



Tätigkeitsbericht 2006 - 2007

2. Halbjahr 2006 / 1. Halbjahr 2007

Dieser Bericht über die Entwicklung und Tätigkeit des vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung, Berlin, schließt an den anlässlich der ordentlichen Mitgliederversammlung am 14. September 2006 schriftlich vorgelegten und mündlich ergänzten Tätigkeitsbericht 2. Halbjahr 2005 / 1. Halbjahr 2006 an. Er umfasst – soweit sich aus den folgenden Ausführungen nichts anderes ergibt – den Berichtszeitraum 2. Halbjahr 2006 und 1. Halbjahr 2007.

Seite

Seite

Vorwort

Migration – Integration – Bürgergesellschaft: Potenziale und Chancen für die Standentwicklung	4
--	----------

1. vhw-Verbandspolitik

1.1 Das Projekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“	8
1.1.1 Überblick	8
1.1.2 Grundlagenforschung: Erste Ergebnisse der Sinus-Migrantenstudie	10
1.2 Arbeitsgruppen und Projekte	14
1.2.1 Instrumentarien zur Anpassung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen Vorrangig Wasserversorgung und Abwasser- beseitigung bei abnehmender Bevölkerung	14
1.2.2 Soziale Stadt	18
1.2.3 Das Projekt „Die Transformation der Angebotslandschaft am deutschen Wohnungsmarkt – Folgen für Wohnungsversorgung und Stadtstrukturen“	21
1.2.4 Projekt „Bürgerorientierte Kommunikation“ Gestaltungsimpulse durch Teilhabe an der Stadtentwicklung	28
1.3 Deutsches Ständiges Schiedsgericht	31

2. vhw-Dienstleistungen

2.1 Fortbildung	36
2.1.1 Entwicklung der Fortbildungstätigkeiten	37
2.1.2 Übergeordnete Veranstaltungsschwerpunkte	38
2.2 vhw-Fachliteratur	44
Neuerscheinungen	44
2.3 Nachfrageorientiertes Consulting – Das Beratungsangebot <i>WohnWissen</i>	46
2.4 Rechtsberatung und Auskunftsdienst	49

3. vhw-Öffentlichkeitsarbeit

Die Zeitschrift FORUM WOHN EIGENTUM	51
--	-----------

4. vhw-Verbandstag 2006

„Mittendrin statt nur dabei – Bürger entwickeln Stadt“	54
---	-----------

Seite

Seite

5. vhw-Organisation

5.1	Rechtliche Verhältnisse	57
5.2	Ehrenmitgliedschaften	57
5.3	Organe des Verbandes	58
5.3.1	Die Mitgliederversammlung	58
5.3.2	Der Vorstand	58
5.3.3	Das Kuratorium	60
5.3.4	Der Hauptgeschäftsführer	64
5.3.5	Die Regionsbeiräte	64
5.3.6	Der Rechnungsprüfungsausschuss	65
5.4	Verbandsstruktur	66
5.4.1	Bundesgeschäftsstelle	66
5.4.2	Regionalgeschäftsstellen	66
5.5	Mitgliederbewegung	67
5.6	vhw – Dienstleistung GmbH	68

6. vhw-Recherche

6.1	Wohnungsmarktentwicklung in Zahlen	70
6.1.1	Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen	70
6.1.2	Baugenehmigungen von Eigenheimen im Monatsvergleich	72
6.1.3	Entwicklung des Wohnungsbauvolumens	73
6.1.4	Mieten- und Lebenshaltungskosten	74
6.1.5	Wohnungsbaufinanzierung	75
6.1.6	Entwicklung der Bau- und Bodenkosten	77
6.2	Gesetze und Verordnungen 2005/2006	78
6.2.1	Verabschiedete Gesetze und Verordnungen 2006/2007	78
6.2.2	Soziale Wohnraumförderung 2007	88
6.2.3	Städtebauförderung 2007	89
6.2.4	Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau	93
6.2.5	Initiativen und Berichte	97

Anhang

vhw-Jahresabschluss 2006	102
Anschriften der vhw-Geschäftsstellen	106

Migration – Integration – Bürgergesellschaft: Potenziale und Chancen für die Standortentwicklung

Das statistische Bundesamt hat uns jüngst darauf aufmerksam gemacht:

Jeder fünfte in Deutschland lebende Mensch ist nach seiner Familienbiographie ein Migrant.

Die Bundesrepublik, die zurzeit rund 31% der europäischen Bevölkerung ausländischer Abstammung beherbergt und mit dieser Quote weit vor Frankreich (14%), Großbritannien (12%) und Italien (9%) liegt, ist das Hauptzuwanderungsland innerhalb Europas. Deutschland ist damit ein Einwanderungsland – und wird es bleiben, denn nach den Berechnungen und Szenarien des Statistischen Bundesamtes ist bis zum Jahr 2020 von jährlich 200.000 bis 300.000 legalen Netto-Zuwanderungen auszugehen. Deutschland wird damit nach den USA das zweitgrößte Netto-Empfängerland von legalen Migranten sein.

Die Bundesrepublik hat – wenn auch nach einigem Zögern – diese Entwicklung zur Kenntnis genommen und reagiert. Seit dem Inkrafttreten des Zuwanderungsgesetzes vom 1. Januar 2005 ist die Migrationsdebatte durch eine größere Sachlichkeit geprägt. Während in den 90er Jahren in der (Fach-)Öffentlichkeit in erster Linie über die Abwehr unerwünschter Zuwanderer diskutiert wurde, ist heute die Einsicht vorherrschend, dass Einwirkungschancen deutscher und europäischer Politik auf die entscheidenden Ursachen von Migration – Bevölkerungswachstum und Einkommensunterschiede in einer globalisierten Welt – gering sind. Daher wird im aktuellen Diskurs über die gesellschaftspolitische Verarbeitung dieser Entwicklung die (neben der Frage der Zuwanderungssteuerung) Integration der Emigranten zur Schlüsselaufgabe erklärt. Zu dieser Bewertung

kommt auch die Bundesregierung, die bei der Präsentation des nationalen Integrationsplans auf dem 2. Integrationsgipfel im Juli dieses Jahres erklärt hat: „Integration ist eine Aufgabe von nationaler Bedeutung“.

Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, will die Bundesregierung bei der Gestaltung der Integrationsprozesse neue Wege einschlagen: Im nationalen Integrationsplan, der die künftigen Leitlinien einer erfolgreichen Integrationspolitik skizziert, soll der Schwerpunkt der Integrationsangebote künftig auf Stärkung der Potenziale der Migranten liegen und sich nicht – wie bisher – ausschließlich an ihren Defiziten orientieren. Ausdrücklich wird in den Leitlinien darauf hingewiesen, dass Integration nicht allein eine Aufgabe des Staates ist, die verordnet werden kann. „Integration erfordert eine aktive Bürgergesellschaft, in der möglichst viele Menschen Verantwortung übernehmen und Eigeninitiative entwickeln“.

Diese Neujustierung der Integrationspolitik geht damit von dem Leitbild des „Aktivierenden Wohlfahrtsstaates“ aus – d. h. der Staat verlangt den Migranten ein Mehr an Eigenverantwortung ab, verspricht ihnen aber im Gegenzug Unterstützung zu gewähren, wenn sie sich bemühen, aus ihren prekären Verhältnissen herauszukommen.

Der Wandel von einer bisher „kompensatorischen Integrationspolitik“, die im Schwerpunkt auf einen Ausgleich der Zuwandererdefizite ausgerichtet war, hin zu einer „aktivierenden Integrationspolitik“, die auf das Potenzial der Zuwanderer setzt, wird beispielhaft im Integrationsbericht der Stadt Heilbronn aus diesem Jahr wie folgt beschrieben: „Ein aktivierender, ressourcenorientierter Integrationsansatz setzt voraus, dass Menschen mit Zuwanderungsgeschichte nicht in erster Linie ihre Defizite mit in die Stadt bringen, sondern vor allem ihr Potenzial, neue Ideen, besondere Fähigkeiten und Fertigkeiten sowie kulturelle Traditionen“.

Der aktivierende Integrationsansatz setzt aber nicht nur auf das Potenzial der Zuwanderer für die Stadtgesellschaft, sondern will es für den Integrationsansatz selbst nützlich machen – wie es die Stadt Aachen in ihrem Integrationskonzept beschreibt: „Entscheidend ist der partizipative Handlungsansatz, d. h. möglichst früh Ressourcen und Potenziale der Neuzuwanderer zu mobilisieren und deren Fähigkeit zu unterstützen, sich Perspektiven zu erarbeiten und die eigene Zukunft zu gestalten“.

Mit einem Wechsel von kompensatorischen zu aktivierenden Integrationsangeboten soll der Kritik an der bisherigen Integrationspolitik Rechnung getragen werden, dass eine nur defizitorientierte Zuwanderpolitik den gegenwärtigen und zukünftigen Integrationsaufgaben nicht gerecht wird; dies insbesondere dann, wenn das Leitbild des aktivierenden Wohlfahrtsstaates auf individuelle Initiative und Eigenverantwortlichkeit als Voraussetzung für eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben setzt.

Der Erfolg dieser Integrationspolitik wird daran zu messen sein, inwieweit die Migranten an den für die Lebensführung bedeutsamen gesellschaftlichen Bereichen wie Arbeit, Bildung und Wohnen teilhaben werden. Hier liegen die zentralen Herausforderungen, die zwar als Querschnittsaufgabe auf allen (politischen) Ebenen anfallen, aber „vor Ort“, also in der Stadt bzw. im Quartier, bewältigt werden müssen. Stadtteilorientierung ist daher fester Bestandteil kommunaler Integrationspolitik, denn es zählt seit jeher zur zivilisatorischen Leistung von Städten, unterschiedliche Lebensstile verschiedenster Herkunft in ihr Stadtgefüge zu integrieren. Erfüllen die Städte in Deutschland diese Aufgabe aber heute noch? Können sie diese Aufgabe überhaupt erfüllen?

Zwar gibt es im Sinne international wissenschaftlich üblicher Kriterien in der Bundesrepublik keine Ghettos und ethnischen

Enklaven. In den Quartieren der deutschen Städte verteilen sich die Migranten in der Regel soweit, dass von „ethnic neighbourhoods“ im nordamerikanischen Sinne in Deutschland nicht die Rede sein kann. Typischer für deutsche Städte sind hingegen Migrantenviertel mit einer gemischten Bevölkerung. Aus dieser Entwicklung kann eine Tendenz bei den Migranten herausgelesen werden, in der Nähe ihrer Landsleute zu wohnen. Allerdings wurde bisher empirisch nicht geprüft, ob dies Ausdruck einer Präferenz oder durch Mechanismen des Wohnungsmarktes induziert ist. Es fehlen bisher auch abgesicherte Aussagen darüber, ob und gegebenenfalls in welchem Maß das Leben in Siedlungskonzentrationen der eigenen Herkunftsgruppe negative oder auch positive Auswirkungen auf Lebenschancen, kulturelle Fertigkeiten und Identifikation hat.

Es ist daher den Leitlinien des nationalen Integrationsplans für eine erfolgreiche Integrationspolitik zuzustimmen, wenn diese einfordern, sich an den Fakten zu orientieren. Die Aufforderung, Forschung, Statistik und unser Wissen um die Rahmenbedingungen gelingender Integration deutlich zu verbessern, ist auch das zentrale Anliegen des vhw.

Der vhw, der sich dem Leitbild der Bürgergesellschaft in den Politikfeldern Stadtentwicklung und Wohnen verschrieben hat, muss sich – will er einen Beitrag zur Einlösung dieses Leitbildes leisten – damit auseinandersetzen, wie die Potenziale der Migranten für die Stadtgesellschaft stärker zu mobilisieren sind und wie sie über das bisherige Maß hinaus zur aktiven Teilnahme an der Stadtgesellschaft motiviert werden können.

Hier setzt konkret die Arbeit des Verbandes an. Mit dem Ziel, einen lebensstildifferenzierten Einblick in die Situation von Migranten in Deutschland zu erhalten, hat sich der vhw an der Studie Migranten-Milieus des Heidelberger Politik- und Marktforschungsinstituts Sinus Sociovision beteiligt. Damit



Vorwort

setzt der vhw seine bisherige Arbeit fort, Entwicklungen in den Städten und auf den Wohnungsmärkten durch den Rückgriff auf die Milieuforschung zu analysieren.

Die Studie Migranten-Milieus verfolgt zunächst das Ziel, grundsätzliche Einblicke in die Lebenswelt der Emigranten in Deutschland zu bieten:

- Wie erleben Menschen mit Migrationshintergrund ihren Alltag in Deutschland?
- Wie sieht ihr ganz alltäglicher Lebensstil aus? Wie wird dieser subjektiv empfunden und bewertet?
- Wie erleben sie Arbeit, Ausbildung, Familienleben, ihr soziales Umfeld, Freizeitkonsum usw.? Wie gehen sie mit ihnen um und was bedeuten sie für sie?
- Welche grundlegenden Werte, Wünsche, Ziele, Träume und Ängste prägen sie?
- Welche Faktoren konstituieren ihre individuelle und kollektive Identität?

Diese und weitere Forschungsfragen sollten über die grundsätzlichen Einblicke in die Lebenswelt der Migranten hinaus ihre wohnungsmarktspezifischen Präferenzen herausarbeiten. Die Studie, deren zentrale Ergebnisse auf dem diesjährigen Verbandstag in Hamburg vorgestellt werden, kommt zu dem wichtigen Befund, dass die Herkunftskultur der Migranten nicht ihre Milieuzugehörigkeit bestimmt. Das gilt insbesondere für diejenigen, die bereits in zweiter oder dritter Generation in Deutschland leben. Herausgearbeitet werden in dieser Studie insgesamt acht Milieus, die einen strukturierten Einblick in Wertebilder, Lebensstile, Alltagsästhetiken, Integrationsniveaus und Wohnpräferenzen von Migranten in Deutschland bieten.

Im weiteren Vorgehen ist der vhw bemüht, die qualitative Studie zu den Migranten-Milieus in eine quantifizierbare

Größenordnung zu übertragen. Darüber hinaus wird er sich mit der mikrogeographischen Verteilung der Migranten-Milieus auseinandersetzen.

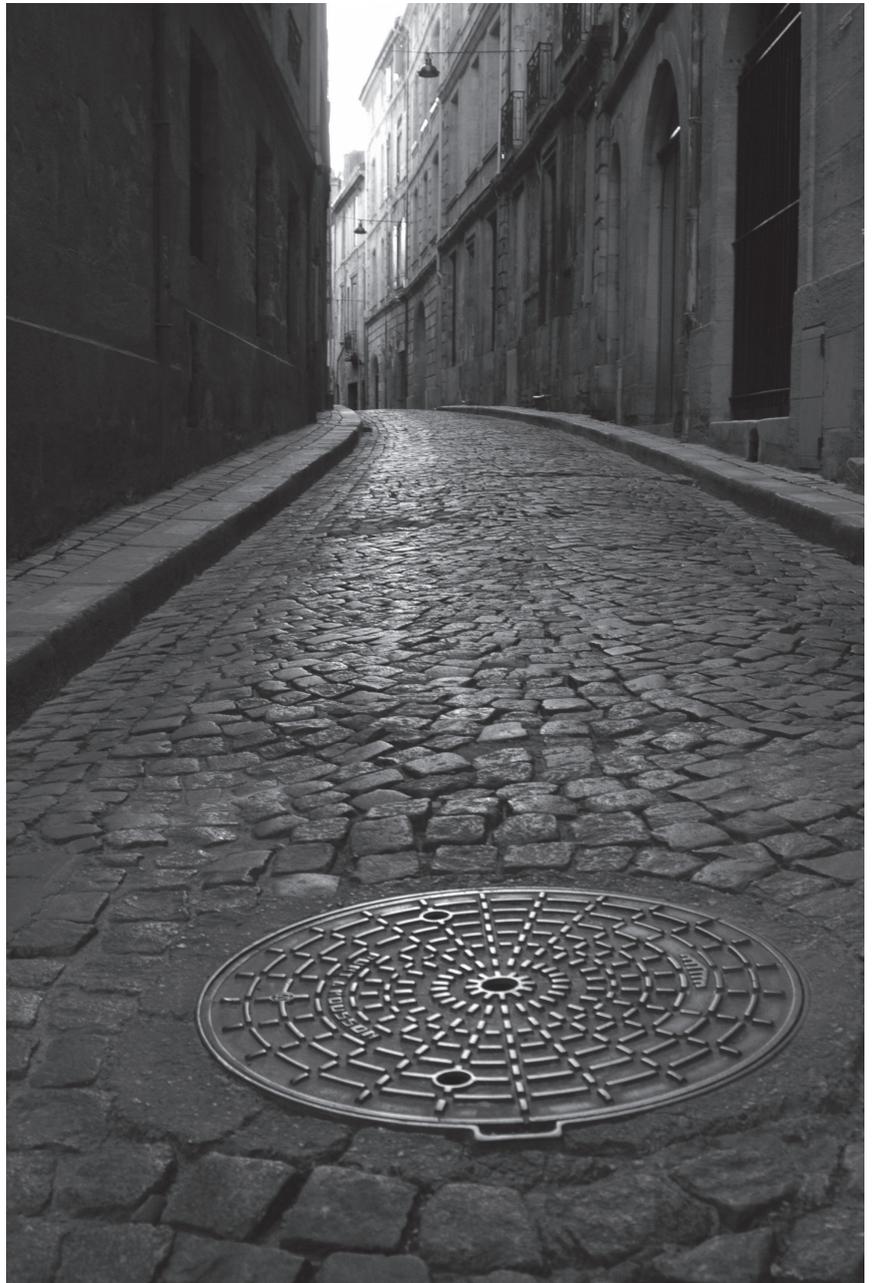
Der vhw hofft, mit dieser Arbeit seinen Beitrag für eine aktivierende Integrationspolitik auf den Politikfeldern der Stadtentwicklung und des Wohnens zu leisten – er lädt alle Beteiligten ein, ihn auf diesem Weg nicht nur zu begleiten, sondern auch zu unterstützen, denn „Wege entstehen dadurch, dass man sie geht“ (Franz Kafka).



Reinhard Chr. Bartholomäi
Vorstandsvorsitzender



Peter Rohland
Hauptgeschäftsführer



Wege

Der Weg (mhd., ahd. wec, verwandt mit bewegen) ist ein Streifen im Gelände zum Begehen oder Befahren, weniger ausgebaut als Naturweg und befestigt als Bauwerk. Die Benutzung eines Weges als Verkehrsweg erleichtert die Erreichbarkeit eines Ortes für Materialien und Personen.



1. vhw-Verbandspolitik

1.1 Das Projekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ 2006/2007

1.1.1 Überblick

Wie bereits im Tätigkeitsbericht 2006 dargestellt, bildete das in den letzten Jahren entwickelte Instrumentarium zur qualitativen Wohnnachfrageforschung aus dem Projekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ auch im Berichtszeitraum erneut die datentechnische und methodische Grundlage für mehrere, bereits im Vorjahr eingeleitete Anwendungsprojekte sowie für die Planung weiterer Projekte, durch die die verschiedenen Bausteine auf dem Weg zu einer Bürgergesellschaft in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sukzessive erarbeitet werden können.

Die derzeit laufenden Projekte werden nachfolgend in verschiedenen Kapiteln vorgestellt (vgl. Kap. 1.2). Zusammengekommen ergeben sie ein stetig wachsendes Fundament, mit dessen Hilfe die Unterfütterung des anvisierten Leitbildes durch die Bearbeitung zukunftsrelevanter Schwerpunktthemen geschaffen wird. Darüber hinaus ist auf die im Frühjahr 2007 eingeleitete Arbeit zum Thema „**Governancestrukturen für die Bürgergesellschaft in den Handlungsfeldern Wohnen und Stadtentwicklung**“ zu verweisen, durch die der für die Funktionsfähigkeit des neuen Leitbildes unverzichtbare strukturelle „Überbau“ bereitgestellt wird. Hier kann der Verband auf die Unterstützung durch einen der namhaftesten Experten in der Governance-Forschung, Professor Gunnar Schuppert vom Wissenschaftszentrum Berlin, zurückgreifen.

Bei den weiteren, im Berichtsjahr verfolgten und geplanten Projekten, in denen die qualitative Arbeit zur Anwendung kommt, handelt es sich um:

- Die **Transformation der Wohnangebotslandschaft** in Deutschland – Folgen für Wohnungsversorgung und Stadtstrukturen. In diesem Projekt konnten im vergangenen Jahr bereits verschiedene Zwischenergebnisse vorgelegt werden, so etwa zur aktuellen Mietenpolitik neuer Investoren und traditioneller Anbieter oder zur spezifischen Entwicklung in der Stadt Kiel (vgl. ausführlich Kap. 1.2.3). Für den Bereich entspannter (westdeutscher) Wohnungsmärkte werden im Sommer 2007 zusammenhängende Ergebnisse vorgelegt. Insgesamt dokumentiert die Analyse das innovative Potenzial und den Mehrwert des feinkörnigen und qualitativ erweiterten Analyseinstrumentariums.
- Das **Projekt „Bürgerorientierte Kommunikation“** (vgl. Kap. 1.2.4) stand im Mittelpunkt des Verbandstages 2006 in Berlin. Auch hier konnte in der Arbeitsphase auf die Grundlagenforschung zum Projekt zurückgegriffen werden. In den Planungen für weitere Projektschritte spielt ebenfalls der mögliche Rückgriff auf die qualitative (Nachfrage-) Forschung eine wichtige Rolle.
- Das Projekt „**Segregation/Konzentration/Integration**“ steht Mitte 2007 im konkreten Entwurfsstadium. Dieses in mehreren Phasen zu erschließende Forschungsfeld soll einen der Schwerpunkte der Arbeit in der nächsten Zeit bilden. Nachdem bereits im Jahr 2006 erste konzeptionelle Überlegungen angestellt worden sind, legen insbesondere vier Aspekte bzw. vorhandene Potenziale eine intensive Auseinandersetzung des vhw mit dem komplexen Thema nahe:
 - 1) Die zentrale Bedeutung des Themas für eine sozial-räumlich funktionsfähige Bürgergesellschaft und damit für die Zieldimension der vhw-Politik. Nicht zuletzt die Themen Zuwanderung und Integration sind zudem aktuell und für die längere Zukunft Kernthemen der

Arbeitsgruppen und Projekte

Kommunalpolitik. Die Auseinandersetzung mit diesem Themenfeld dokumentiert somit in nahezu idealtypischer Weise den Ansatz, Projektarbeit – wo immer möglich – in der sich wechselseitig befördernden Verbindung von Gegenwartsthemen und Leitbildarbeit zu gestalten.

- 2) Das Potenzial und die Synergieeffekte des entwickelten Daten- und Analyseinstruments sowie der verschiedenen Projektarbeiten. So könnte z. B. mittels vielfältiger feinkörniger Variablen aus der Kommunalstatistik und der Mikrogeographie, wie sie im Rahmen des vhw-Projektes genutzt werden, räumlich sehr viel präziser und merkmalsreicher Ausmaß, Entwicklung, räumliche Ausdehnung oder Strukturzusammenhänge von Segregation oder Konzentration bestimmter Bevölkerungsgruppen gemessen werden. Die Raumschärfe der Mikrovariablen oder tief gegliederten Kommunaldaten (vgl. nachfolgendes Beispieldiagramm

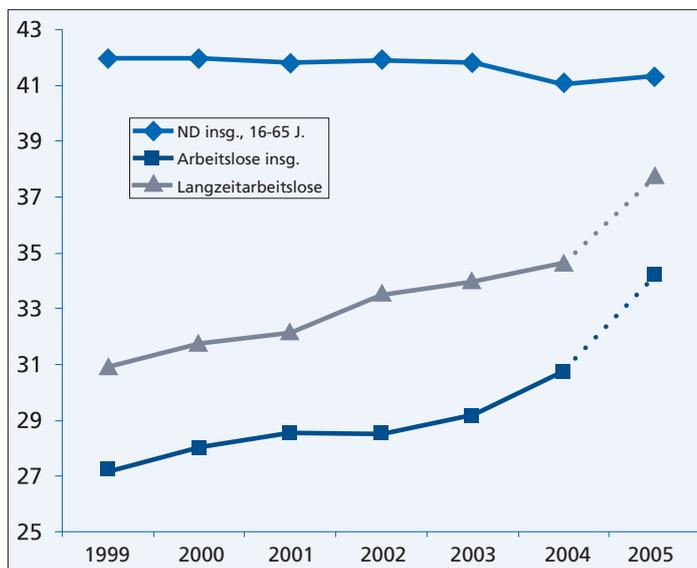


Diagramm 1:
Segregationsentwicklung (S-Index) auf Baublockebene, 1999 bis 2005, Nicht-deutsche (ND), Arbeitslose insgesamt sowie Langzeitarbeitslose (norddeutsche Großstadt)

1) erlaubt zudem eine Abkehr von einer mehr oder minder willkürlich gezogenen Raumgrenze als Messebene.

- 3) Grundsätzliche Defizite in der Primärforschung in Deutschland bei dieser Thematik. Dazu zählen z. B. Fragen, wie – und unter welchen Rahmenbedingungen – durch Einstellungs- und Verhaltensmuster der Bürger und ihrer wohnräumlichen Entscheidungsprozesse Segregationsentwicklungen ausgelöst werden und welche Wirkungen sie anschließend entfalten. Der vhw kann, gemeinsam mit bisherigen und neuen Partnern, durch Nutzung bestehender (Sinus Sociovision) und den Aufbau neuer Formen der Forschungszusammenarbeit schrittweise das Erkenntnisfeld erschließen.
- 4) Ein erster Schritt in diese Richtung bzw. ein erster, auch isoliert nutzbarer Baustein war die Beteiligung an der von Sinus Sociovision durchgeführten Migrantenstudie, deren Ergebnisse im September 2007 der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Im Rahmen dieser Multi-Client-Studie, in der erstmals die Lebensweltforschung auf die Bevölkerung mit Migrationshintergrund in Deutschland übertragen wurde, hat der vhw exklusive Fragenblöcke zu den Themenfeldern „Wohnen“ und „räumliches Zusammenleben/Integration“ eingebracht. Die entsprechenden Ergebnisse werden auf dem vhw-Tag 2007 in Hamburg sowie im FW (Heft 4/2007) vorgestellt (siehe auch „Grundlagenforschung“).

1. vhw-Verbandspolitik

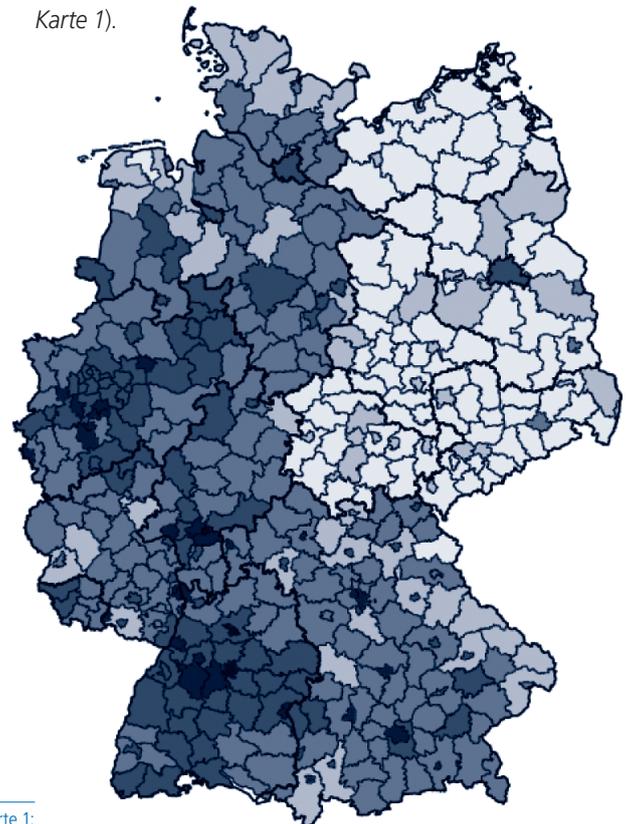
Zu den unmittelbaren konkreten Tätigkeiten im vergangenen Jahr zählten:

- Die erwähnte Beteiligung des vhw an der Migrantstudie des Sinus-Instituts 2006/2007
- Die Fortführung der Beratungstätigkeit für Wohnungsunternehmen, Bauträger und Kommunen (vgl. Kap.2.3)
- Die weitere punktuelle Nutzung der im Projektrahmen gewonnenen Erkenntnisse im Fortbildungsbereich
- Die Kommunikation des Ansatzes und ausgewählter Ergebnisse auf mehreren Veranstaltungen, u. a. dem Micro-Marketing-Forum in Zürich im Sommer 2006 oder der ExpoReal in München im Oktober 2006.

Darüber hinaus wurde erneut in einer Reihe von Präsentationen in Bund, Ländern, Kommunen sowie gegenüber der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft das Potenzial des Ansatzes vorgestellt. Zudem wurden ausgewählte Ergebnisse der konkreten Projektarbeit und der Grundlagenforschung wie üblich im FORUM WOHNHEIGENTUM veröffentlicht. Insgesamt ergab sich im Berichtsjahr eine Verlagerung der Kommunikation weg vom Basisprojekt und hin zu den Anwendungsgebieten.

1.1.2 Grundlagenforschung: Erste Ergebnisse der Sinus-Migrantenstudie

Die aktuelle Diskussion über die Notwendigkeiten und Perspektiven einer zukunftsfähigen Integrationspolitik nimmt bereits seit geraumer Zeit breiten Raum im innenpolitischen wie kommunalpolitischen Diskurs ein. Die aktuellen Auswertungen des Statistischen Bundesamtes aus dem Mikrozensus 2005, nachdem bereits fast ein Fünftel der Bevölkerung in Deutschland einen Migrationshintergrund besitzt, hat die Dimension der Frage nachdrücklich deutlich gemacht (vgl. Karte 1).



Karte 1:
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten 2005 (in %)
Quelle: Destatis, 2007.

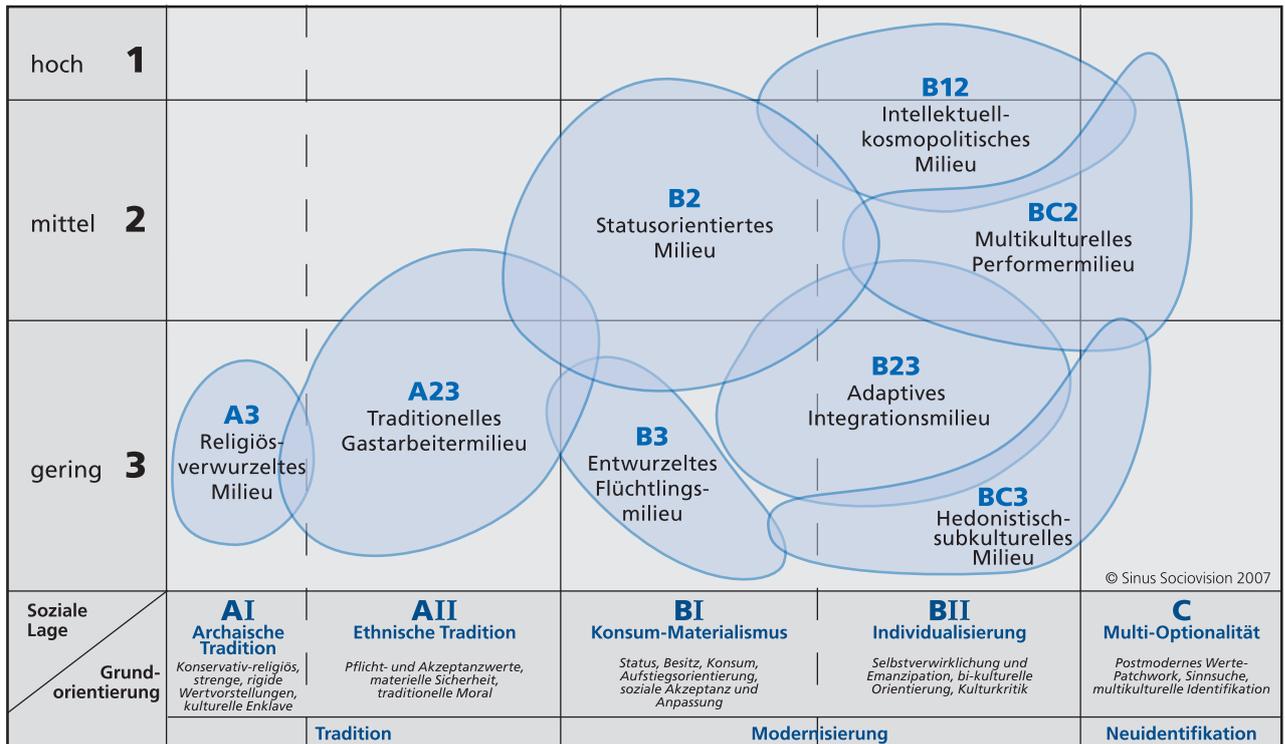
Arbeitsgruppen und Projekte

Vor diesem Hintergrund werden fundierte Kenntnisse über die Lebensziele und Vorstellungen der Migranten, sei es im Hinblick auf ihre Integrationsbereitschaft oder sei es bezogen auf ihre räumlichen und qualitativen Wohnwünsche, immer bedeutsamer für eine erfolgreiche und konsensfähige Integrations- oder eine nachfragegerechte Wohnangebots- und Stadtentwicklungspolitik (vgl. auch Beitrag Vorwort „Migration – Integration – Bürgergesellschaft“). Aufgrund der bestehenden Defizite in der entsprechenden Primärforschung hat Sinus Sociovision, in enger Abstimmung mit dem vhw auf der Basis einer Multi-Client-Studie erstmals eine lebensweltlich orientierte, qualitativ-psychologisch repräsentative Studie auf der Grundlage von zunächst gut 100 ausführlichen Interviews

mit Migranten aus sieben Herkunftskulturen erstellt, die etwa 70% der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in Deutschland abdecken.

Ziel der Studie war die Entwicklung eines integrierten, kulturübergreifenden Migranten-Milieumodells. Im Unterschied zu etlichen anderen Studien war der Untersuchungsgegenstand breit angelegt und umfasst die gesamte Alltagswirklichkeit: Arbeit, Familie, Freizeit, Geld, Konsum usw.. Eine einseitige Fokussierung auf so genannte „Brisanzthemen“ wie Gewalt, Parallelgesellschaften oder Fundamentalismus war nicht vorgesehen.

Grafik: Migranten-Milieumodell 2007 –
Horizontale Achse: Grundorientierung, vertikale Achse: soziale Lage





1. vhw-Verbandspolitik

Die transkulturell angelegte Studie hatte ein breites Themeninventar, das von der Lebenswelt über die Migrationsbiographie bis zu vielfältigen kundenspezifischen Themen reichte (u. a. Bildung, Kindererziehung, Kunst und Kultur, Geschlechterrollen). Der vhw hatte ein breites Fragenset eingeschaltet, bei dem es vorrangig um Wohnwünsche, Kriterien der Wohnungswahl, Wohnstatus, Anforderungen an das sozial-räumliche Zusammenleben und Integrationsstand und -bereitschaft ging.

Als Ergebnis haben die Sinus-Forscher ein – qualitatives – Migranten-Milieumodell entwickelt, welches (für die einbezogenen Herkunftskulturen) acht Migrantenmilieus identifiziert (s. *Grafik S. 11*). Hauptbefund der Studie war, dass die Herkunftskultur der Migranten nicht ihre Milieuzugehörigkeit bestimmt, da es über die unterschiedlichen Herkunftskulturen hinweg oft gemeinsame lebensweltliche Muster gibt. Mit anderen Worten: Die gleiche Herkunftskultur findet sich in *verschiedenen* Migranten-Milieus bzw. im gleichen Milieu finden sich Menschen verschiedener Herkunftskulturen.

Für den vhw waren die Ergebnisse zum Integrationsstand und zur Integrationsbereitschaft von besonderem Interesse. Tatsächlich zeigt sich zwischen den Milieus ein breites Spektrum unterschiedlicher Grundeinstellungen und Ausformungen, wenn es um Fragen geht wie „Welchen Stellenwert nimmt das Wohnen ein?“, „Welche Anforderungen haben Sie an die Wohnqualität?“, „Welche Anforderungen stellen Sie an Ihr Wohnumfeld?“ oder „Wollen Sie Wohneigentum erwerben?“. Besonders aufschlussreich waren auch die Antworten auf Fragen zur Zusammensetzung der Nachbarschaft nach ethnischen oder anderen Merkmalen.

Da die detaillierten Ergebnisse der Studie parallel im FW (Heft 4 und Heft 5/2007) publiziert werden, soll an dieser Stelle die nachfolgende Übersicht (vgl. *Anhang Grafik*) nur

einen knappen Eindruck von der Vielfalt der wohnungsbezogenen Einstellungsmuster zwischen den Milieus geben. Dabei gibt es auf den ersten Blick bemerkenswerte Inkonsistenzen zwischen den Milieus, etwa wenn das „religiös-verwurzelte Milieu“, welches stark in den sozialen und religiösen Traditionen der Herkunftsregion verhaftet ist und die Bewahrung der kulturellen Identität, die Familienehre, religiöse Pflichten, strikte Moral und eiserne Selbstdisziplin als hervorstechende Merkmale kennt, ungeachtet der geringen generellen Bedeutung des Wohnens trotzdem Wohneigentum im Alter anstrebt, um so ein Vererbungsobjekt zu haben und sich persönliche Unabhängigkeit zu sichern.

Die Ergebnisse haben den Wert der Studie für die weitere Arbeit in den Feldern „Migranten und Bürgergesellschaft“, Segregation oder Integration eindeutig bestätigt. Zudem können sie dazu dienen, bestehende Lücken im qualitativen Analyseinstrumentarium des Gesamtprojektes zu schließen. Als nächste Schritte sind geplant:

- Die Quantifizierung der Migranten-Milieus ab Herbst 2007. Mit Ergebnissen kann im Frühjahr 2008 gerechnet werden.
- Die Prüfung von Möglichkeiten zur feinkörnigen Übertragung der Migranten-Milieus in den Raum. Dabei kann möglicherweise auch eine neue Mikrovariable zum Einsatz kommen, die jüngst entwickelt worden ist.
- Die teilräumliche Operationalisierung der solcherart entwickelten Forschungsergebnisse, etwa im Hinblick auf Integrationsansätze (und einschließlich der Nutzung für das Segregations-/Konzentrationsprojekt), Partizipationsprozesse, Wohnangebots- und Quartiersgestaltung.

Fazit

Die Weiterentwicklung des Projektes mit einer Vertiefung und Verbreiterung der (Er-)Kenntnisgrundlagen über den Bürger leistet einen wichtigen Beitrag für die Verfolgung der verbandspolitischen Ziele und trägt gleichzeitig zur Stärkung der Vernetzung mit den verschiedenen Akteursgruppen bei, die diese Kenntnisse in praktisches Handeln übergehen lassen können.



Milieu	Angestrebte Wohnqualität	Bedeutung Wohnen insg.	Bedeutung Wohnumfeld	Wunsch nach Wohneigentum	Integrationsbereitschaft
A3 Religiös-verwurzeltes Milieu	gering	gering	gering	überdurchschnittlich	gering
A23 Traditionelles Gastarbeitermilieu	unterdurchschnittlich	gering	unterdurchschnittlich	gering	unterdurchschnittlich
B2 Statusorientiertes Milieu	überdurchschnittlich	hoch	überdurchschnittlich	hoch	überdurchschnittlich
B3 Entwurzeltes Flüchtlingsmilieu	unterdurchschnittlich	gering	gering	gering	gering
B12 Intellektuell-kosmopolit. Milieu	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich
B23 Adaptives Integrationsmilieu	überdurchschnittlich	hoch	überdurchschnittlich	überdurchschnittlich	hoch
BC2 Multikulturelles Performermilieu	überdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich
BC3 Hedonistisch-subkulturelles Milieu	gering	gering	unterdurchschnittlich	gering	gering

Anhang Grafik

Einstellungsmuster der Migranten-Milieus zu zentralen Aspekten von Wohnen und Integration



1. vhw Verbandspolitik

1.2 Arbeitsgruppen und Projekte

1.2.1 Arbeitsgruppe „Instrumentarien zur Anpassung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen – vorrangig Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – bei abnehmender 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 unter Vorsitz von Prof. Birk eingesetzte Arbeitsgruppe (s. *Tätigkeitsbericht 2005/2006, Kapitel 1.3.1*) hat im Berichtszeitraum 2006/2007 ihre Arbeit fortgesetzt. Der Endbericht steht unmittelbar vor dem Abschluss.

Nachdem zu Beginn der Diskussion über den Stadtumbau die „Konkurrenz“ zwischen städtebaulichen Betrachtungsweisen und den Forderungen der Wohnungswirtschaft im Mittelpunkt stand, sind mittlerweile insbesondere die Konsequenzen für die soziale und technische Infrastruktur verstärkt ins Bewusstsein getreten.

Fragen nach der Sicherstellung der erforderlichen Infrastrukturversorgung haben vor dem Hintergrund zunehmender Schrumpfungsprozesse in den letzten Jahren einen enormen Bedeutungszuwachs erfahren. Im Vordergrund stehen technische und ökonomische Fragenkomplexe, die für die Infrastruktursysteme eine zum Teil völlig neue Problematik aufweisen.

Die besten Stadtumbaukonzepte können hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit in hohem Maße infrage gestellt sein, wenn Funktion und Wirtschaftlichkeit der technischen Infrastruktur gefährdet bzw. extreme Kostenbelastungen zu erwarten sind.

Vor dem Hintergrund des erreichten Diskussions- und Erkenntnisstandes hat die Arbeitsgruppe die sich aus Bevölkerungsrückgang und Rückbau ergebenden Handlungsnotwendigkeiten im Bereich der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) in technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht ausgelotet und diesbezügliche Anpassungsmöglichkeiten, insbesondere mit Blick auf die kommunalen Refinanzierungssysteme, untersucht. Als **Referenztypen** wurden hierbei vorrangig die Probleme der **Medien Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Fernwärmeversorgung**, jeweils bezogen auf unterschiedliche Raumtypen (Verdichtungsräume und ländliche Bereiche), näher betrachtet.

Die Arbeitsgruppe will Antworten dazu geben, ob und mit welchen Folgen Teilnetze zurückgebaut werden müssen bzw. inwieweit der verstärkte Einsatz neuer semi- und dezentraler Systeme situationsgerechtere Lösungen erlaubt. Der Bericht analysiert die unter den aktuellen Rahmenbedingungen in Frage kommenden Handlungsoptionen von Kommunen und Ver- und Entsorgungsunternehmen und soll als Werkzeug zur Entscheidungsunterstützung dienen.

Der Bericht der Arbeitsgruppe sieht folgende Hauptteile vor:

Teil 1: Wirkungsanalyse

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

Der zurückgehende Bedarf an Infrastrukturangeboten hat Folgen sowohl für die räumliche Ausdehnung als auch für die Kapazität der zu groß gewordenen Netze und führt zu den inzwischen bekannten und mittelfristig zunehmenden betriebstechnischen Problemen. In **technischer** Hinsicht werden daher insbesondere bauliche Maßnahmen zur Netz-anpassung einschließlich der Anpassung zentraler Einrichtungen betrachtet. Zudem werden Besonderheiten bei der Beseitigung verschiedener Leitungstypen in Plattenbaugebieten behandelt. Ein weiterer Gesichtspunkt betrifft Besonderheiten bei der Nachnutzung von Gewerbebrachen, militärischen Konversionsflächen und bei der Umwidmung von Bahnflächen.

Die **wirtschaftliche** Situation der Ver- und Entsorgungssysteme verschlechtert sich besonders in stark schrumpfenden Siedlungsbereichen, zumal in Fällen mit einem hohen Anteil an neuen oder sanierten Netzen und Anlagen. Behandelt werden vor diesem Hintergrund vor allem folgende ökonomisch relevanten Komplexe:

- Wirtschaftlichkeit der Ver- und Entsorgungsunternehmen
- Geringerer Absatz der angebotenen Leistungen (bis zur ökonomischen Ineffizienz des Systems)
- Zusätzliche Investitionskosten
- Erhöhte Kosten bei Fremdbezug von Energie und Wasser trotz sinkenden Verbrauchs
- Kostenaufteilung Rückbau zwischen Versorgungs- und Wohnungsbauunternehmen
- Politische und rechtliche Begrenzung der Refinanzierung (Fixkosten auf weniger Abnehmer, erhöhte Betriebskosten, Anpassungs- und Rückbaukosten)

Insbesondere die **rechtlichen** Implikationen bei der Transformation der stadtbaubedingten Ver- und Entsorgungssysteme sind bisher in Wissenschaft und Literatur kaum auf-

gearbeitet. Um die in diesem Zusammenhang in der Praxis auftretenden Fragen besser beantworten zu können, wurden folgende Konstellationen und Gesichtspunkte behandelt und Lösungsansätze diskutiert:

- Rückbauverpflichtungen auf fremden Grundstücken
- Bedeutung von dinglichen Sicherungen auf öffentlichen und privaten Flächen einschließlich der möglichen Folgen der Entwidmung öffentlicher Verkehrsflächen
- Bilanzielle und steuerliche Aspekte (z. B. bei Rückstellungen oder Abschreibungen)
- Probleme der Refinanzierung bei abnehmender Zahl von Anschlussnehmern (Beiträge, Gebühren, Entgelte)

Teil 2: Lösungsansätze und -modelle

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

Wirtschaftliche Ansätze

In der Ausrichtung der vielen Konzepte spielte zu Beginn des Stadtbauprozesses die Erschließung mit technischer Infrastruktur nur eine untergeordnete Rolle. Maßgebend waren in erster Linie wohnungswirtschaftliche Überlegungen und städtebauliche Erwägungen. Im Ergebnis sind Stadtbaukonzepte entstanden und teilweise realisiert worden, die zu erheblichen Problemlagen und Kosten bei der Ver- und Entsorgung geführt haben. Zu den Lösungsansätzen für die Stadtentwicklung müssen nun verstärkt solche in Zusammenhang mit den infrastrukturellen Folgekosten treten und befördert werden. Folgende Aspekte waren insofern beson-



1. vhw-Verbandspolitik

ders zu thematisieren:

- Koordinierung von städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und versorgungswirtschaftlichen Belangen im Zusammenhang mit dem Rückbau (Parallelisierung), „Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“
- Zusammenhang zwischen Stadtumbaustrategie und wirtschaftlichen Folgen für die Stadttechnik
- Siedlungsstrategie versus Ver-/Entsorgungsstrategie? (Kostenentwicklung auf Gebäudeebene; wohnungswirtschaftliche Kosten; Infrastrukturkosten; relevante Gebäudetypologie; Kostenentwicklung auf Quartiers-ebene)

Technische Ansätze

Vor allem die technischen Vorteile der auf Wachstum ausgelegten Systeme sind angesichts der aktuellen Schrumpfungphänomene nicht mehr ohne weiteres gültig. Das Erreichen von Funktionsschwellen durch Unterauslastung und entstehende Kostenremanenzen werfen eine zuvor nicht virulente Problematik auf. Folgende Gesichtspunkte waren diesbezüglich insbesondere zu erörtern:

- Systematische (neue) Netzdefinitionen (Stilllegung, Rückbau, neue Vermaschung)
- Rückbau unter Berücksichtigung von „Versorgungsensembles“
- Rückführung oder Zusammenschluss von Ver- und Entsorgungseinheiten

Finanzierungsansätze

Von erheblicher praktischer Bedeutung ist die Frage danach, wie eine kostensparsamere Infrastrukturvorsorge erreicht und die Finanzierung stadttechnischer Anpassungsmaßnahmen ausgestaltet werden kann. Die Arbeitsgruppe hat sich in diesem Zusammenhang mit folgenden Lösungsmöglichkeiten auseinandergesetzt:

- Beiträge, Gebühren, privatrechtliche Entgelte

- Förderrechtliche Aspekte
- Finanzielle und steuerrechtliche Ansätze (Rücklagenbildung, Veränderung der Abschreibungszeiträume)

Rechtliche Ansätze

Die zu erörternden rechtlichen Lösungsansätze sind weit verzweigt und recht komplex. Der Bericht wird sich – zusammenfassend – insbesondere mit folgenden Fragen befassen:

- Rückbauverpflichtung bei Neubau und Änderungsmaßnahmen in der Zukunft (vgl. z. B. § 35 Abs. 5 BauGB)
- Vermeidung von Rückbauverpflichtungen für stillgelegte Leitungen in fremden Grundstücken
- Anpassung und Rückführung technischer Anforderungen
- Planungsrecht, Anspruch auf Erschließung?
- Planungsschadensrecht, Entschädigung, Bodenwertentwicklung

Organisatorische Ansätze

Organisatorische Lösungsansätze werden in dem Bericht unter folgenden Gliederungsaspekten diskutiert:

- Zusammenschluss von Ver- oder Entsorgungseinrichtungen
- Dezentralisierung von Ver- und Entsorgungssystemen
- Organisationsstrukturen
- Zwangsinstrumente (Bildung oder Auflösung von Zweckverbänden, zwangsweiser Abschluss von Verträgen, Pflicht zur Flächennutzungsplanung usw.).

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 regionalspezifische 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

Geschäftsbereichsleiter Stadtentwässerung, Duisburg

Christine Borstorff

STEG Stadtentwicklung Südwest gGmbH, Dresden

Ingrid Even-Pröpper

Referatsleiterin, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Potsdam

Dr. Lutz Gaudig

Geschäftsführer, Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Halle (Saale)

Steffen Grigas

VBH Versorgungsbetriebe, Hoyerswerda

Günter Kammann

Vorstandsvorsitzender
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. vhw-Verbandspolitik

1.2.2 Soziale Stadt

Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2006“

In vielen Kommunen gibt es Stadtteile, in denen sich Probleme häufen und die in den Medien oftmals mit Schlagworten wie „Armut, Hoffnungslosigkeit und Vandalismus“ in Verbindung gebracht werden. Gleichzeitig gibt es aber auch zahlreiche Initiativen, die sich für eine erfolgreiche Integration, bessere Bildungschancen und für ein lebendiges Miteinander in den Quartieren einsetzen.

Mit dem Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2006“ wurden die Akteure solcher Projekte im letzten Jahr bereits zum vierten Male aufgerufen, ihre Aktivitäten und Erfolge auf dem Gebiet der sozialen Stadtentwicklung in einem bundesweiten Wettbewerb vorzustellen.

Rund 190 Bewerber haben diese Chance genutzt – Bürger und Vereine, Wohlfahrtsverbände und Institutionen, Kommunen, Gewerbetreibende und Wohnungsunternehmen haben mit ihren eingereichten Beiträgen erneut eindrucksvoll gezeigt, wie viel sie mit gebündelten Kräften erreichen können.

Am 11. Januar 2007 fand der von sechs unterschiedlichen Einrichtungen getragene und von zwei Bundesministerien unterstützte Wettbewerb mit der öffentlichen Preisverleihung in Berlin seinen krönenden Abschluss. 250 Gäste nahmen an der Veranstaltung teil, auf der – unter Mitwirkung von Bundesminister Wolfgang Tiefensee – zehn herausragende Beispiele des Stadtteil-Engagements mit einem Preis, ein Projekt mit einem Sonderpreis und zehn weitere Initiativen mit einer Anerkennung ausgezeichnet wurden.

Initiatoren und Ziele des Wettbewerbs

Inhaltlich greift der nun schon traditionelle Wettbewerb das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ auf, mit dem seit 1999 mehr als 400 Stadtteile in fast 300 Städten und Gemeinden unterstützt wurden.

Kernanliegen der Auslober ist es, gute Beispiele für die erfolgreiche Arbeit in benachteiligten Stadtteilen bekannt zu machen, damit Initiativen und Bewohner in anderen Stadtteilen angeregt werden, ihrerseits Projekte zur Stärkung des Gemeinwesens auf den Weg zu bringen.

Auch der jüngste Wettbewerb wurde wieder als Gemeinschaftsinitiative ausgelobt und von der im vhw angesiedelten Wettbewerbsgeschäftsstelle koordiniert. Träger des Wettbewerbs 2006 waren:

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

Maßgebliche Unterstützung erhielten die Auslober vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend.

Preisträger im Wettbewerb 2006

Die von der Fachjury mit einem Preis ausgezeichneten Akteure verfolgen ganz unterschiedliche Zielsetzungen. **Junge Menschen und Familien, Arbeit und Qualifizierung**, die **Förderung der Integration** und das **Wohnen im Stadtteil** waren die Leitthemen dieser Projekte.

- Im „**Familienzentrum Mobile**“ in Bremen-Hemelingen finden die Bewohnerinnen und Bewohner vielfältige Angebote unterschiedlicher Träger unter einem Dach.
- Im Theaterprojekt „**Homestories**“ haben Jugendliche ihre Erlebnisse und Erfahrungen weit über ihren Stadtteil Katernberg hinaus professionell und kreativ in Essen bekannt gemacht.
- In der Stadt Guben wurde unter dem Motto „**Schule – Wirtschaft – Beschäftigung**“ ein Netzwerk geknüpft, das Jugendlichen den Einstieg in die Berufsausbildung in der Region erleichtert und damit den Abwanderungstendenzen vorbeugt.
- Gleich 57 Kooperationspartner bilden die „**Entwicklungspartnerschaft Elbinsel**“ in der Hamburger Hafenregion, die sich einer breit angelegten Qualifizierungs- und Beschäftigungsstrategie für den Stadtteil Wilhelmsburg widmet.
- Das „**Integrationsprojekt Dialog**“ ist seit einigen Jahren eine zentrale Anlaufstelle für Migrantinnen und Migranten im Leipziger Osten und bietet den Gästen umfangreiche Beratungs- und Begegnungsmöglichkeiten.
- In der sächsischen Stadt Wurzen ist mit Hilfe von Spenden und 11.000 ehrenamtlichen Arbeitsstunden das „**Kultur- und BürgerInnenzentrum D5**“ entstanden, das als „Netzwerk gegen Rechtsextremismus“ die demokratische Kultur fördert.
- Auch das Projekt „**Demenz und Migration – Yalniz Değışiniz! – Du bist nicht allein!**“ wurde mit einem Preis ausgezeichnet. Die Fachstelle für an Demenz erkrankte Migrantinnen und Migranten leistet in Gelsenkirchen wichtige Aufklärungs- und Beratungsarbeit für Betroffene und Angehörige aus verschiedenen Nationen.
- Mit dem Projekt „**Mobile-Wohn-Begleithilfe**“ bietet die Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft umfangreiche Hilfestellungen an, um insbesondere älteren Mietern auch für die Zukunft ein selbständiges Wohnen zu ermöglichen.
- In Berlin Lichtenberg wurden die Initiatoren von drei Projekten gemeinsam mit einem Preis ausgezeichnet. Das „**Wohnprojekt UNDINE**“ bietet Obdachlosen mit 40 Kleinstwohnungen und ergänzenden Betreuungsangeboten Hilfen zur Rückkehr in die selbständige Lebensführung; das „**Soziokulturelle Zentrum Alt-Lichtenberg**“ im gleichen Gebäude ist Treffpunkt für vielfältige Aktivitäten in der gesamten Nachbarschaft; die „**Lichtenberger Hilfe für Menschen**“ organisiert die Unterstützung Bedürftiger mit Lebensmitteln und Kleidung.
- In der Cottbusser Großsiedlung Sachsendorf-Madlow werden die Aufwertungs- und Abrissmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus mit Initiativen der Sozialen Stadt verknüpft. Der modellhafte Ansatz des Projekts „**Sozialer Stadtumbau**“ zur Verbindung von Baumaßnahmen mit der Förderung des Gemeinwesens hat die Juroren überzeugt.



1. vhw-Verbandspolitik

Neben diesen zehn „Wettbewerbssiegern“ wurde ein Sonderpreis „Kinder und Jugend in der Sozialen Stadt“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend an die Landeshauptstadt Hannover vergeben – für das Projekt „Vernetzte Sprachförderung und Elternbildung“ in Hannover-Linden Süd. Hier ist es gelungen, über die Zusammenarbeit von Kindergärten, Schule und „Stadtteilmüttern“ ein Netzwerk zu bilden, an dem schon jetzt mehr als 100 Familien beteiligt sind und das die Sprachförderung bei Kindern aus Migrantenfamilien und bildungsfernen Elternhäusern in den Mittelpunkt rückt.

Anerkennungen im Wettbewerb 2006

Zehn weitere Initiativen wurden mit einer Anerkennung ausgezeichnet:

Das „**Netzwerk Pro Wohnen**“ in Leipzig mit vielfältigen Service-Angeboten für die Mieter. Das Projekt „**Junges Wohnen**“ in Wolfen-Nord, in dem junge Menschen ihre Wohnung selbst gestalten. Das Quartiersprojekt „**SIGNALE aus dem Breuskesbach**“ in Recklinghausen. Die Unterstützung der Bewohner durch das Projekt „**MikY – MieterInnen im Kontakt im Y-Haus**“ in Hannover-Vahrenheide. Die Rabatt-Initiative „**Groß Klein Card**“ der Gewerbetreibenden im Rostocker Stadtteil Groß Klein. Das Finanzierungsmodell „**Genossenschaft Schokofabrik und Frauenzentrum Schokoladenfabrik**“ in Berlin-Kreuzberg. Das Nahversorgungskonzept „**Bergischer Regionalladen – beroma**“ in Solingen. Eine Konfliktlösung für das Problem „**Trinken im öffentlichen Raum**“ in Stuttgart-Rot. Die „**Bunte Schule**“ in Jena-Lobeda mit vielen interkulturellen Aktivitäten. Und das hannoversche Kultur-Projekt „**Musik in Hainholz**“, mit dem ein ganzer Stadtteil „musikalisiert“ wurde.

Resümee

Nach den erfolgreichen Vorläufern in den Jahren 2000, 2002 und 2004 können die Auslober inzwischen auf eine beachtliche Resonanz zurückblicken: mehr als 700 Beiträge wurden insgesamt zu den vier Wettbewerben eingereicht – große und kleine Projekte aus dem gesamten Bundesgebiet, aus den offiziellen Programmgebieten aber auch aus anderen Stadtteilen.

Die anhaltend hohe Beteiligung ist Zeichen für die große praktische Bedeutung der Herausforderung „Soziale Stadt“ und zugleich Beleg für den hohen Stellenwert des Wettbewerbs – zumal hier keine Preisgelder vergeben werden. Die Auszeichnung besteht in der öffentlichen Anerkennung und Würdigung der geleisteten Arbeit.

Die Dokumentation zum Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2006“ kann kostenlos bei der vhw-Bundesgeschäftsstelle angefordert werden. „Online-Fassungen“ aller vier Wettbewerbe finden Sie im Internet unter: www.vhw.de/aktuell.

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

Einleitung

Anfang 2006 hat der vhw im Rahmen seiner anwendungsorientierten Forschungsarbeit zur Unterfütterung des Leitbildes „Bürgergesellschaft in den Politikfeldern Wohnen und Stadtentwicklung“ das Projekt „Transformation der Wohnangebotslandschaft“ eingeleitet. Dabei soll durch die Nutzung des in den letzten Jahren entwickelten Instrumentariums, d. h. die Integration der qualitativen Nachfrageforschung und die Nutzung belastbarer Mikrodaten, in innovativer Weise Aufschluss über die Folgen der nationalen und internationalen Investitionstätigkeit am deutschen Wohnungsmarkt gegeben werden. Im Vordergrund steht dabei die Beantwortung von Fragen, welche sich mit den Folgen der Transaktionen von Wohnungsbeständen für die Wohnungsversorgung und Wohnkostenbelastung der betroffenen Mieter sowie mit Konsequenzen für sozial-räumliche Strukturen in den betroffenen Kommunen auseinandersetzen (vgl. ausführlich: TB 2006, Kap. 1.3.3).

Insbesondere der negative Bürgerentscheid in Freiburg i. Br. im Herbst 2006 hat erneut den emotionalen Charakter des öffentlichen Diskurses und die anhaltende Brisanz des Themas verdeutlicht. Umstritten war unter Analytikern zunächst, ob „Freiburg“ eine generelle Wende in der Bereitschaft von Kommunen darstellt, ihre Wohnungsbestände an neue Investoren zu veräußern, oder ob es sich nur um einen vorübergehenden Rückgang der Transaktionstätigkeit handelt. Immerhin rechnen einige Beobachter mit der Veräußerung weiterer 1,5 Mio. Wohnungen aus den Beständen von Kom-

munen und nicht-immobilienwirtschaftlichen Unternehmen bis zum Jahr 2015¹. Eine wichtige Rolle wird in jedem Fall die weitere Entwicklung der Rahmenbedingungen spielen, nicht zuletzt die Zinsentwicklung – ein entscheidender Parameter für neue Investoren.

Das Interesse an vertieften und belastbaren Informationen über die Entwicklung bleibt vorerst ungebrochen, wie verschiedene jüngst publizierte Analysen zeigen². Das gemeinsame Projekt von vhw, DMB und VZBV hebt sich dabei grundsätzlich von diesen Konzepten ab, da der Blick durch eine raumscharfe Analyse mit der Abgrenzung einzelner Bestände hier auf die konkreten, durch bestimmte Geschäftspraktiken hervorgerufenen Entwicklungen gerichtet werden kann. Damit kann nachgewiesen werden, ob und in welcher Form sich die Vermietungs- und Investitionspolitik der Unternehmen konkret auf die Versorgung und Belastung von Mieter(-gruppen) ausgewirkt hat. Durch Zusammenführung der Ergebnisse an unterschiedlichen Teilmärkten (Modellstädte) und unter verschiedenen Marktbedingungen können übergreifende Aussagen gewonnen werden, welche zu einer objektiven Bewertung der Vorgänge dienen sowie den Kommunen die Möglichkeit zu einer laufenden Beobachtung der Vorgänge (Monitoring) eröffnen.

Nachfolgend wird ein kurzer Überblick über die Arbeitsschritte und -schwerpunkte im Berichtszeitraum vorgelegt, an den sich die Darstellung ausgewählter Ergebnisse aus der Projektarbeit und ein Ausblick auf die weitere Arbeit anschließen.

¹ So HSH Nordbank (Hrsg.): *Wohnungsportfoliotransaktionen in Deutschland – Deutsche Wohnungsportfolios bleiben im Fokus der Investoren*. Hamburg, November 2006.

² Vgl. beispielhaft: Arbeitskreis Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung (Hrsg.): *Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln?*, Berlin 2007, und BBR (Hrsg.): *Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen*. Bonn 2007.



1. vhw-Verbandspolitik

Die Arbeitsschritte im Berichtszeitraum

Als Modellstädte für den ersten Projektabschnitt, der sich mit Strukturen und transformationsbedingten Entwicklungen in entspannten Wohnungsmärkten auseinandersetzt, konnten Berlin, Essen, Hannover und Kiel gewonnen werden. Im Kontext der angestrebten Erkenntnisziele war die Mitwirkung der Landeshauptstadt Kiel von besonderer Bedeutung, da dort bereits in den späten 1990er Jahren der kommunale Wohnungsbestand veräußert wurde und seither eine rege Investitionstätigkeit nationaler und internationaler Investoren zu beobachten ist. Da sich die Folgen unternehmensspezifischer Geschäfts- und Vermietungspolitiken in der Regel erst nach einigen Jahren zeigen, ermöglicht das Kieler Beispiel eine entsprechend aussagekräftige Längsschnittbetrachtung.

Insgesamt erschien die einleitende Fokussierung auf entspannte Wohnungsmärkte als sinnvoll, da sich in diesen Märkten – angebotsbedingt – die Investitionstätigkeit der neuen Akteure konzentrierte. In den angespannten Ballungsräumen Süddeutschlands haben dagegen nur wenige Wohnungsbestände den Eigentümer gewechselt, da diese Städte nicht auf ihre Steuerungsfähigkeit verzichten wollen und zugleich der fiskalisch bedingte Verkaufsdruck in der Regel geringer ist.

Das Arbeitsprogramm war zunächst auf die Recherche und Beschaffung der erforderlichen Daten ausgerichtet. In Abhängigkeit von der jeweiligen Datenlage wurden dann die ersten Auswertungen durchgeführt und weitere Informationen, etwa Befragungsergebnisse, in die Analysen einbezogen. Im Einzelnen sind folgende zentrale Schritte zu nennen:

Datenbasis: Die Modellstädte stellten blockscharfe, mehrjährige Daten zu den wichtigsten sozio-demographischen Indikatoren bereit. Darüber hinaus wurden – soweit verfügbar – raumscharfe Informationen zur Angebotsstruktur (z. B.

Strukturtyp, Baualter u.ä.) sowie neuerdings verfügbare teileräumliche Referenzdaten zum Mietangebot (aktuelle Vermietungsangebote auf Ebene der Postleitzahlgebiete) sowie nicht zuletzt adressscharfe Mikrovariablen zur Charakterisierung der Leistungsfähigkeit der Bewohner (Kaufkraft) oder ihrer Milieuzugehörigkeit (Sinus- bzw. MOSAIC-Milieus®) einbezogen. Darüber hinaus wurden vom Projektteam unmittelbar aus verfügbaren Quellen (Internet u.a.) in mehreren Tranchen mehr als 10.000 Vermietungsangebote einzelner WU ermittelt und ausgewertet.

Verortung von Unternehmensbeständen mit Zuordnung zu Anbietergruppen (z. B. neue Investoren, kommunale Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften): Die für die angestrebten Aussagen unverzichtbare räumliche Verortung und raumscharfe Abgrenzung einzelner Unternehmensbestände wurde auf zwei Wegen umgesetzt. Der für das Erkenntnisziel optimale Weg bestand in der Auswertung von automatisierten Liegenschaftskatastern (ALK). Auf diese Weise konnten Unternehmensbestände flurstückscharf ermittelt werden. Wo dies aufgrund fehlender ALK-Informationen nicht möglich war, wurde auf die Adressinformationen der unternehmensbezogenen erfassten Vermietungsangebote zurückgegriffen. Auf diese Weise können zumindest die Bestände mit aktuellen Vermietungsangeboten räumlich verortet werden.

Anreicherung und Analyse: Die Geo-Informationen zu den Unternehmensbeständen wurden im nächsten Schritt möglichst trennscharf mit den vorliegenden Daten angereichert. So konnten z. B. Rauminformationen zur Kaufkraft strassenabschnittsscharf, kommunale Variablen zur Soziodemographie (Altersstruktur, Familienstand, Staatsangehörigkeit, z.T. Arbeitslosigkeit, Fluktuation) meist auf Baublockebene zugeordnet werden. Auf diese Weise lassen sich Bewohnerstrukturen und deren Entwicklung unternehmensspezifisch herausarbeiten und können mit den Referenzdaten anderer

Unternehmen, Strukturen (z. B. Mietwohnungsbestände am Standort mit bestimmten Qualitäts- oder Lagemerkmalen) oder anderen Raumebenen verglichen werden. Als Ergebnis können spezifische Entwicklungen, etwa als Folge einer bestimmten Mieterselektion oder Preispolitik, getrennt von allgemeinen strukturellen Entwicklungen analysiert und bewertet werden. Dies gilt entsprechend für sozial-räumliche Folgen, zum Beispiel hinsichtlich verstärkter bzw. abweichender Segregation oder Konzentration bestimmter (Problem-)Gruppen.

Befragungen: Ergänzt werden die datenbezogenen Auswertungen durch die Befragung betroffener Bewohner/Mieter in ausgewählten Beständen einerseits sowie durch Interviews mit Experten und Unternehmensvertretern auf der anderen Seite, in denen Auskunft über Geschäftsmodelle, Geschäftsentwicklung oder Vermietungspraktiken gegeben wurde. Im Juni 2007 wurden erste Ergebnisse der vom DMB durchgeführten Mieterbefragungen vorgelegt.

Nach den erforderlichen Vorarbeiten wurde in der ersten Phase des Berichtszeitraumes eine Auswertung des aktuellen Vermietungsangebotes und der Vermietungsbestände vorgenommen. Nachdem entsprechende Geo-Informationen zu den (Gesamt-) Beständen verfügbar waren, konnten die Auswertungen auf diesen Bereich erweitert werden. Entsprechende Arbeiten in den Modellstädten Berlin und Kiel waren bis Mitte 2007 weitgehend abgeschlossen; in den beiden anderen Kommunen sollte die Auswertung ebenfalls im Sommer 2007 vervollständigt werden.

Erste Ergebnisse der Auswertungen

Nachfolgend werden die wichtigsten analytischen Ergebnisse der bisherigen Projektarbeit beispielhaft und zusammenfassend vorgestellt, und zwar zum Vermietungsangebot sowie zur Entwicklung in der Modellstadt Kiel.

Auswertungen zum Vermietungsangebot

Im Sommer 2006 wurden 8.600 Vermietungsangebote in Berlin, Essen, Hannover und Kiel erfasst und im sozialräumlichen Struktur- und Entwicklungskontext ausgewertet³.

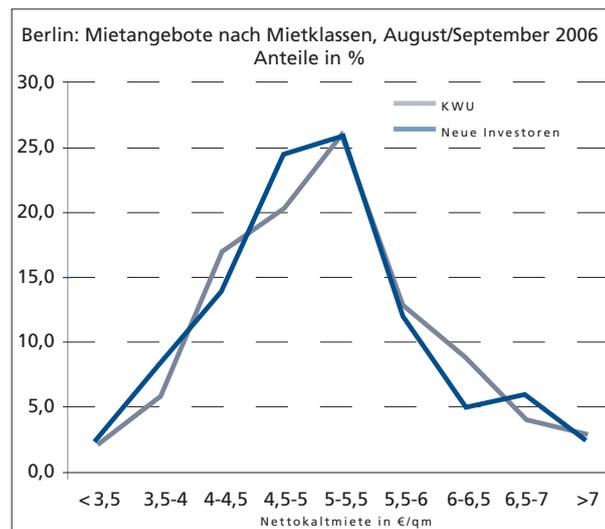


Diagramm 1: Preisstruktur des Vermietungsangebots in Berlin nach Unternehmensgruppen

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen: In den vertieft untersuchten Städten Berlin und Hannover werden die Bestände der KWU von deutlich kaufkraftschwächeren Haushalten bewohnt als jene der „neuen Investoren“. Derzeit leisten die KWU einen Beitrag zur Versorgung schwächerer Haushalte, der weitgehend ihrem politischen Auftrag entspricht. (Für belastbare Aussagen über die Sozial- bzw. Stadttrendite⁴ der KWU fehlen derzeit trotz erster Ansätze noch die Voraussetzungen.)

Das aktuelle Vermietungsangebot beider Unternehmensgruppen orientiert sich an den aktuellen Marktmieten. Bei den KWU in Berlin weist nur ein Viertel des Angebotes Mieten unterhalb der durchschnittlichen Bestandsmiete auf, während ein Drittel der Angebote die

³ Vgl. dazu ausführlich FW, Heft 6/2006

⁴ Zum Konzept und zu ersten Auswertungen vgl. ebenda.

1. vhw-Verbandspolitik

jeweilige Durchschnittsmiete um 20% und mehr übersteigt. Eine preisdämpfende Mietenpolitik ist bei den KWU – ebenso wie bei den „neuen Investoren“ – nicht auszumachen (vgl. Diagramm 1). Dies gilt auch für unterschiedliche räumliche oder strukturelle Teilmärkte.

Im Hinblick auf den sozialen Versorgungsauftrag der KWU fallen die Ergebnisse ungünstig aus. Wenn das Vermietungsangebot mit der finanziellen Leistungsfähigkeit der heutigen Bewohner der entsprechenden Wohngebäude kombiniert wird (vgl. Diagramm 2), zeigt sich eine deutliche Diskrepanz zwischen der Preispolitik der KWU und jener der „neuen Investoren“. So liegt in Berlin der Anteil niedriger Angebotsmieten – unterhalb der Vergleichsmiete 2005 – in den kaufkraftschwächsten Beständen der „neuen Investoren“ bei immerhin einem Drittel, in den von entsprechend leistungsschwachen Mietern bewohnten KWU-Beständen jedoch bei weniger als einem Viertel.

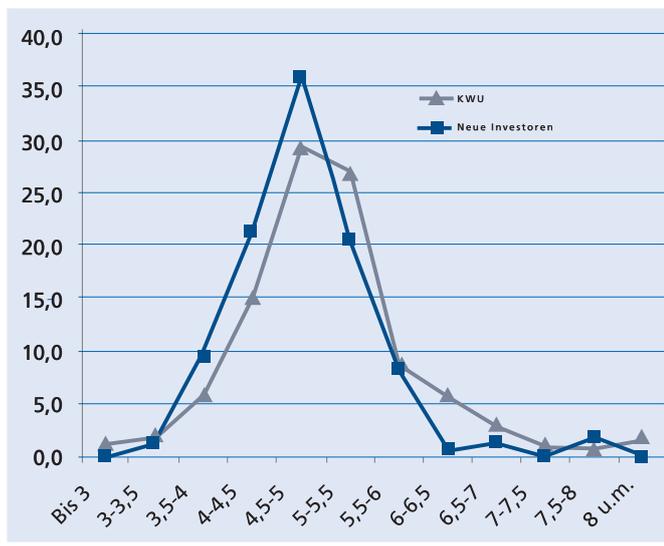


Diagramm 2: Preisstruktur des Vermietungsangebotes in besonders kaufkraftschwachen Beständen

Eine Umsetzung der Angebote würde in den KWU-Quartieren zu einer stärkeren Verschiebung der Sozialstrukturen „nach oben“ führen als bei den „neuen Investoren“. Dieses Ergebnis muss für das einzelne Quartier allerdings nicht notwendigerweise nachteilig sein; im Gegenteil kann sich daraus sogar eine Stabilisierung der Sozialstrukturen ergeben.

Ihrem politischen Auftrag – mit niedrigen Mieten gerade auch die sozial schwächsten Haushalte zu versorgen – werden die KWU durch eine Umsetzung einer derartigen Mietenpolitik nur sehr begrenzt gerecht, wobei die gleichzeitig von vielen KWU betriebene Erhöhung der Bestandsmieten verstärkend wirkt.

Unter entspannten Marktbedingungen mit erheblichen (strukturellen) Leerständen gerät die Grundversorgung sozial schwächerer Haushalte durch diese Mietenpolitik nicht in Gefahr. Die Ausübung der Versorgungsfunktion für diese Bevölkerungsgruppen verlagert sich allerdings zunehmend weg von den KWU auf andere, nicht zuletzt private Vermieter.

Hintergründe und Folgerungen für die KWU

Ursächlich für diese Mietenpolitik ist das Dilemma, in das viele KWU in entspannten Märkten im Spannungsfeld zwischen Marktentwicklung, wirtschaftlichen Erfordernissen, Gesellschaftserwartungen und sozialem Auftrag geraten sind. Eine bröckelnde Eigenkapitalbasis als Ergebnis stagnierender oder nachgebender Mieten und – bilanziell häufig nicht nachvollzogener – Marktwertrückgänge resultiert in einem enger werdenden „versorgungspolitischen“ Handlungsspielraum. Zur Sicherung oder Wiederherstellung einer tragfähigen wirtschaftlichen Basis können die Unternehmen eine Reihe von Maßnahmen durchführen, die sich in unterschiedlicher Weise auf die Umsetzung des Versorgungsauftrages auswirken. Sie reichen von einem besseren Management, dem Abbau von Personal über eine Reduzierung der Instandhaltungs-

aufwendungen bis zu Mieterhöhungen im Bestand und bei Neuvermietungen sowie einer veränderten Mieterauswahl zur besseren Vermeidung von Mietausfällen.

Viele dieser Maßnahmen sind bei den KWU in den untersuchten Städten bereits eingeleitet worden und haben in Berlin 2005 zu einem kumulierten Jahresüberschuss von € 30 Mio. geführt. Dieses Ergebnis ist allerdings weit entfernt von den Zielvorgaben des Finanzsenators.

Dessen Erwartungen können die KWU – ungeachtet der Realisierungschancen ihres Angebotes am Markt – nur durch eine konsequente Weiterverfolgung des eingeschlagenen Kurses, auch in der Mietenpolitik, näher kommen. Damit würden sie allerdings schrittweise ihre Rolle als zentrales soziales Versorgungsregulativ einbüßen und sich in gleichem Maße zu normalen kommunalen Wirtschaftsbetrieben wandeln.

Die „neuen Investoren“

Der bisherige Eindruck über die „neuen Investoren“ fällt zwiespältig aus. Die vorliegenden Auswertungen vermitteln allerdings insgesamt den Eindruck markt- und damit nachfragegerecht (bzw. „belastungsgerecht“) agierender Unternehmen, vornehmlich in der (Weiter-)Vermietungspolitik. Für die Zukunft wird vieles davon abhängen, wann und in welcher Form die „opportunistischen Investoren“, meist international agierende Beteiligungsgesellschaften, wieder aus dem deutschen Wohnungsmarkt „aussteigen“ und das Feld den strategischen Investoren überlassen, die auf ein nachhaltiges Engagement ausgerichtet sind.

Die *Opportunity Funds* übernehmen Unternehmen nur mittelfristig (drei bis sieben Jahre) und finanzieren sich mittels innovativer Kapitalmarktprodukte. Ihr Geschäftsmodell basiert auf einem geringen Eigenkapitaleinsatz (z. T. < 10%) und einer

Ertragsmarge, die höher als der Fremdkapitalzins sein muss. Diese Marge setzt sich aus den Erträgen der Vermietung und den Gewinnen aus dem Wohnungsverkauf zusammen. Je günstiger die nachhaltige EBIT-Marge der Vermietung entwickelt werden kann, desto höher ist der Wiederverkaufspreis. Die geringe Eigenkapitalquote liefert den Hebel, der die branchentypische 5 bis 6 prozentige Unternehmensertragsmarge in eine Eigenkapitalrendite von 20 bis 25% überführt. Dieses Modell ist extrem zinsabhängig, weshalb bei steigendem Zinsniveau zwischen den Optionen „Ausstieg“ (Börsengang, Verkauf) und der weiteren Verbesserung der Ertragsmarge gewählt wird. Nach dem Ausstieg der „opportunistischen Investoren“ folgen die strategischen Investoren, die eine nachhaltige Strategie auf der optimierten Basis der Immobilienunternehmen aufbauen.

Diesen Prozess und die damit einhergehenden Geschäftspraktiken der „neuen Investoren“ gilt es in den kommenden Projektphasen eingehender zu untersuchen. Neben der Politik in den Quartieren wird das Augenmerk auf die „Umschlaggeschwindigkeit“ verkaufter Bestände und deren Folgen zu legen sein.

Die ersten Auswertungen im Projekt bestätigen die Annahme, dass für eine Bewertung der Angebotssituation am deutschen Wohnungsmarkt im Zuge der großen Transaktionen eine differenzierte Betrachtung unumgänglich ist. Pauschale und einseitige Urteile über die Folgen dieser Entwicklung für Mieter und Märkte sind offenbar nicht gerechtfertigt.

Im Sommer 2007 wurden die Mieten an den Modell-Standorten erneut erhoben. Durch einen (Vorjahres-)Vergleich der räumlichen, preislichen und – soweit möglich – qualitativen Strukturen der jeweiligen Angebote sollen entsprechende Veränderungen ermittelt werden. Ergebnisse werden in den einschlägigen Publikationen veröffentlicht.



1. vhw-Verbandspolitik

Auswertungen zur Modellstadt Kiel

Die Stadt Kiel verzeichnet nach der Veräußerung der kommunalen KWG (1999, zunächst an die WCM) und dem parallelen Verkauf großer industrieverbundener Bestände (z. B. Kieler Werkswohnungen/Preussag) einen grundlegenden Wandel der Anbieterstruktur am Wohnungsmarkt und eine hohe Umschlaggeschwindigkeit vieler Mietwohnungsbestände. Etwa die Hälfte des Mietwohnbestandes hat in den letzten 10 bis 12 Jahren teilweise mehrfach den Eigentümer gewechselt. Bemerkenswert ist jedoch, dass ein Eigentümerwechsel von einem Investor auf den nächsten durch die zunehmend praktizierte Abtrennung der Verwaltung nur noch selten zu einem Wechsel in den mieternahen Bereichen des Bestands- und Vermietungsmanagements führt. Damit bleibt vielfach trotz des Gesellschafterwechsels (und unbeschadet abweichender Zielvorgabe und Controlling- bzw. Berichtspraktiken) eine grundsätzliche Kontinuität im Umgang mit dem Mieter und eine fundierte Marktkenntnis gewahrt. Die Projektbericht-erstattung wird diesem Aspekt vertiefte Aufmerksamkeit widmen.

Die analytischen Ergebnisse für Kiel lassen sich folgt zusammenfassen:

- Die Opportunitäts-Expansion auf den Kieler Markt (inkl. internationale Akteure wie Acta, Pirelli) wird durch gezielte Portfolio-Arrondierungen neuer Akteure innerhalb Kiels ergänzt; vielfältige Transaktionen sind die Folge.
- Unter – segmentübergreifend – entspannten Marktbedingungen am Mietwohnungs- **und** ETW-Markt kommt es zu einem intensiven Wettbewerb um die sich in ihrer Struktur verändernde Nachfrage.
- Marktstrukturverschiebungen und sozialräumliche Entwicklungen überlagern dabei im Ergebnis teilweise unternehmensspezifische Vermietungspraktiken. Darüber hinaus spielen bestandsstrukturelle Ausgangsbedingungen (z. B. Wohnungszuschnitt, Raumzahl) eine maßgebliche Rolle für die Marktposition der Bestände.
- Die strukturellen Ausgangsbedingungen erlauben es keinem größeren Anbieter, eine vollständige Umorientierung ihrer Zielgruppenpolitik vorzunehmen.
- Gleichwohl sind Abkoppelungstendenzen bzw. Schwerpunktsetzungen (im Rahmen des teilmarktlich „realisierbaren“) bei einigen Wohnungsunternehmen („neue Investoren“) nicht zu übersehen. Exemplarisch zeigt das ehemals kommunale Unternehmen – als größter Anbieter – eine auf Erlösoptimierung zielende, flexible Angebots- bzw. Vermietungspolitik. In peripheren Siedlungsbeständen der 1960er/1970er Jahre, die sich am Ende der Sozialstruktur- und Präferenzskala der Nachfrager befinden, wird mit einer offensiven Preispolitik gearbeitet. Als Ergebnis ist etwa ein Zuwachs bei (preisorientierten) Familien mit Migrationshintergrund aus der übrigen Stadt zu verzeichnen; während deutsche Mieter (ledige ebenso wie verheiratete) dort verloren gehen. Im sonstigen – innenstadtnahen – Bestand kommt es dagegen zu einer Verschiebung von deutschen Familienhaushalten zu jüngeren deutschen Ledigen (v. a. zuziehenden Studenten). Die Folge ist zwar eine hohe Fluktuation, zugleich aber die (vermeintliche) Stabilisierung des sozialen Umfeldes im Sinne des Unternehmens.
- Geschäftspolitisch kommt der Vollbelegung oberste Priorität zu. Wenn Vermietungsoptionen bestehen, d. h. wenn es verschiedene Zielgruppen für ein Segment gibt, werden Mieter mit sicheren Zahlungsperspektiven (möglichst kein Transfereinkommen) vorgezogen. Als Ergebnis zeigt sich etwa bei jüngeren Arbeitslosen sowie arbeitslosen Migranten eine unterdurchschnittliche Dynamik im Bestand

dieses wichtigsten Mietwohnungsanbieters. Dort, wo es durch den Lage-Qualitäts-Präferenz-Zusammenhang am Markt kaum Zielgruppen-Alternativen gibt, wird also mit dem Preishebel gearbeitet, während in Beständen, für die es unterschiedliche Nachfragertypen bzw. Zielgruppenoptionen gibt, eine aktive Zielgruppenauswahl praktiziert wird. Dazu zählt auch eine flexible Marketingstrategie mit unterschiedlichen Vermietungskonditionen und Anreizsystemen.

- Zugleich wird eine selektive Investitionsstrategie verfolgt; die Bereitstellung investiver Mittel für Objekte und Quartiere wird strikt an bestimmte Renditeziele (> 5%) geknüpft. Auch hier stehen die Erwartungen an den Markterfolg im Vordergrund.
- Bei sozialen Problemgruppen koppeln sich auch andere „neue Investoren“ in begrenztem Umfang von der allgemeinen Entwicklung ab. Dies gilt jedoch keineswegs für alle Unternehmen; vielmehr bleibt eine möglichst hohe Belegung mit entsprechender Erlösstabilität bzw. -verbesserung oberstes Ziel.
- Versorgungsengpässe abgrenzbarer Problemgruppen sind bislang datenseitig am Kieler Markt nicht zu registrieren. Die raumscharfe Segregationsmessung zeigt jedoch einen deutlichen Zusammenhang zwischen sozial ungünstigen Merkmalen und steigender Segregation, allerdings nicht zur allgemeinen ethnischen Zugehörigkeit (Nichtdeutsche). Die Gesamtheit der Bestände der verschiedenen Investoren ist bisher in etwa proportional zur allgemeinen Entwicklung von ethnischer Segregation betroffen. Mit anderen Worten: Die Preisbelastung sozial schwächerer Mieter verschlechtert sich am Gesamtmarkt nicht, aber es kommt verstärkt zu Teilmarkt-selektiver Versorgung; damit werden entsprechende Konzentrationsprozesse tendenziell verstärkt.

Die durch eine feinkörnige Struktur- und Entwicklungsanalyse generierten Ergebnisse bestätigen grundsätzlich solche Bewertungen, die auf das differenzierte, an Marktgegebenheiten orientierte Verhalten neuer Investoren hinweisen⁵. Dieses Muster findet sich grundsätzlich auch an anderen entspannten Märkten wieder, wie etwa weitergehende Auswertungen in Berlin dokumentieren.

Perspektiven

Die laufenden Auswertungen in den übrigen Modellstädten der ersten Projektphase werden im Sommer 2007 abgeschlossen. Anschließend werden übergreifende Aussagen zu den Folgen der Investitionstätigkeit neuer Investoren an entspannten Wohnungsmärkten herausgearbeitet. Dabei werden auch die weiteren Ergebnisse der Mieterbefragung integriert. Ab September 2007 werden die Ergebnisse in einer übergreifenden Bundesveranstaltung sowie in mehreren Regionalveranstaltungen vorgestellt.

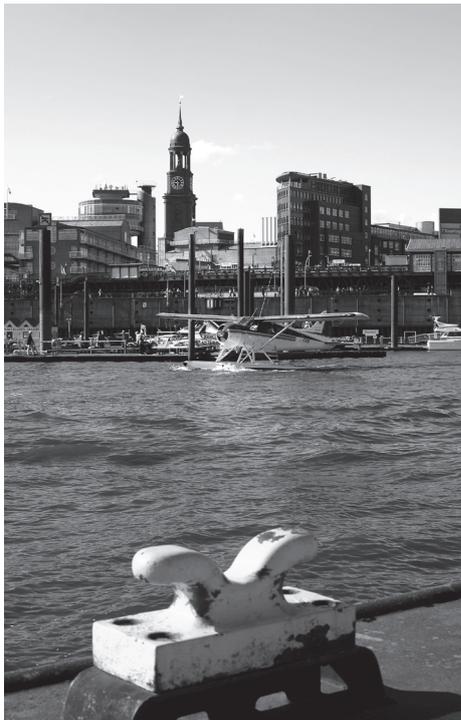
Nach derzeitigem Planungsstand werden in den folgenden Projektphasen Wohnungsmärkte in den neuen Bundesländern, darunter Dresden, sowie in eher angespannten westdeutschen Märkten untersucht.

In jedem Fall hat der bisherige Projektverlauf den Nutzen einer entsprechenden Betrachtungs- bzw. Analyseform untermauert. Das Anliegen des vhw, den Kommunen ein funktions- und leistungsfähiges Monitoringsystem zur Früherkennung unternehmensstrategisch verursachter (Fehl-)Entwicklungen bereit zu stellen, wird somit geleistet werden können.

⁵ Vgl. z. B. Peter Lammerskitten: *Private Equity Fonds in der Wohnungswirtschaft und ihr unternehmerisches Handeln*, in: FES, *Kommunale Wohnungsunternehmen*, a.a.O., S.77-104.

1. vhw-Verbandspolitik

Zugleich hat die Projektarbeit den engen Zusammenhang der Thematik zum strategischen Ziel „Bürgergesellschaft in den Bereichen Wohnen und Stadtentwicklung“ unterstrichen und dabei verdeutlicht, dass eine fundierte Informationsbasis eine unverzichtbare Voraussetzung für eine entsprechende neue Rollenverteilung und -übernahme zwischen Bürgern, Politik und Unternehmen darstellt.



1.2.4 Projekt „Bürgerorientierte Kommunikation“ Gestaltungsimpulse durch Teilhabe an der Stadtentwicklung

In der ersten Arbeitsphase 2006 wurden vorbereitende Arbeiten zum Themenfeld Bürgerengagement und Bürgerorientierung durchgeführt. Nach einer Expertenwerkstatt im Februar 2006, in der am Beispiel des Handlungsfeldes Quartiersentwicklung und Stadtumbau mögliche Inhalte und Formen bürgerschaftlicher Teilhabe erörtert wurden, nahm eine Arbeitsgruppe (AG Teilhabe) ihre Tätigkeit auf. Ihre Aufgabe war es, Schwerpunktthemen zu identifizieren und geeignete Formen zu deren Bearbeitung zu benennen. Diese ersten Arbeitsschritte mündeten in die Erörterungen während des vhw-Verbandstages 2006 am 14. und 15. September in Berlin. An diese Vorarbeiten wurde mit der Fortsetzung des Projektes in der Arbeitsphase 2007/08 angeknüpft.

Bürgerengagement und Bürgerorientierung

Die bisherigen Erörterungen waren vor allem der Frage gewidmet, wie „bürgerorientierte Kommunikation“ – etwa zwischen Kommunen bzw. Wohnungsunternehmen und bürgerschaftlichen Gruppen – gestaltet werden kann. In der Auseinandersetzung mit dieser Frage wurde deutlich, dass eine solche Sichtweise durch eine andere ergänzt werden muss: Diese Frage lautet, welche Formen bürgerschaftlichen Engagements – z. B. in den Stadtquartieren – vorzufinden sind und wie aus der Sicht der engagierten Bürgerinnen und Bürger etwaige Kooperationen mit Kommunen (oder Wohnungsunternehmen) gestaltet werden könnten. Mit diesem Perspektivenwechsel vervollständigt sich das Bild und es wird sichtbar, welche Anforderungen an die Gestaltung der Schnittstelle zwischen bürgerschaftlichem Engagement und kommunalem Handeln gestellt werden und welche

Voraussetzungen geschaffen werden müssen, damit hier ein produktiver Zusammenhang entsteht.

Im Titel für die Arbeitsphase 2007/2008 werden diese beiden Blickrichtungen zum Ausdruck gebracht:

- **Bürgerengagement:** Wie steht es um die Realitäten und Potenziale bürgerschaftlichen Engagements und welche Anforderungen ergeben sich aus dieser Perspektive für die Ausgestaltung z. B. lokaler Politik?
- **Bürgerorientierung:** Auf welche Weise können Kommunen (bzw. Wohnungsunternehmen) bürgerschaftliches Engagement – in den Handlungsfeldern der Stadtentwicklung und lokalen Wohnungspolitik – fördern und unterstützen?

Die Arbeitsschritte im Überblick

In der weiteren Arbeit nimmt der vhw gemeinsam mit dem Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen die von der Arbeitsgruppe Teilhabe im Laufe des Jahres 2006 identifizierten Schwerpunkte auf.

- A. Begriffe schärfen/Konzepte klären:** Initiierung eines Diskussionsprozesses zu „Local Public Governance und Schnittstellengestaltung Bürger/Kommune“
- B. Wissen erzeugen:** Klärung der methodischen Voraussetzungen zur Erfassung von bürgerschaftlichen Aktivitäten und Durchführung von Fallstudien in ausgewählten Quartieren („Topografie des Engagements“)
- C. Impulse aus der Praxis für die Praxis:** Bildung eines Netzwerks bürgerorientierter Kommunen.

Die Aktivitäten werden durch eine **Projektgruppe** begleitet, die zur Auswertung und zur Vermittlung der Anliegen des Gesamtprojektes beiträgt.

Mitglieder der Projektgruppe sind:

Prof. Klaus Wermker, Büro Stadtentwicklung, Stadt Essen
Michael Isselmann, Leiter der Stadtplanungsamtes, Bundesstadt Bonn

Oliver Kuklinski, Büro PlanKom, Hannover

Prof. Dr. Klaus Selle, Lehrstuhl Planungstheorie und Stadtentwicklung, RWTH Aachen

Helene Hüttinger, Lehrstuhl Planungstheorie und Stadtentwicklung, RWTH Aachen

Dr. Frank Jost, vhw Bundesgeschäftsstelle, Berlin

A. Begriffe schärfen, Konzepte klären.

Die theoretisch-konzeptionelle Diskussion

Seit einigen Jahren wird intensiv über „Governance“, „neue Verantwortungsteilung“, die „ermöglichende“, „aktivierende“ und/oder „gewährleistende“ Rolle des Staates, neue „Formen der Wohlfahrtsproduktion“ etc. diskutiert, ohne dass bereits klar wäre, was daraus – zum Beispiel für die kommunale Praxis – zu folgern wäre.

In diesem Teilprojekt wird der Versuch unternommen, genauer zu bestimmen, was „Local Public Governance“ heißen kann und soll und was daraus für die Gestaltung der Schnittstelle zwischen bürgerschaftlichem Engagement und lokaler Politik zu folgern ist.

B. Wissen erzeugen. Verbesserung der Kenntnisse über bürgerschaftliches Engagement im Stadtteil als Grundlage für theoretische Arbeit und praktisches Handeln

In den Diskussionen der AG Teilhabe wurde deutlich gemacht, dass die „Teilhabebefragung“ nicht nur aus Ver-



1. vhw-Verbandspolitik

waltungs- und Politikperspektive gestellt werden dürfe. Vielmehr sei eine eigenständige „Bürgerperspektive“ erforderlich – und die müsse auch Gruppen und Milieus einbeziehen, die sich in traditionellen Beteiligungssituationen nicht artikulieren. Berücksichtigt wird das gesamte Spektrum bürgerschaftlicher Aktivitäten, soweit es sich auf Quartiers- und Stadtentwicklung bezieht. Es herrschte Einigkeit darüber, dass dies sehr „ortsnahe“ Untersuchungsansätze („Topografie des Engagements“) und den Dialog mit Schlüsselpersonen und aktiven wie (scheinbar) nicht aktiven Gruppen vor Ort voraussetzt.

Es ist eine zentrale Aufgabe in diesem Teilprojekt, Realitäten und Potenziale bürgerschaftlichen Engagements vor Ort sichtbar zu machen und zugleich den Versuch zu unternehmen, Entwicklungen und Voraussetzungen bürgerschaftlichen Engagements besser zu verstehen. Dazu ist in einem ersten Schritt das „Was“ und das „Wie“ zu klären: Was eigentlich ist mit „bürgerschaftlichem Engagement“ gemeint, um welche „Realitäten und Potenziale“ geht es, was soll erfasst werden? Und wie, mit welchen Methoden, lässt sich das solcherart umrissene Engagement empirisch, konkret vor Ort erfassen?

Anhand von kleinen explorativen Studien wird der Versuch unternommen, diese Überlegungen in der Praxis anzuwenden. In einem dritten Schritt werden diese Erfahrungen und Erkenntnisse dann ausgewertet und ggf. Anregungen für weitere, empirisch breiter angelegte Ansätze gegeben.

C. Impulse aus der Praxis für die Praxis.

Netzwerk bürgerorientierter Kommunen

Im Rahmen der AG Teilhabe wurde deutlich, dass es ein starkes Interesse am Erfahrungsaustausch der Kommunen untereinander und an der gemeinsamen Erörterung praktischer Fragen gibt. Dem wird im weiteren Arbeits-

programm Rechnung getragen. Aus den bislang bereits aktiven Kommunen und einigen weiteren entsteht ein Netzwerk, das sich zur Erörterung der jeweiligen kommunalen Ansätze und zur vertieften Diskussion gemeinsam interessierender Themen im Programmzeitraum voraussichtlich vier mal treffen wird.

Die Mitglieder des Netzwerks sind zudem eingeladen an den weiteren Aktivitäten im Rahmen dieses Arbeitsprogramms mitzuwirken – und über die hier genannten weitere Eigenaktivitäten zu entfalten.

Workshop „Potenziale und Realitäten bürgerschaftlichen Engagements“ am 10./11. Mai 2007 in Aachen

Im Zentrum des Workshops standen die Fragen, was mit bürgerschaftlichem Engagement konkret gemeint ist und wie dieses etwa auf Stadtteilebene entdeckt bzw. identifiziert werden kann. Es wurde deutlich, dass das Spannungsfeld des Engagements nicht nur lokal unterschiedlich besetzt ist, sondern auch kulturell unterschiedlichen Interpretationen unterliegt. Allein die Unterscheidung von Nachbarschaftshilfe und bloßer Selbstverständlichkeit zeigt, dass die Grenzen etwa von „Engagement“ und „Bürgerschaftlichem Engagement“ oft fließend sind.

Um den Bezug von der abstrakten Diskussion auf ganz konkrete Beispiele herzustellen, werden drei Fallstudien in den Städten Aachen, Dortmund und Hannover durchgeführt mit dem Ziel der Freilegung von Engagementpotenzialen in den Stadtquartieren. ●

1.4 Das Deutsche Ständige Schiedsgericht für Wohnungseigentum

Das Deutsche Ständige Schiedsgericht für Wohnungseigentum ist das einzige Schiedsgericht in Deutschland, das über wohnungseigentumsrechtliche 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 Streitscheidung 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.

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.



1. vhw-Verbandspolitik

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

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 Vollstreckbarerklärung 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 39 04 72-21

Fax: 030 39 04 73-19

E-Mail: schiedsgericht@vhw.de





Wege

Man unterscheidet nach Nutzung oder Erschließung:

Fußweg

Fußgängerweg (ausschließlich dem Fußgänger vorbehalten Landverkehrsweg): Pfad, Wanderweg, Bergweg

Gehweg (im rechtlichen Sinne Teil einer Verkehrsfläche): Gehsteig, Trottoir, Bürgersteig

Fahrweg als Landverkehrsweg: Straße, Fahrweg (Karrenweg), Radweg, Reitweg

Triftweg für Vieh, Saumpfad, Leinpfad (Treppelweg, Treidelpfad)

Oder nach speziellen Anforderungen der Funktion: **Rettungsweg, Fluchtweg**

Oder allgemein nach der Lage: **Feldweg, Weideweg**

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 im Vereinsregister 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

Veranstaltungstatistik 2004-2007

Geschäftsstellen	2004		2005		2006		2007 1. Halbj.		Gesamt 2004 bis 30.06.2007	
	Teilnehmer	Seminare	Teilnehmer	Seminare	Teilnehmer	Seminare	Teilnehmer	Seminare	Teilnehmer	Seminare
Baden-Württemberg	2.798	69	2.889	70	3.193	72	1.866	45	10.746	256
Bayern	1.161	40	1.310	50	1.160	44	874	28	4505	162
Berlin/Brandenburg	2.033	53	2.134	54	2.165	59	1.125	32	7.457	198
Hessen	1.831	52	1.840	52	1.863	51	1.048	23	6.582	178
Mecklenburg-Vorpommern	710	26	889	29	978	32	509	18	3.086	105
Niedersachsen/Bremen	3.605	78	3.052	74	3.380	79	1.676	45	11.713	276
Nordrhein-Westfalen	6.143	95	6.190	113	6.236	110	3.638	64	22.207	382
Rheinland-Pfalz	1.034	32	1.267	37	1.268	42	716	18	4.285	129
Saarland	736	12	697	13	740	15	393	6	2.566	46
Sachsen	1.354	41	1.301	49	1.323	50	679	22	4.657	162
Sachsen-Anhalt	1.303	46	1.490	42	1.483	41	831	25	5.107	154
Schleswig-Holstein/Hamburg	488	14	405	13	461	15	306	8	1.660	50
Thüringen	1.258	48	1.389	52	1.607	43	980	27	5.234	170
Gesamt Region Ost	2.076	48	2.135	47	2.091	45	1.001	30	7.303	170
Bundesgeschäftsstelle	1.964	37	2.210	43	2.156	50	1.178	25	7.508	155
	28.494	691	29.198	738	30.104	748	16.820	416	104.616	2.593

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, der Wohnungsbaufinanzierung und -förderung behandelt.

2.1.1 Entwicklung der Fortbildungstätigkeit

Der vhw führte 2006 insgesamt 748 Veranstaltungen in der Bundesrepublik durch, in denen 30.104 Teilnehmer angesprochen wurden. Während bei den Veranstaltungen gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme von 10 Veranstaltungen zu verzeichnen ist, stieg die Teilnehmerzahl um 906 Personen.

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

Die Bundesgeschäftsstelle hat 2006, im vierten Jahr ihrer Tätigkeit, bundesländerübergreifend 50 Fachveranstaltungen mit 2.156 Teilnehmern durchgeführt, das Programm ist 2006 um 7 Veranstaltungen ausgeweitet worden und hat damit 54 Teilnehmer weniger angesprochen als 2005.

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

2005 bei 273 Veranstaltungen 9.338 Teilnehmer angesprochen werden, 2006 hat die Anzahl der Veranstaltungen sich um 3 auf 270 verringert, bei den Teilnehmern ist ein Anstieg um 309 auf 9.647 zu verzeichnen. In den alten Bundesländern ist gegenüber dem Vorjahr die Zahl der Veranstaltungen um 23 von 422 im Jahr 2005 auf 445 im Jahr 2006 gestiegen; die Teilnehmerzahl ist um 1.168 von 17.650 im Jahr 2005 auf 18.818 im Jahr 2006 gestiegen.

Der Anstieg sowohl bei der Zahl der Veranstaltungen wie auch bei den angesprochenen Teilnehmern muss insbesondere vor dem Hintergrund der angespannten Haushalts-situation der öffentlichen Hand, der größten Zielgruppe der Aus- und Fortbildungstätigkeit, positiv gewürdigt werden. Die sich erstmals im Jahr 2002 abzeichnende Trendwende bei der Auslastung zwischen dem ersten und zweiten Halbjahr hat sich im fünften Jahr bestätigt und gefestigt. Der Umsatz des ersten Halbjahres 2006 lag mit 56% deutlich über dem des zweiten Halbjahres mit 44% des Gesamtumsatzes. Dieser Trend hält auch 2007 an, ist aber in seiner Dynamik deutlich langsamer geworden. Die Anzahl der Teilnehmer ist mit 16.820 um 261 höher als im 1. Halbjahr 2006 und die Anzahl der Veranstaltungen ist mit 416 um 16 höher als 2006. Bei Realisierung des Wirtschaftsplanes im zweiten Halbjahr 2007 wird die Aufteilung in die Halbjahre dem Verhältnis des letzten Jahres entsprechen; das Gesamtergebnis 2007 wird das des Vorjahres deutlich übersteigen.



2. vhw-Dienstleistungen

2.1.2 Übergeordnete Veranstaltungsschwerpunkte

Im Berichtszeitraum hat die Bundesgeschäftsstelle über 50 Tagungen und Seminare durchgeführt und ihr Angebot an spezifischen Fachveranstaltungen weiter differenziert.

Die Programmplanung und -ausrichtung beruhte auf verschiedenen fachlich-inhaltlichen Themenschwerpunkten. Sie weist zudem Querverbindungen und systematische Zusammenhänge beispielsweise zu aktuellen Gesetzesnovellierungen, zu Verlagsprojekten der vhw Dienstleistung GmbH und den im vhw angesiedelten Arbeitsgruppen auf. Weitere Seminarangebote wurden im Zusammenhang mit dem Projekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ generiert (*hierzu s. 1.1*). Einige dieser Sonderveranstaltungen seien im Folgenden erwähnt.

„Bundesrichtertagung“ im Bonner Wissenschaftszentrum

Die städtebaulichen Aufgabenstellungen und die planungsrechtlichen Grundlagen unterliegen einem fortwährenden Wandel. Diese Dynamik erschwert die Rechtsanwendung. Von entscheidender Bedeutung für die relevante Planungs-, Genehmigungs- und Beratungspraxis ist die Rechtsprechung des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichtes.

Der vhw hat im November 2006 erneut eine **Sonderveranstaltung zur Aktuellen Rechtsprechung zum Städtebaurecht mit Richtern des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichts** durchgeführt. Diese haben die wichtigsten Entscheidungen des vorausgegangenen Jahres erörtert und intensiv mit den Teilnehmern diskutiert. Behandelt wurden u.a. Entscheidungen

- zum Außenbereich
- zur Flächennutzungsplanung
- zum städtebaulichen Vertrag

- zur Baunutzungsverordnung und
- zum großflächigen Einzelhandel.

Veranstaltungen im Zusammenhang mit der BauGB-Novelle 2007 und weiteren Gesetzesänderungen

Nach der Novelle durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) im Juli 2004 ist es mit dem „**Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte**“ mit Wirkung zum 1. Januar 2007 erneut zu Änderungen des Städtebaurechts gekommen.

Erklärtes Ziel dieses Gesetzes ist es, die Innenentwicklung von Städten und Gemeinden durch eine Vereinfachung und Beschleunigung des Bau- und Planungsrechts zu stärken. Schwerpunkt ist die Einführung eines neuen beschleunigten Verfahrens für sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Nachdem der Gesetzgeber des EAG Bau 2004 für alle Bauleitpläne die Umweltprüfung als Regelverfahren eingeführt und zur Vermeidung von Unsicherheiten hierbei auf Ausnahmeregelungen verzichtet hat, weicht er mit der Baurechtsnovelle 2007 von diesem Grundkonzept wieder ab. Das vereinfachte Verfahren, bei dem unter bestimmten Voraussetzungen Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring gänzlich entfallen, dürfte künftig in einer Vielzahl von Planungsfällen Anwendung finden. Weitere wichtige Änderungen betreffen u. a. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ein erweitertes Instrumentarium zur Steuerung zentraler Versorgungsbereiche sowie das Planerhaltungsrecht und veränderte Fristen bei Normenkontrollanträgen.

Die **Fachtagung „BauGB-Novelle 2007 in Kraft – Was bringt das neue Baurecht für die Innenentwicklung?“** hat Experten aus Rechtsprechung, Wissenschaft, Anwalt-

schaft, Verwaltung und Verbänden zusammengeführt, die die wichtigsten aus der Novelle für die Anwendungspraxis resultierenden Änderungen vorgestellt, erläutert und mit den Teilnehmern kritisch diskutiert haben.

Mit dem Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetz und dem Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz sind im Dezember 2006 zwei Gesetze zur Anpassung des bestehenden nationalen Rechts an EU-Vorgaben in Bezug auf den **Rechtsschutz und die Öffentlichkeitsbeteiligung in umweltrechtlichen Entscheidungsverfahren** in Kraft getreten.

Auf welche Veränderungen muss sich die Praxis einstellen? Anlässlich des Inkrafttretens der Novellen wurde die Fachtagung **„Das Recht der Öffentlichkeitsbeteiligung und das neue Umweltrechtsbehelfsgesetz“** unter Beteiligung eines Bundesrichters und mit Experten aus der Anwaltschaft und aus der Verwaltung durchgeführt.

Das Recht der **Öffentlichkeitsbeteiligung** stellt erhebliche Herausforderungen an Kommunen und Landkreise, und mit dem **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz** wurde erstmals eine Umwelt-Verbandsklage eingeführt, mit der die klageberechtigten Umweltverbände insbesondere die Zulassung von UVP-pflichtigen Anlagen und Infrastrukturprojekten anfechten können. Die Auslegung der beiden neuen Gesetze wirft zahlreiche klärungsbedürftige Fragen auf. Die Tagung ist dementsprechend auf beträchtliches Teilnehmerinteresse gestoßen. Konsens ist: Die Kenntnis der neuen Rechtslage, insbesondere im Hinblick auf Zweck, Inhalt und Folgen der Verfahren ist gleichermaßen für Behörden wie Vorhabenträger unerlässlich, um Fehler und Verzögerungen zu vermeiden.

Weitere Sonderveranstaltungen

Mit der Veranstaltung **„Umweltprüfung in der Regionalplanung“** war ein weiteres umweltrechtliches Thema Gegenstand der Fortbildungsaktivitäten im Berichtsjahr. Während sich für die Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung relativ zügig eine Routine in den Verfahrensabläufen entwickelt hat, liegen für die Umweltprüfung in der Raumordnung bisher kaum Praxiserfahrungen vor. Dies liegt nur teilweise darin begründet, dass die bis zum 31.12.2006 vorzunehmende Anpassung der Landesplanungsgesetze in vielen Fällen nicht rechtzeitig erfolgt war.

Reges Interesse und fachkundige Diskussionen prägten insbesondere die mit zwei Bundesrichtern durchgeführte Veranstaltung, bei der es u.a. um folgende Fragen ging:

- Welche neuen Anforderungen sind auf Grund der Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie seitens der Regionalplanung zu beachten?
- Welche Verfahren zur Prüfung von Umweltauswirkungen können gebündelt werden?
- Welche Inhalts- und Verfahrensanforderungen bestehen hinsichtlich der Umweltprüfung im Einzelnen?
- Mit welchen Ausweisungen des Regionalplans muss sich der Umweltbericht auseinandersetzen?

Einen anderen Themenkomplex betrafen Veranstaltungen zum Thema „Stadtumbau“, dem sich der Verband durch mehrere Arbeitskreise seit Jahren intensiv widmet. Besonders zu erwähnen in diesem Zusammenhang sind die jeweils in den alten und den neuen Bundesländern durchgeführten Seminare zur

„Grundstückswertermittlung im Rahmen des Stadtumbaus“.

Ausgangspunkt hierbei war die Erkenntnis, dass die demografische Entwicklung und die enormen wirtschaftsstrukturellen Veränderungen mittelfristig zu Überkapazitäten auf



2. vhw-Dienstleistungen

den regionalen Immobilienmärkten führen. Folge hiervon sind wachsende Wohnungsleerstände.

Große Bedeutung kommt in dieser Situation der Wertermittlung zu. Die Marktteilnehmer benötigen verlässliche Aussagen zu den Grundstückswerten in Gebieten mit rückläufiger Nachfrageentwicklung. Die Aufgabe der Bodenwertermittlung wird in solchen Gebieten allerdings erschwert, da es häufig an Transaktionen auf den Grundstücksmärkten fehlt und damit die Eignung und Qualität der vorhandenen Bodenrichtwerte in Frage gestellt ist.

In den angebotenen Seminaren werden auf der Grundlage einer durch das Institut für Bodenmanagement (IBoMa Dortmund) im Auftrag des Bundesbauministeriums erarbeiteten Studie alle wichtigen und aktuellen Fragen der Grundstückswertermittlung unter dem besonderen Aspekt von Schrumpfung, Leerstand und Aufwertung beleuchtet und entsprechende Fallkonstellationen durch konkrete, praxisnahe Wertberechnungen illustriert. U. a. folgende Fragestellungen standen hierbei im Fokus der Diskussion:

- Welche Besonderheiten ergeben sich bei der Wertermittlung in Gebieten mit sinkender Nachfrage?
- Wie lassen sich Bodenwerte in kaufpreisarmen Lagen bestimmen?
- Müssen Liegenschaftszinssätze bei Leerstand modifiziert werden?
- Welche leerstandsbedingten Besonderheiten gibt es bei der Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten?
- Wie sind Fördermittel bei der Wertermittlung zu berücksichtigen?
- Wie lassen sich Bodenwertsteigerungen durch Stadtumbaumaßnahmen bestimmen?

Im Anschluss an die erfolgreiche Veranstaltung im Vorjahr wurde auch im Berichtsjahr mit der Veranstaltung „**Der neue**

Rechtsrahmen für den ÖPNV und die Folgen für die Kommunen“ einer außerordentlich komplexen und dynamischen Materie Rechnung getragen. Wie aktuell die Thematik ist, zeigte sich, als mit der Zustimmung des Europäischen Parlaments am 10. Mai 2007 die EU-Verordnung zur Neuregelung des ÖPNV nach jahrelangen Kontroversen die entscheidende Hürde genommen hat. Welche Neuregelungen, Anforderungen und Folgen ergeben sich im Einzelnen aus der Verordnung, die die alte Verordnung des Rates aus dem Jahr 1969 ersetzen und in zwei Jahren in Kraft treten soll? Inwieweit erfüllen sich im Reigen komplizierter Rechtsvorschriften und widerstreitender Interessen die Erwartungen nach einer Verbesserung der Rechtssicherheit? Diese und die folgenden Fragen nahmen breiten Raum bei der Diskussion in der Sonderveranstaltung ein:

- Welche neuen Anforderungen ergeben sich für die Aufgabenträger und Verkehrsunternehmen insbesondere im Hinblick auf Organisation und Finanzierung des Nahverkehrs?
- Wie sieht das relevante Beihilfe-, Wettbewerbs- und Vergaberecht aus?
- Welche Übergangsvorschriften gelten ggf. für vor Inkrafttreten der Verordnung geschaffene Regelungen?
- Wie ist das Verhältnis zum einschlägigen nationalen Recht und mit welchen Anpassungen ist diesbezüglich zu rechnen?

Erstmals in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Institut für Urbanistik wurden zwei Tagungen unter der Überschrift „**Aktuelle Fragen zum Städtebaulichen Vertrag**“ durchgeführt.

Auf der Fachtagung, die auf ein großes Teilnehmerinteresse gestoßen ist, wurden nicht nur Erfahrungen aus der Praxis vermittelt und Hinweise zur aktuellen Rechtsentwicklung durch die Gerichte und den Gesetzgeber gegeben, sondern

zugleich praktische Anwendungsprobleme, Rechtsfragen und Fragen der Umsetzung erörtert. Insbesondere folgende Gesichtspunkte standen dabei im Vordergrund der mit Experten aus den Bereichen Rechtsprechung, Wissenschaft und Praxis geführten Diskussion:

- Grenzen vertraglicher Gestaltungsmöglichkeiten
- Neue und alte Anwendungsfelder (Stadtumbauvertrag, Einheimischenmodelle, Erschließungsvertrag etc.)
- Vertragsmanagement (Controlling, Leistungsstörungen und Vertragsanpassung)
- Vergaberechtliche, steuerrechtliche und zivilrechtliche Implikationen.

Schließlich ist ein weiteres Forum zu erwähnen, das inzwischen zu einer festen Einrichtung geworden ist und auf große Resonanz stößt: die **Weimarer Immobilienrechtstage**, die seit drei Jahren gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund durchgeführt werden und jeweils ein aktuelles Schwerpunktthema aufgreifen. Die beiden ersten Tagungen waren den „Betriebskosten“ bzw. den Aufgaben der „Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen“ gewidmet.

Der dritte gemeinsame Kongress von **vhw und DMB** stand im Herbst 2006 unter dem Leitthema **„Mietrecht und Energie“**. In eineinhalb Tagen wurde dabei ein weiter Bogen gespannt – von klassischen Rechtsfragen rund um die Energieeinsparung und Gebäudemodernisierung bis zu den aktuellen Themen „Energiepass“ und „Öko-Mietspiegel“. Weitere Höhepunkte der Veranstaltung waren der „traditionelle“ Überblick zur aktuellen Rechtsprechung des BGH im Wohnraum- und Gewerbemietrecht sowie ein Gast-Vortrag des Umweltbundesamtspräsidenten Prof. Dr. Troge zu den Möglichkeiten der Nutzung erneuerbarer Energien in Wohngebäuden.

Die Weimarer Immobilienrechtstage 2007 werden das Augenmerk auf den Bereich „AGB und Mietrecht“ richten.

Seminarreihe „Kommunale Immobilien“

Die Seminarreihe zum kommunalen Gebäude- und Immobilienmanagement wurde im Geschäftsjahr 2006/07 mit verschiedenen Schwerpunktsetzungen in operativer und strategischer Hinsicht fortgeführt. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 17 Seminare in den Regionen Nord (4), Nordrhein-Westfalen (4), Südwest (4), Baden-Württemberg (3+1 Inhouse-Seminar) und Ostdeutschland (1) durchgeführt.

Es handelt sich dabei um folgende Seminarthemen:

- Kaufmännisches Gebäudemanagement – Erfolgsfaktor für das technische Gebäudemanagement?
- Kommunales Gebäude- und Immobilienmanagement – in der strategischen Perspektive
- Kommunales Gebäudemanagement und der Wert kommunaler Immobilien
- Rechts- und Organisationsformen in der kommunalen Gebäude- und Immobilienwirtschaft
- Kommunale Gebäudewirtschaft – Interne Mietverrechnung innerhalb der Kernverwaltung?
- Die Betreiberverantwortung in der öffentlichen Gebäude- und Immobilienwirtschaft
- Technisches Gebäudemanagement – zwischen Instandhaltungsbedarf und Vermögensverzehr
- Kommunales Gebäudemanagement – CAFM-Einsatz unter Berücksichtigung der Schnittstellenthematik



2. vhw-Dienstleistungen

- Qualitätsmanagement und Reinigungstechniken in der kommunalen Gebäudewirtschaft
- Kultur-Immobilien: Organisation der Bewirtschaftung und Betrieb von Kultureinrichtungen – im Kontext der kommunalen Gebäudewirtschaft
- Sportstätten: Bewirtschaftung und Investitionsperspektiven – im Kontext der kommunalen Immobilienwirtschaft.

In insgesamt 16 Seminaren wurden 766 Teilnehmer, d. h. durchschnittlich 48 Teilnehmer pro Seminar, erreicht. Leider haben die Spezialimmobilien-Seminare zu den Themen Sportstätten und Kultur nicht den erhofften Zuspruch gefunden. Demgegenüber sind die Seminarangebote zur Betreiberverantwortung in der öffentlichen Gebäude- und Immobilienwirtschaft nach wie vor von großem Interesse. Zwar waren hier die zurückliegenden witterungsbedingten Schadensfälle der Auslöser für das Interesse, aber mit Blick auf die zunehmende Alterung der (halb-)öffentlichen Immobilienbestände stellt sich ergänzend die Frage nach der Gefährdung durch möglicherweise unzureichend instand gehaltene öffentliche Bauten. Zu diesem Thema wurde auch ein Inhouse-Seminar bei der Flughafengesellschaft Stuttgart durchgeführt.

Das Thema der Betreiberverantwortung trägt auch dazu bei, dass die Einsicht in die Notwendigkeit einer Zentralisierung der gebäudewirtschaftlichen Funktionsbereiche im Sinne eines professionellen Gebäudemanagements zunimmt. Erst mit der Erfassung der kommunalen Immobilien und dem Aufbau eines Gebäudeinformationssystems können die Voraussetzungen für eine lückenlose Überwachung und Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten einschließlich ihrer Dokumentation durch die öffentlichen Eigentümer geschaffen werden. Es bleibt zu hoffen, dass diese Zusammenhänge auch von Verwaltungsspitze und Politik wahrgenommen werden und zu entsprechenden Weichenstellungen veranlassen.

Auch mehr als 10 Jahre nach dem grundlegenden KGSt-Bericht zur „Neuordnung der kommunalen Gebäudewirtschaft“ sind nach wie vor sehr große Unterschiede in der Umsetzung eines professionellen kommunalen Gebäudemanagements in den Gebietskörperschaften festzustellen. Es ist allerdings zu beobachten, dass die bundesweiten Unterschiede zwischen den Regionen abnehmen.

Mit Blick auf die Umsetzungsprozesse in den Kreisen, Städten und Gemeinden ist leider festzustellen, dass diese durch vorgezogene Personaleinsparungen vielerorts behindert werden. Es sollten aber zunächst die notwendigen Voraussetzungen für mehr Effizienz und Wirtschaftlichkeit durch entsprechend qualifiziertes Personal geschaffen werden. Die Einsparung von Personalkosten darf nicht das primäre Ziel einer Reorganisation innerhalb der Gebäudewirtschaft sein. Das Ziel ist vielmehr in einer kontinuierlich zu erhöhenden Wirtschaftlichkeit zu sehen. Mehr Personal kann in diesem Zusammenhang durchaus sinnvoll sein, wenn die Mehrkosten durch erhöhte Sachkosteneinsparungen kurz-, mittel- oder langfristig erwirtschaftet werden. Falsch verstandene Personaleinsparungen sind in diesem Bereich kontraproduktiv.

Mit einem inhaltlich und regional differenzierten Seminarangebot wird der vhw weiterhin dazu beitragen, die operativen und strategischen Herausforderungen und Veränderungsprozesse in der kommunalen Praxis zu befördern. Dies ist im Betrachtungszeitraum auch durch die vhw-Zeitschrift FORUM WOHNHEIMTUM erfolgt, die sich in Heft 2/2007 mit einem Querschnitt von Themen zum Public Real Estate Management befasst hat.

Neue Seminarreihe „Kirchliche Immobilien“

Vertreter kirchlicher Institutionen haben in der Vergangenheit auch an den Seminaren zum kommunalen Gebäude- und Immobilienmanagement teilgenommen. Gleichwohl soll mit der Seminarreihe „Kirchliche Immobilien“ den spezifischen Belangen der kirchlichen Situation Rechnung getragen werden. Die Seminarreihe wird in gemeinsamer Trägerschaft von ESW-Evangelisches Siedlungswerk e.V., Katholischer Siedlungsdienst e. V. und vhw entwickelt und durchgeführt. Damit wird eine Plattform für den bundesweiten Austausch von Erfahrungen und Handlungsansätzen im kirchlichen Immobilienmanagement geschaffen.

Am 24. Mai 2007 fand im Maternushaus in Köln die Auftaktveranstaltung zur Seminarreihe mit dem Thema „Kirchliches Immobilienmanagement – Handlungsansätze und Perspektiven“ statt. Mit 57 Teilnehmern wurde die Basis für den weiteren Auf- und Ausbau des Seminarangebotes in gemeinsamer Trägerschaft gelegt.

Seminarreihe „Senioren-Immobilien“

In der Seminarreihe „Senioren-Immobilien“ fanden im Betrachtungszeitraum die folgenden Seminare in den Regionen Nord und Nordrhein-Westfalen mit insgesamt 109 Teilnehmern statt:

- Stationäre Pflegeeinrichtungen – Entwicklung von Angebot und Nachfrage unter Berücksichtigung neuer Investorengruppen
- Wohnen mit Pflegemöglichkeiten – Handlungsansätze und Perspektiven für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Kommunale Altenhilfe- und Pflegeplanung in der Praxis – Vorgehensweisen und Handlungsempfehlungen

Seminarreihe „Kommunale Finanzen“

In der Seminarreihe „Kommunale Finanzen“ wurden im Betrachtungszeitraum die folgenden Seminare mit insgesamt 54 Teilnehmern durchgeführt.

- Teilnehmungsmanagement und kommunale Strategien zur Vermögensoptimierung – im Kontext der Doppik
- Kommunalfinanzen – im Kontext der demographischen Entwicklung

Fortbildungsveranstaltungen im Zusammenhang mit dem Input „WohnWissen“

Aufbauend auf den Erfahrungen mit den Veranstaltungen „Zahlemann & Söhne“, „Auf Nimmerwiedersehen“, „Den demografischen Wandel gestalten!“ und „Nach dem Stadtumbau ist vor dem Stadtumbau“ wurden die mit den Partnern Sinus Sociovision und microm herausgearbeiteten Erkenntnisse über die Nachfrageorientierung auf dem Wohnungsmarkt in weitere Veranstaltungen zum Thema Stadtumbau integriert.

Ein auf die besonderen Anforderungen von Klein- und Mittelstädten im Rahmen des Stadtumbaus zugeschnittenes Seminar wurde sowohl im Westen (Borken/Hessen) als auch im Osten (Luckenwalde) durchgeführt. In der Veranstaltung **„Stadtumbau in Klein- und Mittelstädten – Perspektiven und Instrumente zwischen Wohnungsleerstand und demografischem Wandel“** wurden einleitend grundlegende Informationen über die Immobilienmärkte und die Wertermittlung von Grundstücken in schrumpfenden Gemeinden vermittelt. Darüber hinaus wurden aus Sicht des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung die planerischen Anforderungen an Klein- und Mittelstädte



2. vhw-Dienstleistungen

formuliert sowie praktische Erfahrungen aus dem Stadtumbau-Modellgebiet „Interkommunaler Verbund Schwalm-Eder“ vorgestellt. In Luckenwalde wurden die Projekte und Strategien der Stadt Luckenwalde präsentiert und die Anforderungen an das Monitoring und Informationsmanagement im Stadtumbau kleiner und mittlerer Städte formuliert. In beiden Veranstaltungen konnte der vhw durch eigene Referate neueste Erkenntnisse aus der Lebensstilforschung zur Nachfrage im Wohnungsmarkt speziell vor dem Hintergrund der Klein- und Mittelstädte beitragen.

Um die Wohnungsunternehmen in den alten Bundesländern für die kommenden Herausforderungen des Stadtumbaus zu sensibilisieren, wurde ein Seminar mit dem Titel „**Wohnungs-leerstand – Was tun, wenn der Markt die Probleme nicht löst?**“ sowohl in Hamm/Westfalen, als auch in Frankfurt am Main durchgeführt. Dabei wurden jeweils einleitend die Anforderungen an das Sozialmanagement von Wohnungsunternehmen unterstrichen, um die Mieteinnahmen zu sichern und zunehmenden Leerstand zu vermeiden. Bei den konkreten Erfahrungen aus den Unternehmen selbst wurden einerseits die Sanierungserfolge der Ruhr Lippe Wohnungsgesellschaft in Dortmund-Clarenberg präsentiert und auf der anderen Seite strategische Szenarien zur Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbeständen (Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH) vorgestellt. Ob untere Einkommensklassen ggf. auch als Zielgruppe in Frage kommen, dieser Frage ging der originäre Beitrag des vhw mit Hilfe der Sinus-Milieus nach. ●

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 2006 und 1. Halbjahr 2007

RECHTSSICHERE BESCHIEDTECHNIK IN DER BAUVERWALTUNG

- Tipps und Handreichungen -

Udo Makus / Dr. Arnd Stiel

1. Auflage, September 2006

WOHNÖKONOMIE

Eine Studie über die ökonomischen Grundlagen des Wohnaufwands

Prof. Dr. Hans Hämmerlein

1. Auflage, September 2006

DAS BAUGESETZBUCH – Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht

Textausgabe /Synopsis

10. Auflage, Februar 2007

WOHNGELD – LEITFADEN 2007

Die Schwerpunkte der Wohngeldbewilligung

Ingo Chr. Hartmann / Dietmar Wischniowsky

5. Auflage, Februar 2007

DER STANDORTGERECHTE EINZELHANDEL

Ulrich Kuschnerus

1. Auflage, Mai 2007

Fachliteratur im Zusammenhang mit der Novellierung des Baugesetzbuchs 2007

Nach den vornehmlich europarechtlich bestimmten Novellierungen des Baugesetzbuchs durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie (Artikelgesetz) vom 27.7.2001 und das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (EAG Bau) vom 24.6.2004 sowie den Änderungen durch das Hochwasserschutzgesetz vom 03.5.2005 sind mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 mit Wirkung zum 1. Januar 2007 erneut Änderungen des Städtebaurechts in Kraft getreten. Das Gesetz ändert vor allem das Baugesetzbuch (BauGB) und daneben das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

Auf die mit der binnen kurzer Zeit erneut veränderten Rechtslage verbundenen Anforderungen mussten sich alle mit dem Bau- und Planungsrecht Befassten in kurzer Frist einstellen. Der vhw hat auf diese Herausforderung mit zwei Publikationen reagiert.

Das Baugesetzbuch – Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht Textausgabe/Synopse, 10. überarbeitete Auflage

Die 10. überarbeitete Auflage der Textausgabe zum BauGB „Das Baugesetzbuch – Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht“ berücksichtigt insbesondere die **Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006**. Diese sind in einer Synopse hervorgehoben: Vergleichend dargestellt sind die Änderungen des Baugesetz-

buchs, des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung und der Verwaltungsgerichtsordnung.

Die Textausgabe trägt außerdem den Änderungen des **Gesetzes über die Öffentlichkeitsbeteiligung in Umweltangelegenheiten** nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG vom 09.12.2006 Rechnung, soweit diese das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betreffen; die Änderungen sind ebenfalls synoptisch dargestellt. Aufgenommen in die Textausgabe wurde zudem das **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz** vom 07.12.2006. Alle anderen in der Textausgabe abgedruckten Vorschriften sind ebenfalls auf den neuesten Stand gebracht.

Zum besseren Verständnis der Neuregelungen im Bauplanungsrecht finden sich in der Textausgabe neben den novellierten Gesetzestexten wieder **Schaubilder und textliche Übersichten von Richter am Oberverwaltungsgericht Ulrich Kuschnerus**.

Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und ihre sachgerechte Steuerung durch die kommunale Bauleitplanung gehören zu den wichtigsten aktuellen Themen des Städtebaurechts. Einzelhandel ist ein unverzichtbares Element der Städte und Gemeinden. Entscheidend für einen stadtverträglichen Einzelhandel ist dabei, wo er sich ansiedelt. Mit den letzten Novellierungen des Städtebaurechts hat der Gesetzgeber zur Stärkung der Innenentwicklung der Städte, zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie zum Schutz und zur Entwicklung zentraler Versorgungsgebiete auf die Herausforderungen der aktuellen Entwicklung reagiert. Auch die Rechtsprechung muss sich zunehmend mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und den Möglichkeiten ihrer planerischen Steuerung befassen. Die



2. vhw-Dienstleistungen

Handreichungen erleichtern den Zugang zu den einschlägigen Änderungen und Neuregelungen durch die dem Autor eigene praxisgerechte Darstellung. Hierzu dienen auch die – aus dem „Sachgerechten Bebauungsplan“ bereits bekannten und bewährten – zahlreichen zusammenfassenden Informationen zu wichtigen rechtlichen Fragen durch textliche Übersichten und plastische Prüfungsschemata.

In der Broschüre sind alle wichtigen Anforderungen des aktuellen Städtebaurechts an den standortgerechten Einzelhandel systematisch aufbereitet und praktische Umsetzungsmöglichkeiten verdeutlicht.

Die Handreichungen gliedern sich in folgende Themenblöcke:

- Klärung wichtiger Grundbegriffe, Erläuterung von Merkmalen, Arten sowie Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben
- Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
- Steuerung von Einzelhandelsnutzungen durch übergeordnete und gemeindliche Planungen
- Möglichkeiten und Grenzen des Rechtsschutzes ●

2.3. Nachfrageorientiertes Consulting – Das Beratungsangebot *WohnWissen*

Einleitung

Im Berichtsjahr 2006/07 wurde die Geschäftstätigkeit mit dem im Sommer 2005 von den Kooperationspartnern vhw e. V. (über die vhw Dienstleistung GmbH), Sinus Sociovision GmbH und microm GmbH auf den Markt gebrachten kundenspezifische Beratungsangebot („*WohnWissen*“) fortgesetzt (vgl. TB, 2005/06). Zielgruppen für das breit gefächerte Angebot, welches aus dem Projekt „nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ hervorgegangen ist, waren neben Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in zunehmendem Maße auch Kommunen mit spezifischem Beratungsbedarf. Damit kam die wachsende Akzeptanz verschiedenster Kundengruppen für ein Instrumentarium zum Ausdruck, welches neue qualitative Nachfragerinformationen mit erheblich besserer Raumschärfe der Untersuchungsdaten kombiniert und sich damit grundsätzlich von herkömmlichen Analyseverfahren abhebt. Die Beratungstätigkeit im Berichtsjahr reflektiert zudem die Einsatz- bzw. Nutzungsvielfalt des Konzeptes. Schließlich sind die „analytischen Synergien“ zu erwähnen, welche sich wechselseitig aus dem bzw. für das Gesamtprojekt „nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ ergeben (vgl. dazu Kapitel 1.1 in diesem TB).

Anwendungsbereiche im Berichtsjahr

Das Gerüst 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. die Leistungsfähigkeit oder Zahlungsbereitschaft der Nachfrager (Kaufkraft, Zahlungsausfallrisiko) in den Raum und die Verknüpfung mit sonstigen Daten aus der Kommunalstatistik und weiteren Angebotsinformationen (z. B. teilträumliche Angebotsmieten und -preise) ermöglicht die Bewertung von Marktzusammenhängen auf jeder beliebigen räumlichen oder strukturellen Ebene. In Verbindung mit unternehmensspezifischen Daten, etwa zum Wohnungsbestand, können auf diese Weise z. B. Marktposition und -perspektiven von Beständen bewertet und zielgerechte Strategien, einschließlich der dazu erforderlichen Maßnahmen und Instrumente, abgeleitet werden. Entsprechendes gilt für die Profilierung von Zielgruppen und die Ermittlung von raumspezifischen Nachfragepotenzialen für Bauprojekte oder die Erarbeitung von Teilraum- oder Gesamtkonzepten für die Stadtentwicklung und nachfragegerechte Wohnungsversorgungsansätze.

Im Berichtsjahr wurden durch kundenspezifische Beratung folgende Anwendungsgebiete bearbeitet:

- Gesamtbewertung und Prognose des nachfragespezifischen Marktzusammenhangs in mehreren Kommunen der alten und neuen Bundesländer unter Einschluss der jeweiligen kommunalen Wohnungsunternehmen mit Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für die künftige räumliche, qualitative und quantitative Gestaltung des Wohnungsangebotes;
- Einleitung der analytischen Arbeit für ein nachfragegerechtes Innenstadtkonzept in einer westdeutschen Großstadt;
- Zielgruppenprofilierung und Potenzialbestimmung für ein spezifisches Bauprojekt („Townhouses“) in einer weiteren Großstadt. In diesem Fall konnten die Erkenntnisse aus der Sinus-/vhw-Trendbefragung 2005 zu Lage- und Gestal-

tungspräferenzen spezifischer, räumlich zu verortender Nachfragegruppen genutzt werden;

- Analyse der Gesamtbestände bzw. ausgewählter Segmente für mehrere kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in Schleswig-Holstein, Berlin, Sachsen und Bayern. Häufig handelte es sich um Bestände mit ungünstiger Entwicklung der Ertragslage (wachsende Leerstände). Im Vordergrund standen Fragen, ob und mit welchen Maßnahmen eine bessere Belegung vor dem Hintergrund spezifischer Nachfragebedingungen und räumlich-qualitativer Wohnangebotsalternativen zu erreichen ist. Zu den möglichen Anknüpfungspunkten zählen eine differenzierte Mietpreispolitik, zielgruppenspezifische Gestaltungsmaßnahmen oder die segmentbezogene Schwerpunktsetzung bei Investitionen. Aus den entsprechenden analytischen Ergebnissen lassen sich zudem unmittelbare Handlungsanweisungen für ein zielgruppenorientiertes Marketing ableiten, etwa im Hinblick auf Art, Formen und Inhalte der Kundenansprache.

Die laufende Weiterentwicklung des Produktes

Auch 2006/07 konnte die inhaltliche Qualität des Produktes weiter verbessert werden. Dazu leisteten erneut die Ergebnisse der Trendforschung (vgl. TB 2006) sowie neue Daten aus der Mikrogeographie einen wichtigen Beitrag. Von erheblichem Wert für die Bewertung der Marktposition von Unternehmensbeständen und die Anpassung der teilträumlichen Mietpreispolitik sind auch zeitnahe und raumscharfe Daten zu den aktuellen Angebotsmieten und deren Entwicklung im zeitlichen Längsschnitt. Derzeit stehen diese Daten, differenziert nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen, auf der Ebene von Postleitzahlgebieten zur Verfügung. Mit einer verbesserten Raumschärfe ist jedoch in Kürze zu rechnen.



2. vhw-Dienstleistungen

Außerdem werden künftig für etliche Standorte auch aktuelle Bestandsmieten in Teilräumen verfügbar sein, was eine weitere Optimierung des Referenzdateninventars bedeutet. Schließlich fließen auch die Erfahrungen aus den bisherigen Kundenprojekten kontinuierlich in die Produktverbesserung ein.

Für die künftige Beratungsarbeit kommt auch den sukzessiven Ergebnissen aus der Migrantenstudie sowie neuer raumscharfer Variablen zu Bewohnern mit Migrationshintergrund („Ethno-Variable“) besondere Relevanz zu (vgl. Kapitel 1.1). Dabei kann in Teilräumen für Personen bzw. Haushalte mit Migrationshintergrund auch die Herkunftskultur deutlich besser beleuchtet werden, als dies mit Kommunaldaten üblicherweise möglich ist. Damit wird nach und nach eine analytische Lücke geschlossen, die bislang den Wert des Instrumentes für die Anwendung in Beständen mit einem hohen Migrantenanteil eingeschränkt hat. Bereits im Jahr 2007 wird die neue Mikrovariable zum praktischen Einsatz kommen.

Die kontinuierliche Steigerung der Produktqualität wird auch künftig ein entscheidender Erfolgsfaktor für die Wettbewerbsposition und den Wettbewerbsvorsprung des Beratungsangebotes *WohnWissen* sein.

Marktbedingungen und Kundenpotenzial

Im abgelaufenen Berichtsjahr konnte die Kundenbasis nicht zuletzt durch die erwähnte Ausweitung kommunalspezifischer Projekte erneut verbreitert werden. Gleichwohl sind auch neue bzw. fortbestehende Schwierigkeiten bei der Marktdurchdringung unverkennbar. Ausgerechnet jene Akteure/Investoren, für die eine aktive und intensive Portfoliopolitik einen besonderen Stellenwert in der Geschäftsstrategie besitzt, tendieren aufgrund der Breite ihrer entsprechenden Aktivitäten zum Aufbau interner Research-Abteilungen. In diesen Fällen wird es darauf ankommen, tragfähige Schnittstellen zwischen

dem Angebot *WohnWissen* und den internen Leistungen zu definieren, ohne dabei einer Fragmentierung des Angebotes Vorschub zu leisten.

Weitere Herausforderungen für eine erfolgreiche Marktdurchdringung sind aufgrund folgender Gegebenheiten und Entwicklungen zu nennen:

- Das offenbar beschränkte Marktpotenzial für die Einzelprivatisierung von Wohnungen an die Mieter lässt bei vielen Wohnungsunternehmen ein gewisses Abrücken von dieser Teilstrategie erkennen.
- Mehrere Wettbewerber am Markt für Beratungsleistungen suggerieren inzwischen, ebenfalls Informationen zur qualitativen Nachfrage in ihr analytisches Angebot einzubeziehen. Dass es sich dabei häufig um wenig aussagefähige und zudem um nicht hinreichend raumscharfe Informationen handelt, bleibt vielen Kunden zunächst oft verborgen.
- Schließlich sind auch fortbestehende Defizite in der Vermarktung des Beratungsangebotes bzw. in der Kundenansprache zu erwähnen, die es in den kommenden Monaten abzubauen gilt. Besonderes Augenmerk ist dabei auf den spezifischen Mehrwert der *WohnWissen*-Analyse im Vergleich zu Alternativprodukten zu lenken.

Wechselseitige Synergieeffekte zur Verbandsarbeit

Wie in den Vorjahren soll abschließend die wechselseitige Befruchtung zwischen der allgemeinen Projektarbeit des vhw und der spezifischen Beratungstätigkeit kurz thematisiert werden. Der gebündelte Rückgriff auf wohnungsbezogene Strukturdaten und wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

(Leerstand, Mietdauer etc.) aus der Beratungstätigkeit erlaubt eine deutlich differenziertere Bewertung von allgemeinen Marktzusammenhängen und dem Gewicht marktrelevanter Faktoren. Damit lassen sich allgemeine Entwicklungsmuster und –tendenzen am Wohnungsmarkt schärfer herausarbeiten und kommen der Bewertung in anderen aktuellen Projektfeldern (z. B. Transformation der Wohnangebotslandschaft) oder für neue Anwendungsgebiete (z. B. Wohnraumversorgungskonzepte) zu Gute.

In diesem Zusammenhang ist exemplarisch auf das Zusammenspiel der Faktoren Baustukturtyp, Lagebedingungen, Angebotspreis und Wohnflächenstruktur hinzuweisen. Nur durch eine kombinierte Bewertung dieser Parameter an einem Standort oder in einem Bestandssegment sowie durch einen entsprechenden Abgleich mit den entsprechenden Nachfragestrukturen und den dahinter stehenden Präferenzmustern können Marktposition und -perspektiven bestimmter Bestände bzw. Angebote problemgerecht bewertet und belastbare Aussagen zu erforderlichen Maßnahmen getroffen werden. Diese informativen Synergien sind nicht zuletzt auch für nachfragegerechte Stadtentwicklungskonzepte nutzbar und ebnen insgesamt den Weg der im Rahmen der Gesamtarbeit des vhw angestrebten Transparenzverbesserung. ●

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. ●



Wege

Weg [ve:k] (mhd., ahd. wec) steht für:

- Weg, ein Bauwerk des Verkehrswesens
- Route, die man nimmt
- Richtung, die verfolgt werden muss, um ein Ziel zu erreichen
- Weg (Mathematik), dessen Bild eine Kurve ist
- Weg (Graphentheorie), eine Liste von Knoten und/oder Kanten
- Weg (Physik), die Trajektorie
- Dao, (chin.) „Weg“, als philosophisches Leitbild

vhw FORUM WOHN EIGENTUM

Als Verbandsorgan und Fachzeitschrift berichtet das vhw FORUM WOHN EIGENTUM zum einen über die vielfältigen Aktivitäten des Verbandes und zum anderen über ein Schwerpunktthema in jeder Ausgabe. Experten aus Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Wohnungspolitik, Stadtplanung, Raum- und Sozialwissenschaften präsentieren und diskutieren hier 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 mindestens zwei Beiträge pro Ausgabe kostenlos im PDF-Format heruntergeladen werden.

Folgende Ausgaben sind im Berichtszeitraum erschienen:

Mittendrin statt nur dabei – Bürger entwickeln Stadt

(August – September 2006)

Sonntagsreden und Alltaghandeln wollen oft nicht recht zueinander passen. Das gilt auch für die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Entwicklung ihrer Quartiere und Städte. Nun hat der vhw das neue Gesellschaftsverständnis von der Bürgergesellschaft im aktivierenden und ermöglichenden Staat aufgegriffen und zur Leitlinie seiner künftigen Verbandspolitik gemacht. Das Heft widmet sich sowohl diesem „Perspektivwechsel“ hin zur Bürgersicht auf Stadtplanung und –entwicklung als auch dem neuen Rollenverständnis der Akteure sowie der neuen Aufgabenteilung von Staat, Bürger und Unternehmen.

vhw-Verbandstag 2006 Geplante BauGB-Novelle

(Oktober – November 2006)

Heft 5/2006 beinhaltet die Fortsetzung der Diskussion um Bürgerengagement und Bürgerorientierung vor dem Hintergrund des Leitbildes Bürgergesellschaft. Dieses erfordert eine erweiterte Form der Teilhabe in den Gestaltungs- und Entscheidungsprozessen der Stadtentwicklung.

Ein weiterer Schwerpunkt des Heftes besteht in der kontroversen Diskussion der BauGB-Novelle zur Stärkung der Innenentwicklung, in der der Position des Bauministeriums auch kritische Stellungnahmen gegenübergestellt werden. Auch der vhw ist mit einer Stellungnahme vertreten.

Neue Investoren auf dem Wohnungsmarkt – Transformation der Angebotslandschaft

(Dezember 2006)

Wie ist es um die Rolle der kommunalen Wohnungsunternehmen bestellt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Kapitalmarkt über seine „opportunity funds“ diesen Markt für sich entdeckt hat? Nun liegen die ersten Ergebnisse einer vom vhw und seinen Projektpartnern Deutscher Mieterbund und Verbraucherzentrale Bundesverband durchgeführten Untersuchung zum Berliner Wohnungsmarkt vor. Eine breite Diskussion vom Börsengang bis zur Stadttrendite bereichert dieses Heft und die Diskussion über Fluch oder Segen der so genannten „Heuschrecken“.

3. vhw Öffentlichkeitsarbeit

Soziale Stadt – Bildung und Integration

(Januar – Februar 2007)

Alle zwei Jahre wieder: Preisverleihung im Wettbewerb Soziale Stadt. In diesem Jahr stehen die Themen Bildung und Integration im Fokus der vielen positiven Beispiele aus Pristrägern und Anerkennungen. Aber der Blick geht auch in benachbarte Themenbereichen wie der Kriminalprävention, der deutsch-türkischen Vorurteile oder der zielorientierten Schulentwicklungsplanung. So zieht sich Klaus Wermkers Aufforderung „Ran an die Schulen“ aus seinem Editorial fast wie ein roter Faden durch das ganze Heft.

Den demografischen Wandel gestalten

(Mai – Juni 2007)

Den demografischen Wandel nicht bejammern, sondern als Chance begreifen – das ist der Hintergrund der Beiträge in diesem Schwerpunktheft. Konkreten Beispielen des Umgangs mit dem Wandel stehen Szenarien für die Zukunft gegenüber, die eine breitere Sichtweise für den Umgang mit einer alternden und schrumpfenden Bevölkerung einfordern. Aber letztendlich „spielt die Musik“ wieder in den Kommunen. Hier müssen die konkreten Herausforderungen gemeistert werden: von der demografiefesten Infrastruktur bis zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum. ●

Public Real Estate Management

(März – April 2007)

Um es kurz zu machen: An der Aufgabe eines effizienten Immobilienmanagements kommen Städte und Gemeinden langfristig nicht vorbei. Deshalb hat der vhw neben zahlreichen Fortbildungsveranstaltungen zu diesem Thema dieses Schwerpunktheft aufgelegt. Im Spannungsfeld zwischen „Balanced Scorecard“, „PPP-Projekten“ und „Benchmarking“ werden unterschiedliche Ansätze skizziert und durch konkrete Beispiele aus Städten und Kommunen illustriert.





Wege

Bedeutungen:

- [1] einfache, oft geringer befestigte aber auch unbefestigte, als allgemeiner Weg nicht klassifizierte Verkehrslinie zum Begehen oder Befahren
- [2] bestimmte, zum Erreichen des Zieles einzuschlagende einzelne oder auch wechselnde Richtung
- [3] etwas Verbindendes; Strecke
- [4] aktiver Gang, Unterwegssein
- [5] allgemeine und mathematische Möglichkeit oder Art und Weise, eine Lösung zu erreichen
- [6] physikalische Größe (SI-Basiseinheit ist Meter)
- [7] Mathematik: eine bestimmte Art stetiger Abbildungen
- [8] Physik: eine Raumkurve, angelehnt an den mathematischen Begriff



4. vhw-Verbandstag 2006

Mittendrin statt nur dabei – Bürger entwickeln Stadt

Bericht vom vhw Verbandstag am 14./15. September 2006 in Berlin

Das 60-jährige Jubiläum des vhw bildete den Hintergrund des Verbandstags 2006 und lud u.a. dazu ein, den Bogen in der Verbandsgeschichte bis zur aktuellen Diskussion um zivil- und bürgerschaftliches Engagement aufzuspannen. Die Gründung des vhw als Deutsches Volksheimstättenwerk erfolgte im Jahre 1946 durch die damaligen Wohlfahrtsverbände und kann vor diesem Hintergrund bereits als vorstaatliche zivilgesellschaftliche Gründung bezeichnet werden. Die wesentlichen Ziele umfassten damals die Mobilisierung der Initiative zum Hausbau, die Unterbringung der Vertriebenen in gesunden Wohnformen im Grünen, die Selbstversorgung der Bevölkerung und natürlich niedrige Bodenpreise. Mit der Zeit war der Verband insbesondere zum Umwelt- und Städtebaurecht gefragt, baute sukzessive seine Wissenschaftsarbeit aus und war in der Außenwahrnehmung durch seine umfangreichen Fortbildungsaktivitäten bekannt.

Inzwischen ist die Phase vorbei, in der Stadtplanung entweder das Wachstum steuern oder städtebauliche Missstände abbauen sollte. Solcherart hoheitliches Verhalten wird von den Bürgerinnen und Bürgern immer weniger akzeptiert, was dazu führt, dass alle neuen Konzepte den Bürgerwillen zu respektieren haben. Und da Städte und Gemeinden gleichzeitig immer weniger für alles zuständig sein können, tun sie doppelt gut daran, Sachverstand und Engagement der Bürger zu nutzen. Es kann dabei jedoch nicht darum gehen, „Konsens bis zum Nonsens“ zu betreiben, vielmehr bereitet Bürgerbeteiligung politische Entscheidungen lediglich vor, ersetzt diese jedoch nicht, so Dr. Ulrich Hatzfeld, Leiter der

Unterabteilung Stadtentwicklung im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in seinem Grußwort.

Der Wandel von Staatsbildern

Die „Bürgergesellschaft vom staatlichen Rechtssetzungsmonopol zur zivilgesellschaftlichen Selbstregulierung“ stand im Mittelpunkt des Vortrags von Prof. Dr. Gunnar Folke Schuppert vom Wissenschaftszentrum Berlin. Bewusst wurde hier die Sicht des Staates mit dem Ziel eingenommen, diese mit der Bürgerperspektive zu kreuzen. Staatsbilder werden i.d.R. in zweierlei Weise verwendet, entweder um bestimmte Staatszwecke zu bezeichnen oder um bestimmte Modi der Aufgabenerfüllung auf den Punkt zu bringen. Nach der Zusammenfassung der bestehenden Staatlichkeiten kann ein fünftes und persönlich favorisiertes Leitbild den „Gewährleistungsstaat“ umfassen. Dieses umfasst nicht den Wandel von Aufgaben, sondern das Aufgabenverständnis zwischen Verwaltung und Bürgern, also deren Aufgabenteilung. Schupperts Ausführungen führen insgesamt zu einer modernen Betrachtungsweise bei der Rolle des Staates. Dieser ist nunmehr nicht alleinzuständig, sondern um eine Vielzahl von Gemeinwohlakteuren ergänzt, zu denen auch die Bürger und Verbände gehören. Bei der Koproduktion öffentlicher Güter geht es nun um die Zusammenführung der Kompetenzen staatlicher und privater Akteure zur Beförderung des Allgemeinwohls.

Das Bürgerschaftliche Engagement als Grundlage für ein neues Verhältnis zwischen Bürger und Staat beleuchtete Frau Prof. Dr. Annette Zimmer vom Institut für Politikwissenschaft der Universität Münster. Ihr Vortrag umfasste alle Facetten des bürgerschaftlichen Engagements von den historischen Wurzeln zivilgesellschaftlicher Aktivitäten bis in unsere Zeit.

„Mittendrin statt nur dabei – Bürger entwickeln Stadt“

Das bürgerschaftliche Engagement wird im Übergang vom Wohlfahrtsstaat zur Wohlfahrtsgesellschaft als wichtige Ressource zur Weiterentwicklung von Gemeinden und Städten identifiziert. In einer Phase des Wandels im Verhältnis von Bürger und Staat deckt das Engagement der Bürger ein breites Spektrum von Aktivitäten und Feldern ab und trägt gleichsam zur Modernisierung des Sozialstaats bei. Bürgerschaftliches Engagement hat heute einen neuen Stellenwert, ist indes ungleich verteilt. Deshalb muss bei aller Euphorie auch darauf geachtet werden, dass es nicht einseitig dort zum Tragen kommt, wo es eigentlich gar nicht benötigt wird.

Prof. Dr. Klaus Selle vom Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung an der RWTH Aachen untertitelte sein Thema „Partizipation in Stadt- und Quartiersentwicklung“ mit der Aufforderung „Über Teilhabe auch am Montag reden“. Der Kalender mit den Wochentagen diente in der Folge als Schablone für die kritische Würdigung der Partizipationspraktiken in Deutschland. Der Umgang mit den „Sonntagsreden“ über ein Mehr an Beteiligung an der Stadtentwicklung zeigt von Wochentag zu Wochentag ein breites Spektrum der Alltagsgeschäfte, von der Verweigerung und Exklusion am Montag über die Irrelevanz (Dienstag) und die Funktionalisierung (Mittwoch) bis zur Banalisierung am Donnerstag, der begrenzten Reichweite am Freitag und schlussendlich dem Scheitern am Samstag.

und -teilung aufgezeigt sowie am Beispiel dreier Gesellschaftsmodelle mögliche künftige Gesamttrollen des Staates skizziert. In diesem Zusammenhang wurden auch erste Ergebnisse der Trendbefragung 2005 zum Thema Partizipation präsentiert. Es zeigte sich, dass die milieuspezifischen Unterschiede in den Einstellungen zu Staat und Gesellschaft zusätzliche Erklärungskraft zu der herkömmlichen Klassifizierung besitzen, die z. B. in Beteiligungsverfahren zumindest als „Wettervorhersage“ funktionieren kann.

Der Verbandstag 2006 des vhw kann als ein Zwischenschritt begriffen werden in einem Prozess, der noch länger andauern wird. Dieser Zwischenschritt hat die Möglichkeiten und Grenzen der Teilhabe an der Stadtentwicklung dank der qualifizierten Beiträge schärfer werden lassen, ohne dass die Diskussion an einem Endpunkt angelangt wäre. Das Thema Bürgergesellschaft wird den Verband auch nach dem 60-jährigen Jubiläum begleiten, und der vhw wird das Handlungsfeld „Teilhabe an Stadtentwicklung und Wohnungspolitik“ aus Sicht der Bürger sowohl weiter vertiefen als auch in der Fachöffentlichkeit diskutieren – damit die Bürger in Sachen Stadtentwicklung künftig „nicht nur dabei, sondern mittendrin sind“.

Teilhabe aus Sicht des Bürgers

Innerhalb der Verbandspolitik des vhw steht das Thema „Teilhabe“ ganz im Zeichen des Perspektivwechsels weg von einer angebotsorientierten Beteiligungsstruktur hin zu einer nachfragegerechten Teilhabekultur an den Prozessen der Stadtentwicklung. Die Implikationen der Bürgergesellschaft wurden anhand des Konzeptes der Verantwortungsstufung



Wege

Synonyme:

Pfad
Bahn, Gang, Geleise,
Route, Strecke, Verbindung, Zugang
Ansatz, Chance, Methode, Möglichkeit, Praktik, Vorgehen
Länge, Strecke

Unterbegriffe:

Avenue, Boulevard, Bürgersteig, Chaussee, Gasse, Piste, Steig, Stieg
Arm, Bresche, Brücke, Damm, Drehtür, Durchstich, Etappe, Isthmus, Kanal,
Landenge, Meerenge, Luke, Pass, Steg, Tunnel
Expedition, Gang, Fahrt, Flug, Lauf, Marsch, Reise, Ritt, Wanderung

Struktur und Organisation des vhw sind in der Verbandssatzung geregelt.

5.1 Rechtliche Verhältnisse

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 2003, 2004 und 2005 und wurde am 6. Februar 2007 unter der Steuernummer 205/5783/1805 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 13. September 2006 in Berlin nach Aussprache

- den Tätigkeitsbericht des Hauptgeschäftsführers gebilligt,
- nach dem Bericht des Rechnungsprüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss festgestellt (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 der Satzung),
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2005 Entlastung erteilt (§ 8 Abs. 1 Nr. 3 der Satzung),
- den Arbeits- und Wirtschaftsplan für das Jahr 2006/07 (§ 8 Abs. 1 Nr. 4) zustimmend zur Kenntnis genommen,
- die ehrenamtlichen Vorstandsmitglieder für die Zeit von 3 Jahren gewählt (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 der Satzung),
- die auf Antrag des Vorstandes (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 der Satzung) vorgeschlagenen Kuratoriumsmitglieder für die Zeit von 3 Jahren gewählt und
- die Mitglieder des Rechnungsprüfungsausschusses für die Dauer von 3 Jahren gewählt (§ 8 Abs. 1 Nr. 5 der Satzung).

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 (§ 11 Abs. 5 Nr. 1 der Satzung),
2. die Aufstellung des Jahresabschlusses (§ 11 Abs. 5 Nr. 2 der Satzung),
3. die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan (§ 11 Abs. 5 Nr. 3 der Satzung),
4. die Beschlussfassung über den Arbeitsplan (§ 11 Abs. 5 Nr. 4 der Satzung),
5. die Berufung eines Beirates für die Entwicklung der Regionen, eines wissenschaftlichen Beirates und der Arbeitsgruppen (§ 11 Abs. 5 Nr. 5 der Satzung) und
6. die Bestellung der Geschäftsführerinnen oder Geschäftsführer der regionalen Geschäftsstellen auf Vorschlag des Hauptgeschäftsführers (§ 11 Abs. 5 Nr. 6 der Satzung).

Dem Vorstand gehören derzeit an:

Ehrevorsitzende:

Walter Englert

Ludwigsburg

Dr. Dieter Haack

Bundesminister a. D., Erlangen

Vorsitzender:

Reinhart Chr. Bartholomäi

Staatssekretär a. D.
Wiesbaden-Delkenheim

Stellv. Vorsitzende:

A. Udo Bachmann

Essen

Prof. Christiane Thalgott

München

Mitglieder:

Prof. Dr. Klaus Borchard

Königswinter

Dr. Karl Kauermann

Berlin

Folkert Kiepe

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

Edgar Mathe

Geschäftsführer
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH
Augsburg

Volker Nordalm

Kamen

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

Mitglied kraft Amtes:

Peter Rohland

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

Der Vorstand ist seit der Mitgliederversammlung am 13. September 2006 dreimal zusammengetreten, nämlich am 18. Dezember 2006, 6. März 2007 und 21. Juni 2007. 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 Verbandes auseinandergesetzt. Außerdem bereitete er die Mitgliederversammlung am 21. September 2007 vor.

Der Vorstand tritt am 19. September 2007 vor der Mitgliederversammlung noch einmal zusammen.



5. vhw-Organisation

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 13. September 2006 in Berlin statt.

Mitglieder des Kuratoriums:

Prof. Dr. Jürgen Aring

Büro für Angewandte Geographie
Meckenheim

Prof. Dr. Hansjörg Bach

Dekan Fachbereich IV
Studiengangsleitung Immobilienwirtschaft
Hochschule für Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen

Prof. Dr. Klaus J. Beckmann

Institutsleiter
difu Deutsches Institut für Urbanistik
Berlin

Uwe Beckmeyer, MdB

Senator a. D.
Verkehrspolitischer Sprecher
SPD-Bundestagsfraktion
Deutscher Bundestag
Berlin

Prof. Dr. Dr. Jörg Berkemann

Richter am Bundesverwaltungsgericht a. D.
Berlin

Heidrun Bluhm, MdB

Bau- und wohnungspolitische Sprecherin
Bundestagsfraktion Die Linke
Deutscher Bundestag
Berlin

Prof. Hans G. Burkhardt

Geschäftsführer
PPL-Planungsgruppe
Hamburg

Werner Dacol

Geschäftsführer
Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH
Köln

Rüdiger Dorn

Rechtsanwalt und Notar
Kanzlei Dorn, Metzler, Jäger und Partner
Detmold

Wolfgang Egger

Vorstandsvorsitzender
PATRIZIA Immobilien AG
Augsburg

Jörg Franzen

Mitglied des Vorstandes
Gesobau AG
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.
Sprecher für Wohnungspolitik und Aufbau Ost
FDP-Bundestagsfraktion
Deutscher Bundestag
Berlin

Prof. Dr. Hartmut Häußermann

Lehrstuhl für Stadt- und Regionalsoziologie
Humboldt Universität zu Berlin
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

Thomas Hegel

Geschäftsführer
LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH
Düsseldorf

Peter Hettlich, MdB

Sprecher für Baupolitik
Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen
Deutscher Bundestag
Berlin

Guido Höffner

Vorstand
Gemeinnützige Baugesellschaft
Kaiserslautern AG
Kaiserslautern

Herbert Jaspert

Bielefeld



5. vhw-Organisation

Hendrik Jellema

Vorstand
GEWOBAG Gemeinnützige
Wohnungsbauaktiengesellschaft Berlin
Berlin

Helmut Knüpp

Vorstandsvorsitzender
Wankendorfer Baugenossenschaft
für Schleswig-Holstein eG
Kiel

Peter Kobiela

Mitglied des Vorstandes
Landesbank Hessen-Thüringen
Frankfurt am Main

Frank Krätzschmar

Geschäftsführer
LEG Thüringen
Erfurt

Prof. Dr. Michael Krautzberger

Ministerialdirektor a. D.
Bonn

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier

Geschäftsführerin
empirica GmbH
Berlin

Jan Kuhnert

Geschäftsführender Gesellschafter
KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH
Hannover

Alfons Löseke

Präsident
Verband Wohneigentum e. V.
Bonn

Gernot Mittler

Staatsminister a. D.
Präsident
Deutscher Verband für Wohnungswesen e. V.
Berlin

Norbert Müller

Geschäftsführer
Bielefelder Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH
Bielefeld

Ulrich Müller

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
KSD Katholischer Siedlungsdienst e. V.
Berlin

Prof. Dr. Edda Müller

Vorstand
vzbv Verbraucherzentrale Bundesverband e. V.
Berlin

Karl-Heinz Nienhaus

Roesrath

Richard Nospers

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

Roman Petrussek

Ministerialrat a. D.
Geschäftsführer Bundesvereinigung der Landes-
entwicklungs- und Immobiliengesellschaften e. V.
Berlin

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 Deutschland e. V.
Nürnberg

Dr. Franz-Georg Rips

Direktor
Deutscher Mieterbund e. V.
Berlin

Dr. Peter Runkel

Ministerialdirektor
Bundesministerium für Verkehr, Bau und
Stadtentwicklung
Berlin

Fritz-Peter Schade

Geschäftsführer
WIGewe-Gesellschaft für Wohneigentum mbH
Wittenberg
Lutherstadt Wittenberg

Dr. Peter Schaffner

Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft
Aareal Bank AG
Wiesbaden

Stephan Schmickler

Technischer Beigeordneter
Stadt Bergisch-Gladbach
Bergisch-Gladbach

Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt

Berlin

Prof. Dr. Klaus Selle

Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung
Rheinisch-Westfälische
Technische Hochschule Aachen
Aachen

Wolfgang Solbach

Wiesbaden

Jürgen Steinert

Berlin

Gero Storjohann, MdB

Mitglied im Bundestagsausschuss für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung
CDU/CSU-Bundestagsfraktion
Deutscher Bundestag
Berlin



5. vhw-Organisation

Roland Vogelmann

Prokurist
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Schwäbisch Hall

Jörn von der Lieth

Geschäftsführer
Hilfswerk-Siedlung GmbH
Berlin

Petra Weis, MdB

Mitglied im Bundestagsausschuss für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung, SPD-Bundestagsfraktion
Deutscher Bundestag
Berlin

Andreas J. Zehnder

Vorstandsvorsitzender
Verband der Privaten Bausparkassen e. V.
Berlin

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.

5.3.4 Der Hauptgeschäftsführer (§ 12 der Satzung)

Herr Peter Rohland wurde gemäß § 11 der Satzung 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.

5.3.5 Die Regionsbeiräte (vormals Landesaus- schüsse, § 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 2006):

Mecklenburg-Vorpommern

Vorsitzender: Günter Lemke
Schwerin

Niedersachsen

Vorsitzender **Prof. Hans-Georg Gierke**
Ministerialdirigent i. R.
Hannover

Saarland

Vorsitzender: **Richard Nospers**
Geschäftsf. Vorstandsmitglied
Saarländischer Städte- und
Gemeindetag
Saarbrücken

Sachsen

Vorsitzender: **Dr. Albrecht Buttolo**
Staatsminister
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 2006 anlässlich seiner Sitzung am 24. Mai 2007 geprüft.

Dem Rechnungsprüfungsausschuss gehören derzeit an:

Willibald Fussel
Kaarst

Prof. Dr. Hans Hämmerlein
Erkrath

Guido Höffner
Vorstand
Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG
Kaiserslautern

Herbert Jaspert
Bielefeld

Helmut Mäule
Ludwigsburg

Karl-Heinz Nienhaus
Rösrath





5. vhw-Organisation

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 2007 mit dem Hauptgeschäftsführer des vhw, dem stellvertretenden Hauptgeschäftsführer, drei wissenschaftlichen Referent(inn)en, einer Referentin für Öffentlichkeitsarbeit, drei Veranstaltungsassistentinnen, zwei Verwaltungsmitarbeitern sowie einer Sekretärin und einer Sekretariatsmitarbeiterin besetzt.

Peter Rohland, Hauptgeschäftsführer

Bernd Hallenberg, stellvertretender Geschäftsführer

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

Brigitte Kandzia, Geschäftsführerin

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

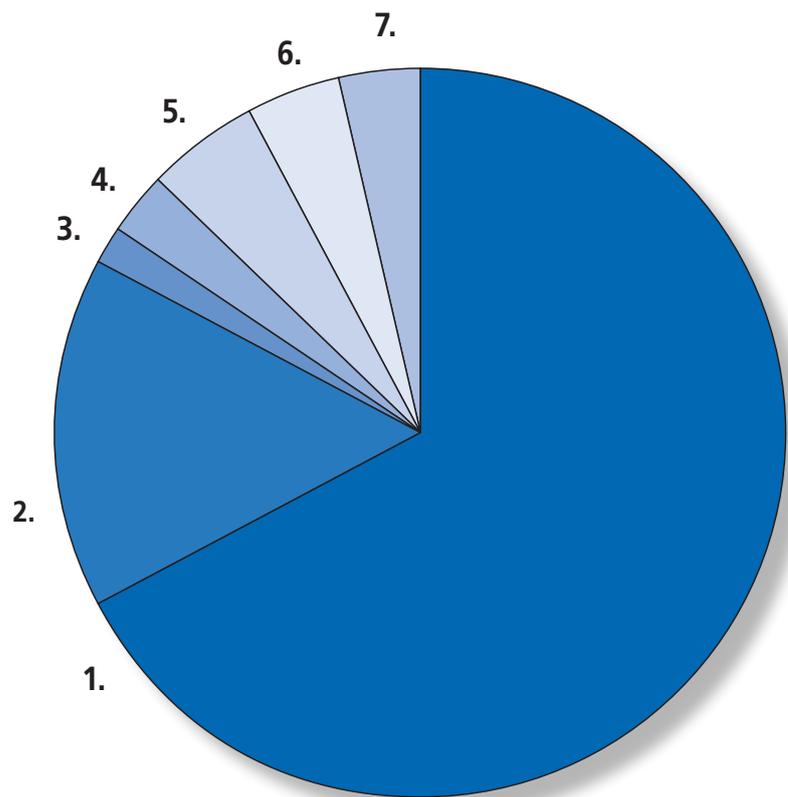
Saarbrücken

5.5 Mitgliederbewegung

Im Berichtszeitraum 1. Juli 2006 bis 30. Juni 2007 wurden 47 Mitglieder neu aufgenommen, 32 Mitglieder sind ausgeschieden. Dem Verband gehören somit zum 30. Juni 2007 1.309 Mitglieder an.

Der Mitgliederbestand weist folgende Struktur auf:

1. 883 Gebietskörperschaften
2. 202 Wohnungsunternehmen
3. 23 Kreditinstitute
4. 36 Verbände
5. 64 Freiberuflich Tätige
6. 56 Gewerbliche Unternehmen
7. 45 Sonstige





5. vhw-Organisation

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 25. ordentliche Gesellschafterversammlung fand am 21. Juni 2007 in Bamberg statt.

Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat die Aktivitäten der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2006/ 2007 in seinen Sitzungen am 6. März 2007 und am 21. Juni 2007 beraten und die Vorbereitung für die 25. Gesellschafterversammlung veranlasst. Der Aufsichtsrat hat dem Gesellschafter empfohlen, dem von der Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BMO, Köln aufgestellten Jahresabschluss 2006 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

Vorstandsmitglied des vhw e. V.

Die Geschäftsführung

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

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 Rechtssprechungsammlungen – 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 2007. Neuerscheinungen im Berichtszeitraum werden in Kapitel 2.2 vorgestellt. ●



Wege

Herkunft:

von mittelhochdeutsch *wec*,
althochdeutsch *weg*, vom
germanischen Verb **wega-*
'bewegen' (vgl. engl. *way*, alt-
nord. *vegr*, goth. *wigs*). Weiter
vom indoeuropäischen **weg-*
'tragen, bringen, fahren' (vgl.
dt. *bewegen*, *wägen*, *wiegen*,
Wagon, engl. *weigh*, *wain*,
waggon, sp. *vagón*, russ.
везти, *воз*, *вагон*, *трамвай*
usw.).

6.1 Wohnungsmarktentwicklung in Zahlen

Insgesamt erlebte die deutsche Wirtschaft 2006 einen kräftigen Aufschwung, der sich auch positiv auf die Marktentwicklung im Wohnungsbau auswirkte. Nach mehr als einem Jahrzehnt der Schrumpfung markiert die konjunkturelle Entwicklung im Wohnungsbaugewerbe von Januar bis Dezember 2006 eine spürbare Trendwende. Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen, der klassische Frühindikator für die Nachfrage nach neuem Wohnraum, hat sich im Vergleich zum Vorjahr sichtbar konsolidiert (+2,9%). Auch die tatsächlichen Bauinvestitionen im Wohnungsbau nahmen wieder zu. Die Baufertigstellungen verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg von insgesamt 4%.

Die zu beobachtende Zunahme bei Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen lässt sich 2006 allerdings in erster Linie auf Sondereffekte zurückführen. Durch die Abschaffung der Eigenheimzulage war die Anzahl der Bauanträge und -genehmigungen bereits Mitte 2005 gestiegen. Aus diesem Grund wurden viele Bauvorhaben vorgezogen, die sonst erst später zum Tragen gekommen wären. Auch die Erhöhung der Mehrwertsteuer zum 1. Januar 2007 dürfte viele veranlasst haben Bauprojekte vorzuziehen, die erst für 2007 geplant waren.

Für 2007 ist ein Stagnieren des moderaten Aufschwungs zu erwarten, der 2006 zu beobachten war. Das DIW prognostiziert sogar eine leichte Schrumpfung des Wohnungsbauvolumens. Skepsis ist nicht nur deshalb angebracht, weil die Marktentwicklung im Wohnungsbau 2006 durch die Vorzieheffekte des Wegfalls der Eigenheimzulage und der Erhöhung der Mehrwertsteuer positiv verzerrt war. Auch der seit Jahresbeginn 2006 zu beobachtende Anstieg der Hypothekenzinsen begünstigt eine Dämpfung der Nachfrage im Wohnungsbau.

Zudem wird die Attraktivität von Wohnungsneubauprojekten aus Anlegersicht weiterhin deutlich durch entspannte oder zumindest ausgeglichene Mietwohnungsmärkte in vielen Regionen Deutschlands geschmälert.

Im Frühjahrgutachten zur Beurteilung der Wirtschaftslage fällt die mittelfristige Prognose für die Entwicklung im Wohnungsbau allerdings letztlich positiv aus. Mehrere Indikatoren, wie etwa die Entwicklung der Bauinvestitionen und die Trendwachstumsraten der Anlageinvestitionen, deuteten darauf hin, dass der trendmäßige Rückgang der Bauinvestitionen beendet sein dürfte. Vor dem Hintergrund der auch sonst positiven wirtschaftlichen Entwicklung, dem Anschluss des Bruttoinlandsprodukts an die Entwicklung im Euroraum, dem Rückgang der Arbeitslosigkeit und moderaten Zugewinnen bei Lohnentwicklung und privater Nachfrage wird die Ausgangslage als günstig eingeschätzt. Dem gegenüber steht allerdings, dass Bauinvestitionen nicht zu den sich besonders dynamisch entwickelnden Nachfragekomponenten zählen.

2006 war abschließend ein gutes Jahr für die Wohnungsbauwirtschaft. Aber auch wenn etwa die Anzahl der Baugenehmigungen in 2006 wieder auf 247.541 gestiegen ist, liegt diese Zahl immer noch um rund 65% unter den Zahlen von 1994, dem Höchstwert in Folge des Baubooms vor und nach der Wiedervereinigung. Trotz erster Zeichen für eine Erholung im Wohnungsbau bleibt Skepsis angebracht, inwiefern sich dieser positive Trend nachhaltig verfestigen kann.

6.1.1 Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

Von Januar bis Dezember 2006 wurden in Wohngebäuden 216.311 Neubauwohnungen (+2,2% gegenüber dem Vorjahr) und 27.106 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (+7,5%) genehmigt. Diese Zunahme an Baugenehmigungen bedeutet eine erstmalige Konsolidie-

Wohnungsmarktentwicklung in Zahlen

Wohnungen nach Gebäudeart	Baugenehmigungen 2006		Baufertigstellungen 2006	
	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr in %
Wohn- und Nichtwohngebäude (alle Baumaßnahmen)	247.541	+ 2,9	248.435	+ 4,0
davon: Errichtung neuer Gebäude	220.435	+ 2,4	223.712	+ 4,5
davon in:				
Wohngebäuden	216.311	+ 2,2	219.777	+ 4,3
mit 1 Wohnung	120.529	- 0,8	123.693	+ 2,6
mit 2 Wohnungen	25.318	+ 6,6	25.500	- 9,9
mit 3 od. mehr Wohnungen	69.653	+ 7,0	69.362	+ 13,9
Wohnheimen	811	- 37,9	952	+ 20,2
Darunter:				
Eigentumswohnungen	38.979	+ 3,5	41.439	+ 14,0
Nichtwohngebäuden	4.124	+ 14,6	3.935	+ 17,9
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	27.106	+ 7,5	24.732	- 0,7
davon in:				
Wohngebäuden	26.410	+ 6,8	24.337	- 1,4
Nichtwohngebäuden	696	+ 39,8	386	+ 86,5

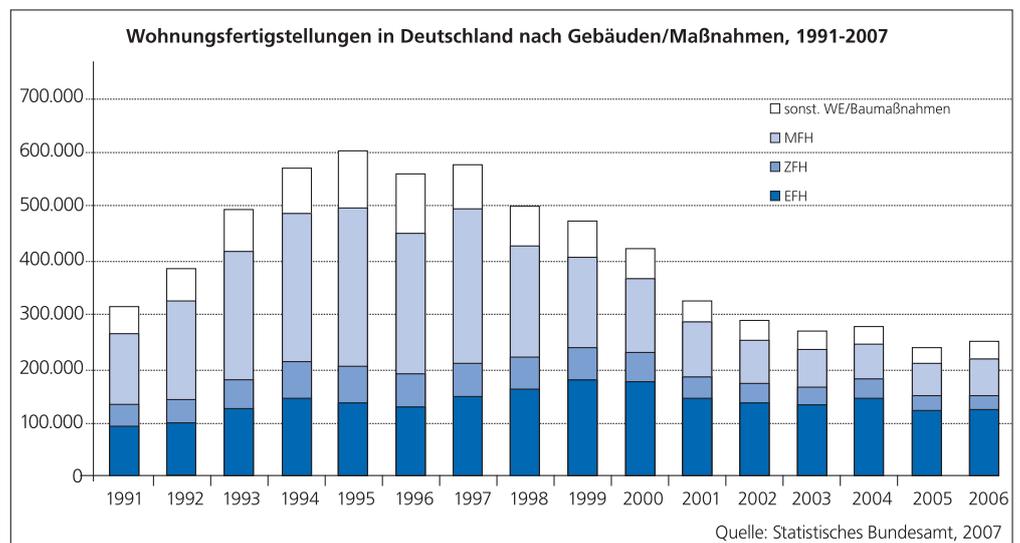
Quelle: Statistisches Bundesamt 2007

sowohl im privaten als auch im geschäftlichen Bereich zu.

Nachgelassen hat dagegen die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnheime (-37,9%), was sich in diesem Fall allerdings vor dem Hintergrund der stark überdurchschnittlich hohen Genehmigungszahlen des letzten Jahres relativiert (+126,5% 2005 im Vergleich zu 2004) und damit gemittelt immer noch auf einen Anstieg der Nachfrage in diesem Bereich hinweist. Dieser Befund scheint damit weiterhin die schon seit längerem

Prognose der seit Jahren rückläufigen Zahlen in diesem Bereich und schlägt sich in nahezu allen Gebäudearten nieder. Besonders ausgeprägt war die Zunahme nicht nur bei Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser (+7,0%), dem klassischen Investitionssegment der Investoren. Auch Baugenehmigungen für neu gebaute Zweifamilienhäuser nahmen deutlich zu (+6,6%), die als Individual Eigentum für sog. Schwellenhaushalte häufig gerade noch erschwinglich sind. Die Zahl der Einfamilienhausgenehmigungen blieb in etwa konstant (-0,8%). Im Zuge der gesamtwirtschaftlichen Erholung nimmt die Nachfrage offensichtlich

prognostizierte quantitative Nachfragersteigerung im Bereich der Seniorenimmobilien zu bestätigen.



Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen nahm im Jahr 2005 um 4% zu und markiert damit zumindest ein momentanes Einhalten der Schrumpfung im Wohnungsbaumarkt. Insgesamt stieg die Zahl der von Januar bis Dezember 2006 fertig gestellten Wohnungen (alle Baumaßnahmen) auf 248.435. In wie fern dies eine nachhaltige Markterholung darstellt, bleibt zu beobachten.

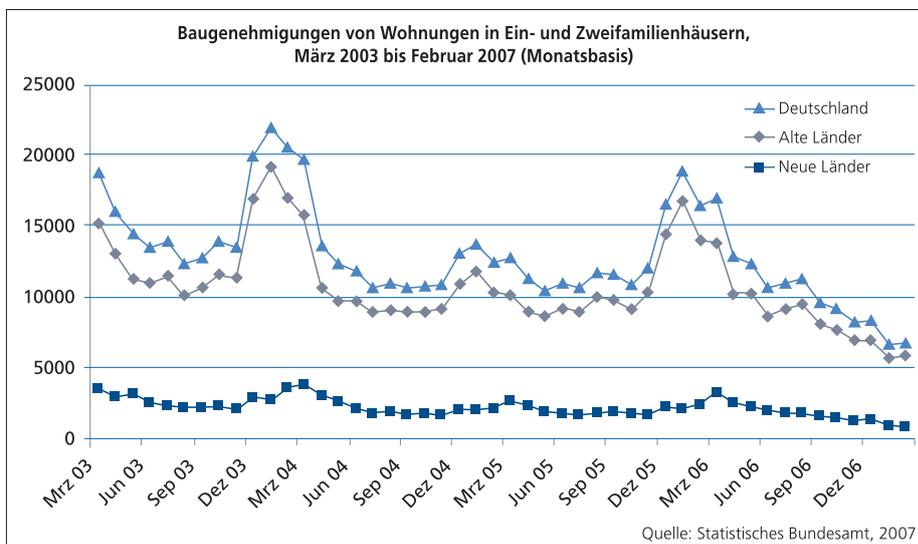
Die Zunahme der Wohnungsfertigstellungen basiert vor allem auf der Errichtung neuer Gebäude (+4,5%). Die Baumaßnahmen im Bestand waren insgesamt leicht rückläufig (-0,7%). Die beiden Segmente bewegen sich allerdings auf deutlich unterschiedlichem Niveau: Im Jahr 2006 standen 223.712 errichtete Neubauwohnungen 24.732 fertig gestellten Bestandswohnungen gegenüber. In fast allen Neubaubereichen ist eine Zunahme zu beobachten. Nur die Fertigstellung von Zweifamilienhauswohnungen war rückläufig (- 9,9 %), was sich durch die gestiegene Nachfrage in diesem Bereich allerdings 2007 relativieren könnte.

6.1.2 Baugenehmigungen von Eigenheimen im Monatsvergleich

Der Monatsverlauf der Baugenehmigungen für Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) verdeutlicht die Verbindung mit der Debatte um die Abschaffung der Eigenheimzulage. So waren in der Vergangenheit immer dann zum Jahreswechsel Anstiege der Genehmigungszahlen zu registrieren, wenn eine etwaige Abschaffung der Eigenheimzulage erwartet wurde. Dabei galt es für die Wohneigentumserwerber, die bis dahin noch gültigen Fördermodalitäten zu nutzen. Durch zeitliche Verzerrungen zwischen Bauantrags- und Kaufvertragsdatum und Baugenehmigungserteilung wirkte dieser Effekt jeweils über den Jahreswechsel selbst hinaus.

Zum Jahreswechsel 2004/05 setzte dieser Vorzieheffekt 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 Eigen-

heimförderung mit dem Stichtag des 31. Dezember 2005 durchgesetzt. Die letztmalige Gelegenheit einer staatlichen Zulage bei der Wohneigentumsbildung bot sich also nur noch für Objekte mit Bauantrags- bzw. Kaufvertragsdatum vor Ende der Jahresfrist. In diesem Zusammenhang schnellten die Genehmigungszahlen zum Jahreswechsel 2005/06 erneut hoch und erreichten im Januar deutschlandweit eine Zahl von insgesamt 18.832 genehmigten Bauanträgen.



Zum Jahreswechsel 2006/07 blieb der in den vorigen Jahren zu beobachtende Vorzieheffekt folglich aus. Die Eigenheimzulage war abgeschafft. Das hat sich auch in der monatlichen Entwicklung der Baugenehmigungen niedergeschlagen. Zudem besteht durch die Vorzieheffekte der Vorjahre ein Überhang an erteilten Baugenehmigungen, die noch nicht in konkrete Baumaßnahmen umgesetzt worden sind. Einmal erteilte Baugenehmigungen besitzen im Anschluss eine Gültigkeitsdauer von 3 Jahren. Dies erklärt das zunächst paradox erscheinende Verhältnis zwischen der rückgängigen Entwicklung der Baugenehmigungszahlen und dem in 2006 zu beobachtenden Anstieg der Baufertigstellungen.

6.1.3 Entwicklung des Wohnungsbauvolumens

Seit geraumer Zeit zeigte das Wohnungsbauvolumen in den neuen wie in den alten Bundesländern eine konstant negative Entwicklung. Lediglich das Neubausegment 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 Wohnungsbauvolumens in den Jahren 2003 und 2004 war besonders die Entwicklung im Ausbaubereich, so das Institut für Wirtschaftsforschung (DIW). Vor allem im Wohnungsbestand musste hier ein starker Nachfragerückgang hingenommen werden – von 2003 bis 2004 jährlich 4 bis 6%. Damit war 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 kamen verminderte Renditeerwartungen

im Mietwohnungsbereich in Betracht, so das DIW. Allerdings wurden auch im selbstgenutzten Wohneigentum aufwendigere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund unsicherer Einkommenserwartungen hinausgeschoben.

2006 konstatiert das DIW für die Bauwirtschaft nun nach jahrelanger Abwärtsbewegung ein Ende des Schrumpfungsprozesses und einen Anstieg des realen Bauvolumens von 3%. Als ausschlaggebend wird dafür in erster Linie der rasante Anstieg der gewerblichen Baunachfrage benannt, aber auch Wohnungsbau und öffentlicher Bau verzeichneten 2006 erkennbare Zuwächse.

Die zu beobachtende Zunahme beim Wohnungsbau lässt sich 2006 allerdings in erster Linie auf Sondereffekte zurückführen. Vor dem Hintergrund der Abschaffung der Eigenheimzulage war bereits Mitte 2005 die Anzahl der Bauanträge und -genehmigungen gestiegen. Dies war die letzte Möglichkeit, um noch in den Genuss der Förderung zu kommen. Ein Teil dieser Nachfrage dürfte erst 2006 wirksam geworden sein. Einen weiteren wichtigen Effekt übte die beschlossene Erhöhung der Mehrwertsteuer zum 1. Januar 2007 aus: Für alle Bauleistungen, die noch 2006 erbracht wurden, bedeutete diese im Endeffekt eine reale Ersparnis von 2,6%.

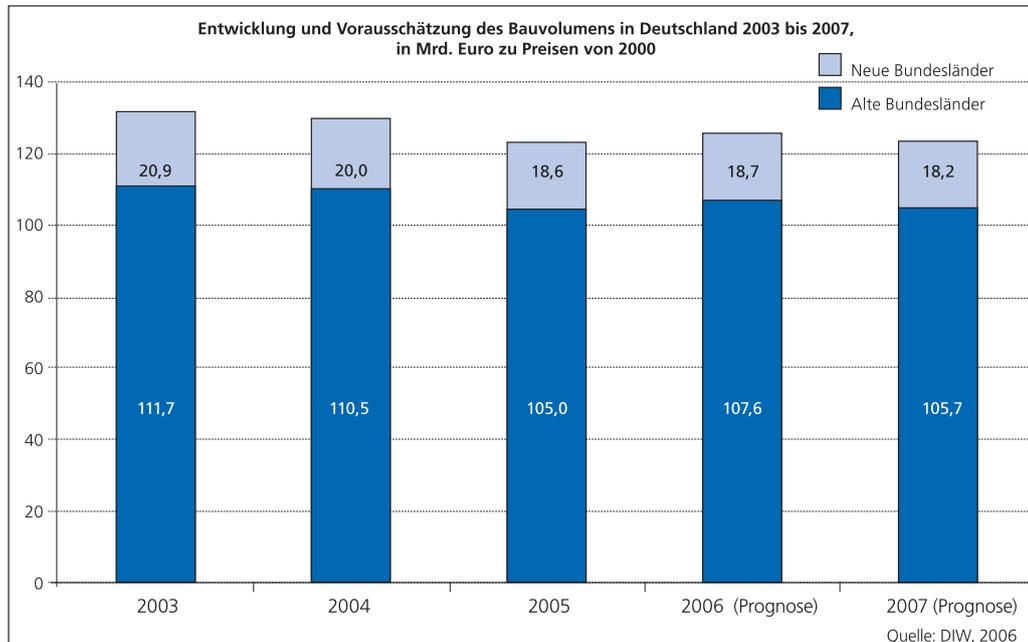
Auf Grund der Feststellung, dass die Entwicklung des Wohnungsbauvolumens 2006 durch Sondereinflüsse geprägt war, rechnet das DIW in diesem Bereich 2007 mit leichten Schrumpfungsprozessen (für Westdeutschland ein Minus von 1,7%, für Ostdeutschland ein Minus von 2,7%). Die Perspektive für den Wirtschaftsbau wird durch das DIW dagegen günstig eingeschätzt, was auch für den öffentlichen Bau gilt, in dem sich u.a. Umschichtungen zur Verbesserung der Gemeindefinanzen nachhaltig günstig auswirken könnten.

6.1.4 Mieten- und Lebenshaltungskosten

Laut Berechnungen des Instituts für Städtebau in Berlin (ifs) entspannt sich die Situation auf den Mietwohnungsmärkten weiterhin. Die bereits 2004 zu beobachtende Abkoppelung der Mietkosten (einschließlich der Nebenkosten) von der Steigerungsrate der allgemeinen Lebenshaltungskosten hat sich verfestigt. Die Abschwächung des Anstiegs der Wohnungsmieten hat sich damit 2006 fortgesetzt.

Zuwächsen in den Vorjahren ist hier 2006 allerdings erstmals eine Steigerung um 2,3 % zu verzeichnen, die gut 50 % des Preisanstiegs seit 2000 bewirkt.

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 7,8% lag der Zuwachs mehr als vier Mal so hoch wie die allgemeine Inflationsrate (1,6%). Preistreiber sind nach wie vor die Energiekosten, insbesondere Gas und Heizöl. Nach den enormen Erhöhungen 2005 (Gas +10,5%, Heizöl +32,0%) lagen hier die Zuwächse 2006 mit 17,7% (Gas) und 10,8% (Heizöl) erneut auf hohem Niveau. Wenn gleich auf etwas moderaterem Niveau stieg auch der Strompreis 2006 mit 3,9% wieder stärker an als die sonstigen Lebenshaltungskosten und setzte damit seinen überproportionalen Preisanstiegstrend seit 2001 fort.

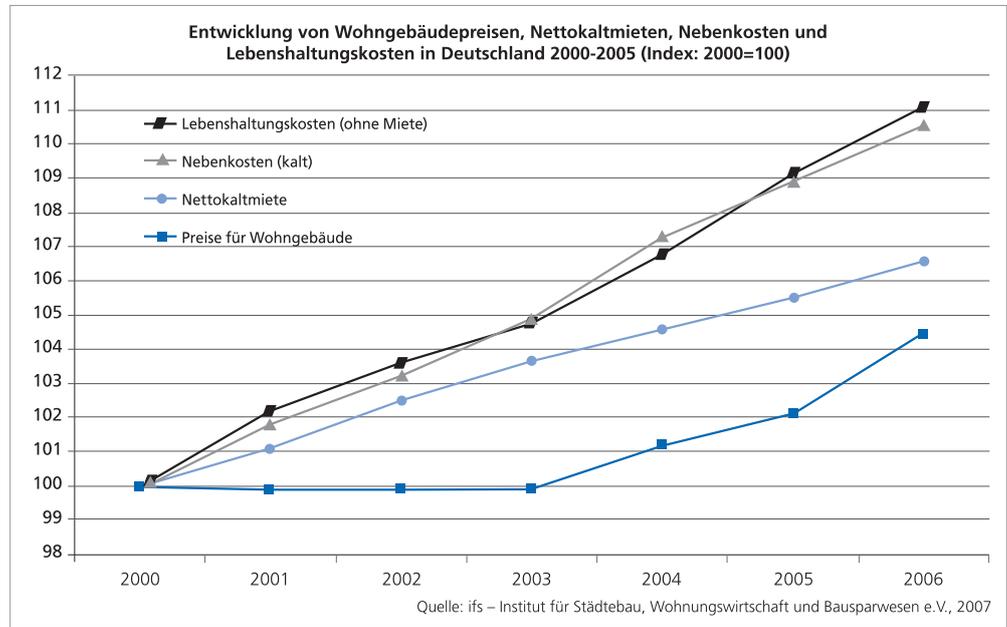
In der Langfristbetrachtung sind die Nettokaltmieten seit 2000 um 6,6% gestiegen, während die Preissteigerung bei den sonstigen Lebenshaltungskosten mit 11% wesentlich höher lag. Auch die kalten Nebenkosten zogen in den fünf Jahren mit einem Plus von 10,5% wesentlich stärker an und erhöhen den Druck auf die Nettomieten. Die stabilste Entwicklung zeigen dagegen Kaufpreise für Wohngebäude: Sie sind seit 2000 lediglich um 4,5% gestiegen – nach geringen

Die übrigen (kalten) Nebenkosten zeigten dagegen eine deutlich verhaltenere Preisentwicklung. Am stärksten stiegen die Müllabfuhrgebühren (+2,7%), während bei Wasserversorgung (+1,5%) und Abwasserentsorgung (+1,0%) ein im Vorjahresvergleich verlangsamter Preisanstieg zu beobachten war.

6.1.5 Wohnungsbau- finanzierung

Die Talsohle bei der Entwicklung der Wohnbaukreditzinsen für private Haushalte wurde im August/September 2005 durchschritten. Seit Oktober 2005 steigen die Zinssätze für private Bauherren wieder an. Bei den Krediten mit kurzen Laufzeitverträgen bis zu 5 Jahren hält dieser Trend seitdem ungebrochen an; die Kredite mit Laufzeitverträgen über 5 Jahren dagegen halten sich seit Mitte 2006 auf einem ähnlichen (erhöhten) Niveau. In einem rückblickenden langfristigen Vergleich lässt sich somit auf dem Zinsmarkt eine Trendwende in Richtung steigender Zinssätze konstatieren.

Ausgehend vom jeweiligen Tiefstpunkt der Zinssätze für Wohnungsbaukredite Mitte 2005 waren bis einschließlich April 2007 folgende Zins-Anstiege zu beobachten: Bei Laufzeitverträgen bis



1 Jahr plus 33,5%, bei Laufzeitverträgen von 1-5 Jahren plus 28,6%, bei Laufzeitverträgen von 5-10 Jahren plus 17,1% und bei Laufzeitverträgen über 10 Jahren plus 15,6%.

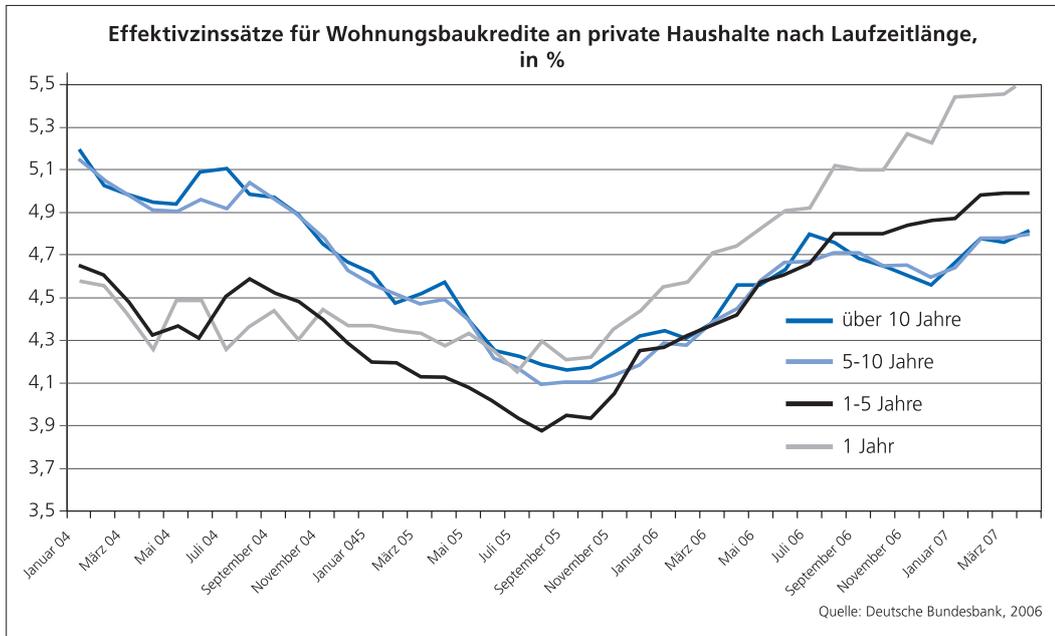
Entwicklung der Mieten und Wohnnebenkosten in Deutschland 2001 bis 2006

(Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Wohnnebenkosten insgesamt, darunter:	6,1	0,0	2,8	3,2	7,8	7,2
Müllabfuhr	2,8	1,5	2,0	1,5	2,4	2,7
Wasserversorgung	1,4	1,0	1,0	2,7	2,0	1,5
Abwasserentsorgung	2,0	1,6	2,3	2,9	0,5	1,0
Flüssige Brennstoffe (Heizöl)	-5,9	-9,1	3,7	11,4	32,0	10,8
Feste Brennstoffe	0,6	2,0	1,2	1,0	1,0	2,1
Strom	4,0	4,5	5,0	4,0	4,2	3,9
Gas	21,2	-5,6	5,1	1,0	10,5	17,7
Nettokaltmieten	1,1	1,4	1,1	0,9	0,9	1,0
Wohnungsmieten einschl. Nebenkosten	1,2	1,4	1,2	1,0	1,0	1,0
Zum Vergleich: Lebenshaltungskosten insgesamt	2,0	1,4	1,1	1,6	2,0	1,7

Quelle: Statistisches Bundesamt und Berechnungen des ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin 2007

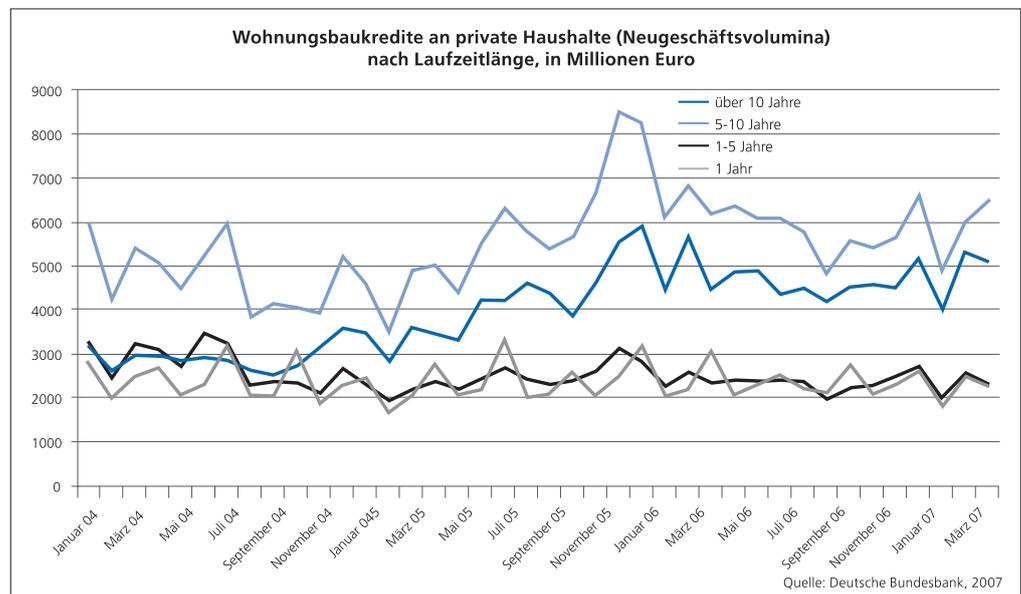
6. vhw-Recherche



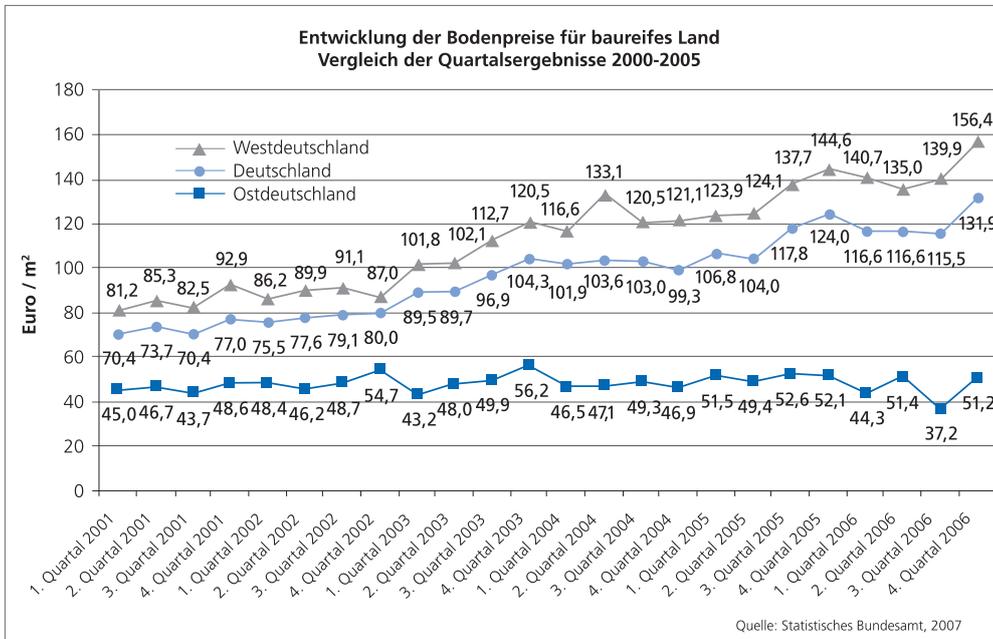
seit Mitte 2006 wieder relativ konstant verhält, pegeln sich auch die entsprechenden Geschäftsvolumina wieder ein. Sie liegen nun in 2007 im Vergleich zum Jahresbeginn 2005 auf leicht erhöhtem Niveau. Die Geschäftsvolumina bei Wohnungsbaukrediten mit einer Laufzeitlänge bis zu 5 Jahren blieben – trotz steigender Zinssätze – weiterhin auf konstantem Niveau.

Als Ursache für die steigenden Baukreditzinsen sind die seit Dezember 2005 zu beobachtenden Leitzinsanhebungen der Europäischen Zentralbank (EZB)

Der 2005 noch zu beobachtende Anstieg der Geschäftsvolumina bei längerfristigen Baukrediten (über fünf Jahre) kam Anfang 2006 parallel mit dem Anstieg der entsprechenden Effektivzinssätze zu einem Ende. Das erklärt sich aus Vorzieheffekten durch den Abschluss von Kreditverträgen, die dem Anstieg der Zinssätze bei längerfristigen Baukrediten (über fünf Jahre) vorgriffen. Seitdem sich die Entwicklung dieser Zinssätze aber



Wohnungsmarktentwicklung in Zahlen



6.1.6 Entwicklung der Bau- und Bodenkosten¹

Die seit der zweiten Jahreshälfte 2005 zu beobachtende Steigerung der Baulandkosten hat sich 2006 verfestigt. Im 4. Quartal 2006 wurde mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 131,89 Euro ein neuer Spitzenwert erzielt. Im 5-Jahres-Vergleich mit 2001 entspricht dies nahezu einer Verdopplung (!) der Preise für baureifes Land. Diese Entwicklung in Richtung steigender Bodenpreise ist allerdings nur ein westdeutsches Phänomen, die Bodenpreise in Ostdeutschland blieben dagegen in den vergangenen 5 Jahren auf nahezu konstant niedrigem Niveau.

zu nennen. Zuletzt wurden sie im Juni 2007 auf einen Wert von 4% angehoben. Die EZB reagiert damit auf zunehmende Inflationsgefahren, weitere Leitzinsanhebungen in den USA und nicht zuletzt auf positive Zahlen beim Konsum- und Wirtschaftsklima in Europa. Seit Dezember 2005 hat sich der Leitzins damit verdoppelt. Mit Blick auf die guten Konjunkturdaten im Euroraum ist bis Ende 2008 mit weiteren Erhöhungen bis zu einem Leitzinsniveau von 5% zu rechnen. Perspektivisch ist in der Folge davon auszugehen, dass die Baukreditzinsen auch in 2007 weiterhin steigen oder zumindest auf erhöhtem Niveau verbleiben werden. Das wiederum wird sich letztlich als dämpfender Faktor auf die Nachfrage im Wohnungsbauarkt auswirken.

Im Bundes- und Jahresdurchschnitt lässt sich der Preis für einen Quadratmeter baureifes Land in 2006 auf 120,14 Euro beziffern, was im Vergleich zu 2005 einen Preisanstieg von 6,2% bedeutet. Insbesondere in Westdeutschland stiegen die Grundstückspreise damit auf 143 Euro nach 132,57 Euro im Vorjahr. In Ostdeutschland wurden dagegen mit 46,04 Euro

¹ Diese Analyse basiert auf den Quartalszahlen des Statistischen Bundesamtes, die bis inkl. dem 4. Quartal 2006 veröffentlicht sind. Auf Basis dieser Daten lassen sich bereits Details erfahren. Die Gesamtjahreswerte des Statistischen Bundesamtes, die dann auch mögliche Nachmeldungen infolge von Verzögerungen bei der finanztechnischen Bearbeitung der Kauffälle umfassen, werden leicht von diesen Angaben abweichen. Die abschließenden Daten des Statistischen Bundesamtes zur Entwicklung der Bodenpreise bis Ende 2006 werden im Oktober 2007 vorliegen.



6. vhw-Recherche

die durchschnittlichen 51,34 Euro des letzten Jahres leicht unterschritten, was in der Summe aber keine große Differenz bedeutet und insgesamt betrachtet das Bild der langfristig konstanten Bodenpreise in Ostdeutschland stützt.

Nach der 2005 zu beobachtenden Zunahme bei Verkaufszahlen und Verkaufsfläche von baureifem Land ist hier in 2006 nun ein Rückgang zu verzeichnen. Diese Entwicklung gilt für West- und Ostdeutschland gleichermaßen. Die Verkaufszahlen fielen um 24,6% (minus 23,4% West, minus 28,9% Ost), die verkaufte Fläche ging um 14,8% zurück (minus 14,3% West, minus 16,4% Ost). Die Verkaufssumme ging damit nach einem Anstieg von 19% im Vorjahr in 2006 um 10,6% zurück und betrug insgesamt nur noch 5,3 Mrd. Euro (2005: 5,9 Mrd. Euro). Im Westen wurde der Rückgang der Verkaufssumme durch den Anstieg der Bodenpreise abgedämpft (minus 8,9% West), im Osten dagegen führte der Rückgang von Verkaufszahlen und -fläche in Verbindung mit rückläufigen Bodenpreisen zu einem stärkeren Rückgang der Verkaufssumme (minus 25,2% Ost). ●

6.2 Gesetze und Verordnungen 2006/2007

6.2.1 Verabschiedete Gesetze und Verordnungen

Vergaberechtsreform – erste Stufe

Die erste Stufe der Vergaberechtsreform in Deutschland ist zum 01. November 2006 in Kraft getreten. Mit Datum vom 26. Oktober 2006 ist die Dritte Verordnung zur Änderung der Vergabeverordnung im Bundesgesetzblatt veröffentlicht worden (BGBl. I S. 2334).

Mit Wirkung zum 01. November 2006 sind damit für alle europaweiten Ausschreibungen die Abschnitte 2 bis 4 der überarbeiteten VOB/A 2006, der VOL/A 2006 sowie der VOF 2006 anzuwenden. Gleichzeitig gelten folgende neue EU-Schwellenwerte:

- Bauaufträge: 5.278 Millionen Euro (§ 2 Nr. 4 VgV)
- Liefer- und Dienstleistungsaufträge: 211.000 Euro (§ 2 Nr. 3 VgV)
- Liefer- und Dienstleistungsaufträge im Sektorenbereich: 422.000 Euro (§ 2 Nr. 1 VgV)
- Liefer- und Dienstleistungsaufträge Oberster oder Oberer Bundesbehörden: 137.000 Euro (§ 2 Nr. 2 VgV)

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat einen Erlass herausgegeben, mit dem ab 01. November 2006 auch der Abschnitt 1 der VOB/A für Auftragsvergaben unterhalb der EU-Schwellenwerte für den Bereich des Bundes eingeführt wird.

Zum 1. November 2006 wurden zudem

- der erste Abschnitt der VOB 2006, Teil A, in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. März 2006 (Bundesanzeiger Nr. 94a vom 18. Mai 2006)
- die VOB 2006, Teil B, in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. September 2006 (Bundesanzeiger Nr. 196a vom 18. Oktober 2006)
- die VOB 2006, Teil C, in der Fassung der vom Beuth-Verlag für das DIN herausgegebenen Gesamtausgabe der VOB 2006

per Erlass vom 30.10.2006 für die Bundesbauverwaltungen und die in Auftragsverwaltung für den Bund tätigen Länderbauverwaltungen verbindlich eingeführt. Die VOB/A und die VOB/B, Ausgaben 2006, sowie weitere Erlasse und Verordnungen zur Durchführung von öffentlichen Bauaufträgen sind auf der Homepage des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) eingestellt.

Die Dritte Verordnung zur Änderung der Vergabeverordnung diente der Umsetzung

- der „Richtlinie 2004/17/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31.03.2004 zur Koordinierung der Zuschlagserteilung durch Auftraggeber im Bereich der Wasser-, Energie- und Verkehrsversorgung sowie der Postdienste“ (ABl. EU vom 30.04.2004 Nr. L 134/1) – Sektorenrichtlinie – und
- der „Richtlinie 2004/18/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31.03.2004 über die Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Bauaufträge, Lieferaufträge und Dienstleistungsaufträge“ (ABl. EU vom 30.04.2004 Nr. L 134/114) – klassische Richtlinie –
- unter Berücksichtigung der „Verordnung (EG) Nr. 2083/2005 der Kommission vom 19.12.2005 zur Änderung der Richtlinien 2004/17/EG und 2004/18/EG

des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Schwellenwerte für die Anwendung auf Verfahren zur Auftragsvergabe“ (ABl. EU vom 20.12.2005 Nr. L 333/28).

Die Änderungen in der VgV waren letzterforderlicher Akt eines „Gesamtpakets“ zur Umsetzung der EU-Vergaberichtlinien in deutsches Recht.

Dritte Verordnung zur Änderung der Vergabeverordnung (3. VgVÄndV)

Geltung ab 01.11.2006

V. v. 23.10.2006 BGBl. I 2334

Weitere Reform und Vereinfachung des Vergaberechts

Nachdem die erste Stufe der Vergaberechtsreform in Umsetzung der EU-Vergaberichtlinien am 01. November 2006 in Kraft getreten ist, steht die beabsichtigte zweite Stufe der – nationalen – Reform noch aus.

U.a. hatte der Bundesrat zeitgleich mit der Dritten Verordnung zur Änderung der Vergabeverordnung eine EntschlieÙung zur Vereinfachung des Vergaberechts im bestehenden System vorgelegt, die dem Eckpunktepapier der Bundesregierung vom 28. Juni 2006 für einen Gesetzesentwurf zur angestrebten Vereinfachung des deutschen Vergaberechts ähnelt. Folgende Aspekte sollen insoweit Berücksichtigung finden:

- Erhöhung der Transparenz
- Vereinheitlichung von Rechtsbegriffen
- Mittelstandsfreundliche Ausgestaltung.

Im Rahmen einer Einleitung der zweiten Reformstufe des Vergaberechts wurde zunächst ein Entwurf zur Änderung des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB) bis



6. vhw-Recherche

Ende des Jahres 2006 erwartet. Bis heute ist dieser noch nicht veröffentlicht. Es bleibt abzuwarten, wann eine Einigung zwischen den beteiligten Ressorts und der angekündigte Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Novellierung des Vergaberechts erfolgen.

Gesetz zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben

Das Gesetz zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 9.12.2006 ist am 16.12.2006 im Bundesgesetzblatt (BGBl. 2006 I S. 2833) verkündet worden. Mit dem Gesetz sollen Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben im Verkehrs- und Energiebereich (Bundesfernstraßen, Betriebsanlagen der Eisenbahn, Bundeswasserstraßen und Flughäfen, Ausbau von Hochspannungsfreileitungen und Gasversorgungsleitungen) erheblich beschleunigt werden.

Kernpunkte des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben betreffen:

- Die Festlegung der Zuständigkeit des Bundesverwaltungsgerichts in erster und letzter Instanz für ausdrücklich benannte Verkehrsprojekte.
- Die Einführung der fristgebundenen Beteiligung auch für Naturschutz- und Umweltschutzvereinigungen (Präklusion).
- Die Ausweitung der gesetzlichen Pflicht zur Duldung von Vorarbeiten (vorübergehende Markierungen, Vermessungen etc.) zur Vorbereitung der Bauausführung zur Erleichterung der Auftragsvergabe für Grundstückseigentümer.
- Die Verankerung von Ermittlungserleichterungen im Fall ortsabwesender Grundeigentümer.

- Einheitliche Geltungsdauer von Planfeststellungsbeschlüssen.
- Die Verankerung des gesetzlichen Sofortvollzugs für die Betriebsgenehmigung bei den Verkehrsflughäfen und bei Planfeststellungsbeschlüssen von besonders wichtigen Wasserstraßenprojekten.
- Regelung der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens durch Landesrecht.
- Die Durchführung eines Erörterungstermins wird ins pflichtgemäße Ermessen der Behörde gestellt.
- Im Fernstraßenausbaugesetz wird die sog. Ökostern-Regelung für verschiedene Dringlichkeitsstufen gestaltet.
- Benachrichtigung von Natur- und Umweltschutzvereinigungen über die Auslegung der Planunterlagen im Wege der ortsüblichen Bekanntmachung.

Gesetz zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 9. Dezember 2006

Geltung ab 17.12.2006

BGBl. 2006 I S. 2833

Gesetz zur Errichtung einer „Bundesstiftung Baukultur“

Der Deutsche Bundtag hat am 26. Oktober 2006 den von der Bundesregierung eingebrachten Gesetzentwurf zur Errichtung einer „Bundesstiftung Baukultur“ verabschiedet und sich darin für Potsdam als Stiftungssitz ausgesprochen. Auch der Bundesrat hat das Gesetz am 24. November 2006 passieren lassen. Am 22. Dezember 2006 ist das Stiftungsgesetz in Kraft getreten.

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.

Als Anschubfinanzierung stellt der Bund in den Jahren 2007 bis 2011 rund 7 Millionen Euro für den Aufbau und die Arbeit der Stiftung zur Verfügung. Langfristig soll der Finanzbedarf der Stiftung auch von privaten Dritten wesentlich mitgetragen werden.

Eine der ersten Aufgaben der Stiftung wird es sein, einen öffentlichen Konvent der Baukultur zu organisieren. Der Konvent bringt Experten aus allen wesentlichen Bereichen des öffentlichen und privaten Planens und Bauens zusammen und benennt Mitglieder für den Stiftungsrat sowie den Beirat der Stiftung.

Gesetz zur Errichtung einer „Bundesstiftung Baukultur“ vom 17. Dezember 2006

Geltung ab 22.12.2006

BGBl. I S. 3177

Gesetz über die Öffentlichkeitsbeteiligung in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetz)

und

Gesetz über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz)

Am 14. Dezember 2006 wurden im Bundesgesetzblatt I, S. 2816 bis 2826 das Umweltrechtsbehelfsgesetz und das

Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetz veröffentlicht. Beide Gesetze dienen der Umsetzung der sog. Aarhus-Konvention und der EG-Richtlinien, die sich auf die Konvention beziehen, insbesondere der Anpassung an die zwingenden Vorgaben der Richtlinie 2003/35/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 26. Mai 2003 über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme und zur Änderung der Richtlinien 85/337/EWG und 96/61/EG des Rates in Bezug auf die Öffentlichkeitsbeteiligung und den Zugang zu Gerichten. Beide Gesetze sind am 15.12.2006 in Kraft getreten.

Kernpunkte des Gesetzespakets sind die Einführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Aufstellung bestimmter umweltbezogener Pläne, die Präzisierung der geltenden Bestimmungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung bei Zulassungsverfahren für Industrieanlagen und Infrastrukturmaßnahmen nach den EG-Richtlinien zur integrierten Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung und zur Umweltverträglichkeitsprüfung (IVU- und UVP-Richtlinie) sowie die Eröffnung einer umweltrechtlichen Verbandsklage bei solchen Zulassungsverfahren.

Das **Umweltrechtsbehelfsgesetz** erweitert die Klagemöglichkeiten von Umweltverbänden gegen Entscheidungen, denen eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorausgegangen ist oder gegen bestimmte immissionsschutzrechtliche und wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse. Insbesondere um die Einschränkung der Verbandsklage auf die Verletzung von Vorschriften, die Rechte Einzelner begründen (§ 2 Absatz 1 Nummer 1) hat es im Gesetzgebungsverfahren erhebliche Auseinandersetzungen gegeben.

Mit dem **Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetz** wird das deutsche Umweltrecht ebenfalls an die einschlägigen EG-Richtlinien angepasst. Von Bedeutung ist insbesondere der § 17 Absatz



6. vhw-Recherche

1a BImSchG, nach dem auch bei nachträglichen Anordnungen eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist, wenn es sich um eine Anlage aus Spalte 1 der 4. BImSchV handelt.

Gesetz über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz) vom 07.12.2006

Geltung ab 15.12.2006

BGBI. I S. 2816

Gesetz über die Öffentlichkeitsbeteiligung in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetz) vom 09.12.2006

Geltung ab 15.12.2006

BGBI. I S. 2819, 2007 BGBI. I S. 195

Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte

Nach den vornehmlich europarechtlich bestimmten Novellierungen des Baugesetzbuchs durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie (Artikelgesetz) vom 27.7.2001 und das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (EAG Bau) vom 24.6.2004 sowie Änderungen durch das Hochwasserschutzgesetz vom 03.05.2005 führt das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 mit Wirkung zum 01. Januar 2007 erneut zu Änderungen des Städtebaurechts.

Mit der Novelle soll einer Vereinbarung des Koalitionsvertrags vom November 2005 Rechnung getragen werden, wonach das Bau- und Planungsrecht zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben – vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infra-

strukturausstattung – vereinfacht und beschleunigt werden soll. Das Gesetz ändert vor allem das Baugesetzbuch (BauGB) und daneben das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

Kernpunkte der Novelle sind:

- Die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung
- Ein planungsrechtliches Instrument zur Schaffung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche im Interesse einer Stärkung der Innenstädte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Die Verbesserung der Praktikabilität des Vorhaben- und Erschließungsplans zwecks zügiger Durchführung vorhabenbezogener Bebauungspläne
- Die Stärkung der Bestandskraft der Bauleitpläne durch Verkürzung der Fristen für die Geltendmachung von Fehlern und für Normenkontrollanträge
- Die Erleichterung des Abschlusses von Sanierungsverfahren durch vereinfachte Abrechnungsregeln und Beschlüsse der Gemeinden über die Dauer der Verfahren
- Die bundesrechtliche Ansicherung landesrechtlicher Regelungen zu privaten Initiativen, die einen Beitrag zur städtebaulichen Verbesserung von Stadtquartieren in funktionaler und gestalterischer Hinsicht leisten

Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006

Geltung ab 01.01.2007

BGBI. I, S. 3316

Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITs)

Mit dem als Artikel 1 des Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen verkündeten REIT-Gesetz wird die bereits seit längerem international bekannte Geldanlage in so genannte Real Estate Investment Trusts (REITs) auch in Deutschland rückwirkend zum 1. Januar 2007 ermöglicht.

Ein Real Estate Investment Trust (REIT) ist ein international anerkanntes Instrument der indirekten Immobilienanlage, die börsennotiert und steuerlich begünstigt ist. Damit können Anleger künftig auch in Deutschland in neue börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften investieren. Nach langen Erörterungen in der Koalition hatte der Bundestag am 23. März 2007 die Einführung steuerbegünstigter Immobilien-Aktiengesellschaften verabschiedet. Der Bundesrat hatte dem Gesetz am 30. März 2007 zugestimmt. Die „Real Estate Investment Trusts“ (REITs) treten **rückwirkend zum 01. Januar 2007** in Kraft.

REITs sind eine neue Rechtsform von Immobilien-Aktiengesellschaften, die von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit sind, wenn die Erträge zu mindestens 90 Prozent ausgeschüttet und mindestens 75 Prozent der Einkünfte aus Immobilien erzielt werden. Die Ausschüttungen müssen vom Anteilseigner versteuert werden. Vor 2007 errichtete Wohnimmobilien sind mit Rücksicht auf den Mieterschutz vom REITs ausgeschlossen.

Anleger können Anteile an einem solchen Fonds an der Börse kaufen. Anders als Anteile an Immobilienfonds können börsennotierte REITs wie Aktien gehandelt werden. Nach dem Gesetz sollen Steuern nicht auf die Gewinne der REITs-Gesellschaften,

sondern auf die Gewinnausschüttungen beim Anleger erhoben werden.

Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen vom 28.05.2007
BGBl. I 2007, S. 914
Geltung ab 01.01.2007

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

Am 7. Juni 2007 ist die Novelle des seit Jahren umstrittenen Fluglärmgesetzes in Kraft getreten. Damit gelten für die Umgebung der größeren zivilen und militärischen Flugplätze veränderte und weiter gehende bauliche Schallschutzanforderungen.

Den Kern der Novelle bildet eine Verschärfung der Grenzwerte für die **Lärmschutzzonen**, so dass angemessen große Schutzzonen um die Flugplätze entstehen. Die Kosten des Schallschutzes sind vom Flugplatzbetreiber zu tragen. Bei der Verschärfung der Grenzwerte um 10 bis 15 Dezibel wurden der aktuelle Stand der Lärmwirkungsforschung die neuere Rechtsprechung zum Fluglärmenschutz berücksichtigt. Die neuen Grenzwerte für die Lärmschutzbereiche orientieren sich maßgeblich an aktuellen Empfehlungen des Sachverständigenrates für Umweltfragen (SRU) zu den erforderlichen Verbesserungen beim Schutz vor Umgebungslärm.

Für den Neu- und Ausbau eines Flugplatzes legt das novelierte Fluglärmgesetz eigenständige Grenzwerte fest. Mit den verschärften Anforderungen wird dem größeren Planungsspielraum beim Neu- und Ausbau von Flugplätzen Rechnung getragen und die erhöhte Belästigungswirkung neuer oder veränderter Lärmquellen berücksichtigt. Das Gesetz schreibt zudem vor, dass beim Neubau und bei der wesentlichen bau-



6. vhw-Recherche

lichen Erweiterung von Flugplätzen der Flugplatzhalter den Anwohnern in der besonders belasteten Tag-Schutzzone 1 eine Entschädigung dafür zahlen muss, dass der Außenwohnbereich (Terrassen, Balkone) aufgrund des Fluglärms nur noch eingeschränkt genutzt werden kann.

Die für den Neubau und die wesentliche bauliche Erweiterung von Flugplätzen festgelegten Anforderungen an den passiven Schallschutz bei Wohngebäuden sind auch im Rahmen der Genehmigung eines Flugplatzes bzw. bei der Planfeststellung von maßgeblicher Bedeutung. Der Gesetzgeber hat erstmals den erforderlichen Umfang des passiven Schallschutzes mit Wirkung auch für den Neu- und Ausbau bestimmt.

Für Flughäfen mit relevantem Nachtflugbetrieb ist erstmals die Festlegung von **Nacht-Schutzzonen** geregelt.

Für bestehende Wohnungen in der inneren Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone sieht das novellierte Fluglärmgesetz einen qualitativ hochwertigen baulichen Schallschutz vor. Zugleich schränkt das Gesetz in diesen Bereichen den Neubau von Wohnungen und die Errichtung von schutzbedürftigen Einrichtungen ein, um dem Entstehen künftiger Lärmkonflikte vorzubeugen.

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (BGBl. I S. 282), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 2007

BGBl. I S. 986

Geltung ab 07.06.2007

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Der Bundestag hat nach langen Diskussionen die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes verabschiedet.

Das im März 2007 im Bundesgesetzblatt verkündete neue Wohnungseigentumsgesetz tritt am 01. Juli vollständig in Kraft. Künftig gelten für Streitigkeiten rund um das Wohnungseigentumsrecht die Vorschriften der ZPO anstatt wie bisher die des FGG. Die Gesetzesnovelle soll die Verwaltung von Eigentumswohnungen vereinfachen. Durch die verstärkte Zulassung von Mehrheitsentscheidungen wird es möglich, als notwendig erkannte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch gegen den Willen einzelner Miteigentümer durchzusetzen.

Außerdem wurden Regelungen zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft und zur Haftungsbeschränkung der Wohnungseigentümer beschlossen. Das novellierte Gesetz vereinheitlicht auch das Gerichtsverfahren in Wohnungseigentumssachen mit dem in anderen privatrechtlichen Streitigkeiten.

Die Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes treten am 1. Juli 2007 in Kraft.

Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. März 2007

Geltung ab 01.07.2007

BGBl. I S. 370

Verordnung über energiesparenden Wärme- schutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)

Das Bundeskabinett hat am 27. Juni 2007 die Energieeinsparverordnung 2007 endgültig verabschiedet. Im Kern wird mit der Verordnung auch der Energieausweis **für Bestandsgebäude** bei Vermietung und Verkauf verpflichtend eingeführt. Die Bundesregierung hat damit den vom Bundesrat am 08.06.2007 vorgeschlagenen Änderungen der Regierungsvorlage zur Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude zugestimmt.

Den Energieausweis gibt es künftig in zwei verschiedenen Varianten, als bedarfsorientierter Ausweis – Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs – und als verbrauchsorientierter Ausweis – Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Energieverbrauchs. Welcher Ausweis verwendet werden kann, richtet sich nach der Größe, dem Baujahr und der energetischen Qualität des Gebäudes. Der Energieausweis ist in der Regel zehn Jahre gültig.

Die für Neuvermietung und Verkauf von Wohngebäuden geltende Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises kann damit wie geplant stufenweise für die verschiedenen Wohngebäudetypen erfolgen. Der Energieausweis wird zeitlich versetzt verpflichtend,

- ab 01. Juli 2008 für Wohngebäude bis Baujahr 1965,
- ab 01. Januar 2009 für alle anderen Wohngebäude.

Für die sogenannten Nichtwohngebäude im Bestand (z. B. Bürogebäude, Geschäftshäuser) dürfen nach Wahl des Eigentümers oder Vermieters bedarfs- oder verbrauchsorientierte Energieausweise verwendet werden. Hier gilt als Termin der 01. Juli 2009. Ab dann müssen in öffentlichen Gebäuden mit

regelmäßigem Publikumsverkehr die Energieausweise gut sichtbar ausgehängt werden.

Die Energieeinsparverordnung berechtigt einen breiten Kreis qualifizierter Berufsgruppen zur Ausstellung von Energieausweisen, darunter insbesondere auch Handwerker aus den Bereichen des Bau-, Ausbau- oder anlagentechnischen Gewerbes.

Die Energieeinsparverordnung wird in Kürze im Bundesgesetzblatt veröffentlicht werden und am ersten Tag des dritten auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft treten.

Beschluss des Bundesrates vom 08. Juni 2007

BR-Drucks. 282/07

Geltung stufenweise ab 01.07.2008

Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz – USchadG)

Am 10. Mai 2007 wurde das Umweltschadensgesetz verabschiedet und im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Das Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) dient der Umsetzung der EG-Umwelthaftungsrichtlinie 2004/35/EG in deutsches Recht. Laut Beschluss des EU-Parlaments hätte die Umsetzung der EG-Umwelthaftungsrichtlinie in nationales Recht der EU-Mitgliedstaaten bis zum 30. April 2007 erfolgen müssen. Das Umweltschadensgesetz tritt nun am 14. November 2007 in Kraft und sieht eine rückwirkende Haftung für Schäden vor, die zwischen dem 30. April und dem 14. November verursacht wurden.



6. vhw-Recherche

Während das deutsche Umwelthaftungsrecht im Wesentlichen zivilrechtlich geprägt ist und somit die individuellen Schadensersatzansprüche von Privatpersonen betraf, wird mit der gesetzlichen Neuregelung eine neue Haftungsverteilung eingeführt. Insbesondere Schäden an der biologischen Vielfalt (Biodiversität), an Gewässern und dem Boden können öffentlich-rechtlich geltend gemacht werden. Bislang fehlten dem deutschen Recht Regelungen zur Sanierung für Schäden an der Biodiversität. Mit dem Umweltschadensgesetz werden erstmals einheitliche Anforderungen für die Sanierung von unfallbedingten Umweltschäden – im Speziellen von Ökoschäden – formuliert.

Das Gesetz gilt nicht für Personen- und Gesundheitsschäden, Schäden am Privateigentum und für wirtschaftliche Verluste.

Artikel 1 G. v. 10.05.2007

Geltung ab 14.11.2007

BGBI. I S. 666

Gesetz zur Neuregelung des Rechts der Verbraucherinformation

Der Bundestag hat am 05.07.2007 dem neuen Gesetzesentwurf für mehr Verbraucherinformation zugestimmt.

Die Bürger sollen mit dem neuen Gesetz schneller Klarheit über Risiken von Lebensmitteln erhalten. Insbesondere sollen Verbraucherinnen und Verbraucher Zugang zu den Informationen von Behörden bezüglich des Lebensmittel- und Futtermittelgesetzbuches (LFGB) und des Weingesetzes erhalten. Darüber hinaus werden die Fälle ausgeweitet, in denen die Behörden von sich aus die Öffentlichkeit ohne Namensnennung über marktrelevante Vorkommnisse informieren sollen. Zudem werden die Staatsanwaltschaften verpflichtet, die Überwachungsbehörden vor der Einleitung eines Strafverfahrens

bei Verstößen gegen das LFGB oder des Weingesetzes zu unterrichten.

Das Gesetz basiert auf zwei Säulen, die sich ergänzen:

- Die Verbraucherinnen und Verbraucher erhalten ein Auskunftsrecht auf die Informationen, die den Behörden vorliegen.
- Die Behörden erhalten eine tragfähige rechtliche Grundlage zur vorsorglichen Information der Öffentlichkeit über Missstände bei Lebensmitteln und Bedarfsgegenständen.

Der Bundestag hatte bereits im vergangenen Jahr ein Verbraucherinformationsgesetz verabschiedet. Dieses hatte der Bundespräsident jedoch zurückgewiesen. Aus Sicht des Staatsoberhauptes war das Gesetz nicht verfassungskonform, weil es den Gemeinden Aufgaben übertrug. Dies ist dem Bund nach der Föderalismusreform 2006 nicht mehr zulässig. Der überarbeitete Gesetzentwurf sorgt jetzt für Rechtsklarheit.

Gesetz zur Neuregelung des Rechts der Verbraucherinformation

BT Drs. 16/5732 v. 20.06.2007

Laufende Gesetzgebungsverfahren

Umweltgesetzbuch

Nach den Ankündigungen der Politik und des Koalitionsvertrags der Großen Koalition soll noch in dieser Legislaturperiode die Verabschiedung eines Umweltgesetzbuchs erfolgen.

Das UGB soll dazu dienen, die bisherige, teils recht unübersichtliche Rechtslage zu systematisieren und zu harmonisieren. Der sog. mediale (d. h. nach Umweltmedien geordnete) Ansatz soll überwunden und zu einem verstärkt integrativen Ansatz des europäischen Umweltrechts geführt werden.

Im September 2007 soll ein Referentenentwurf für ein Kern-UGB vorliegen und im Anschluss die Abstimmung zwischen den Ressorts und die Abstimmung mit den Ländern erfolgen. Bis April 2008 soll der Gesetzesentwurf im Bundeskabinett beschlossen und in den Bundestag eingebracht werden. Das Gesetzgebungsverfahren für das Kern-UGB soll spätestens im Dezember 2008 abgeschlossen werden. Die Fertigstellung des UGB steht unter einem erheblichen Zeitdruck.

Änderung des Raumordnungsgesetzes des Bundes im Zuge der Föderalismusreform

Die Überführung der Raumordnung in die konkurrierende Gesetzgebung im Rahmen der Föderalismusreform macht eine Novellierung des Raumordnungsgesetzes erforderlich.

Die rechtliche Grundlage für die Raumordnung – und damit auch für deren wichtigstes Instrument, die Raumordnungspläne – bieten die Raumordnungsgesetze des Bundes und der Länder. Als Ergebnis der Föderalismusreform wurde im Jahr 2006 das Grundgesetz dahin geändert, dass die Raum-

ordnung aus der Rahmengesetzgebung in die konkurrierende Gesetzgebung mit Abweichungsrecht für die Länder überführt wurde (Art. 74 Abs. 1 Nr. 31 GG i. V. m. Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 GG). Das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) soll an die neue Verfassungsrechtslage angepasst werden. Der Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens dieser grundlegenden Novellierung ist bis Ende 2008 vorgesehen.

Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements

Der Bundestag hat am 06. Juli 2007 das „Gesetz zur weiteren Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements“ verabschiedet. Die Bundesregierung hatte das Gesetz im Februar ins parlamentarische Verfahren gegeben.

Nach dem Gesetzesentwurf können künftig alle, die sich nebenberuflich im mildtätigen, gemeinnützigen oder kirchlichen Bereich engagieren, einen Steuerfreibetrag von 500 Euro jährlich beanspruchen. Einzige Bedingung hierfür ist, dass sie nicht bereits von anderen Regelungen profitieren.

Ehrenamtliches Engagement wird nicht nur finanziell stärker unterstützt. Das Spendenrecht soll insgesamt einfacher, übersichtlicher und praktikabler werden. Die gemeinnützige Arbeit soll erleichtert und die Spendenbereitschaft von Bürgerinnen und Bürgern unterstützt werden.

Im September wird das Gesetz im Bundesrat abschließend beraten. Stimmt er zu, wird es rückwirkend zum 1. Januar 2007 in Kraft treten. Steuerpflichtige können dann wählen, ob sie für das Steuer-Veranlagungsjahr 2007 noch das alte oder bereits das neue Recht in Anspruch nehmen.

Gesetzesentwurf der Bundesregierung v. 3.5.2007
BT-Drs. 16/15200



6. vhw-Recherche

Die Modernisierung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen Föderalismusreform II

In der zweiten Stufe der Föderalismusreform geht es um die Modernisierung der Finanzbeziehungen zwischen Bund und Ländern, um diese an die veränderten Rahmenbedingungen für die Wachstums- und Beschäftigungspolitik anzupassen. Ziel ist die Stärkung der Eigenverantwortung der Gebietskörperschaften und ihrer aufgabenadäquaten Finanzausstattung. Entsprechende Vorschläge sollen in einer gemeinsamen Kommission von Bundestag und Bundesrat erarbeitet werden. Im März 2007 nahm die Kommission ihre Arbeit auf.

6.2.2 Soziale Wohnraumförderung 2007

Die Unterstützung der Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt ist nach wie vor Aufgabe des Sozialstaates. Der traditionelle soziale Wohnungsbau hat in einer Zeit allgemeinen Wohnungsmangels vor allem das Wohnungsangebot ausgeweitet. Mit der sozialen Wohnraumförderung wird der vorhandene Wohnungsbestand stärker zur Lösung von Wohnraumversorgungsproblemen einbezogen. Zugleich leistet die soziale Wohnraumförderung auch einen Beitrag zur Stadtentwicklung insbesondere in benachteiligten Quartieren. Die soziale Wohnraumförderung ist nach einer durchgreifenden Reform der rechtlichen Grundlagen im Jahr 2002 an die Stelle des sozialen Wohnungsbaus getreten.

Im Rahmen der Föderalismusreform wurde die Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur Sozialen Wohnraumförderung zum 01. September 2006 vom Bund auf die Länder übertragen; ab 01. Januar 2007 sind Bundesfinanzhilfen für die Soziale Wohnraumförderung nicht mehr möglich. Diese Aufgaben-

übertragung berücksichtigt, dass sich der Wohnungsbedarf regional sehr unterschiedlich entwickelt hat und die Wohnraumversorgungsprobleme weitgehend gelöst sind. Bereits mit der Reform des Wohnungsbaurechts im Jahr 2001 waren die bundesrechtlichen Regelungen flexibilisiert und die Spielräume der Länder, über den Einsatz von Fördermitteln zu entscheiden, deutlich vergrößert worden. Soweit das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) des Bundes nicht durch landesrechtliche Regelungen ersetzt wird, bleibt es weiterhin gültig.

Den Ländern obliegt künftig das Recht zur Gesetzgebung in diesem Bereich und zur Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung. Sie erhalten hierfür zunächst bis einschließlich 2013 vom Bund eine Kompensation in Höhe von 518,2 Millionen Euro jährlich. Dieser Betrag entspricht mehr als dem Doppelten der Finanzhilfen, die die Länder nach der geltenden Finanzplanung in den nächsten Jahren erhalten hätten. Die Länder haben also nach der Übertragung der sozialen Wohnraumförderung eine sichere Finanzierungsperspektive für die künftige Aufgabenwahrnehmung in eigener Verantwortung.

Die Länder konkretisieren in ihren Fördervorschriften die Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes und bestimmen mit ihren Programmen je nach der regionalen Wohnungsmarktsituation und Bedarfslage die Schwerpunkte der Förderung. Sie bewilligen den Antragstellern (z. B. Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Einzelbauherren) die Fördermittel. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Sie erfolgt durch Bereitstellung von Darlehen zu Vorzugsbedingungen und von Zuschüssen, die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie durch die Bereitstellung von verbilligtem Bauland.

6.2.3 Städtebauförderung 2007

Die „Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen an die Länder nach Art. 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen Städtebauförderung 2007“ (VV Städtebauförderung 2007) ist nach Unterzeichnung durch alle 16 Bundesländer am 25. Mai 2007 in Kraft getreten.

Insgesamt stellt der Bund insgesamt **539.793 Mio. Euro** für die Städtebauförderung mit den Programmbereichen Soziale

Stadt, Stadtumbau Ost, Stadtumbau West, Städtebaulicher Denkmalschutz sowie die Allgemeine Städtebauförderung in Ost und West bereit.

Nach der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2007 sind Finanzhilfen des Bundes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen in folgenden Bereichen vorgesehen:

- **Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Städten und Dörfern** i.H.v. rund **160 Mio. Euro** (neue Länder: 80 Mio. Euro; alte Länder: 80 Mio. Euro)

- **Städtebaulicher Denkmalschutz** in den **neuen Ländern** i.H.v. **90 Mio. Euro**
- **Stadtumbau Ost und West** i.H.v. rund **185 Mio. Euro** (neue Länder: 109.793 Mio. Euro; alte Länder: 75.000 Mio. Euro)
- **Soziale Stadt** i.H.v. **105 Mio. Euro.**

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Die städtebauliche Erneuerung soll die Erhaltung und Modernisierung von Gebäuden und die Verbesserung des Wohnumfeldes in den Städten und Gemeinden

Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung im Programmjahr 2007							
Finanzhilfen des Bundes in Tsd. €							
Bundesland	Programmbereich						
	Allg. Programm alter Länder	Stadtumbau West alte Länder	Allg. Programm neue Länder	Städtebaul. Denkmalschutz neue Länder	Stadtumbau Ost neue Länder	Soziale Stadt	Insgesamt
Baden-Württemberg	12.424	8.979				12.723	34.126
Bayern	14.636	10.622				14.534	39.792
Berlin	2.910	4.312	6.416	7.218	8.805	5.442	35.103
Brandenburg			13.736	15.453	18.852	3.493	51.534
Bremen	835	1.075				986	2.896
Hamburg	2.127	1.304				2.424	5.855
Hessen	7.122	5.936				7.680	20.738
Mecklenburg-Vorpommern			9.333	10.499	12.808	2.442	35.082
Niedersachsen	9.367	9.664				9.693	28.724
Nordrhein-Westfalen	21.176	22.573				23.569	67.318
Rheinland-Pfalz	4.764	4.344				4.736	13.844
Saarland	1.254	1.801				1.301	4.356
Sachsen			24.107	27.121	33.085	6.004	90.317
Sachsen-Anhalt			13.782	15.504	18.914	3.519	51.719
Schleswig-Holstein	3.385	4.390				3.379	11.154
Thüringen			12.626	14.205	17.329	3.075	47.235
Insgesamt:	80.000	75.000	80.000	90.000	109.793	105.000	539.793

Quelle: VV Soziale Wohnraumförderung 2006

6. vhw-Recherche

ermöglichen sowie die Innenstädte und Stadtteilzentren revitalisieren. Ohne finanzielle Unterstützung des Bundes und der Länder, die ein Drittel der förderungsfähigen Kosten ausmacht, könnten die Städte und Gemeinden diese Aufgaben nicht bewältigen. Derzeit werden in dem Programmbereich 532 Maßnahmen/Gebiete in den neuen und 518 in den alten Ländern gefördert. Die Finanzhilfen müssen nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs (BauGB) eingesetzt werden.

Land	i. v. H.	Tsd. Euro
neue Bundesländer		
Berlin/Ost	8,020	6.416
Brandenburg	17,170	13.736
Mecklenburg-Vorpommern	11,666	9.333
Sachsen	30,134	24.107
Sachsen-Anhalt	17,227	13.782
Thüringen	15,783	12.626
Gesamt	100,000	80.000
alte Bundesländer		
Baden-Württemberg	15,530	12.424
Bayern	18,295	14.636
Berlin/West	3,638	2.910
Bremen	1,043	835
Hamburg	2,659	2.127
Hessen	8,902	7.122
Niedersachsen	11,709	9.367
Nordrhein-Westfalen	26,470	21.176
Rheinland-Pfalz	5,955	4.764
Saarland	1,568	1.254
Schleswig-Holstein	4,231	3.385
Gesamt	100,000	80.000
Insgesamt (alle Länder)		160.000

Quelle: Bundesminist. für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2007

Bestandteil der Gesamtmaßnahme können entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 136 ff. BauGB und §§ 165 ff. BauGB) die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen sowie Leistungen von Sanierungs- und Entwicklungsträgern sowie anderen Beauftragten sein.

Gegenstand von Sanierungsmaßnahmen kann auch der Stadtumbau sein. Die Mittel können eingesetzt werden, um zur Lösung der städtebaulichen Probleme beizutragen, die sich aus dem Leerstand von Wohnungen ergeben, soweit dieser eine Funktionsschwäche i.S.v. § 136 BauGB darstellt.

Städtebaulicher Denkmalschutz (nur neue Länder)

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung von Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Erhaltung historischer Stadtkerne in den neuen Ländern. Zur Zeit werden 152 Städte gefördert. Die Finanzhilfen werden regelmäßig in Gebieten mit städtebaulicher Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) eingesetzt. Die Förderung des Bundes im Programmbereich „Städtebaulicher Denkmalschutz“ beträgt 40% der förderungsfähigen Kosten.

Stadtumbau Ost und West

Die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung des Stadtumbaus sind bestimmt für die Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Die Mittel sollen die Gemeinden befähigen, sich frühzeitig auf Strukturveränderungen vor allem in Demografie und Wirtschaft und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen.

Förderhöhe 2007		
Land	i. v. H.	Tsd. Euro
Berlin/Ost	8,020	7.218
Brandenburg	17,170	15.453
Mecklenburg-Vorpommern	11,666	10.499
Sachsen	30,134	27.121
Sachsen-Anhalt	17,227	15.504
Thüringen	15,783	14.205
Gesamt	100,000	90.000

Quelle: Bundesminist. für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2007

Stadtumbaumaßnahmen sollen insbesondere dazu beitragen, dass

- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
- innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
- nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
- einer anderen Nutzung nicht zufühbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
- freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
- innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

Förderfähig sind dabei Gesamtmaßnahmen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Bei der Weiterentwicklung des **Stadtumbaus Ost** soll künftig die Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere stärker in den Vordergrund treten. Die bauliche Sicherung von Stadtbild prägenden Gebäuden wird weiter erleichtert. Durch eine Anpassung der Rückbaupauschale wird auch der Rückbau von Wohnungen effektiver gefördert. Außerdem enthält die VV 2007 mit der Einführung einer „Experimentierklausel“ eine Neuregelung zum kommunalen Eigenanteil. Danach können in Kommunen mit besonders schwieriger Haushaltslage Mittel, die der geförderte Eigentümer oder ein privater Investor aufbringt, durch Einzelfallentscheidung als kommunaler Eigenanteil gewertet werden. Der von der Kommune selbst zu erbringende Eigenanteil muss danach noch mindestens 10% betragen.

Soziale Stadt

Das Programm „Soziale Stadt“ wurde 1999 gestartet, um der zunehmenden sozialen und räumlichen Spaltung in den Städten entgegenzuwirken. Durch das Programm werden zur Zeit in 447 Programmgebieten in 284 deutschen Städten und Gemeinden neue Herangehensweisen in der Stadtteilentwicklung gefördert. Ziele des Programms sind u.a.

Bundesländer	Stadtumbau Ost Rückbau/Aufwertung			Insgesamt Tsd. €
	i. v. H.	ursprüngliche Bundesmittel Tsd. €	zusätzliche Bundesmittel Tsd. €	
Berlin/Ostteil	8,012	7.201	1.604	8.805
Brandenburg	17,170	15.418	3.434	18.852
Mecklenburg-Vorpommern	11,666	10.475	2.333	12.808
Sachsen	30,134	27.058	6.027	33.085
Sachsen-Anhalt	17,227	15.469	3.445	18.914
Thüringen	15,783	14.172	3.157	17.329
Gesamt:	100,000	89.793	20.000	109.793

Quelle: Bundesminist. für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2007

6. vhw-Recherche

- die physischen Wohn- und Lebensbedingungen sowie die wirtschaftliche Basis in den Stadtteilen zu stabilisieren und zu verbessern,
- die Lebenschancen durch Vermittlung von Fähigkeiten, Fertigkeiten und Wissen zu erhöhen,

Verteilung der Finanzhilfen des Bundes für den Programmbereich „Stadtumbau West“ 2007		
Land	i. v. H.	Tsd. Euro
Baden-Württemberg	11,973	8.979
Bayern	14,163	10.622
Berlin/West	5,749	4.312
Bremen	1,433	1.075
Hamburg	1,738	1.304
Hessen	7,915	5.936
Niedersachsen	12,886	9.664
Nordrhein-Westfalen	30,097	22.573
Rheinland-Pfalz	5,792	4.344
Saarland	2,401	1.801
Schleswig-Holstein	5,853	4.390
Gesamt:	100,000	75.000

Quelle: Bundesminist. für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2007

- Gebietsimage, Stadtteilöffentlichkeit und die Identifikation mit den Quartieren zu stärken.

Der Bund stellt im Jahr 2007 zur Förderung von Maßnahmen der Sozialen Stadt 105 Mio. Euro zur Verfügung. Der Beitrag des Bundes an der Finanzierung der förderfähigen Kosten in den Programmgebieten der Sozialen Stadt beträgt ein Drittel.

Die Mittel werden für Investitionen in städtebauliche Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Gebieten eingesetzt, die auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind. Die Probleme dieser Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf sind mit einem

integrierten Stadtentwicklungskonzept im Sinne einer ganzheitlichen Aufwertungsstrategie in einem umfassenderen Zusammenhang zielgerichteter sozialer und ökologischer Infrastrukturpolitik anzugehen. Gefördert werden die Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme.

Dazu zählen insbesondere folgende Maßnahmegruppen:

- 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,
- Verbesserung des Angebots an bedarfsgerechten Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten,
- Integration von Migrantinnen und Migranten,
- Maßnahmen für eine sichere Stadt,
- Umweltentlastung,
- Öffentlicher Personennahverkehr,
- Wohnumfeldverbesserung,
- Stadtteilkultur,
- Freizeit.

Um die über bauliche Investitionen hinausgehenden Ziele der Sozialen Stadt zusätzlich zu unterstützen, gibt es seit 2006 das Instrument der Modellvorhaben. Von den Bundesmitteln für die Soziale Stadt 2007 dürfen 35 Mio. Euro auch für das Modellvorhaben in den Gebieten der Sozialen Stadt auch für Zwecke wie Spracherwerb, Verbesserung von Schul- und

Verteilung der Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von Maßnahmen der Sozialen Stadt im Jahr 2007		
Bundesland	i.v.H.	in Tsd. €
Baden-Württemberg	12,117	12.723
Bayern	13,842	14.534
Berlin	5,183	5.442
Brandenburg	3,327	3.493
Bremen	0,939	986
Hamburg	2,309	2.424
Hessen	7,314	7.680
Mecklenburg-Vorpommern	2,326	2.442
Niedersachsen	9,231	9.693
Nordrhein-Westfalen	22,447	23.569
Rheinland-Pfalz	4,510	4.736
Saarland	1,239	1.301
Sachsen	5,718	6.004
Sachsen Anhalt	3,352	3.519
Schleswig-Holstein	3,218	3.379
Thüringen	2,928	3.075
Insgesamt:	100,000	105.000

Quelle: Bundesminist. für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2007

Bildungsabschlüssen, Betreuung von Jugendlichen in der Freizeit sowie im Bereich der lokalen Ökonomie wie Gründerzentren eingesetzt werden.

6.2.4 Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

In den wohnungswirtschaftlichen Programmen von Bundesregierung und KfW-Förderbank finden Antragsteller, die Gebäude oder Wohnungen kaufen, modernisieren und/oder energetisch sanieren wollen, ein breit gefächertes Programmangebot. Wer ein Gebäude oder eine Wohnung modernisieren will, kann Einzelmaßnahmen oder ganze „Maßnahmenpakete“ gefördert bekommen.

Darüber hinaus werden der Neubau energiesparender Gebäude sowie die Schaffung von Wohneigentum (auch der Erwerb von Anteilen an einer Wohnungsgenossenschaft) gefördert. Die Förderung erfolgt über die Bereitstellung zinsgünstiger Darlehen durch die KfW-Förderbank. Im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm ist auch eine Förderung über Zuschüsse möglich.

Bauen, Wohnen, Energie sparen

Durch das erweiterte Fördervolumen wurden die Maßnahmen zur Förderung des Mittelstandes, für den Umwelt- und Klimaschutz, die Ausbildung der Kinder, die Infrastruktur, die deutsche und die europäische Wirtschaft und nicht zuletzt die Entwicklungs- und Transformationsländer erweitert verstärkt.

Für 2007 werden im Bereich Klimaschutz verstärkt Energieeinsparung, Energieeffizienz und CO₂-Minderung gefördert. Ebenso wird die Förderung Erneuerbarer Energien ausgebaut.

Durch Verbesserungen und Erweiterungen beim CO₂-Gebäudesanierungsprogramm können Bauherren, die durch eine Sanierung die gesetzlichen Neubaustandards nicht nur



6. vhw-Recherche

einhalten, sondern den Energieverbrauch um mindestens 30% unter Neubaustandard senken, zusätzlich zu den besonders günstigen Konditionen einen Tilgungszuschuss von 12,5% des Darlehens (maximal 6.250 EUR pro Wohneinheit) erhalten. Alternativ zu Darlehen gibt es seit dem 01. Januar 2007 Investitionszuschüsse. Auch für Kommunen, die ihre Schulen, Turnhallen oder Kindergärten energetisch sanieren wollen, gibt es jetzt spezielle Fördermöglichkeiten zur energetischen Sanierung. Der Nachholbedarf auf diesem Gebiet ist besonders groß. Ebenso wurde die Förderung der energetischen Gebäudesanierung auf gemeinnützige Organisationen und karitative Einrichtungen ausgedehnt.

Im gewerblichen Bereich entwickelt die KfW momentan ein neues Konzept, das den Unternehmen sowohl Beratung als auch Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen bieten soll. Zur Verbesserung der Finanzierungsbedingungen von Gründern, jungen Unternehmen und kleinen Mittelständlern startet die KfW die Initiative „**Kleiner Mittelstand**“. Mit verschiedenen Maßnahmen soll erreicht werden, dass Banken und Sparkassen ihre betriebswirtschaftlich nachvollziehbare Zurückhaltung bei der Vergabe kleinvolumiger Kredite an diese Zielgruppe lockern. Mit einem neuen, standardisierten schlanken Kreditprodukt für kleine, etablierte Mittelständler sollen Bearbeitungskosten gesenkt werden. Außerdem will sich die KfW den Kreditinstituten noch mehr als Risikopartner anbieten. (Unternehmerkredit: Neu ab dem 02. Juli 2007 ist eine 50%-ige Haftungsfreistellung für Unternehmen und Freiberufler, die seit zwei Jahren am Markt tätig sind.)

Im **CO₂-Gebäudesanierungsprogramm** starten ab dem 01. Januar 2007 zusätzliche Förderanreize zur Energieeinsparung im Wohngebäudebestand. Die Förderung der begehrten Maßnahmenpakete (z. B. Kombination von Austausch der Heizung, der Fenster und Wärmedämmung der Außenwände) sowie der energetischen Sanierung auf Neubau-Niveau gemäß

der Energieeinsparverordnung bleibt bestehen. Zusätzlich wird nunmehr auch die Sanierung auf einem Niveau von 30% unter den Neubau-Anforderungen gefördert. Das Programm wurde zudem vereinfacht und an aktuelle technische Entwicklungen sowie gestiegene Energiepreise angepasst. Um eine gute technische Qualität zu erreichen, müssen alle Maßnahmen von Fachunternehmen durchgeführt werden.

Ab dem 01. Mai 2007 bietet die bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau in ihrem Programm „**Erneuerbare Energien**“ wesentlich attraktivere Fördermöglichkeiten an. Sie betreffen große Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung, Warmwasserbereitung, solaren Kühlung oder zur Bereitstellung von industrieller Prozesswärme. Diese Technologien werden mit zinsgünstigen Darlehen und Tilgungszuschüssen des Bundesumweltministeriums in Höhe von 30% der Investitionskosten ab 40 m² Kollektoroberfläche gefördert. Zusätzlich können Antragsteller eine Förderung für neu errichtete oder zu erweiternde Nahwärmenetze erhalten, die mindestens 50% mit regenerativer Wärme gespeist werden. Außerdem startet die KfW am 01. Mai 2007 den „**Innovationsbonus**“. Mit ihm können Privatleute und Unternehmen, deren Anlagen besondere Qualitätsanforderungen erfüllen, die Fördersumme verdreifachen. Je nach Anlagentyp gilt diese neue Regelung für Solaranlagen mit einer Kollektorfläche von 20 m² bis 40 m².

Mit dem KfW-Programm „**Wohnraum Modernisieren**“ werden Privatpersonen gefördert, unter anderem aber auch Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die in selbst genutzte oder vermietete Altbauten investieren, um bestimmte Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung oder – bei Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten – zur Verbesserung der Außenanlagen durchzuführen (so genannte „**STANDARD-Maßnahmen**“). Hierzu zählt z. B. auch die Erneuerung der Fenster (bei Anträgen, die vor dem 01. Juni 2006 bei der KfW eingegangen sind, wird

die Erneuerung der Fenster noch als ÖKO-PLUS-Maßnahme gefördert). Als weitere STANDARD-Maßnahme gilt der Rückbau von leer stehenden, dauerhaft nicht mehr benötigten Mietwohngebäuden in den neuen Ländern und Berlin (Ost). Außerdem werden als so genannte „ÖKO-PLUS-Maßnahmen“ auch Investitionen zum Wärmeschutz der Gebäudeaußenhülle (z. B. Wärmedämmung von Dach und Fassade) und zur Erneuerung der Heizungstechnik auf der Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung oder Nah-/Fernwärme sowie der Austausch von Einzelöfen und Nachtspeicherheizungen unterstützt.

Die Förderung wird unabhängig vom Einkommen gewährt. Umschuldungen und Nachfinanzierungen sind allerdings ausgeschlossen. Ab dem 01. Januar 2007 entfällt auch die Förderung von Niedertemperaturkesseln. Außerdem ist beim Einbau von Heizungsanlagen stets ein hydraulischer Abgleich vorzunehmen.

Ab dem 01. Januar 2007 werden die Fördermittel in der ÖKO-PLUS-Variante nur gewährt, wenn die Maßnahmen durch ein Fachunternehmen durchgeführt werden.

Die Laufzeit des Darlehens beträgt mindestens 4 und maximal 30 Jahre. Davon ist mindestens ein Jahr und bei einer Laufzeit von bis zu 10 Jahren höchstens 2, bei einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren höchstens 3, und bei einer Laufzeit von bis zu 30 Jahren höchstens 5 Jahre tilgungsfrei.

Der Zinssatz wird für 5 oder 10 Jahre festgelegt, danach unterbreitet die KfW der durchleitenden Bank ein neues Angebot. Der konkrete Zinssatz richtet sich nach dem Anteil der Gesamtkosten, der auf die jeweiligen Maßnahmen entfällt: Der Kreditanteil, mit dem die ÖKO-PLUS-Maßnahmen finanziert werden, wird auch zum Zinssatz für ÖKO-PLUS-Maßnahmen vergeben, und der Anteil, mit dem die STANDARD-Maßnahmen finanziert werden, dementsprechend zum Zinssatz für STANDARD-Maßnahmen.

Ab dem 01. Januar 2007 muss der programmgemäße und zeitgerechte Einsatz der Mittel in der ÖKO-PLUS-Variante innerhalb von 9 Monaten nach Vollauszahlung des Darlehens der Hausbank durch die Vorlage der Rechnungen der Fachunternehmen nachgewiesen werden.

Mit dem Förderprogramm **„Ökologisch Bauen“** werden die Errichtung von besonders energiesparenden Gebäuden (Energiesparhäuser mit einem Primärenergiebedarf von 40 oder 60 kWh/m² und Jahr sowie Passivhäuser) und der Einbau von Heizungstechnik zur Nutzung erneuerbarer Energien gefördert.

Der Zinssatz liegt für Energiesparhäuser 40 und Passivhäuser für 20 Jahre Laufzeit zwischen effektiv 2,78 und 3,39% p. a. (Stand: Februar 2007)).

Im Programm Ökologisch Bauen werden für Energiesparhäuser 40 und 60 sowie für Passivhäuser bessere Zinskonditionen und Förderhöchstbeträge von 50.000 EUR (bisher beim Energiesparhaus 60 nur 30.000 EUR und bei Heizungstechnik mit erneuerbaren Energien 10.000 EUR) angeboten.

Mit dem neuen Programm **„Solarstrom erzeugen“** werden Photovoltaik-Anlagen mit Darlehen bis maximal 50.000 Euro gefördert. Mittel aus dem neuen Programm stehen privaten und gewerblichen Antragstellern sowie Landwirten zur Verfügung. Anlagen mit einem Kreditbedarf von mehr als 50.000 Euro, die gewerblich betrieben werden, können im ERP-Umwelt- und Energiesparprogramm und KfW-Umwelt-Programm mitfinanziert werden.

Der Zinssatz würde beispielsweise bei einer Laufzeit des Kredites von 10 Jahren, 2 tilgungsfreien Anlaufjahren und einer Zinsbindung von 10 Jahren nom. 3,60% p. a. und eff. 4,66% p. a. betragen (Stand: Februar 2007).

Das **„KfW-Umweltprogramm“** dient der langfristigen Finanzierung von Umweltschutzmaßnahmen zu einem besonders



6. vhw-Recherche

günstigen Zinssatz. Der besondere Vorteil für den Endkreditnehmer besteht darin, dass der günstige Zinssatz für bis zu 20 Jahre fest ist und damit eine sichere Kalkulationsgrundlage darstellt.

Antragsberechtigt sind In- und ausländische Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, freiberuflich Tätige, Betreibermodelle in der Entsorgungswirtschaft, Unternehmen, an denen die öffentliche Hand, Kirchen oder karitative Organisationen beteiligt sind.

Mitfinanziert werden Investitionen in Deutschland, die dazu beitragen, die Umweltsituation wesentlich zu verbessern. Hierzu zählen unter anderem Maßnahmen zur Energieeinsparung und zum Einsatz regenerativer Energiequellen (Klimaschutz, CO₂-Minderung).

Außerdem werden Umweltinvestitionen außerhalb von Deutschland Ausland gefördert:

- im grenznahen Bereich, sofern diese Vorhaben zur Verbesserung der Umweltsituation in Deutschland beitragen und
- im gesamten Ausland, wenn es sich um Investitionen deutscher Unternehmen handelt.

In welchem Umfang kann mitfinanziert werden? Bis zu 75% der förderfähigen Investitionskosten, in der Regel bis zu 10 Mio. EUR pro Vorhaben. Im KfW-Umweltprogramm ist der Jahresumsatz des Unternehmens unerheblich für die Antragsberechtigung. Für Unternehmen mit einem Jahresumsatz von mehr als 500 Mio. EUR (der Umsatz verbundener Unternehmen zählt mit) oder mit mehrheitlicher Beteiligung von öffentlicher Hand, Kirchen oder karitativen Organisationen gelten die Zinskonditionen des Unternehmerkredits oder dessen Leasing-Variante.

Das Darlehen wird zu dem am Tag der Zusage geltenden Programmzinssatz zugesagt. Bei Krediten mit bis zu 10 Jahren Laufzeit ist der Zinssatz fest für die gesamte Kreditlaufzeit. Bei Krediten mit mehr als 10 Jahren Laufzeit kann der Zinssatz für 10 Jahre oder die gesamte Laufzeit festgeschrieben werden.

Die Tilgung erfolgt nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre in gleich hohen halbjährlichen Raten, bei endfälligen Darlehen in einer Summe am Ende der Laufzeit.

Die KfW gewährt Kredite nicht unmittelbar an den Investor, sondern ausschließlich über Kreditinstitute, die für die von ihnen durchgeleiteten Kredite ganz oder teilweise die Haftung übernehmen. Der Antrag ist daher bei einem Kreditinstitut zu stellen; dessen Wahl steht dem Endkreditnehmer frei.

Mit dem **„ERP- Umwelt- und Energiesparprogramm“** werden Umweltschutz, Energieeinsparung und erneuerbare Energien gefördert. Es richtet sich an private gewerbliche Unternehmen (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Handel und sonstiges Dienstleistungsgewerbe), gewerbliche Unternehmen, die Ent- und Versorgungsaufgaben für die öffentliche Hand erfüllen (Public Private Partnership) und freiberuflich Tätige, z. B. Ingenieure, Architekten (ohne Heilberufe) Dabei spielt es keine Rolle, wie hoch der Jahresumsatz des Antragstellers ist oder wie lange das Unternehmen bereits besteht.

In welchem Umfang wird finanziert?

Der Finanzierungsanteil beträgt 50% der Investitionskosten, für Kleine und mittlere Unternehmen gemäß EU-Definition bis zu 75% der Investitionskosten. Der Höchstbetrag liegt bei 1 Mio. EUR in den neuen Bundesländern und Berlin, 500.000 EUR in den alten Bundesländern. Das Programm ist mit anderen Fördermitteln kombinierbar.

Für Vorhaben mit besonderer umweltpolitischer Relevanz kann der Höchstbetrag auch überschritten werden, wenn der maximale Finanzierungsanteil beachtet wird.

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. Die KfW legt die Zinssätze bei Zusage fest. Die Zinsen werden vierteljährlich nachträglich auf den jeweils abgerufenen Kreditbetrag berechnet.

Fördervolumen der KfW Bankengruppe ist weiter angestiegen

Das Fördervolumen der KfW Bankengruppe (Kredite und Verbriefungen) hat sich im ersten Quartal 2007 weiter positiv entwickelt. Mit 23,9 Mrd. EUR übertraf es das Vorjahresquartalsergebnis (17,9 Mrd. EUR) deutlich um 34%.

Die Kreditzusagen wuchsen von 15,4 Mrd. EUR auf 19,3 Mrd. EUR. Gründe hierfür sind sowohl Anstiege bei den Mittelstands- und Gründerkrediten als auch bei den Darlehen für Bauen, Wohnen und Energiesparen. Die Verbriefungen (neben Krediten zweiter Bestandteil des KfW-Fördervolumens) verzeichneten in den ersten drei Monaten des Jahres ebenfalls ein Plus: Sie stiegen von 2,6 Mrd. EUR im Vorjahresquartal auf 4,6 Mrd. EUR.

Die Nachfrage nach den Kreditprogrammen der KfW Mittelstandsbank zog in den ersten drei Monaten 2007 an. Allein im „Basisförderprogramm“, dem KfW-Unternehmerkredit, wurden mit 2 Mrd. EUR rund 30% mehr Fördermittel zugesagt als im Vorjahresquartal.

Auch die Kreditprogramme für Gründer mit kleinem Kreditbedarf von max. 25.000 EUR bzw. 50.000 EUR – Mikrodarlehen und StartGeld – wurden verstärkt nachgefragt. Sie erreichten ein Zusagevolumen von 38,1 Mio. EUR (30,7 Mio. EUR). In diesen Programmen hatte die KfW im Rahmen ihrer Initiative

„Kleiner Mittelstand“ zu Jahresbeginn die Zinsen um 30% gesenkt.

Die Kreditfinanzierungen der KfW Mittelstandsbank erreichten per 31. März 2007 mit 2,3 Mrd. EUR fast das Niveau des Vorjahres (2,4 Mrd. EUR).

6.2.5 Initiativen und Berichte

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) erarbeiten gemeinsam mit den Ländern, Städten, Gemeinden und Verbänden sowie mit allen Interessierten eine Position zur Stadtentwicklung in Deutschland. Dabei geht es um eine Neuausrichtung der **Städtebauförderung** und um das Ziel, Planen und Bauen zu einem öffentlichen Thema zu machen.

Dieser Dialogprozess beginnt mit dem Kongress „Auf dem Weg zu einer Nationalen Stadtentwicklungspolitik“ am 2. Juli 2007 in Berlin. Er baut auf den Erkenntnissen auf, die eine Expertengruppe im Auftrag des BMVBS in Form eines Memorandums erarbeitet hat.

Noch bessere Förderung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms 2007

Das Programm wird zum 1. Januar 2007 durch die Einführung direkter Zuschüsse neben der Kreditvariante neu gestaltet und ausgeweitet. Das im Jahr 2001 aufgelegte CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Förderbank wurde im Februar 2006 für die kommenden vier Jahre auf rund 1 Milliarde Euro pro Jahr aufgestockt. Das ist fast eine Verdreifachung gegenüber der bisherigen Förderung. Wegen



6. vhw-Recherche

der hohen Nachfrage wurde das Programm für 2006 um weitere 350 Millionen Euro aufgestockt. So standen 2006 für Investitionen in den Klimaschutz rund 1,5 Milliarden Euro zur Verfügung, so viel wie noch nie zuvor.

Für gemeinnützige Organisationen, Kommunen und kommunale Zweckverbände steht ebenfalls seit dem 01. Januar 2007 ein Förderfenster in den Programmen **Sozial Investieren und KfW-Kommunalkredit** für die energetische Gebäudesanierung zur Verfügung. Gefördert werden energetische Maßnahmen an Schulen und deren Turnhallen, an Kindertagesstätten sowie an ganzjährig und mit normalen Innentemperaturen genutzten Gebäuden im Eigentum gemeinnütziger Vereine.

Der Nutzen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms liegt auf der Hand: Es profitieren diejenigen, die am Bau tätig sind durch Umsatzsteigerungen, Mieter und Eigentümer können sich über verbessertes Wohnklima und niedrigere Energiekosten freuen und nicht zuletzt gewinnt auch die Umwelt, denn der Ausstoß des Treibhausgases CO₂ geht zurück.

Der Energieausweis als wichtige Ergänzung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms

Die Bundesregierung hat am 27. Juni 2007 den vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen der Regierungsvorlage zur Einführung von Energieausweisen auch für **Bestandsgebäude** zugestimmt. Eigentümern, Vermietern und Ausstellern stehen jetzt klare und verlässliche Rahmenbedingungen für die Ausstellung von Energieausweisen zur Verfügung. Die für Neuvermietung und Verkauf von Wohnungen und Gebäuden geltende Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises kann damit wie geplant stufenweise für die verschiedenen Wohngebäudetypen ab dem 01. Juli 2008 umgesetzt werden.

Zusammen mit den Energieausweisen sind bei Vermietung und Verkauf in vielen Fällen auch Modernisierungsempfehlungen vorzulegen, was zu einem Modernisierungsschub im Gebäudebestand führen wird.

Mit dem Programm der Bundesregierung könnten Mieter und Eigentümer bis zum Jahr 2020 insgesamt bis zu 40 Milliarden Euro an Energiekosten einsparen.

Kern der Neuregelungen in der neuen Energieeinsparverordnung ist die Differenzierung bei Bedarfs- und Verbrauchsausweisen nach der Anzahl der Wohneinheiten. Für eine Übergangszeit gilt zunächst volle Wahlfreiheit für alle Wohngebäude. Danach ist ein auf der Basis der objektiven energetischen Eigenschaften eines Hauses erstellter so genannter Bedarfsausweis nur für Wohngebäude bis zu vier Wohneinheiten Pflicht, die vor 1978 errichtet wurden und nicht das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllen. Für alle übrigen Wohngebäude bleibt es dagegen bei der Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweisen.

Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt

Im Rahmen der EU-Ratspräsidentschaft hatte Deutschland zu einem Informellen Ministertreffen der für Stadt- und Raumentwicklung zuständigen Ministerinnen und Minister am 24. und 25. Mai 2007 nach Leipzig eingeladen. Das politische Leitthema des Informellen Ministertreffens lautete „Die europäische Stadt und ihre Region stärken – Wettbewerbsfähigkeit, sozialen und territorialen Zusammenhalt in den Städten und Regionen Europas entwickeln“.

Mit diesem Leitthema hat die deutsche Ratspräsidentschaft an die Beschlüsse des Europäischen Rates zur nachhaltigen

Entwicklung angeknüpft und sie konkret auf die räumliche Entwicklung von Stadtquartieren, Städten und Regionen bezogen.

Die zentralen Ergebnisse wurden neben den Schlussfolgerungen in zwei politischen Dokumenten zusammengefasst, die anlässlich der Konferenz verabschiedet wurden: Die Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt (auf dem Informellen Ministertreffen für Stadtentwicklung) und die Territoriale Agenda der EU (auf dem Informellen Ministertreffen für territoriale Kohäsion).

Das Hauptanliegen der Leipzig Charta ist die europaweite Verbreitung Integrierter Stadtentwicklungspolitik und die Schaffung der dafür geeigneten Rahmenbedingungen auf nationaler und europäischer Ebene. Benachteiligten Stadtquartieren soll im Rahmen der Integrierten Stadtentwicklungspolitik verstärkt politische Aufmerksamkeit gewidmet werden, mit dem Ziel europaweit alle Bürgerinnen und Bürger zu erreichen.

Territoriale Agenda der Europäischen Union

Am 24. und 25. Mai 2007 hat im Rahmen der Deutschen EU-Ratspräsidentschaft ein Informelles Ministertreffen in Leipzig stattgefunden. Auf diesem Treffen haben sich die für Raumentwicklung in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union zuständigen Minister auf die so genannte „Territoriale Agenda der EU“ verständigt.

Die Verabschiedung der Agenda hat den vorläufigen Höhepunkt eines Prozesses gebildet, der auf einem Informellen Ministertreffen 2004 in Rotterdam gestartet und über das Treffen 2005 in Luxemburg fortgesetzt worden ist.

Die Territoriale Agenda der EU als knappes politisches Papier hat zum Ziel, durch Empfehlungen für eine integrierte Raumentwicklungspolitik die Potenziale der Regionen und Städte

Europas für ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum und mehr Beschäftigung zu mobilisieren.

Weiterhin soll durch die bessere und innovative Nutzung der räumlichen Vielfalt die Wettbewerbsfähigkeit Europas in der Welt gestärkt werden. Den Bürgerinnen und Bürgern soll Europa näher gebracht und ihre Skepsis überwunden werden.

Die Empfehlungen der Territorialen Agenda der EU basieren auf einer Analyse, die das Dokument „Territorial State and Perspectives of the EU“ als Expertenbericht zusammenstellt.

1. Demo-Kommunalkongress – Infrastruktur an demografische Bedingungen anpassen

„**D**er demografische Wandel und die wirtschaftlichen Bedingungen sind die beiden wesentlichen Parameter für die kommunale Infrastrukturpolitik. Werterhalt, Modernisierung und Effizienzsteigerung der öffentlichen Infrastruktur müssen im Vordergrund einer vorausschauenden Kommunalpolitik stehen“, sagte der Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, **Wolfgang Tiefensee**, anlässlich des 1. Demo-Kommunalkongresses in Berlin.

Um diese Ziele zu erreichen, seien traditionelle Betrachtungsweisen und Überzeugungen auf den Prüfstand zu stellen und zielgerichtete Debatten über Effizienz, Zuständigkeiten, Akteure und Organisationsformen in der Infrastrukturpolitik zu führen. Dafür böte dieser Kongress eine hervorragende Plattform. „Städtische Infrastruktur macht das kulturelle, soziale und ökonomische Element der Städte erst möglich“, so Tiefensee.

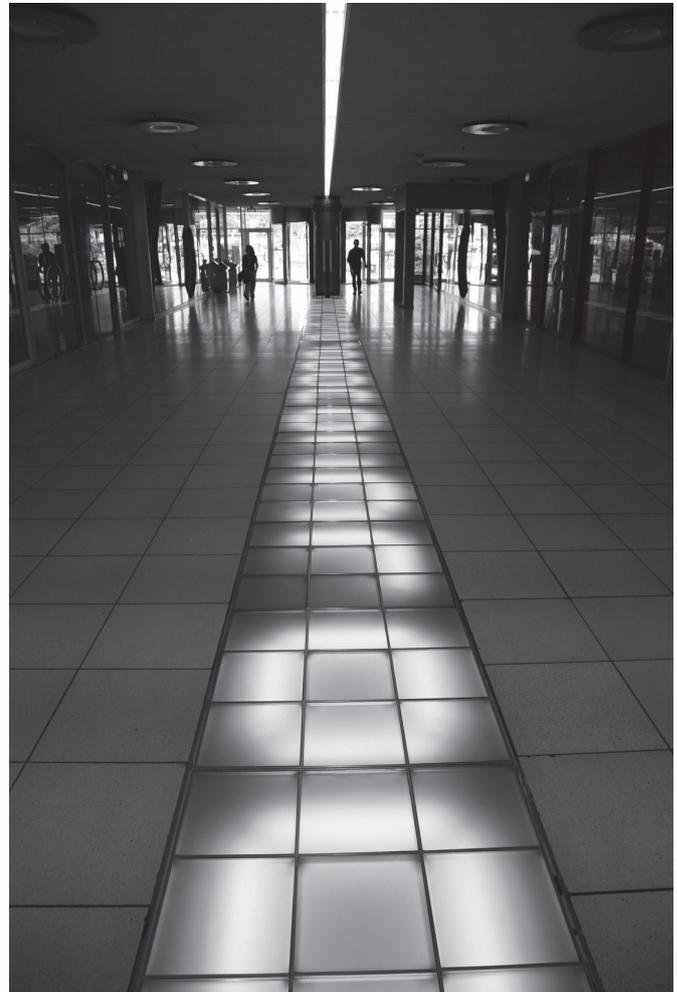
Daher wurde im Koalitionsvertrag die stärkere Einbeziehung der Infrastruktur in den Stadtbau verankert. Die Mittel,

6. vhw-Recherche

die von der Bundesregierung im Haushaltsjahr 2006 für den Stadtumbau Ost und den Stadtumbau West bereitgestellt werden, sollen die finanziellen Voraussetzungen dafür schaffen, dass die nachhaltige Anpassung der Infrastruktur an die Erfordernisse des demografischen und wirtschaftlichen Wandels vorankommt.

Statusbericht „Stadtumbau Ost“ – Stand und Perspektiven

Unter dem Titel „5 Jahre Stadtumbau Ost – eine Zwischenbilanz“ ist der Zweite Statusbericht der Bundestransferstelle erschienen. Der Bericht stellt die Ergebnisse einer Befragung der am Stadtumbau beteiligten Kommunen vor und zieht nach den ersten fünf Jahren Programm Laufzeit Bilanz über den Stand der Programmumsetzung. So sind erste positive Effekte des Stadtumbaus deutlich spürbar. Die gewünschten Wirkungen kommen aber vor allem in den Altbauquartieren noch nicht überall zum Tragen (Download unter www.stadtumbau-ost.info). Ein durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung beauftragtes Expertenteam wird in den kommenden Monaten das Programm Stadtumbau Ost evaluieren. Damit tritt der Stadtumbau Ost nach fünf Jahren Programm Laufzeit in eine neue spannende Phase ein. Anhand der Ergebnisse entscheiden Bund und Länder über die Art und Weise der Fortsetzung des Programms nach 2009. ●



vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V. Berlin/Bonn

- Bilanz zum 31. Dezember 2006
- Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2006

Berlin, den 01. September 2007

gez. Reinhart Chr. Bartholomäi
Vorsitzender des Vorstandes

gez. Peter Rohland
Hauptgeschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2006 (mit Vergleichszahlen des Vorjahres)

Aktiva

	31.12.2005		31.12.2006	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.167,50		6.887,00	
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	8.167,50	35.612,73	42.499,73
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bürobauten	425.715,82		415.671,82	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.583,28	539.299,10	160.957,75	576.629,57
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen		33.233,97		33.233,97
		580.700,57		652.363,27
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	101.692,98		130.558,17	
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	46.218,14		88.252,92	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	15.946,50	163.857,62	46.443,71	265.254,80
II. Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere		283.467,00		582.574,00
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten				
		266.406,50		257.062,93
		713.731,12		1.104.891,73
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		102.163,83		7.930,75
		1.396.595,52		1.765.185,75

Passiva

	31.12.2005		31.12.2006	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Verbandsvermögen (Freie Eigenmittel)		616.135,31		616.135,31
II. Rücklagen				
- Freie Rücklage -		196.514,40		239.404,90
III. Bilanzgewinn/ -verlust		42.890,50		237.923,56
		855.540,21		1.093.463,77
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	193.099,00		214.375,00	
2. Sonstige Rückstellungen	71.188,70	264.287,70	95.388,69	309.763,69
C. Verbindlichkeiten				
1. Erhaltene Anzahlungen	80.711,00		84.091,00	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.094,05		215.464,54	
3. Sonstige Verbindlichkeiten	111.962,56	276.767,61	62.402,75	361.958,29
		1.396.595,52		1.765.185,75

**Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2006**
mit Vergleichszahlen des Vorjahres

1. **Mitgliederbeiträge, Spenden**
2. **Ergebnis aus Lehrgängen**
 - a) Erlöse
 - b) Aufwand mit Einzelkostencharakter
3. **Ergebnis Qualitätsmanagement Lehrgangsbereich**
 - 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**
 - a) Erlöse
 - b) Aufwendungen mit Einzelkostencharakter
9. **Sonstige Erträge**
10. **Personalaufwand mit Gemeinkostencharakter**
11. **Abschreibungen**
12. **Sächl. Verwaltungsk. mit Gemeinkostencharakter**
 - a) Sonstige sächliche Verwaltungskosten
 - Bundesgeschäftsstelle
 - Hauptgeschäftsstelle
 - b) Öffentlichkeitsarbeit
 - c) EDV-Kosten
13. **Zinsen und ähnliche Erträge**
14. **Abschreibungen Wertpapiere Umlaufvermögen**
15. **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**
16. **Kaufmännischer Jahresüberschuss/ -fehlbetrag**
19. **Jahresfehlbetrag/-überschuss**
21. **Bilanzgewinn/-verlust**
22. **Einstellungen in die Rücklagen**
23. **Bilanzgewinn/-verlust nach Einstellung in Rücklagen**

2005			2006		
Euro			Euro		
		387.588,05			382.436,37
	6.225.861,73			6.689.266,19	
	<u>-5.251.687,32</u>	974.174,41		<u>-5.424.803,14</u>	1.264.463,05
	170.000,00			195.000,00	
	<u>-170.000,00</u>	0,00		<u>-195.000,00</u>	0,00
	174.511,12			214.852,76	
	<u>-135.000,00</u>	39.511,12		<u>-145.000,00</u>	69.852,76
	125.000,00			125.000,00	
	<u>-125.000,00</u>	0,00		<u>-125.000,00</u>	0,00
	11.692,96			11.510,89	
	<u>-92.045,83</u>	-80.352,87		<u>-94.406,58</u>	-82.895,69
	26.182,00			82.780,80	
	<u>-444.653,89</u>	-418.471,89		<u>-537.038,49</u>	-454.257,69
	0,00			124.598,00	
	<u>-60.065,70</u>	-60.065,70		<u>-213.464,62</u>	-88.866,62
		200.195,96			136.719,88
		-521.196,52			-450.711,41
		-64.201,33			-94.555,04
	-270.923,80			-338.892,67	
	<u>-62.826,11</u>	-333.749,91		<u>-35.224,04</u>	-374.116,71
		-57.398,03			-43.297,71
		<u>-39.401,88</u>		<u>-48.838,04</u>	-466.252,46
		17.419,94			27.167,41
		-1.159,40			-5.177,00
		-1,45			0,00
		42.890,50			237.923,56
		42.890,50			237.923,56
		42.890,50			237.923,56
		<u>-42.890,50</u>			<u>-237.923,56</u>
		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
ab 1. Oktober 2007:
Sextrostr. 3-5 • 30169 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

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: Katja Scharlach

Gestaltung: Birgit Schroeter, Köln

Fotos: Titel: © pmphoto / Fotolia.de
Seite 7: © Jean François Perboire / Fotolia.de
Seite 17: © Kryuchkov Alexey / Fotolia.de
Seite 28: © Bernd Kröger / Fotolia.de
Seite 34: © Vadim Andruschenko / Fotolia.de
Seite 35: © Sven Weber / Fotolia.de
Seite 50: © Ivan Trpkov / Fotolia.de
Seite 52: © doug Olson / Fotolia.de
Seite 53: © lanny19 / Fotolia.de
Seite 56: © Mellow / Fotolia.de
Seite 69: © Paul Parzych / Fotolia.de
Seite 100: © Sascha Jung / Fotolia.de

Druck: Druckerei Paffenholz GmbH, Bornheim

1. Auflage, September 2007