verwaltungsentscheidungen zu erreichen.

Die Europäische Gemeinschaft hat zur Anpassung des europäischen Rechts an das Übereinkommen die Richtlinien 2003/4/EG, 2003/35/EG und 2001/42/EG erlassen, die im Bundesrecht

- durch das **Gesetz zur Neugestaltung des Umweltinformationsgesetzes und zur Änderung der Rechtsgrundlagen zum Emissionshandel** vom 22. Dezember 2004,
- durch die in einem parallelen Gesetzgebungsverfahren befindlichen Gesetzentwürfe zu einem Gesetz über die Öffentlichkeitsbeteiligung in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (**Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetz**) und zu einem Gesetz über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (**Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz**)
- sowie das Gesetz zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie



6. vhw-RECHERCHE

2001/42/EG (**SUPG**) vom 25. Juni 2005 sowie das Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004 umgesetzt werden.

Mit den genannten Gesetzen und den zur Umsetzung der genannten Richtlinien erforderlichen landesrechtlichen Vorschriften sowie der bis zum vollständigen Erlass der landesrechtlichen Vorschriften bestehenden Direktwirkung der Richtlinien wird das Übereinkommen in Deutschland vollständig angewandt. Die Aarhus-Konvention wurde von allen EU-Mitgliedstaaten und auch der EU selbst unterzeichnet. Bundestag und Bundesrat müssen den Gesetzesentwürfen noch zustimmen, bevor das Übereinkommen förmlich ratifiziert werden kann. Durch die Ratifikation des Übereinkommens kann Deutschland an dem internationalen System des Übereinkommens teilnehmen und die mit der Stellung als Vertragspartei verbundenen Mitgestaltungsrechte sachgerecht wahrnehmen.

BR-Drucksache 551/06, 11.08.06

Änderung des Baugesetzbuchs²

Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte

Um die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu vereinfachen und zu fördern, hat das Bundeskabinett am 9. August 2006 den Entwurf einer Änderung des Baugesetzes beschlossen. Wie das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) mitteilte, soll der Entwurf zu einer erheblichen Beschleunigung bei der Aufstellung von

² Siehe hierzu vhw-Stellungnahme (Kapitel 1.2.; Forum Wohnungseigentum 5/2006, erscheint November 2006)

Bebauungsplänen führen, zum Beispiel durch Erhaltung und Umbau vorhandener Ortsteile.

Umweltprüfungen werden eingeschränkt

Nach Angaben des Ministeriums sollen in Zukunft die zeit- und kostenaufwendigen förmlichen Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen von einer Größenordnung bis zu 20.000 qm zulässiger Grundfläche – das entspricht etwa vier Fußballfeldern – wegfallen. Das gleiche gelte in abgewandelter Form bis 70.000 qm zulässiger Grundfläche. Darüber hinaus will das Kabinett zur Beschleunigung der Planungsvorhaben die Mehrstufigkeit von Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen auf ein einstufiges Verfahren zurückführen.

Bebauungspläne für besiedelte Gebiete geplant

Mit Bebauungsplänen innerhalb der Siedlungsbereiche könnte beispielsweise die Nachverdichtung von städtischen Gebieten und die Anpassung von Wohnquartieren an die Bedürfnisse des alten- und familiengerechten Wohnens festgesetzt werden, heißt es in der Meldung weiter. In Betracht kommen laut Ministerium auch Bebauungspläne für die Wiedernutzung stillgelegter Gewerbeflächen.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die mit dem Gesetzentwurf vorgenommene Betonung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung soll laut BMVBS dem Investor, der sich für eine Fläche im bestehenden Siedlungsbereich entscheidet, rascher zum Baurecht verhelfen. Dieser rechtliche Bonus diene zugleich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Denn die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke werde verringert und ein Flächenrecycling gefördert.

Praxistest mit sechs Gemeinden angekündigt

Nach Angaben des Ministeriums können die mit dem beschleunigten Verfahren geschaffenen Erleichterungen je nach

Fall bis zu einer Halbierung der Dauer der Verfahren führen. Damit könne in den Städten und Gemeinden das Baurecht für notwendige Investitionen erheblich schneller geschaffen werden. Das Ministerium kündigte an, dass der Regierungsentwurf im Rahmen eines Praxistests mit sechs Kommunen auf seine Praxistauglichkeit geprüft werden soll.

6.2.2 Soziale Wohnraumförderung 2006

Die Verwaltungsvereinbarung über die soziale Wohnraumförderung 2006 sieht in diesem Jahr wie im Jahr zuvor Bundesfinanzhilfen in Höhe von 202,4 Mio. Euro für Wohnungsbau- und Modernisierungsinvestitionen vor¹.

Die Finanzhilfen werden seit 2005 nicht mehr getrennt für die alten und die neuen Länder bereitgestellt, sondern nach einem einheitlichen Schlüssel auf alle 16 Länder verteilt. Die Länder setzen ihrerseits eigene Fördermittel – mindestens in Höhe der von Ihnen in Anspruch genommenen Bundesfinanzhilfen – ein.

Die Förderschwerpunkte werden im Einzelnen von den Ländern nach den Anforderungen der regionalen Wohnungsmärkte gesetzt: In Großstäd-

¹ Bei Redaktionsschluss lag der Redaktion der Entwurf der Verwaltungsvereinbarung Soziale Wohnraumförderung 2006 vor. Die Verwaltungsvereinbarung war zu diesem Zeitpunkt von den Bundesländern noch nicht gegengezeichnet und somit noch nicht in Kraft getreten.

ten und Verdichtungsräumen mit Zuwanderung und hoher Wohnungsnachfrage ist weiterhin auch Wohnungsneubau erforderlich. In Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten steht die Anpassung vorhandener älterer Wohnungsbestände an heutige Wohnbedürfnisse im Vordergrund, etwa durch barrierefreien Aus- und Umbau. Wachsende Bedeutung hat bundesweit die Flankierung von Stadtumbauprozessen durch Bestandsinvestitionen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt bei der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums.

In den alten Ländern, einschließlich ehemaliges West-Berlin, können die bereit gestellten Finanzhilfen in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten und in den Fördergebieten der Programme „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ sowie „Stadtumbau West“ auch für die Modernisierung von bestehendem Wohnraum in Ausnahmefällen ohne Begründung von Belegungsrechten für den modernisierten Wohnraum eingesetzt werden, wenn

Bundesland	Bevölkerung v.H.	8 Länder	Verpflichtungsrahmen in Mio. Euro
Baden-Württemberg	13,0201	---	26,353
Bayern	15,1147	26,1699	38,478
Berlin	4,1154	---	8,330
Brandenburg	3,1048	---	6,284
Bremen	0,8041	1,3923	2,047
Hamburg	2,1133	3,6591	5,380
Hessen	7,3922	12,7990	18,818
Mecklenburg-Vorpommern	2,0727	3,5887	5,277
Niedersachsen	9,7009	---	---
Nordrhein-Westfalen	21,9012	37,9202	55,754
Rheinland-Pfalz	4,9235	8,5247	12,534
Saarland	1,2751	---	2,581
Sachsen	5,1875	---	---
Sachsen-Anhalt	3,0026	---	6,077
Schleswig-Holstein	3,4342	5,9461	8,743
Thüringen	2,8377	---	5,744
Insgesamt:	100,0000	100,0000	202,400

Quelle: VV Soziale Wohnraumförderung 2006

* Stand: 30.09.2005



6. vhw-RECHERCHE

im Rahmen des Erneuerungskonzeptes die Wohnverhältnisse der Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung allgemein und dauerhaft verbessert werden. Die Möglichkeiten, z. B. durch mittelbare Belegung außerhalb der städtebaulichen Fördergebiete belegungsgebundenen Wohnraum für diesen Personenkreis zu gewinnen, sollen genutzt werden. Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht sind, fallen unter die Modernisierung.

Aus den Protokollnotizen der VV Soziale Wohnraumförderung 2006:

Für die neuen Länder, einschließlich ehemaliges Ost-Berlin, gelten auf Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes folgende Sonderregelungen:

1. Fördergegenstand ist bis zum 31. Dezember 2008 auch die Instandsetzung vorhandener Wohnungen.
2. Bei der Förderung der Modernisierung und der Instandsetzung von Mietwohnungen kann von der Begründung von Belegungsbindungen abgesehen werden, soweit in dem Gebiet auf Grund von nach § 12 Abs. 2 Satz 1 und 2 und § 13 des Altschuldenhilfe-Gesetzes erlassenen landesrechtlichen Vorschriften genügend Wohnungen belegungsgebunden sind.

Der Bundeshaushaltsplan 2006 enthält die Ermächtigung an die neuen Länder, einschließlich ehemaliges Ost-Berlin, den Verpflichtungsrahmen für das Förderprogramm 2006 auch für die Altschuldenhilfe entsprechend § 6 a AHG einzusetzen.

Die Länder Niedersachsen und Sachsen erklären, dass sie im Programmjahr 2006 keine Finanzhilfen des Bundes für die soziale Wohnraumförderung in Anspruch nehmen werden. Die nach dem bundesweiten Bevölkerungsschlüssel auf die beiden Länder entfallenden Verpflichtungsrahmen in Höhe von 30,134 Mio. Euro werden auf die übrigen Länder verteilt.

Die Länder Baden-Württemberg, Berlin, Brandenburg, Saarland, Sachsen-Anhalt und Thüringen erklären, dass sie über den nach dem bundesweiten Bevölkerungsschlüssel auf sie entfallenden Verpflichtungsrahmen hinaus keine zusätzlichen Mittel aus dem von anderen Ländern frei gegebenen Verpflichtungsrahmen in Anspruch nehmen werden.

Mit Inkrafttreten der Föderalismusreform werden die Bundesfinanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung nach Art. 104a Abs. 4 GG ab dem 1. Januar 2007 beendet. Die Mittel zur Ausfinanzierung der vom Bund bis zum 31. Dezember 2006 auf der Grundlage von Verwaltungsvereinbarungen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus und zur sozialen Wohnraumförderung eingegangenen Verpflichtungen werden dann ab 2007 durch die Kompensation nach dem Entflechtungsgesetz im Rahmen des Föderalismusreform-Begleitgesetzes abgegolten.

6.2.3 Städtebauförderung 2006

Nach der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2006 wird der Bund den Ländern im Jahr 2006 für die Förderung städtebaulicher Maßnahmen die im Haushaltsplan vorgesehenen 546,320 Mio. Euro zuteilen.²

Die **Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2006** sieht Finanzhilfen des Bundes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen konkret in folgenden Bereichen vor (VV-Städtebauförderung 2006):

- Förderung der **nachhaltigen Stärkung von Innenstädten und Ortszentren**, des **städtebaulichen Denkmalschutzes** sowie der **Wiedernutzung von Brachflächen** im Rahmen städtebaulicher Erneuerung und Entwicklung: **270,160 Mio. Euro**

- Förderung von **Maßnahmen der Sozialen Stadt: 110,400 Mio. Euro.**
- Förderung des **Stadtumbaus in den neuen und alten Bundesländern: 165,761 Mio. Euro.**

Städtebauliche Maßnahmen

Die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen werden zur Deckung förderungsfähiger Kosten der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen eingesetzt. Gefördert wird die städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme als Einheit (bestehend aus Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme, Leistungen von Sanierungsträgern, Entwicklungsträgern und anderen Beauftragten sowie sonstiger Kosten).

Zur Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes finanziert der Bund Vorhaben, die in Gebieten mit städtebaulicher Erhaltungssatzung notwendig sind, um in ihrer Struktur und Funktion bedrohte historische Stadtkerne mit denkmalwerter Bausubstanz auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten.

² Bei Redaktionsschluss lag der Redaktion der Entwurf der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2006 vor. Die Verwaltungsvereinbarung war zu diesem Zeitpunkt von den Bundesländern noch nicht gegenzeichnet und somit noch nicht in Kraft getreten.

Bundesprogramm „Stadtumbau Ost“

Die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung des Stadtumbaus werden eingesetzt für die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen des Rückbaus und der Aufwertung in Gemeinden der neuen Länder sowie in Stadtteilen im Ostteil Berlins, die von Wohnungsleerständen besonders betroffen sind und in denen einer Destabilisierung der Wohnungsmarktlage entgegen gewirkt werden muss. Förderungsfähig sind Gesamtmaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Entwicklungskonzepten. Für den Zeitraum 2002 bis 2009 stehen insgesamt rund 2,5 Milliarden Euro zur Verfügung (Bund, Länder und Gemeinden), von denen allein der Bund rund eine Milliarde Euro bereitstellt. Bis Ende des Jahres 2005 sind im Rahmen des Stadtumbauprogramms Bewilligungen für den Rückbau von 197.265 Wohnungen ausgesprochen worden. Flankiert werden die Maßnahmen durch zusätzliche Altschuldenhilfe für abgerissene Wohnungen, für die allein der Bund weitere 1,1 Milliarde Euro bereithält.

Verteilung der Finanzhilfen des Bundes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen auf die Bundesländer 2006

Alte Bundesländer: Für den Programmbereich Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	v. H.	in Tsd. Euro
Baden-Württemberg	15,530	13.530
Bayern	18,290	15.934
Berlin/West	3,637	3.169
Bremen	1,042	908
Hamburg	2,658	2.315
Hessen	8,904	7.757
Niedersachsen	11,712	10.203
Nordrhein-Westfalen	26,471	23.061
Rheinland-Pfalz	5,956	5.189
Saarland	1,569	1.367
Schleswig-Holstein	4,231	3.686
Gesamt:	100,000	87.119

Quelle: VV Städtebauförderung 2006

6. vhw-RECHERCHE

Neue Bundesländer	Programmbereich						
	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen		Städtebaulicher Denkmalschutz		Stadtumbau Rückbau/Aufwertung		
	i. v. H.	Tsd. Euro	i. v. H.	Tsd. Euro	i. v. H.	ursprüngliche Bundesmittel Tsd. Euro	zusätzliche Bundesmittel Tsd. Euro
Berlin/Ost	8,012	7.403	8,012	7.262	8,012	7.192	1.602
Brandenburg	17,162	15.858	17,162	15.555	17,162	15.405	3.433
Mecklenburg-Vorpommern	11,667	10.781	11,667	10.575	11,667	10.472	2.333
Sachsen	30,128	27.839	30,128	27.307	30,128	27.043	6.026
Sachsen Anhalt	17,240	15.930	17,240	15.626	17,240	15.475	3.448
Thüringen	15,791	14.592	15,791	14.313	15,791	14.174	3.158
Gesamt:	100,000	92.403	100,000	90.638	100,000	89.761	20.000

Quelle: VV Städtebauförderung 2006

Für das Jahr 2006 sieht die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2006 Fördermittel des Bundes in Höhe von 109,8 Mio. Euro vor.

Die Mittel können eingesetzt werden für

- **den Rückbau von Wohnungen und städtischer Infrastruktur;**
förderfähig ist der Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude oder Wohngebäudeteile, dazu gehören:
 - Aufwendungen für die Freimachung von Wohnungen,
 - Aufwendungen für den Rückbau unmittelbar (Abrißkosten),
 - Aufwendungen für eine einfache Herrichtung des Grundstücks zur Wiedernutzung, dazu zählt insbesondere die Begrünung.

Der Rückbau von vor 1914 errichteten Gebäuden in straßenparalleler Blockrandbebauung (Vorderhäusern) oder anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden bedarf grundsätzlich der

Zustimmung des Landes, es sei denn,

- in einem nach landesrechtlichen Vorschriften geregelten oder in sonstiger Weise durchgeführten Verfahren unter Beteiligung der zuständigen Denkmalschutzbehörde ist die Zustimmung zum Abriss erteilt oder

- durch objektkonkrete Festsetzung im Rahmen eines Stadtentwicklungskonzeptes/städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, welches von der Gemeinde beschlossen wurde, ist der Abriss des Gebäudes abgestimmt; die für den Rückbau von Wohnungen bestimmten Bundesfinanzhilfen können nicht für den Rückbau von Altbauwohnungen eingesetzt werden, die nach bauordnungsrechtlichen Maßstäben als nicht bewohnbar gelten; förderfähig ist außerdem die stadumbaubedingte Rückführung der städtischen Infrastruktur im Fördergebiet;
- **die Aufwertung von Stadtquartieren.**
Zur Aufwertung von Stadtquartieren können gefördert werden:
 - die Erarbeitung (Fortschreibung) von städtebaulichen Entwicklungskonzepten,
 - die Anpassung der städtischen Infrastruktur,
 - die Wiedernutzung und Zwischennutzung der freigelegten Flächen; Verbesserung des Wohnumfeldes,
 - die Aufwertung des vorhandenen Gebäudebestandes. Dazu gehört insbesondere die Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, wie z.B.

die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden,

- sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind,
- Leistungen von Beauftragten.

Ergänzende Einzelvorhaben außerhalb des Fördergebiets sind im Einzelfall mit Zustimmung des Bundes förderfähig, wenn sie für den Stadtumbau im Fördergebiet erforderlich sind.

Die Länder stellen sicher, dass mindestens die Hälfte der in Artikel 8 Abs. 1 (VV Städtebauförderung) als ursprüngliche Bundesmittel ausgewiesenen Bundesfinanzhilfen für die Förderung des Rückbaus von Wohnungen eingesetzt wird. Die dort ausgewiesenen zusätzlichen Bundesmittel setzen die Länder mindestens zur Hälfte für die Rückführung der städtischen Infrastruktur ein, im Übrigen für Maßnahmen der Aufwertung.

Die Bundesfinanzhilfen zur Förderung des Stadtumbaus in den alten Ländern können eingesetzt werden für:

- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) von städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie die Bürgerbeteiligung;
- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärböden;
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen;
- die Anpassung der städtischen Infrastruktur und die Sicherung der Grundversorgung;
- die Aufwertung und den Umbau des vorhandenen Gebäudebestands. Dazu gehört auch die Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, wie z. B. die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden;

Bundesprogramm „Stadtumbau West“

Das Bundesprogramm „Stadtumbau West“ soll den Städten helfen, ihre städtebaulichen Strukturen an die Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft in den Stadtteilen anzupassen, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind.

Verteilung der Finanzhilfen des Bundes für den Programmbereich „Stadtumbau West“ 2006			
Alte Bundesländer:	v. H.	Ursprüngliche Bundesmittel in Tsd. Euro	Zusätzliche Bundesmittel in Tsd. Euro
Baden-Württemberg	12,034	4.814	1.925
Bayern	14,110	5.644	2.258
Berlin/West	6,361	2.544	1.018
Bremen	1,426	570	228
Hamburg	1,736	694	278
Hessen	7,547	3.019	1.208
Niedersachsen	12,724	5.090	2.036
Nordrhein-Westfalen	29,946	11.978	4.791
Rheinland-Pfalz	5,728	2.291	916
Saarland	2,351	941	376
Schleswig-Holstein	6,037	2.415	966
Gesamt:	100,000	40.000	16.000

Quelle: VV Städtebauförderung 2006

6. vhw-RECHERCHE

- den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörenden Infrastruktur;
- die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen;
- sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtbau erforderlich sind;
- Leistungen von Beauftragten.

Näheres bestimmen die Förderungsrichtlinien der Länder.

Der Bund stellt für das Programm in den kommenden Jahren steigende Finanzhilfen bereit. Bis 2007 sollen jährlich 40 Mio. Euro, 2008 dann 58 Mio. Euro und ab 2009 jährlich 86 Mio. Euro investiert werden. Die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2006 sieht jedoch bereits für das Jahr 2006 eine Aufstockung der Bundesmittel um zusätzliche 16 Mio. Euro auf 56 Mio. Euro vor.

Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“

Der Bund stellt im Jahr 2006 für die Förderung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ 110,4 Mio. Euro zur Verfügung und damit 40 Mio. Euro mehr als ursprünglich geplant. Die

Probleme der Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf werden mit einem integrierten Konzept im Sinne einer ganzheitlichen Aufwertungsstrategie in einem umfassenderen Zusammenhang zielgerichteter sozialer und ökologischer Infrastrukturpolitik angegangen.

Dazu zählen Maßnahmen zur:

- Verbesserung der Wohnverhältnisse,
- Einleitung neuer wirtschaftlicher Tätigkeiten (z. B. Förderung von Unternehmensgründungen),
- Schaffung und Sicherung der Beschäftigung auf lokaler Ebene,
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur, insbesondere für junge Menschen,

Verteilung der Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von Maßnahmen der Sozialen Stadt im Jahr 2006

Bundesland	i.v.H.	ursprüngliche Bundesmittel in Tsd. Euro	zusätzliche Bundesmittel, die für Modellvorhaben eingesetzt werden können in Tsd. Euro
Baden-Württemberg	12,203	8.591	4.881
Bayern	13,976	9.839	5.590
Berlin	5,156	3.630	2.062
Brandenburg	3,293	2.318	1.317
Bremen	0,942	663	377
Hamburg	2,296	1.616	918
Hessen	7,305	5.143	2.922
Mecklenburg-Vorpommern	2,259	1.590	904
Niedersachsen	9,257	6.517	3.703
Nordrhein-Westfalen	22,298	15.698	8.919
Rheinland-Pfalz	4,523	3.184	1.809
Saarland	1,231	867	493
Sachsen	5,705	4.016	2.282
Sachsen Anhalt	3,360	2.366	1.344
Schleswig-Holstein	3,249	2.287	1.300
Thüringen	2,947	2.075	1.179
Insgesamt:	100,000	70.400	40.000

Quelle: VV Städtebauförderung 2006

- Verbesserung des Angebots an bedarfsgerechten Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten,
- Maßnahmen für eine sichere Stadt,
- Umweltentlastung,
- Öffentlicher Personennahverkehr,
- Wohnumfeldverbesserung,
- Stadtteilkultur
- und Freizeit.

Das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ geht über die klassische Städtebauförderung hinaus. Es soll nicht nur die gebaute Umwelt, sondern die Lebensverhältnisse und Lebenschancen der Bürgerinnen und Bürger in benachteiligten Stadtteilen verbessern. Um das zu erreichen, ist das Programm auf die Bündelung mit anderen Förderprogrammen (wie z. B. den Programmen E&C³ und LOS⁴ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend) und Initiativen in Bereichen wie Jugendarbeit, Arbeitsbeschaffung, Gesundheit, Spracherwerb für Ausländer oder Bildung angelegt.

6.2.4 Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)⁵

Für den Bau oder Kauf, aber auch die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden, stellt die KfW Förderbank verschiedene Förderprogramme zur Verfügung. So werden neben Krediten für den Kauf von Wohnungseigentum auch Darlehen mit besonders günstigen Zinssätzen

³ *Entwicklung und Chancen junger Menschen in sozialen Brennpunkten*

⁴ *Lokales Kapital für soziale Zwecke*

für Maßnahmen zum Energiesparen und zur Verringerung des Ausstoßes von Kohlendioxid (CO₂) vergeben, beispielsweise für die Heizungserneuerung, Wärmedämmung und die Nutzung erneuerbarer Energie. Die KfW-Mittel sind nicht an bestimmte Einkommensgrenzen gebunden. Sie stehen daher grundsätzlich jedem Haus- oder Wohnungseigentümer offen, der eine der förderfähigen Maßnahmen durchführt. Welches Programm konkret in Frage kommt, richtet sich in erster Linie nach der Art des Vorhabens.

Bauen, Wohnen, Energie sparen

Seit dem 1. Februar 2006 werden Modernisierungen stärker unterstützt. Bundesregierung und KfW Förderbank haben ein **optimiertes CO₂-Gebäudesanierungsprogramm** und die gemeinsame **Förderinitiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ gestartet**. Als erste Maßnahme aus dem 25 Mrd.-Programm der Bundesregierung für Wachstum und Beschäftigung startete die KfW Förderbank am 1.2.2006 Verbesserungen im „CO₂-Gebäudesanierungsprogramm“ sowie in den Programmen „Wohnraum Modernisieren“ und „Ökologisch Bauen“.

Das **CO₂-Gebäudesanierungsprogramm** fördert die Wärmedämmung, den Einbau neuer Fenster und den Austausch der Heizung als Maßnahmekombinationen (Maßnahmepakete). Die Verbesserungen müssen im Jahr mindestens 40 kg CO₂ je qm Gebäudenutzfläche einsparen. Das Darlehen beträgt bis zu 50.000 Euro (bisher 250 Euro je qm) und ist bei einer Laufzeit von 20 Jahren mit 1,00% effektiv zu verzinsen (Zinsbindung 10 Jahre). Kann mit der Sanierung das Neubau-Niveau nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) erreicht und nachgewiesen werden, wird zudem ein Tilgungszuschuss

⁵ Ausführliche Informationen zu den KfW-Förderprogrammen im Internet unter: <http://www.kfw-foerderbank.de>



6. vhw-RECHERCHE

in Höhe von 10 % (1.6.2006, s. u.) des Darlehensbetrages gewährt. Gefördert werden Wohnhäuser, die bis zum Ende 1983 (bisher 1978) fertig gestellt wurden.

Über das Programm **„Wohnraum Modernisieren“** können energetische Modernisierungsmaßnahmen wie Wärmedämmung und Fenstererneuerung gefördert werden, auch wenn die erzielte Einsparung weniger als 40 kg CO₂ je qm und Jahr beträgt. Zudem werden neue Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien (z. B. solarthermische Anlagen, Holzheizungen, Wärmepumpen) und der Austausch von Einzelöfen (Kohle, Öl, Gas, Nachtspeicher) gegen Zentralheizungen auf Basis von Brennwertechnologie gefördert. Das Darlehen beträgt ebenfalls bis zu 50.000 Euro bei einem effektiven Zinssatz von 2,02 % (Laufzeit 20 Jahre, Zinsbindung 10 Jahre). Sonstige Modernisierungsmaßnahmen wie neue Sanitär- oder Grünanlagen werden mit einem Darlehen bis zu 100.000 Euro gefördert, der effektive Zinssatz beträgt dann 3,32 % (Laufzeit 20 Jahre, Zinsbindung 10 Jahre).

Im Förderprogramm **„Ökologisch-Bauen“** wird die Errichtung von besonders energiesparenden Gebäuden (KfW-Energiesparhäuser 40/60 und Passivhäuser) sowie der Einbau von Heizungstechnik zur Nutzung erneuerbarer Energien in Neubauten gefördert. Der Darlehensbetrag liegt nun bei einheitlich bis zu 50.000 Euro je Wohneinheit (bisher beim Energiesparhaus 60 30.000 Euro und bei Heizungstechnik 10.000 Euro). Der Effektiv-Zinssatz liegt für Energiesparhäuser 40 und Passivhäuser bei 1,00% (20 Jahre Laufzeit, 10 Jahre Zinsbindung), für Energiesparhäuser 60 und Heizungstechnik bei 2,54 % (20 Jahre Laufzeit, 10 Jahre Zinsbindung).

Anpassungen ab 1. Juni 2006

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach den zinsgünstigen KfW-Förderprogrammen wurden – neben der Anhebung der Zinssätze zum 19. Mai 2006 – weitere Anpassungen vorgenommen:

Im **CO₂-Gebäudesanierungsprogramm** wird der Teilschulderlass, der bei Erreichen des Neubau-Niveaus gewährt wurde, ab dem 1.6.2006 auf 10 % (statt bislang 15 %) abgesenkt.

Im KfW-Programm **„Wohnraum Modernisieren“** wird die Fenstererneuerung ab dem 1. Juni 2006 anstatt als ÖKO-PLUS wieder als STANDARD-Maßnahme gefördert. Über das Programm Wohnraum Modernisieren können energetische Modernisierungsmaßnahmen (ÖKO-PLUS-Maßnahmen) wie Wärmedämmung und Fenstererneuerung (Fenstererneuerung ab 1.6.2006 STANDARD-Maßnahme mit höherem Zinssatz) gefördert werden, auch wenn die erzielte Einsparung weniger als 40 kg CO₂ je qm und Jahr beträgt. Zudem werden neue Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien (z. B. Solarthermische Anlagen, Holzheizungen, Wärmepumpen) und der Austausch von Einzelöfen (Kohle, Öl, Gas, Nachtspeicher) gegen Zentralheizungen auf Basis von Brennwertechnologie gefördert. Das Darlehen beträgt bis zu 50.000 Euro bei einem effektiven Zinssatz von 3,34 % (Laufzeit 20 Jahre, Zinsbindung 10 Jahre). Sonstige Modernisierungsmaßnahmen (STANDARD-Maßnahmen) wie neue Sanitär- oder Grünanlagen werden mit einem Darlehen bis zu 100.000 Euro gefördert, der effektive Zinssatz beträgt dann 4,31 % (Laufzeit 20 Jahre, Zinsbindung 10 Jahre).

Im Förderprogramm **„Ökologisch-Bauen“** wird die Errichtung von besonders energiesparenden Gebäuden (KfW-Energiesparhäuser 40/60 und Passivhäuser) sowie der Einbau von Heizungstechnik zur Nutzung erneuerbarer Energien in Neubauten gefördert. Der Darlehensbetrag liegt bei einheitlich

bis zu 50.000 Euro je Wohneinheit. Der Effektiv-Zinssatz liegt für Energiesparhäuser 40 und Passivhäuser bei 2,83 % (20 Jahre Laufzeit, 10 Jahre Zinsbindung), für Energiesparhäuser 60 und Heizungstechnik bei 4,16 % (20 Jahre Laufzeit, 10 Jahre Zinsbindung).

Der Einbau kleinerer Photovoltaik-Anlagen kann mit zinsvergünstigten Krediten bis zu 50.000 Euro aus dem Programm **„Solarstrom Erzeugen“** gefördert werden (Finanzvolumen: 209 Mio. Euro). Die KfW Förderbank hat seit der Neuauflage Anfang des Jahres 2005 bis Dezember 2005 in diesem Programm 16.000 Kredite mit einem Kreditvolumen von 500 Mio. Euro vergeben. Es wurden Solarstromanlagen mit einer Nennleistung von rund 130 Megawatt gefördert. Damit könnten 24.000 Privathaushalte ihren jährlichen Strombedarf decken. Während anfänglich Photovoltaik-Anlagen vorwiegend in den südlichen Bundesländern installiert wurden, nehmen jetzt auch die Vorhaben in den nördlicheren Regionen zu.

Für die Finanzierung von kleineren Photovoltaik-Investitionen bietet die KfW Förderbank ein separates, einfach konzipiertes Programm an. Der Kredithöchstbetrag liegt bei 50.000 Euro. Das Programm steht mit Ausnahme von Kommunen allen Antragstellern offen. Der Zinssatz beträgt bei einer Laufzeit des Kredites von 20 Jahren, drei tilgungsfreien Anlaufjahren und einer Zinsbindung von 10 Jahren nominal 4,00 % p. a. und effektiv 4,63 % p. a. (Stand 25. August 2006). Anlagen mit einem Kreditbedarf von über 50.000 Euro, die gewerblich betrieben werden, können im ERP-Umwelt- und Energiesparprogramm und KfW-Umwelt-Programm mitfinanziert werden.

Infrastruktur

KfW-Infrastrukturprogramm

Das Infrastrukturprogramm der KfW bietet zum einen die Möglichkeit des Direktkredits an kommunale Darlehensnehmer und zum anderen die Bankdurchleitungsvariante für privatrechtliche Unternehmen mit mehrheitlich kommunalem Gesellschafterhintergrund und für gemeinnützige Organisationsformen.

Um ihr Programm stärker an den Zielgruppen auszurichten, hat die KfW Förderbank ihr Förderangebot im Bereich Infrastruktur umstrukturiert. Das Infrastrukturprogramm wurde zum 1. August 2005 durch die eigenständigen Förderprogramme **KfW-„Kommunkredit“**, **„Kommunal Investieren“** und **„Sozial Investieren“** ersetzt. Die Zinssätze der neuen Förderprogramme orientieren sich grundsätzlich an den Konditionen des bisherigen KfW-Infrastrukturprogramms. Bei den Programmen „Kommunal Investieren“ und „Sozial Investieren“ findet das risikogerechte Zinssystem Anwendung. Dabei bestimmen die Bonität des Kreditnehmers und die Werthaltigkeit der gestellten Sicherheiten die Höhe des Zinses.⁶

KfW-Förderprogramm „Kommunal Investieren“

Antragsberechtigt sind Unternehmen mit mehrheitlich kommunalem Gesellschafterhintergrund (d. h. unmittelbare oder mittelbare Beteiligung einer oder mehrerer kommunaler Gebietskörperschaften mit insgesamt mehr als 50 Prozent). Der maximale Finanzierungsanteil beträgt 75 Prozent der Gesamtinvestitionen und der Darlehenshöchstbetrag 10 Mio. Euro pro Vorhaben. Bei Kreditbeträgen bis 1 Mio. Euro pro Vorhaben ist ein KfW-Finanzierungsanteil

⁶ Aktuelle Zinssätze und weitere Informationen zu den Förderprogrammen der KfW im Internet: www.kfw-foerderbank.de



6. vhw-RECHERCHE

bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten möglich. Ergänzend zu den bisherigen Laufzeitvarianten von 20 Jahren werden zukünftig auch Darlehen mit 30 Jahren Laufzeit angeboten.

KfW-Förderprogramm „Sozial Investieren“

Im Rahmen dieses Programms erhalten alle gemeinnützigen Organisationsformen günstige Finanzierungsmöglichkeiten für Investitionen in die soziale Infrastruktur. Der maximale Finanzierungsanteil beträgt 75 Prozent der Gesamtinvestitionen. Der Darlehenshöchstbetrag liegt bei 10 Mio. Euro pro Vorhaben. Bei Kreditbeträgen bis 1 Mio. Euro pro Vorhaben kann der KfW-Finanzierungsanteil bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten betragen. Auch in diesem Programm ist eine Laufzeitvariante mit 30 Jahren möglich.

„KfW-Kommunalkredit“

Mit dem KfW-Kommunalkredit stellt die KfW für Investitionen von kommunalen Gebietskörperschaften, deren Eigengesellschaften sowie kommunalen Zweckverbänden Direktkredite zu günstigen Konditionen zur Verfügung. Der Finanzierungsanteil beträgt 50 Prozent des Kreditbedarfs. Privatrechtliche Unternehmen (auch bei kommunalem Gesellschafterhintergrund) sind im Rahmen dieses direkt gewährten KfW-Kommunalkredits nicht antragsberechtigt. Dies gilt unabhängig von der Frage, ob und in welchem Umfang kommunale Ausfallbürgschaften gestellt werden.

Umwelt

Mit den Krediten des Umweltprogramms und des ERP – Umwelt- und Energiesparprogramm der KfW können Solarthermie und Photovoltaik-Anlagen bei gewerblichen Vorhaben finanziert werden. Das KfW-Umweltprogramm dient in der Regel als Ergänzungsfinanzierung in Höhe von 25 Prozent der förderfähigen Kosten. Seit dem 1. April 2005 gilt für das KfW-Umweltprogramm und das ERP – Umwelt und Energiesparprogramm ein risikogerechtes Zinssystem. Die Programme sind mit anderen Fördermitteln kombinierbar. Der Kredit wird vor Beginn des Vorhabens über die Hausbank beantragt.

Umweltprogramm

Das Umweltprogramm richtet sich an in- und ausländische Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft (prod. Gewerbe, Handwerk, Handel, Unternehmen der Land- und Forstwirtschaft), freiberuflich Tätige, Betreibergesellschaften in der Entsorgungswirtschaft, PPP-Kooperationen (Public Private Partnership) und Unternehmen, an denen die öffentliche Hand, Kirchen oder karitative Organisationen beteiligt sind.

Das Umweltprogramm steht zur Finanzierung von Umweltinvestitionen in Deutschland zur Verfügung, bei Vorhaben im grenznahen Bereich, sofern diese Projekte zur Verbesserung der Umweltsituation in Deutschland beitragen und im gesamten Ausland, wenn es sich um Investitionen deutscher Unternehmen handelt.

Zur Beantragung eines Kredites aus dem Umweltprogramm verlangt die KfW die Vorlage eines Gewerbescheins. Wer seine Photovoltaik-Anlage über das KfW-Umweltprogramm finanzieren möchte, muss daher für den Anlagenbetrieb ein Gewerbe anmelden – unabhängig von der Anlagengröße oder der erzielbaren Rendite.

Gefördert werden max. bis zu 5 Mio. Euro pro Vorhaben. Der Zinssatz wird von der KfW bei Kreditzusage festgelegt. Die Bereitstellungsprovision beträgt 0,25 Prozent p. M. Bei Krediten mit bis zu 10 Jahren Laufzeit ist der Zinssatz fest für die gesamte Laufzeit. Bei Krediten mit mehr als 10 Jahren Laufzeit kann eine Zinsfestschreibung von 10 oder 20 Jahren gewählt werden. Bei endfälligen Varianten wird der Zinssatz für die gesamte Laufzeit festgeschrieben. Der Kredit wird nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre in gleich hohen Halbjahresraten getilgt, bei endfälligen Darlehen in einer Summe am Ende der Laufzeit. Bei (auch teilweiser) vorzeitiger Darlehensrückzahlung wird keine Vorfälligkeitsentschädigung berechnet.

ERP – Umwelt- und Energiesparprogramm

Das ERP – Umwelt- und Energiesparprogramm unterstützt gewerbliche Investitionen im Bereich Umweltschutz, Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien. Der Finanzierungsanteil beträgt 50 Prozent der Investitionskosten, für KMU gem. EU-Definition bis zu 75 Prozent der Investitionskosten. Der Höchstbetrag liegt bei 1 Mio. Euro in den neuen Bundesländern und Berlin und 500.000 Euro in den alten Bundesländern. Die Darlehen werden zu 100 Prozent ausgezahlt.

Die Kreditlaufzeit beträgt bis zu 15 Jahre. Die Zinssätze liegen am unteren Rand des Kapitalmarktniveaus und werden für die ersten 10 Jahre der Laufzeit festgeschrieben. Danach gilt der dann maßgebliche ERP-Zinssatz für Neuzusagen. Das Darlehen wird nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre in gleich hohen Halbjahresraten getilgt. Eine vorzeitige, außerplanmäßige Tilgung ist gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich.

Fördervolumen der KfW Bankengruppe stieg im ersten Halbjahr 2006 stark an

Das Fördervolumen der **KfW Bankengruppe** ist im ersten Halbjahr 2006 auf 33,3 Mrd. Euro gestiegen und lag damit um 45 % über dem Vorjahresvolumen von 22,9 Mrd. Euro.

Zu diesem Plus trugen besonders stark die vorgestellten Programme für Wohnraumsanierung und ökologisches Bauen bei. Sie sind Teil der von Bundesregierung und KfW Förderbank am 1. Februar 2006 gestarteten Förderinitiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ und werden mit Mitteln aus dem Bundeshaushalt gefördert. Die Nachfrage nach den Darlehen übertraf die Erwartungen bei weitem: Das Zusagevolumen stieg auf 6,3 Mrd. Euro (erstes Halbjahr 2005: 1,2 Mrd. Euro). Bis Ende Juni 2006 nahmen weit mehr als 100.000 Hausbauer und -renovierer die Kredite aus den Programmen „CO₂-Gebäudesanierung“, „Wohnraum Modernisieren“ und „Ökologisch Bauen“ in Anspruch. Neben den Bauherren profitieren von der Förderinitiative vor allem kleine und mittlere Unternehmen aus dem Handwerk und der Bauwirtschaft, die die Sanierungs- und Baumaßnahmen durchführen.

Das Volumen der **KfW Förderbank** stieg vor allem aufgrund des großen Erfolgs der Förderinitiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ auf 17,2 Mrd. Euro (11,4 Mrd. Euro) an.

Die Mittel, die der Bund für 2006 zur Verbesserung der Konditionen zur Verfügung gestellt hat, sind dadurch bereits stark beansprucht worden. Um auch weiterhin die Kontinuität der Förderung zu ermöglichen, wird in Abstimmung mit dem Bund der Tilgungszuschuss im KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm ab 1. September 2006 von derzeit 10 auf 5 % gesenkt.



6. vhw-RECHERCHE

Bei Kreditanträgen, die bis zum 31. August 2006 bei der KfW eingehen, bleibt es beim Tilgungszuschuss in Höhe von 10 %.

Die Bundesregierung plant, das KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm auch durch die Einführung einer Zuschussvariante weiterzuentwickeln.

Ein deutliches Plus verzeichneten zum Ende des ersten Halbjahres 2006 aber auch die Umweltinvestitionen (2,5 Mrd. Euro gegenüber 1,5 Mrd. Euro/1. Hj. 2005), die Infrastrukturfinanzierungen (1,7 Mrd. Euro gegenüber 0,8 Mrd. Euro/1. Hj. 2005) und die Bildungsförderung (0,6 Mrd. Euro gegenüber 0,4 Mrd. Euro/1. Hj. 2005).

6.2.5 Initiativen und Berichte 2005/2006

Gutachten zu Public Private Partnership (PPP) vorgestellt

Am 6. September 2005 stellte das BMVBS Ergebnisse einer Projektstudie über die Verbreitung von Public Private Partnership (PPP) in Bund, Ländern und Kommunen vor, die das Ministerium in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Institut für Urbanistik erstellt hatte.

Wichtigstes Ergebnis der repräsentativen Studie ist, dass sich PPP-Infrastrukturprojekte in Deutschland mittlerweile in der Breite durchgesetzt haben. Eine Umfrage bei Bund, Ländern und über 1.500 Städten und Gemeinden sowie sämtlichen 323 Landkreisen hat ergeben, dass es schon mehr als 300 aktuelle PPP-Projekte in Deutschland gibt. Der Anteil kommunaler Projekte liegt bei über 80 Prozent. Die Studie

umfasst Projekte, die in den letzten fünf Jahren umgesetzt oder geplant wurden. Seit 2004 ist ein regelrechter Boom zu verzeichnen, da die Zahl der Vertragsabschlüsse in 2004 und 2005 gegenüber den Jahren zuvor auf das Doppelte gestiegen ist; allein 76 Schul-Projekte sind der Studie zufolge derzeit in der Vorbereitung.

Bemerkenswert sei, dass wesentliche Ursache für den Anstieg der Zahl der PPP-Projekte in den Erwartungen der Projektträger liege, Effizienzgewinne zu realisieren und eine beschleunigte Abwicklung der Maßnahme zu ermöglichen, bewertete Staatssekretär Großmann die Ergebnisse der Studie. Diese Erwartungen seien dann in der Realisierung mit einem durchschnittlichen Effizienzvorteil von 10 Prozent auch tatsächlich erfüllt worden. Dagegen gehe aus der Studie nicht hervor, dass verstärkt auf PPP-Projekte zurückgegriffen werde, um zunehmenden Finanzierungsengpässen von Bund, Ländern und Gemeinden aus dem Weg zu gehen. Dies decke sich nahezu vollständig mit der Position der PPP-Initiative der Bundesregierung. „PPP ersetzt weder eine vernünftige Haushaltspolitik des Bundes, der Länder und der Kommunen noch kann mithilfe von PPP ein konventionell nicht finanzierbares Vorhaben realisiert werden. PPP ist vielmehr in geeigneten Fällen ein Mittel zur Effizienzsteigerung, der Optimierung der Ausgaben und eines professionellen Umgangs mit den Vermögenswerten des Staates“, so Staatssekretär Großmann.

Selbst genutztes Wohneigentum soll gleichberechtigt gefördert werden

In der Koalitionsvereinbarung haben sich SPD und CDU/CSU darauf verständigt, zum 1. Januar 2007 die Einbeziehung der selbst genutzten Wohnimmobilie in die steuerliche Förderung der privaten kapitalgedeckten Altersvorsorge zu verbessern. Nach den Vereinbarungen im Koalitionsvertrag soll künftig

das selbst genutzte Wohneigentum gleichberechtigt mit den bislang im Rahmen der „Riester“-Rente begünstigten Formen der Altersvorsorge (private Rentenversicherungen, Banksparpläne, Fondssparpläne) gefördert werden, um den Bürgerinnen und Bürgern insoweit eine echte Wahlfreiheit zwischen den unterschiedlichen Altersvorsorgeformen einzuräumen.

Das Bundesministerium der Finanzen hat einen Entwurf erarbeitet, dessen Regelungen eine gleich hohe Förderung in der Ansparphase vorsieht, die mit einer nachgelagerten Besteuerung in der Auszahlungsphase – wie bei allen anderen geförderten Altersvorsorgeprodukten – einhergeht. Die Wohnungsbauprämie soll in diesem Zusammenhang als nicht mehr systemgerechte Subvention für Neufälle abgeschafft werden. So soll ein einheitliches Konzept für alle Formen der Altersvorsorge erreicht werden.

Arbeiten zum PPP-Vereinfachungsgesetz (ÖPP-Beschleunigungsgesetz II)

Die Fraktionen von CDU/CSU und SPD haben am 6. April 2006 nach dem Vorbild des ÖPP-Beschleunigungsgesetzes I eine gemeinsame Koalitionsarbeitsgruppe „PPP-Vereinfachungsgesetz“ eingesetzt. Aufgabe dieser Projektarbeitsgruppe ist es bis Ende 2006 in Zusammenarbeit mit den zuständigen Bundes- und Landesministerien und mit Hilfe externer Berater den Entwurf eines PPP-Vereinfachungsgesetzes zu erarbeiten. Das Gesetz soll Anfang 2007 vom Bundestag verabschiedet werden.

Grundlage der Beratungen sind die Festlegungen im Koalitionsvertrag vom 11.11.2005. Darin wurde das Ziel formuliert, mit einer Novellierung des ÖPP-Beschleunigungsgesetzes die gesetzlichen Rahmenbedingungen von PPP weiter zu verbessern und noch vorhandene Diskriminierungen von PPP

(z. B. im Krankenhausfinanzierungs- und Sozialhilfegesetz) zu identifizieren und zu beseitigen. Es soll zudem durch geeignete gesetzgeberische Maßnahmen sichergestellt werden, dass insbesondere auch der Mittelstand von PPP profitieren kann.

Die Eckpunkte des Gesetzesentwurfs sollen in fachbezogenen Kompetenzgruppen erarbeitet werden. In der konstituierenden Sitzung am 6.4.2006 wurden Kompetenzarbeitsgruppen für die Bereiche Krankenhausfinanzierung, Soziale Infrastrukturen, Fernstraßenbauprivatfinanzierungsgesetz, Investmentgesetz, Steuerrecht, Förderrecht, Vergaberecht und Verteidigung eingesetzt.

Der Vorsitz der Kompetenzgruppen liegt in den Händen von Abgeordneten der beiden Koalitionsfraktionen.

Statusbericht „Stadtumbau Ost – Stand und Perspektiven“

Im April 2006 erschien der erste Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost mit dem Titel „Stadtumbau Ost – Stand und Perspektiven“.

Das für den Zeitraum von 2002 bis 2009 aufgelegte Programm Stadtumbau Ost erreichte 2006 seine Halbzeit. Der erste Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost zeigt den bisher erreichten Stand der Programmumsetzung, stellt positive Erfahrungen aus den Programmkommunen vor, spricht aber auch noch vorhandene Probleme und Hemmnisse in der Programmdurchführung an. Ein inhaltlicher Schwerpunkt liegt auf der Darstellung von Ansätzen für eine weitere Qualifizierung des Programmteils Aufwertung innerhalb des Stadtumbauprogramms.



6. vhw-RECHERCHE

Die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost wurde im Auftrag des BMVBS und des BBR im Januar 2004 beim Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) eingerichtet. Sie versteht sich als programmspezifisches Kompetenzzentrum und will als vermittelnde Instanz zur weiteren Qualifizierung des Stadtumbauprozesses beitragen.

Diesem Ziel dient auch der vorliegende Statusbericht. Er stellt u. a. die im Stadtumbau Ost geförderten Kommunen und Programmgebiete anhand ausgewählter statistischer und struktureller Merkmale vor und zieht eine erste Bilanz zu Stand und Strategien der Programmumsetzung. Eine Basis hierfür bildet das Monitoring zum Stadtumbau Ost, das qualitativ ergänzt wird durch die Darstellung „Guter Beispiele im Stadtumbauprozess“ und eine Bewertung der bisherigen Programmumsetzung.

Der 89-seitige Bericht ist digital im Internet verfügbar unter: <http://www.stadtumbau-ost.info> bzw. als Print-Version kostenlos auf E-Mail-Anfrage zu beziehen über: stadtumbauost-transfer@irs-net.de.

Neue Leitbilder der Raumentwicklung

Die für Raumordnung zuständigen Minister von Bund und Ländern haben am 30. Juni 2006 eine Entwicklungsstrategie für Städte und Regionen verabschiedet, in der die Aufgabenschwerpunkte der nächsten Jahre für die Raumordnung von Bund und Ländern festgehalten sind.

Die drei Leitbilder **„Wachstum und Innovation“**, **„Daseinsvorsorge sichern“** und **„Ressourcen bewahren, Kulturlandschaften gestalten“** greifen wichtige wirtschaftliche, soziale und ökologische Problemstellungen auf und richten sich an die Verantwortlichen für Planungs-

entscheidungen, Investitionen und Maßnahmen in Bund und Ländern.

Die Leitbilder:

- stärken Städte und Metropolregionen als Motoren von Wachstum und Innovation,
- sichern die Entwicklung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Stadt und Land,
- unterstützen die Regionen bei der Bewältigung der Auswirkungen des demographischen Wandels,
- befördern das Miteinander der Regionen, von Stadt und Land, ihre Potenziale zu erkennen, zu bündeln, zu vernetzen sowie gemeinsam partnerschaftliche Verantwortung zu entwickeln und
- verfolgen die Vereinbarkeit von Schutz, Nutzung und Gestaltung vielfältiger Landschaften.

In weiteren Arbeitsschritten sollen die Handlungsansätze konkretisiert und praxisorientierte Umsetzungsformen abgeleitet werden. Für den dafür notwendigen weiterführenden Dialog mit den Fachpolitiken sowie mit gesellschaftlichen Gruppen geben die Leitbilder wichtige Impulse.

Ergänzende Informationen zum Leitbildprozess sowie ergänzende Materialien finden sich auf der Homepage des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR): www.bbr.bund.de. ●

vhw – BUNDESVERBAND FÜR WOHN-EIGENTUM UND STADTENTWICKLUNG e. V. BERLIN/BONN

- Bilanz zum 31. Dezember 2005
- Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2005

Berlin, den 1. September 2006

gez. Reinhart Chr. Bartholomäi
Vorsitzender des Vorstandes

gez. Peter Rohland
Hauptgeschäftsführer



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2005

(mit Vergleichszahlen des Vorjahres)

Aktiva

	31.12.2005		31.12.2004	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		8.167,50		7.959,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bürobauten	425.715,82		435.759,82	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.583,28	539.299,10	127.017,30	562.777,12
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen		33.233,97		33.234,48
		580.700,57		603.970,60
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Fertige Erzeugnisse und Waren		0,00		11.865,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	101.692,98		77.992,38	
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	46.218,14		139.760,97	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	15.946,50	163.857,62	20.936,84	238.690,19
III. Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere		283.467,00		284.601,40
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		266.406,50		172.505,89
		713.731,12		707.662,71
C. Rechnungsabgrenzungsposten		102.163,83		17.411,42
		1.396.595,52		1.329.044,73

Passiva

	31.12.2005		31.12.2004	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Verbandsvermögen (Freie Eigenmittel)		616.135,31		616.135,31
II. Rücklagen				
- Freie Rücklage		196.514,40		186.448,37
III. Bilanzgewinn		42.890,50		10.066,03
		855.540,21		812.649,71
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	193.099,00		161.305,00	
2. Sonstige Rückstellungen	71.188,70	264.287,70	34.000,00	195.305,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Erhaltene Anzahlungen	80.711,00		41.168,00	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.094,05		174.095,01	
3. Sonstige Verbindlichkeiten	111.962,56	276.767,61	105.827,01	321.090,02
		1.396.595,52		1.329.044,73



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2005

(mit Vergleichszahlen des Vorjahres)

1. **Mitgliederbeiträge, Spenden**
2. **Ergebnis aus Lehrgängen**
 - a) Erlöse
 - b) Aufwendungen mit Einzelkostencharakter
3. **Ergebnis aus Qualitätsmanagement Fortbildung**
 - a) Erlöse
 - b) Aufwendungen mit Einzelkostencharakter
4. **Ergebnis aus Adressdatenbank**
 - a) Erlöse
 - b) Aufwendungen mit Einzelkostencharakter
5. **Ergebnis aus Seminarverwaltung**
 - a) Erlöse
 - b) Aufwendungen mit Einzelkostencharakter
6. **Ergebnis aus Forum Wohneigentum**
 - a) Erlöse
 - b) Aufwendungen mit Einzelkostencharakter
7. **Ergebnis aus Wissenschaftsarbeit**
 - a) Erlöse
 - b) Aufwendungen mit Einzelkostencharakter
8. **Ergebnis aus Veranstaltungen**
 - Aufwendungen mit Einzelkostencharakter
9. **Sonstige Erträge**
10. **Sonstige Aufwendungen**
11. **Personalaufwand mit Gemeinkostencharakter**
12. **Abschreibungen**
13. **Sächl. Verwaltungskosten mit Gemeinkostencharakter**
 - a) Sonstige sächliche Verwaltungskosten
 - Bundesgeschäftsstelle
 - Hauptgeschäftsstelle
 - b) Öffentlichkeitsarbeit
 - c) EDV-Kosten
14. **Zinsen und ähnliche Erträge**
15. **Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens**
16. **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**
17. **Kaufmännischer Jahresüberschuss**
18. **Entnahme aus Rücklagen**
19. **Jahresüberschuss**
20. **Gewinn-/ Verlustvortrag aus dem Vorjahr**
21. **Bilanzgewinn**
22. **Geplante Einstellungen in Rücklagen**
23. **Bilanzgewinn nach Einstellung in Rücklagen**

2005		2004	
	387.588,05		385.077,41
6.225.861,73		5.935.804,90	
<u>-5.251.687,32</u>	974.174,41	<u>-4.923.058,08</u>	1.012.746,82
170.000,00		220.000,00	
<u>-170.000,00</u>	0,00	<u>-220.000,00</u>	0,00
174.511,12		129.049,56	
<u>-135.000,00</u>	39.511,12	<u>-100.000,00</u>	29.049,56
125.000,00		125.000,00	
<u>-125.000,00</u>	0,00	<u>-125.000,00</u>	0,00
11.692,96		12.625,82	
<u>-92.045,83</u>	-80.352,87	<u>-95.562,65</u>	-82.936,83
26.182,00		17.722,36	
<u>-444.653,89</u>	-418.471,89	<u>-329.902,16</u>	-312.179,80
<u>-60.065,70</u>	-60.065,70	<u>-44.714,33</u>	-44.714,33
	200.195,96		227.475,37
	0,00		-9.859,67
	-521.196,52		-539.096,65
	-64.201,33		-60.313,59
-270.923,80		-246.673,55	
<u>-62.826,11</u>	-333.749,91	<u>-72.889,62</u>	-319.563,17
	-57.398,03		-69.394,48
	-39.401,88		-34.769,15
	-430.549,82		-423.726,80
	17.419,94		11.133,18
	-1.159,40		-559,00
	-1,45		-382,30
	42.890,50		191.713,37
	0,00		9.601,35
	42.890,50		201.314,72
	0,00		-191.248,69
	42.890,50		10.066,03
	-42.890,50		-10.066,03
	0,00		0,00

Bundesgeschäftsstelle

Ernst-Reuter-Haus
Straße des 17. Juni 114 • 10623 Berlin
Tel.: 030 39 04 73-0 • Fax: 030 39 04 73-19
Bund@vhw.de • www.vhw.de

Hauptgeschäftsstelle

Neefestr. 2a • 53115 Bonn
Tel.: 0228 725 99-0 • Fax: 0228 725 99-19
Bonn@vhw.de

vhw – Dienstleistung GmbH

Neefestr. 2a • 53115 Bonn
Tel.: 0228 7 25 99-30 • Fax: 0228 7 25 99-19
verlag@vhw.de

Geschäftsstellen

Baden-Württemberg

Gartenstr. 13 • 71063 Sindelfingen
Tel.: 07031 86 61 07-0 • Fax: 07031 86 61 07-9
GST-BW@vhw.de

Bayern

Rosenbuschstr. 6 • 80538 München
Tel.: 089 29 16 39-30 • Fax: 089 29 16 39-32
GST-BY@vhw.de

Region Nord

Niedersachsen / Bremen

Walter-Giesecking-Str. 14 • 30159 Hannover
Tel.: 0511 98 42 25-0 • Fax: 0511 98 42 25-19
GST-NS@vhw.de

Schleswig-Holstein / Hamburg

c/o Wankendorfer Baugenossenschaft
Kirchhofallee 23 • 24103 Kiel
Tel.: 0431 5 80 87-17 • Fax: 0431 5 80 87-18
GST-SH@vhw.de

Nordrhein-Westfalen

Neefestr. 2a • 53115 Bonn
Tel.: 0228 7 25 99-40 • Fax: 0228 7 25 99-49
GST-NRW@vhw.de

Region Ost

Ernst-Reuter-Haus
Straße des 17. Juni 114 • 10623 Berlin
Tel.: 030 39 04 73-26 • Fax: 030 39 04 73-19
GST-OST@vhw.de

Berlin/Brandenburg

Tel.: 030 39 04 73-30 • Fax: 030 39 03 73-39
GST-BB@vhw.de

Mecklenburg-Vorpommern

Tel.: 030 39 04 73-26 • Fax: 030 39 04 73-19
GST-MV@vhw.de

Sachsen

Petersstr. 39/41 • 04109 Leipzig
Tel.: 0341 9 84 89-10 • Fax: 0341 9 84 89-11
GST-SN@vhw.de

Sachsen-Anhalt

Tel.: 030 39 04 73-16 • Fax: 030 39 04 73-39
GST-ST@vhw.de

Thüringen

Lohsenring 12/2 • 04626 Schmölln
Tel.: 0341 9 84 89-24 • Fax: 0341 9 84 89-23
GST-TH@vhw.de

Region Südwest

Binger Str 89 • 55218 Ingelheim

Hessen

Tel.: 06132 71 49-61 • Fax: 06132 71 49-69
GST-HE@vhw.de

Rheinland-Pfalz

Tel.: 06132 71 49-62 • Fax: 06132 71 49-69
GST-RP@vhw.de

Saarland

Heuduckstr. 1 • 66117 Saarbrücken
Tel.: 0681 9 26 82-10 • Fax: 0681 9 26 82-26



vhw