

## 2007/2008


Suche  [LOS](#)

[Home](#) | [Wir über uns](#) | [Aktuelles & Presse](#) | [Seminare](#) | [Geschäftsstellen](#) | [Forschung & Beratung](#) | [Kompetenzfelder](#) | [Publikationen](#) | [Kontakt](#)

### AKTUELLES

► **Streitfall Schönheitsreparaturen**

Der Bundesgerichtshof erklärte in seiner aktuellen Rechtsprechung Mietvertragsklauseln für unwirksam, die den Mieter an den Kosten für Schönheitsreparaturen beteiligen. Eine vhw Arbeitsgruppe erarbeitete daraufhin einen neuen Klauselvorschlag. ► [Mehr](#)

### DEM LEITBILD BÜRGERGESELLSCHAFT VERPFLICHTET

► **Fokus: Klimaschutz**



**Aufgabe für alle gesellschaftlichen Akteure.**  
Der vhw legt am 5. November in Bonn das erste Seminar zum Thema auf. Während es auf internationaler und nationaler Ebene um den politischen Rahmen geht, wird der Klimaschutz erst auf kommunaler Ebene gelebte Realität. ► [Mehr](#)

**Das vhw-Seminar zum Thema:**  
► [KLIMA – Wohnen- Stadtentwicklung, Kommunen und Wohnungswirtschaft im Dialog](#)

### SEMINARE

Bundesland	Stichwort	Thema
Geschäftsstelle wählen <span style="float: right;">▼</span>		
<a href="#">ANZEIGEN</a>		

► **vhw-Fachveranstaltung mit vier Bundesrichtern zum Städtebaurecht**

Für die städtebauliche relevante Planungs- und Genehmigungs- und Beratungspraxis ist die Rechtsprechung des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichtes bedeutsam. ► [Mehr](#)

**Seminare zum Thema:**  
► [Stadtentwicklung](#)

### DER VHW UND DIE NATIONALE STADTENTWICKLUNG

Bürgerorientierte Stadt	Aktuelles Projekt:
<p>Stadt &amp; Integration</p> <p>Umwelt- &amp; klimagerechte Stadt</p> <p>Wohnen in der Stadt</p> <p>Stadtumbau</p> <p>Stadt &amp; Region</p>	<p>► <a href="#">Stadtumbau und Citizenship</a></p> <p><b>Seminare zum Thema:</b> ► <a href="#">Hier</a></p> <p><b>Kooperationen:</b> ► <a href="#">Hier</a></p> <p style="text-align: center;"><a href="#">→ NACHSTES THEMA</a></p>

### FORSCHUNG

► **Vom Raum zum Akteur – Umdenken in der Segregationsdebatte**

„Wir müssen weg vom Denken in Verwaltungsgrenzen. Stadträume erschließen sich vielmehr durch die individuellen Lebensstile und die sozialen Beziehungsnetze der Bewohner.“ ► [Zur Studie](#)

[Home](#) | [Impressum](#) | [Datenschutz](#) | [Nutzungsbedingungen](#) | [Sitemap](#) | [Kontakt](#) | © vhw 2008

## **2. Halbjahr 2007 / 1. Halbjahr 2008**

---

Dieser Bericht über die Entwicklung und Tätigkeit des vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung, Berlin, schließt an den anlässlich der ordentlichen Mitgliederversammlung am 20. September 2007 schriftlich vorgelegten und mündlich ergänzten Tätigkeitsbericht 2006/2007 an. Er umfasst – soweit sich aus den folgenden Ausführungen nichts anderes ergibt – den Berichtszeitraum 2. Halbjahr 2007 und 1. Halbjahr 2008.

	Seite
<hr/>	
<b>Vorwort</b>	
<hr/>	
<b>Die Bürgergesellschaft – Ein Leitbild muss sich bewähren</b>	<b>4</b>
<hr/>	
<b>1. vhw-Verbandspolitik</b>	
<hr/>	
<b>1.1 Verbandsarbeit für die Bürgergesellschaft: Durch Orientierung am Bürger „public value“ schaffen</b>	<b>10</b>
<b>1.2 Das Projekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ 2007/2008</b>	<b>10</b>
<b>1.3 Arbeitsgruppen und Projekte</b>	<b>15</b>
1.3.1 Das Projekt „Stadtumbau und Citizenship“	15
1.3.2 Das Projekt „Bürgerengagement und Bürgerorientierung (B <sup>2</sup> )“	19
1.3.3 Die Studie „Soziale Segregation“	20
1.3.4 Die Sinus-Migrantenstudie Forschungsperspektiven 2008/2009	27
1.3.5 Die Studie „Reflexive Stadtgesellschaft“	30
1.3.6 Das Projekt „Die Transformation der Angebotslandschaft am deutschen Wohnungsmarkt“ und deren Folgen	31
1.3.7 Der „Preis Soziale Stadt 2008“	44
<b>1.4 Deutsches Ständiges Schiedsgericht</b>	<b>45</b>

	Seite
<hr/>	
<b>2. vhw-Dienstleistungen</b>	
<hr/>	
<b>2.1 Fortbildung</b>	<b>50</b>
2.1.1 Entwicklung der Fortbildungstätigkeit	51
2.1.2 Übergeordnete Veranstaltungsschwerpunkte	51
<b>2.2 vhw-Fachliteratur Neuerscheinungen</b>	<b>58</b>
<b>2.3 Nachfrageorientiertes Consulting – Das Beratungsangebot <i>WohnWissen</i></b>	<b>59</b>
<b>2.4 Rechtsberatung und Auskunftsdienst</b>	<b>62</b>
<hr/>	
<b>3. vhw-Öffentlichkeitsarbeit</b>	
<hr/>	
<b>Die Zeitschrift Forum Wohneigentum</b>	<b>64</b>
<b>Presse- und Öffentlichkeitsarbeit</b>	<b>65</b>
<hr/>	
<b>4. vhw-Verbandstag 2007</b>	
<hr/>	
<b>Migration – Integration – Bürgergesellschaft, Potenziale nutzen – Zukunft der Stadtgesellschaft gestalten</b>	<b>70</b>

	Seite
<b>5. vhw-Organisation</b>	
<b>5.1 Rechtliche Verhältnisse</b>	<b>74</b>
<b>5.2 Ehrenmitgliedschaften</b>	<b>74</b>
<b>5.3 Organe des Verbandes</b>	<b>75</b>
5.3.1 Die Mitgliederversammlung	75
5.3.2 Der Vorstand	75
5.3.3 Das Kuratorium	76
5.3.4 Der Hauptgeschäftsführer	79
5.3.5 Die Regionsbeiräte	80
5.3.6 Der Rechnungsprüfungsausschuss	80
<b>5.4 Verbandsstruktur</b>	<b>80</b>
5.4.1 Bundesgeschäftsstelle	80
5.4.2 Geschäftsstellen	81
<b>5.5 Mitgliederbewegung</b>	<b>81</b>
<b>5.6 vhw - Dienstleistung GmbH</b>	<b>82</b>

	Seite
<b>6. vhw-Recherche</b>	
<b>6.1 Wohnungsmarktentwicklung in Zahlen</b>	<b>84</b>
6.1.1 Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen	85
6.1.2 Baugenehmigungen von Eigenheimen im Monatsvergleich	86
6.1.3 Entwicklung des Wohnungsbauvolumens	88
6.1.4 Mieten und Lebenshaltungskosten	88
6.1.5 Wohnungsbaufinanzierung	90
6.1.6 Entwicklung der Bau- und Bodenkosten	91
<b>6.2 Gesetze und Verordnungen</b>	<b>93</b>
6.2.1 Verabschiedete Gesetze und Verordnungen 2007/2008	
Laufende Gesetzgebung 2007/2008	93
6.2.2 Soziale Wohnraumförderung 2008	98
6.2.3 Städtebauförderung 2008	99
6.2.4 Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)	104
6.2.5 Initiativen und Berichte	108

## Anhang

<b>vhw-Jahresabschluss 2007</b>	<b>116</b>
<b>Anschriften der vhw-Geschäftsstellen</b>	<b>120</b>

---

## Die Bürgergesellschaft – Ein Leitbild muss sich bewähren

---

**E**in Idealverband wie der vhw, der seine Verbandsziele in den Handlungsfeldern Stadtentwicklung und Wohnen verfolgt, ist stets aufgefordert, sein Selbstverständnis und seine Arbeit an der gesellschaftspolitischen Diskussion über den vorgefundenen und erwünschten Zustand des Gemeinwesens und der daraus resultierenden Rolle des Staates widerzuspiegeln. Denn wenn es eine Projektionsfläche für den Diskurs über die Entwicklung des Gemeinwesens gibt, dann ist es der Handlungsraum Stadt.

### Zum Nutzen von Leitbildern

**D**er vhw hat die Gepflogenheit aufgegriffen, den Diskurs über den Wandel der Staatlichkeit über ein Staatsbild oder Leitbild zu führen. Bereits in der Satzungsänderung vom 24. September 2003 wird deutlich, dass der Verband die Diskussion über eine neue Verantwortungsteilung zwischen Staat und Bürger aufgegriffen hat, indem er „zur Verbesserung der Beziehungen zwischen den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere durch die Stärkung der Souveränität des Bürgers beitragen will“ (§ 3 Abs. 1 der Satzung). Dieser Satzungsänderung ging eine mehrjährige verbandsinterne Diskussion über einen notwendigen Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik voraus. Das Fazit dieser Diskussion ist in dem Positionspapier des vhw „Wohnungspolitik im Umbruch“ zusammengefasst, das auf dem Verbandstag 2005 in Essen vorgestellt wurde. Dort hat der vhw erstmals das neue Gesellschaftsverständnis von der Bürgergesellschaft im ermöglichenden und aktivierenden Staat aufgegriffen und zur Leitlinie seiner künftigen Verbandspolitik erhoben. Mit der jüngsten Satzungsänderung auf der diesjährigen Mitgliederversammlung wurde dieser verbandspolitische Ansatz ausdrücklich in der Satzung verankert. In § 3 Abs. 1 der Satzung heißt es hierzu: Der vhw verpflichtet sich, seine wissenschaftliche Tätigkeit und seine Bildungsförderung am Leitbild der Bürgergesellschaft auszurichten und

durch die Transformation dieses Leitbildes das Wohnungswesen, den Städtebau, die Raumordnung und die Umwelt weiterzuentwickeln.

Wenn das Denken von Leitbildern – über den rhetorischen Gebrauch hinaus – einen Nutzen haben soll, dann muss es, wie Schuppert es auf den Punkt bringt, zweierlei leisten<sup>1</sup>:

- Es muss sich erstens um ein Leitbild handeln, das die stattgefundenen Veränderungsprozesse im Verhältnis von Staat und Gesellschaft, also die Verschiebungen im Verhältnis von staatlichem, privatem und drittem Sektor angemessen reflektiert (Analysefunktion) und
- es muss zweitens ein Leitbild sein, das ein modernes Staats- und Verwaltungsverständnis auch als Reformbotschaft transportiert und zwar gerade auch in Richtung all derer, die eine solche Reformpolitik mit tragen müssen oder sollten (Politikfunktion).
- Bei der Überprüfung der Einlösung dieser Funktionen bei dem hier konkret umzusetzenden Leitbild Bürgergesellschaft in die Handlungsfelder Stadtentwicklung und Wohnen stellen sich demnach folgende Fragen:
- Welches Verständnis gewandelter Staatlichkeit beschreibt das Leitbild der Bürgergesellschaft und welche Botschaften werden namentlich in die Handlungsfelder Stadtentwicklung und Wohnen transportiert?
- Welche Konsequenzen hat dies für die Akteure?

### Ursachen gewandelter Staatlichkeit

**D**er Wandel bundesrepublikanischer Staatlichkeit steht außer Frage, seine Ursachen sind vielfältig. Bei der Ursachenforschung werden mit Blick auf die Internationalisierungsprozesse insbesondere die kontinuierlich schwindenden Handlungsspielräume des Staates angeführt. Diese Entwicklung wird forciert durch eine zunehmende Verflechtung der Weltwirtschaft, der Internationalisierung der Finanzmärkte und der fortschreitenden Integration Europas. Die Folge ist eine Reduzierung der Rolle der Bundesrepublik als Nationalstaat in Gegenwart und Zukunft. Dar-

---

<sup>1</sup> Schuppert, Gunnar Folke (2005): *Der Gewährleistungsstaat – Ein Leitbild auf dem Prüfstand*, S. 11 ff (12)

über hinaus erfordert die wachsende Zahl supranationaler Institutionen die zunehmende Regulierung internationaler Transaktionen, sie wird aber zugleich Deregulierungsprozesse auslösen.

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

### **Verantwortungsteilung als Schlüsselbegriff des Leitbildes Bürgergesellschaft**

**D**er Wandel der Staatsaufgaben und der damit zusammenhängende Umbau des politischen Systems wurden von einer auffälligen Karriere des Verantwortungsbegriffs begleitet. Das Verantwortungsprinzip steht im Zentrum der derzeitigen staatsrechtlichen und verfassungsrechtlichen Diskussion und dient dazu, das gewandelte Verhältnis zwischen Staat und Gesellschaft zu charakterisieren<sup>2</sup>. Es ermöglicht einerseits die Inpflichtnahme staatlicher Akteure, andererseits lässt es genügend Spielraum für neue Formen der öffentlich-privaten Aufgabenorganisation und des Zusammenwirkens von Staat und Gesellschaft.

Vor diesem Hintergrund erhalten Fragen gesellschaftlicher Transparenz, Möglichkeiten der tatsächlichen Wahrnehmung von Partizipation der Bürger sowie das Maß der Verantwortung des Einzelnen für sich selbst und die Gestaltung der Gesellschaft einen neuen Stellenwert. Sie sind auf der Suche nach einem neuen Gesellschaftsvertrag unter den Bedingungen einer globalisierten Wirtschaft und einer individualisierten Gesellschaft. Die Antwort ist das gesellschaftliche Leitbild der „Bürgergesellschaft“, das eine Neujustierung des Verhältnisses von Politik, Gesellschaft,

Wirtschaft und Bürger anstrebt. Die Diskussion um Bürgergesellschaft ist zugleich Ausdruck der Unzufriedenheit mit der gegenwärtigen Politik und ein Versuch, gesellschaftliche Kontrolle über staatliches Handeln zurückzugewinnen. Der aktive Bürger übernimmt Gemeinwohlverantwortung auf unterschiedlichen Feldern. Er möchte aber in dafür höherem Maße die Entscheidungsfindung beeinflussen. Der Bürger verlangt als Gemeinwohllakteur eine Staatsorganisation, die Transparenz von Partizipation, Effizienz und Effektivität von Politik und Verwaltung sichert<sup>3</sup>.

### **Der Gewährleistungsstaat – Das regulative Gegenstück zur Bürgergesellschaft**

**A**uch bei dem neuen Demokratiemodell der „Bürgergesellschaft“ bleibt der Staat als Problemlöser gefordert. Auf der Suche nach einer neuen Orientierung staatlichen Handelns wurde das Leitbild „des Gewährleistungsstaates“ (als Gegensatz zum bisherigen Leitbild des „Versorgungsstaates“) kreiert. Es dürfte eine zutreffende Beschreibung sein, dass der Gewährleistungsstaat das regulative Gegenstück zur Bürgergesellschaft bildet, in der die Verantwortungskategorie zum Grundprinzip und Motor aller Selbstorganisation geworden ist<sup>4</sup>.

Dieses Leitbild ist dadurch gekennzeichnet, dass es dem Staat die Aufgabe zuweist, überall dort die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung zu fördern wo dies möglich ist, und sich bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben an dem Leitgedanken einer Stufung der Verantwortung zwischen Staat und Gesellschaft zu orientieren. Hierbei bedient sich der Gewährleistungsstaat eines Konzeptes der Verantwortungsteilung und -stufung, das der Vielzahl von Gemeinwohllakteuren und der komplexen Organisation des Gemeinwohls gerecht zu werden versucht. Die Stufung der staatlichen Verantwortlichkeiten reicht von der herkömmlichen Erfüllungsverantwortung, über die Bereitstellungsverantwortung, bei der rahmenrechtliche Ordnungsstrukturen

<sup>2</sup> Dreier, Horst (2000): Verantwortung im demokratischen Verfassungsstaat, S. 9 ff (33) in: Neumann, Ulfried und Schulz, Lorenz (Hrsg.), Verantwortung in Recht und Moral, Archiv für Rechts- und Sozialphilosophie, Beiheft 74

<sup>3</sup> Haack, Dieter (2006): Eigentum und Bürgergesellschaft in: Die Bibliothek des Eigentums, Bd. 3, Kultur des Eigentums, Berlin/Heidelberg

<sup>4</sup> Heidbrink, Ludger/Hirsch, Alfred (2006): Staat der Verantwortungsgesellschaft S. 11 ff (16) in: Heidbrink/Hirsch (Hrsg.) Staat ohne Verantwortung, Zum Wandel der Aufgaben von Staat und Politik

für die Zusammenarbeit zwischen staatlichen und nicht-staatlichen Kooperationspartnern gewährleistet werden, bis zur Auffangverantwortung, durch die Steuerungsdefizite korrigiert und Schadensverläufe kompensiert werden. Das mit dem Gewährleistungsstaat verfolgte Ordnungsmodell setzt zwar auf freie gesellschaftliche Entfaltung, es erlaubt die individuelle Verfolgung von Eigennutz, will aber zugleich durch Schrankensetzung, Rücksichtnahme auf die Verwirklichung des Eigennutzes anderer und die Erreichung von Gemeinwohlzwecken gewährleisten<sup>5</sup>.

### **Governance ist auf das Engste mit dem Gewährleistungsstaat verknüpft**

**D**er Gewährleistungsstaat macht also Ernst mit dem an sich unstreitigen Befund, dass das Konzept der Verantwortungsteilung die Teilbarkeit der Gemeinwohlverantwortung voraussetzt. Es entspricht allgemeiner Auffassung, dass die Funktion des Staates nicht länger als die des Gemeinwohlmonopolisten definiert werden kann. In der Realität gibt es vielmehr eine Pluralität von Gemeinwohlakteuren: Dies sind neben der öffentlichen Hand einzelne oder organisierte Bürger, Unternehmen oder Organisationen des dritten Sektors.

Das Konzept der Verantwortungsteilung rückt die aktorspezifische Perspektive in den Vordergrund. Es geht in diesem Konzept um die Arbeitsteilung und Kooperation von staatlichen, halbstaatlichen und privaten Akteuren, die in einem bestimmten Politikfeld tätig sind und darum, dass jeder von ihnen seinen spezifischen Beitrag zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe leistet. Es ist die „Philosophie“ dieses Leitbildes, die spezifischen Gemeinwohlkompetenzen dieser Akteure zusammenzuführen und füreinander fruchtbar zu machen. Daraus folgt zwangsläufig, dass der Staat für das Tätigwerden der Akteure geeignete rechtliche Strukturen bereitstellen muss. In der Rolle als Gewährleistungsstaat zielt er auf eine Koordination durch Struktursteuerung, indem er – im Unterschied zum erfüllenden Interventions-

staat – darauf verzichtet, bestimmte Gemeinwohlziele und den Weg zu ihrer Verwirklichung detailliert vorzuschreiben. Stattdessen stellt er Organisations-, Erfahrungs- und Regelungsstrukturen bereit, um auf diese Weise staatliche und nichtstaatliche Handlungsbeiträge als Gemeinwohlbeiträge miteinander zu verkoppeln. Idee und Funktionslogik des Gewährleistungsstaates befinden sich in einem bemerkenswerten Näheverhältnis zum Governance-Konzept<sup>6</sup>.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten: Die Botschaften, die vom Konzept der Verantwortungsteilung und -stufung nach dem Leitbild der Bürgergesellschaft/Gewährleistungsstaat ausgehen, machen deutlich, dass nicht nur der Bürger in einer ganz anderen Dimension in die Wahrnehmung der Gemeinwohlaufgaben einbezogen werden soll als bisher. Auch die anderen Akteure der Stadtentwicklung wie Kommune, Immobilienwirtschaft, Infrastrukturträger finden sich in einer neuen Rolle wieder und müssen ihre bisherige Handlungslogik überdenken.

### **Der Bürger als „citizen“**

**B**ei der Beantwortung der Frage, welches Organisationsmodell es braucht, empfiehlt es sich, nochmals in diesem Leitbild die Rolle des Bürgers zu konkretisieren. Susanne Baer hat diese Rolle zutreffend wie folgt skizziert: „Im aktivierenden Staat werden zivile Subjekte als Kunden, aber auch als diejenigen gedacht, die staatliches Handeln mit gestalten und kontrollieren, und die öffentliche Aufgaben eventuell selbst erfüllen. Sie sind daher anders als im Sozialstaat nicht nur Konsumenten, sondern konsumieren und produzieren zugleich und sie sind anders als im schlanken Staat nicht nur diejenigen, die das auf Grund ihrer wirtschaftlichen Ressourcen von vornherein können, sondern auch jene, denen der Staat Orte, Ressourcen oder Rahmenbedingungen zur Verfügung stellen muss, um handeln zu können. Damit werden Private als Bürgerinnen und Bürger im Sinne einer anspruchsvollen „Citizenship“ konstruiert.“<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Hoffmann-Riem, Wolfgang (2005): *Das Recht des Gewährleistungsstaates* in: Schuppert, GF (Hrsg.) *Der Gewährleistungsstaat – Ein Leitbild auf dem Prüfstand, Schriften zur Governance-Forschung Bd. 2*

<sup>6</sup> Schuppert, Gunnar Folke (2006): *Staatstypen, Leitbilder und politische Kultur: Das Beispiel des Gewährleistungsstaates*, S. 467 ff (490) in: Heidbrink/Hirsch, *Staat ohne Verantwortung a. a. O.*

<sup>7</sup> Baer, Susanne (2006): „Der Bürger“ im Verwaltungsrecht. Subjektkonstruktion durch Leitbilder im Staat, S. 249/250

An dieser Rolle des Bürgers lassen sich nach Kocka vier Muster sozialer Denk- und Verhaltensweisen des Bürgers als „citizen“ festmachen:

- *Selbständigkeit und Selbstorganisation*, nicht nur im individuellen Sinne, sondern auch als gemeinsam wahrgenommene Selbständigkeit, etwa in genossenschaftlicher Form.
- *Vielfalt und Differenz*: Es handelt sich um Tätigkeiten im öffentlichen Raum, die sich auszeichnen durch Diskussion und den Austausch von Argumenten, auch durch Protest, Streit und Konflikt, aber immer verbunden mit der grundsätzlichen Anerkennung dessen, dass es stets mehrere Positionen gibt. Zivilgesellschaft kommt im Plural daher.
- *Friedliche, nicht gewaltgestützte Handlungsorientierungen und -formen*: Zivilgesellschaftliches Handeln ist nicht notwendig konfliktfrei, aber stets der friedlichen Konfliktbearbeitung verpflichtet...
- *„Ein Gemeinwohlüberschuss“*: Die Akteure besitzen die Bereitschaft, über ihren eigenen, interessengebundenen Tellerrand hinaus zu sehen und beziehen sich bei der Verfolgung ihrer Interessen, wie partikular diese auch sein mögen, auf etwas Allgemeineres, auf ein implizites Konzept allgemeinen Wohls. In diesem Sinne hat Zivilgesellschaft mit Gemeinsinn zu tun.“<sup>8</sup>

Dieses „Bürgerverständnis“ liegt dem Leitbild des vhw zugrunde. Es wird offensichtlich auch vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung geteilt, wenn es in dem von ihr initiierten Memorandum zur Konstituierung einer nationalen Stadtentwicklungspolitik in Deutschland formuliert: „Stadt zum öffentlichen Thema zu machen bedeutet, eine Basis und eine Grundstimmung für selbstbestimmtes bürgerschaftliches Handeln zu schaffen. Bürger einer Stadt sollen in eine Rolle und zugleich auf Augenhöhe mit solchen Akteuren gebracht werden, die sich professionell mit der Stadt beschäftigen oder diese Stadt kommerziell nutzen wollen.“<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Kocka, Jürgen (2003): *Zivilgesellschaft in historischer Perspektive in: Forschungsjournal Neue Soziale Bewegungen*, S. 29 ff

<sup>9</sup> Memorandum Auf dem Weg zu einer nationalen Stadtentwicklungspolitik (2008) S. 22

Folgerichtig ist auch in der Unterrichtung durch die Bundesregierung zur Initiative zur nationalen Stadtentwicklungspolitik die Bürgergesellschaft (Zivilgesellschaft) als einer von fünf thematischen Schwerpunkten in der nationalen Stadtentwicklungspolitik festgelegt. Es heißt dort:

„Eine entscheidende Voraussetzung für eine gerechte, sozial integrierende Stadtgesellschaft ist, dass sich Bürgerinnen und Bürger mit ihren Städten identifizieren können. Ohne bürgerschaftliches Engagement und Privatinitiativen laufen öffentliche Projekte und Maßnahmen der Stadtentwicklung oft genug leer: Nationale Stadtentwicklungspolitik muss zuhören, wo Engagement für Städte stattfindet und wendet sich deswegen direkt an zivilgesellschaftliche Gruppen. Sie stärkt zugleich ziviles Engagement auf die Stadt und das Städtische. Sie unterstützt Programme und Projekte, die zeigen, dass Engagement für und in der Stadt modern und zukunftsweisend ist“<sup>10</sup>.

### „public value“ – Ein Instrument für die Bürgergesellschaft

**W**ie aber kann die Rolle des Bürgers in Städten näher konzeptionalisiert und damit praktiziert werden? Was heißt es eigentlich, die Stadtentwicklung vom Bürger her zu denken?

Aus Sicht des vhw liegt es bei dieser grundsätzlichen Neugestaltung der Stadtentwicklungspolitik – soweit es die neue Akteursrolle von Staat und Bürger betrifft – nahe, dasjenige Gedankengut fruchtbar zu machen, das – wie das Konzept des „public value“ – genau den Bürger und seine Interessen zur Richtschnur und zum Bezugspunkt der Erbringung öffentlicher Dienstleistungen macht. Der Bürger ist hierbei als Adressat von gemeinwohlorientierten Dienstleistungen immer auch „citizen“ und insoweit von vornherein in die Entscheidungsfindung darüber einzubeziehen, welche Dienstleistung in welcher Art und Weise angeboten werden sollen. Er definiert mit, was „public value“ ist. „public value“ steht also in einem Prozess des Austarierens der Eigeninteressen des Bürgers, des öffentlichen und des

<sup>10</sup> Bundestagsdrucksache 16/9234 vom 13. Mai 2008, S. 10

prozeduralen Interesses. Es geht in dieser dialogischen Bestimmung von „public value“ nicht nur um Effektivität und Produktivität öffentlicher Dienstleistungen, sondern um die partizipative Einflussnahme, was für öffentliche Dienstleistungen man eigentlich will.

Wenn diese Grundüberlegungen zum Maßstab genommen werden, ist es konsequent und weiterführend, dem Bürger möglichst ortsnah und in seinen konkreten Lebensumständen zu begegnen, seine Einstellungsmuster kennenzulernen, ihn also im Kontext seines jeweiligen Milieus zu sehen. Von daher führt eine direkte Verbindung zur Lebensstilforschung, die der vhw mit Sinus Sociovision, Heidelberg, verfolgt. Diese Vorgehensweise macht es möglich, nicht nur von dem Bürger zu sprechen, sondern in einem höchst ausdifferenzierten Sozialraum Stadt verschiedene Bürgerzielgruppen in den Blick zu nehmen und über konkrete Maßnahmen nachzudenken, wie sie befähigt werden können, ihre Interessen zu artikulieren und den oben angemahnten kommunikativen und interaktiven Prozess der Bestimmung von „public value“ einzubringen.

## Stadtumbau und „citizenship“

**M**it diesem „theoretischen Überbau“ macht der vhw sich auf den Weg, das Leitbild Bürgergesellschaft in die Handlungsfelder Stadtentwicklung und Wohnen zu transformieren. Als Pilotprojekt wurde das Handlungsfeld Stadtumbau bestimmt – ein Handlungsfeld, das den Bürger – trotz großer Betroffenheit – weitgehend „draußen vor der Tür“ lässt. Stadtumbau als eine weitgehend „geschlossene Veranstaltung“ der „großen Drei“ (Kommune, Wohnungswirtschaft und Infrastrukturträger) ist ein Befund, der sich auch in dem Evaluationsbericht des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost vom Mai 2008 wiederfindet: „Die Mitwirkungsmöglichkeiten sowie die Instrumente zur Beratung von Bürgerinnen und Bürgern im Stadtumbauprozess sind zu intensivieren... Dies gilt in Bezug auf die Bürgerbeteiligung im Allgemeinen wie auch in Bezug auf die Beteiligung bestimmter Gruppen, wie etwa den Privateigentümern.“

Bürger sind letztlich vor allem Adressaten dieser Politik, keine gleichberechtigten Verhandlungspartner und in der Regel höchstens am Ende von Entscheidungsprozessen beteiligt, also angesichts bereits bestehender Beschlusslagen. Hier liegt der Ansatzpunkt des Projektes. Ziel ist es, im Bereich Stadtumbau eine neue Verantwortungsteilung der Akteure zu initiieren mit dem zentralen Anliegen, die viel bemühte „Augenhöhe des Bürgers“ in den anstehenden Entscheidungsprozessen Wirklichkeit werden zu lassen.

Im Schwerpunkt wird es in diesem Projekt um die Klärung folgender Fragestellungen gehen:

- Welchen Einfluss übt das Konzept des Public Value Managements auf die Governance-Strukturen des Politikfeldes Stadtumbau aus?
- Welche bürgerorientierten Teilnehmungsmodelle sind auf Basis des Public Value Managements im Politikfeld Stadtumbau denkbar?
- Welche Zugänge und Barrieren existieren auf Seiten der Beteiligten (Politik, Verwaltung, Versorger, Wohnungswirtschaft und Bürger)?
- Was ist im Politikfeld Stadtumbau der gemeinwohlspezifische Mehrwert des Public Value Managements?
- Wie lässt sich dieser Mehrwert messen?

Ob und wie das Leitbild Bürgergesellschaft in der Wirklichkeit ankommt, insbesondere ob und wie die Akteure sich auf dieses Leitbild einlassen sind Fragen, auf die der vhw mit seiner Arbeit in der nächsten Zeit Antworten sucht und findet (!)?



Reinhart Chr. Bartholomäi  
Vorstandsvorsitzender



Peter Rohland  
Hauptgeschäftsführer





# 1. vhw-Verbandspolitik

## 1.1 Verbandsarbeit für die Bürgergesellschaft: Durch Orientierung am Bürger „public value“ schaffen

In dem vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung initiierten Memorandum zur Konstituierung einer nationalen Stadtentwicklungspolitik in Deutschland wird angesichts der grundlegend gewandelten Perspektive städtischer Zukunft – zu Recht – ein erneutes Nachdenken über Neuorientierungen in der Stadtentwicklung und Initiativen zu deren Umsetzung eingefordert. Eine solche Initiative – so das Bundesministerium – kann nur dann erfolgreich sein, wenn sie zivilgesellschaftlich getragen wird.

Damit wird ein offensichtlich zentrales Anliegen des Memorandums auf den Punkt gebracht: Die Emanzipation des Bürgers im Diskurs über die Zukunft unserer Städte. Wenn das Memorandum in diesem Sinne zu verstehen ist, dann ist man beim verbandspolitischen Anliegen des vhw angekommen: Nicht nur eine bürgerorientierte, sondern eine vom Bürger ausgehende Stadtentwicklungspolitik.

Wie kann aber die Rolle des Bürgers als Souverän näher konkretisiert und konzeptionalisiert werden?

Sicherlich ist der im Memorandum vorgeschlagene kleintütige Ansatz der „guten Praxis“ unzureichend. Der Bürger hat bisher in Stadtentwicklungspolitik – wenn überhaupt – nur einer marginale Rolle gespielt, wie der bisherige Stadtumbauprozess belegt. Von einer Weiterentwicklung im Sinne einer „guten Praxis“ kann insoweit nicht gesprochen werden. Notwendig ist hier vielmehr ein Neuanfang. Dieser Neuanfang liegt aber aus Sicht des Verbandes nicht in der Weiterentwicklung des „Werkzeugkastens Beteiligungsverfahren“. In diesem ist vielmehr all das vorhanden, was das Herz des Planers begehrt: Von A wie Anwaltsplanung bis Z wie Zukunftswerkstatt.

Soll die Neuorientierung in der Stadtentwicklung tatsächlich zivilgesellschaftlich getragen werden, ist eine Stadtentwicklungspolitik notwendig, die nicht vom Staat, sondern vom

Bürger her zu denken ist und die den Bürger zum zentralen Orientierungspunkt des Aufgabenverständnisses macht.

Aus Sicht des vhw liegt es bei dieser grundsätzlichen Neujustierung in der Stadtentwicklungspolitik – soweit es die neue Akteursrolle von Staat und Bürger betrifft – nahe, dasjenige Gedankengut fruchtbar zu nutzen, das – wie das Konzept des „public value“ – genau den Bürger und seine Interessen zur Richtschnur und zum Bezugspunkt der Erbringung öffentlicher Dienstleistungen macht. Der Bürger geht dabei nicht in der Rolle des Kunden oder Konsumenten auf, sondern ist als Adressat von gemeinwohlorientierten Dienstleistungen immer auch „citizen“ und insoweit von vornherein in die Entscheidungsfindung darüber einzu beziehen, welche Dienstleistungen in welcher Art und Weise angeboten werden sollen. Er definiert mit, was „public value“ ist. „public value“ entsteht also in einem Prozess der Austarierens der Eigeninteressen des Bürgers, des öffentlichen Interesses und des prozeduralen Interesses. Es geht in dieser dialogischen Bestimmung von public value nicht nur um Effektivität und Produktivität öffentlicher Dienstleistungen, sondern um **die partizipative Einflussnahme, was** für öffentliche Dienstleistungen man eigentlich will.

## 1.2 Das Projekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ 2007/2008

### Überblick

Wie bereits im Vorjahr stand auch im aktuellen Berichtszeitraum die projektbezogene Nutzung des in den letzten Jahren im Rahmen des Gesamtprojekts „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ entwickelten analytischen Instrumentariums im Vordergrund. Gleichzeitig wurden zwei wichtige Themenfelder durch Primärforschung erschlossen: Die 2007 begonnene Studie zu Wohn- und Integrationseinstellungen von Migrantenmilieus in Deutschland kam im Frühjahr 2008 in die Quantifizierungsphase (vgl. Kap. 1.3.4) und zum Thema „soziale Segregation“ wurde im Mai 2008 eine qualitative Leitstudie vorgelegt (vgl. TB 2006/2007,

*Kap. 1.1 und Kap. 1.3.3 in diesem TB).*

Zugleich begann in der Berichtsphase die Konzeption mehrerer neuer Projekte, die ebenfalls als Forschungsbausteine auf dem angestrebten Weg zu einer Bürgergesellschaft in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik angelegt sind. Darüber hinaus ist auf das Consulting-Angebot (Kap. 2.3) hinzuweisen. Durch die dortige Tätigkeit entstehen wechselseitige Synergien mit dem Gesamtinstrument einerseits durch Nutzung der Primärforschung bei der Beratung und zum anderen durch die Übertragung der Ergebnisse spezifischer Raum- und Strukturforschung, wie sie in den Consultingprojekten durchgeführt wird, in den Bereich der Forschungsprojekte.

Die aktuellen Projekt- und Forschungsergebnisse werden in diesem Tätigkeitsbericht in verschiedenen Kapiteln detailliert vorgestellt. Zusammen bilden sie ein stetig wachsendes Fundament für die Konkretisierung und Umsetzung des Leitbildes „Bürgergesellschaft in den Bereichen Wohnen und Stadtentwicklung“. Auch jene Projekte, die sich derzeit im teilweise fortgeschrittenen Planungsstadium befinden – darunter nicht zuletzt das Projekt „Stadtumbau in der Bürgergesellschaft“ – zielen auf eine weitere themenspezifische Erschließung der Befindlichkeit und Wünsche des Bürgers und deren strukturierte Einbeziehung in die jeweiligen Planungs- und Umsetzungsprozesse.

Die geplante Beteiligung des vhw an der nächsten Runde der Sinus-Trendforschung Anfang 2009 dient zur Ermittlung und Fortschreibung übergreifender und aktueller wohn- und stadtspezifischer Einstellungs- und Verhaltensmuster der Bürger. Die wichtigsten Ergebnisse werden unter anderem im Tätigkeitsbericht 2009 veröffentlicht.

## Die Anwendungsprojekte

- **Transformation der Wohnangebotslandschaft** (vgl. detailliert Kap. 1.3.6). Das 2006 gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund (DMB) und der Bundeszentrale Verbraucherschutz (VZBV) eingeleitete Projekt ist im Sommer 2008 für den Bereich entspannter Wohnungsmärkte zum Abschluss gekommen. Da dort

der Schwerpunkt der Transaktions- bzw. Investitionstätigkeit von Finanzinvestoren in Deutschland liegt, kommt den ermittelten Ergebnissen ein entsprechend zentraler Aussagewert zu. Ziel des Projekts war es, mit Hilfe des feinkörnigen analytischen Instrumentariums mögliche Folgen der spezifischen Geschäfts- bzw. Vermietungspolitik dieser Investoren für die Kostenbelastung von Mietern und die Sozialstrukturen in den Städten zu untersuchen. Bereits im vergangenen Jahr sind wichtige Zwischenergebnisse vorgelegt worden (vgl. TB 2007, Kap. 1.3.3). Im Berichtszeitraum wurde die Analyse auf die Modellstadt Hannover ausgedehnt. In den übrigen Modellstädten Kiel, Berlin sowie – mit Einschränkungen – Essen wurde der Daten- und Informationsinput erheblich erweitert und aktualisiert, so durch die zusätzliche Erfassung von Mietangeboten bis in den Frühsommer 2008

Insgesamt wurde der Basisbefund einer ausgeprägt teilmakroorientierten Mieten- und Belegungspolitik der neuen Investoren bestätigt. Die Folgen für die einzelnen Standorte variierten je nach Dauer und Umfang des Investoren-Engagements. Während eine überdurchschnittliche Entwicklung der Mietpreisbelastung in den Investorenbeständen nicht festzustellen ist, gibt es Anzeichen für eine bedingt selektive Belegungspolitik, welche in ihren Wirkungen jedoch oft durch das allgemeine Ziel der Vollbelegung überlagert wird. In mehreren Veranstaltungen in Kiel und Berlin wurden die allgemeinen und stadtspezifischen Ergebnisse den Vertretern der Kommunen und der interessierten Fachöffentlichkeit vorgestellt. Der Abschlussbericht wird im Sommer 2008 vorgelegt. Zwar entwickelt sich das Transaktionsvolumen von Wohnungen in Deutschland rückläufig (Diagramm 1), doch schmälert dieser Umstand den Nutzwert der Analyse nur begrenzt. Neben den unmittelbaren themenspezifischen Ergebnissen besteht der Wert des Projekts in seinem zentralen Beitrag für ein laufendes feinkörniges Monitoring zu den Vorgängen an den kommunalen Wohnungsmärkten.

# 1. vhw-Verbandspolitik

Dieses Potenzial, das sowohl für die Erstellung umfassender Wohnraumversorgungskonzepte als auch für „Frühwarnsysteme“ gegenüber Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt durch die Aktivitäten neuer Investoren genutzt werden kann, bildet einen Schwerpunkt der für die kommenden Monate geplanten Kommunikationsstätigkeit des vhw gegenüber Kommunen.

- Das **Projekt „Bürgerorientierte Kommunikation“** (vgl. Kap. 1.3.2) wurde im Berichtszeitraum fortgeführt; der Abschluss des Projekts ist für den Herbst 2008 vorgesehen. Die bisherige Arbeit, darunter in drei Fallquartieren, konnte unter anderem den Nachweis einer im Vergleich zu den Erwartungen deutlich höheren Engagementbereitschaft der Bürger und einer größeren Anzahl von Engagementfeldern erbringen. In der weiteren Behandlung der Themen „Beteiligung“ und „Engagement“ gilt es, die gewonnenen Ergebnisse schrittweise in eine bürgergesellschaftliche Perspektive und Anwendung zu übertragen.

## Primärforschung

- **Soziale Segregation** (vgl. Kap. 1.3.3 sowie zum Konzept TB 2007, Kap. 1.1). Die zentrale Bedeutung des Themas für eine sozialräumlich funktionsfähige Bürgergesellschaft und damit für die zentrale Zieldimension der vhw-Politik wurde bereits im Vorjahr betont. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei den Fragen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens unterschiedlicher kultureller und lebensweltlicher Gruppen.

Die Ergebnisse der von Sinus Sociovision für den vhw auf der Basis milieuoientierter Gruppendiskussionen erarbeiteten qualitativen Leitstudie wurden im April 2008 vorgestellt. Angesichts ständig weiter ausgreifender Aktionsräume vieler Bürger mit einer teilweisen Abkoppelung vom räumlichen Nachbarschaftsgefüge empfiehlt die Studie grundsätzlich einen Übergang von einer raum- zu einer stärker akteursspezifischen Betrachtungs- und Bewertungsperspektive. Einen wichtigen Beitrag bei der Bewertung spezifischer Gegebenheiten in einem Stadtteil/

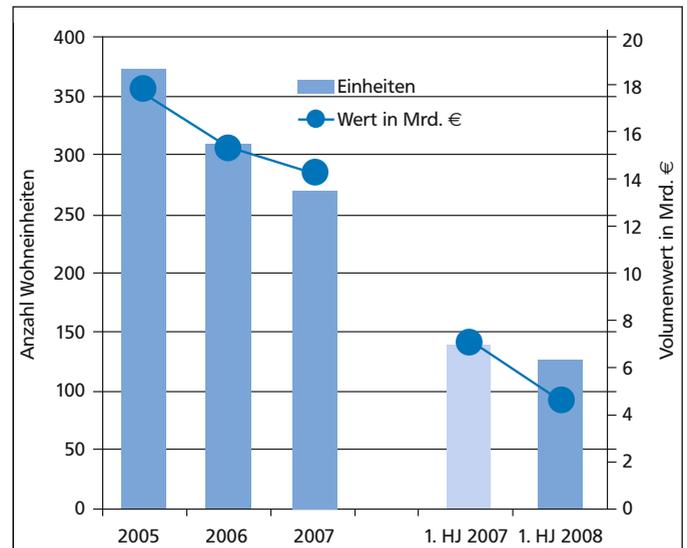


Diagramm 1: Investitionen am Wohnungsmarkt: Entwicklung der Anzahl gehandelter Wohneinheiten und des Transaktionsvolumens, 2005 bis Mitte 2008, Quelle: Cushman & Wakefield, 2008

Quartier vermittelt auch bei dieser Frage die lebensweltliche Betrachtung über die Sinus-Milieus® sowie die neu entwickelten Migranten-Milieus. Die vorliegenden Ergebnisse ermöglichten die Erstellung von milieuspezifischen Profilen im Hinblick auf die Einstellungen zum sozialen Umfeld und den darauf aufbauenden Verhaltensmustern. Dabei wurde deutlich, dass gerade die Befürworter traditionellen nachbarschaftlichen Austausches dies überwiegend im Kontext homogener Sozialstrukturen anstreben. Umgekehrt sind es gerade jene – oft jüngeren – Milieus, die multikulturelle oder -soziale Umfeldler durchaus als anregend, nur selten als grundsätzlich negativ empfinden, deren weite Aktionsräume intensive Formen des nachbarschaftlichen Austausches kaum mehr zulassen. Insofern müssen Vorstellungen auf den Prüfstand, ein kulturell bzw. lebensweltlich heterogenes Nachbarschaftsgefüge führe zu einem positiven Lernprozess, der etwa integrationsfördernd wirke. Die Ergebnisse der Studie werden, auch in Verbindung mit den mikrogeographischen Daten zur Milieuzusammensetzung in den Quartieren, einen wichtigen Beitrag für bewohnergerechte Ansätze einer

bürgerorientierten Wohnumfeld- bzw. Quartierspolitik bieten. Derzeit wird geprüft, welche Fragen und Items aus der Studie Eingang in die kommende Runde der vhw-Sinus-Trendforschung finden werden.

- Die Migrantenstudie** (vgl. TB 2007, Kap. 1.1, sowie Kap. 1.3.4 in diesem TB). Im September 2008 werden die Ergebnisse der Quantifizierungsphase der im vergangenen Jahr eingeleiteten Migrantenstudie vorgelegt, an der sich der vhw exklusiv für die Bereiche „Wohnen“ und „Stadtentwicklung“ beteiligt. Damit wird sukzessive eine weitere Lücke bei der Herstellung von Transparenz über die quantitative und qualitative Wohnungsnachfrage und über stadtentwicklungspolitische Fragen geschlossen. Gerade vor dem Hintergrund der stetig wachsenden Relevanz von Bewohnern mit Migrationshintergrund für die (Zusatz-)Nachfrage am Wohnungsmarkt in Verbindung mit Fragen von nachbarschaftlichem Zusammenleben und Integration sollen die Ergebnisse einen wichtigen Beitrag für die nachfragegerechte Einbeziehung der unterschiedlichen lebensweltlichen Migrantengruppen in eine zukunftsfähige Stadtgestaltung und Wohnangebotspolitik leisten. Insofern stellt die Migrantenstudie eine wichtige Ergänzung zur Segregationsstudie dar. Zugleich knüpft sie an die aktuellen Erkenntnisse über die – trotz einer zunehmenden Ausdifferenzierung – noch immer defizitäre Wohnsituation vieler Haushalte mit Migrationshintergrund an (vgl. Diagramm 2).

Verbandstag 2007: **Migranten am Wohnungsmarkt**. Begleitend zur Primärforschung wurden im Berichtsjahr auch Kontextanalysen zum Thema durchgeführt. Besonders zu erwähnen ist die für den Hamburger Verbandstag 2007 erstellte Analyse zu Migranten am Hamburger Wohnungsmarkt. Diese Analyse bestätigt die Eindrücke aus der ersten Phase der Sinus-Migrantenstudie insofern, als dem Preis bzw. der Leistbarkeit von Wohnraum gerade unter Migranten eine zentrale Rolle zukommt und sozialräumliche Verschiebungen entsprechenden preislichen Differenzierungen folgen. Insofern trägt die raumselektive Preisentwicklung erheblich zu neuen Formen der räumlichen Bevölkerungskon-

zentration bei. Durch die Kombination von (einkommensbedingt) eingeschränkten Wahlmöglichkeiten, der hohen Bedeutung des Preisaspekts, einer – im Vergleich zu vielen deutschen Haushalten – zumindest zeitweise geringeren Bedeutung des Wohnens sowie abweichenden qualitativen Präferenzmustern kommt es bei vielen Migranten zu einer sichtbaren Innen-/Außenverschiebung (vgl. Karten 3 und 4), die durch die Nachfrage einiger Migrantengruppen nach höherwertigem Wohnraum noch verstärkt werden kann. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass der vermeintliche Rückgang der Segregation von Nichtdeutschen nur Ausdruck des Transformationsprozesses hin zu neuen räumlichen Konzentrationen entlang von Preis- und Qualitätsgrenzen ist.

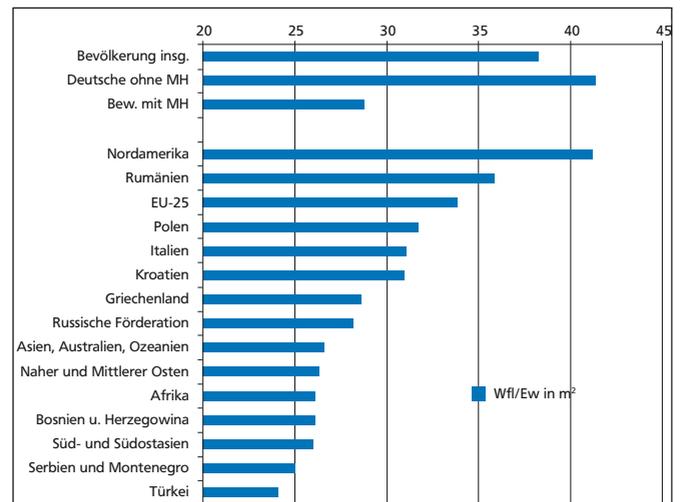


Diagramm 2: Wohnflächenversorgung von Personen in Mieterhaushalten mit und ohne Migrationshintergrund 2006 – Wohnfläche je Einwohner nach Herkunftsgebiet/ -kultur in m²  
Quelle: Destatis; MH = Migrationshintergrund nach Destatis-Definition

## Geplante Projekte

- In der Planungsphase befindet sich seit Mitte 2008 ein breit angelegtes **Projekt zum „bürgergesellschaftlichen Stadtumbau“**. In diesem Projekt soll untersucht werden, welche Interessen und Einstellungen die Bürger in ausgewählten Modellstädten zu geplanten

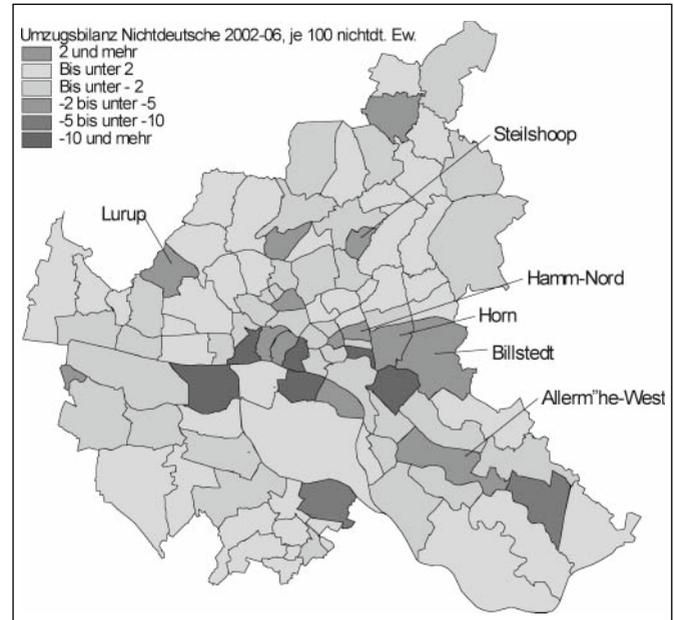
# 1. vhw-Verbandspolitik

Stadtumbaumaßnahmen haben und zu welchen Ergebnissen eine – im Unterschied zur bisherigen Praxis – gleichberechtigte Einbeziehung der Bürger in Konzeption und Umsetzung des Prozesses führt. Anknüpfend an vorliegende Forschungsergebnisse sollen begleitend zu diesem Projekt neue Methoden zur Quantifizierung von „Gemeinwohl“ entwickelt und umgesetzt werden. Dieser wichtige Arbeitsschritt orientiert sich an der Hypothese eines Gemeinwohlüberschusses aller Akteure als Folge einer neuen Verantwortungsteilung, die am Ende in einer vom Bürger ausgehenden Planungs- und Gestaltungspraxis münden soll.

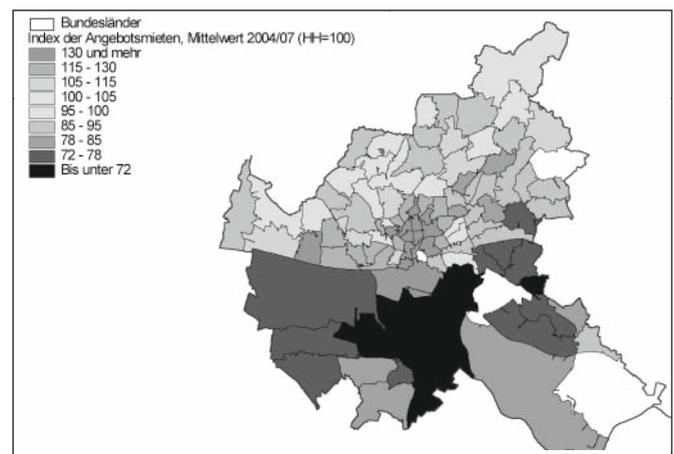
- Beteiligung am **Projekt „gruppenbezogene Menschenfeindlichkeit“** (GMF). Aufgrund der Möglichkeiten synergetischer Sozialraumanalysen, der (Mit-)Nutzung der projektbezogenen Befragungsrounden sowie der bürgergesellschaftlichen Grundausrichtung beteiligt sich der vhw an dem von der Universität Bielefeld (Prof. Heitmeyer) eingeleiteten GMF-Projekt. In insgesamt zwölf Modellstädten in den neuen und alten Bundesländern soll der Zusammenhang von objektiven Raumdaten, subjektiver Sozialraumwahrnehmung der Bewohner und „sozialem Klima“ vor Ort erschlossen werden. Ziel ist die Begründung einer „reflexiven Stadtgesellschaft“. Ergebnisse werden im Laufe des Jahres 2009 erwartet.

## Weitere Anwendungsfelder und Kommunikation

- **Beratungstätigkeit WohnWissen** (vgl. Kap. 2.3). Wie in den Vorjahren wurde die Anwendung und Weiterentwicklung des analytischen Instrumentariums auch im Rahmen der projektspezifischen Beratungstätigkeit praktiziert. In wachsendem Maße sind Kommunen an der Nutzung des nachfrageorientierten Instruments interessiert. Im Berichtsjahr wurden unter anderem eine Analyse für eine norddeutsche Großstadt unter Einbeziehung des kommunalen Wohnungsunternehmens und das Innenstadtkonzept für eine Ruhrgebietsgroßstadt fertiggestellt sowie ein nachfrageorientiertes Zu-



Karte 3: Hamburg - Umzugsbilanz von Nichtdeutschen nach Stadtteilen (Bilanz 2002-2006 je 100 nichtdeutsche Einwohner), Quelle: Statistisches Landesamt



Karte 4: Index der Angebotsmieten 2004/2007 nach PLZ-Gebieten (Hamburg=100) Quelle: Statistisches Landesamt

kunfts-konzept für eine rheinische Großstadt eingeleitet. Daneben wurden auch einige Projekte mit Wohnungsunternehmen durchgeführt, unter anderem in Berlin. In den Einzelprojekten werden kontextbezogene Ergebnisse generiert, die für das Gesamtprojekt nutzbar gemacht werden, etwa zur soziodemographischen oder milieubezogenen Entwicklung in bestimmten Raum-, Bau- oder Lagestrukturen. In der Projektarbeit kamen neue Informationsquellen oder Mikrovariablen zum Einsatz; besonders zu erwähnen ist dabei die Prognose der Entwicklung der Sinus-Milieus über die nächsten 12 bis 15 Jahre auf der Ebene der Kommunen (vgl. Kap. 2.3). Damit lassen sich frühzeitig Schwerpunkte des Handlungsbedarfs für die Stadtentwicklung oder die Gestaltung des Wohnungsangebotes identifizieren.

- Auch im Berichtsjahr wurde die **Kommunikation** des Instrumentariums und analytischer Ergebnisse betrieben. Neben projektbezogenen Veranstaltungen (Segregation, Transformation der Angebotslandschaft) wurde auch der Gesamtansatz in seiner aktuellen Form vorgestellt, wie etwa auf dem 2. Kongress „Kommunale Liegenschaften“ im April 2008 in Düsseldorf. Zudem wurden ausgewählte Ergebnisse der konkreten Projektarbeit und der Grundlagenforschung wie üblich im Forum Wohneigentum veröffentlicht. Der geplante neue Internetauftritt des vhw Ende 2008 wird eine zentrale Plattform für eine erheblich verbesserte Außendarstellung des Gesamtprojekts und seiner Anwendungsfelder bieten. Dort sollen zeitnah auch wichtige Zwischenergebnisse aus der laufenden Arbeit vorgestellt werden.

## 1.3 Arbeitsgruppen und Projekte

### 1.3.1 Das Projekt „Stadtumbau und Citizenship“

Das Projekt „Stadtumbau und Citizenship“ ist für 2008/2009 ff. geplant und befindet sich zurzeit noch in Vorbereitung. Dem Projekt ging die Feststellung voran, dass die Bürgerbeteiligung gerade im Bereich des Stadtumbaus (Ost) noch große Defizite aufweist. Diesen Befund betont auch die Stellungnahme der Lenkungsgruppe zur Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost vom Mai 2008: „Die Mitwirkungsmöglichkeiten sowie die Instrumente zur Beratung von Bürgerinnen und Bürgern im Stadtumbauprozess sind zu intensivieren“ (ebd.). Das gilt in Bezug auf die Bürgerbeteiligung im Allgemeinen, wie auch in Bezug auf die Beteiligung bestimmter Gruppen, wie etwa den Privateigentümern (vgl. ebd.).

Tatsächlich konzentrieren sich die Abstimmungsprozesse im Stadtumbau derzeit zumeist auf das klassische Dreieck von Politik, Verwaltung, Wohnungsunternehmen und Infrastrukturversorgern. Eine direkte Einbindung des Bürgers in diese Entscheidungsprozesse steht zumeist außen vor: Bürger sind vor allem Adressaten dieser Politik, keine gleichberechtigten Verhandlungspartner und in der Regel höchstens am Ende von Entscheidungsprozessen beteiligt, also angesichts bereits bestehender Beschlusslagen. Hier liegt der Ansatzpunkt

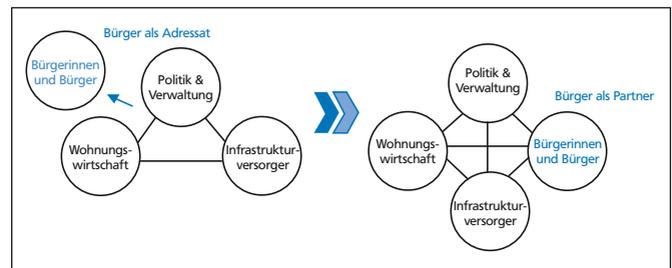


Abb.: Die neue Verantwortungsteilung im Handlungsfeld Stadtumbau: Vom klassischen Dreieck (Politik und Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Infrastrukturversorger) zu einer Erweiterung des Kreises der Gemeinwohllakteure um den Part der Bürger, Quelle: vhw

# 1. vhw-Verbandspolitik

des Projekts. Ziel ist es, im Bereich Stadtumbau eine neue Verantwortungsteilung der Akteure zu initiieren. Zentrales Anliegen ist es dabei, den Bürger auf Augenhöhe an den anstehenden Entscheidungsprozessen zu beteiligen.

Bei dieser neuen Verantwortungsteilung, die das Projekt im Handlungsfeld Stadtumbau anstrebt, handelt es sich in erster Linie um ein neues Gemeinwohlkonzept. Das Gemeinwohl wird dabei nicht über normative Ziele definiert, sondern als Ergebnis eines fairen Diskussions-Prozesses aller Gemeinwohlakteure verstanden<sup>1</sup>. Im Bereich Stadtumbau bedeutet das konkret die Erweiterung des Kreises der Gemeinwohlakteure um den Part der Bürger.

## Public Value Management

Die neue Verantwortungsteilung, die es im Projekt für das Handlungsfeld Stadtumbau zu entwickeln gilt, baut auf den Arbeiten auf, die dem vhw in 2007/2008 von Seiten Prof. Schupperts zum sogenannten Public Value Management zugegangen sind (vgl. Schuppert 2007/Schuppert 2008). Dabei wird dieses Konzept zunächst aus der Perspektive der Governance-Forschung analytisch beschrieben (vgl. Schuppert 2007). Dieses Konzept umreißt den Handlungsrahmen, in dem die Akteure (Bürger, Politik, Verwaltung und Privatwirtschaft) im Zuge einer neuen Verantwortungs-

teilung in den Aushandlungsprozess ihrer Interessen treten. Dabei hält Schuppert drei Perspektiven fest:

- Das Eigeninteresse der Gemeinwohlakteure (Bürger, Politik, Verwaltung und Privatwirtschaft).
- Das öffentliche Interesse, möglichst viele an öffentlichen Dienstleitungen teilhaben zu lassen.
- Das prozedurale Interesse, in angemessener partizipatorischer Weise an der Ausgestaltung öffentlicher Dienstleistungen beteiligt zu werden.

Im Ergebnis dieser drei Perspektiven ergibt sich aus dem Prozess heraus ein Public Value, ein öffentlicher Mehrwert:

Exemplarisch bedeutet das für das Handlungsfeld Stadtumbau: Selbst wenn im Vergleich von alter und neuer Verantwortungsteilung objektiv ein vergleichbares Ergebnis erzielt werden würde ( der Abriss einer Häuserzeile): Im Zuge der neuen Verantwortungsteilung entsteht durch den Prozess des Public Value Managements selbst zusätzlich ein eigenständiger Mehrwert: Der Public Value.

## Zum Mehrwert des Public Value Managements

Der öffentliche Mehrwert, der mit dem Konzept des Public Value Managements im Bereich Wohnen und Stadtentwicklung erzielt werden kann, liegt zunächst darin, Stadtentwicklung über ökonomische und politische Interessen hinaus als offenen öffentlichen Prozess zu gestalten, in dem der Dialog mit einem größtmöglichen Spektrum an Akteuren gesucht, gefördert und koordiniert wird. Vom Prinzip her ist der Public Value von daher zunächst ein kommunikativer und demokratischer Mehrwert. Das Konzept trägt zu einer bürgerorientierten Öffnung von Planungs- und Entwicklungsvorhaben bei, indem es die Interessen aller beteiligten Akteure miteinander vereint. Der Fortschritt besteht darin, Stadt nicht mehr allein für den Bürger zu entwickeln, sondern Stadt vom Bürger her zu denken. Ausgangspunkt dieser Herangehensweise ist die Überlegung, dass Stadtentwicklung ein Prozess ist, der über ökonomische Aspekte hinaus das soziale Leben

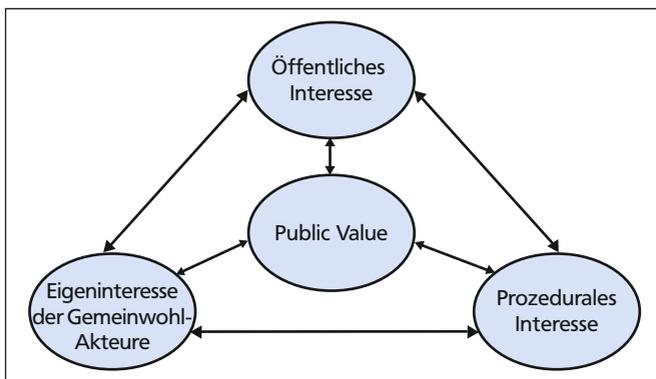


Abb. nach Prof. Schuppert 2007, S. 286

<sup>1</sup> vgl. auch Welzel (2002): „Gemeinwohl ist [...], was als Abstimmungsergebnis am Ende eines freien und offenen Gemeinwohldiskurses steht“ (S. 111)

der Stadt nachhaltig beeinflusst und damit eine Rendite erzeugt, die sich vielmehr mit dem Begriff des Gemeinwohls beschreiben lässt. Public Value Management bedeutet in diesem Zusammenhang, dass hier vor allem der Kreis der Akteure erweitert wird, die an der direkten Formulierung dieses Gemeinwohls beteiligt sind. Damit würde eine Erweiterung der Legitimations- und Entscheidungsbasis von Stadtentwicklungspolitik erreicht werden können.

Die Vorteile einer solchen Erweiterung des Kreises der Gemeinwohlsakteure für die bislang an diesem Prozess Beteiligten liegen auf der Hand. Für Politik und Verwaltung stellt diese Herangehensweise eine Stärkung der lokalen demokratischen Strukturen dar, also eine Erweiterung der Teilhabemöglichkeiten durch den Bürger, was mit Chancen für eine Stärkung des institutionellen Vertrauens in kommunal- und verwaltungspolitische Akteure und Chancen einer Erhöhung von partizipatorischen Beteiligungsquoten verbunden ist. Für die privatwirtschaftlichen Akteure birgt eine Beteiligung am Verfahren des Public Value Managements die Chance zu einer verbesserten Kundenorientierung, die dem Bürger mit seinen Interessen und Bedürfnissen als Bewohner nicht nur Anhörungsmöglichkeiten bietet, sondern einen tatsächlichen Gestaltungsraum zur Verfügung stellt. Eine solche Herangehensweise bietet letztlich die Chance zur Optimierung der Kundenbindung, wie auch die Möglichkeit, die positiven Potenziale der Bewohner zur Gestaltung von Wohnung und Wohnumfeld zu stärken.

## Mehrwertmessung des Public Value Managements

Aufgrund der Neuartigkeit des Konzeptes des Public Value Managements stehen für den Bereich Wohnen und Stadtentwicklung noch keine konkreten Forschungsinstrumente zur Messung des zu generierenden öffentlichen Mehrwerts dieses Konzeptes zur Verfügung. Diese gilt es im Rahmen des Projekts zu entwickeln.

Zentrales Element bei der Bestimmung des öffentlichen Mehrwerts ist die Perspektive der Prozessbeteiligten, die es im Rahmen des Projekts zu erfassen gilt: Subjektive Vorstel-

lungen eines Mehrwerts an Gemeinwohl, der im Handlungsfeld Stadtumbau durch Bürgerbeteiligung auf Augenhöhe erzielt werden kann. In einem ersten Schritt geht es dabei um die Perspektive der Bürger. In weiteren Schritten um die Erfassung der Perspektive der konventionellen Stadtumbauakteure, also von Politik, Verwaltung und Privatwirtschaft und Bürgern. Darüber hinaus wird es darum gehen, den öffentlichen Mehrwert anhand von „harten“ Kontextvariablen zu evaluieren, wie etwa der Bewohnerfluktuation etc.

Mit der Bestimmung von Gemeinwohlsindikatoren zur Bestimmung des öffentlichen Mehrwerts, der durch die Erweiterung des Kreises der Gemeinwohlsakteure um den Part der Bürger im Handlungsfeld Stadtumbau erzielt werden kann, beschreitet der vhw wissenschaftliches Neuland. Bislang wurde der „Mehrwert“ von Bürgergesellschaft – über ökonomische Aspekte hinaus – noch nicht gemessen. Über dieses Projekt ließe sich ein solcher Mehrwert an konkreten Messwerten illustrieren. Bürgergesellschaft könnte dann zu einer Größe avancieren, die sich auch jenseits von Good Will, Good Governance und ökonomischer Rendite positionieren ließe.

## Praktische Untersuchung eines theoretischen Konzepts

Ziel des Projekts ist es, die theoretische Konzeption des Public Value Managements am Beispiel von ausgewählten Modellstädten im Kontext des Stadtumbaus vor Ort praktisch zu untersuchen:

- In Bezug auf den öffentlichen Mehrwert, den das Public Value Management im Bereich Stadtumbau erzeugen kann,
- und in Bezug auf die Möglichkeiten, bei der neuen Verantwortungsteilung der Akteure, Bürgerbeteiligung und Bürgerorientierung im Rahmen des Stadtumbaus und der damit verbundenen integrierten Stadtentwicklungskonzepte (INSEKS, SEKO) zu stärken.

Das Design des Projekts ist dabei so angelegt, dass auch bereits vorhandene Erkenntnisse des vhw zu Transparenz und Teilhabe im Bereich Bürgergesellschaft berücksichtigt werden. Dazu gehört auch die Einbeziehung des Forschungstools *WohnWissen* und die Arbeit mit den Sinus-Milieus®.



# 1. vhw-Verbandspolitik

## Nachhaltigkeit und Übertragbarkeit

**Z**iel des Projekts ist es, das Konzept des Public Value Managements im Stadtumbauprozess und in integrierten Stadtentwicklungskonzepten zu integrieren. Es soll dabei in konkrete Governancestrukturen und bürgerorientierte Teilnehmungsmodelle umgesetzt werden. Im Ergebnis zielt das Projekt auf die Initiierung eines dialogischen, gleichberechtigten Prozesses der Gemeinwohlakteure im Handlungsfeld Stadtumbau. Wichtig ist dabei, das Projekt anknüpfungsfähig zu konzipieren:

- Die Formen der Bürgerbeteiligung im Rahmen des Public Value Managements und die Instrumente zur Messung des dadurch zu erzielenden Mehrwerts an Gemeinwohl gilt es mit den lokalen Strukturen des bürgerschaftlichen Engagements, der kommunalen Verwaltung und der lokalen Wohnungswirtschaft zu verknüpfen. Die Initiierung eines Public Value Managements soll nachhaltig verfestigt werden können.
- Die Methoden zur Erzeugung des Prozesses des Public Value Managements und zur Messung des damit erzielbaren öffentlichen Mehrwerts sollen auf andere lokale Strukturen übertragbar sein. Die entsprechenden Methoden und Instrumente müssen universell einsetzbar sein.

## Ein auf Umsetzung angelegtes Projektvorhaben

**V**on diesem Ansatz her ist das Projekt auf die politische Unterstützung in den Modellstädten angewiesen. Es soll sich mit tatsächlichen aktuellen Vorhaben im Bereich Stadtumbau auseinandersetzen. Wichtig ist dabei, dass die zu entwickelnden Konzepte zum Public Value Management letztendlich auch umgesetzt werden. Den Modellstädten wird dabei ein Rahmen geboten, innerhalb dessen solche Konzepte entwickelt werden können. Diese Beratungsleistung zielt allerdings auch auf die Umsetzung der zu entwickelnden Konzepte – diese bleibt allerdings Bestandteil eines politischen Prozesses, dessen Ausgang sich allein von Seiten des Projekts nicht vorherbestimmen lässt.

## Kontakt

Ansprechpartner des vhw für Kommunen, die sich für eine Teilnahme als Modellstadt im Rahmen des Projekts „Stadtumbau und Citizenship“ interessieren, ist:

Sebastian Beck  
Wissenschaftlicher Referent  
vhw - Bundesverband für Wohneigentum und  
Stadtentwicklung e. V.  
Straße des 17. Juni 114, 10623 Berlin  
Telefon: 030/390473-15, Fax: 030/390473-19,  
E-Mail: sbeck@vhw.de

## Literatur:

Lenkungsgruppe zur Evaluierung des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ und zur Fortführung des Programms über das Jahr 2009 hinaus (2008): Stellungnahme und Empfehlungen der Lenkungsgruppe, Berlin

Schuppert, Gunnar Folke (2007): Verbandsarbeit in der Bürgergesellschaft: durch Orientierung am Bürger „public value“ schaffen, in: vhw Forum Wohneigentum 06/2007, S. 283 ff.

Schuppert, Gunnar Folke (2008): Die neue Verantwortungsteilung zwischen Staat und Gesellschaft – oder: Wessen Wohl ist das Gemeinwohl? in: vhw Forum Wohneigentum 04/2008, S. 189 ff.

Welzel, Christian (2002): Gemeinwohl als Bürgerwohl. Die Perspektive der Humanwohlfühlentwicklung, in: Friedhelm Neidhardt und Gunnar Folke Schuppert (Hrsg.), Gemeinwohl – Auf der Suche nach Substanz, WZB-Jahrbuch 2002, Berlin, S. 109 ff.

## 1.3.2 Das Projekt „Bürgerengagement und Bürgerorientierung (B<sup>2</sup>)“

In der ersten Arbeitsphase des Projekts 2006 stand die Sondierung von „Teilhabemöglichkeiten“ und damit vor allem die Frage im Mittelpunkt, was Inhalte und Formen bürgerschaftlicher Teilhabe sein könnten und welche Anforderungen daraus für die Gestaltung bürgerorientierter Kommunikation durch Kommunen und Wohnungsunternehmen resultieren (vgl. *Tätigkeitsbericht 2006/2007, S. 28 ff.*). Identifiziert wurde eine Vielzahl von Handlungsmöglichkeiten und guten Beispielen für gelingende Teilhabe – aber auch ein großes Spektrum von Fragen, die weiterer Erörterung bedürfen: Insbesondere mit Blick auf das Engagement der Bürger wurde noch erheblicher Klärungsbedarf gesehen. Dabei ging es zunächst um die Frage der Begriffe („Was ist eigentlich mit ‚Bürgerengagement‘ gemeint?“ etc.) und um die methodischen Voraussetzungen zur Erfassung von Engagement. Im Zentrum aber stand die Frage, wie es denn um das tatsächliche Engagement der Bürger in den Städten steht, welche Schnittstellen zu kommunalem Handeln bestehen und wie diese sinnvoll gestaltet werden könnten und müssten. Angeregt wurde die Durchführung von exemplarischen Fallstudien in ausgewählten Quartieren („Topografie des Engagements“).

Darüber hinaus wurde ein großer Bedarf in der Weiterentwicklung schon vorhandener Ansätze der Praxis gesehen. Als besonders geeignet erschien hier die Beratung der „Praxis durch die Praxis“ – also der Erfahrungsaustausch unter denjenigen, die sich in Verwaltung, Politik und intermediären Organisationen bereits um (mehr) Bürgerorientierung bemühen. Angeregt wurde hier die Bildung eines Netzwerkes und die Durchführung von Veranstaltungen „aus der Praxis für die Praxis“. Diese beiden Arbeitsstränge bildeten die Grundaufgaben des Projekts „Bürgerengagement und Bürgerorientierung“ für die Jahre 2007 und 2008.

Folgende Schritte wurden gegangen:

- **Bürgerengagement:** Werkstatt zur Klärung der Begriffe und zur Definition von Untersuchungsmethoden

für Sondierungen in ausgewählten Quartieren; Initiierung des Arbeitsprozesses der drei Fallstudien (Ergebnisse liegen inzwischen vor);

- **Bürgerorientierung:** Erste „Ortstermine“ in Essen und Bonn sowie Durchführung einer Tagung zu alltäglichen Schwierigkeiten der Bürgerorientierung (vhw-Herbsttagung 2007).

### **Bürgerorientierung vor Ort: Aus der Praxis für die Praxis**

„Vielfach weiß man in den Städten gar nicht, an welchen Stellen überall bürgerorientierte Ansätze entwickelt wurden.“ Sätze wie dieser standen am Anfang eines Dialogprozesses, der in Form von „Ortsterminen“ im Projekt B<sup>2</sup> gestaltet wird. Eine teilnehmende Kommune lädt zu einer zwei Halbtage umfassenden Veranstaltung ein, stellt einen Ausschnitt aus den eigenen Aktivitäten in Sachen „Bürgerorientierung“ vor und initiiert zugleich die Erörterung von Fragen, die sich in der Arbeit vor Ort stellen.

Bereits der erste „Ortstermin“ in Essen machte deutlich, wie vielfältig das Engagement der Bürger, aber auch wie vielfältig die kommunale Mitwirkung und Unterstützung sein kann (vgl. Beitrag von Klaus Wermker u. a. in vhw Forum Wohneigentum 5/07). Es zeigte sich zudem erneut, dass solche Ortstermine ein hohes „Anregungspotenzial“ haben. Die Gäste aus anderen Städten nahmen zahlreiche Anregungen mit – aber auch die „Gastgeber“ erhielten, nach eigenem Bekunden, aus den gemeinsamen Erörterungen viele Impulse für die weitere Arbeit. Auch in Bonn wurde das vielfältige Spektrum bürgerorientierter Aktivitäten deutlich. Das Thema wurde hier um den Aspekt des Stiftungswesens und die Sicht engagierter Bürger in stadtentwicklungspolitischen Themen ergänzt.

### **Wenn Teilhabe und Engagement unerwünscht sind und Bürgerorientierung nur eine Floskel bleibt**

Schon auf dem vhw-Verbandstag 2006 wurde über das eklatante Auseinanderfallen von Anspruch und Wirklichkeit in Sachen Bürgerorientierung berichtet (vgl. Beitrag

# 1. vhw-Verbandspolitik

von Klaus Selle in *vhw Forum Wohneigentum* 4/2006). Damals stand die Beobachtung im Vordergrund, dass Teilhabe und Engagement der Bürger vielfach – trotz anders lautender öffentlicher Bekenntnisse – nicht gewollt sind und nach Möglichkeit gemieden werden. Planungs- und Entscheidungsprozesse werden gegenüber Einblicken von außen häufig abgeschottet und die vermeintlich ohnehin nur störenden Bürger erfahren erst von den Absichten, wenn das Wesentliche entschieden ist. Alle Bekenntnisse zur Bürgerorientierung sind vergessen, wenn es um die „wirklich wichtigen Dinge geht“ oder doch die, die dafür gehalten werden.

Sätze wie die folgenden sind daher nicht selten in der Praxis zu hören: „Das ist zu sensibel!“, „Das soll man nicht in die Öffentlichkeit zerren!“, „Das lasse ich mir nicht zerreden!“. Von einer „umfassenden Einbeziehung“ oder gar „Teilhabe“ der Bürger an Entscheidungsprozessen kann hier sicher nicht die Rede sein. Und Engagement ist hier erst recht unerwünscht. Denn nach Lage der Dinge kann es sich ja nur mehr gegen die ohnehin beschlossenen Absichten richten. Unzureichend und zu spät informiert, gelegentlich sogar gezielt hinters Licht geführt, bleibt denen, die Planungen ablehnen, nur der klassische Weg des Protests – was dann alle Beteiligten in der Auffassung bestärkt, dass die Bürger tatsächlich Störfaktoren sind.

## Wie weiter? Die Arbeit im zweiten Jahr – Hinweise der Projektgruppe „Bürgerengagement und Bürgerorientierung“<sup>1</sup>

Die Arbeit im Projekt B<sup>2</sup> wurde im ersten Halbjahr 2008 in beiden Arbeitssträngen fortgesetzt:

- Seit Mai 2008 liegen die Ergebnisse der Sondierungen zu den „Realitäten und Potenzialen des Engagements vor Ort“ aus drei Stadtquartieren (Dortmund, Hannover und Aachen) vor. In einem zweiten Werkstattgespräch wurden sie am 19. Mai 2008 vorgestellt und werden mit Blick auf weitere empirische Untersuchungen, vor

<sup>1</sup> Mitglieder: Prof. Dr. Klaus Selle und Britta Rösener (RWTH Aachen), Michael Isselmann (Bundesstadt Bonn), Prof. Klaus Wermker (Stadt Essen), Oliver Kuklinski (PlanKom Hannover), Dr. Frank Jost (vhw)

allem aber auch im Hinblick auf erste Folgerungen für die Praxis, ausgewertet.

- In Sachen kommunaler Bürgerorientierung wird es einen weiteren „Ortstermin“ in München geben, zu dem lokale Aktivitäten vorgestellt, aber auch Probleme der Arbeit im Alltag an praktischen Fällen erörtert werden.

Der Arbeitsverlauf im zweiten Halbjahr 2008 wird sich auch an den Erfordernissen des vhw-Verbandstages orientieren. Fest steht jedoch, dass im Zuge der Auswertung des B<sup>2</sup>-Projekts neben Hinweisen auf weiterhin wünschenswerte forschende und reflektierende Arbeit auch praktische Handreichungen formuliert werden sollen. Hier sieht die Projektgruppe eine ihrer Hauptaufgaben im laufenden Jahr. Darüber hinaus sollen in einer „Herbsttagung 2008“ die Stränge „Bürgerengagement“ und „Bürgerorientierung“ zusammengeführt werden. Gerade die Schnittstellen zwischen Unternehmen, zivilgesellschaftlichen Aktivitäten und kommunalem Handeln sind für das Gelingen einer erweiterten Teilhabe der Bürger an der Stadtentwicklung von großer Bedeutung

Die Beobachtung, dass Anspruch und Wirklichkeiten bei der Rede von Bürgergesellschaft und Bürgerorientierung vielfach auseinander klaffen, stand am Anfang der Arbeit im Projekt. In der ersten Phase wurden die Wirklichkeiten und die Alltagsprobleme thematisiert. Möglicherweise ist es in der zweiten Phase angebracht, auch einmal die Ansprüche und Erwartungen unter die Lupe zu nehmen. Vielleicht besteht auch hier der Bedarf, neu zu denken – und auch auf diesem Wege dazu beizutragen, dass Anspruch und Wirklichkeiten der Bürgerorientierung näher zueinanderrücken.

## 1.3.3 Die Studie „Soziale Segregation“

### Nebeneinander und Miteinander in der Stadtgesellschaft

Segregation in der Stadt bedeutet, dass die Ungleichheit der Bewohnerstrukturen zunimmt. Dabei entwickeln sich deutliche und weniger deutlich sichtbare soziale und ethnische Grenzen, die durch das Miteinander der Stadt-



Quelle: [www.flickr.com](http://www.flickr.com)

bewohner verlaufen. Im Zuge dieser Entwicklung sind die Städte von wechselnden und zunehmend polarisierten Bewohnerstrukturen gekennzeichnet. Die Segregation der sozialen Gruppen nimmt tendenziell zu. Je entspannter der Wohnungsmarkt, je mehr freie Wohnungen zur Verfügung stehen, desto deutlicher tritt diese Entwicklung zu Tage. Befürchtet wird, dass so benachteiligende Quartiere entstehen, die die Integrationschancen ihrer Bewohner verringern. Die meisten Städte begegnen dieser Entwicklung mit dem Ideal der sozialen und ethnischen Mischung.

### **Ziel der Studie: Umdenken vom Raum zum Akteur**

In der Auseinandersetzung mit Segregationsprozessen bleibt in den betroffenen Quartieren stets die Frage nach möglichen lokalen Handlungskonzepten zur (Re-)Vitalisierung von nachbarschaftlichen Beziehungen, bürgerschaftlichem Engagement und lokaler Ökonomie. Bislang stehen dabei in der Segregationsforschung die segregierten Wohnquartiere selbst im Fokus. Ziel der Studie „Soziale Segregation“ ist es, die bisherige Segregations-Debatte zu überdenken, über eine soziogeografische Auseinandersetzung mit diesem Thema hinauszugehen und vom Raum zum Akteur umzudenken: Welche Rolle spielt der Wohnort überhaupt im Alltag der Stadtbewohner? Wie brisant wird die Situation vor Ort tatsächlich wahrgenommen? Existieren eventuell symbolisch verschleierte Gemeinsamkeiten zwi-

schen den Bewohnern solcher Quartiere? Und wie steht es letztlich um die Idee der integrativen Stadtgesellschaft und um konkrete bürgerschaftliche Potenziale? Im Auftrag des vhw ist das Sozialforschungsinstitut Sinus Sociovision, Heidelberg, diesen Fragestellungen mit einer qualitativen Grundlagenstudie zu den Mechanismen der sozialen Segregation in der Stadtgesellschaft nachgegangen.

Die Studie wartet mit neuen, teils provozierenden Befunden dazu auf, wie sich das Zusammenleben in der Stadt gestaltet, und wirft einen neuen Blick auf scheinbar Bekanntes wie die Präferenzen bei nachbarschaftlichen Kontakten, die Identifikation mit dem Wohnquartier, die Nutzung urbaner Räume und die Potenziale lokalen bürgerschaftlichen Engagements. Sie arbeitet mit dem Konzept der Sinus-Milieus, was in Verbindung mit den bereits existierenden Arbeiten des vhw zur Nachfrageorientierung im Bereich Wohnen und Stadtentwicklung differenzierte mikrogeografische Analysen der sozialen Konstellationen in segregierten Quartieren ermöglicht. Und sie stellt Fragen, mit denen sich der vhw in diesem Zusammenhang auch weiterhin auseinandersetzen wird: Brauchen wir eine soziale Mischung der Wohnstandorte oder vielmehr eine Mischung der städtischen sozialen Netzwerke? Sind es die Quartiere, die benachteiligen und bevorteilen, oder sind es die Netzwerke zwischen den Stadtbewohnern?

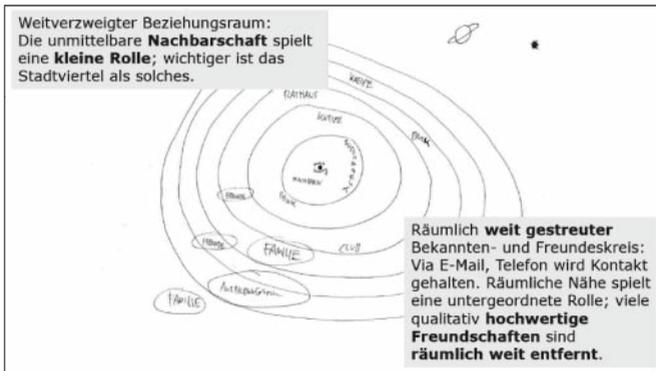
### **Entwurzelung als Trend**

Mobilität und Wandel der Lebenswelten schaffen heute von einem Ort entwurzelte (durchaus wertfrei gemeint) und deshalb mobile Menschen und Gruppen mit über räumliche Grenzen hinweg funktionierenden sozialen Netzen und sozialen Räumen. Diese Entwurzelung findet sich als Trend besonders stark in den modernen Milieus wieder, in der deutschen Bevölkerung etwa bei den Hedonisten, Experimentalisten und Modernen Performern, bei Migranten im Hedonistisch-subkulturellen Milieu und bei den Multikulturellen Performern. Zuviel Bindung an das Quartier oder gar die Nachbarn ist hier weder ein Ziel noch ein Ideal. Man hält Distanz und macht sich damit auch ein gutes Stück unabhängig. Die räumliche Verwurzelung im

# 1. vhw-Verbandspolitik

Quartier ist in diesem Segment ein Auslaufmodell.

Im Rahmen der Studie wurden die Befragten gebeten, ihren sozialen Raum mit einem Soziogramm zu skizzieren. In der Mitte ist das Wohnquartier, herum gruppiert die Bestandteile des subjektiven sozialen Raums. Am Beispiel der Experimentalisten wird dabei der Trend zur Entwurzelung deutlich sichtbar: Ein weit verzweigter Beziehungsraum über das Wohnquartier hinaus mit einem räumlich weit gestreuten Bekanntenkreis:



Beispiel: Der soziale Raum eines Experimentalisten, Quelle: vhw

## Kein direkter Trend in Richtung Umzugszunahme

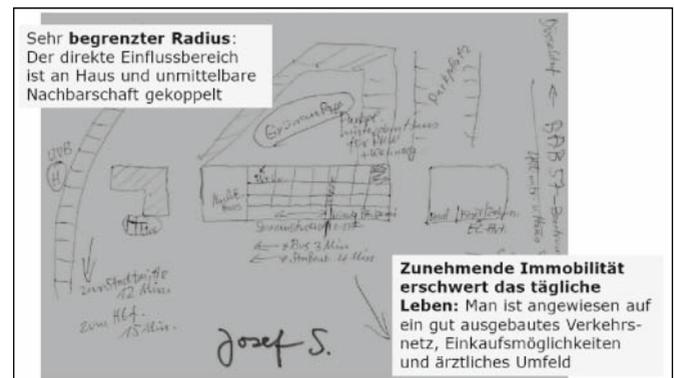
In den modernen Milieus verliert das Quartier an Bedeutung und wird zur austauschbaren Kulisse. Das bedeutet allerdings nicht, dass die Leute in immer kürzerem Abstand die Koffer packen werden sobald ihnen etwas gegen den Strich geht. Die abnehmende Bedeutung des Quartiers beeinflusst das Fluktuationsrisiko im Positiven wie im Negativen: Einerseits wird es austauschbar, andererseits ist für viele ein Umzug einfach ein zu großer Aufwand, wenn sich das soziale Leben ohnehin jenseits des Wohnorts gestaltet.

## Verwurzelung und Heimatgefühl: Ideale der traditionsverankerten Milieus

Anders ist das vor allem im traditionellen Segment, bei Deutschen wie Migranten. Hier sucht man Verwur-

zelung, Vertrautheit mit Menschen und Umgebung, damit verbundene Verlässlichkeit, Berechenbarkeit, Stabilität, Geborgenheit und Heimatgefühl. In traditionellen Milieus spielt Verwurzelung und Gewohnheit, vermischt mit Unflexibilität, eine große Rolle. Der soziale Raum deckt sich stärker mit dem nahen räumlichen Umfeld. Man will auch deshalb oft im Quartier bleiben und harrt aus, selbst wenn Störfaktoren im Wohnumfeld zunehmen oder sich dessen Bewohnerstruktur im Sinne eines „Grading Down“ sehr negativ entwickelt.

Vergleicht man die im Rahmen des Projekts entstandenen Soziogramme miteinander, findet man bei den Traditionsverwurzelten ein komplementäres Bild zu den Wohnumfeldpräferenzen der modernen Milieus: Der Radius des sozialen Raums ist hier sehr begrenzt, das Wohnquartier nimmt einen zentralen Bestandteil der Alltagswelt ein, soziale Kontakte konzentrieren sich auf das nahe Umfeld, die „Verwurzelung“ im Quartier bleibt Bestandteil der Alltagspraxis.



Beispiel: Der soziale Raum der Traditionsverwurzelten, Quelle: vhw

## Bedeutung von Nachbarschaft

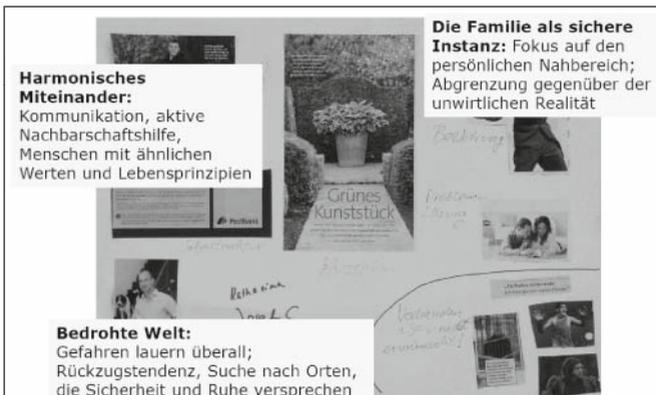
Nachbarschaft ist in der Stadt zwar immer eine Tatsache, aber nur sehr selten ein Lebenskonzept. Meist gehört die Nachbarschaft nicht zum Kern des sozialen Raums, sondern fungiert nur als soziale Kulisse. Gute Nachbarschaft bedeutet vor allem leben und leben lassen, sich nicht zu nahe

# Arbeitsgruppen und Projekte

zu kommen, keinen Anstoß zu erregen. Abgesehen von diesem Grundkonsens aber wird Nachbarschaft von den verschiedenen Milieus sehr unterschiedlich gesehen.

**Die Perspektive der traditionellen Milieus:** Hier bedeutet gute Nachbarschaft, neben Menschen zu wohnen, die von den eigenen Vorstellungen über Nachbarschaft nicht abweichen. Man möchte den Nachbarn kennen, hofft auf gegenseitige Hilfe, wünscht sich soziale Harmonie, Wertehomogenität und Konformität. Das schafft ein Gefühl sozialer Geborgenheit. Für andere Milieus bedeutet genau das hingegen sozialen Druck, unerwünschte Einmischung und unerfreuliche Nachbarn. In der Regel hält man deshalb – mit einzelnen Ausnahmen – eher Distanz gegenüber Nachbarschaft und direktem Quartiersumfeld.

Störfaktoren aus dem räumlichen Umfeld die Grenzen ihres persönlichen sozialen Raums überschreiten. Auf diese Entwicklung wird sich eine Stadtentwicklung, die vom Bürger her denkt, einstellen müssen: Quartiersbelange können beispielsweise für bestimmte Anwohnersegmente von nur geringem Belang sein, während gleichzeitig Personengruppen ein Interesse für die Quartiersentwicklung aufbringen können, die an gänzlich anderer Stelle in der Stadt oder in der Region wohnen.



Beispiel: Collage zur idealen Nachbarschaft bei den Traditionsverwurzelten, Quelle: vhw

**Die Perspektive der jungen modernen Milieus und der Postmateriellen:** Hier ist man wesentlich mobiler als traditionelle Milieus und verfügt über deutlich höhere Toleranzgrenzen. Für sie ist ihre Wohnung oft wichtig, die Nachbarschaft dagegen nur insofern, als sie keine gravierenden Probleme bereiten soll. Aber gerade diese flexibleren und für gemischte Quartiere aufgeschlossenen Milieus verfügen auch über die räumlich am meisten unabhängigen sozialen Beziehungsräume. Und auch sie reagieren inzwischen sehr negativ, wenn Probleme und



Beispiel: Collage von Experimentalisten zur idealen Nachbarschaft, Quelle: vhw

## Sozialer Raum und Segregation: Integrationsansätze jenseits von sozialer und ethnischer Mischung

Die Studie deckt unterschiedliche Entwicklungsprozesse auf. Zum einen wird die Stadtgesellschaft mobiler und flexibler, Nachbarschaften werden zunehmend anonym und Beziehungsnetze werden zusehends raumübergreifender. Zum anderen verschärfen sich aber auch nicht nur die räumlichen, sondern auch die lebensweltlichen und symbolischen Abgrenzungen zwischen den sozialen Gruppen.

Paradoxerweise dehnen allerdings gerade die Milieus mit der höchsten Toleranz für Quartiere mit ethnischer und sozialer Mischung (die jungen modernen Milieus und die Postmateriellen, respektive die jungen modernen Migranten-Milieus) ihre Beziehungsräume immer weiter aus, während für sie die

# 1. vhw-Verbandspolitik

unmittelbare Nachbarschaft von vergleichsweise geringer Bedeutung ist. Sie identifizieren sich häufig mit Quartieren jenseits ihres eigenen Wohnstandortes, an gänzlich andere Stelle in der Stadt oder in der Region. Es ist von daher verkürzt zu glauben, dass sich die integrativen Potenziale dieser Milieus im Sinne einer Integration mittels sozialer Mischung der Wohnstandorte direkt am Wohnort nutzen lassen. Diese Integrationspotenziale lassen sich viel eher mit Netzwerken aktivieren, die jenseits von Stadtteillogik und Quartiersgrenzen agieren. Mögliche Beispiele für solch ein Engagement wären beispielsweise die – ehrenamtliche – Mitarbeit in einem soziokulturellen Zentrum oder eine Kontaktbörse für berufliche Kompetenzen und Kontakte. Auf diese Entwicklung wird sich eine Stadtentwicklung, die vom Bürger her denkt, einstellen müssen: Engagement, Integration und Beteiligung an Entwicklungsprozessen im Quartier ist auch für Personengruppen von Belang, die per se gar keine Anwohner im engeren Sinne sind.

Bemerkenswert ist bei der Betrachtung von Nachbarschaften, dass lebensweltliche Symboliken nicht selten Wertegemeinsamkeiten verdecken können. Ein interessantes Beispiel dafür sind die traditionellen Milieus in der deutschen Bevölkerung einerseits und bei den Migranten andererseits. Auf den ersten Blick trennen sie viele kulturelle Differenzen (wie z. B. Islam und Christentum), tatsächlich aber verfügen sie über recht ähnliche Vorstellungen von Ordnung und Nachbarschaft. Zentrale Gemeinsamkeit ist etwa die gemeinsame Abgrenzung von den Protagonisten der Spaßkultur und der Anspruch, in einem „ordentlichen“ und „gesitteten“ Quartier zu leben. Würden hier Netzwerkstrukturen über kulturelle Grenzen hinweg gefördert werden, könnten unerwartete Gemeinsamkeiten entdeckt und nachbarschaftliche Konflikte moderiert werden.

## Partizipation im Stadtteil ist möglich, steckt aber noch in den Kinderschuhen

Die Idee der Bürgergesellschaft bietet sicherlich Potenziale zur Verbesserung des sozialen Klimas im Quartier und auch zur Vernetzung der Stadtbewohner. In Bezug auf Wohnen und Stadtentwicklung steckt sie aber noch in den

Kinderschuhen. Aber trotz dessen: Die Studie zeigt, dass sich Zugänge zu einem solchen Engagement in allen Milieus finden lassen, in der deutschen Mehrheitsbevölkerung wie auch bei den Migranten. Dabei bleibt allerdings festzuhalten, dass aus der Perspektive der Bewohner ein sehr weites Verständnis von Partizipation und Engagement in Sachen Zusammenleben im Quartier und in Bezug auf Prozesse der Quartiers- und Stadtentwicklung artikuliert wird. Aus der Perspektive der Bürger geht es hier nicht nur um die „großen“ stadtplanerischen Entwürfe, sondern oft auch einfach „nur“ um den Erhalt einer guten Nachbarschaft, um ein angenehmes Zusammenleben im Quartier oder auch einfach darum, dass man sich um Nachbarn bemüht und sie mit praktischer Alltagshilfe unterstützt. Zitate und Beispiele aus diesem Spektrum:

- **Intellektueller Zugang:** „Klar, man kann so eine Bürgerversammlung besuchen. Also ich habe das jetzt in 2 Wochen zumindest vor, weil das halt ein Thema ist, Gürtelausbau. Das ist halt so eine Gürtelstraße, die irgendwo endet und dann durchs Viertel laufen soll. Die soll weiter ausgebaut werden. Und da wir auch relativ in der Nähe wohnen, sind wir davon betroffen und dann gehe ich da jetzt auch hin“ (Postmaterielle).
- **Gegenseitige Nachbarschaftshilfe:** „Man hilft sich gegenseitig, wo man kann. Es gibt nichts Schöneres für mich als wenn jemand auf mich auch zukommt und mich um Rat bittet, um Hilfe bittet. Und so besteht bei uns eine Hausgemeinschaft, die einfach ein sehr positives Gefühl vermittelt und erzeugt“ (Bürgerliche Mitte).
- **Subkultureller Zugang:** „Also bei uns gibt es eine große Konzerthalle mit kulturellem Spektrum, also ein Jugendzentrum, wo sich Kultur und Politik vernetzen. Ja, da gibt es viele Möglichkeiten, sich ehrenamtlich zu engagieren. Da gehst du halt einfach hin und machst das, fertig“ (Experimentalist).
- **Sozial integrativer Zugang:** „Da war so ein altes deutsches Ehepaar, beide waren so gebrechlich und vereinsamt. Die Kinder kamen selten zu Besuch. Meine Mutter hat oft für die beiden mit gekocht. Ich war oft

zum Tee trinken bei der älteren Dame, sie hat mir sehr viel über die deutsche Geschichte erzählt“ (Traditionelles Gastarbeitermilieu).

- **Ethnisch-gemeinschaftlicher Zugang:** „Wenn jemand gestorben ist, dann sind alle 500 Türken da angekommen und haben ihre Hilfe angeboten, braucht ihr Geld, braucht ihr ein Auto, habt ihr schon Flugtickets oder was können wir für euch erledigen, da ist ein Zusammenhalt da“ (Religiös-verwurzeltes Milieu).

Auch wenn diese Potenziale vorhanden sind: Bürgergesellschaft kann auf keinen Fall bedeuten, die Bürger auf sich allein gestellt zu lassen. Trotz vorhandener Potenziale: Die entsprechenden politischen Kompetenzen der Bürger für lokales Engagement gilt es in weiten Teilen noch zu entwickeln. Über alle Milieus hinweg halten die meisten zudem grundsätzlich fest, dass einem Politik und Verwaltung in Sachen Engagement nicht auf Augenhöhe gegenübertreten und einen in der Regel vor vollendete Tatsachen in bereits beschlossenen Prozessen stellen. Unabdinglich ist von daher, dass für eine lebendige Partizipationskultur alle Seiten Bereitschaft zeigen: Die Bürger genau so wie die etablierten stadtentwicklungspolitischen Akteure aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft.

### Fazit

**W**ir müssen uns darauf einrichten, dass die Segregation in Deutschland weiter zunehmen wird, auch wenn sie im europäischen Vergleich bisher noch sehr moderat ausgeprägt ist. Die Umstände in Deutschland befördern diese Tendenz ohne Zweifel: Heterogenität der Werte- und Lebenswelten, ethnische Vielfalt, sozialhierarchische Polarisierung, teilweise entspanntere Wohnungsmärkte, hoch entwickelte Mobilität sowie beträchtliche Abgrenzungs- und Abschottungstendenzen. Residenzielle Segregation und eine soziale Polarisierung der Wohnstandorte werden eine erwartbare Folge sein. Integrative Potenziale scheinen allerdings besonders jenseits herkömmlicher Handlungsansätze, wie dem der sozialen und ethnischen Mischung, zu liegen. Das ist eine logische Konsequenz der

vhw-Studie „Soziale Segregation“, die vor allem auf die veränderten städtischen Raumbezüge und auf ein Umdenken vom Raum zum Akteur verweist. Nicht zuletzt zeigt sich die Idee der Bürgergesellschaft aus dieser Perspektive vielversprechend für das Ziel einer integrativen Stadtgesellschaft. Das Handlungsfeld Bürgergesellschaft ist für den vhw deshalb auch mit Fokus auf die Stadtqualität von Morgen weiterhin ein zentrales Element der Verbandspolitik.

### vhw-Symposium am 8. Mai 2008: Die Studie im Kontext



Podium am 8. Mai 2008 zum Thema Segregation und Integration in der Stadt, von l. nach r.: Prof. Dr. Wilhelm Heitmeyer, Wolfgang Prauser, Susanne Sander, Staatssekretär a.D. Reinhart Chr. Bartholomäi, Thomas Perry, Prof. Dr. Dietrich Thränhardt, Prof. Dr. Hartmut Häußermann, Prof. Dr. Jens S. Dangschat, Foto: vhw

**N**icht zuletzt war die Studie Anlass zur Durchführung des vhw-Symposiums vom 8. Mai 2008 in Berlin, bei dem unter dem Titel **Integration – Sta(d)tt – Segregation** die Ergebnisse der Studie vorgestellt und debattiert wurden. Mit insgesamt 170 Teilnehmern stieß die Veranstaltung auf zahlreiche Resonanz bei einem bundesweit geladenen Publikum. In Bezug auf das Thema Segregation und Integration in der Stadt kristallisierten sich dabei in den Vorträgen und Diskussionen der Veranstaltung zwei zentrale Punkte heraus: Der Umgang mit der Frage der sozialen Mischung und die Frage nach den Möglichkeiten zur Einbindung der zivilgesellschaftlichen Potenziale bei der Gestaltung des Zusammenlebens im Quartier. Das Sympo-

# 1. vhw-Verbandspolitik

sium ist dabei sicherlich nicht das Ende, sondern vielmehr ein Anstoß zur weiteren Auseinandersetzung des vhw mit diesen Zusammenhängen.

Eine Dokumentation der Veranstaltung findet sich in der Ausgabe 03/2008 der vhw-Verbandszeitschrift Forum Wohneigentum mit den Symposiums-Beiträgen von Prof. Dr. Hartmut Häußermann: Segregation in der Stadt – Befürchtungen und Tatsachen, Prof. Dr. Jens S. Dangschat: Segregation(sforschung) – quo vadis?, Prof. Dr. Dietrich Thränhardt: Das Engagement von Migranten, Wolfgang Prauser: Sind unsere segregierten Stadtteile noch zu retten? und Susanne Sander: Community Organizing und Bürgerplattformen. In der Ausgabe finden sich neben der Vorstellung der Studie auch weitere Artikel zum Thema von Dr. Olaf Schnur: Gute Beziehungen, schlechte Beziehungen: Lokales Sozialkapital und soziale Integration von Migranten im Wohnquartier, Lars Wiesemann: Wohnstandortentscheidungen von Migranten – Eine typologische Betrachtung von Entscheidungsmustern türkischer Migranten bei der Wohnstandortwahl und Antje Schwarze: Kommunale Ansätze zur Förderung des bürgerschaftlichen Engagements von Migranten – Engagement sichtbar machen und gezielt unterstützen. Unter [www.vhw.de](http://www.vhw.de) ist der Großteil dieser Beiträge auch online dokumentiert.

## Zur Presseresonanz der Studienergebnisse

**E**in Bericht über die Studie fand sich z. B. in der Immobilienzeitung vom 22. Mai 2008 unter dem Titel „Milieu-Studie: Die Entwurzelten kommen“. Die Berichterstattung konzentrierte sich hier aus Perspektive der Immobilienwirtschaft in erster Linie auf den Aspekt der Raumnutzung durch junge, moderne Milieus. Der in der Studie konstatierte Trend zur Entwurzelung führte hier zunächst zu der Vermutung, dass damit auch die Umzugsfrequenz dieses Bewohnertyps steigen würde. Tatsächlich aber hält die Studie hier keine erhöhte Umzugsbereitschaft fest, sondern verweist auf eine vom Wohnort zunehmend unabhängige Raumnutzung. Für die Umzugsfrequenz bedeutet das eher einen entspannenden Effekt: Wenn das direkte Wohnumfeld weniger wichtig wird, führen hier auch negative Wohnumfeldveränderungen seltener zu einem Umzugsentscheid.

Ausführlicher berichtet wurde in der Ausgabe 07/2008 der Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft. Hier bot sich durch das Interesse der Redaktion die Möglichkeit, die Studienergebnisse unter dem Titel „Räumliche Verwurzelung im Quartier ein Auslaufmodell?“ in größerem Umfang vorzustellen. Gleichzeitig erschien ein Interview mit dem Hauptgeschäftsführer Herrn Rohland über die Forschungsperspektiven des vhw im Bereich der Bürgergesellschaft: „Für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte ist ein Perspektivwechsel notwendig“.

Als qualitative Grundlagenforschung ist die Studie vor allem eine Meldung für Recherche- und Hintergrundberichte. Sie ist von daher auch über den Präsentationstermin vom 8. Mai 2008 hinaus für den Bereich Wohnen und Stadtentwicklung von Interesse. Das Thema bietet auch im Rahmen von Auftritten als Referent des vhw Möglichkeiten für Pressebeiträge. In Reaktion auf einen Vortrag in Berlin zu den Ergebnissen der Studie berichtete z. B. das Berliner Abendblatt vom 4. Juni in Übertragung auf die lokalen Gegebenheiten: „Die Studie führt zu der Schlussfolgerung, dass russische Einwanderer nicht zwangsweise nach Berlin-Marzahn ziehen, weil es dort besonders viele aus Russ-



Blick ins Auditorium des vhw-Symposiums am 8. Mai 2008 in Berlin, Foto: vhw

land stammende Menschen gibt. Sondern ein Wladimir Kammerer zieht zum Beispiel viel lieber nach Prenzlauer Berg, weil dort das kosmopolitische Milieu stark vertreten ist, in dem er sich wohl fühlt“. Offensichtlich hat der vhw mit der Studie zur „Sozialen Segregation“ ein Thema von aktueller Brisanz auf gelungene Art und Weise aufgegriffen.

## 1.3.4 Die Sinus-Migrantenstudie Forschungsperspektiven 2008/2009

Die Beteiligung des vhw an der Sinus-Migrantenstudie ist ein mehrstufiges Projekt. Die Ergebnisse der qualitativen Grundlagenstudie lagen im 3. Quartal 2007 vor und wurden bereits im Tätigkeitsbericht 2006/2007<sup>1</sup> sowie in der Verbandszeitschrift Forum Wohneigentum<sup>2</sup> dokumentiert. Der nächste Forschungsschritt ist die Quantifizierung dieser Befunde. Die entsprechenden Ergebnisse werden im 4. Quartal 2008 vorliegen und auch im Forum Wohneigentum des vhw veröffentlicht werden.

### Aufbau auf den Befunden von 2007

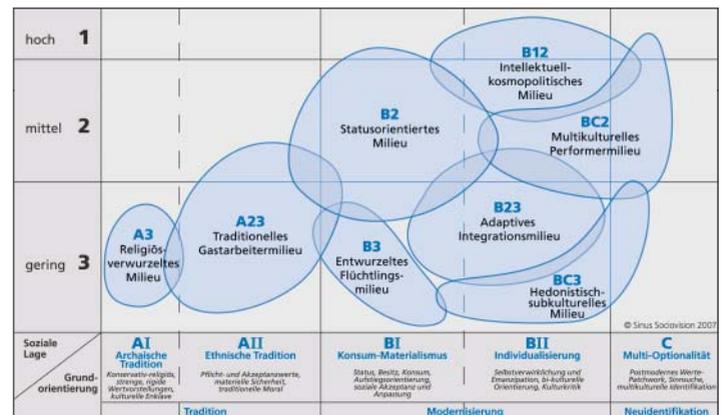
Die Grundlagenstudie war eine Multiclient-Studie, an der sich neben dem vhw auch das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, die Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, der Südwestrundfunk, die Malteser Werke und das Statistische Amt der Stadt München beteiligten.

Im Fokus der Studie standen die in Deutschland lebenden 15,3 Millionen Migranten. Diese Zahl geht aus dem Mikrozensus 2005 hervor, in dem dieses Statusmerkmal erstmals erhoben wurde. Eine vergleichbare Erhebung wird mit dem Mikrozensus 2009 wiederholt, deren Ergebnisse voraussichtlich 2010/2011 vorliegen werden. In Bezug auf diesen Personenkreis konstatierte die qualitative Grundlagenstudie das Vorhandensein von acht Migranten-Milieus:

- Die traditionsverankerten Migranten-Milieus

- *Religiös-verwurzeltes Milieu und*
- *Traditionelles Gastarbeitermilieu,*
- die Migranten-Milieus im Prozess der Modernisierung
  - *Statusorientiertes Milieu,*
  - *Entwurzeltes Flüchtlingsmilieu,*
  - *Adaptives Milieu und*
  - *Intellektuell-kosmopolitisches Milieu*
- und die postmodernen Migranten-Milieus
  - *Multikulturelles Performermilieu und*
  - *Hedonistisch-subkulturelles Milieu.*

Der diesbezügliche zentrale Befund der Studie lautete dabei, dass diese Milieus lebensweltliche Muster beschreiben, die über die Grenzen der Herkunftskulturen hinweggehen. Die ethnische Herkunft determiniert demnach nicht die Milieuzugehörigkeit und die Milieuzugehörigkeit lässt keinen Rückschluss auf eine bestimmte Herkunftskultur zu.



Grafik: Die Migranten-Milieus in Deutschland 2007, Soziale Lage und Grundorientierung  
Quelle: Sinus Sociovision 2007

Zu diesen acht Milieus liegen auf Basis von ethnografischen Interviews allgemeine Erkenntnisse zu den Lebenswelten von Migranten vor. Diese basieren auf einer Stichprobe von rund 100 Befragten, die für etwa 70 % der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in Deutschland repräsentativ

<sup>1</sup> Grundlagenforschung: Erste Ergebnisse der Sinus-Migrantenstudie, in: vhw Tätigkeitsbericht 2006/2007, S. 10 ff.

<sup>2</sup> Migranten-Milieus, in: vhw Forum Wohneigentum, Ausgabe 04/2008, S. 187 ff.



# 1. vhw-Verbandspolitik

sind. Neben dem kundenspezifischen Teil zu den Wohnpräferenzen von Migranten ging die Studie dabei einem ganzheitlichen Forschungsansatz nach. Die zentrale Forschungsfrage lautete: Inwieweit konnten sich unter den Migranten durch das Leben in Deutschland typologisch erfassbare Lebenswelten entwickeln und wie lassen sich diese beschreiben?

Die einzelnen Befunde wurden schon dokumentiert. Festhalten lässt sich allerdings, dass die große Mehrheit der Migranten sehr integrationsbereit ist. Der Einfluss religiöser Traditionen und kulturelle Abschottungstendenzen werden allgemein überschätzt. Bei den modernen – und für einige überraschend: auch bei den traditionellen – Milieus bestehen vielfältige Ähnlichkeiten und Entsprechungen zu den Lebenswelten der deutschen Mehrheitsbevölkerung. In Bezug auf die Wohnpräferenzen von Migranten sind insbesondere ihre ethnischen Wohnumfeldpräferenzen interessant; ethnische Konzentrationen werden in den einzelnen Milieus unterschiedlich, teils auch positiv erlebt, was die Frage nach gewollter und ungewollter Segregation in einen neuen Kontext setzt. Die Quantifizierung wird auf den Befunden dieser Studie aufbauen und sie in repräsentative und quantifizierbare Befunde überführen.

## Die Quantifizierung in 2008

Die Quantifizierung der Ergebnisse der qualitativen Grundlagenstudie erfolgt ebenfalls im Rahmen eines Multiclient-Designs, an dem sich neben dem vhw diesmal wiederholt beteiligen: Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, die Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen und der Südwestrundfunk. Folgende Partner sind neu hinzugekommen: Der Deutsche Caritas Verband, die Dresdner Bank, die Konrad Adenauer Stiftung und die Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung.

Die Quantifizierung wurde im Sommer 2008 im Rahmen einer Face-to-Face-Befragung mit 2.000 Migranten durchgeführt und wird im Herbst 2008 ausgewertet. Für diese Stichprobe gelten die gleichen Repräsentativitätskriterien wie für die vorangegangene qualitative Grundlagenstudie.

Der allgemeine Teil der Befragung wird mit Aussagen zur Größe der einzelnen Migranten-Milieus aufwarten können und darüber hinaus folgende Themenkomplexe umfassen:

- Sozialstatistik: Geschlecht, Alter, Familiensituation, Haushaltsgröße, Berufstätigkeit, Beruf, Schulabschluss, Berufsausbildung, Einkommen, Gemeindekennziffer
- Wirtschaftliche Lage (eigene/insgesamt), Status und Zukunftserwartung
- Haushaltsausstattung (Mobilität, IT, Kommunikation, Immobilien)
- Zuwanderungsgeschichte (Fragen zur Staatsangehörigkeit, Migrationshintergrund, Geburtsland, Muttersprache, Verkehrssprache, Einwanderungszeitpunkt)
- Integration (Integrationsstatus/-bereitschaft, Sprachkenntnisse, soziale Kontakte, Identifikation mit Deutschland/anderen Ländern, Migrationsabsichten)
- Religion
- Parteisympathie
- Freizeitinteressen

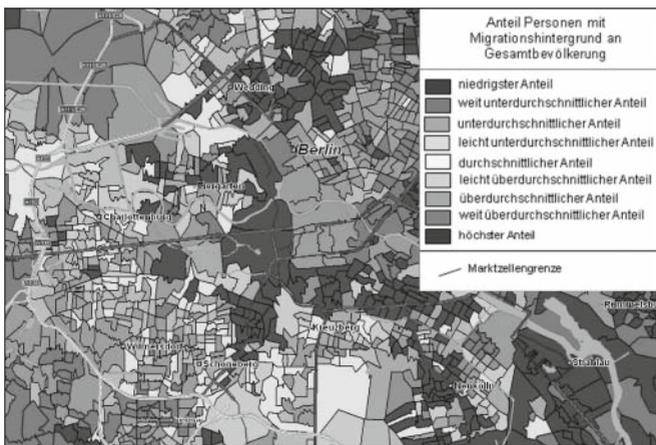
Der kundenspezifische Teil des vhw wird folgende Themenkomplexe beinhalten:

- Einstellungen zum Wohnen und zum Immobilienerwerb (allgemeine Einstellungen, Kaufbereitschaft, geplanter Immobilienerwerb)
- Wohnsituation (Wohnfläche, Gebäudetyp, Miete und Eigentum, Wohnkosten)
- Wohnmobilität (Umzugsbereitschaft, Umzugsfrequenz, innerstädtische regionale/überregionale Umzüge, Wichtige Aspekte bei der Wohnungswahl, Nutzung von Informationskanälen bei der Wohnungssuche, Diskriminierungserfahrungen)
- Wohnumfeld (räumliche Lage, Bebauungsform und -qualität des Quartiers, soziale und ethnische Struktur der Nachbarschaft)
- Lokales Engagement

## Weitere Forschungsschritte

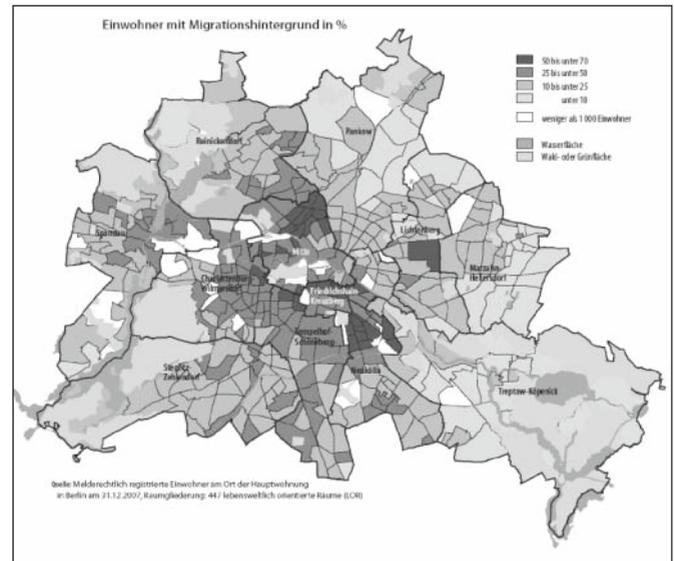
Als weiterer Forschungsschritt ist die Übertragung der quantitativen Forschungsergebnisse in den geographischen Raum geplant. Grundlegende Voraussetzung für dieses Vorhaben ist dabei die Verfügbarkeit von Informationen über die Verteilung von Migranten im Raum. Die erstmalige Ausweisung von Migranten im Mikrozensus 2005 ist dabei ein erster Ansatz. Diese Datenbasis ist aber nicht ausreichend, um eine mikrogeografische Übertragung zu gewährleisten. Sie lässt lediglich Aussagen bis zur Kreis- und Stadtebene zu.

Über den Mikrozensus von 2005 hinaus stehen mittlerweile zunehmend tiefschärfere Möglichkeiten zur Verfügung, um Aussagen über die räumliche Verteilung von Migranten zu treffen. Eine dieser Möglichkeiten ist es, über die Analyse von Nachnamen die Verteilung von Migranten



Grafik Ethno-Variable für Berlin, Quelle: microm GmbH

auf mikrogeografischer Ebene zu rekonstruieren. Ein Ansatz in dieser Richtung ist z. B. die von der microm GmbH in Neuss entwickelte Ethno-Variable, die z. B. bis auf eine Einheit von ca. 400 Haushalten (sogenannte Marktzellen) den Anteil von Migranten an der Wohnbevölkerung ausweisen kann. Ein exemplarisches Beispiel für Berlin verdeutlicht die Differenzierungsleistung dieser Analysemöglichkeit:



Grafik: Auswertung der Berliner Einwohnerstatistik nach Migrationshintergrund  
Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

Zur Verteilung von Migranten im Raum existieren mittlerweile auch eine erste Auswertung von Einwohnermeldestatistiken. Diese Analyse wurde in vom Amt für Statistik Berlin Brandenburg durchgeführt. Die Differenzierungsleistung dieser Methode geht bis auf die Ebene sogenannter lebensweltlich orientierter Räume, die die 16 Berliner Bezirke in insgesamt 447 Einheiten gliedern. Während der Mikrozensus 2005 für Berlin einen Migranten-Anteil von 22,9% ergab, verweist die Auswertung der Einwohnerregisterstatistik 2007 für Berlin auf einen Anteil von 25,7%. Das kann einen zeitlichen Verlauf illustrieren, aber auch auf Effekten unterschiedlicher statistischer Methoden und Definitionen zwischen Mikrozensus 2005 und der Berliner Auswertung der Einwohnerregisterstatistik von 2008 basieren. In der grafischen Übertragung entsprechen die Berliner Ergebnisse dem Bild, das sich auch aus der Ethno-Variable von microm ergibt:

Eine mikrogeografische Darstellung der Migranten-Milieus erfordert allerdings zunächst das Vorliegen der repräsentativen Daten aus der in 2008 erfolgenden Quantifizierung.



# 1. vhw-Verbandspolitik

Über fortlaufende Ergebnisse und weitere Forschungsschritte wird weiterhin berichtet.

## 1.3.5 Die Studie „Reflexive Stadtgesellschaft“ Sozialraumanalysen zum Zusammenleben vor Ort (SoRA-ZO)

### Projektrahmen

**Z**iel des Projekts „Reflexive Stadtgesellschaft“ ist es, den Zusammenhang von objektiven Raumdaten, dem sozialen Klima vor Ort und Potenzialen für bürgerschaftliches Engagement zu analysieren. Dieser Untersuchungszusammenhang wird mit einem direkten Bezug zu spezifischen Sozialräumen durchgeführt werden. Mit solchen Lokalanalysen lassen sich schließlich begründete Aussagen über die tatsächlich vor Ort bestehenden Verhältnisse treffen. Das Vorhaben ist, diese lokalen Erkenntnisse in die entsprechenden Sozialräume zurück zu kommunizieren und so eine reflexive Stadtgesellschaft zu initiieren, die über die Qualität des lokalen Zusammenlebens diskutiert und zivilgesellschaftliche Handlungsstrategien zu dessen Verbesserung erarbeitet. Parallel zu diesem Tätigkeitsbericht erscheint in der Ausgabe 4/2008 Seite 194 ff. des vhw Forum Wohneigentums ein Beitrag von Frau Marth, der das Projekt in seinen einzelnen Zügen vorstellt<sup>1</sup>. Um keine Redundanzen zu erzeugen, fokussiert dieser Beitrag zunächst die Interessen des vhw im Projektkontext und die wesentlichen Elemente des Forschungsvorhabens.

### Forschungsziele des vhw

**F**ür den vhw erschließt dieses Projekt, in welchem Maße welche objektiven Bedingungen das soziale Klima vor Ort beeinflussen: Von der Bewohnerstruktur über die Bauungsstruktur bis hin zu zivilgesellschaftlichen Strukturen wie Vereinen und Initiativen. Gleichzeitig wird untersucht, wie diese Strukturen von den Bewohnern wahrgenom-

men werden und welche Einstellungen diese in Bezug auf das Zusammenleben vor Ort entwickeln, auch und gerade in Bezug auf Vorurteile gegenüber schwachen Gruppen. Das Projekt greift dabei auf das vom Bielefelder Institut für interdisziplinäre Konflikt- und Gewaltforschung an der Universität Bielefeld entwickelte Konzept der GMF zurück. Dieses misst Rassismus, Antisemitismus, Fremdenfeindlichkeit, Islamophobie, die Abwertung von Homosexuellen, Behinderten und Obdachlosen, die Reklamierung von Etabliertenvorrechten und Sexismus und Vorurteile gegenüber Langzeitarbeitslosen<sup>2</sup>. Zudem wird das Projekt Erkenntnisse dazu bieten, wie bürgerschaftliches Engagement dazu genutzt werden kann, das soziale Klima vor Ort zu verbessern. Dabei bleibt zu bedenken, dass bürgerschaftliches Engagement nicht per se immer auch einen integrativen Effekt hat: Wenn es etwa dazu dient, Vorurteile zu verfestigen und über die „Hintertür“ zu legitimieren, wie es sich etwa bereits durch die Aktivitäten von rechtsextremen Kameradschaften und deren stillschweigende Akzeptanz in der Bevölkerung oder durch Wahlerfolge rechtsextremer Parteien ereignet hat. Wo dies geschieht, wie dies geschieht und welche flankierenden zivilgesellschaftlichen Maßnahmen solchen Entwicklungen entgegengesetzt werden können, ist ebenfalls zentrales Element des Forschungsprojekts.

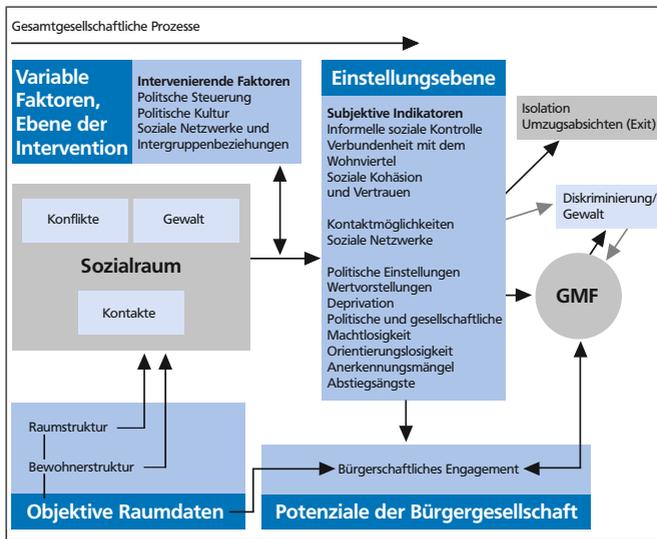
Im Ergebnis wird die Studie „Reflexive Stadtgesellschaft“ Bestimmungsfaktoren und Einflussmöglichkeiten für das soziale Klima vor Ort benennen können, relevante objektive Kriterien zur Frage nach dem idealen Bewohnermix beisteuern und Antworten und Handlungsstrategien zur Frage nach Potenzialen für lokales bürgerschaftliches Engagement generieren.

### Zu den einzelnen Elementen der Studie

**D**ie Grafik veranschaulicht das wesentliche Vorgehen im Rahmen der Studie. Die objektiven Raumdaten eines Sozialraums werden mit der Einstellungsebene dessen Bewohnern verknüpft, um das soziale Klima im Sozialraum

<sup>1</sup> vgl. Julia Marth 2008: Studie „Reflexive Stadtgesellschaft“. Empirische Sozialraumanalysen zu Mentalitäten und Strukturen vor Ort – Wege zur Stärkung bürgerschaftlichen Engagements. Ein Analysekonzept für jeden Sozialraum, in: vhw Forum Wohneigentum 4/2008

<sup>2</sup> zu diesem Konzept s. a. den Beitrag von Prof. Dr. Wilhelm Heitmeyer im vhw Forum Wohneigentum 4/2007, S. 171 ff.: Individuelle Desintegrationsprozesse und gruppenbezogene Menschenfeindlichkeit. Ihre Relevanz für sozialräumliche Entwicklungen



Quelle: Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg 3/2008

zu messen. Dieses wird u. a. über das Instrument der GMF erhoben. Neben den objektiven Raumdaten wird auch untersucht, welchen Einfluss intervenierende Faktoren auf das soziale Klima ausüben, wie etwa politische Steuerung, politische Kultur, soziale Netzwerke oder Intergruppenbeziehungen. Im Gegensatz zu den objektiven Raumdaten handelt es sich bei den intervenierenden Faktoren um Elemente, auf die im Rahmen von Interventionen Einfluss genommen werden kann: Hier liegt die Ebene der reflexiven Stadtgesellschaft. Diese soll über bürgerschaftliches Engagement initiiert werden, dessen Potenziale im Rahmen des Projekts ebenfalls erhoben werden.

## Die Studie als Verbundprojekt

Das Projekt ist ein Verbundprojekt, an dem sich neben dem vhw bislang auch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, die Bundeszentrale für Politische Bildung und der Landespräventionsrat Niedersachsen beteiligen. 2008 fokussiert das Projekt Sozialräume in Ostdeutschland. 2009 wird diese Perspektive auf Westdeutschland ausgeweitet werden; der vhw hat dabei bereits Kontakt mit der Stadt Frankfurt aufgenommen.

Das Forschungsprogramm ist darauf ausgerichtet, dass sich noch weitere Akteure/Kommunen daran beteiligen können. Es handelt sich um ein offenes Forschungsvorhaben, das sich dezidiert nicht auf bestimmte Modell-Sozialräume beschränkt. Bei potenziellen Sozialräumen kann es sich um Klein-, Mittel- wie auch um Großstädte handeln. Für teilnehmende Kommunen bietet das Verbundprojekt die Möglichkeit, die Qualität des Zusammenlebens in Kommune und Nachbarschaft gezielt zu thematisieren. Die Chance einer solchen „lokalen Agenda“ ist das Hinterfragen alltäglicher Selbstverständlichkeiten und thematischer Tabus im Umgang der lokalen Gruppen untereinander und die Stärkung von zivilgesellschaftlichen Strukturen und bürgerschaftlichem Engagement. Wesentliches Kennzeichen des SoRA-ZO-Ansatzes ist es hier, nicht nur wissenschaftliche Erkenntnisrichtigkeit zu generieren. Vielmehr erfahren die Untersuchungsräume konkrete Unterstützung bei der lokalen Auseinandersetzung mit dem sozialen Klima vor Ort und bei der Entwicklung von spezifischen Handlungsstrategien. Kontakt für eine solche Kooperation kann direkt über den vhw aufgenommen werden; Ansprechpartner ist Sebastian Beck, wissenschaftlicher Referent des vhw. Ansprechpartner auf Seiten des durchführenden Instituts in Bielefeld sind Prof. Dr. Wilhelm Heitmeyer und Frau Sandra Hüpping.

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

### Einleitung

Im Tätigkeitsbericht 2007 (Kap. 1.3.3) wurden erste Zwischenergebnisse des 2006 gemeinsam mit den Partnern Deutscher Mieterbund (DMB) und Verbraucherzentrale Bundesverband (VZBV) gestarteten Projekts vorgestellt. Im Mittelpunkt standen neben dem methodischen Vorgehen erste Auswertungen zu den unternehmensspezifischen Vermietungsangeboten in den Modellstädten im Jahr 2006 sowie eine Zusammenfassung der Gesamtergebnisse in der Modellstadt Kiel.

# 1. vhw-Verbandspolitik

Inzwischen wurde die Projektstätigkeit für den Bereich „entspannter Wohnungsmärkte“ abgeschlossen; der Abschlussbericht wird im Sommer 2008 vorgelegt. Im Berichtszeitraum 2007/2008 wurden neben der Auswertung für die Modellstadt Hannover sowie einer Teilauswertung für die Stadt Essen der vorhandene Dateninput in allen Modellstädten erweitert und aktualisiert. Zum einen wurden zu weiteren Zeitpunkten die Vermietungsangebote erfasst und unternehmensspezifisch ausgewertet, um so die ersten zeitpunktbezogenen Auswertungen auf die Entwicklungstendenz in einem Zwei-Jahres-Zeitraum zu erweitern. Zum anderen wurden weitere Differenzierungen durch die Integration von Variablen zur Qualität der Mietlage oder der Baustrukturen vorgenommen. Auf diese Weise kann die Bewertung der Ergebnisse deutlich verfeinert werden. Schließlich wurden die Rahmenbedingungen und allgemeinen Entwicklungen der Investitionstätigkeit am deutschen Wohnungsmarkt aktualisiert, um eine entsprechend zeitnahe Bewertung der Perspektiven zu ermöglichen.

Ziel des Projekts war, durch die Nutzung des in den letzten Jahren entwickelten analytischen Instrumentariums, das heißt die Integration der qualitativen Nachfrageforschung und die Nutzung belastbarer Teilraum- und Mikrodaten, Aufschluss über die Folgen der Investitionstätigkeit von Finanzinvestoren am deutschen Wohnungsmarkt zu geben. Dabei standen Wohnungsversorgung und Wohnkostenbelastung der Mieter sowie mögliche Konsequenzen für sozialräumliche Strukturen in den betroffenen Kommunen im Vordergrund. Entsprechend des Schwerpunkts der Investitionstätigkeit lag der Fokus auf überwiegend entspannten Wohnungsmärkten. Nachfolgend werden einige der Ergebnisse zusammengefasst.

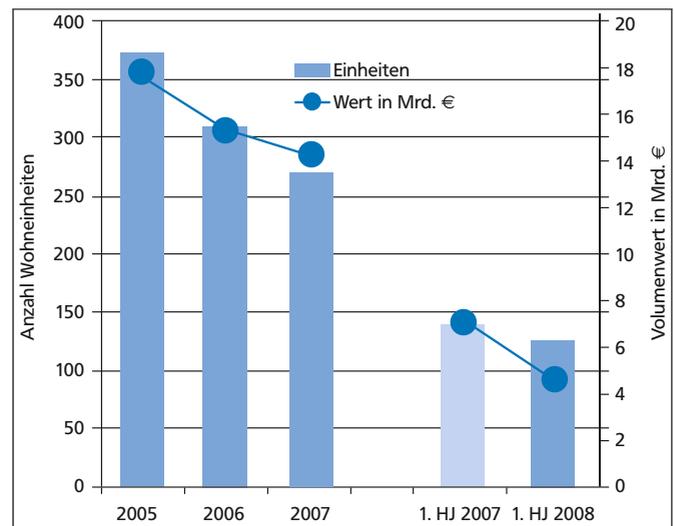
## Die Entwicklung der Investitionstätigkeit und ihrer Rahmenbedingungen bis Mitte 2008

Im Verlauf der Projektarbeit haben sich die Rahmenbedingungen für eine „Ökonomisierung“ des Wohnungsmarktes durch nationale und internationale Finanzinvestoren im Vergleich zur Ausgangssituation erheblich gewandelt. Im-

mer deutlicher wurde, dass der negative Bürgerentscheid gegen den Verkauf kommunaler Wohnungen in Freiburg im Herbst 2006 eine Trendwende beim Verkauf größerer öffentlicher Wohnungsbestände markiert hat. Den auf expansives Portfolio-Wachstum ausgerichteten Geschäftsmodellen der Private Equity Fonds ging zunehmend der öffentliche Angebotsnachschub verloren.

Parallel zum ausbleibenden Nachschub wurde immer deutlicher, dass sich zentrale Erwartungen, die dem Geschäftsmodell und den Renditezielen der Investoren zugrunde liegen, nicht bzw. nicht in vollem Umfang erfüllen ließen. So war offenbar das Wert- und Mietsteigerungspotenzial am deutschen Wohnungsmarkt erheblich überschätzt worden, einschließlich der vermeintlichen Kaufbereitschaft vieler Mieter für ihre häufig weniger attraktiven Wohnungen. Jüngste Untersuchungen halten künftig eine verstärkte Kaufbereitschaft aufgrund der Rentenperspektiven zwar für möglich, können aktuell aber weniger als 10% kaufwillige Mieter ausmachen.

Die sich durch die Zinsentwicklung sowie Risikoaufschlä-



Entwicklung der Anzahl gehandelter Wohneinheiten und des Transaktionsvolumens, 2005 bis Mitte 2008, Quelle: C&W

## Arbeitsgruppen und Projekte

ge verschlechternden Finanzierungsbedingungen taten ein Übriges, um die Investitionsbereitschaft vor allem der opportunistischen „Aufteiler“ zu dämpfen. Nach Ansicht führender Analysten werden die Finanzierungsprobleme in den Jahren 2009/2010 weiter zunehmen. Leitzinserhöhungen der Zentralbanken und fallende Immobilienpreise würden die Situation zusätzlich verschlechtern. Etliche opportunistische Investoren zogen sich ganz oder teilweise vom deutschen Markt zurück.

Als Folge ging die Anzahl gehandelter Wohnungen seit 2005 schrittweise zurück – im ersten Halbjahr 2008 waren es im Jahresvergleich 11% weniger als im gleichen Vorjahreszeitraum. Aufgrund niedrigerer Durchschnittspreise ermäßigte sich das Transaktionsvolumen 2008 sogar um 34% auf Euro 4,7 Mrd. Nach diesen Berechnungen wurden

in den dreieinhalb Jahren seit Anfang 2005 1,08 Mio. WE für Euro 52,7 Mrd. gehandelt.

Stark rückläufig ist vor allem die Zahl der Erstverkäufe. Nachdem zwischen 1999 und 2005 nur 17% des Transaktionsvolumens auf die Weiterverkäufe von Beständen entfallen waren, schnellte dieser Anteil 2006 bereits auf die Hälfte der gehandelten WE hoch. 2007 sollen es – bei einem Gesamtvolumen von etwa 15 Mrd. – sogar zwei Drittel gewesen sein. Beispiele dafür waren der Verkauf der Blackstone-Bestände, der BauBecon-Wohnungen an eine Erwerbengesellschaft aus RREEF und Pirelli oder der Weiterverkauf der Berliner Gehag an die Deutsche Wohnen AG.

Die bis vor kurzem teilweise hohen Kaufpreise schränkten die Gewinnerwartungen erheblich ein und verstärken den Effekt verschlechterter Finanzierungsbedingungen und be-

Typ	„Opportunisten“	Strategische Investoren
Zeithorizont	Bis 3 Jahre	5 bis 7 Jahre (und länger)
Fokus	Finanzen (Cash Flow, Finanzierungsstrukturen etc.)	Nachhaltige Ergebnisverbesserung
Ziel	Kurzfristige Wertsteigerung und Ausschüttungen (ggf. Sonderausschüttungen durch Kreditaufnahme)	Kapitalanlage (Dauerhafter Ertrag, Risikominderung Portfolio) mit Risikodiversifizierung
Treiber Zielerreichung	Unternehmensrendite, FK-Zins (Verhältnis für Leverageeffekt)	Ergebnis, nachhaltige Dividendenfähigkeit
Maßnahmen	Optimierung Finanzstrukturen, Reduzierung Mitarbeiter, Verkauf von Geschäftsbeteiligungen und Anlagevermögen (bis 30% über Paket-, Mieter-, Investorenverkäufe), Mieterhöhung (extensiv),	Strategische Ausrichtung auf attraktive Märkte, Verbesserung Marge und Marktposition, Abstoßen nicht ins strategische Konzept passender Geschäftsanteile, Wertverbesserung (moderate Verkäufe/Arrondierung und Mieterhöhungen)
Einflussnahme auf GF	Hoch	Begrenzt (Steuerung auf Basis von Kennzahlen)
Finanzielle Basis Investor	Fonds mit begrenztem zeitlichen Horizont und hohem FK-Anteil	Im wesentlichen Eigenkapital
EXIT	Verkauf an anderen Investor, IPO, ggf. MBO	Nicht geplant, in optimiertem Zustand wenn Portfoliostrategie des Investors sich verändert
Eigenkapital	5%-20%	15%-30%
Renditeerwartung	20% (Eigenkapital-Rendite)	2%-12%

Geschäftsmodelle opportunistischer und strategischer Investoren im Überblick, Quelle: vhw

# 1. vhw-Verbandspolitik

grenzter Gewinne. Umgekehrt konnte eine der wenigen 2008 durchgeführten Transaktionen größerer öffentlicher Bestände – der Verkauf der 93.000 Wohnungen der LEG-NRW – aufgrund des relativ geringen Verkaufspreises die fiskalischen Erwartungen nur begrenzt erfüllen. Nach Abzug der Schulden von € 2,2 Mrd. und der Auszahlung der Miteigentümer verblieben für das Land nur etwa € 480 Mio.

Vor diesem Hintergrund erscheint die bereits erwähnte Erwartung einiger Beobachter, die 2006 noch mit der Veräußerung weiterer 1,5 Mio. Wohnungen aus öffentlichen und anderen Beständen bis 2015 rechneten, inzwischen als wenig realistisch. Vielmehr ist aufgrund der Entwicklung der Rahmenbedingungen, zu denen nicht zuletzt die Zinsentwicklung und die Kreditvergabepolitik sowie die unbefriedigende Rendite zählen, von einer Gewichtsverschiebung von den „opportunistischen“ zu den mittel- bis längerfristig orientierten „strategischen“ Investoren auszugehen, wobei allenfalls das Ausmaß dieser Verschiebungen vorerst offen bleiben muss.

Im Unterschied zu den Opportunisten handelt es sich bei den strategischen Investoren um sog. „Wertschöpfer“, die – bevorzugt in etablierten Stadtquartieren – Wohnanlagen mit höheren Leerständen renditeorientiert erwerben, um mit besserem Management, sinnvollen Investitionen wie energetischer Sanierung und ähnlichen Maßnahmen Image, Mieterqualität, Vermietungsquote und Mieterträge signifikant zu steigern.

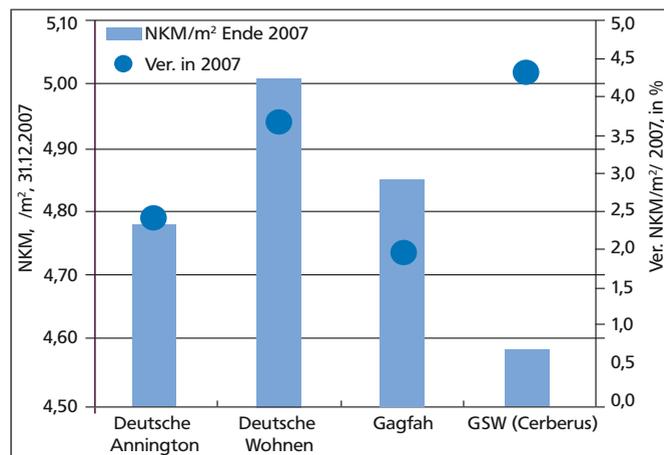
Allerdings können sich auch strategische Investoren dem Abwärtssog am Kapitalmarkt derzeit nicht entziehen. So drückte vor allem der relativ geringe Verkaufspreis für die LEG stark auf die Kurse einiger als überbewertet geltenden Immobilienaktien wie der Gagfah oder der Deutsche Wohnen AG.

Strategische Investoren wie Terra Firma/Deutsche Annington oder Fortress/Gagfah wollen zwar weiterhin expandieren, doch bis 2008 waren sie deutlich hinter den hochgesteckten Erwartungen des Portfolio-Wachstums zurückgeblieben. So hat die Gagfah in den 15 Monaten von

ihrem Börsengang bis Ende 2007 28.000 WE für insgesamt € 1,6 Mrd. erworben. Im ersten Quartal 2008 wurden weitere 6.000 WE zugekauft, während im 2. Quartal 2008 das Portfolio sogar um 900 WE schrumpfte.

Der Erfolg der Strategie und das Wirkungspotenzial der einzelnen Hebel sind in starkem Maße standortabhängig. So gelang es der Gagfah, nach der Übernahme der Dresdener Woba, den dortigen Leerstand in zwei Jahren auf 6,7% zu halbieren. Im gleichen Zeitraum stieg dieser im strukturschwachen Markt Duisburg aber auf 15% an. Die Bestandsmietendynamik reicht unter den Top-Standorten von 1,1% bis zu 6,8% (Berlin).

Auch *zwischen* den großen Investorenbeständen zeigt sich ein breit gefächertes Bild, das zum Beispiel bei der m<sup>2</sup>-Jahresmietsteigerung 2007 von 1,9% bei der Gagfah bis fast 4,5% bei der Berliner GSW reicht (s. Diagramm). Ein gewisser Gleichklang zeigt sich beim Abbau des Leerstandes, so zwischen Gagfah und Deutscher Annington (DAIG). Ende 2006 betrug dieser bei der DAIG und bei der Gagfah je 5,7% und erreichte Ende 2007 im DAIG-Bestand 4,2% und bei der Gagfah 4,4%.



Mittlere Bestandsmieten je m<sup>2</sup>, Ende 2007 und Steigerung im Jahr 2007, in %, ausgewählte Investorenbestände, Quelle: Wohnungsunternehmen

Erfolgreicher sind derzeit kleinere Investoren, die eine gezielte Portfoliopolitik mit kleinen Transaktionsvolumina

betreiben. Ein Beispiel dafür ist die Kommunale Wohnen AG. Dieser strategisch orientierte Investor konnte seinen Bestand seit Jahresbeginn 2008 um zunächst knapp 700 WE ausbauen, bevor ihm mit einer 49,9%igen Beteiligung an der Greifswalder WVG im Juli 2008 ein größerer Coup gelang. Der niedrige mittlere Ankaufspreis des KWG-Gesamtportfolios von etwa € 520/m<sup>2</sup> wurde entsprechend positiv von der Börse gewürdigt.

Festzuhalten bleibt, dass derzeit nur etwa 7% aller Mietwohnungen in Deutschland „kapitalmarktgesteuert“ bewirtschaftet werden, die Investitionstätigkeit seit 2005/2006 rückläufig ist und sich aufgrund veränderter Finanzierungsbedingungen und begrenzter operativer Erfolge eine Verschiebung von opportunistischen zu strategisch orientierten (teilweise börsennotierten) Gesellschaften vollzieht. Ob die öffentlichen Gebietskörperschaften unter konjunkturell – und damit fiskalisch – ungünstigeren Bedingungen als derzeit wieder verstärkt eine Veräußerung kommunaler Wohnungsbestände in Erwägung ziehen werden, bleibt abzuwarten.

### **Die ausgewählten Modellstädte: Zwischen Marktspannung und Mietenbelastung**

**D**as Forschungskonzept von vhw, DMB und VZBV unterscheidet sich insofern grundsätzlich von parallelen Projekten, als der Blick durch eine raumscharfe Abgrenzung und Analyse einzelner Bestände auf die standortspezifischen, durch besondere Geschäftspraktiken hervorgerufenen Entwicklungen gerichtet wird. Mit diesem Vorgehen 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 bzw. auswirken kann. Durch Zusammenführung der Ergebnisse an unterschiedlichen Teilmärkten (Modellstädte) sowie unter verschiedenen Marktbedingungen können übergreifende Aussagen gewonnen werden, welche den Kommunen die Möglichkeit zu einer laufenden Beobachtung entsprechender Vorgänge eröffnen.

Als Modellstädte für den Projektabschnitt „entspannte Wohnungsmärkte“ wurden Berlin, Essen, Hannover und Kiel gewählt. Die Mitwirkung Kiels war 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.

Insgesamt erschien die einleitende Fokussierung auf entspannte Wohnungsmärkte als sinnvoll, da sich in diesen Märkten – angebotsbedingt – die Investitionstätigkeit der neuen Akteure konzentriert. 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.

Stärker als bei den Mieten weicht zwischen den Städten die Mietbelastung für sozial schwächere und Problemgruppen ab. Sowohl die durchschnittliche Belastung als auch der Anteil besonders hoch belasteter Haushalte ist bei Problemgruppen in Berlin geringer als in vergleichbaren Städten.

### **Datenbasis und Methodik**

**D**er Dateninput und das methodische Vorgehen wurden bereits im TB 2007 beschrieben. Nachfolgend daher eine Zusammenfassung:

- **Datenbasis:** Die Modellstädte stellten raumscharfe Daten zu den wichtigsten soziodemographischen Indikatoren bereit. Darüber hinaus wurden raumscharfe Informationen zur Angebotsstruktur (Strukturtyp, Baualter u. ä.) sowie teilräumliche Referenzdaten zum Mietangebot (z. B. auf PLZ-Ebene) und adressscharfe Mikrovariablen zur Kaufkraft der Bewohner oder ihrer Milieuzugehörigkeit (Sinus-Milieus) einbezogen. Schließlich wurden beim vhw aus verfügbaren Quellen (Internet u. a.) in mehreren Tranchen 2006 bis 2008 mehr als 23.000 Vermietungsangebote einzelner WU ausgewertet.



# 1. vhw-Verbandspolitik

- **Verortung von Unternehmensbeständen** und Zuordnung zu den Anbietergruppen wie Finanzinvestoren, kommunale WU oder Genossenschaften: Es standen zwei Wege zur Verfügung. Der optimale Weg lag in der Auswertung von automatisierten Liegenschaftskatastern (ALK). Wo dies mangels ALK-Informationen nicht möglich war, wurde auf die Adressinformationen der erfassten Vermietungsangebote zurückgegriffen. Auf diese Weise konnten die Bestände mit aktuellen Vermietungsangeboten räumlich verortet werden.
- **Anreicherung und Analyse:** Die Geo-Informationen zu den Unternehmensbeständen aus den ALK wurden im nächsten Schritt trennscharf mit den vorliegenden Daten angereichert. So konnten z. B. Rauminformationen zur Kaufkraft gebäudescharf, kommunale Variablen zur Sozio-Demographie auf Baublock- oder Verkehrszellenebene 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 ihren Qualitäts- oder Lagemerkmalen) oder anderen Raumebenen verglichen werden. Als Ergebnis können spezifische Entwicklungen durch Mieterauswahl oder Preispolitik isoliert von allgemeinen strukturellen Entwicklungen bewertet werden. Entsprechendes gilt für sozialräumliche Folgen, wie etwa der Segregation oder Konzentration bestimmter (Problem-)Gruppen.

Nachfolgend wird ein Überblick über die spezifischen Ergebnisse aus den drei Modellstädten Kiel, Berlin und Hannover vorgelegt.

## Die Modellstadt Kiel

In Kiel vollzog sich nach der Veräußerung der kommunalen Gesellschaft KWG 1999 und dem parallelen Verkauf großer industrieverbundener Bestände (z. B. Kieler Werkwohnungen/ Preussag) ein grundlegender Wandel der Anbieterstruktur am Wohnungsmarkt, verbunden mit einer hohen Umschlaggeschwindigkeit vieler Mietwohnungsbestände. Etwa die Hälfte der gut 90.000 Mietwohnungen hat in den letzten 10 bis 12

Jahren, teilweise mehrfach, den Eigentümer gewechselt.

Bemerkenswert ist in Kiel, dass der Weiterverkauf der (Teil-)Bestände von einem Investor zum nächsten durch die zunehmend praktizierte Abtrennung der Verwaltung von der Eigentümerschaft nur noch selten zu einem Wechsel in den miernahen Bereichen des Bestands- und Vermietungsmanagements geführt hat. Damit bleibt häufig – trotz des Gesellschafterwechsels (und unbeschadet abweichender Zielvorgabe und Controlling- bzw. Berichtspraktiken) – eine Grundkontinuität im Umgang mit den betroffenen Mietern gewahrt, während der Investor von fundierten Marktkenntnissen profitieren kann.

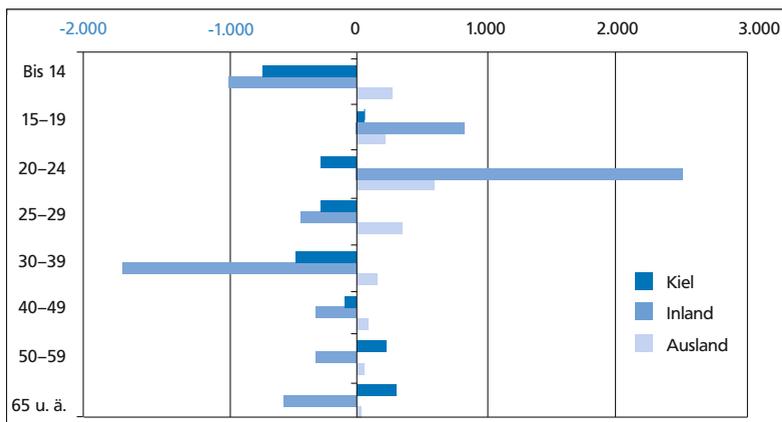
## Ergebnisse der Datenanalyse

Die Datenanalyse für Kiel konzentrierte sich auf soziodemographische (Struktur-)Veränderungen und spezifische Fluktuationismuster in den Unternehmensbeständen sowie den entsprechenden Vergleich mit ähnlich strukturierten Wohnungsbeständen der Stadt (Baualter, räumliche Lage etc.). Außerdem wurde die Preisstruktur des Vermietungsangebotes berücksichtigt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Opportunitäts-Expansion auf den Kieler Markt wird durch gezielte Portfolio-Arrondierungen neuer Akteure innerhalb Kiels ergänzt.
- Die entspannten Marktbedingungen am Mietwohnungs- und ETW-Markt führen zu einem intensiven Wettbewerb um die sich in ihrer Struktur verändernde Nachfrage.
- Marktstrukturverschiebungen und sozialräumliche Entwicklungen überlagern teilweise unternehmensspezifische Vermietungspraktiken. Darüber hinaus spielen bestandsstrukturelle Ausgangsbedingungen (z. B. Wohnungszuschnitt, Raumzahl) naturgemäß eine zentrale Rolle für die Marktposition der Bestände.
- Die strukturellen Ausgangsbedingungen erlauben es keinem größeren Anbieter, eine vollständige Neuorientierung ihrer Zielgruppenpolitik vorzunehmen. Viele Investorenbestände stammen überwiegend aus den

1960er und 1970er Jahren, während etliche Genossenschaften Altbaubestände halten und einige Unternehmen ihren Schwerpunkt in neueren Beständen haben. Tatsächlich übersteigt der Anteil einkommensschwächerer Haushalte bei der ehemals kommunalen KWG sogar leicht jenen aller Haushalte im 60er/70er Jahre-Bau in Kiel. Auch die übrigen Investorenbestände werden überdurchschnittlich von einkommensschwächeren Haushalten bewohnt. Auch weitere Strukturindikatoren bestätigen eine überdurchschnittliche Belegung der Investorenbestände mit marktschwächeren Haushalten (Arbeitslose, Nichtdeutsche z. B.).

- Aufschlussreicher für die unternehmensspezifische Vermietungspraxis sind die messbaren Veränderungstendenzen. Dabei sind Abkoppelungstendenzen bzw. neue Schwerpunktsetzungen – im Rahmen des teilmärktlich „Realisierbaren“ – bei einigen neuen Investoren unübersehbar. Exemplarisch zeigt die KWG eine entsprechend flexible Angebots- bzw. Vermietungspolitik. In peripheren Siedlungsbeständen der 1960er/1970er Jahre, die sich am Ende der Sozialstruktur- und Präferenzskala befinden, wird mit einer offensiven Preispolitik gearbeitet. Dort ist ein Zuwachs von preisorientierten Familien mit Migrationshintergrund aus der übrigen Stadt zu verzeichnen, während deutsche Mieter verloren gehen. Im



KWG-Bestand: Wanderungsbilanz 1996 bis 2005 nach Altersgruppen und Herkunftsgebieten, Quelle: vhw/Stadt Kiel

innenstadtnahen Bestand kommt es dagegen zu einer Verschiebung hin zu jüngeren deutschen Ledigen, und zwar ganz überwiegend durch von außen nach Kiel zuziehende Studenten – und nicht etwa von jüngeren Migranten oder deutschen Transferbeziehern. Folge ist 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 wie bei anderen Investoren Mieter mit sicherer Zahlungsfähigkeit (kein Transfereinkommen) vorgezogen. Als Ergebnis zeigt sich etwa bei jüngeren Arbeitslosen sowie arbeitslosen Migranten eine unterdurchschnittliche Dynamik im Bestand der KWG. Dort, wo es am Markt kaum Zielgruppen-Alternativen gibt, wird mit dem Preishebel gearbeitet, während in Beständen, für die es unterschiedliche Zielgruppenoptionen gibt, eine abgestufte Zielgruppenauswahl praktiziert wird. Dazu zählt auch eine sehr flexible Marketingstrategie.
- Zugleich wird eine räumlich-qualitativ selektive Investitionsstrategie verfolgt. Die Bereitstellung investiver Mittel für Objekte und Quartiere wird bei der KWG über Erfolgsrechnungen strikt an bestimmte Renditeziele (> 5%) geknüpft.
- Bei sozialen Problemgruppen koppeln sich neben der KWG auch andere neue Investoren in Kiel partiell von der allgemeinen Entwicklung ab. Oberstes Ziel bleibt jedoch immer eine hohe Belegung.
- Gravierende Versorgungsengpässe abgrenzbarer Problemgruppen sind bislang am Kieler Markt nicht zu registrieren. Die raumscharfe Segregationsmessung zeigt allerdings eine steigende soziale, nicht jedoch ethnische Segregation. Von ethnischer Segregation sind die Investoren-Bestände in etwa proportional zur allgemeinen Entwicklung betroffen. Insgesamt verschlechtert sich die Preisbelastung sozial schwächerer Mieter am Gesamtmarkt nicht, aber es kommt verstärkt zu Teil-



# 1. vhw-Verbandspolitik

markt-selektiver Versorgung mit einer tendenziellen Verstärkung von Konzentrationsprozessen.

## Die Modellstadt Hannover

**D**ie umfangreiche Transaktionstätigkeit der Jahre 2004/2005 ist mangels zusätzlicher Angebote aus öffentlichen Beständen 2007/2008 weitgehend abgeklungen. Für 2007 wurden in Hannover noch ca. 8.000 WE von Finanzinvestoren gehandelt, darunter der Verkauf der Bau-becon an Pirelli RE mit 6.000 WE.

In der Analyse für Hannover wurden über Stammdaten und ALK-Zuordnung die Bestände von vier Investoren, dem KWU (GBH) sowie den wichtigsten Genossenschaften berücksichtigt.

In deutlichem Kontrast zu anderen Großstädten ist in Hannover eine relativ hohe Wohnkostenbelastung bei Problemgruppen festzustellen. Das Niveau der Angebotsmieten variiert im Stadtgebiet stark. Auffällig ist in diesem Kontext der – stark überproportional – steigende Zuzug von Migranten in höherpreisige Gebiete.

## Bestandsstrukturen und –dynamik nach WU- Gruppen

- Gemessen am verfügbaren Einkommen der Bewohner in den Beständen leistet das KWU auch in Hannover einen überproportionalen Beitrag zur Wohnungsversorgung kaufkraftschwächerer Haushalte. Doch auch bei den Investoren und den Genossenschaften ist der Anteil von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen überproportional. Abweichend ist dieses Muster bei den besonders kaufkraftschwachen Haushalten (10% und mehr unter mittlerer Kaufkraft): So liegt der entsprechende Anteil an den Haushalten im KWU-Bestand bei 44%, bei den Genossenschaften bei 23% und bei den Investoren „nur“ bei 14%. Der hohe Versorgungsgrad des KWU wird allerdings durch den Bestandsumfang relativiert; nur 8% der kaufkraftschwächeren Haushalte in Hannover werden mit kommunalen Wohnungen versorgt (Berlin: 23%), 7% mit Investoren-Wohnungen.

- Ähnlich sieht es bei der Belegung mit Migrantenhaushalten aus: Der Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund beträgt Mitte 2007 beim KWU 44%, bei den NI 38% und bei den eG 24%. Überproportional vertreten sind im GBH-Bestand Geschiedene, unterproportional dagegen verheiratete Bewohner, während letztere bei den Investoren leicht überdurchschnittlich vertreten sind.
- Bei der Verteilung der Sinus-Milieus® in den Beständen fällt der – auch im Vergleich zu den Investoren-Gesellschaften – sehr geringe Anteil von Leitmilieus sowie der überproportionale Anteil von Hedonisten sowie Konsum-Materialisten im KWU-Bestand auf. Auch dies deutet auf eine überproportionale Belegung mit „Problemhaushalten“ hin.
- Die Veränderungsraten bestimmter Bevölkerungsgruppen in den Beständen im Zeitraum Ende 2003 bis Mitte 2007 zeigen nur geringe Abweichungen. So geht die Zahl der Deutschen ohne Migrationshintergrund in den Investoren-Beständen langsamer zurück als beim KWU. Umgekehrt steigt die Zahl der Migranten bei den Investoren sogar stärker als beim KWU. Gravierender fällt der Unterschied beim Familienstand aus: Die Zahl der Verheirateten geht bei der GBH dreimal so stark zurück wie bei den Investoren. Zudem verzeichnen die Investoren ein stärkeres Wachstum bei Senioren und den 45- bis 64-Jährigen. Diese Gruppen gelten – ebenso wie Verheiratete – als „stabilisierend“ und damit förderlich für das nachbarschaftliche Gefüge im Sinne der von den Investoren als zentraler Erfolgsfaktor angestrebten „Mieterzufriedenheit“. Insgesamt ist eine (messbar) signifikante Ausgrenzung von „Problemgruppen“ durch die Investoren nicht auszumachen.

## Vermietungsangebot und Mietbelastung

- Im Rahmen des Projekts wurden 2006 und 2007 knapp 2.000 Mietangebote erfasst und nach WU(- Gruppen) ausgewertet. Im Vordergrund standen Preis- und Wohnflächenstruktur des Angebotes sowie – durch Abgleich mit den Haushaltseinkommen in den Vermietungsbe-

ständen – die Ermittlung von Belastungsquoten.

- Ein analysierender Vergleich der Preisstrukturen der Angebote ergibt sowohl in räumlicher, als auch bezogen auf die einzelnen Unternehmen und die Preisstreuung, ein heterogenes Bild. Die mittlere Angebotsmiete aller Investoren übertrifft jene des KWU 2007 nur knapp (€ 5,72 zu € 5,65/m<sup>2</sup> nettokalt). In den 16 PLZ-Gebieten mit Angeboten aller drei WU-Gruppen lagen achtmal die Investoren, siebenmal das KWU und nur einmal die eG preislich vorne. Allerdings streute die mittlere Angebotsmiete zwischen den Investoren-Unternehmen stark.
- Das Mietangebot des KWU weicht in seiner Preisstruktur deutlich von den – allerdings durch einen hohen Anteil gebundener WE geprägten – Bestandsmieten ab. Nur etwa 12% der KWU-Angebote lagen 2006 und 2007 unter € 5/m<sup>2</sup> (2008: 7%), bei den Investoren waren es 2007 immerhin 23% der erfassten Angebote, im Jahr zuvor nur 17%. Das Angebot der Investoren streut preislich deutlich stärker, sowohl am unteren wie am oberen Ende der Preisskala. Bei den Investoren ist im Jahresvergleich der Anteil besonders niedriger und besonders hoher Mieten gestiegen. Nur bei den eG gab es eine deutliche Verschiebung im Preisspektrum nach unten. In wachsendem Maße bedienen die Genossenschaften das untere Mietpreissegment.

### Mietbelastung und Segregation

- Durch den adressscharfen Abgleich der Angebotsmieten mit dem Einkommen (Kaufkraft) der heutigen Bewohner kann die – potenzielle – (Kalt-)Mietbelastung abgeleitet werde (Jahreskaltmiete zu Jahreseinkommen der Haushalte). Beim KWU würden 2007 durch die Mietangebote knapp 29% der Haushalte mit mehr als 20% ihres Einkommens belastet werden, ein Prozentpunkt mehr als 2006. Bei den Investoren beläuft sich der entsprechende Anteil höher belasteter Haushalte 2007 jedoch auf 43%, ein Anstieg um 17 Punkte. Am geringsten ist – durch mittlere Einkommen und relativ niedriger Zielmieten – dieser Anteil bei den Ge-

nossenschaften. In Hannover geht somit der preisliche Anstoß für eine Veränderung der Sozialstrukturen am stärksten von den Investoren aus, während die Genossenschaften zunehmend für die preisliche „Kompensation“ sorgen.

- Ähnlich wie in anderen Städten mit entspannten Wohnungsmärkten geht auch in Hannover die Ungleichverteilung von Bewohnern mit Migrationshintergrund auf den verschiedenen Raumebenen (Baublock bis Stadtteil) insgesamt zurück und zwar schneller als in vielen vergleichbaren Städten. Zwischen den Beständen der drei Unternehmensgruppen sind sowohl beim Anteil, als auch bei der Ungleichverteilung von Migranten deutliche Niveauunterschiede festzustellen. Der Migrantenanteil ist am höchsten beim KWU, am geringsten bei den eG; die Ungleichverteilung (Segregation) relativ hoch bei den Investoren, am geringsten beim KWU. Bei den Investoren stieg die Segregation 2004/2005 gegen den kommunalen Trend zunächst deutlich an, um danach fast ebenso stark wieder zurückzugehen. In mehr als der Hälfte der KWU-Baublöcke, aber nur in einem Drittel der Investoren-Blöcke, übersteigt der Migrantenanteil 40%. Allerdings ist der Migrantenanteil seit 2004 in 45% der Baublöcke mit KWU-Bestand zurückgegangen, aber nur in einem Drittel der Investoren-Blöcke. Ein einheitliches, durch eine spezifische Belegung verursachtes Muster – etwa als Folge der Ablehnung von nichtdeutschen (Nach-)Mietern – ist insofern im Ganzen nicht zu erkennen.

### Ein kurzes Fazit

- Sichtbare Folgen einer ausgeprägt ethnisch selektiven Vermietungspolitik der Investoren sind in Hannover bislang nicht zu beobachten, was sicherlich auf strukturelle Ausgangsbedingungen in Verbindung mit der ertragsorientierten Priorität der Vollbelegung zurückzuführen ist. Wie das Beispiel des Leerstandsrückgangs bei der Gagfah in Hannover unterstreicht (trotz Zukäufen Rückgang von 5,6% Mitte 2006 auf 3,9% Mitte 2008), ist diese Politik durchaus erfolgreich. Die angestrebte Er-



# 1. vhw-Verbandspolitik

tragssteigerung wird vielmehr über eine Kombination aus verbesserten Verwaltungsprozessen und dem – allerdings teilmarktgerechten – Einsatz der Preisschraube bei der Neuvermietung anvisiert. Dies führt in den Segment- bzw. Teilgebietsmärkten zu einem sich weit auffächernden Preisspektrum.

- Die Rolle des KWU reflektiert das Bemühen, besser als in anderen Städten den Spagat zwischen wirtschaftlichen-marktlichen Notwendigkeiten und einer fortdauernden Versorgungsfunktion zu bewältigen. Derzeit ist primär das Bemühen erkennbar, im nicht gebundenen Bestandsteil die wirtschaftliche Basis zu verbreitern. Strukturell nimmt das Unternehmen jedoch weiterhin die Rolle eines erstrangigen Versorgungsregulativs ein, allerdings auf deutlich niedrigerem Ausgangsniveau als in vergleichbaren Städten. In die entstehende Lücke stoßen verstärkt die Genossenschaften, die durch eine moderate Preispolitik zunehmend als Belastungsregulativ am Markt dienen und dies aufgrund ihres relativ hohen Anteils am Mietwohnungsbestand auch tun können.

## Modellstadt Berlin: Vermietungsbestände, Preisbelastung und sozialräumliche Strukturen

Nach der Veräußerung der kommunalen GSW 2004 kam es in den Folgejahren – neben Weiterverkäufen (Gehag, Baubecon) – zu einer Vielzahl kleinerer Transaktionen, an denen auch die KWU beteiligt waren. Während derzeit einige Investoren ihren Bestand extensiv ausbauen und weitere Pakete privater oder öffentlicher Eigentümer anvisieren, betreiben andere eine intensive Portfoliostrategie mit Zukäufen nachfragestabiler Segmente und Verkäufen sozial problematischer Quartiere.

Die bereits im letzten TB vorgelegten Zwischenergebnisse konnten durch zusätzliche Angebotserfassungen im Herbst 2007 und im Frühjahr 2008 sowie die Einbeziehung von Lagequalitäts- und Baustrukturvariablen weiter ausdifferenziert werden. Zudem wurde eine Auswertung über die Entwicklungs- und Strukturgebiete des aktuellen *Monitorings*

*Soziale Stadtentwicklung* vorgenommen.

## Bestandsstrukturen

Einbezogen wurden die Bestände der sechs KWU und die 130.000 Wohnungen von sechs Investoren, zusammen gut ein Viertel des Mietwohnungsbestandes. Die strukturellen Ausgangsbedingungen beider Gruppen sind sehr unterschiedlich. Während im KWU-Bestand Hochhaus- und Großsiedlungsstrukturen mit einem Anteil von 35% klar dominieren, ist der Investoren-Bestand wesentlich gemischerter. Dominierend sind die Nachkriegszeit und der Zwischenkriegsbau. Damit verfügen sie insgesamt über erheblich marktgängigere Bestände.

- Der Anteil von kaufkraftschwächeren Haushalten (unter dem Kaufkraft-Mittelwert in Berlin) bei den KWU liegt bei 85% und bei den Investoren bei knapp 75%. Besonders kaufkraftschwach sind 35% der Haushalte bei den KWU, aber nur 20% der Investoren-Mieter. Zwischen den einzelnen Investoren-WU zeigt sich – anders als unter den KWU – dabei ein sehr heterogenes Bild. Strukturell leisten die KWU einen Beitrag zur Versorgung schwächerer Haushalte, der ihrem politischen Auftrag entspricht. Insgesamt versorgen sie ein Viertel jener Berliner Haushalte mit Wohnraum, deren Einkommen 10% und mehr unter dem Mittelwert liegt. Bestätigt wird dieser Strukturbefund bei einer Differenzierung nach den Gebietstypen des Stadtmonitorings. Auffällig ist zudem der überproportionale Anteil von hedonistischen (Sinus-)Milieus in den KWU-Beständen, während z. B. bei der GSW die – vermeintlich zahlungs- und verhaltensstabileren – Konsum-Materialisten stärker vertreten sind – ein Hinweis auf eine entsprechend selektive Belegungspraxis.
- Die im Sinne der sozialen Versorgungsfunktion positiven Grunddaten der KWU werden jedoch bei einem Blick auf die Entwicklung der Bestandsmieten deutlich relativiert. So stiegen die Bestandsmieten von Ende 2004 bis Ende 2007 bei fünf der sechs KWU um 7 bis 10,5%. Diese Dynamik reicht in der Spitze an die Veränderungswerte der Investoren heran. Bei den

KWU resultiert dies zum einen aus dem Anstieg der Sozialmieten nach 2004, ist andererseits aber auch Ergebnis einer preislich deutlich nach oben tendierenden Vermietungspolitik. Als Folge ist eine starke Dynamik der Vergleichsmieten in Berlin auf € 4,75/m<sup>2</sup> 2007 zu beobachten.

### Das Vermietungsangebot und seine Konsequenzen

- Jeweils im September 2006 und 2007 sowie im April 2008 wurden 19.000 Mietangebote erfasst und ausgewertet. Beide Gruppen leisten – in unterschiedlichem Ausmaß – einen aktiven „Beitrag“ zum allgemein konstatierten Mietenanstieg, insbesondere 2008. Die aktuellen Angebotsmieten der KWU übersteigen ihre mittleren Bestandsmieten um 2,5 % bis 21 %, während dieser Abstand bei den Investoren von 10 % bis 19 % reicht.
- Zu berücksichtigen sind die strukturellen Unterschiede in den Angebotspaketen. 2007 bestand das KWU-Angebot im Westteil Berlins zu 35 % aus Altbau-WE (NI: 12 %), während bei den Investoren das Zwischenkriegssegment mit 30 % der Angebote dominierte. Durchweg teurer sind die KWU-Angebote im Osten sowie im Westteil bei mittleren und guten Lagen, teilweise auch in den dominierenden einfachen Lagen.
- In den letzten drei Jahren blieb der mittlere Mietpreis der KWU-Angebote zwar stabiler als bei den Investoren, doch der *Anteil höherpreisiger Mieten* hat sich stark angenähert. 2008 überschritten – wie bei den NI – 38 % der erfassten KWU-Angebote im Westteil die Marke von € 5,50; 2006 waren es erst 20 %. Immerhin findet sich im KWU-Angebot ein relativ stabiler Restbestand mit Niedrigmieten unter € 4/m<sup>2</sup>, während entsprechende Angebote bei den Investoren nahezu verschwunden sind. Insgesamt orientiert sich das Vermietungsangebot beider Unternehmensgruppen in den Jahren 2006 bis 2008 an den aktuellen Marktmieten. Eine preisdämpfende Mietpolitik ist bei beiden Gruppen nicht auszumachen. Dies gilt auch für unterschiedliche räumliche oder strukturelle Teilmärkte.

Ihrem politischen Auftrag, mit niedrigen Mieten die sozial schwächsten Haushalte zu versorgen, werden die KWU durch eine Umsetzung einer derartigen Mietpolitik nur begrenzt und in abnehmendem Maße gerecht, was die Zwischenbefunde von Mitte 2007 (s. TB 2007) grundsätzlich bestätigt.

### Mietbelastung, Sozialstrukturen und Segregation

Wenn das Vermietungsangebot in Beziehung zur Kaufkraft der Bewohner gestellt wird, zeigt sich eine deutliche Diskrepanz zwischen der „Mietbelastungspolitik“ der KWU und jener der Investoren. Eine Umsetzung der Angebote würde in den KWU-Quartieren – bedingt durch die einkommensschwächere Belegung – zu einer stärkeren Verschiebung der Sozialstrukturen „nach oben“ führen als bei den Investoren mit ihren kaufkraftstärkeren Beständen. Dieser Befund wurde durch die Auswertungen 2007/2008 eindeutig bestätigt. Bei den KWU bleibt der Abstand zu den neuen Investoren hoch. 2007 würden 31 % der KWU-Neumieten in Westberlin (Investoren: 17 %) und 36 % im Ostteil (Investoren: 25 %) mit mehr als einem Viertel ihres Einkommens belastet. Falls sich die Mieter im Sinne ihrer Leistungsfähigkeit verhalten, käme es zu einem Zuzug von sozial stärkeren Mietern in die KWU-Objekte – mit einer entsprechenden Verschiebung der Sozialstrukturen – während sich Haushalte mit einem ähnlichen Einkommen über preisgünstigere Angebote anderer Vermieter bedienen müssten. Diese Entwicklung kann sich durch die aktuelle Preispolitik von Investoren und KWU 2008 erheblich beschleunigen. Dieser Belastungsschub wird in Berlin durch die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus 2006 bestätigt. Danach hat sich zwischen 2002 und 2006 ein erheblicher Anstieg der Durchschnittsbelastung ergeben, der bei Erwerbslosen (3,1 Prozentpunkte) und Rentnern (2 Punkte) besonders gravierend ist.

- Eine ethnisch selektive Belegungspolitik der Investoren müsste sich auch in einer abweichenden Segregationsentwicklung niederschlagen. Dies lässt sich für Berlin nur in sehr begrenztem Maße nachweisen. Tatsächlich ist der Segregationsindex für Nichtdeutsche als ab-



# 1. vhw-Verbandspolitik

grenzbarer Gruppe in den letzten Jahren in Berlin (Baublockebene) zunächst leicht zurückgegangen, stagniert jedoch inzwischen. Bei den KWU ist – auf hohem Niveau – der Wert bis 2007 leicht gesunken, während er in den Investorenblöcken seit 2004 immerhin stagniert. Eine differenziertere Betrachtung nach Strukturtypen und einzelnen WU fördert vielmehr ein differenziertes Bild zutage. Danach steigt z. B. die Segregation im Zwischenkriegsbau und in der Nachkriegszeit, während sie im Altbau zurückgeht. Offenbar steht dies in Zusammenhang mit den bekannten Präferenzen der Nachfragegruppen und den entsprechenden Reaktionsmustern der WU. So wird z. B. der Zeilenbau von solchen Sinus-Milieus präferiert, für die eine möglichst homogene Zusammensetzung der Nachbarschaft ein wichtiger Aspekt der Wohnzufriedenheit ist. Darauf reagieren die Unternehmen mit einer entsprechenden Belegungspolitik.

## Zur Rolle der KWU

Im Zusammenhang mit der Mietpolitik der KWU wurde bereits 2006 auf das Dilemma hingewiesen, in das viele KWU in entspannten Märkten im Spannungsfeld zwischen Marktentwicklung, wirtschaftlichen Erfordernissen, Gesellschaftererwartungen und sozialem Auftrag geraten sind. Eine bröckelnde Eigenkapitalbasis als Ergebnis stagnierender oder nachgebender Mieten resultierte in einem enger werdenden „versorgungspolitischen“ Handlungsspielraum.

Auf diese Entwicklung haben viele KWU mit Maßnahmen wie besserem Management, Personalabbau, partiellem Outsourcing, einer Reduzierung der Instandhaltungsaufwendungen und Mieterhöhungen im Bestand und bei Neuvermietungen sowie einer veränderten Mieterauswahl zur Vermeidung von Mietausfällen reagiert. Diese haben in Berlin seit 2005 wieder zu kumulierten Jahresüberschüssen geführt.

Ungeachtet seiner noch unerfüllten Zielvorgaben lobte Finanzsenator Sarrazin kürzlich die Ausschöpfung des Mieterhöhungspotenzials. Die KWU bekunden inzwischen, „Mieterhöhungen überall dort durchzuführen, wo

sie machbar sind“. De facto hat sich damit – zumindest in Berlin – eine an ökonomisch-fiskalischen Aspekten ausgerichtete Rollenzuweisung an die KWU durchgesetzt. Der Versuch, durch den Nachweis einer von den KWU erzielten Sozial- bzw. Stadttrendite eine stabile Legitimationsgrundlage zu erhalten, steckt bislang erst in den (methodischen) Anfängen.

## Fazit: Die „neuen Investoren“ – Eine Einschätzung

Die hier durchgeführten Untersuchungen über die neuen Investoren und die Folgen ihrer operativen Praxis bestätigen weitgehend den von objektiven Beobachtern vermittelten Eindruck markt- und damit nachfrage- bzw. „belastungsgerecht“ agierender Unternehmen. Ungeachtet unterschiedlicher Ausformungen im Detail bleibt für alle Investoren eine effizientere und effektivere Bewirtschaftungs- bzw. Marktstrategie der zentrale Weg für den anvisierten wirtschaftlichen Erfolg. Nachdem die übrigen Erfolgsfaktoren des Modells, wie Finanzierungshebel über niedrige Fremdkapitalzinsen oder eine Exitstrategie über Einzelprivatisierungserfolge und Paketverkäufe nach Wertsteigerungen, sich wie erwähnt nur als begrenzt tragfähig erwiesen haben, ist der Übergang zu längerfristig orientierten Investoren vorgezeichnet.

In der Bestandspolitik bedeutet dieses Marktverhalten keine einseitige, „vertikale“ Aufwertungsstrategie. Vielmehr wird eine differenzierte, teilmarkt- und nachfrageorientierte Vermietungs- und Bestandspolitik betrieben, die auf eine Minimierung des Leerstandes zielt und nicht zuletzt auch über eine aktive Portfoliopolitik eine sukzessive Veränderung der Objekt- und Mieterstrukturen anstrebt. Die Preis- und Belegungspolitik ist somit an der jeweiligen Nachfragesituation und dem Konkurrenzangebot orientiert. Dies bedeutet, dass Teilstandort, Lagequalität, Baustrukturtyp und die Leistungsfähigkeit der (potenziellen) Nachfrager in die Preis- und Belegungspolitik einfließen. Dieses Muster war in allen Modellstädten nachweisbar.

„Problemgruppen“ werden dort akzeptiert, wo es kaum

oder keine Zielgruppenalternativen gibt. Anders sieht es dort aus, wo Zielgruppenalternativen bestehen, etwa für innenstadtnähere Lagen mit jüngeren Erwerbstätigen oder Studenten einerseits bzw. deutschen und nichtdeutschen Transferempfängern andererseits.

Nach einem ähnlich selektiven Muster wird Investitionspolitik in die Bestände betrieben. Die Bereitstellung investiver Mittel wird von den Unternehmen an präzise Renditeziele geknüpft. Auch hier stehen die Erwartungen an den Markterfolg im Vordergrund, was in einer räumlich und qualitativ selektive Sanierungs- und Aufwertungspolitik resultieren kann.

An entspannten Märkten sind bislang kaum nachweisbare Versorgungsempässe für sozial schwächere Gruppen entstanden; insofern hat sich das Auftreten der Investoren dort weder preislich, noch für die (quantitative) Grundversorgung besonders negativ ausgewirkt. Die raumscharfe Messung zeigt allerdings – entsprechend der Belegungskriterien – einen gewissen Anstieg der sozialen Segregation. Dagegen ist die Gesamtheit der Investorenbestände bisher in etwa proportional zur allgemeinen Entwicklung von ethnischer Segregation betroffen. Die Preisbelastung sozial schwächerer Mieter verschlechtert sich in der Regel nur parallel zum Gesamtmarkt, aber es kann aufgrund der Belegungspraxis verstärkt zu Teilmarkt-selektiver Versorgung kommen.

## Ergänzende Bemerkungen

Im Fall einer Wiederanspannung der Märkte und sich verstärkender Versorgungsempässe für Gruppen mit Marktzugangsproblemen benötigt die strikt marktorientierte Politik der neuen Investoren ein Versorgungsregulativ, welches die KWU derzeit an vielen Standorten nur bedingt zu erfüllen in der Lage sind. Die Tendenz der KWU, sich teilweise neu im Preis- und Belegungsgefüge entspannter Märkte zu positionieren, wirft insofern die Frage nach dem (für die soziale Versorgung erforderlichen) Bestandumfang auf. Die Beantwortung dieser Frage hängt von dem angestrebten Versorgungsniveau für soziale Gruppen oder

Haushalte mit anderen Marktzugangsproblemen ab, für die es bislang keine allgemein akzeptierten oder praktizierten Maßstäbe gibt. Letztlich muss der vorzuhaltende Versorgungsgrad mit preiswerten Wohnungen und die Rolle der KWU in diesem Kontext Gegenstand eines offenen politischen Diskurses werden, der Kosten und Nutzen alternativer Strategien transparent gegenüberstellt. Zudem müssen nach Ansicht des vhw die Bürger möglichst umfassend und auf der Basis belastbarer objektiver Informationen in die Entscheidungsprozesse über den Umgang mit öffentlichen Wohnungen einbezogen werden.

Dabei erscheint es besonders wichtig, durch ein dynamisches Monitoring wie in der vorliegenden Untersuchung, sich abzeichnenden Versorgungsempässen und Belastungssprüngen frühzeitig entgegenwirken zu können. Mit dem vorgestellten Analyseinstrument bietet der vhw interessierten Kommunen ein funktions- und leistungsfähiges Tool zur Früherkennung von transaktionsbedingten (Fehl-)Entwicklungen an, aber auch ein auf die Erstellung von Wohnraumversorgungskonzepten erweitertes Nutzungspotenzial.

## Kommunikation der Projektergebnisse

Die hier zusammenfassend dargelegten Projektergebnisse und -bewertungen wurden in mehreren Veranstaltungen und Sitzungen den beteiligten Modellstädten und der (regionalen) Fachöffentlichkeit vorgestellt.

- Im September 2007 öffentliche Veranstaltung in Kiel mit dem DMB und Vertretern der Stadt;
- Dezember 2007: Präsentation der Berliner und der Gesamtergebnisse in einer zentralen Veranstaltung in Berlin unter Beteiligung der zuständigen Staatssekretärin des Landes;
- Erläuterung der Ergebnisse der Berliner Auswertungen für die Geschäftsführer der KWU im Mai 2008.

Darüber hinaus wurde ein weiteres Schwerpunktheft des Forum Wohneigentum (Heft 2/2008) den Ergebnissen des Projekts und weiteren Aspekten des Engagements von Fi-

# 1. vhw-Verbandspolitik

nanzinvestoren am deutschen Wohnungsmarkt gewidmet. Ein Abschlussbericht im Sommer 2008 wird die Projektfähigkeit abrunden.

Zu erwähnen bleibt, dass die umfangreichen Markt- und Sozialraumanalysen erhebliche Synergien für die Arbeit mit dem analytischen Instrumentarium erbracht haben, welche in künftige (Projekt-)Anwendungen des vhw einfließen werden.

## 1.3.7 Der „Preis Soziale Stadt 2008“

### Hintergründe

Der gesellschaftliche und ökonomische Wandel hat in den letzten Jahrzehnten gravierende Veränderungen im räumlichen und sozialen Gefüge nach sich gezogen. Bildungs-Chancen, Einkommen und Perspektiven sind sehr ungleichmäßig verteilt, immer mehr Stadtteile haben ihre Belastbarkeitsgrenze erreicht. Daraus sind neue Anforderungen an das „Management“ des Gemeinwesens erwachsen – insbesondere in Quartieren, in denen bauliche und soziale Probleme zusammentreffen.

Die im Jahre 1996 von der Arbeitsgemeinschaft der Bauminister der Länder (ARGEBAU) ins Leben gerufene Initiative „Soziale Stadt“ hat auf diese Entwicklungen reagiert und den Grundstein für das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ gelegt, das seit 1999 kontinuierlich ausgebaut wurde und den Prozess der „sozialen Stadterneuerung“ bislang in rund 500 Stadtteilen aus mehr als 300 Städten maßgeblich unterstützt hat.

### Bürgerengagement und lebendige Stadtteile im Wettbewerb

Verschiedene Institutionen aus Wohnungswirtschaft, Wissenschaft, Wohlfahrt und Politik haben das Bund-Länder-Programm frühzeitig aufgegriffen und – erstmalig im Jahre 2000 – den „Preis Soziale Stadt“ ausgelobt. Kernanliegen des Wettbewerbs war und ist die Förderung des Engagements in benachteiligten Stadtquartieren. Überall gibt es Initiativen, die das gleiche Ziel verfolgen – Vereine, Bewohner, Gruppen und

Institutionen, die sich zusammenschließen, um die Integration zu fördern, das Wohnumfeld zu beleben und die Nachbarschaftshilfe zu stärken. Mit dem Wettbewerb sollten die „Stadtteilbündnisse“ eine Gelegenheit bekommen, ihre erfolgreiche Arbeit vorzustellen. Gute Beispiele sollten bekannt gemacht werden, um engagierte Menschen in anderen Städten zu ermuntern, den gleichen Weg zu beschreiten.

Aufgrund der großen Resonanz wurde der Wettbewerb in den Jahren 2002, 2004 und 2006 erneut ausgelobt und startete im Frühjahr 2008 in die fünfte Runde. Damit ist der „Preis Soziale Stadt“ zu einer festen Einrichtung geworden – insbesondere auch, da der Kreis der Initiatoren das Projekt nun schon über Jahre hinweg in gleicher Zusammensetzung begleitet: Fünf Partner und ein jeweils wechselndes Wohnungsunternehmen sind die Träger des Wettbewerbs. Auslober für den „Preis Soziale Stadt 2008“ sind:

- AWO Bundesverband e. V., Bonn
- Deutscher Städtetag, Köln
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin
- Schader-Stiftung, Darmstadt
- vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V., Berlin

Die Gemeinschaftsinitiative wird von den Bundesministerien für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) unterstützt; die Geschäftsstelle des Wettbewerbs ist im vhw angesiedelt.

### Der „Preis Soziale Stadt 2008“

Auch der aktuelle Wettbewerb zielt wie seine Vorgänger darauf ab, das breite Spektrum sozialen Engagements in den Stadtteilen aufzuzeigen – in großen wie in kleinen Städten; und ganz unabhängig davon, ob die Arbeit mit Fördermitteln unterstützt wird oder aus eigener Kraft erfolgt. Trotz der grundsätzlichen Offenheit des Wettbewerbs für alle Initiativen und Themen der Sozialen

Stadt wurden im Projektauftrag thematische Schwerpunkte gesetzt.

- Die Einbeziehung von Schulen und die Verbesserung der Lebenschancen durch Bildung,
- die soziale Integration von Migrantinnen und Migranten und
- das Engagement der lokalen Ökonomie

sind die wichtigsten Anker einer erfolgreichen Stadtteilarbeit und wurden als wünschenswerte Handlungsfelder einzureichender Projekte in der Auslobung besonders betont.

Nach den Erfolgen der ersten vier Wettbewerbe stieß auch der „Preis Soziale Stadt 2008“ wieder auf eine große Resonanz, es wurden 170 Beiträge von ganz unterschiedlichen Institutionen eingereicht. Kommunen und Wohnungsunternehmen, Vereine und Bewohnerinitiativen, Wohlfahrtsverbände, Kirchen und Unternehmen haben sich beteiligt. Aus allen Teilen Deutschlands wurden nachahmenswerte Beispiele zum Wettbewerb beigesteuert. Die meisten Projekte zeichnen sich dadurch aus, dass an ihrer Umsetzung – unabhängig von der federführenden Einreichung – viele weitere Akteure mitwirken. Vernetzung und Kooperation sind damit in der Stadtentwicklung Realität geworden.

Im Oktober 2008 werden die Auslober und namhafte Juroren in einem zweistufigen Verfahren die Preisträger ermitteln. Es werden bis zu zehn herausragende Projekte mit Urkunden ausgezeichnet, die an die maßgeblich beteiligten Akteure verliehen werden. Darüber hinaus können weitere Wettbewerbsbeiträge in Form einer Anerkennung berücksichtigt werden. Preisgelder werden nicht vergeben.

Die Würdigung der Preisträger wird im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 15. Januar 2009 in Berlin erfolgen.

## 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 einstimmige Erklärung.

Begründet wurde das Schiedsgericht im Jahre 1998 durch folgende Verbände:

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

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

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

# 1. vhw-Verbandspolitik

## 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.**

**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**

**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 2. Juni 2008 in Berlin getagt. In den Sitzungen wurde die Jahresabrechnung 2007 entgegengenommen, der Vorstand für den Berichtszeitraum 2007 von der Mitgliederversammlung entlastet sowie der Wirtschaftsplan 2008 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

**Dr. Maria Hauger**  
Rechtsanwältin beim BGH, Karlsruhe

**Prof. Dr. Stefan Hügel**  
Notar und Präsident der Notarkammer in Thüringen, Weimar

**Martin W. Huff**  
Rechtsanwalt und Mitglied des Vorstands der Rechtsanwaltskammer Köln, Leverkusen

**Wilfried J. Köhler**  
Rechtsanwalt, Köln

**Dr. 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

**Dr. Gudrun Straßberger**  
Richterin am OLG München

**Martin Suilmann**  
Richter am Amtsgericht Berlin

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



# 1. vhw-Verbandspolitik

## Das schiedsgerichtliche Verfahren

**G**egenstand 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

**D**as 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 als notwendig erscheint und keiner der Beteiligten eine mündliche Verhandlung beantragt.

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

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

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

## Ausblick

**S**eit dem ersten Verfahrensantrag vom 19. Juli 1999 waren bisher 33 Verfahren vor dem Schiedsgericht anhängig. 21 Verfahren wurden abgeschlossen, 6 Anträge wurden vor dem Verfahrensbeginn zurückgenommen und 6 Verfahren laufen gegenwärtig noch.

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 Gesellschafter 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. Weitere Informationen finden Sie unter:

**[www.schiedsgericht-wohnungseigentum.de](http://www.schiedsgericht-wohnungseigentum.de)**

## Informations- und Organisationsstelle:

### vhw-Bundesgeschäftsstelle

Straße des 17. Juni 114  
10623 Berlin

Telefon: 030 3904 72-21

Fax: 030 3904 73-19

E-Mail: [info@schiedsgericht-wohnungseigentum.de](mailto:info@schiedsgericht-wohnungseigentum.de)



## 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 – als gemeinnütziger Verein im Vereinsregister eingetragen – dient mit seiner Fortbildungstätigkeit seiner satzungsgemäßen Aufgabe der Bildungsförderung. Dieses Ziel verwirklicht der Verband mit der bundesweiten Durchführung von Fachtagungen und Fortbildungsveranstaltungen durch die regionalen vhw-Geschäftsstellen. Das breit angelegte Fortbildungsprogramm hat die laufende

fachliche Unterrichtung aller am Wohnungswesen, Städtebau, der Raumordnung und der Umwelt beteiligten Akteure, insbesondere der staatlichen und kommunalen Stellen, der Siedlungs- und Wohnungsunternehmen, der Verbände, der Kreditinstitute sowie von Architekten und Ingenieuren zur Aufgabe. Die Fortbildungsmaßnahmen sind auf die sich durch die föderale Struktur der Bundesrepublik ergebenden landesspezifischen Erfordernisse ebenso ausgerichtet wie auf bundesweite Themen. Dies ist gewährleistet durch die engen Kontakte des vhw zu Politik, Verwaltung und Fachinstitutionen. Bei den Fortbildungsveranstaltungen werden in den Bereichen Recht und Technik insbesondere die The-

#### Veranstaltungstatistik 2008

Geschäftsstellen	2005		2006		2007		2008 1. Halbj.		Gesamt 2005 bis 30.06.2008	
	Teilnehmer	Seminare	Teilnehmer	Seminare	Teilnehmer	Seminare	Teilnehmer	Seminare	Teilnehmer	Seminare
Baden-Württemberg	2.889	70	3.193	72	3.313	83	1.987	52	11.382	277
Bayern	1.310	50	1.160	44	1.648	56	756	29	4.874	179
Berlin/Brandenburg	2.134	54	2.165	59	2.214	59	1.560	36	8.073	208
Hessen	1.840	52	1.863	51	1.890	48	1.451	39	7.044	190
Mecklenburg-Vorpommern	889	29	978	32	951	34	543	19	3.361	114
Niedersachsen/Bremen	3.052	74	3.380	79	3.269	85	1.983	61	11.684	299
Nordrhein-Westfalen	6.190	113	6.236	110	6.253	115	4.369	90	23.048	428
Rheinland-Pfalz	1.267	37	1.268	42	1.193	34	774	24	4.502	137
Saarland	697	13	740	15	651	15	469	9	2.557	52
Sachsen	1.301	49	1.323	50	1.447	51	556	22	4.627	172
Sachsen-Anhalt	1.490	42	1.483	41	1.420	45	776	26	5.169	154
Schleswig-Holstein/Hamburg	405	13	461	15	454	13	291	15	1.611	56
Thüringen	1.389	52	1.607	43	1.650	47	749	24	5.395	166
Region Ost	2.135	47	2.091	45	2.102	63	518	13	6.846	168
Bundesgeschäftsstelle	2.210	43	2.156	50	2.359	50	633	12	7.358	155
	<b>29.198</b>	<b>738</b>	<b>30.104</b>	<b>748</b>	<b>30.814</b>	<b>798</b>	<b>17.415</b>	<b>471</b>	<b>107.531</b>	<b>2.755</b>

Quelle: vhw

menfelder aus dem Städtebau, der Wohnungswirtschaft, der Wohnungsbaufinanzierung und -förderung behandelt.

## 2.1.1 Entwicklung der Fortbildungstätigkeit

Der vhw führte 2007 insgesamt 798 Veranstaltungen in der Bundesrepublik durch, in denen 30.814 Teilnehmer angesprochen wurden. Während bei den Veranstaltungen gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme von 50 Veranstaltungen zu verzeichnen ist, stieg die Teilnehmerzahl um 710 Personen.

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

Die Bundesgeschäftsstelle hat in 2007, im fünften Jahr ihrer Fortbildungstätigkeit, bundesländerübergreifend 50 Fachveranstaltungen mit 2.359 Teilnehmern durchgeführt. Die Zahl der Veranstaltungen ist in 2007 im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben, mit der gleichen Anzahl Veranstaltungen wurden 203 Teilnehmer mehr angesprochen als in 2006.

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 in 2006 bei 270 Veranstaltungen 9.647 Teilnehmer angesprochen werden, in 2007 hat sich die Anzahl der Veranstaltungen um 29 auf 299 erhöht, bei den Teilnehmern ist ein Anstieg um 137 auf 9.784 zu verzeichnen. In den alten Bundesländern ist gegenüber dem Vorjahr die Zahl der Veranstaltungen um 4 von 445 in 2006 auf 449 in 2007 gestiegen; die Teilnehmerzahl ist um 370 von 18.301 in 2006 auf 18.671 in 2007 gestiegen.

Der Anstieg sowohl bei der Zahl der Veranstaltungen, als auch bei den angesprochenen Teilnehmern, ist auch auf die Restrukturierung der Fortbildungsaktivitäten des vhw zurückzuführen. Wurden bis zum Jahr 2006 die Fortbildungsveranstaltungen ausschließlich von den Regionalgeschäftsstellen konzipiert, sind ab 2007 zu bestimmten Themenfeldern wie z. B. Mietrecht, Vergaberecht, Umweltrecht

einzelne Modulteams gebildet worden, die die Konzeption zu diesen Themen übernommen haben. Ziel dieser Restrukturierung ist es, durch die Konzentration der Geschäftsführer auf einzelne Themenfelder die Qualität der Veranstaltungen weiter zu steigern und eine bessere Marktbearbeitung zu gewährleisten.

Die Entwicklung muss insbesondere vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltssituation der öffentlichen Hand, der größten Zielgruppe der Aus- und Fortbildungstätigkeit, positiv gewürdigt werden. Die Auslastung zwischen dem ersten und zweiten Halbjahr hat sich angenähert. Lag der Umsatz des ersten Halbjahres 2006 mit 56% noch deutlich über dem des zweiten Halbjahres mit 44% des Gesamtumsatzes, so liegen die Halbjahreszahlen für das erste Halbjahr 2007 mit 53% und für das zweite Halbjahr mit 47% des Gesamtumsatzes nicht mehr so weit auseinander. Der Trend zu einer ungefähr gleichen Auslastung der beiden Halbjahre hält auch in 2008 an. Die Anzahl der Teilnehmer ist mit 17.415 um 595 höher als im 1. Halbjahr 2007 und die Anzahl der Veranstaltungen ist mit 471 um 55 höher als 2007, bei Realisierung des Wirtschaftsplanes im zweiten Halbjahr 2008 wird das Gesamtergebnis 2008 das des Vorjahres deutlich übersteigen.

## 2.1.2 Übergeordnete Veranstaltungsschwerpunkte

### „Bundesrichtertagung“ im Bonner Wissenschaftszentrum

Die städtebaulichen Aufgabenstellungen und die planungsrechtlichen Grundlagen unterliegen einem fortwährenden Wandel. Diese Dynamik führt bisweilen zu Verunsicherung und einer Erschwerung der Rechtsanwendung in der Praxis. Von entscheidender Bedeutung für die relevante Planungs-, Genehmigungs- und Beratungspraxis ist die Rechtsprechung des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichtes.

Der vhw hat im November 2007 zum dritten Mal in Folge eine Sonderveranstaltung zur „Aktuellen Rechtsprechung



## 2. vhw-Dienstleistungen

zum Städtebaurecht“ mit Richtern des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichts durchgeführt. Diese haben die wichtigsten Entscheidungen des vorausgegangenen Jahres erörtert und intensiv mit den 135 Teilnehmern der Veranstaltung diskutiert. Behandelt wurden u. a. Entscheidungen

- zum Lärmschutz als Gegenstand der Abwägung,
- zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche,
- zum Gebot der Rücksichtnahme im Außenbereich,
- zur prinzipialen Normenkontrolle gegen Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Eine Reihe von Veranstaltungen war dem „**Notleidenden Bebauungsplan**“ gewidmet. Als zentrales Instrument zur Steuerung der Stadtentwicklung in den Kommunen ist der Bebauungsplan Grundlage für Baugenehmigungsverfahren und Investitionsentscheidungen, häufig Ergebnis eines komplexen, von unterschiedlichsten Interessen geprägten Aufstellungsverfahrens – und nicht selten auch Gegenstand verwaltungsgerichtlicher Auseinandersetzungen. Die Teilnehmer dieser gut besuchten Veranstaltungen erhielten einen fundierten Überblick zum Umgang mit und zur Vermeidung von „notleidenden“ Bebauungsplänen. Dabei waren die Voraussetzungen und Modalitäten der Umwelt-Verbandsklage gegen Bebauungspläne und Rechtsfragen zur Bestandskraft der neu eingeführten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ zwei besonders aktuelle Schwerpunkte.

### Fortbildung zum Umweltrecht

Eine weitere Seminarreihe hatte einen umweltrechtlichen Ausgangspunkt. Das moderne Umweltrecht – vom Europarecht bis zum kommunalen Satzungsrecht – umfasst eine Vielzahl von Rechtsfragen und Problembereichen. Es hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem überaus wichtigen Rechtsgebiet entwickelt, das sich in einer raschen Entwicklung und Veränderung befindet. Das europäische Richtlinienrecht und deutsche Gesetzesänderungen sowie technische Modifikationen sorgen für eine komplexe Dynamik und erfordern immer wieder eine Konkretisierung durch die Gerichte.

Vor diesem Hintergrund wurde die Veranstaltung „**Umweltrecht in der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Oberverwaltungsgerichte**“ entwickelt. Sie konnte im Berichtszeitraum in fünf Bundesländern mit einem Bundesrichter und jeweils einem Richter des örtlich zuständigen Oberverwaltungsgerichts durchgeführt werden.

Die Teilnehmer erhielten auf diese Weise

- einen Überblick über die wichtigsten umweltrechtlichen Entwicklungen der letzten Jahre,
- Informationen über Einwirkungen des europäischen Rechts,
- konkrete Hinweise für einen rechtssicheren Umgang mit dem umweltrechtlichen Instrumentarium und zur Vermeidung immer wieder auftretender „Kardinalfehler“ sowie
- einen Ausblick auf neue Herausforderungen, die sich im Zusammenhang mit verschiedenen neueren gesetzlichen Regelungen und aktuellen Gerichtsentscheidungen stellen.

### Schwerpunkt Lärmschutz

Einen weiteren Schwerpunkt bei den Veranstaltungen zum Umweltrecht nahm der Bereich „Lärmschutz“ ein. Hierzu wurden verschiedene Handlungsfelder aufgerufen: Von Überblicksveranstaltungen zu den rechtlichen und technischen Grundlagen über die „**Lärmschutztage**“ im Herbst 2007 in Bonn bis hin zu Spezialthemen wie dem „Verkehrslärm“, dem „Gewerbelärm“ und dem „Alltagslärm“. Mit dieser Ausdifferenzierung wurde es im letzten Jahr möglich, die bis dato ausschließlich auf den städtebaurechtlichen Umgang mit Lärm zugeschnittenen Veranstaltungen um technische und ordnungsrechtliche Gesichtspunkte zu ergänzen und damit auch neue Kundenkreise für den vhw zu gewinnen.

### ÖPNV-Verordnung der EG

Eine weitere überörtlich ausgelobte Veranstaltung ist im Anschluss an die erfolgreichen Veranstaltungen in

den Vorjahren gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag in dessen Räumen zum Thema **„Die neue ÖPNV-Verordnung der EG und die Auswirkungen auf den ÖPNV in Deutschland“** angeboten worden. Hintergrund war die im EG-Amtsblatt veröffentlichte neue ÖPNV-Verordnung (EG) Nr. 1370/2007, die den Marktzugang von Verkehrsunternehmen im Sinne eines regulierten Wettbewerbs neu gestaltet. Der neue europäische Rechtsrahmen wird für den ÖPNV in Deutschland zu einem Paradigmenwechsel führen, auf den sich die beteiligten Akteure einstellen müssen.

In dem Seminar wurden die Auswirkungen der neuen ÖPNV-Verordnung der EU auf die verschiedenen Akteure im deutschen ÖPNV analysiert und Handlungsoptionen mit Blick auf die zukünftigen Anforderungen aufgezeigt und mit den Teilnehmern diskutiert.

### **vhw-Fachtagung „Stadtentwicklung und Verkehr“**

Zentrale Fragen zur Mobilität wurden darüber hinaus auch auf der vhw-Fachtagung „Stadtentwicklung und Verkehr“ in Stuttgart intensiv erörtert. Zwölf Referenten spannten in zwei Tagen einen weiten fachlichen Bogen. Unter dem Motto „Mensch & Verkehr“ standen aktuelle Entwicklungen und Forschungsbefunde, verkehrspsychologische Gesichtspunkte, Lebensstile und Bürgerbeteiligung im Mittelpunkt des ersten Veranstaltungstages. Am zweiten Tag wurden „Verkehr & Umwelt“ in den Fokus gerückt; zentrale Themen waren hier zum einen Grundlagen der Umweltprüfung und des Verkehrslärms, aber auch die aktuellen Brennpunkte: Umweltzonen und Lärm-Aktionspläne. Perspektivische Einstiegs-Vorträge und Podiumsgespräche rundeten das Bild ab.

### **Perspektivwechsel in der Vergabefortbildung**

Im Berichtszeitraum hat der vhw den gesamten Fortbildungsbereich des Vergabe- und Bauvertragsrechtes in einem sog. Modul zusammengefasst und hierzu im 2. Halbjahr 2007 insgesamt bundesweit 51 Veranstaltungen

und im 1. Halbjahr 2008 59 Veranstaltungen (jeweils Seminare, Workshops, Tagungen, insgesamt also 110!) in die Verantwortung einer Arbeitsgruppe aus vier Geschäftsführern gelegt und durchgeführt. Durch diese Konzentration der Verantwortlichkeiten wurde erstmals eine bundesweite Abstimmung der Veranstaltungen hinsichtlich Thematik, Zeitfenster und Veranstaltungsort erzielt. Gleichzeitig hat dieser Schritt erhebliche Veränderungen für die Auswahl und den Einsatz von Referenten gebracht. Vieles ist erreicht, insbesondere in der Wahrnehmung eines umfassenden Angebotes („der“ Vergaberechtsanbieter in der BRD), vieles ist noch umzusetzen, insbesondere waren und sind die gewaltigen organisatorischen und logistischen Umbrüche zu bewältigen.

Der Stellenwert des Vergaberechtes ist erheblich, wie die zahlreichen hierzu nachgefragten Seminare und Workshops des vhw zeigen. Man mag die „Verrechtlichung“ beklagen – muss sich ihr aber sowohl als öffentlicher, als auch privater Auftraggeber stellen, ebenso wie als Auftragnehmer.

Als „Highlight“ wurde in der jeweiligen Region ein sog. Vergabeforum entwickelt, das einen Überblick über den heutigen und den zukünftigen Stand des Vergaberechtes bei all seinen Anwendungsfacetten geben soll. Hochkarätige Referenten aus unterschiedlichen Berufsfeldern garantieren dabei ein breites Spektrum an Informationen und unterstützen die Meinungsbildung, eingebettet in ein attraktives Rahmenprogramm für die Tagungsteilnehmer, um sich kennenzulernen.

Nachdem zum 5. Mal in Potsdam aufgrund vorjähriger großer Nachfrage erneut ein Forum angeboten wurde, das bei seiner Durchführung am 17./18. April 2008 die gewaltige Zahl von 226 Teilnehmern auswies, wurde diese Konzeption strategisch auch auf das übrige Bundesgebiet und seine Regionen übertragen. Ebenso gab es im vhw-Gebiet Nord schon erste Erfahrungen aus den Vorjahren, so dass hierfür am 26./27. Juni 2008 wiederum das nunmehr 4. Forum im Hotel Hafen Hamburg (den vhw-Mitgliedern und Interessenten noch vom Verbandstag 2007 als außergewöhnliche Tagungsstätte bekannt) durchgeführt wurde. Erstmals neu



## 2. vhw-Dienstleistungen

angeboten wurden – von Nord nach Süd geordnet: Das jeweils **1. Vergaberechtsforum West** am 15./16. Oktober 2007 in Bad Honnef, das **1. Vergaberechtsforum Südwest** am 13./14. November 2007 in Mainz und das **1. Vergaberechtsforum am Bodensee** am 12./13. Juli 2007 in Lindau.

Damit bietet der vhw sowohl 2007, als auch 2008 bundesweit jeweils **5 Vergabeforen** an, die mit Themen und Referenten unterschiedliche Schwerpunkte setzen und jedes für sich über die Region hinaus Aufmerksamkeit auf sich zieht.

Der vhw gibt in dieser Form eine Plattform zur Information und Auseinandersetzung mit den aktuellen Fragen des Vergaberechtes. Namhafte Vertreter der Gerichte, Verwaltungen und Anwaltschaft referierten über praxisrelevante Vergaberechtsfragen anhand der Rechtsprechung der Obergerichte, des Bundesgerichtshofes und des EuGH und erklärten sich zu neuen Entwicklungen in Gesetzgebung, Rechtsprechung und Anwendung.

Nach dem Startschuss im Jahr 2007 werden diese neuen Foren zum 2. Mal im Jahre 2008 durchgeführt. Das Ziel des vhw ist dabei, über die allgemein anerkannten qualitativ hochwertigen Seminarveranstaltungen im Vergabe- und Bauvertragsrecht hinaus auch in einem Segment wahrgenommen zu werden, das neue Zielgruppen erschließt.

### Sonderveranstaltung Denkmalschutz

Unter der Fragestellung: „**Wann wird Denkmalschutz unzumutbar?**“ kamen an fünf Veranstaltungsorten (Berlin, Bergisch-Gladbach, Leinfelden-Echterdingen, Leipzig und Hannover) insgesamt über 300 Vertreter der Denkmalschutzbehörden, Sachverständige für Immobilienbewertung und Immobilieneigentümer zusammen, um über die von den Gerichten eingegrenzte wirtschaftliche Zumutbarkeit denkmalrechtlicher Pflichten zu diskutieren. Konkret ging es darum, die von den Gerichten zugelassene Rentabilität trotz Sozialpflicht zu definieren und zu berechnen. In einem emotional geführten, aber zumeist sachlichen Dialog verständigten sich die Teilnehmer über die

Anforderungen an eine gerichtsfeste Wirtschaftlichkeitsberechnung für denkmalgeschützte Immobilien.

### Weimarer Immobilienrechtstage 2007: AGB und Mietrecht

Auf Initiative des vhw und des Deutschen Mieterbundes trafen sich am 27. und 28. September 2007 in Weimar mehr als 230 Teilnehmer aus Wohnungs- und Verwaltungsunternehmen, Mieterberatung und Anwaltschaft zu einem hochkarätig besetzten immobilienrechtlichen Forum. Im Mittelpunkt der bereits zum vierten Mal durchgeführten **Weimarer Immobilienrechtstage** standen vielfältige Rechts- und Praxisfragen rund um das Thema „Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)“. Allgemeine Geschäftsbedingungen müssen strengen gesetzlichen Anforderungen genügen – früher nach dem AGB-Gesetz, heute nach den Vorschriften der §§ 305 ff. BGB. Von den Klauseln zu Schönheitsreparaturen, zur Übertragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten, zu den formularmäßigen Regelungen zum vertragsgemäßen Gebrauch bis zu den Klauseln zu Betriebskosten und zur Mietzahlung spannte die Veranstaltung wieder einen weiten Bogen. Der traditionelle, höchstrichterliche Überblick zur aktuellen Rechtsprechung des BGH im Mietrecht und ein Gastvortrag eines Vertreters der Bundesjustizministerin zu aktuellen Fragen des Immobilienrechts rundeten den Kongress ab.

Die **5. Weimarer Immobilienrechtstage** finden am 25./26. September 2008 im congress centrum neue weimarhalle statt und behandeln aktuelle Rechts- und Praxisfragen rund um das Thema „**Mieter und Vermieterwechsel**“.

## Schriftliche Lehrgänge – Die neue Form des Lernens im vhw

Im Dezember 2007 startete der vhw im Fortbildungsbe-  
reich Mietrecht ein völlig neues Format: den **Schriftlichen Lehrgang „Mietrecht für Wohnraum-Immobilien“** –  
Aktuelles Basiswissen für Nicht-Juristen in 12 Modulen. Hier werden – speziell für Nicht-Juristen – komplexe rechtliche Sachverhalte aufgearbeitet und erläutert. Der Lernerfolg ist mit Hilfe von Kontrollaufgaben am Ende jeder Lektion sofort überprüfbar. Nach jeweils 4 Lektionen erhalten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer „Übungsaufgaben“, die von den Modulautoren korrigiert werden. Am Ende des Lehrgangs wird ein qualifiziertes Teilnehmerzertifikat ausgestellt. Der Erfolg dieses neuen Fortbildungsangebots im vhw (Start mit 48 Teilnehmerinnen und Teilnehmern) zeigt, dass selbstbestimmtes Lernen mit externer Erfolgskontrolle ein kundenfreundlicher und zukunftsweisender Weg zu individueller Weiterbildung ist. Im Januar 2009 wird der **2. Schriftliche Lehrgang** beginnen.

## Seminarreihe „Kommunale Immobilien“

Die Seminarreihe zum kommunalen Gebäude- und Immobilienmanagement wurde im Geschäftsjahr 2007/2008 mit einer Schwerpunktsetzung in technischer und energetischer Hinsicht fortgeführt. Erstmals wurden in diesem Geschäftsjahr zwei Seminare in Bayern durchgeführt. Insgesamt wurden im diesem Zeitraum 19 Seminare in den Regionen Nord (4), Nordrhein-Westfalen (5), Südwest (4), Baden-Württemberg (4) und Bayern (2) realisiert.

Es handelt sich dabei um folgende Seminarthemen:

- Energieeinsparverordnung 2007 – Energieausweise für kommunale/öffentliche Nichtwohnbauten
- Technisches Gebäudemanagement – im neuen Anforderungsprofil
- Die Betreiberverantwortung in der öffentlichen Gebäude- und Immobilienwirtschaft
- Kommunales Gebäudemanagement – CAFM-Einsatz unter Berücksichtigung der Schnittstellenthematik

- CAFM in der kommunalen Gebäudewirtschaft – Funktionalitäten der Anwenderprogramme in der Praxis
- Reorganisation der kommunalen Gebäudewirtschaft
- Kommunale Immobilien – Flächen- und Portfoliomanagement
- Kommunales Gebäudemanagement: Grundlagen – Aufbau- und Ablauforganisation – Kostenrechnung und Mieten
- Kommunale Gebäudewirtschaft – Interne Mietenverrechnung innerhalb der Verwaltung?
- Kommunales Gebäudemanagement – im Hinblick auf das NHKR
- Kommunales Gebäudemanagement – Kosten- und Leistungsrechnung im Kontext von Doppik und Produkthaushalt
- Organisation der Hausmeisterdienste im kommunalen Gebäudemanagement

Mit den Seminaren wurden 1076 Teilnehmer, d. h. durchschnittlich 56,6 Teilnehmer pro Seminar erreicht. Gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr ist damit eine erhebliche Steigerung um 310 Teilnehmer erfolgt. Besonderen Zuspruch haben die Seminarangebote zur Energieeinsparverordnung 2007 mit insgesamt 372 Teilnehmern erfahren.

Großes Interesse haben auch die Grundlagenseminare zum kommunalen Gebäudemanagement gefunden. Obwohl der grundlegende KGSt-Bericht zur „Organisation der Gebäudewirtschaft“ bereits 1996 erschienen ist, hat sich die Umsetzung in der kommunalen Praxis überwiegend als schwieriger und langwieriger Prozess herausgestellt, der durch gegenläufige Ressortinteressen und unzureichende Unterstützung von Verwaltungsspitze und Politik gekennzeichnet ist. Da sich inzwischen auch eine zunehmende Anzahl von Kommunen in Bayern diesem Thema zuwenden, ist festzustellen, dass die bundesweiten Unterschiede zwischen den Regionen abnehmen. Innerhalb der Regionen sind aber nach wie vor sehr große Unterschiede in der Wahrnehmung



## 2. vhw-Dienstleistungen

dieses Themas und in der Einleitung entsprechender Schritte zur Reorganisation der kommunalen Gebäudewirtschaft gegeben. Angesichts dieser Spannweite in der Entwicklung ist davon auszugehen, dass der Bedarf an entsprechenden Seminarangeboten mittelfristig bestehen bleibt.

Die Vermarktung der Seminare in der Seminarreihe „Kommunale Immobilien“ wurde im Geschäftsjahr unterstützt durch einen Vortrag auf der Messe EXPO REAL 2007 in München sowie durch die Teilnahme an der ILM-Konferenz (ImmobilienLebenszyklusManagement) in Düsseldorf im November 2007 und durch den Besuch der Facility Management Messe in Frankfurt im Mai 2008.

### Neue Seminarreihe „Kirchliche Immobilien“

Die Angebote in der Seminarreihe „Kirchliche Immobilien“ werden in gemeinsamer Trägerschaft von ESW Evangelisches Siedlungswerk Deutschland e. V., KSD Katholischer Siedlungsdienst e. V. und vhw entwickelt und durchgeführt. Die Seminarreihe soll dem bundesweiten Austausch von Erfahrungen und Handlungsansätzen im kirchlichen Immobilienmanagement dienen.

Nachdem die Seminarreihe im Frühjahr 2007 mit einer Auftaktveranstaltung zum Thema **„Kirchliches Immobilienmanagement – Handlungsansätze und Perspektiven“** gestartet wurde und eine breite Resonanz erzielte, wurden im Geschäftsjahr zwei weitere Seminare zu folgenden Themen angeboten:

- Kirchliche Immobilien auf dem Prüfstand: Umnutzung – Vermarktung – Projektentwicklung
- Kirchliches Immobilienmanagement: Aufbau eines Gebäudeinformationssystems

Die beiden Seminare wurden mit insgesamt 93 Teilnehmern gut besucht, so dass für das kommende Geschäftsjahr eine Vertiefung in technischer und kaufmännischer Hinsicht vorgesehen ist.

### Seminarreihe „Senioren-Immobilien“

In der Seminarreihe „Senioren-Immobilien“ fanden im Betrachtungszeitraum vier Seminare mit insgesamt 136 Teilnehmern statt. Erstmals wurden auch Seminare in den Regionen Südwest und Ostdeutschland angeboten. Inhaltlich wurden folgende Themen behandelt:

- Altengerechte Wohnperspektiven: Reduzierung von Barrieren – Betreutes Wohnen und Zertifizierung (Nordrhein-Westfalen, Südwest, Ostdeutschland)
- Modernisierung und Sanierung von stationären (Alten-) Pflegeeinrichtungen (Nordrhein-Westfalen)

Da die Zuständigkeit für das Heimrecht im Rahmen der Föderalismusreform auf die Länder übertragen wurde, wird die Entwicklung der Ländergesetzgebung in den Seminaren des Geschäftsjahres 2008/2009 behandelt werden.

### Seminarreihe „Kommunale Finanzen“

In der Seminarreihe „Kommunale Finanzen“ wurde im Betrachtungszeitraum ein Seminar zum Thema **„Privatisierung kommunaler Krankenhäuser – Kommunale Handlungsperspektiven?“** angeboten. Dieses Seminarangebot fand allerdings keine hinreichende Resonanz. Nach eigener Analyse ist dieses Themenfeld offenbar durch einschlägige Anbieter und Messen im medizinischen Umfeld besetzt.

### Fortbildungsveranstaltungen im Zusammenhang mit dem Input *WohnWissen*

Aufbauend auf den Erfahrungen mit den Veranstaltungen in den Jahren 2006 und 2007 wurden die mit den Partnern Sinus Sociovision und microm herausgearbeiteten Erkenntnisse über die Nachfrageorientierung auf dem Wohnungsmarkt in weitere Veranstaltungen zum Thema Stadtumbau integriert.

Die **Renaissance der Innenstädte als Wohnstandorte** mit dem Untertitel **„Chancen und Potenziale für die Stärkung der Innenstädte durch Urbanität und Wohnqualität“** war Thema in Potsdam, Bremen und

Esslingen. Neben Berichten aus der lokalen Planungspraxis und Einschätzungen der Wissenschaft konnte der vhw durch empirische Untersuchungen belegen, dass über die bislang vorliegenden Erkenntnisse hinaus ergänzende und weiter differenzierende Aussagen zur Wohnungsnachfrage in innerstädtischen Lagen gemacht werden können. So ist etwa die Innenstadt als Wunsch in den Köpfen der Befragten sehr stark polarisiert. Die mit dem Stadtrand verbundenen Qualitäten sind hingegen sehr beliebt – auch für Leitmilieus außerhalb der Stadt.

Die unterschiedlichen Einsatzfelder und Praxisbeispiele der Datenerhebung und -verarbeitung standen im Fokus der Veranstaltung **„Welche Daten braucht die Stadtentwicklung? – Von der kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung über Daten der Konsumforschung zu Markt- und Standortanalysen“** in Dortmund. Hier konnte der vhw mit der Vorstellung seines Analysetools *WohnWissen* die Basis der Datengrundlagen wesentlich verbreitern und zur Beantwortung der Frage beitragen, welche Nachfragedaten den Angebotsdaten im Handlungsfeld Stadtforschung, Statistik und Wertermittlung gegenüberstehen und wie sie eingesetzt werden können.

### **Sozialrecht – ein neues Themenfeld in der vhw-Fortbildung**

**M**it der Einführung der Hartz-IV-Gesetze wurden die Systeme von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe zusammengelegt und neue Strukturen für die Betreuung der Arbeitssuchenden geschaffen. Drei verschiedene Organisationsformen (Optionskommunen, ARGE n oder getrennte Aufgabenwahrnehmung in Kommunen und Agenturen für Arbeit) mit insgesamt über 50.000 Beschäftigten, die die neuen Arbeitsmarktreformen umsetzen sollen, ein völlig neues Sozialgesetzbuch II, das seit seinem Inkrafttreten bereits mehrere Änderungen erfahren hat und bundesweit fast 100.000 Klagen vor den Sozialgerichten (2007) haben einen hohen Fortbildungsbedarf erzeugt.

Der vhw hat sich diesem Problem gestellt und innerhalb kürzester Zeit mit dem Themenfeld „Sozialrecht“ ein auf

die ALG-II-Behörden zugeschnittenes Fortbildungsprogramm entwickelt. Die im Jahre 2007 durchgeführten 24 Seminare – immer unter Mitwirkung von Richtern des Bundessozialgerichts und der Landessozialgerichte – wurden von 920 Teilnehmern besucht und widmeten sich insbesondere den schwierigen verfahrensrechtlichen Fragen der ALG-II-Gewährung, der Anrechenbarkeit von Einkommen und Vermögen sowie der Angemessenheit von Leistungskürzungen.

Im 1. Halbjahr 2008 wurde das Fortbildungsprogramm weiter ausgebaut. 27 Seminare bis zur Sommerpause und 930 Teilnehmer bestärken uns, das praxisorientierte Angebot – gepaart mit einem hohen Aktualitätsanspruch – fortzusetzen.

## 2. vhw-Dienstleistungen

### 2.2 vhw-Fachliteratur

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

#### Neuerscheinungen im 2. Halbjahr 2007 und 1. Halbjahr 2008:

##### Wohngeld-Leitfaden 2008

Die Schwerpunkte der Wohngeldentscheidung  
Ingo Chr. Hartmann / Dietmar Wischniowsky  
6. Auflage, April 2008

##### Handbuch zum Recht der Bau- und Umwelt richtlinien der EG

Prof. Dr. Dr. Jörg Berkemann / Günter Halama  
1. Auflage, Februar 2008

Das deutsche Bau- und Umweltrecht wird heute in ganz erheblichem Maße durch das Umweltrecht der EG geprägt. Seine genaue Kenntnis ist für die fehlerfreie Gestaltung und Anwendung des nationalen Rechts unabdingbar geworden. Dabei stellt sich das europäische Gemeinschaftsrecht vielfach als schwer zu überschauende und zu durchdringende Materie dar. Das Handbuch stellt die für das Bau- und Umweltrecht maßgeblichen EG-Richtlinien übersichtlich zusammen. Hierfür wurden 14 Richtlinien ausgewählt.

Eingeleitet wird die Textauswahl durch einen eingehenden Abriss des Richtlinienrechtes der EG und seiner allgemeinen Handhabung sowohl im Gemeinschaftsrecht als auch im deutschen Recht. Hierbei wird besonders die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes und der deutschen Gerichte berücksichtigt. Daran schließt sich eine überblicksmäßige und praxisgerechte Kommentierung der ausgewählten Richtlinien an. Insoweit wird der inhaltliche Kern der Richtlinien erläutert, über den Stand ihrer Umsetzung berichtet und auf wichtige Problemstellungen ein-

gegangen. Dieser Bericht wird jeweils durch ausführliche Hinweise auf den Stand der europäischen und nationalen Rechtsprechung abgerundet. Hervorzuheben ist das sehr ausführliche Schrifttumverzeichnis der Handreichung. Es erschließt für die aufgenommenen EG-Richtlinien die breit entstandene Aufsatzliteratur zum Zwecke erforderlicher Problemvertiefung.

Das Handbuch gliedert sich in folgende Kapitel:

#### I. Einführung in das europäische Richtlinienrecht

#### II. Texte ausgewählter EG-Richtlinien

- Umweltverträglichkeits-RL  
RL 85/337/EWG
- Änderungs-RL zur UVP  
RL 97/11/EG
- Plan-UP-RL  
RL 2001/42/EG
- Århus-Konvention  
Übereinkommen
- Umweltinformations-RL  
RL 2003/4/EG
- Öffentlichkeits-RL  
RL 2003/35/EG
- Vogelschutz-RL  
RL 79/409/EWG
- Fauna-Flora-Habitat-RL  
RL 92/43/EWG
- Luftreinhalte-RL  
RL 96/62/EG
  - Luftschadstoffe-Höchstmengen-RL  
RL 2001/81/EG
  - Grenzwerte für Schwefeldioxid-RL  
RL 1999/30/EG
  - Grenzwerte für Benzol-RL  
RL 2000/69/EG
  - Grenzwerte für Ozon-RL  
RL 2002/3/EG
  - Grenzwerte für Arsen-RL  
RL 2004/107/EG
- Umgebungslärm-RL  
RL 2002/49/EG

#### III. Erläuterung zu den Richtlinieninhalten und deren Umsetzung

#### IV. Auswahlbibliographie - Fachschrifttum

## 2.3 Nachfrageorientiertes Consulting – Das Beratungsangebot *WohnWissen*

### Einleitung

Im abgeschlossenen Berichtsjahr 2007/2008 wurde die Beratungstätigkeit mit dem vom vhw und seinen Kooperationspartnern Sinus Sociovision und microm entwickelten kundenspezifischen Analyseangebot *WohnWissen* fortgeführt (vgl. TB, 2005/2006 und 2006/2007). Zu den Kunden zählten erneut Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft. Zugleich nahmen die Anfragen von und die Leistungen für interessierte Kommunen zu. In dieser Entwicklung spiegelte sich die wachsende Einsicht vieler Kommunen, eine erfolgreiche und zukunftsfähige Entwicklung der Städte nur durch möglichst weitreichende Kenntnisse über die Interessen, Einstellungen und Verhaltensmuster der Bürger in Angriff nehmen und umsetzen zu können, wider. Insofern entspricht die Bedarfslage weitgehend dem analytischen Potenzial des vom vhw angebotenen Beratungsinstruments mit seiner Fokussierung auf den Bürger als Nachfrager von Wohnraum und „Stadt“. Inzwischen haben weitere Kommunen ihr Interesse an einer konkreten Zusammenarbeit bekundet.

Aus der Beratungstätigkeit entstanden erneut vielfältige analytische Synergien, die in den anderen Anwendungsfeldern des Instruments genutzt werden können (vgl. dazu Kapitel 1.1. in diesem TB). Dazu zählten zum Beispiel empirische Erkenntnisse über gruppen- oder milieuspezifisches Nachfrage- und Fluktuationsverhalten im Zusammenhang mit bestimmten räumlich-qualitativen Lage-, Umfeld- oder Baustrukturbedingungen. Umgekehrt werden inzwischen die Ergebnisse aus den aktuellen Studien zum sozial-räumlichen Umfeld/Segregation sowie zur Einstellung von Bürgern mit Migrationshintergrund (vgl. Kap. 1.3.3 und 1.3.4) in die qualitativen Bewertungen der Einzelprojekte einbezogen.

### Anwendungsbereiche und Projekte im Berichtsjahr

Das Instrumentarium – die Verbindung aus qualitativer Nachfragesforschung im Wohnungsbereich mittels der Sinus-Milieus®, die Übertragung dieser Lebensweltypologie und weiterer Informationen bis auf die Adressebene in den Raum sowie die Verknüpfung mit feinkörnigen Daten der Kommunalstatistik und weiteren Angebotsinformationen – ermöglicht die Bewertung von Marktzusammenhängen auf jeder beliebigen räumlichen Ebene oder im strukturellen Zusammenhang, das heißt zum Beispiel für bestimmte Bautypen. Damit können Bestände marktbezogen oder stadtentwicklungspolitisch bewertet und zielgerichtete Strategien, Maßnahmen und Instrumente entwickelt werden. Aus den Ergebnissen lassen sich Teilraum- und Gesamtkonzepte für die Stadtentwicklung ebenso erarbeiten wie nachfrageorientierte Wohnraumversorgungskonzepte.

Folgende Projekte standen im Vordergrund der Beratungstätigkeit im Berichtsjahr:

- Abschluss einer integrierten Gesamtanalyse zu Stand und Perspektiven der Wohnungsnachfrage in einer norddeutschen Großstadt. Einbezogen wurde der Wohnungsbestand des dortigen kommunalen Wohnungsunternehmens. Die Auswertung konnte sich auf umfassende feinkörnige Daten zur Bestandsstruktur, Bevölkerungsentwicklung, Fluktuation sowie Milieustruktur und Kaufkraft am Standort stützen. Durch die Ermittlung der alters- und milieustrukturellen Zusammensetzung sowie die Herkunftsgebiete der Zusatznachfrager konnten Empfehlungen für die künftige Gestaltung des Wohnungsangebotes abgeleitet werden. Darüber hinaus wurde dem KWU eine differenzierte Mieten- und Modernisierungspolitik empfohlen, welche den strukturellen Zusammenhängen zwischen Sozial- und Milieustrukturen einerseits und den Leerstands- und Fluktuationsdaten andererseits Rechnung trägt.



## 2. vhw-Dienstleistungen

- Erarbeitung und Vorlage einer nachfrageorientierten Analyse für das Innenstadtkonzept einer Großstadt im Ruhrgebiet. In diesem Fall galt es, vorhandene Strukturen und Potenziale sowie mögliche Anpassungsmaßnahmen im Hinblick auf eine möglichst nachhaltige Stabilisierung des Planungsraumes als Wohnstandort zu prüfen. Aufgrund der gegebenen strukturellen und preislichen Bedingungen im Untersuchungsgebiet wurde der Blick auch auf potenziell „konkurrierende“, ähnlich strukturierte Gebiete in anderen Städten gerichtet, um komparative Vor- und Nachteile bewerten zu können. Bei der Analyse konnten die in früheren Projekten gewonnenen empirischen Erkenntnisse über das Nachfrageverhalten in Innenstadtgebieten ebenso genutzt werden wie die über die Trendforschung ermittelten allgemeinen Wohn- und Wohnumfeldpräferenzen von Innenstadtbefürwortern.
- Eingeleitet wurde die Arbeit für ein stadtentwicklungspolitisches Zukunftskonzept im Auftrag einer rheinischen Großstadt. Auch in diesem Fall ist eine auf die Gesamtregion erweiterte Analyse erforderlich, um das nachfragerelevante Preis-/Angebotsgefüge möglichst vollständig berücksichtigen und bewerten zu können. Die Fertigstellung der Studie ist für den Spätsommer/Frühherbst 2008 vorgesehen.
- Unter den Projekten für die (kommunale) Wohnungswirtschaft ist eine Folgeanalyse hervorzuheben, die von einem großen KWU beauftragt worden ist, um die Wirkungen von Maßnahmen zu evaluieren, welche u. a. auf Basis einer ersten vhw-Analyse im Jahre 2005 eingeleitet worden waren. Diese Form der Evaluation ist geeignet, die Vermittlung des spezifischen Mehrwerts des Instrumentariums weiter zu verbessern. Weitere wohnungswirtschaftliche Beratungsprojekte waren am Ende des Berichtszeitraumes entweder fest vereinbart oder standen kurz vor einem Vertragsabschluss.

### Die laufende Weiterentwicklung des Produktes

Die Arbeit in den genannten Projekten, die Nutzung der Ergebnisse aus anderen Projekten (u. a. „Transformation der Wohnangebotslandschaft“, Verbandstag-Analyse „Migranten am Hamburger Wohnungsmarkt“ u. a. m.) sowie die laufende Forschungsarbeit (Migranten-, Segregationsstudie) trugen zur stetigen Verbesserung der Qualität des Beratungsproduktes bei. Damit können zum Beispiel nachbarschaftliche Konstellationen in Quartieren bzw. Bestandssegmenten besser im Hinblick ihrer Bindungsstärke oder Fragilität bewertet und zielführende Maßnahmen zur Stabilisierung konzipiert werden.

Auch das mikrogeographische Datenangebot wurde im Berichtsjahr weiter ausgebaut. Besonders zu erwähnen ist in diesem Kontext die Prognose der Milieuentwicklung auf Stadt-/Gemeindeebene. Mit der von den vhw-Partnern Sinus Sociovision und microm entwickelten Milieuprognose (Milieu-Regio-Trend©), die aktuell den Zeitraum bis 2020 umfasst, kann nun neben der quantitativen auch die qualitative Dimension des Bevölkerungswandels abgebildet werden. Damit lassen sich auch wichtige Grundaussagen hinsichtlich erforderlicher Schwerpunkte der Wohnangebots- oder Stadtentwicklungspolitik treffen. Dieser analytische Baustein wird künftig in das Beratungsangebot einfließen und bildet einen erheblichen Mehrwert für die Produktqualität.

Im folgenden Diagramm wird exemplarisch die Veränderung der Anteile der Milieus in den westdeutschen Großstädten Essen und Köln bis zum Jahr 2020 dargestellt. Während es danach in Köln zu einem deutlichen Abschmelzen des Anteils der bürgerlichen und traditionellen Milieus kommen soll, während das Gewicht der jungen, urban orientierten Milieus (Performer, Experimentalisten) stark zunimmt, können sich in Essen die Milieus der Mitte behaupten. Aufgrund der unterschiedlichen Wohn-Nachfrageschwerpunkte der Milieus oder ihrer abweichenden Einstellungen zur nachbarschaftlichen Zusammensetzung des Wohnumfeldes (vgl. Beitrag 1.3.3/Segregation) gibt

die Prognose wichtige Hinweise für die Leitlinien einer nachfragegerechten Stadtgestaltung oder die Bestands- und Portfoliopolitik von Wohnungsunternehmen.

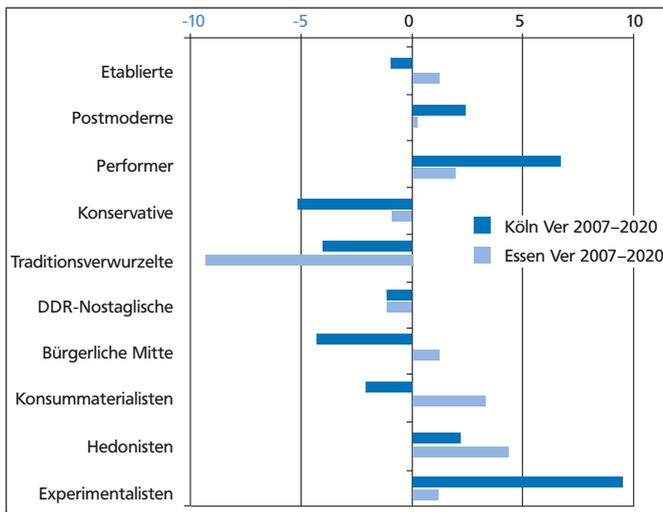


Diagramm: Milieuprognose: Veränderung des Anteils der Sinus-Milieus® bis 2020 in Essen und Köln, in Prozentpunkten, Quelle: microm GmbH

Weiter verbessert wurde im Berichtszeitraum auch der Baustein „Milieufluktuatation“, mit dem nicht nur die Anzahl der in ein adressscharf abzugrenzendes Gebiet zu- und fortziehenden Milieu-Haushalte ermittelt werden kann, sondern auch die Milieuumgebung am Herkunfts- oder Zielort. Dies erweitert die qualitative Bewertungsbasis und gibt zugleich wichtige Hinweise für eine weiter ausdifferenzierte Bestimmung des Potenzials der (Zusatz-)Nachfrage.

Im Zusammenhang mit der für den Frühherbst 2008 erwarteten Vorlage der Ergebnisse der zweiten – quantitativen – Phase der Migrantenstudie (vgl. 1.3.4) wird auch geprüft werden, ob eine mikrogeographische Übertragung der Migrantenmilieus in den Raum umsetzbar ist. Damit würde eine operative Nutzung der differenzierten Erkenntnisse über das Wohnnachfrageverhalten oder die Integrationsbereitschaft der Migrantenmilieus näherrücken und eine Lücke im Instrumentenkasten des Beratungsangebotes geschlossen werden können.

Die stetige Verbesserung der Produktqualität wird ein entscheidender Erfolgsfaktor für die Wettbewerbsposition und den Wettbewerbsvorsprung des *WohnWissen*-Instrumentes bleiben.

## Marktbedingungen und Kundenpotenzial

Im abgelaufenen Berichtsjahr konnte die Kundenbasis vor allem durch die erwähnte Ausweitung kommunalspezifischer Projekte erneut verbreitert werden. Auf gewisse Probleme der Marktdurchdringung als Folge des Aufbaus eigener Analysekapazitäten bei einigen größeren Wohnungsunternehmen, insbesondere den rein ökonomisch orientierten mit aktiver Portfoliopolitik, wurde bereits im letzten Tätigkeitsbericht hingewiesen.

Ein weiterer Aspekt, auf den ebenfalls bereits im vergangenen Jahr eingegangen wurde, ist der fortbestehende Versuch mehrerer Wettbewerber am Beratungsmarkt, ebenfalls Informationen zur qualitativen Nachfrage in ihr Beratungsangebot einzubeziehen. Da es sich dabei häufig um wenig aussagefähige Informationen und isolierte Typologien handelt, welche zudem nicht feinkörnig in den Raum übertragen werden können, bleibt das Anwendungspotenzial und damit der konkrete Mehrwert für den Kunden anders als beim *WohnWissen*-Angebot eng begrenzt. Allerdings trägt dieses Vorgehen weiterhin zu einer gewissen Unklarheit über die Authentizität des Angebots und damit zu einer Verunsicherung bei potenziellen Kunden bei.

Fortbestehenden Defiziten bei der Vermarktung und Kommunikation des Beratungsangebotes soll in Kürze durch den neu gestalteten Internetauftritt des vhw entgegenge wirkt werden, der auch eine Übersicht des *WohnWissen*-Angebotes enthält, einschließlich relevanter Anwendungsgebiete und Praxisbeispiele.



## 2. vhw-Dienstleistungen

---

### 2.4 Rechtsberatung und Auskunftsdienst

---

**Z**u 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 eingebracht.



### Streitfall Schönheitsreparaturen – Neue Klausel schafft Rechtssicherheit

bandes für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V. 2008  
http://www.das-rechtliche.de/aktuelle/index.php

Im Vorschlag der formularvertraglichen Klausel werden zwei Vertragsparagrafen (Übertragung der Schönheitsreparatur...)

### „Für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte ist ein Perspektivwechsel notwendig“

Interview mit vhw-Hauptgeschäftsführer Peter Rohlfeld

Ziel mehr als 100 Jahre ist die vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. – ein... (text continues about the organization's goals and future perspectives on urban development)

### Anbrache Heidestraße im Stadtquartier

#### Lebensräume Hoyerswerda

#### Energieausweis

# innovative VERWALTUNG

Das Fachmagazin für strategisches Verwaltungsmanagement

### Philippe Häfner: Die neue Rolle der Rechnungsprüfung in der Doppik

www.innovative-verwaltung.de

# IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

11.7.2008 Ausgabe 30/2008

### ENERGIEEFFIZIENZPARVERBODUNG

## Klimapakett wird zum Kraftakt

Nebenstandorte gefährdet

## 3. vhw-Öffentlichkeitsarbeit

### vhw Forum Wohneigentum

Als Verbandsorgan und Fachzeitschrift berichtet das vhw Forum Wohneigentum 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:

#### **Migration – Integration – Bürgergesellschaft (Juli - September 2007)**

Die Themen Migration und Integration sind aktueller denn je. Einen innovativen Beitrag liefert der vhw mit dem Ziel, einen lebensstildifferenzierten Einblick in die Situation von Migranten in Deutschland zu erhalten. Das Heft 4/2007 mit dem Schwerpunkt zum Verbandstag 2007 in Hamburg greift diese neuen Erkenntnisse auf und stellt sie vor dem Hintergrund der Handlungsfelder Stadtentwicklung und Wohnen in einen gesellschaftspolitischen Zusammenhang. Im Fokus steht dabei die aktive Bürgergesellschaft sowie deren Potenziale bei der Integration von Migranten bei der Stadtentwicklung.

#### **vhw Verbandstag 2007/Migration – Integration – Bürgergesellschaft (Oktober - November 2007)**

Heft 5/2007 beinhaltet die Fortsetzung der Diskussion um Migration und Integration vor dem Hintergrund

des Leitbildes Bürgergesellschaft. Dabei werden der Erkenntnis-Mehrwert des Milieuansatzes sowie die Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements als Verbandsziel unterstrichen. Exemplarisch für den nachfrageorientierten Ansatz des vhw analysiert etwa Bernd Hallenberg in einem Beitrag das Thema „Migranten und der Hamburger Wohnungsmarkt“.

#### **Bürgergesellschaft und Nationale Stadtentwicklungspolitik (Dezember 2007)**

Soll die Neuorientierung in der Stadtentwicklung tatsächlich zivilgesellschaftlich getragen werden, wie es im Memorandum für eine Nationale Stadtentwicklungspolitik des Bundes gefordert wird, ist eine Stadtentwicklungspolitik notwendig, die nicht vom Staat, sondern vom Bürger her zu denken ist und die den Bürger zum zentralen Orientierungspunkt des Aufgabenverständnisses macht. Das Heft beleuchtet das Thema Stadtplanung – Stadtentwicklung – Stadtmanagement im Spannungsfeld vom Stadtumbau Ost bis zur Sozialen Stadt.

#### **Stadtentwicklung und Verkehr (Januar - März 2008)**

Fast möchte man meinen, dass „Stadtentwicklung und Verkehr“ schon naturgemäß so eng miteinander verzahnt sind, dass gemeinsame Strategien, Synergien und Planungen nicht explizit thematisiert werden müssten. Dennoch sieht der Alltag oft anders aus. Mit dem Schwerpunktheft 1/2008 möchte der vhw nicht nur zum Erfahrungsaustausch unterschiedlicher Akteure anregen, sondern darüber hinaus mit einem Beitrag zur Differenzierungsleistung der Milieu-Perspektive einen neuen Aspekt beim Verstehen von Mobilitätsmustern beisteuern.

#### **Transformation der Angebotslandschaft auf dem Wohnungsmarkt (April - Mai 2008)**

Das Schwerpunktheft 2/2008 umfasst die Fortsetzung des Themas aus Heft 6/2006. Inzwischen haben sich

die Rahmenbedingungen für die „Ökonomisierung“ des Wohnungsmarktes erheblich verändert. Der vhw legt hier erste Ergebnisse des Projektes für entspannte Wohnungsmärkte (Hannover, Kiel, Berlin) vor und stellt sie in einen Diskussionszusammenhang von „Mieterprivatisierung“ bis „Stadtrendite“. Eine Zwischenbilanz zum vhw-Kooperationsprojekt „Bürgerengagement und Bürgerorientierung“ rundet das Heft ab.

### **Segregation und sozialer Raum (Juni - Juli 2008)**

Die Stadt erschließt sich den Bewohnern über individuelle Lebensstile und Beziehungsnetze, nicht aber über Wohnstandorte und Verwaltungsgrenzen. Dies ist eine Erkenntnis einer vom vhw beauftragten qualitativen Grundlagenstudie zu den Mechanismen der sozialen Segregation in der Stadtgesellschaft. Dabei konfrontiert die Akteursperspektive die Segregationsdebatte mit neuen Fragestellungen. Darüber hinaus wird das Thema von „Befürchtungen und Tatsachen“ über die Zukunft der Segregationsforschung bis zum Lokalen Sozialkapital unter verschiedenen Blickwinkeln beleuchtet.

---

## Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

---

### **Gutes Kapital ist eine Datenbank**

**S**eit Februar dieses Jahres sind die Voraussetzungen für eine gezielte und zentrale Presse- und Öffentlichkeitsarbeit durch personelle Besetzung wieder gegeben. Die erste Amtshandlung galt der Einrichtung eines detaillierten und umfassenden **Presseverteilers** (Medienverteilers), der Ende Juni 2008 über 900 Kontakte mit Namen und vollständiger Adresse umfasste. Diese Datenbank, in der ausschließlich die Presseverantwortlichen und Journalisten recherchiert eingegeben werden, ist in mehrfacher Hinsicht ein gutes „Gedächtnis“ der vhw-Öffentlichkeitsarbeit. Zum einen enthält sie mittlerweile alle wichtigen Daten der **Tages-, Wirtschafts-, Fachpresse, IHK-Magazine, Agenturen, freien Journalisten, Hörfunk, Fernsehen, Onlineplattformen, Onlineredaktionen**, bundesweit

und regional und zum anderen sind in dieser Struktur alle vhw-Versandaktivitäten an die Presse hinterlegt. Wichtig war und ist dabei, eine stimmige Zuordnung zwischen der internen Themenstruktur des vhw und den üblichen Ressorterteilungen von Zeitschriften und anderen Medien herzustellen. Mit der Erstbestückung der Datenbank wurde eine übersichtliche Basis für alle kommenden Kooperationen und Presseaktivitäten gelegt, was nicht ausschließt, diese Datenbank auch in Zukunft sorgfältig manuell zu pflegen. In den ersten aktiven Monaten gingen **20 Pressemitteilungen** an jeweils ausgewählte Kontakte eines aus der Datenbank zusammengestellten Presseverteilers, was etwa 1.200 direkten Einzelkontakten entspricht. Insbesondere wurden auf diese Weise alle Vergaberechtsforen begleitet. Deren Teilnehmerzahl lag 2008 im Vergleich zum Vorjahr in der Regel um mindestens 30% höher, was ganz sicher nicht allein der werblichen Unterstützung zugeschrieben, aber als „begleitend wirksam“ gesehen werden kann. Den größten Effekt konnte sicher die Pressemitteilung „Schönheitsreparaturen“ erzielen, die nach einer Klasse Vorlage u. a. als Agenturmeldung bei DPA und ddp lief und somit in vielen regionalen Tageszeitungen Erwähnung und Niederschlag fand. Aber auch die mehrheitlich als Pressemitteilung verarbeiteten Termine wurden in wichtigen Fachblättern wie Kommunalwirtschaft, Mitteilungen des Deutschen Städtetages, KOMMUNAL direkt, Immobilienzeitung, DW, WE, Bundesbaublatt, Innovative Verwaltung, Ingenieurmagazin, Deutsches Verwaltungsblatt, NZM u. v. m. redaktionell verwertet. So veröffentlichte die wöchentlich erscheinende Immobilienzeitung in ihrem Terminteil ab 20. März bis Ende des 1. Halbjahres 2008 20 vhw-Seminartermine, also mindestens 1 Termin pro Woche, was bei der Anzahl der Terminverwertungskandidaten vor den redaktionellen Toren der beliebten Zeitschrift schon eine gewisse Konstanz bedeutet. Die entscheidende Hoheit bei nicht-kommerziellen Kanälen behält sich immer noch die Redaktion vor. Umso wichtiger ist der Aufbau von persönlichen Kontakten und gut „zubereiteten“ Informationen, um von einer echten win-win-Situation für beide Seiten sprechen zu können. Mit der Immobilienzeitung und der DW ist es



### 3. vhw-Öffentlichkeitsarbeit

uns im ersten Schritt gut gelungen, hier kamen inhaltlicher Redaktionsbedarf und vhw-Botschaft symbiotisch zusammen. Dieses Feld ist nicht nur ein weites, sondern auch ein dauerhaftes und benötigt jährlich immer wieder neue Gedankenarbeit, um in den Themenplänen der Redaktionen mit interessanten vhw-Ansätzen und Botschaften Platz zu suchen und zu finden.

#### Termine, Termine, Termine

Wo überall konnte man diese außerhalb des Kommunalwebs und der bestehenden Kooperationen noch werbewirksam unterbringen? Das war die Parallelherausforderung, die ziemlich schnell zu einer wöchentlichen **Versendung einer Terminliste** an vorerst 12, dann 20 und dann deutlich mehr Adressaten führte. Das Ergebnis waren angezeigte vhw-Termine im Internet. Diese Kontakte waren schnell zu bedienen, benötigten keinen mehrmonatigen Planungsvorlauf und konnten somit zeitnah umgesetzt werden, waren aber wie ihre „Kollegen für den Printbereich“ vom Goodwill und dem Zeitfenster der Redakteure abhängig. Die schönsten Ergebnisse sind jene der „freundlichen Kapitulation“, wenn nämlich Adressaten auf die vhw-Terminlisten reagierten, diese als bedeutsam einstufen und in Ermangelung eigener Kapazitäten einen Direktlink zu unserem Seminarkalender herstellten, wie im Fall der DOEV (Die öffentliche Verwaltung) geschehen. Aber auch „heimliche Verehrer“ wie der Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e. V. (BDVI) haben dem vhw diesen Service unkommuniziert erwiesen, der mit dem zukünftigen neuen vhw-Internetauftritt dann auch deutlich endnutzerfreundlicher zu überschauen ist.

Mit dem Wachsen des Verteilerstammes und den gesonderten Bedürfnissen der Redaktionen, wurden die Terminlisten thematisch gesplittet und werden seit Juni 2008 mit deutlich mehr Menge (40 bis 100 Termine, je nach Themenart) dafür monatlich gemailt. Bedient wird dabei ein ca. 100 Adressen fassender Verteiler. Der reicht von quartalsweisen Printausgaben wie „Grundstücksmarkt und Grundstückswert GuG“ über Terminserviceanbieter wie der Boorberg Verlag bis zu reinen Termindienstleistern wie

dem „Immoportal“ der deutschen Immobilienwirtschaft. In Letzteres können und müssen alle Termine selbst eingestellt werden. 2008 waren das bis Ende des 2. Quartals 250 vhw-Seminare. Bei den meisten anderen Onlineredaktionen, -portalen oder -services innerhalb eigenständiger Internetauftritte begrenzen die Redakteure wie gehabt Menge und Auswahl. Mit **Seminarshop** und **Presse-Service** hat der vhw in diesem Jahr zwei kommerzielle Kanäle ausgewählt, die sowohl mit Termin-, als auch mit Presseinformationen bestückt werden können und werden. Seminarshop nennt sich selbst beste Weiterbildungsplattform im Internet, Zielgruppen sind nach eigener Aussage, Unternehmen, die ihre Beschäftigten weiterbilden möchten. Wichtiger bei der Entscheidung zur Belegung des Portals waren die im Umfeld stehenden Wettbewerber, die bereits in diesem Medium warben. Inzwischen werden durch Termineingaben in dieses Portal auch Effekte sichtbar. Gab man beispielsweise die Suchwörter „Vergaberecht“ und „vhw“ über Google im Internet ein, erschien Seminarshop mit einer vhw-Veranstaltung in 2. Listung. Mit dem zweiten kommerziellen Portal wurde der Zugang zu einem Verteiler ermöglicht, dessen Abonnenten neben Journalisten vor allem Pressereferate der Städte, aber auch Mitarbeiter in Städten, Kreisen und Kommunen sind, die nicht nur Meldungen aus dem eigenen Hause empfangen, sondern ihr Profil auf diverse Pressestellen erweitert haben. Ebenso sind Personen aus Städten und Kreisen angemeldet, deren Presseamt heute noch nicht Nutzer des Presse-Service ist. Die Verteilung der Profile ist bundesweit und somit ein idealer Informationsweg für ausgewählte vhw-Veranstaltungen wie Fachtagungen, Spezialseminare, aber auch Arbeitsergebnisse und Studienvorstellungen. Inzwischen nimmt die zugeordnete Verarbeitung von Terminen in die unterschiedlichen Kanäle fast 50% der Zeit ein, die sich aber als gute Investition und begleitende Akquise aller künftigen Aktivitäten lohnt. Ihre Regelmäßigkeit wird zu positiven Effekten führen, die sich in der Statistik ausweisen lassen, sofern diese Auswertungen erhoben werden können. In Auswirkung der ständigen, aber dosierten Informationsgabe können eine verstärkte Terminverwertung,

Artikel, Anregungen zu Artikeln, kleine Kooperationen im Marketing bis hin zu redaktionellen Begleitungen von Sonderveranstaltungen oder konkrete Kooperationskooperationen das Ergebnis sein. Ihre Steuerung ist umso optimaler, wenn der Öffentlichkeitsarbeit Instrumente des Marketings zugeordnet werden. Ein schönes Beispiel ist die bereits vom Kompetenzteam Bodenrecht & Immobilienbewertung vorbereitete Kooperation mit dem b.v.s. Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständigen, die zwischen beiden Verbänden unterzeichnet wurde. Für alle Veranstaltungen, die das Team Bodenrecht & Immobilienbewertung initiiert, erhalten die b.v.s.-Mitglieder die gleichen Konditionen wie vhw-Mitglieder. Im Gegenzug leistet der b.v.s. eine mehrschichtige werbliche Unterstützung aller dieser Termine durch die Vermarktung in internen Verteilern, hauseigenen Medien und im Internet. Diese Kooperationen auszubauen, zu stabilisieren und neue zu schaffen, ist ein Teil der zukünftigen Herausforderung im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit.

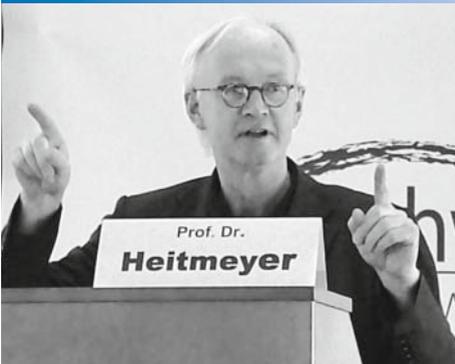
### Der neue vhw im Internet

Wie der Titel des Tätigkeitsberichtes belegt, ist der vhw auf dem Weg, ein aktuelles, nachrichtlich anmutendes, vielschichtiges Profil im Internet umzusetzen. Wir haben vieles zu verkünden und demnächst auch den Platz dazu. Im ersten Schritt wurde es geschafft, Konsens über die Struktur und Navigation aller Involvierten herzustellen. Auftakt dazu gab die Geschäftsführertagung in Gut Ising mit viel Langmut der Agentur „BB & K“, aber auch vielen guten Anregungen der „vhw-ler“ selbst. Nachdem die Struktur und das Basislayout nun stehen, gilt es den standardisierten und nachrichtlich-neuen Inhalt zu produzieren, was wiederum das Engagement der Nachrichtengeber einfordert und das für alle zu aktualisierenden Rubriken für eine lange Folgezeit. Dieser neue Internetauftritt ermöglicht aber gerade dadurch eine den derzeitigen Tätigkeitsfeldern entsprechende und gleichberechtigte Darstellung aller Bereiche des Bundesverbandes in zeitgemäßer Internetkommunikation. Der vermutlich zahlreich uns besuchende User wird servicefreundlich empfangen werden und kann über mehre-

re Wege schnell zu seinem Ziel gelangen. Dafür wird die technische Umsetzung sorgen, die dazu einen maximalen Zeitraum von acht Wochen benötigen wird. Dieser Prozess des Strukturierens war (und ist) kein schneller, aber gerade deshalb ein bedeutsamer, was uns die Besucher-/Nutzerstatistik nach dem vhw-Onlinegang beweisen wird. Die statistische Auswertung schlägt unterdessen schon wieder ein neues Unterkapitel in der Öffentlichkeitsarbeit auf.



### 3. vhw-Öffentlichkeitsarbeit



### Migration – Integration – Bürgergesellschaft, Potenziale nutzen – Zukunft der Stadtgesellschaft gestalten

#### Bericht vom vhw-Verbandstag am 20. und 21. September 2007 in Hamburg

Ein ehemaliges Seemannsheim war der Veranstaltungsort des vhw-Verbandstages 2007. Das Hotel Hafen Hamburg, unmittelbar an den Landungsbrücken von St. Pauli gelegen, bot vor diesem Hintergrund nicht nur einen trefflichen Rahmen zum Themenkomplex Migration, Zu- und Auswanderung; schließlich offenbart sich am Hamburger Hafen schon lange die ganze Palette internationaler Beziehungen, vom Ankommen und Abfahren, kurz: von vielem, was heute unter dem Schlagwort Globalisierung verstanden wird. Darüber hinaus bot das Haus – und in erster Linie der Tagungsraum in der „Elbkuppel“ – einen großartigen Ausblick auf die Hafenanlagen und damit ein hervorragendes Ambiente für zwei Tage intensiven Austauschs und Diskussion.

#### Ohne Integration keine Bürgergesellschaft!

Nach der Begrüßung von **Reinhart Chr. Bartholomäi**, Vorstandsvorsitzender des vhw und **Staatsrat Gerhard Fuchs** von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sowie einem Grußwort von **Ministerialdirektor Dr. Peter Runkel** vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung unterstrich **Professor Dr. Wilhelm Heitmeyer** von der Universität Bielefeld in seinem Beitrag zu Desintegrationsprozessen und Integrationspotenzialen in der modernen Gesellschaft, dass neben den Migranten auch große Teile der einheimischen Bevölkerung nicht in die Stadtgesellschaft integriert seien.

Die Integrationspotenziale des bürgerschaftlichen Engagements stellte **Dr. Ansgar Klein** vom Bundesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement (BBE) dar. Er wies einleitend darauf hin, dass bürgerschaftliches Engagement und Zivil-

gesellschaft nicht per se integrativ seien, dies vielmehr von den jeweiligen Rahmenbedingungen abhängen. Wie lassen sich in diesem Zusammenhang soziale Teilhabe und Partizipation stärken und wie kann Prozessen der Ausgrenzung entgegengewirkt werden? Freiwilliges Engagement und Ehrenamt haben in Deutschland eine ständig steigende Bedeutung. Als gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist die Förderung des Engagements eine übergreifende Querschnittsaufgabe in Politik und Verwaltung.

#### Die Stadt als „Integrationsmaschine“

Im Mittelpunkt des Beitrags von **Professor Dr. Jens S. Dangschat** von der Technischen Universität Wien standen Migranten als Teil der Stadtgesellschaft zwischen Integration und Segregation. Die Integrationsbereitschaft der Gesellschaft hänge dabei in erster Linie von der ökonomischen Entwicklung des jeweiligen Landes ab. Insbesondere in den Städten funktioniere die „Integrationsmaschine“ über den Arbeitsmarkt, das Bildungssystem, das Gesundheitssystem, den Wohnungsmarkt und nicht zuletzt auch über die Nachbarschaften mit ihren Alltagspraktiken. Dabei wird Integrationsarbeit insbesondere von den Zugewanderten und ihren Kindern, von Teilen der autochthonen Gesellschaft, die überwiegend arm und benachteiligt sind und als artikulationschwach angesehen werden sowie den „Professionellen“ der Sozialarbeit geleistet. Die normativen Erwartungen jedoch werden von *oben* (Politik, Verwaltung, teilweise Wissenschaft) und von *außen* (Wissenschaft, Bildungsbürgertum, Sozialarbeit) formuliert.

Das soziale Quartiersmanagement des Wohnungsunternehmens SAGA/GWG aus Hamburg stand im Mittelpunkt des Vortrags ihres Geschäftsführers **Michael Sachs**. Denn dieses, so seine Grundthese, sei in vielen Quartieren notwendig, wenn das Unternehmen nicht nur heute, sondern auch morgen noch ordentliche Wohnungen zu ordentlichen Preisen vermieten und dadurch die Rentabilität sichern wolle. Es sei weiter erforderlich, um aus schlechten oder suboptimalen Lagen mittlere oder gute Lagen zu machen, d. h., den Wert des Anlagevermögens zu steigern oder zu erhalten. Es sei auch unabdingbar, um die werterhalten-

## Migration – Integration – Bürgergesellschaft, Potenziale nutzen – Zukunft der Stadtgesellschaft gestalten

den und -erhöhenden Investitionen im Wohnungsbestand durch stabile Belegungsverhältnisse und gute Behandlung zu sichern, d. h., Nachhaltigkeit zu gewährleisten. Darüber hinaus sei es unverzichtbar, weil die Städte und Gemeinden immer weniger Geld und Handlungsmöglichkeiten haben, um den sozialen Ausgleich in den Quartieren der weniger gut situierten Bevölkerung herzustellen und den sozialen Frieden zu sichern.

Die Frage, ob das Leitbild der Bürgergesellschaft eine Perspektive für das Zusammenleben mit Migranten bietet, stand im Mittelpunkt der von **Frau Professor Christiane Thalgott** geleiteten Podiumsdiskussion am Donnerstag-Nachmittag mit den Referenten Professor Dr. Wilhelm Heitmeyer, Dr. Ansgar Klein, Professor Dr. Jens S. Dangschat und Michael Sachs. Auch wenn dies von den Podiumsteilnehmern grundsätzlich bejaht wurde, wurde doch immer wieder nachdrücklich auf „Risiken und Nebenwirkungen“ hingewiesen, die schon in die Vormittagsbeiträge Eingang gefunden hatten. Insbesondere verfüge die kommunale Wohnungswirtschaft über einen enorm langen Erfahrungshorizont im Umgang mit den Themen Migration und Integration, so Michael Sachs mit Blick auf die wissenschaftstheoretischen Erklärungsansätze.

### Werte und Grundorientierungen über kulturelle und ethnische Grenzen hinweg

**D**er zweite Tag des Verbandstages stand traditionell im Zeichen konkreter Fallbeispiele sowie der Wissensarbeit des Verbandes. Das alles und noch viel mehr umriss **Peter Rohland**, Hauptgeschäftsführer des vhw, in seinem einleitenden Vortrag zur Weiterarbeit in der Verbandspolitik. Im Vorgriff auf den Beitrag von Thomas Perry erläuterte er neben der Operationalisierung des Verbandsziels „Bürgergesellschaft“ mit seinen materiellen und instrumentellen Handlungsfeldern insbesondere die Forschungsarbeiten zu Transparenz und Teilhabe für die Jahre 2007 und 2008, die auch die Themen Migration und Integration beinhalten.

Die neueste Studie im Auftrag des vhw und anderer Partner

zum Thema „Migranten Milieus“ stand im Mittelpunkt des Beitrags von **Thomas Perry** von Sinus Sociovision, Heidelberg. In dieser Studie werden Menschen mit Migrationshintergrund zusammengefasst, die sich in Lebensauffassung und Lebensweise hinsichtlich ähnlicher Grundorientierung und Werte, ähnlichem Lebensstil und Geschmack sowie nach ähnlicher sozialer Lage gleichen. Damit stellen (Migranten-)Milieus real existierende Teilkulturen in unserer Gesellschaft mit gemeinsamen Sinn- und Kommunikationszusammenhängen in ihrer Alltagswelt dar.

Eine wesentliche Aussage der Studie ist, dass sich die Migranten stärker nach ihren Wertvorstellungen, Lebensstilen und ästhetischen Vorlieben unterscheiden, als nach ethnischer Herkunft und sozialer Lage. Darüber hinaus finden sich bei Migranten aus unterschiedlichen Herkunftskulturen gemeinsame lebensweltliche Muster über die gemeinsamen Zugehörigkeiten. Migranten können und müssen deshalb anders und differenzierter betrachtet werden als bisher.

Die Studie kommt weiter zu der Einschätzung, dass der Einfluss religiöser Traditionen überschätzt wird, die große Mehrheit sich integrieren will und insgesamt die Bereitschaft zu Leistung und das Streben nach gesellschaftlicher Anerkennung sehr ausgeprägt sind. Gerade weil das Thema Wohnen sehr unterschiedlich betrachtet wird, ist es auch hinsichtlich der Wohnungsnachfrage höchste Zeit, sich diesem Markt und dieser Aufgabe wesentlich offensiver, positiver und aufmerksamer zuzuwenden. Eine aktuelle Untersuchung zu *Migranten und Wohnungsmarkt in Hamburg* wurde von **Bernd Hallenberg**, stellvertretender Hauptgeschäftsführer des vhw, vorgestellt.

### „Integration und Bürgergesellschaft, was heißt das konkret?“

**S**o hieß das Thema der Plenumsdiskussion am Freitag-Vormittag, moderiert von vhw-Vorstandsmitglied **A. Udo Bachmann**. Anknüpfend an die Stadtteilexkursion vom Vortag machte **Dittmar Loose** von der SAGA unter anderem klar, dass man – ähnlich wie beim Wetterbericht



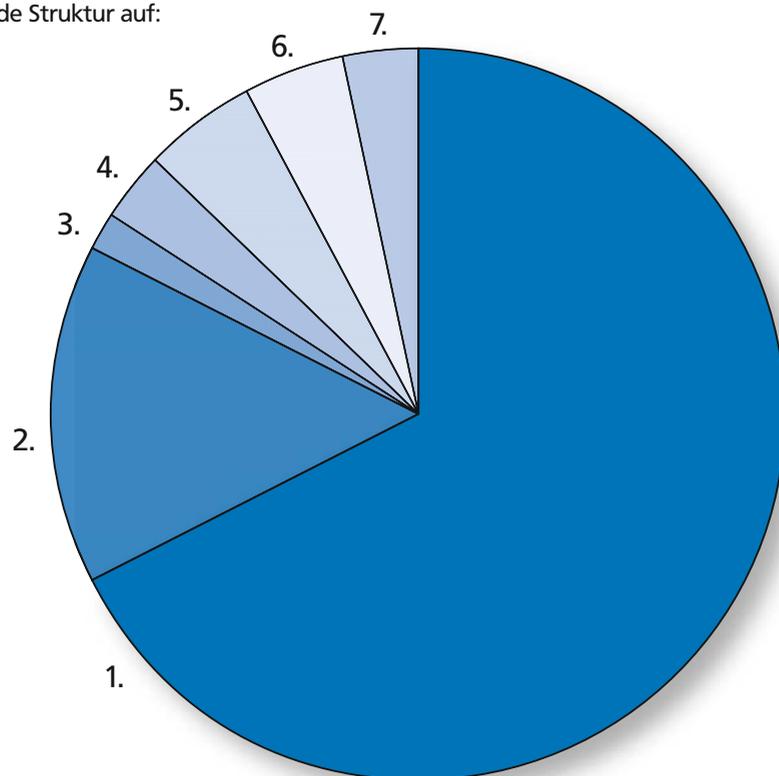
## 4. vhw-Verbandstag 2007

– zwischen „realem Ausländeranteil“ (nach Passbesitz) und „gefühltem Ausländeranteil“ unterscheiden müsse. Das Zusammenleben auf der Elbinsel stelle für ihn – zumindest in den Beständen der SAGA – kein gravierendes Problem dar. **Jörg Penner**, Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt im Bezirksamt Harburg relativierte diesen Eindruck und verwies auf die hohen Stimmenanteile der „Schill-Partei“ in diesem Stadtteil. **Gilles Duhem** vom Förderverein Morus14 e. V. in Berlin nahm Bezug auf die Vorstellung der Migranten-Milieus von Thomas Perry und unterstrich deren wesentlichen Mehrwert für die kommenden Diskussionen. **Jens Schunk**, Leiter der Zeitspender-Agentur Hamburg, unterstrich die Wichtigkeit der Verbesserung von Rahmenbedingungen für freiwilliges Engagement in Hamburg. Migranten engagieren sich vornehmlich in ihren Communities, während das deutsche Engagement breiter aufgestellt sei. **Güven Polat** von der Türkischen Gemeinde Hamburg stellte die materielle Absicherung von Migranten als Grundvoraussetzung für Integration in den Vordergrund.

Nach einer angeregten und anregenden Diskussion mit dem Plenum schloss A. Udo Bachmann den Verbandstag 2007 des vhw mit dem Wunsch, durch die Veranstaltung einen Beitrag geleistet zu haben, den wichtigen gesellschaftlichen Themenkomplex „Migration – Integration – Bürgergesellschaft“ positiv weiterentwickelt zu haben.

Der Mitgliederbestand weist folgende Struktur auf:

1. 896 Gebietskörperschaften
2. 199 Wohnungsunternehmen
3. 23 Kreditinstitute
4. 37 Verbände
5. 67 Freiberuflich Tätige
6. 59 Gewerbliche Unternehmen
7. 43 Sonstige





## 5. vhw-Organisation

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 bis 2006 und wurde am 29. Mai 2008 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

---

## 5.3 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 20. September 2007 in Hamburg nach Aussprache

- den Tätigkeitsbericht des Hauptgeschäftsführers gebilligt,
- nach dem Bericht des Rechnungsprüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2006 festgestellt (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 der Satzung),
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2006 Entlastung erteilt (§ 8 Abs. 1 Nr. 3 der Satzung) und
- den Arbeits- und Wirtschaftsplan für das Jahr 2007/2008 (§ 8 Abs. 1 Nr. 4) zustimmend zur Kenntnis genommen.

### 5.3.2 Der Vorstand (§ 11 der Satzung)

---

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

1. die Vorbereitung der Mitgliederversammlung (§ 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:**

**Ehrenvorsitzende:**

**Walter Englert**  
Ludwigsburg

**Dr. Dieter Haack**  
Bundesminister a. D.  
Erlangen

**Vorsitzender:**

**Reinhart Chr. Bartholomäi**  
Staatssekretär a. D.  
Frankfurt am Main

**Stellv. Vorsitzende:**

**A. Udo Bachmann**  
Essen

**Prof. Christiane Thalgott**  
München

**Mitglieder:**

**Prof. Dr. Klaus Borchard**  
Königswinter

**Hendrik Jellema** (kooptiert)  
Mitglied des Vorstandes  
GEWOBAG Gemeinnützige  
Wohnungsbauaktiengesellschaft  
Berlin

**Dr. Karl Kauermann**  
Berlin



## 5. vhw-Organisation

### **Folkert Kiepe**

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

### **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 20. September 2007 dreimal zusammengetreten, nämlich am 4. Dezember 2007, am 1. April 2008 und am 3. Juni 2008. 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 17. September 2008 vor.

Der Vorstand tritt am 17. September 2008 vor der Mitgliederversammlung noch einmal zusammen.

### 5.3.3 Das Kuratorium (§ 10 der Satzung)

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

Die Kuratoriumssitzung fand am 30. Januar 2008 in Berlin statt.

#### **Dem Kuratorium gehören derzeit an:**

##### **Vorsitzender:**

#### **Prof. Dr. Hartmut Häußermann**

Lehrstuhl für Stadt- und Regionalsoziologie  
Humboldt Universität zu Berlin  
Berlin

##### **Mitglieder:**

#### **Prof. Dr. Jürgen Aring**

Büro für Angewandte Geographie  
Meckenheim

#### **Prof. Dr. Hansjörg Bach**

Prorektor  
HfWU 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  
Berlin

#### **Prof. Dr. Dr. Jörg Berkemann**

Richter am Bundesverwaltungsgericht a. D.  
Berlin

#### **Heidrun Bluhm, MdB**

Bau- und wohnungspolitische Sprecherin  
Bundestagsfraktion Die Linke  
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**

Ditzingen

**Karl-Heinz Goetz**

Geschäftsführer  
Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften  
Berlin

**Jürgen Goldschmidt**

Bürgermeister Stadt Forst  
Forst (Lausitz)

**Joachim Günther, MdB**

Parlamentarischer Staatssekretär a. D.  
Sprecher für Wohnungspolitik und Aufbau Ost  
FDP-Bundestagsfraktion  
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  
Berlin

**Guido Höffner**

Vorstand  
Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG  
Kaiserslautern

**Herbert Jaspert**

Bielefeld

**Helmut Knüpp**

Vorstandsvorsitzender  
Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG  
Kiel

**Peter Kobiela**

Mitglied des Vorstandes  
Landesbank Hessen-Thüringen  
Frankfurt am Main



## 5. vhw-Organisation

### **Dr. Rolf Kornemann**

Präsident  
Haus und Grund Deutschland  
Berlin

### **Frank Krätzschar**

Geschäftsführer  
LEG Thüringen  
Erfurt

### **Prof. Dr. Michael Krautzberger**

Ministerialdirektor a. D.  
Bonn

### **Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier**

Vorstandsvorsitzende  
empirica ag  
Berlin

### **Jan Kuhnert**

Geschäftsführender Gesellschafter  
KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH  
Hannover

### **Alfons Löseke**

Mitglied des Bundesvorstandes  
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**

Geschäftsführer  
KSD Katholischer Siedlungsdienst e. V.  
Berlin

### **Prof. Dr. Edda Müller**

Ministerin a. D.  
Berlin

### **Karl-Heinz Nienhaus**

Stellv. Kuratoriumsvorsitzender  
Roesrath

### **Richard Nospers**

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

### **Roman Petrussek**

Ministerialrat a. D.  
Geschäftsführer Bundesvereinigung der Landes- und  
Stadtentwicklungsgesellschaften  
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**

Präsident  
Deutscher Mieterbund e. V.  
Berlin

### **Dr. Peter Runkel**

Ministerialdirektor  
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
Berlin

### **Fritz-Peter Schade**

Geschäftsführer  
WIWOG-Wittenberger Wohnungsgesellschaft m.b.H.  
Lutherstadt Wittenberg

**Dr. Peter Schaffner**

Managing Director 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

**Wolfgang Solbach**

Wiesbaden

**Jürgen Steinert**

Berlin

**Gero Storjohann, MdB**

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

**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  
Berlin

**Andreas J. Zehnder**

Vorstandsvorsitzender  
Verband der Privaten Bausparkassen e. V.  
Berlin

### 5.3.4 Der Hauptgeschäftsführer (§ 12 der Satzung)

---

**H**err 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.

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. vhw-Organisation

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

---

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

**Vorsitzende der Beiräte sind**  
(Stand 30. Juni 2008):

#### Mecklenburg-Vorpommern

**Vorsitzender: Günter Lemke**  
Schwerin

#### Niedersachsen

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

#### Saarland

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

#### Sachsen

**Vorsitzender: Dr. Albrecht Buttolo**  
Staatsminister  
Sächsisches Staatsministerium des Innern  
Dresden

#### Schleswig-Holstein/Hamburg

**Vorsitzender: Helmut Knüpp**  
Vorstandsvorsitzender  
Wankendorfer Baugenossenschaft für  
Schleswig-Holstein eG  
Kiel

### 5.3.6 Der 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 2007 anlässlich seiner Sitzung am 26. Juni 2008 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

## 5.4 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 2008 mit dem Hauptgeschäftsführer des vhw, dem stellvertretenden Hauptgeschäftsführer, drei wissenschaftlichen Referent(inn)en, einer Referentin für Öffentlichkeitsarbeit, drei Verwaltungsmitarbeitern sowie einer Sekretärin

und einer Sekretariatsmitarbeiterin besetzt.

**Peter Rohland**, Hauptgeschäftsführer  
**Bernd Hallenberg**, stellv. Hauptgeschäftsführer

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

**Brigitte Kandzia**, Geschäftsführerin

## 5.4.2 Geschäftsstellen

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**

**Phillipp Sachsinger**

München

### Region Nord:

**Dr. Arnd Peter Stiel**

**Petra Paul**

Niedersachsen/Bremen  
Schleswig-Holstein/Hamburg

### Nordrhein-Westfalen:

**Brigitte Becker**

**Eva Isabel Spilker**

Bonn

### Region Ost:

**Dr. Norbert Wiemann**

Berlin/Brandenburg

**Eleonore Papenhagen**

Mecklenburg-Vorpommern

Sachsen-Anhalt

**Ulrich Migotto**

Sachsen

**Petra Dietrich**

Thüringen

### Region Südwest:

**Uwe Tutschapsky**

Hessen, Rheinland-Pfalz

Ingelheim

### Saarland:

**Detlef Loch**

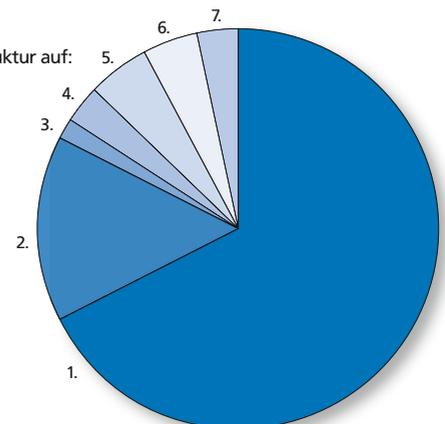
Saarbrücken

## 5.5 Mitgliederbewegung

Im Berichtszeitraum 1. Juli 2007 bis 30. Juni 2008 wurden 36 Mitglieder neu aufgenommen, 21 Mitglieder sind ausgeschieden. Dem Verband gehören somit zum 30. Juni 2008 1.324 Mitglieder an.

Der Mitgliederbestand weist folgende Struktur auf:

1. 896 Gebietskörperschaften
2. 199 Wohnungsunternehmen
3. 23 Kreditinstitute
4. 37 Verbände
5. 67 Freiberuflich Tätige
6. 59 Gewerbliche Unternehmen
7. 43 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 26. ordentliche Gesellschafterversammlung fand am 3. Juni 2008 in Berlin statt.

#### Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat die Aktivitäten der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2007/2008 in seiner Sitzungen am 3. Juni 2008 beraten und die Vorbereitung für die 26. Gesellschafterversammlung veranlasst. Der Aufsichtsrat hat dem Gesellschafter empfohlen, dem von der Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BMO, Köln, aufgestellten Jahresabschluss 2007 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.

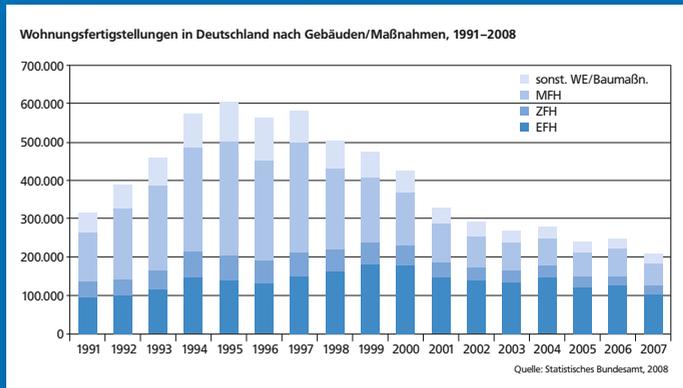
#### Die Geschäftsführung

Geschäftsführer der vhw - Dienstleistung GmbH ist

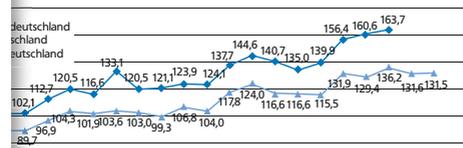
**Peter Rohland.**

#### Das Verlagsgeschäft

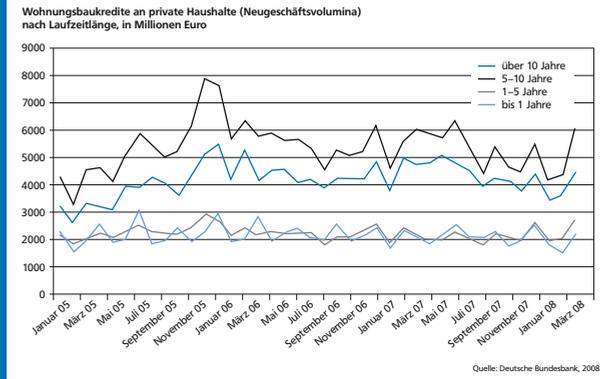
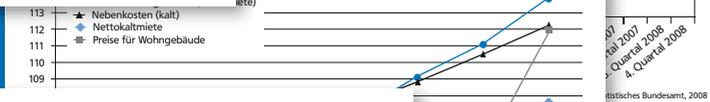
der vhw – Dienstleistung GmbH liegt in der Herausgabe von Fachliteratur zu den rechtlichen Grundlagen des Planens und Bauens. Die verlegten Fachbücher – überwiegend Textausgaben, Leitfäden und Rechtssprechungs-sammlungen – unterstützen die Tätigkeit des vhw e. V. im Rahmen der Aus- und Fortbildung. Damit 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 26 Buchtitel und eine Loseblattsammlung zum ersten Halbjahr 2008. Neuerscheinungen im Berichtszeitraum werden in Kapitel 2.2 vorgestellt.



**Preise für baureifes Land  
Ergebnisse 2002–2007**



**Nettokalmmieten, Nebenkosten und  
Preise für Wohngebäude  
2007 (Index: 2000=100)**



### 6.1 Wohnungsmarktentwicklung in Zahlen

Nach dem konjunkturellen Aufleben des Wohnungsmarktes 2006 ist das Jahr 2007 von Stagnationsprozessen geprägt. Die Wohnungsbauproduktion blieb mit einem Minus von 0,5 Prozentpunkten leicht hinter dem Niveau von 2006 zurück. Auch wenn diese Entwicklung auf den ersten Blick ernüchternd erscheinen mag, lässt sich für die Entwicklung des Wohnungsmarktes 2007 eine deutlich positivere Bilanz ziehen, als dies vor dem Hintergrund der Entwicklungen des Vorjahres zu erwarten war.

Richtig ist, dass der 2006 zu beobachtende Aufschwung auf dem Wohnungsmarkt von Sondereffekten beeinflusst war. Zum einen lief mit dem Jahreswechsel 2005/2006 die Förderung durch die Eigenheimzulage aus. Für alle Bauleistungen, die noch 2006 erbracht wurden, bedeutete das im Endeffekt eine reale Ersparnis von 2,6%. Zum anderen wurde zum 1. Januar 2007 die Mehrwertsteuer von 16% auf 19% angehoben, was 2006 ebenfalls zu einem Vorziehen von Bauprojekten geführt hatte. Falsch ist, dass die stagnierende Entwicklung des Wohnungsmarktes 2007 ausschließlich auf solchen direkten Kontereffekten aufgrund vorgezogener Bauleistungen aus 2006 basiert. Die konjunkturelle Entwicklung im Euroraum, die Lage auf den Finanzmärkten und Globalisierungseffekte im Baugewerbe bringen ebenso gleichzeitig positive wie negative Effekte für die Wohnungsmarktentwicklung mit sich.

Im Vergleich zum Vorjahr ist zunächst mit einem Rückgang von 26% bei den Baugenehmigungen und von 16% bei den Baufertigstellungen ein massiver Einbruch zu konstatieren. Ein weiterer wichtiger Faktor für die Entwicklung des Wohnungsmarkts 2007 liegt aber letztlich im starken Anstieg der Baufertigungskosten von plus 7,2% im Vergleich zum Vorjahr; mit Jahresbeginn war die Entwicklung der Bauproduktion sogar noch von Zunahmen geprägt. Die treibende Ursache war hier neben der Mehrwertsteuererhöhung eine offensichtlich weltmarktbedingte generelle

Verteuerung bei den Baustoffen. Neben den gestiegenen Baufertigungskosten wirkte sich auch die Entwicklung auf dem Kapitalmarkt dämpfend auf die Nachfragesituation auf dem Wohnungsbaumarkt aus. Nach den Zinssteigerungen 2006 hielt sich das Niveau der Zinssätze 2007 auf einem stabil hohen Niveau. Angesichts der derzeitigen Inflationstendenzen im Euroraum und der erst kürzlich erfolgten Anhebung des Leitzinses um 0,25 Prozentpunkte auf 4,25% durch die europäische Zentralbank, ist auch auf absehbare Zeit nicht mit einer rückläufigen Entwicklung der Zinssätze im Euroraum zu rechnen.

Für Mieter verlief das Jahr 2007 dagegen ausgesprochen positiv. Die Mietkosten stiegen auch 2007 weniger stark an als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Auch die Preissteigerungen bei den Nebenkosten blieben 2007 durchaus moderat. Preistreiber waren lediglich die Energiekosten, die 2007 zwar nicht mehr deutlich stark zunahmen, von ihrem hohen Niveau her aber letztlich weiterhin die Hypothek der rasanten Preiserhöhungen des Zeitraums von 2003 bis 2006 fortschreiben.

Wie also wird sich der Wohnungsmarkt perspektivisch entwickeln? Bei Mieten und Nebenkosten ist mit weiteren Marktentspannungen zu rechnen, auch wenn hierbei regionale und lokale Disparitäten in unterschiedlichen Lagen zu berücksichtigen sind. Für den Wohnungsbaumarkt bleibt fürs Erste zu erwarten, dass sich die allgemein unsichere konjunkturelle Situation auch weiterhin dämpfend auf die Nachfrage im Neubaubereich auswirken wird. Ein wichtiger Faktor in diesem Zusammenhang bleibt die bis heute noch nicht vollends abzusehende Entwicklung auf den Finanzmärkten im Zuge der US-Immobilienkrise. Im Frühjahrsgutachten wird diesem Zusammenhang weiterhin eine Belastung der weltweiten und auch der europäischen und deutschen konjunkturellen Entwicklung beigemessen. Selbst wenn die Konjunktur 2007 moderat positiv verlief und diese Entwicklung voraussichtlich auch 2008 noch weiter anhält: Die perspektivisch weiter ansteigenden Verbraucherpreise und Zinssätze belasten den privaten Konsum. Wenn auf dem Wohnungsbaumarkt mit Nachfrage-

# Wohnungsmarktentwicklung in Zahlen

zusätzen zu rechnen ist, dann wird dies nach Erwartung mehrerer Institute vor allem im Bereich der energetischen Sanierung der Fall sein. Weiterhin steigende Energiepreise würden sich in diesem Bereich sogar positiv auf die Nachfragesituation auswirken. Unter dem Strich bleibt aus Sicht des DIW trotz allem eine verhalten positive Entwicklungsprognose für den Wohnungsbaumarkt 2008 von minus 0,5%. Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose rechnet im Frühjahrsgutachten zur Beurteilung der Wirtschaftslage für 2008 mit einem Minus von 0,7% und für 2009 mit einem Plus von 0,9%. Jenseits der Entwicklung im Wohnungsbaumarkt bleibt vor allem im gewerblichen und öffentlichen Baubereich ein deutlicher Aufschwung zu verzeichnen. 2006 lag er bei plus 4,3%, 2007 bei 4,6% und

die Erwartungen der Institute für die weiteren Jahre liegen bei plus 3,5% (2008) und plus 2,6% (2009).

## 6.1.1 Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

2006 ist von einem deutlichen Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen geprägt. Von Januar bis Dezember 2006 wurden in Wohngebäuden 157.139 Neubauwohnungen (-27,4% gegenüber dem Vorjahr) und 21.347 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (-21,2%) genehmigt. Dieser starke Einbruch reiht sich in die seit Jahren rückläufigen Zahlen in diesem Bereich ein und schlägt sich in nahezu allen Gebäudearten

nieder. Die kurzfristige Konsolidierung, die hier in 2006 feststellbar war, erweist sich damit einmal mehr als Sondereffekt, der keine nachhaltige positive Trendwende auf dem Wohnungsbaumarkt bewirken konnte.

Der Schwerpunkt des drastischen Baugenehmigungsrückgangs in 2007 ist bei den Ein- (-34,7%) und Zweifamilienhäusern (-36,8%) zu verzeichnen. Diese Segmente sind als Individualeigentum besonders für sog. Schwellenhaushalte erschwinglich und interessant. Der Rückgang konzentriert sich damit vor allem auf den privaten Investitionsbereich. Bei den Mehrfamilienhäusern dagegen, dem klassischen Investitionssegment der Investoren, ist der Baugenehmigungsrückgang zwar ebenfalls deutlich ausgeprägt, aber vergleichsweise weniger stark. Die Zahlen gingen hier um 12,2% zurück. In der Summe bleibt schließlich ein massiver Rückgang der

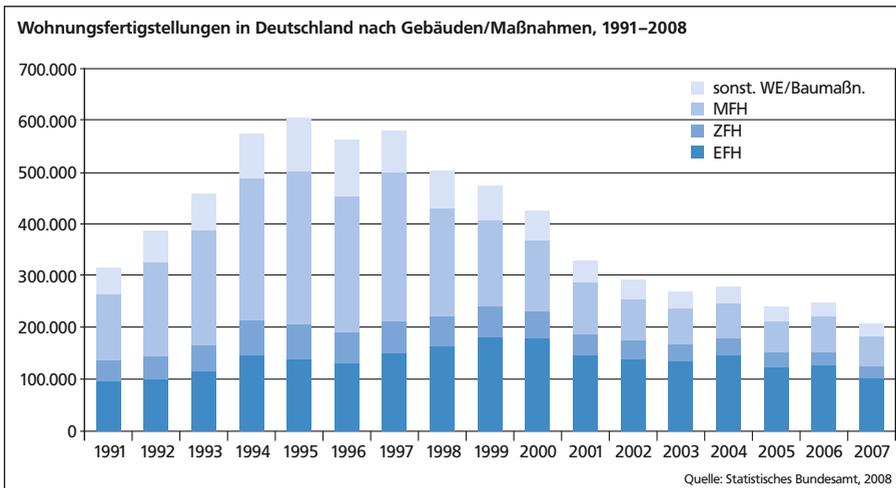
Wohnungen nach Gebäudeart	Baugenehmigungen 2007		Baufertigstellungen 2007	
	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr in %
Wohn- und Nichtwohngebäude (alle Baumaßnahmen)	182.315	- 26,3	210.729	- 15,5
davon: Errichtung neuer Gebäude	160.968	- 27,0	188.856	- 15,9
davon in				
Wohngebäuden	157.139	-27,4	185.315	- 16,0
mit 1 Wohnung	78.698	-34,7	101.144	- 18,7
mit 2 Wohnungen	15.998	-36,8	22.896	- 10,8
mit 3 od. mehr Wohnungen	61.131	-12,2	59.859	-14,0
Wohnheimen	1.312	+ 61,8	1.416	+ 48,7
Darunter:				
Eigentumswohnungen	33.066	-15,2	34.010	-18,3
Nichtwohngebäude	3.829	-7,2	3.541	-10,1
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	21.347	-21,2	21.873	- 12,0
davon in:				
Wohngebäuden	21.321	- 19,3	21.503	- 12,1
Nichtwohngebäuden	26	-96,3	370	- 5,6

Quelle: Statistisches Bundesamt 2008

## 6. vhw-Recherche

Nachfrage im privaten wie auch im geschäftlichen Bereich zu verzeichnen.

Zugenommen hat dagegen die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnheime (+61,8%), was den kurzfristigen Rückgang in diesem Segment 2006 von -37,9% wieder ausgleicht. Hier wird wieder an den Nachfrageanstieg angeknüpft, der sich auch schon in den Jahren bis 2005 abzeichnete. Somit bestätigt sich offenbar die schon seit längerem prognostizierte quantitative Nachfragesteigerung im Bereich der Seniorenimmobilien.



Parallel zu den Baugenehmigungen war im Jahr 2007 auch die Zahl der Wohnungsfertigstellungen deutlich rückläufig, auch wenn hier das Minus mit einem Prozentsatz von 15,5% weniger stark ausgeprägt war. Insgesamt sank die Zahl der von Januar bis Dezember 2007 fertig gestellten Wohnungen (alle Baumaßnahmen) auf 210.729. Die kurzfristige Markterholung 2006 konnte sich damit nicht verstetigen. Die Schrumpfung im Wohnungsbaumarkt setzt sich fort.

Zu beachten bleibt, dass sich ein Rückgang der Baugenehmigungen erst zeitversetzt auf die Zahl der Baufertigstellungen auswirkt. Nach § 62 LBO bleibt dem Bauherrn nach Erteilung einer Baugenehmigung eine Zeitspanne von drei Jahren zur Realisierung des Projekts. Aufgrund der höheren

Baugenehmigungszahlen der vorangegangenen Jahre (im Vorjahr war hier letztlich auch eine Zunahme um 2,9% zu verzeichnen) ist die Zahl der Baufertigstellungen 2007 auf diese Weise konjunkturell positiv verzerrt. Der starke Rückgang bei den Baugenehmigungen 2007 bleibt allerdings eine gewichtige Hypothek für die Marktentwicklung in den Folgejahren.

Die Abnahme der Wohnungsfertigstellungen lässt sich sowohl für die Errichtung neuer Gebäude (-15,9%) festhalten, als auch für Baumaßnahmen im Bestand (-12,0%). Differenziert man zwischen den einzelnen Neubaubereichen, lässt sich eine interessante Entwicklung erkennen. Die rückläufige Fertigstellung von Zweifamilienhauswohnungen war nämlich entgegen dem positiven Trend auch schon im Vorjahr zu beobachten (2006: -9,9%, 2007: -10,8%). Das Besondere am Einbruch der Baufertigstellungen 2007 ist der Rückgang bei den Ein- (-18,7%) und Mehrfamilienhäusern (-14,0%).

Bereits 2006 sprachen diverse Faktoren dafür, dass es sich bei den Baumaßnahmen in diesen Segmenten um vorgezogene Projekte handelte (Wegfall der Eigenheimzulage, Erhöhung der Mehrwertsteuer). In der Konsequenz sind die Zahlen der Folgejahre damit negativ beeinflusst, wie es sich in den Befunden für 2007 nun darstellt.

### 6.1.2 Baugenehmigungen von Eigenheimen im Monatsvergleich

Der monatliche Verlauf der Baugenehmigungsvergabe hat sich seit Mitte 2006 grundlegend gewandelt. Mittlerweile treten nur noch geringe saisonale Unterschiede und Schwankungen auf, wie etwa bei den leichten Rückgängen in den Wintermonaten Januar/Februar 2007 und November/Dezember 2007/Januar 2008. Davon abgesehen verteilen sich die erteilten Baugenehmigungen etwa seit dem dritten Quartal 2006 relativ gleichmäßig über den Jahresverlauf.

Im Kontrast zu heute war der monatliche Verlauf der Bau-

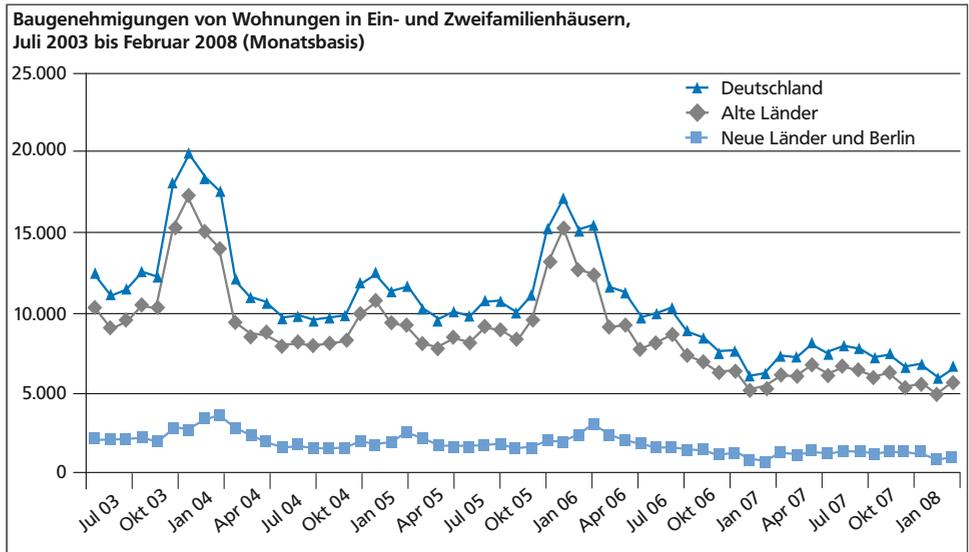
# Wohnungsmarktentwicklung in Zahlen

genehmigungsvergabe in den Vorjahren stark von der Debatte über die Abschaffung der Eigenheimzulage geprägt. Wurde eine solche erwartet, waren in der Folge zum Jahreswechsel deutliche Anstiege der Genehmigungszahlen zu registrieren. Dabei galt es für die Wohneigentumserwerber, die bis dahin noch gültigen Fördermodalitäten zu nutzen. Durch zeitliche Verzerrungen zwischen Bauantragsdatum und Baugenehmigungserteilung wirkte dieser Effekt jeweils über den Jahreswechsel selbst hinaus. Zum Jahreswechsel 2003/2004 wurde eine solche Gesetzesänderung erwartet. 2004/2005 war dies nicht der Fall, da eine endgültige Abschaffung der Eigenheimzulage unter der alten Bundesregierung 2004 im Bundesrat scheiterte. Zum Jahreswechsel 2005/2006 war der Effekt wieder zu beobachten, als die große Koalition das Ende der Eigenheimförderung mit dem Stichtag 31. Dezember 2005 letztlich auch durchsetzte. Die letztmalige Gelegenheit einer staatlichen Zulage bei der Wohneigentumsbildung bot sich also nur noch für Objekte mit Bauantrags- bzw. Kaufvertragsdatum vor dem 01. Januar 2006. In diesem Zusammenhang schnellten die Genehmigungszahlen zum Jahreswechsel 2005/2006 erneut nach oben. Zu den Jahreswechseln 2006/2007 und 2007/2008 blieb der in den vorigen Jahren zu beobachtende Vorzieheffekt folglich aus. Die Eigenheimzulage war abgeschafft.

Durch die im Kontext der Abschaffung der Eigenheimzulage zum Jahreswechsel 2005/2006 vorgezogenen eingereichten Baugenehmigungen besteht nun ein Überhang an erteilten Baugenehmigungen, die noch nicht in konkrete Baumaßnahmen umgesetzt worden sind. Inklusive der zeitlichen Verzerrungen zwischen Bauantragsdatum und Baugenehmigungserteilung und ihrer nach

§ 62 LBO währenden Gültigkeitsdauer von 3 Jahren ist in der Folge erst zum 2. Quartal 2009 mit einem bereinigten Bauantragsmarkt zu rechnen. Neben konjunkturellen Rahmenbedingungen ist deshalb insbesondere auch dieser Überhang an bereits vorliegenden, aber noch nicht umgesetzten Baugenehmigungen ein Faktor, der die derzeit geringe Zahl an erteilten Baugenehmigungen erklärt.

Neben der Debatte über die Abschaffung der Eigenheimzulage erlaubt der Blick auf die monatlichen Baugenehmigungszahlen auch einen Einblick in die Auswirkungen der zum 1. Januar 2007 erfolgten Mehrwertsteuererhöhung, die ihrerseits ebenfalls ein Vorziehen von Bauvorhaben 2006 begünstigte. Wegen des zu berücksichtigenden Zeitraums zwischen Baugenehmigungserteilung, der Erbringung von Bauleistungen und der entsprechend folgenden Rechnungsstellung, ließ dieser Effekt auf die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen allerdings bereits Mitte 2006 nach. Auch diesem Überhang an vorgezogen beantragten Baugenehmigungen ist letztlich eine negative Auswirkung auf deren Volumen 2007 zuzurechnen.



Quelle: Statistisches Bundesamt 2008

### 6.1.3 Entwicklung des Wohnungsbauvolumens

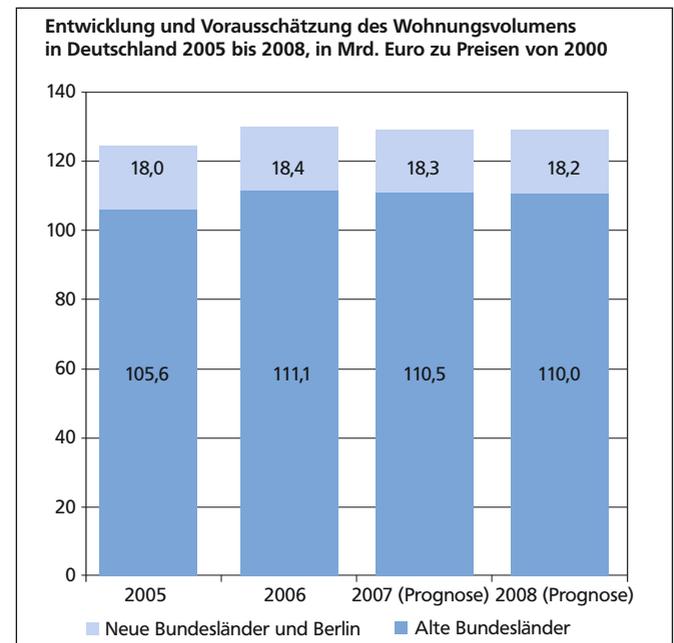
Das DIW prognostizierte Ende 2006 für 2007 einen leichten Rückgang des Wohnungsbauvolumens um ca. 2% (für Westdeutschland ein Minus von 1,7%, für Ostdeutschland ein Minus von 2,7%). Die Skepsis überwog, dass sich die nach langer Zeit erstmals wieder positive Entwicklung im Wohnungsbau von 2006 nachhaltig positiv niederschlagen würde. Dieser Einschätzung lag die Analyse zugrunde, dass die Hauptursache der positiven Entwicklung 2006 nicht direkt in der allgemeinen konjunkturellen Belebung gründete, sondern vor allem auf dem Sondereffekt im Zuge der Mehrwertsteuererhöhung zum 1. Januar 2007 und im Kontext der Abschaffung der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2006 und der daraus folgenden Realisierung vorzeitig beantragter Bauvorhaben. Wie also hat sich der positive Trend von 2006 in 2007 tatsächlich fortgesetzt?

Die erwarteten Kontereffekte aufgrund vorgezogener Bauleistungen aus 2006 blieben zunächst aus. Mit Jahresbeginn ließ sich eine ungebrochen hohe Bauproduktion konstatieren. Allerdings verlangsamte sich dieses Wachstumstempo im Jahresverlauf. Ein zentrales Moment war dabei die sprunghafte Erhöhung der Baupreise 2007. Auch jenseits der Mehrwertsteuererhöhung war hier im Jahresvergleich ein Zuwachs von rund 4% zu verzeichnen. Im Jahresergebnis blieb das Wohnungsbauvolumen damit leicht rückläufig. Mit einem Minus von 0,5% war das Ergebnis jedoch deutlich stabiler als es Ende 2006 noch erwartet wurde.

Trotz des anhaltenden Konjunkturaufschwungs und sich abzeichnender Einkommensverbesserungen bei den privaten Haushalten wird im Wohnungsbaubereich auf absehbare Zeit aber nicht mit einer nachhaltig positiven Trendwende zu rechnen sein. Ein Indikator für diese Entwicklung sind die im Jahresvergleich 2006/2007 deutlich zurückgegangenen Baugenehmigungen. Für den Neubaubereich lässt sich bei den Baugenehmigungen zwar im Jahresverlauf eine gewisse Erholung beobachten, insbesondere im Ein- und Zweifamilienhausbereich, gleichzeitig ist aber die Zahl der Auftrags-

eingänge im Bauhauptgewerbe für den Wohnungsbau im Jahresverlauf rückläufig. Das DIW prognostiziert daher für 2008 eine knapp konstante Wohnungsbauproduktion von minus 0,5% analog zu der Entwicklung 2007.

Nachfragezuwächse im Wohnungsbau dürften sich, wenn, dann eher im Modernisierungs- und Instandsetzungsbereich niederschlagen. Dabei könnten insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung eine bedeutende Rolle zukommen.

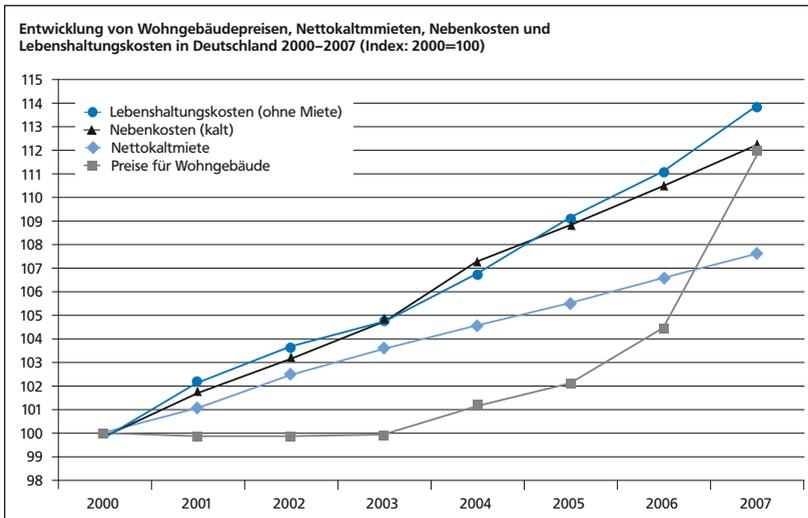


Quelle: DIW 2008

### 6.1.4 Mieten und Lebenshaltungskosten

Die Entspannung an den Mietwohnungsmärkten setzt sich laut Berechnungen des Instituts für Städtebau in Berlin (ifs) weiterhin fort. Die bereits 2004 zu beobachtende Abkopplung der Mietkosten (einschließlich der Nebenkosten) von der Steigerungsrate der allgemeinen Lebenshaltungskosten hat sich weiterhin verfestigt. Die seit Beginn dieses Jahrzehnts zu beobachtende Abschwächung des

# Wohnungsmarktentwicklung in Zahlen



Quelle: ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e. V., 2008

Anstiegs der Wohnungsmieten hat sich damit 2007 fortgesetzt.

In der Langfristbetrachtung sind die Nettokaltmieten seit 2000 um 8,2% gestiegen, während die Preissteigerung bei den sonstigen Lebenshaltungskosten mit 12,5% wesentlich höher lag. Auch die kalten Nebenkosten zogen in den acht Jahren mit einem Plus von 12,2% wesentlich stärker an und erhöhen den Druck auf die Nettomieten. Die stabilste Entwicklung zeigten bislang die Preise für Wohngebäude: Sie sind von 2000 bis 2005 lediglich um 2,2% gestiegen. 2006 lag das Plus dagegen plötzlich bei 2,3% und 2007 sogar bei 7,2%. Ursache für den schnellen Anstieg 2007 waren neben der Mehrwertsteuererhöhung auch weltmarktbedingte generelle

Verteuerungen bei den Baustoffen. Von 2000 bis 2007 sind die Preise für Wohngebäude damit um insgesamt 11,9% gestiegen und haben somit ihren Rückstand auf die Entwicklung der Lebenshaltungskosten wett gemacht.

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, insbesondere bei den Neuvertragsmieten.

Die reinen Mieten sind 2007 mit einem Plus von 1% nur wenig gestiegen. Der Anstieg der gesamten Wohnnebenkosten (inkl. Strom- und Heizkosten) liegt dagegen zwar noch weiterhin über dem Anstieg der allgemeinen Lebenskosten, stieg im Vergleich zu den beiden Vorjahren aber deutlich moderater an (2,7% 2007 gegenüber 7,2% 2006).

Preistreiber sind nach wie vor die Energiekosten, insbesondere Gas und Heizöl. Auch wenn die entsprechenden Preisanstiege 2007 recht moderat blieben (bei flüssigen Brennstoffen ist der Preis sogar um 3,9% gesunken): In den Vorjahren waren die Preise mit jeweils zweistelligen Raten gestiegen.

**Entwicklung der Mieten und Wohnnebenkosten in Deutschland 2002 bis 2007**  
(Veränderung gegenüber Vorjahr in %)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Wohnnebenkosten insgesamt, darunter:</b>	0,0	2,8	3,2	7,8	7,2	2,7
Müllabfuhr	1,5	2,0	1,5	2,4	2,7	1,2
Wasserversorgung	1,0	1,0	2,7	2,0	1,6	1,0
Abwasserentsorgung	1,6	2,3	2,9	0,5	1,0	1,4
Flüssige Brennstoffe (Heizöl)	-9,1	3,7	11,4	32,0	10,7	-3,0
Feste Brennstoffe	2,0	1,2	1,0	1,0	2,1	1,8
Strom	4,5	5,0	4,0	4,2	3,0	6,8
Gas	-5,6	5,1	1,0	10,5	17,7	2,9
<b>Nettokaltmieten</b>	<b>1,4</b>	<b>1,1</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>
<b>Wohnungsmieten einschl. Nebenkosten</b>	<b>1,4</b>	<b>1,2</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>
<b>Zum Vergleich: Lebenshaltungskosten insgesamt</b>	<b>1,4</b>	<b>1,1</b>	<b>1,6</b>	<b>2,0</b>	<b>1,7</b>	<b>2,2</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt und Berechnungen des ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e. V., Berlin 2008

## 6. vhw-Recherche

Mit Ausnahme des Strompreises und der sonstigen Nebenkosten blieben die Preissteigerungen bei den anderen Nebenkosten recht moderat. Der Strompreis zog 2007 mit einem Plus von 6,8% wieder deutlich an. Auch bei den sonstigen Nebenkosten, wie etwa bei den Gebühren für Straßenreinigung und Schornsteinfeger, waren Preissteigerungen um 3,3% zu verzeichnen.

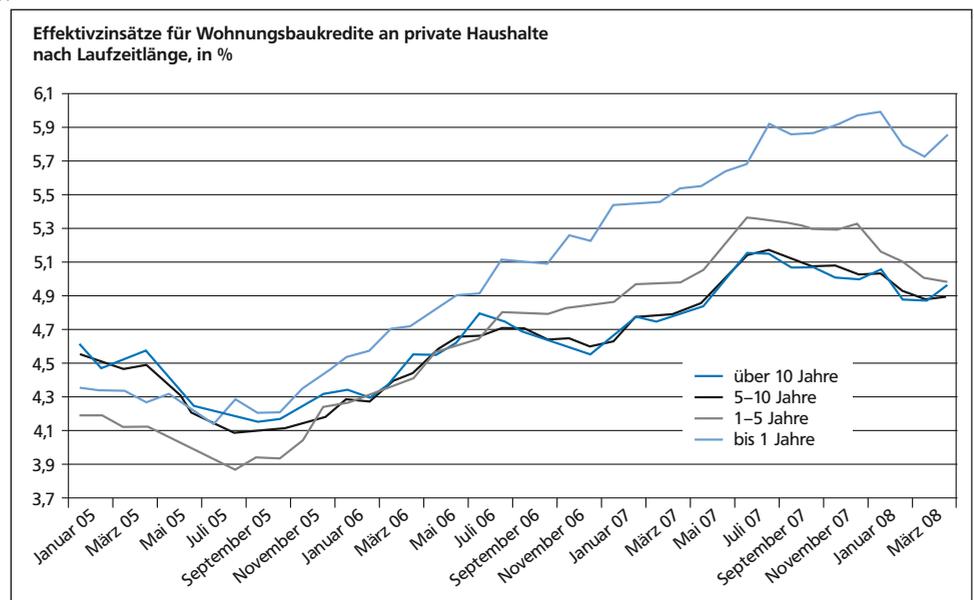
### 6.1.5 Wohnungsbaufinanzierung

Das stete Steigen der Zinssätze bei den privaten Wohnbaukrediten, das sich seit August/September 2005 abzeichnete, ist Mitte 2007 zu einem Ende gekommen. Die Zinssätze der kurzfristigen Kredite bis 1 Jahr stagnieren seitdem, die Zinssätze für längerfristige Kredite sind seitdem sogar leicht rückläufig. Ein Ende der steten Zinssatzerhöhungen zeichnete sich bereits Mitte 2006 ab, als sich die Kredite für Laufzeiten von 1 bis 5 Jahren vorübergehend auf einem ähnlichen Niveau bewegten und sich die Kredite mit Laufzeitverträgen über 5 Jahre vorübergehend sogar vergünstigten. Bis Mitte 2007 hatten diese längerfristigen Kredite wieder stärker angezogen. Strukturell haben sich die Zinssätze der längerfristigen Kredite im Zuge dieser Entwicklung aber von den nun im Vergleich deutlich höheren Zinssätzen der kurzfristigen 1-jährigen Kredite abgesetzt.

Ausgehend vom jeweiligen Tiefstpunkt der Zinssätze für Wohnbaukredite Mitte 2005 bis zu ihrer jeweiligen Höchstmarke Mitte 2007 waren folgende Zinsanstiege zu beobachten: Bei Laufzeitverträgen bis 1 Jahr plus 42,3% (Juli 2005 bis August 2007), bei Laufzeitverträgen von 1-5 Jahren plus 38,4% (August 2005 bis Juli 2007), bei Laufzeitverträgen von 5-10 Jahren plus 26,3%

(August 2005 bis August 2007) und bei Laufzeitverträgen über 10 Jahren plus 24,0% (September 2005 bis Juli 2007). Anknüpfend an die Phase steigender Zinssätze lag das Ausmaß der Stagnation bzw. des geringfügigen Rückgangs seit Mitte 2007: Bei Laufzeitverträgen bis 1 Jahr minus 1,1% (August 2007 bis April 2008), bei Laufzeitverträgen von 1-5 Jahren minus 7,0% (Juli 2007 bis April 2008), bei Laufzeitverträgen von 5-10 Jahren minus 5,4% (August 2007 bis April 2008) und bei Laufzeitverträgen über 10 Jahren minus 3,7% (Juli 2007 bis April 2008).

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 seit Mitte 2006 wieder relativ konstant verhält, pegeln sich auch die entsprechen-

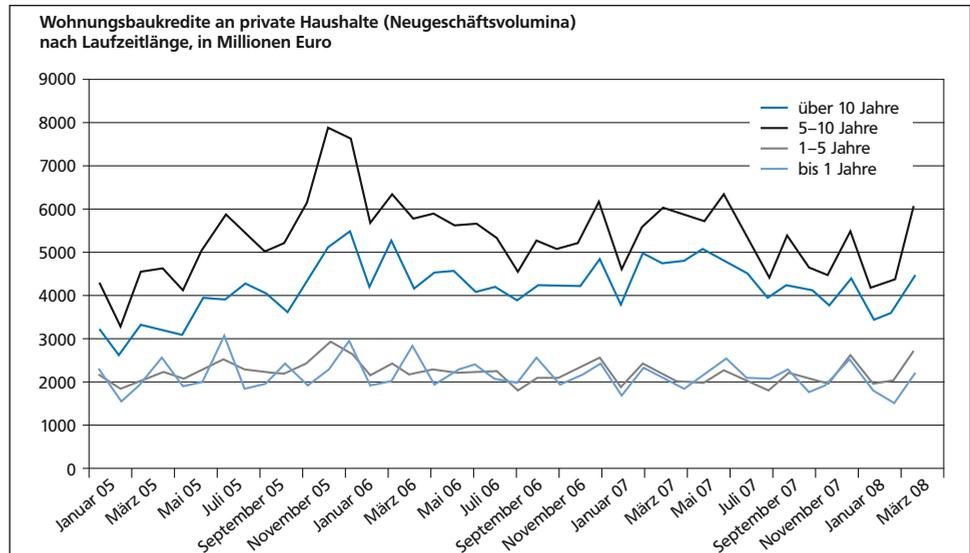


Quelle: Deutsche Bundesbank, 2008

# Wohnungsmarktentwicklung in Zahlen

den Geschäftsvolumina wieder ein. Auch der leichte Anstieg dieser Zinssätze bis Mitte 2007 hat sich nicht mehr nachhaltig auf die entsprechenden Geschäftsvolumina ausgewirkt. Sie liegen nun 2007 im Vergleich zum Jahresbeginn 2005 auf leicht erhöhtem Niveau. Die Geschäftsvolumina bei Wohnungsbaukrediten mit einer Laufzeitlänge bis zu 5 Jahren blieben durchgehend auf konstantem Niveau. In direktem Zusammenhang mit den Kreditvolumina steht letztlich auch die allgemein stagnierende Entwicklung des Bauvolumens seit Mitte 2006.

Als Ursache für die steigenden Baukreditzinsen sind die seit Dezember 2005 zu beobachtenden Leitzinsanhebungen der Europäischen Zentralbank (EZB) zu nennen. Zuletzt wurden sie im Juni 2007 auf einen Wert von 4,0% 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. Ungeachtet der massiven Zinssenkungen in den USA blieb der Leitzins im Euroraum vorerst unverändert auf diesem Niveau. Die Europäische Zentralbank sah in Europa keine Anzeichen für eine wirtschaftliche Schwäche wie in den USA. Nachdem die seit 2007 anziehende Inflation im Euroraum im Juni 2008 allerdings auf 4,0% gestiegen war, erhöhte die EZB den Leitzins im Juli 2008 auf 4,25%. Perspektivisch ist in der Folge davon auszugehen, dass die Baukreditzinsen wieder leicht steigen oder zumindest auf erhöhtem Niveau verbleiben werden. Das wiederum wird sich letztlich als dämpfender Faktor auf die Nachfrage im Wohnungsbau Markt auswirken.



Quelle: Deutsche Bundesbank, 2008

## 6.1.6 Entwicklung der Bau- und Bodenkosten

Nach dem zuletzt im 4. Quartal 2006 zu beobachtenden Anstieg der Baulandpreise hat sich die preisliche Entwicklung entspannt. In Bezug auf Gesamtdeutschland hat sich das Preisniveau 2007 auf einem stabilen Niveau gehalten<sup>1</sup>. Der Quadratmeterpreis lag im 4. Quartal 2006 bei 131,89 Euro. Im 4. Quartal 2007 bezifferte sich dieser Wert auf 131,48 Euro. Das fortlaufende Ansteigen der Bodenpreise, das im Zeitraum von 2001 bis 2006 letztlich zu einer Verdopplung (!) der Preise für baureifes Land geführt hatte, setzt sich damit vorerst nicht mehr weiter fort.

Festzuhalten bleibt, dass die von 2001 bis 2006 zu beobachtende Entwicklung in Richtung steigender Bodenpreise ein spezifisch westdeutsches Phänomen darstellte. Die Bodenpreise in Ostdeutschland blieben in diesem Zeitraum auf einem nahezu konstant niedrigen Niveau, was sich auch in den für 2007 vorliegenden Zahlen fortsetzend

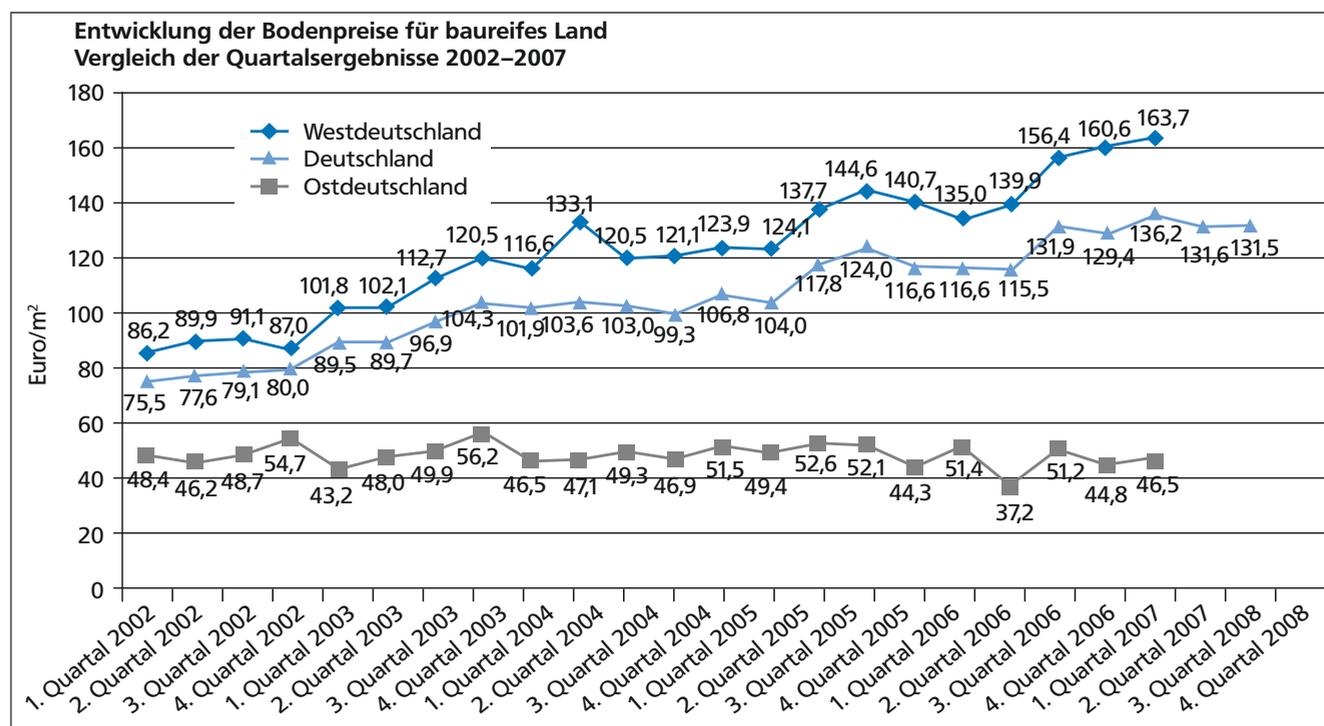
<sup>1</sup> Die Differenzierung der preislichen Entwicklung im Vergleich zwischen Ost- und Westdeutschland wurde vom Statistischen Bundesamt mit dem 2. Quartal eingestellt.

## 6. vhw-Recherche

festhalten lässt. Die preisliche Entspannung 2007 auf dem Markt für baureifes Land bedeutet von daher vor allem auch eine Marktentspannung in Westdeutschland.

Der 2006 zu beobachtende Rückgang bei Verkaufszahlen und Verkaufsfläche von baureifem Land hat sich 2007 fortgesetzt. Die Verkaufszahlen fielen nach dem Minus von 24,6% von 2005 zu 2006 um weitere 10,2% 2007 auf nunmehr 43.613 Verkaufsfälle (zum Vergleich: 2005 waren

tes Umsatzplus von 0,8%. Die Bodenpreise blieben 2007 zwar auf einem konstanten Niveau, im Vergleich zu 2006 liegt der Jahresdurchschnittspreis für baureifes Land 2007 allerdings um 10,0% über dem Wert von 2006. Über diese Wertsteigerung erklärt sich die letztlich konstante Umsatzbilanz für baureifes Land im Jahresvergleich von 2006 zu 2007.



Quelle: Statistisches Bundesamt 2008

dies 64.372 Verkaufsfälle). Die verkaufte Fläche ging nach dem Minus von 14,8% von 2005 auf 2006 um weitere 8,0% auf nunmehr 40.468.000 m² zurück (zum Vergleich: 2005 waren dies 51.621 Verkaufsfälle). Trotz dieser Rückgänge im Volumen des 2007 auf dem Markt gehandelten baureifen Lands verbleibt in der Summe für 2007 ein leicht-

## 6.2 Gesetze und Verordnungen

### 6.2.1 Verabschiedete Gesetze und Verordnungen 2007/2008

#### Laufende Gesetzgebung 2007/2008

##### Energie- und Klimapolitik

Die Bundesregierung hat am 24. August 2007 in Meiseberg ein Integriertes Energie- und Klimaprogramm (IKEP) mit dem Ziel verabschiedet, die Treibhausgasemissionen in Deutschland weiter zu reduzieren, die Energieeffizienz zu steigern und erneuerbare Energien auszubauen. Aus den insgesamt 29 Eckpunkten des IKEP seien hier die für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft bedeutendsten herausgegriffen:

##### **Aus dem Bereich der Energieeffizienz:**

##### **Gesetz zur Förderung der Kraft-Wärme-Koppelung – KWK-G**

Die Novelle des KWK-Gesetzes, die am 6. Juni 2008 vom Deutschen Bundestag verabschiedet wurde, soll den Neubau und die wesentliche Modernisierung von KWK-Anlagen sowie den Ausbau von Wärmenetzen fördern. Es dient damit dem Ziel der Bundesregierung, bis 2020 den Anteil der Stromproduktion aus Kraft-Wärme-Kopplung von derzeit 12% auf 25% zu erhöhen. Das Gesetz tritt zum 1. Januar 2009 in Kraft.

*Beschluss des Bundestages vom 6. Juni 2008 (BT-Drucks. 16/8305, 16/9469)*

*Beschluss des Bundesrates vom 4. Juli 2008 (BR-Drucks. 420/08)*

##### **Gesetz zur Öffnung des Messwesens bei Strom und Gas für Wettbewerb**

Bei der leitungsgebundenen Versorgung mit Elektrizität und Gas sind bisher Einbau, Betrieb und Wartung von Messeinrichtungen (Messstellenbetrieb) für den Wettbewerb geöffnet. Das Gesetz zur Öffnung des Messwesens bei Strom und Gas für den Wettbewerb ändert das Ener-

gieversorgungsgesetz (EnWG) und liberalisiert die Strommessung. Ab 2010 müssen bei Neubauten und Sanierungen sog. intelligente Zähler eingebaut werden, mit denen Verbraucher in die Lage versetzt werden sollen, ihren Eigenverbrauch zu steuern. Gleiches gilt, wenn ein alter Zähler ersetzt wird. Ebenfalls 2010 müssen lastvariable Tarife angeboten werden. Die Verordnung zur Konkretisierung der Anforderungen (Verordnung zum Erlass von Regelungen über Messeinrichtungen im Strom- und Gasbereich) wurde am 18. Juni 2008 von der Bundesregierung beschlossen und bedarf noch der Zustimmung des Bundesrates.

Das Gesetz wird in Kürze im Bundesgesetzblatt veröffentlicht werden und tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

*Beschluss des Bundestages vom 6. Juni 2008 (BT-Drucks. 16/8306, 16/9470)*

*Beschluss des Bundesrates vom 4. Juli 2008 (BR-Drucks. 421/08)*

##### **Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)**

Das Bundeskabinett hat am 27. Juni 2007 die Energieeinsparverordnung 2007 verabschiedet. Im Kern wurde mit der Verordnung auch der Energieausweis für Bestandsgebäude bei Vermietung und Verkauf verpflichtend eingeführt. Die Bundesregierung hat damit den vom Bundesrat am 8. Juni 2007 vorgeschlagenen Änderungen der Regierungsvorlage zur Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude zugestimmt.

Den Energieausweis gibt es in zwei verschiedenen Varianten, als bedarfsorientierten Ausweis – Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs – und als verbrauchsorientierten 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



## 6. vhw-Recherche

geltende Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises ist damit wie geplant stufenweise für die verschiedenen Wohngebäudetypen zeitlich versetzt verpflichtend,

- seit 1. Juli 2008 für Wohngebäude bis Baujahr 1965,
- ab 1. 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 1. 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.

---

*Verordnung vom 24. Juli 2007  
BGBl. I 2007, Nr. 34 v. 26. Juli 2007, S. 1519  
Geltung stufenweise seit 1. Juli 2008*

### **Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung – EnEV 2009**

### **Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Heizkostenabrechnung**

Kaum, dass sich die Praxis auf die EnEV 2007 eingestellt hat, liegen seit dem 18. Juni 2008 die Regierungsentwürfe zur Novelle der EnEV und der Heizkostenverordnung auf dem Tisch.

Zur Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebereich werden im Entwurf der **EnEV 2009** die energetischen Anforderungen bei Neubauten und wesentlichen Änderungen von Gebäuden im Bestand um durchschnittlich 30% angehoben. Hinzu kommen verschiedene Nachrüstpflichten für Anlagen und Gebäude, unabhängig von Umbauten.

Langfristig und stufenweise sollen die verbrauchsintensiven Nachtstromspeicherheizungen außer Betrieb genommen werden, abhängig von der Größe des Gebäudes, seiner

Dämmqualität und der Zahl der Wohneinheiten.

Den Vollzug sollen die Nachweispflichten, Kontrollen der Bezirksschornsteinfegermeister sowie Bußgeldvorschriften bei erheblichen Verstößen sichern.

Durch die Novellierung der **Heizkostenverordnung** sollen weitere Potenziale zur Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebereich erschlossen werden. Eine Erhöhung des verbrauchsabhängigen Anteils bei der Abrechnung der Heizkosten bei älteren Gebäuden soll die Motivation der Nutzer zur Energieeinsparung stärken. Mit der Ausnahme von der Verbrauchserfassungspflicht soll ein Anreiz zur Erreichung des sog. Passivhausstandards beim Bau bzw. der Sanierung von Mehrfamilienhäusern gesetzt werden. Über ein Kürzungsrecht für Mieter bei den Heizkosten im Falle der Nichteinhaltung von öffentlich-rechtlichen Standards durch den Vermieter sowie über eine Beseitigung möglicher Hemmnisse beim Contracting kann erst im Herbst 2008 entschieden werden, da hierzu noch ein Gutachten abgewartet werden muss.

Die Verordnungsentwürfe müssen nun noch im Bundesrat gemeinsam mit dem Dritten Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) beraten und abgestimmt werden. Die Gesetz- und Verordnungsentwürfe sind für eilbedürftig erklärt worden, damit die Novellierung zum 1. Januar 2009 in Kraft treten kann.

---

*Regierungsentwürfe vom 18. Juni 2008  
[www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de)*

### **Aus dem Bereich Erneuerbare Energien:**

### **Gesetz zur Neuregelung des Rechts der Erneuerbaren Energien im Strombereich und zur Änderung damit zusammenhängender Vorschriften (Artikelgesetz) u. a. Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG**

Ziel der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes ist es, den Anteil von erneuerbaren Energien im Strombereich von derzeit rund 14% auf mindestens 30% im Jahre 2020 zu erhöhen.

So steigen u. a. die Vergütungen für Windparks auf hoher See, aber auch für Windanlagen auf dem Festland und insbesondere für den Ersatz von Windanlagen an bestehenden Standorten durch effizientere Modelle (sog. Repowering). Ebenfalls erhalten hoch effiziente Biogasanlagen, die gleichzeitig Strom und Wärme erzeugen, eine erhöhte Vergütung. Dagegen werden entsprechend den Produktivitätsfortschritten bei Photovoltaik dort die Vergütungssätze deutlich gesenkt.

---

*Beschluss des Bundestages vom 6. Juni 2008 (BT-Drucks. 16/8148, 16/9477)*

*Beschluss des Bundesrates vom 4. Juli 2008 (BR-Drucks. 418/08)  
Geltung ab 1. Januar 2009. Gleichzeitig tritt das Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2004 (BGBl. I S. 1918) außer Kraft.*

## **Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG)**

Alle Eigentümer neuer Gebäude sind ab 1. Januar 2009 verpflichtet, ihren Wärmebedarf anteilig aus erneuerbaren Energien zu decken. Dazu können Geothermie, Solarthermie, Umweltwärme und Biomasse genutzt werden. Ersatzweise können auch ähnlich Klima schonende Alternativen eingesetzt werden, etwa eine verstärkte Wärmedämmung sowie Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung oder Abwärme. Eigentümer von bestehenden Gebäuden werden mit Mitteln eines Marktanreizprogrammes gefördert, wenn sie ihr Heizsystem auf erneuerbare Energien umstellen. Für Gemeinden und Gemeindeverbände besteht die Möglichkeit, auf Grund bestehender Ermächtigungsgrundlagen des Landesrechts auch aus klimapolitischen Gründen den Anschluss- und Benutzungszwang an ein Nah- oder Fernwärmenetz vorzusehen. Zudem können die Länder auch für den Gebäudebestand eine Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien festlegen.

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ist im Bundesgesetzblatt veröffentlicht worden.

---

*Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) vom 7. August, BGBl. 2008 Teil I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658*

## **Bundesnaturschutzgesetz**

Auf Klage der Europäischen Kommission hatte der Europäische Gerichtshof in seinem Urteil vom 10. Januar 2006 Deutschland gerügt, mehrere Bestimmungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) nicht ordnungsgemäß in das Bundes- und Landesrecht umgesetzt zu haben. Insbesondere der Projektbegriff der FFH-Verträglichkeitsprüfung sowie bestimmte Freistellungen von den artenschutzrechtlichen Verboten wurden als europarechtswidrig verworfen. Die Korrektur dieser Mängel ist durch die sog. „kleine Novelle“ des Bundesnaturschutzgesetzes erfolgt. Diese wurde durch das Erste Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873) an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Die hinsichtlich des Artenschutzes relevanten Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind am 18. Dezember 2007 in Kraft getreten.

Am 17. Juni 2008 sind zudem die neuen Vorschriften im Zusammenhang mit der Prüfung von Projekten auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten in Kraft getreten. Danach wird künftig nicht mehr zwischen Projekten innerhalb oder außerhalb dieser Schutzgebiete unterschieden. Darüber hinaus gewährleistet die Einführung eines subsidiären Anzeigeverfahrens, dass eine Verträglichkeitsprüfung auch dann in den nach der FFH-Richtlinie erforderlichen Fällen durchgeführt werden kann, wenn für ein Projekt nach anderen Rechtsvorschriften bislang keine Anzeige oder Entscheidung erforderlich ist.

---

*Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686) m.V.v. 12. April 2008*

*Stand: 17. Juni 2008 aufgrund des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873, ber. 2008 S. 47)*

### **Gesetz zur Neuregelung des Wohngeldrechts und zur Änderung anderer wohnungsrechtlicher Vorschriften**

Am 25. April 2008 hat der Bundestag in zweiter und dritter Lesung das „Gesetz zur Neuregelung des Wohngeldrechts und zur Änderung anderer wohnungsrechtlicher Vorschriften“ verabschiedet. Den entsprechenden Gesetzentwurf hatte die Bundesregierung bereits am 8. August 2007 vorgelegt. Das Parlament hatte das Gesetz im Zuge der Ausschussberatungen einer nochmaligen Überarbeitung unterzogen.

Nachdem der Bundesrat am 23. Mai 2008 das Gesetz vorerst gestoppt und den Vermittlungsausschuss angerufen hatte, hat sich dieser am 18. Juni 2008 auf eine Beschlussempfehlung verständigt. Der Bundestag hat dieser am 27. Juni 2008 und der Bundesrat schließlich am 4. Juli 2008 zugestimmt. Damit kann das Gesetz nach seiner Verkündung im Bundesgesetzblatt am 1. Januar 2009 in Kraft treten.

Ziel des Gesetzes ist die Fortentwicklung und Vereinfachung des Wohngeldrechts. Hintergrund ist die geänderte Rechtslage aufgrund der so genannten Hartz-IV-Reform. Seit dem 1. Januar 2005 haben Empfänger von ALG II, Sozialhilfe oder anderen Transferleistungen grundsätzlich keinen Anspruch mehr auf Wohngeld. Ihre angemessenen Unterkunftskosten einschließlich der Heizkosten werden seither im Rahmen der jeweiligen Transferleistung berücksichtigt.

Das Gesetz setzt bei der Novellierung des Wohngeldrechts und der damit einhergehenden vollständigen Neufassung des Wohngeldgesetzes (WoGG) folgende Schwerpunkte:

- Die Einbeziehung der Heizkosten, die mit einem festen Betrag nach der Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder (z. B. für eine Person 24 Euro, für 2 Personen zusammen 31 Euro) in die Miete eingerechnet werden,
- die Zusammenfassung der Baualtersklassen auf Neubaumietenniveau,
- die Erhöhung der Miethöchstbeträge um 10% und
- die Erhöhung der Tabellenwerte um 8%.

*BT-Drucksachen 16/6543, 16/7166, 16/7167, 16/8918, 16/8923, 16/9290, 16/9627; BT Plenarprot. 16/173 – 18482 B v. 27. Juni 2008*

### **(Weitere) Laufende Gesetzgebungsverfahren**

#### **Novellierung des Raumordnungsgesetzes**

**D**ie Bundesregierung hat am 16. Juli 2008 den vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Es folgt nunmehr das parlamentarische Verfahren. Die Verkündung des Gesetzes ist für Ende 2008 geplant.

Die 2006 wirksam gewordene Föderalismusreform I erfordert ein neues Raumordnungsgesetz.

Zu den wichtigsten Änderungen der Föderalismusreform bezogen auf die Raumordnung gehören insbesondere folgende Gesichtspunkte:

- Die Rahmengesetzgebungskompetenz ist ganz entfallen. Deshalb kann das alte auf Grund der Rahmengesetzgebungskompetenz erlassene Raumordnungsgesetz nicht mehr auf Dauer weiter gelten.
- Die Raumordnung fällt nunmehr in die konkurrierende Gesetzgebung. Dabei braucht der Bund nicht mehr nachzuweisen, dass ein Bundesgesetz erforderlich ist.
- Die Länder haben ein Abweichungsrecht. Sie können, soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit Gebrauch gemacht hat, durch Gesetz abweichende Regelungen treffen.

Um weiterhin eine möglichst große bundesweite Rechtseinheit im Raumordnungsrecht zu erhalten, soll das neue Raumordnungsgesetz den Ländern möglichst wenig Anlass zur Abweichungsgesetzgebung geben. Die bisherigen von Bund und Ländern gemeinsam getragenen Regelungen sollen weitgehend in das neue Gesetz überführt werden. Die Länder sollen weiterhin Spielraum für ergänzendes Landesrecht erhalten.

Gleichzeitig soll das künftige Raumordnungsgesetz neue Entwicklungen berücksichtigen und den praktischen Erfahrungen mit dem bisherigen Raumordnungsgesetz Rech-

nung tragen. Es soll insbesondere die räumliche Planung der Länder und Regionen auf die Herausforderungen des Klimawandels und des Rückgangs der Bevölkerung ausrichten.

---

*Regierungsentwurf vom 16. Juli 2008, BR-Drucksache 563/08 vom 8. August 2008*

## Umweltgesetzbuch (UGB)

Nachdem im Rahmen der Föderalismusreform I die Kompetenzgrundlagen für ein Umweltgesetzbuch des Bundes geschaffen worden sind, hat sich die große Koalition vorgenommen, in der laufenden Legislaturperiode das Umweltrecht zu vereinfachen und in einem Umweltgesetzbuch zusammenzufassen. Dabei sollen insbesondere die vielen verschiedenen Genehmigungsverfahren künftig durch eine „Integrierte Vorhabengenehmigung“ ersetzt werden.

Das UGB 2009 soll sechs Bücher umfassen. Buch I regelt die allgemeinen Vorschriften und das vorhabenbezogene Umweltrecht, die Bücher II und III regeln das Wasser- und Naturschutzrecht, Buch IV und V die nichtionisierende Strahlung und das Emissionshandelsrecht. Daneben enthält das Regelungspaket eine Verordnung über die vom UGB erfassten Vorhaben (Vorhaben-Verordnung) und eine Verordnung über Umweltbeauftragte (Umweltbeauftragtenverordnung).

In der nächsten Legislaturperiode sollen weitere Umweltrechtsmaterien wie das Recht der nichtgenehmigungsbedürftigen Anlagen, der gebiets- und verkehrsbezogene Immissionsschutz, der Schutz vor gefährlichen Stoffen, Anforderungen an Produkte und Ressourcenschutz, das Kreislaufwirtschafts- und Abfallrecht, Bodenschutz, Altlasten ins UGB überführt werden.

Das Bundesumweltministerium (BMU) hat den Referentenentwurf für das Umweltgesetzbuch (UGB) vom November 2007 überarbeitet und das Verfahren zur Anhörung von Ländern und Verbänden über die neue Entwurfsfassung durchgeführt. Die abschließende Abstimmung des Entwurfs innerhalb der Bundesregierung steht noch aus. Im

Zuge der laufenden Abstimmung zwischen den betroffenen Bundesministerien können sich bei den Regelungen weitere Änderungen ergeben.

---

*Referentenentwurf und Begründung: [www.bmu.de/umweltgesetzbuch/downloads/doc/40448.php](http://www.bmu.de/umweltgesetzbuch/downloads/doc/40448.php)*

## Gesetz zur Modernisierung des Vergaberechts

Das Bundeskabinett hat am 21. Mai 2008 den Gesetzentwurf zur Modernisierung des Vergaberechts beschlossen und an den Bundesrat weitergeleitet. Damit sollen wichtige EU-Regelungen in das deutsche Recht, die Vorgaben aus dem Koalitionsvertrag und Leitlinien der Bundesregierung vom 26. Juni 2006 zum mittelstandsgerechten Vergabeverfahren umgesetzt und Investitionshemmnisse abgebaut werden.

Ziel des Gesetzes ist eine vereinfachte sowie eine transparentere und mittelstandsfreundlichere Ausgestaltung des Vergaberechts. Außerdem soll der Gesetzentwurf weitere Bestimmungen der im Jahr 2004 verabschiedeten EU-Richtlinien 2004/17/EG (zur Koordinierung der Zuschlagserteilung durch Auftraggeber im Bereich der Wasser-, Energie- und Verkehrsversorgung sowie der Postdienste) und 2004/18/EG (zur Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträge) in nationales Recht umsetzen.

Der vierte Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und die Vergabeverordnung (VgV) sollen durch das Gesetz geändert werden. Die Verfahrensvorschriften in den Verdingungsordnungen (VOL und VOF) und in der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) sollen unabhängig vom vorliegenden Gesetzentwurf ebenfalls vereinfacht werden. Für die Auftragsvergabe in den Sektorenbereichen soll eine neu zu schaffende Verordnung, welche der Richtlinie 2004/17/EG entspricht, gelten.



## 6. vhw-Recherche

### Im Wesentlichen sind folgende Neuerungen geplant:

#### *Verstärkung der Mittelstandsklausel*

Mittelständische Interessen sollen künftig bei der Vergabe öffentlicher Aufträge vornehmlich zu berücksichtigen sein. Die Aufträge müssen im Regelfall in Losen vergeben werden. Dabei sind Leistungen in der Menge aufgeteilt (Teillose) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben. Kleine und mittlere Unternehmen sollen auf diese Weise leichter die Möglichkeit erhalten, sich an größeren öffentlichen Aufträgen zu beteiligen.

#### *Umsetzung von EG-Richtlinien*

Das Gesetz dient zudem der Umsetzung der EG-Vergaberichtlinien 2004/17/EG und 2004/18/EG sowie der Rechtsmittelrichtlinie 2007/66/EG. Es stellt klar, dass für die Ausführung eines konkreten Auftrags zusätzliche soziale, umweltbezogene oder innovative Anforderungen an den Auftragnehmer gestellt werden dürfen. Die Anforderungen müssen im sachlichen Zusammenhang mit dem Auftragsgegenstand stehen.

#### *Rechtsschutz unterlegener Bieter*

Der Gesetzentwurf sieht eine Straffung des Nachprüfungsverfahrens unterlegener Bieter vor. Dies soll zu größerer Effizienz und zur Beschleunigung der Vergabeverfahren führen.

#### *Rechtsprechungsrichtlinie des OLG Düsseldorf*

Grundstücksverkäufe an einen Investor, die gleichzeitig städtebauliche Auflagen umfassen, sind laut Gesetzentwurf keine öffentlichen Aufträge, die dem Vergaberecht unterliegen und ausgeschrieben werden müssen. Diese Klarstellung ist für Städte und Kommunen von besonderer Bedeutung. Dadurch sollen Irritationen für kommunale Investitionen beseitigt werden, die durch eine Rechtsprechungslinie des OLG Düsseldorf entstanden sind.

Zu dem Regierungsentwurf hat der Bundesrat in seiner Sitzung am 4. Juli 2008 Stellung genommen. Neben konkretisierenden Regelungen, die insbesondere die Vereinfachung des Vergaberechts noch weiter vorantreiben

sollen, regt der Bundesrat verschiedene Einzeländerungen an. So fordert er eine gesetzliche Grundlage, durch die ein bundesweites Register über „schwere Verfehlungen“ von Bietern eingerichtet werden kann. Zudem schlägt er flexiblere Vorschriften für die Länder – beispielsweise bei der Besetzung der Vergabekammern – und Regelungen zu interkommunalen Kooperationen vor. Die vorgesehene Abschaffung der (fakultativen) Einrichtung von Vergabepflichten in den Ländern lehnt der Bundesrat ab.

---

*Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Vergaberechts  
BR-Drucksache 349/08*

## 6.2.2 Soziale Wohnraumförderung 2008

Die soziale Wohnraumförderung ist nach einer durchgreifenden Reform der rechtlichen Grundlagen im Jahr 2002 an die Stelle des sozialen Wohnungsbaus getreten, der in einer Zeit allgemeinen Wohnungsmangels vor allem das Wohnungsangebot ausgeweitet hatte.

Die Unterstützung der Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt ist allerdings nach wie vor Aufgabe des Sozialstaates. 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.

Im Rahmen der Föderalismusreform wurde die Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur Sozialen Wohnraumförderung zum 1. September 2006 vom Bund auf die Länder übertragen; seit 1. Januar 2007 sind Bundesfinanzhilfen für die Soziale Wohnraumförderung nicht mehr möglich. Diese Aufgabenübertragung 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 wor-

den. 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 2008

Die „**Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen an die Länder nach Art. 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen 2008**“ (VV Städtebauförderung 2008) ist nach Unterzeichnung durch alle 16 Bundesländer am 31. Mai 2008 in Kraft getreten.

Insgesamt stellt der Bund rund **505 Millionen Euro** für die Städtebauförderung mit den Programmbereichen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Soziale Stadt, Stadtumbau Ost, Stadtumbau West, Städtebaulicher Denkmalschutz sowie die Allgemeine Städtebauförderung in Ost und West

bereit. Das sind rund 93,5% des im Vorjahr zur Verfügung gestellten Fördermittelrahmens.

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 **122 Mio. Euro** (neue Länder: 61 Mio. Euro; alte Länder: 61 Mio. Euro)
- **Städtebaulicher Denkmalschutz** in den neuen Ländern i.H.v. **90 Mio. Euro**
- **Stadtumbau Ost und West** i.H.v. rund **163 Mio. Euro** (neue Länder: 105 Mio. Euro; alte Länder: 58 Mio. Euro)
- **Soziale Stadt** in den alten Ländern i.H.v. **90 Mio. Euro**.
- **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren** i.H.v. **40 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 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 534 Maßnahmen/Gebiete in den neuen und 488 in den alten Ländern gefördert. Die Finanzhilfen müssen nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs (BauGB) eingesetzt werden.

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.

## 6. vhw-Recherche

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.

Der Bund stellt den Ländern 2008 für die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Städten und Dörfern Finanzhilfen in Höhe von rund 122 Millionen Euro (Verpflichtungsrahmen) zur Verfügung.

Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung im Programmjahr 2008								
Finanzhilfen des Bundes in Tsd. Euro								
Bundesland	Programmbereich							
	Allg. Programm alter Länder	Stadtumbau West alte Länder	Allg. Programm neue Länder	Städtebaulicher Denkmalschutz neue Länder	Stadtumbau Ost neue Länder	Soziale Stadt	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	Insgesamt
Baden-Württemberg	9.459	6.765	-	-	-	10.787	4.794	31.805
Bayern	11.160	8.154	-	-	-	12.367	5.496	37.177
Berlin	2.213	3.249	4.912	7.245	8.437	4.730	2.103	32.889
Brandenburg	-	-	10.484	15.468	18.010	3.041	1.351	48.354
Bremen	633	778	-	-	-	848	377	2.636
Hamburg	1.621	1.005	-	-	-	2.076	923	5.625
Hessen	5.412	4.621	-	-	-	6.536	2.905	19.474
Mecklenburg-Vorpommern	-	-	7.117	10.501	12.227	2.097	932	32.874
Niedersachsen	7.127	7.498	-	-	-	8.300	3.689	26.614
Nordrhein-Westfalen	16.100	17.800	-	-	-	20.172	8.965	63.037
Rheinland-Pfalz	3.627	3.478	-	-	-	4.050	1.800	12.955
Saarland	951	1.482	-	-	-	1.110	493	4036
Sachsen	-	-	18.351	27.074	31.523	5.173	2.298	84.419
Sachsen-Anhalt	-	-	10.439	15.401	17.933	3.010	1.338	48.121
Schleswig-Holstein	2.577	3.054	-	-	-	2.905	1.292	9.828
Thüringen	-	-	9.577	14.131	16.453	2.618	1.164	43.943
Forschungsmittel	120	116	120	180	209	180	80	1005
<b>insgesamt</b>	<b>61.000</b>	<b>58.000</b>	<b>61.000</b>	<b>90.000</b>	<b>104.792</b>	<b>90.000</b>	<b>40.000</b>	<b>504.792</b>

Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2008

Die Finanzhilfen werden wie folgt aufgeteilt:

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Programmjahr 2008 Finanzhilfen des Bundes		
Land	in Prozent	in Tsd. Euro
<b>neue Bundesländer</b>		
Berlin (Ostteil)	8,067	4.921
Brandenburg	17,221	10.505
Mecklenburg-Vorpommern	11,691	7.131
Sachsen	30,142	18.387
Sachsen-Anhalt	17,147	1,46
Thüringen	15,732	9.596
<b>Insgesamt (neue Bundesländer)</b>	<b>100,000</b>	<b>61.000</b>
<b>alte Bundesländer:</b>		
Baden-Württemberg	15,537	9.478
Bayern	18,332	11.182
Berlin (Westteil)	3,634	2.217
Bremen	1,04	634
Hamburg	2,663	1.624
Hessen	8,89	5.423
Niedersachsen	11,706	7.141
Nordrhein-Westfalen	26,446	16.132
Rheinland-Pfalz	5,957	3.634
Saarland	1,562	953
Schleswig-Holstein	4,233	2.582
<b>Insgesamt (alte Bundesländer)</b>	<b>100,000</b>	<b>61.000</b>
<b>Insgesamt (alle Länder)</b>		<b>122.000</b>

Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2008

## 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 177 Städte gefördert. Die Finanzhilfen werden regelmäßig in Gebieten mit städtebaulicher Erhaltungssat-

zung (§ 172 BauGB) eingesetzt. Die Förderung des Bundes im Programmbereich „Städtebaulicher Denkmalschutz“ beträgt 40% der förderfähigen Kosten.

Im Jahr 2008 stellt der Bund den neuen Ländern und Berlin (für den Ostteil der Stadt) für Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes Finanzhilfen in Höhe 90 Mio. Euro (Verpflichtungsrahmen) bereit.

Diese Finanzhilfen wurden wie folgt verteilt:

Städtebaulicher Denkmalschutz im Programmjahr 2008 (nur neue Länder) Finanzhilfen des Bundes		
Land	in Prozent	in Tsd. Euro
Berlin-Ost	8,1	7.26
Brandenburg	17,2	15.499
Mecklenburg-Vorpommern	11,7	10.522
Sachsen	30,1	27.128
Sachsen-Anhalt	17,1	15.432
Thüringen	15,7	14.159
<b>Insgesamt</b>	<b>100</b>	<b>90.000</b>

Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2008

## 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.

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,

## 6. vhw-Recherche

- innerstädtische Bereiche gestärkt werden, nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
- einer anderen Nutzung nicht zuführbare 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.

Der Bund stellt den neuen Ländern im Jahr 2008 insgesamt rund 105 Mio. Euro (104,792 Mio. Euro) für den Stadtumbau Ost zur Verfügung, 15 Mio. Euro mehr als nach der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehen.

Die Finanzhilfen sind dabei wie folgt auf die Länder aufgeteilt:

Stadtumbau Ost: Rückbau/Aufwertung im Programmjahr 2008 Finanzhilfen des Bundes				
Bundesländer	in Prozent	ursprüngliche Bundesmittel in Tsd. Euro	zusätzliche Bundesmittel in Tsd. Euro	Insgesamt in Tsd. Euro
Berlin für dessen Ostteil	8,1	7.244	1.210	8.454
Brandenburg	17,2	15.463	2.583	18.046
Mecklenburg-Vorpommern	11,7	10.498	1.754	12.252
Sachsen	30,1	27.065	4.521	31.586
Sachsen-Anhalt	17,1	15.397	2.572	17.969
Thüringen	15,7	14.126	2.360	16.486
<b>Insgesamt</b>	<b>100</b>	<b>89.793</b>	<b>15.000</b>	<b>104.793</b>

Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2008

Der Bund stellt den alten Ländern im Jahr 2008 insgesamt 58 Millionen Euro für die Förderung von Stadtumbaumaßnahmen zur Verfügung.

Diese werden wie folgt auf die einzelnen Länder aufgeteilt:

Stadtumbau West: Rückbau/Aufwertung im Programmjahr 2008 Finanzhilfen des Bundes		
Bundesland	in Prozent	in Tsd. Euro
Baden-Württemberg	11,7	6.779
Bayern	14,1	8.170
Berlin-West	5,6	3.256
Bremen	1,3	779
Hamburg	1,7	1.007
Hessen	8,0	4.630
Niedersachsen	13,0	7.513
Nordrhein-Westfalen	30,8	17.836
Rheinland-Pfalz	6,0	3.485
Saarland	2,6	1.485
Schleswig-Holstein	5,3	3.060
<b>Insgesamt</b>	<b>100,000</b>	<b>58.000</b>

Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2008

## Soziale Stadt

Das Programm „Soziale Stadt“ wurde 1999 gestartet, um der zunehmenden sozialen und räumlichen Spaltung in den Städten entgegenzuwirken. In das Programm wurden bislang 498 Maßnahmen in 314 Städten und Gemeinden aufgenommen. Ziele des Programms sind u. a.:

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

Der Bund stellt im Jahr 2008 zur Förderung von Maßnahmen der Sozialen Stadt 90 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 Fortbildungsmöglichkeiten,
- Integration von Migrantinnen und Migranten,
- Maßnahmen für eine sichere Stadt,
- Umweltentlastung,
- Öffentlicher Personennahverkehr,
- Wohnumfeldverbesserung,
- Stadtteilkultur,
- Freizeit.

Die Finanzhilfen des Bundes sind wie folgt auf die Länder verteilt worden:

Das Programm Soziale Stadt im Programmjahr 2008 Finanzhilfen des Bundes		
Bundesland	in Prozent	in Tsd.Euro
Baden-Württemberg	12,0	10.809
Bayern	13,8	12.392
Berlin	5,3	4.740
Brandenburg	3,4	3.047
Bremen	0,9	850
Hamburg	2,3	2.080
Hessen	7,3	6.549
Mecklenburg-Vorpommern	2,3	2.101
Niedersachsen	9,2	8.317
Nordrhein-Westfalen	22,5	20.212
Rheinland-Pfalz	4,5	4.058
Saarland	1,2	1.112
Sachsen	5,8	5.183
Sachsen-Anhalt	3,4	3.016
Schleswig-Holstein	3,2	2.911
Thüringen	2,9	2.623
<b>Insgesamt</b>	<b>100</b>	<b>90.000</b>

Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2008



## 6. vhw-Recherche

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 2008 dürfen 20 Mio. Euro für das Modellvorhaben in den Gebieten der Sozialen Stadt auch für Zwecke wie Spracherwerb, Verbesserung von Schul- und 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)

**B**ei den wohnwirtschaftlichen Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) handelt es sich um Förderprogramme, die im Rahmen der Wohnraumförderung durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung subventioniert werden. Diese Programme bieten ein breit gefächertes Angebot zur Förderung des Kaufs, der Modernisierung und der energetischen Sanierung von Gebäuden und Wohnungen. Neben der Förderung über die Bereitstellung zinsgünstiger Darlehen durch die KfW-Förderbank ist dabei im CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm seit 2007 auch eine Förderung über Zuschüsse möglich<sup>1</sup>.

Im Rahmen der einzelnen wohnwirtschaftlichen Programme können die Antragsteller zwischen der Förderung von Einzelmaßnahmen über die Durchführung von Maßnahmenpaketen bis hin zur komplexen Zielförderung auf ein bestimmtes energetisches Niveau wählen. Gefördert wird zudem der Neubau energiesparender Gebäude sowie die Schaffung von Wohneigentum, auch in Bezug auf den Erwerb von Anteilen an Wohnungsgenossenschaften.

<sup>1</sup> Antragsberechtigt sind diesbezüglich seit 1. Januar 2007 Eigentümer von selbstgenutzten oder vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Eigentumswohnungen. Für die energetische Sanierung auf Neubau-Niveau erhält der Eigentümer einen Zuschuss in Höhe von 10 % der Investitionskosten, allerdings höchstens 5.000 Euro pro Wohneinheit. Falls die durchgeführten Maßnahmen zu einer Unterschreitung des Neubau-Niveaus von mindestens 30 % führen, erhält der Eigentümer einen Zuschuss in Höhe von 17,5 % der Investitionskosten bzw. höchstens 8.750 Euro pro Wohneinheit. Für die Durchführung von Maßnahmenpaketen wird ein Zuschuss von 5 % der Investitionskosten gewährt, maximal in Höhe von 2.500 Euro je Wohneinheit.

### Bauen, Wohnen, Energie sparen

**U**nter diesem Titel firmieren die wohnwirtschaftlichen Förderprogramme der KfW. Ziel dieser Programme ist es, den Wohnungsbestand zu modernisieren und energetisch zu sanieren, das Klima zu schützen, die Baukonjunktur zu stabilisieren und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erzielen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Programme:

#### Programme zur allgemeinen Förderung von Wohnungsbaumaßnahmen

**Programm Wohnraum Modernisieren STANDARD:** Gefördert werden neben Privatpersonen auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die in selbst genutzte oder vermietete Wohngebäude investieren. Zu den STANDARD-Maßnahmen zählen Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden **sowie der Rückbau von leer stehenden, dauerhaft nicht mehr benötigten Mietwohngebäuden in den neuen Ländern und Berlin (Ost).**

**KfW-Wohneigentumsprogramm:** Das Programm dient der langfristigen Finanzierung für den Bau oder den Erwerb von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung sowie auch für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen in Deutschland. Gefördert werden Privatpersonen unabhängig von Alter, Familienstand und Einkommen.

#### Programme zur Intensivförderung von Energiesparmaßnahmen

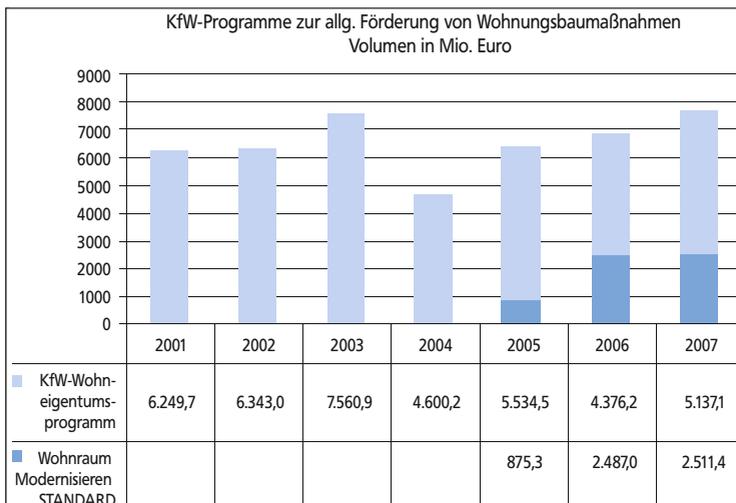
**CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm:** Die Kreditvariante des Programms besteht seit 2003. Gefördert werden Maßnahmen zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes an Wohngebäuden. Gefördert werden alle Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten und vermieteten Wohngebäuden sowie sogenannten Contracting-Vorhaben. Seit 2007 existiert auch die Möglichkeit einer Förderung über Zuschüsse.

**Programm „Wohnraum Modernisieren“ Öko-Plus:** Gefördert werden hier neben Privatpersonen unter anderem auch Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die in selbst genutzte oder vermietete Wohngebäude investieren. Finanziert werden unter anderem Maßnahmen für den Wärmeschutz an der Gebäudeaußenhülle sowie die Erneuerung von Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien.

**Programm Ökologisches Bauen:** Dieses Programm beinhaltet die Finanzierung für die Errichtung, Herstellung oder den Erwerb von KfW-Energiesparhäusern 40 oder 60 und Passivhäusern. Bei Neubauten wird auch der Einbau einer Heizung auf Basis erneuerbarer Energien finanziert, dabei muss es sich nicht um ein KfW-Energiesparhaus oder Passivhaus handeln.

## Programm Solarstrom erzeugen

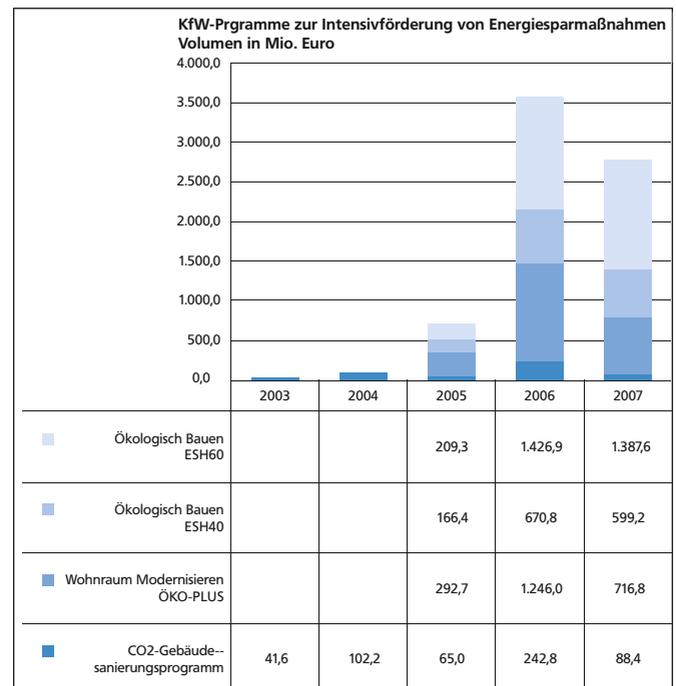
Als ergänzendes Programm existiert das **Förderprogramm Solarstrom erzeugen**. Gefördert werden natürliche Personen und gemeinnützige Antragsteller, die Träger der Investitionsmaßnahmen sind. Finanziert wird die Investition zur Errichtung oder Erweiterung bzw. zum Erwerb einer Photovoltaikanlage. Nicht mehr möglich ist seit dem 1. Juli 2008 eine Finanzierung zum Erwerb eines Anteils an der Photovoltaik-Anlage im Rahmen einer GbR. Seitdem werden nur noch Privatpersonen gefördert.



Quelle: KfW 2008

## Entwicklung der Fördervolumina

Die KfW-Programme zur allgemeinen Förderung von Wohnungsbaumaßnahmen erreichten 2007 mit einem Gesamtfördervolumen von rund 7,64 Mrd. Euro einen neuen Spitzenwert. Damit ist der Einbruch des Fördervolumens von 2004 wieder ausgeglichen. Erreicht wurde dieser Effekt allerdings nicht über den Ausbau des KfW-Wohneigentumsprogramms, das seitdem auf einem relativ gleich bleibenden Niveau verblieb, sondern über die Einführung des Förderprogramms Wohnraum Modernisieren STANDARD.

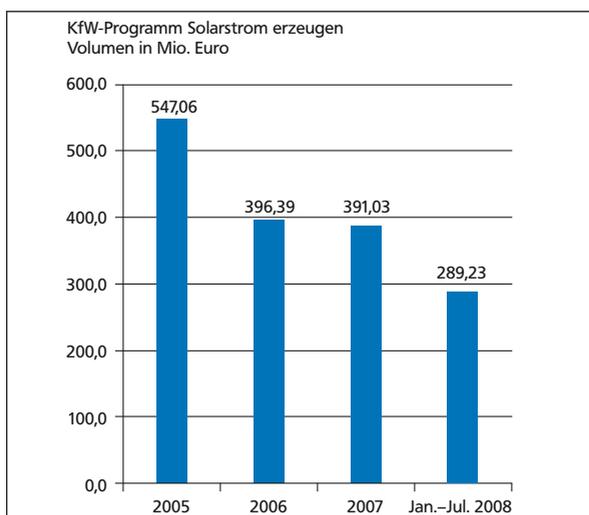


Quelle: KfW 2008

Die KfW-Programme zur Intensivförderung von Energiesparmaßnahmen bestehen seit 2005 aus einem differenzierten Angebotsportfolio. Das jährliche Gesamtfördervolumen stieg bis 2006 auf rund 3,59 Mrd. Euro an. 2007 fiel dieser Betrag auf rund 2,79 Mrd. Euro zurück. Dieser Rückgang ist vor allem darin begründet, dass die Programme zur Inten-

## 6. vhw-Recherche

sivförderung von Energiesparmaßnahmen in weiten Teilen durch die **Förderinitiative Wohnen, Umwelt, Wachstum** seitens der Bundesregierung subventioniert werden. Auf Grund der Haushaltslage konnten 2007 die guten Bedingungen von 2006 (mit Kreditsätzen von teils nur einem Prozent) nicht aufrechterhalten werden, was letztlich auch den Rückgang des Fördervolumens zur Folge hatte.



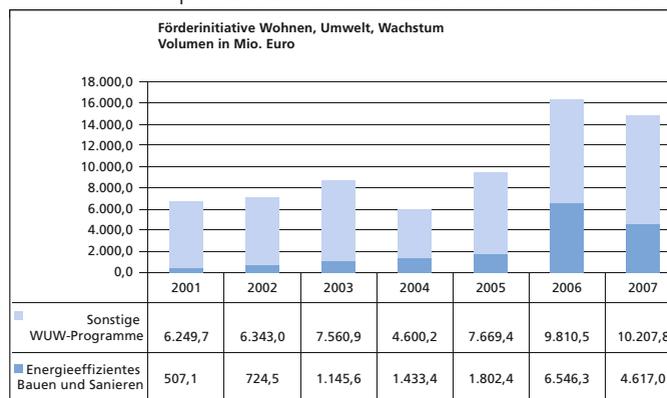
Quelle: KfW 2008

Das 2005 aufgelegte KfW-Programm Solarstrom erzeugen erreichte Mitte 2007 das Gesamtfördervolumen von 1 Mrd. Euro. Bis Juli 2007 ist dieser Betrag auf nunmehr rund 1,6 Mrd. Euro angestiegen. Das Programm ist auf Grund seines maximalen Förderbetrags von 50.000 Euro von vornherein in erster Linie auf eine Nutzung von Privatpersonen ausgelegt. Der Wegfall der Förderberechtigung von GbRs ab dem 1. Juli 2008 wird sich von daher wahrscheinlich nicht deutlich reduzierend auf das jährliche Fördervolumen auswirken. Im Juli 2008 lag das Fördervolumen mit 52,3 Mio. Euro sogar noch über den Vergleichsmonaten in 2007 (43,08 Mio. Euro) und 2006 (26,49 Mio. Euro). Die für 2008 vorliegenden Zahlen von Januar bis Juli liegen bislang 39% über dem Vergleichsraum des Vorjahres, was einen deutlichen Anstieg der Förderzahlen im Vergleich zu den beiden Vorjahren erwarten lässt.

## Förderinitiative Wohnen, Umwelt, Wachstum

Die Förderinitiative Wohnen, Umwelt, Wachstum ist Bestandteil des 25-Mrd.-Euro-Pakets der Bundesregierung für Wachstum und Beschäftigung und besitzt seit 2006 die Zielvorgabe eines jährlichen Fördervolumens durch die KfW von 17 Mrd. Euro. Zum Start im Jahr 2006 wurde dieses Ziel mit insgesamt 16,4 Mrd. Euro knapp erreicht. 2007 lag das Zusagevolumen bei 14,8 Mrd. Euro. Grund für diesen Rückgang ist der im Startjahr 2006 gewährte extrem günstige Signalzins von teilweise nur einem Prozent. In 2007 standen für die Zinsverbilligung weniger Haushaltsmittel zur Verfügung. Auch die Erhöhung der Mehrwertsteuer zu Beginn des Jahres hatte dazu geführt, dass viele Hausbesitzer ihre geplanten Investitionen in 2006 vorgezogen hatten. Von der Förderinitiative Wohnen, Umwelt, Wachstum profitieren insbesondere die KfW-Programme zur Intensivförderung von Energiesparmaßnahmen (Ökologisch Bauen, Wohnraum Modernisieren ÖKO-PLUS, CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm).

In der Jahresauftakt-Presskonferenz der KfW 2008 konstatierte die Sprecherin des Vorstands der KfW Bankengruppe, Ingrid Matthäus-Maier: „Viele private Haushalte in Deutschland konnten durch die energetischen Sanierungen zahlreiche Energieeinsparmaßnahmen realisieren. Allein durch die in den Jahren 2006 und 2007 angestoßenen Investitionen wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um über 1,6 Mio. Tonnen pro Jahr dauerhaft reduziert. Weiterer Effekt: durch



Quelle: KfW 2008

diese Investitionen konnten allein 2007 fast 440.000 Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert werden. Damit hat sich die Förderinitiative auch als hervorragendes Konjunkturprogramm vor allem für kleine und mittelständische Unternehmen erwiesen“.

## Ausbau der Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens

In den wohnungswirtschaftlichen Programmen zum „energieeffizienten Bauen und Sanieren“, dem „harten Kern“ der Förderinitiative Wohnen, Umwelt, Wachstum sagte die KfW Förderbank im Jahr 2007 Kredite mit einem Volumen von rund 4,6 Mrd. Euro zu. Die wohnungswirtschaftlichen Förderprogramme wurden in diesem Jahr in mehreren Bereichen erweitert und verbessert:

- Wie oben bereits erwähnt, wurde das KfW-Programm zur CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung zu Beginn des Jahres um eine Zuschussvariante ergänzt. Privatpersonen, die keinen Kredit benötigen, können seitdem für Vorhaben in Ein- oder Zweifamilienhäusern auch Zuschüsse zu den förderfähigen Investitionskosten erhalten.
- Seit Ende Dezember können Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern bei der KfW Förderbank einen Zuschuss für Baubegleitung beantragen. Dieser ist an ein konkretes Sanierungsvorhaben gekoppelt, das entweder in der Kredit- oder der Zuschussvariante des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms gefördert wird. Voraussetzung ist die Sanierung auf Neubauniveau nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder besser. Bei umfassenden energetischen Sanierungen von Wohnhäusern ist die Sicherung der Qualität bei der Umsetzung der geförderten Maßnahmen ein wichtiger Erfolgsfaktor.

## Förderung des selbst genutzten Wohneigentums

Der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums, einem weiteren Baustein von „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ kommt nach wie vor ein hoher Stellenwert bei der Förderung wohnungswirtschaftlicher Investitionen zu.

Wohneigentum wird vom Großteil der Bevölkerung als ein wichtiger Baustein zur privaten Altersvorsorge angesehen. Im Jahr 2007 wurden im Wohneigentumsprogramm mehr als 96.000 Kredite mit einem Volumen von rund 5,1 Mrd. Euro zugesagt. Trotz des Wegfalls der Eigenheimzulage und der verhaltenen Neubaukonjunktur konnte damit das Zusagevolumen gegenüber dem Vorjahr um ein Fünftel gesteigert werden. Der Großteil der Kredite wurde für den Erwerb und die Modernisierung gebrauchter Eigenheime und Eigentumswohnungen eingesetzt. Ab Februar 2008 wird das KfW-Wohneigentumsprogramm durch flexiblere und differenziertere Konditionen noch attraktiver gestaltet. Beispielsweise sind die Laufzeiten dann zwischen 20, 30 und 35 Jahren wählbar. Vorher betrug sie 30 Jahre. Darüber hinaus wird nun neben der 5- und 10-jährigen Zinsbindungsfrist auch eine 15-jährige angeboten.

Die KfW wird die Förderinitiative Wohnen, Umwelt, Wachstum fortsetzen. Auch die Bundesregierung hat beschlossen, diese Initiative bis 2011 fortzuführen. Das gibt Investoren und Unternehmen mehr Planungssicherheit. Außerdem soll im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms ein Programmbaustein zur energetischen Optimierung vorhandener Stadtstrukturen unter Beteiligung der Wohnungs- und Energiewirtschaft entwickelt werden.

## Umwelteffekte des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms in 2007

Die KfW fördert seit 1990 die Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung im Gebäudebereich. Seither wurden im Zeitraum 1990 bis Ende 2007 bei ca. 2,6 Mio. Wohnungen zinsgünstige Darlehen für Maßnahmen der Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Reduktion eingesetzt. Innerhalb der Programme nimmt das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm eine Schlüsselstellung ein. Seit 2001 ist es Bestandteil des Nationalen Klimaschutzprogramms. Ein besonderes Kennzeichen dieses Programms besteht in der Erfordernis einer umfangreichen Modernisierung eines Gebäudes. Hierbei wird entweder ein Bündel von Maßnahmen in einem sogenannten „Maßnahmepaket“ bzw. die Modernisierung auf den energetischen Standard eines Neubaus (oder bes-

## 6. vhw-Recherche

ser) gefördert. Dabei wurden und werden die organisatorischen, ökonomischen und technischen Randbedingungen der Förderung laufend den Erfordernissen des Marktes angepasst.

Seit 2007 gibt es unter bestimmten Voraussetzungen alternativ zu den zinsgünstigen Darlehen direkte Zuschüsse. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick zur Nutzung des Programms im Jahr 2007:

	Darlehensfälle 2007	Zuschussfälle 2007	alle Darlehens- und Zuschussfälle 2007
Zahl Zusagen	20.582	2.791	23.373
Betroffene Wohneinheiten	93.345	5.245	88.590
Betroffene Wohnfläche	7,2 Mio. m <sup>2</sup>	0,55 Mio. m <sup>2</sup>	7,75 Mio. m <sup>2</sup>
Zugesagtes Kredit- bzw. Zuschussvolumen	ca. 1,9 Mrd. €	ca. 15 Mio. €	ca. 1,9 Mrd. €
durchschnittliches Kredit- bzw. Zuschussvolumen pro Zusage	ca. 90.000 €	ca. 5.200 €	
durchschnittliche Zahl der betroffenen Wohnungen pro Zusage	4,05	1,88	3,79
durchschnittliche Wohnfläche pro Zusage	351	198	332

Nutzung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms 2007  
zusammengestellt nach (KfW 2008), Stand 10. Januar 2008

Mit Hilfe des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms wurden im Jahre 2007 0,06% der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Deutschland modernisiert. Um zu ermitteln, welche Effekte aktuell mit dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm verbunden sind, hat die KfW im Herbst 2006 ein Monitoring in Auftrag gegeben. Sie wurde von der Arbeitsgemeinschaft Bremer Energie Institut, Institut Wohnen und Umwelt und dem Institut für Statistik der Universität Bremen durchgeführt. Die Aufgabe bestand in der Entwicklung eines Modells zur Abschätzung der positiven Effekte, die durch die im CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm geförderten Modernisierungsvorhaben bewirkt werden.

Das Monitoring ergab, dass durch die im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms geförderten Modernisierungsvorhaben an Wohngebäuden bei den Förderfällen des Jahres 2007 eine CO<sub>2</sub>-Minderung von rund 330.000 Tonnen pro Jahr erreicht wird. Diese Angabe bezieht sich auf äquivalente CO<sub>2</sub>-Emissionen der bei der Beheizung und Warmwasserversorgung der Gebäude entstehenden Treibhausgase unter Berücksichtigung in- und ausländischer Vorketten für die Gewinnung, den Transport und die Umwandlung der Energieträger. Von diesen 330.000 t/a CO<sub>2</sub>e entfallen 20.000 t/a auf die Zuschussfälle, 310.000 t/a auf die Darlehensfälle. Bezogen auf die Wohnfläche ergibt sich für das Jahr 2007, dass die spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen der Gebäude vor der Modernisierung ca. 89 kg/(m<sup>2</sup>\*a) und nach der Modernisierung etwa 41 kg/(m<sup>2</sup>\*a) betragen. Die relative Treibhausgas-Emissionsminderung durch Energieeinsparung und Energieträgerwechsel im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms beträgt hier also rund 54%.

Betrachtet man nur den Haushaltssektor (d. h. die Vor-Ort-Emissionen ohne Vorketten, beispielsweise auch ohne die Emissionen bei der Erzeugung von elektrischer Energie für Stromheizungen) und außerdem nur die reinen CO<sub>2</sub>-Emissionen (ohne nationale und internationale Vorketten und ohne Äquivalente anderer Treibhausgase), so ergibt sich eine CO<sub>2</sub>-Reduktion von etwa 235.000 Tonnen pro Jahr für die Förderfälle des Jahres 2007.

### 6.2.5 Initiativen und Berichte

Die relevanten Initiativen im Bereich Wohneigentum und Stadtentwicklung waren im Jahr 2007/2008 von Kontinuität geprägt und führen die getroffenen Weichenstellungen der Vorjahre fort. Im Zuge von demografischem Wandel und Regionalisierungseffekten blieben dabei die Förderprogramme im Rahmen des Stadtumbaus in den neuen und alten Bundesländern ein zentrales Element. Fortgeführt wurde auch die bereits 2007 durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angestoßene Initiative für eine Nationale Stadtentwick-

lungspolitik. Am 17./18. April fand in München der 2. Bundeskongress zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik statt. Im Zuge der energetischen Sanierung wurde ebenfalls das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der Bundesregierung fortgeführt. Auch die PPP Task Force des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat im Berichtszeitraum ihre Aktivitäten im Bereich Public Private Partnership fortgeführt.

### Stadtumbau Ost

Das Programm Stadtumbau Ost ist seit seiner Einführung im Jahr 2002 eines der wichtigsten Instrumente der Stadtentwicklungspolitik in den neuen Ländern. Dabei stehen die Innenentwicklung, der bedarfsorientierte Umbau und die Aufwertung der Stadtquartiere im Mittelpunkt einer nachhaltigen Strategie. Das Programm hat derzeit eine Laufzeit von 2002 bis 2009 und sieht den Einsatz von Bundesfinanzhilfen in Höhe von rund 1,1 Mrd. Euro vor; unter Einschluss der Mittel der Länder und der Gemeinden ergibt sich ein Gesamtfördervolumen von ca. 2,5 Mrd. Euro. Es ist als „lernendes Programm“ angelegt, so dass einerseits eine Nachsteuerung durch die jährlichen Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern und andererseits eine weitere Ausgestaltung durch die Länder erfolgen konnten.

### Evaluierung Stadtumbau Ost

Nach fünf Jahren Laufzeit des Programms wurde im Frühjahr 2007 in einer Gemeinschaftsinitiative von Bund und Ländern die Evaluierung des Programms eingeleitet. Mit der Evaluierung wurden das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) und das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) beauftragt. Eine Lenkungsgruppe, die sich aus Vertretern von Bund, Ländern und Kommunen sowie der Wohnungswirtschaft, Verbänden und Wissenschaft zusammensetzt, hat die Evaluierung fachlich begleitet. Ende Mai 2008 wurde die Evaluierung mit Empfehlungen für die Fortführung und Ausgestaltung des Programms ab 2009 abgeschlossen. Dabei wurden neben einer Bilanz der bislang erfolgten Fördermaßnahmen auch Empfehlungen in Bezug auf die Fortführung des Programms getroffen. Die

wichtigsten Befunde sind im Folgenden dokumentiert.

Bis Ende 2007 wurden 390 Städte und Gemeinden in das Programm Stadtumbau Ost aufgenommen und Bundesfinanzhilfen im Umfang von 794,3 Mio. Euro bereitgestellt (Verpflichtungsrahmen). Berücksichtigt man die Anteile der Länder und der Kommunen, so beträgt das bis Ende 2007 bereitgestellte Gesamtvolumen des Programms 1.878,3 Mio. Euro. Davon entfällt unter Berücksichtigung der Sicherungsmaßnahmen jeweils ungefähr die Hälfte auf Rückbau und Aufwertung. Die Förderung des Rückbaus konzentriert sich in hohem Maße auf Wohnungsbestände aus DDR-Zeiten. In Altbaubeständen erfolgte nur ein geringer Teil der Abrisse. Anders sieht die Verteilung der Mittel für die Aufwertung aus. Die Aufwertungsmittel sind in den letzten Jahren zu etwa je einem Drittel in die Altbauquartiere, in Gebiete des DDR-Wohnungsbaus und in Gebiete mit gemischter Baustruktur geflossen. Die Aufwertungsmittel wurden überwiegend für die Gestaltung des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums (einschließlich der durch Rückbau entstandenen Freiflächen) und für Maßnahmen der Infrastruktur verwandt.

Das Programm Stadtumbau Ost hat zu einer Stabilisierung der Wohnungsmärkte in den neuen Ländern und zur Stärkung der Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandorte beigetragen. Seit Beginn des Programms hat die Zahl der leerstehenden Wohnungen kontinuierlich abgenommen. Betrachtet man die neuen Länder (ohne Berlin) insgesamt, so ging die Zahl der leer stehenden Wohnungen von 824.000 im Jahr 2002 auf 780.000 im Jahr 2007 zurück. Ohne das Programm Stadtumbau Ost wäre es nicht zu diesem Rückgang nicht gekommen, sondern die Zahl der ostdeutschen Wohnungsleerstände wäre in erheblichem Maße weiter angestiegen. Ein Großteil des Rückbaus entfällt dabei auf die im GdW zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen. Die Leerstandsquoten der GdW-Unternehmen in den Stadtumbaukommunen sind von 17,2% im Jahr 2002 auf 13,2% im Jahr 2006 und 12,0% im Jahr 2007 gesunken. Dass es gelungen ist, auch besonders stark von Leerständen betroffene Unternehmen



## 6. vhw-Recherche

in den Rückbauprozess einzubinden, wurde in hohem Maß durch das Zusammenwirken der Finanzhilfen aus der Städtebauförderung mit der Altschuldenhilfe nach § 6a Altschuldenhilfegesetz ermöglicht.

Bei der Aufwertung der Innenstädte und des innerstädtischen Altbaus können mittlerweile sichtbare Erfolge festgestellt werden. Die eingetretenen Aufwertungseffekte in verschiedenen städtebaulich bedeutenden Teilräumen, zu denen auch zukunftsfähige Plattenbaugebiete zählen, beginnen vielerorts zunehmend auf die gesamte Stadtstruktur auszustrahlen. Dabei tragen Altbauquartiere häufig zu einer verstärkten Identitätsbildung der Städte bei. Diese positiven Wirkungen wurden im Zusammenwirken mit anderen Programmen der Städtebauförderung sowie mit wohnungsbestandsbezogenen Förderinstrumenten erzielt. In erster Linie betreffen die Aufwertungsmaßnahmen die Gestaltung öffentlicher Räume und Infrastrukturmaßnahmen, ein deutlich kleinerer Teil kommt der Gebäudesubstanz zugute.

Die Evaluierung konstatiert, dass der „Stadtumbau Ost“ in den kommenden Jahren unter ungünstigeren Rahmenbedingungen realisiert werden muss als zu Programmbeginn erwartet worden war, da in den Jahren 2007 bis 2020 in Ostdeutschland mit einem weiteren Rückgang der Haushaltszahlen zwischen 3% und 5% zu rechnen ist. Ohne weiteren Rückbau würde die Zahl der Leerstände von 780.000 im Jahr 2007 auf 1,42 Mio. Wohnungen im Jahr 2020 ansteigen. Diese Projektion der Leerstandsentwicklung macht laut Evaluierung deutlich, dass zur Verhinderung zusätzlicher Leerstände und zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Städte und der Wohnungsmärkte in den neuen Ländern auch künftig ein erheblicher Rückbaubedarf bestehen wird. Um das Ziel zu erreichen, den Leerstand bis 2020 nicht ansteigen zu lassen bzw. konstant zu halten und die erreichten Erfolge zu sichern, seien auch weiterhin erhebliche Förderanstrengungen sowohl im Bereich des Rückbaus als auch in der Aufwertung notwendig.

Die Förderung des Stadtumbaus in Ostdeutschland sollte nach den Ergebnissen der Evaluierung fortgesetzt werden.

Aufgrund der besonderen Aufgaben und Ziele sollte die Stadtumbauförderung dabei als eigenständiges Programm innerhalb der Städtebauförderung von Bund und Ländern fortgeführt werden, für das ein spezielles Budget vorgesehen ist.

Auch wenn auf absehbare Zeit aufgrund der demographischen und wirtschaftlichen Perspektiven der neuen Länder keine grundlegende Trendwende auf den Wohnungsmärkten in Sicht ist, sollte eine Verlängerung des Programms dabei laut Evaluierung zeitlich befristet werden. Eine Phase, die etwa der bisherigen Laufzeit des Programms entspricht, erscheint dabei laut Evaluierung angemessen, um die Akteure mit ausreichender Planungssicherheit auszustatten und weitere entscheidende Schritte des Stadtumbaus erfolgreich gehen zu können. Dies spricht für eine Verlängerung bis 2016 (Programmjahr der Städtebauförderung).

Ausgehend von der Bilanz der bisherigen Umsetzung des Stadtumbaus werden die Weichen für die Fortführung des Programms gestellt. Ein entsprechender Bericht des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird im Herbst 2008 veröffentlicht.

### Stadtumbau West

Der Stadtumbau West startete 2002 als Forschungsfeld mit Pilotprojekten in westdeutschen Städten. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass die Städte in Westdeutschland zunehmend durch den wirtschaftsstrukturellen Wandel und durch negative demographische Entwicklungen betroffen waren. Dabei wurden in 16 Pilotprojekten Strategien erprobt, wie den rückläufigen Entwicklungen in nicht mehr durch Wachstum geprägten Stadtregionen, Städten und Stadtteilen entgegengewirkt werden kann. Seit 2004 existiert ein eigenes Bund-Länder-Programm Stadtumbau West. Im Jahr 2007 wurden dabei 235 Kommunen mit Bundesfinanzhilfen in Höhe von 75 Millionen Euro bei der Bewältigung des demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandels unterstützt.

Die Projektlaufzeit des Forschungsfelds Stadtumbau West lief parallel zum Bund-Länder-Programm von Juni 2002 bis Juli 2008. Geklärt werden sollte, welche städtebaulichen

Herausforderungen sich für die Kommunen ergeben, die durch rückläufige Bevölkerungszahlen, überdurchschnittlichen Wohnungsleerstand, hohe Arbeitslosigkeit sowie wirtschaftliche Strukturschwächen geprägt sind. Geprüft werden sollte auch, ob das städtebauliche Instrumentarium und die Städtebauförderung für diese Aufgaben adäquat sind.

### Bilanz Forschungsfeld Stadtumbau West

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung konstatiert zum Ende der Projektlaufzeit in 2008, dass die Erfahrungen der Pilotstädte zeigen, dass ein konzeptioneller, kooperativer Ansatz die größten Prozessfortschritte im Stadtumbau erwarten lässt und dass es gelingen kann, in unterschiedlichen Gebietskulissen (in den Innenstädten, auf Gewerbe- und Militärbrachen sowie in Wohnquartieren unterschiedlichen Alters) sichtbare Stadtumbau-Erfolge zu erzielen. Ein entsprechender Bericht zu Stadtumbau West erschien im März 2008 unter dem Titel „Stadtumbau in 16 Pilotstädten – Bilanz im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West“ durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Die Bilanz konstatiert, dass das Forschungsfeld Stadtumbau West einen erheblichen Einfluss auf die Fachdiskussion und die öffentliche Wahrnehmung des Stadtumbaus in Westdeutschland ausgeübt hat. Zum Start des Forschungsfeldes Ende 2002 sei Stadtumbau auch in Westdeutschland noch vielfach mit Abriss von Wohngebäuden assoziiert worden. Heute dagegen werde Stadtumbau in Fachkreisen als eine Qualitätsoffensive für Innenstädte, Wohnquartiere und Brachflächen hervorgehoben, die vielfältige Formen der öffentlich-privaten Zusammenarbeit hervorbringt. Laut Bilanz verfügt der Stadtumbau mittlerweile in Westdeutschland über ein innovatives und positives Image, was nicht unerheblich auf die Pilotarbeiten der am Forschungsfeld beteiligten Kommunen zurückzuführen sei. Die Bilanz konstatiert dabei wesentliche Erkenntnisgewinne des Forschungsfeldes, die im Folgenden kurz angeführt werden.

Festgehalten wird vor allem, dass in westdeutschen Kommunen vielfältige Stadtumbau-Bedarfe vorliegen. Stadtweite strukturelle Wohnungsleerstände bleiben dabei in Westdeutschland voraussichtlich auf nur wenige Strukturkrisestädte konzentriert. Quartiersbezogene Wohnungsleerstände – häufig in hoch verdichteten Wohnsiedlungen mit Hochhäusern aus den 1960er/70er Jahren oder in Wohnungsbeständen der 1950er Jahre mit kleinen Wohnungen einfachen Standards – stellen dagegen einen deutlich häufiger anzutreffenden Typ konzentrierter Wohnungsleerstände dar. In manchen Quartieren kann diese Überhangsproblematik wegen z. B. verfehlter Belegungspolitik oder Insolvenzen von Eigentümern auch auf Einzelgebäude beschränkt bleiben. Zusätzliche Gebäudeüberhänge ergeben sich zudem mehr und mehr durch eine Unterauslastung von Infrastruktur durch Kinder und Jugendliche in Schulen und Kindergärten sowie in weiteren sozialen Einrichtungen wie Dorfgemeinschaftshäusern. In diesen Bereichen ist laut Bilanz allerdings insbesondere in der Kommunalpolitik häufig eine Reserviertheit festzustellen, diese Entwicklung zur Kenntnis zu nehmen. In westdeutschen Strukturkrisestädten sind darüber hinaus Industrie-, Gewerbe- bzw. Militärbrachen zu beobachten, die besondere städtebauliche Herausforderungen darstellen. Ebenso können Ladenlokale in Innenstädten und Stadtzentren sowie ehemalige Kaufhäuser strukturellen Leerstand aufweisen. Die beschriebenen Formen stellen dauerhafte Überhänge baulicher Anlagen dar wie sie § 171 a BauGB als Stadtumbau-Bedarfe feststellt. Das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West berücksichtigt die Bewältigung aller dieser konstatierten Formen als potenzielle Fördergegenstände.

Neben der Darlegung der auch weiterhin bestehenden Notwendigkeit des Stadtumbaus in Westdeutschland führt die Bilanz Best Practice Beispiele auf und leitet Voraussetzungen für gelingende Stadtumbauprozesse ab. Dabei werden unter anderem aufgeführt: Die Rolle städtebaulicher Entwicklungskonzepte für den Stadtumbau, die Funktion des Stadtumbaus als Qualitätsoffensive, die Bedeutung einer Kooperation mit den Eigentümern für den Fortschritt im Stadtumbau oder auch die Existenz „mächtiger“ Verwal-



## 6. vhw-Recherche

tungsstrukturen als Erfolgskriterium für den Stadtumbau (hohe Bedeutungszumessung des Stadtumbaus durch die Stadtspitze mit der Bereitstellung entsprechender Verwaltungsstrukturen).

### Nationale Stadtentwicklungspolitik

„Wir brauchen eine nationale Verständigung darüber, wie die wichtigen Themen der städtischen und gesellschaftlichen Zukunft behandelt werden sollen“, so fordert es der Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Wolfgang Tiefensee, in dem Memorandum auf dem Weg zu einer nationalen Stadtentwicklungspolitik. Die Nationale Stadtentwicklungspolitik ist mittlerweile ein Angebot an alle Verantwortlichen aus Politik, Verwaltung, planenden Berufen, Wirtschaft und Wissenschaft, sich zu den Themen Stadt, Zusammenleben in der Stadt, urbane Qualitäten und Good Governance zu Wort zu melden.

Sie will einerseits ‚organisierte Stimmen‘ zusammenbringen. Zum anderen will sie aber auch da zuhören, wo Engagement für Stadt und Gemeinschaft vor Ort stattfindet. Deshalb wendet sie sich auch an zivilgesellschaftliche Gruppen, Gewerkschaften, Kirchen, Sozialverbände und Medien. Alle, die an der Zukunft von Stadt und Region Interesse haben, sind eingeladen. Die Nationale Stadtentwicklungspolitik ist ein Gemeinschaftsprojekt.

Ausgangspunkt für die Nationale Stadtentwicklungspolitik ist die Idee der Europäischen Stadt als Raum-, Sozial- und Wertemodell. Zum einen wird die Europäische Stadt dabei als Erfolgsmodell betrachtet: als Kristallisationspunkt der ökonomischen Entwicklung, als ökologisch sinnvolle Siedlungsform und als funktionsfähige soziale und ethnische Integrationsmaschine. Andererseits wird auch, auf nationaler wie europäischer Ebene, die Suche nach einer neuen Balance betont: Zwischen ökonomischem Wachstum und nachhaltiger Entwicklung, zwischen baulicher Expansion und Bewahrung des historischen Erbes, zwischen sprunghafter Entwicklung der räumlichen Mobilität und Neubewertung von Nachbarschaft – um nur wenige wichtige Aspekte zu nennen. Gerade in Städten kulminieren

ökologische Herausforderungen: Klimawandel, Verkehrsemissionen, Freiflächenmangel, reduzierte Artenvielfalt, usw. Parallel – und zum Teil in Verbindung damit – verstärken sich soziale und kulturelle Differenzierungen: Die Unterschiede zwischen arm und reich, gebildet und ungebildet sowie einheimisch und fremd nehmen zwischen Städten und Stadtteilen dynamisch, zu – zum Teil bis hin zur Gefährdung der urbanen Integrationskraft. Ziel der nationalen Stadtentwicklungspolitik ist die Suche nach nationalen und europäischen Strategien und nach neuen Instrumenten mit dem Ziel, die wirtschaftliche Prosperität von Städten zu sichern, ohne deren urbane Qualitäten zu gefährden.

In Zusammenhang mit der nationalen Stadtentwicklungspolitik steht auch die **Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt**. Ihr Hauptanliegen ist die europaweite Verbreitung integrierter Stadtentwicklungspolitik und die Schaffung der dafür geeigneten Rahmenbedingungen auf nationaler und europäischer Ebene. Aspekte, die auch im Rahmen der nationalen Stadtentwicklungspolitik eine wesentliche Rolle spielen.

Zentrale Elemente der nationalen Stadtentwicklungspolitik sind die durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung organisierten Kongresse zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik in 2007 und 2008 und die Projektaufrufe zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Auf der Homepage [www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de](http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de) sind alle damit in Zusammenhang stehenden Aktivitäten gelistet. Der erste Projektaufruf zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik von 2007 führte zu 300 Interessensbekundungen, von denen 40 auf den Weg gebracht wurden. Ein zweiter Projektaufruf für Vorschläge lag zum 30. Juni 2008 vor. Die einzureichenden Projekte sollten insbesondere: Innovativ sein und in ihrem Aufgabenfeld dazu beitragen, neue Wege zur Lösung komplexer Herausforderungen zu beschreiten. Sie sollten partnerschaftlich konzipiert sein und möglichst viele Projektbeteiligte einbeziehen. Gesucht wurden dabei Projekte aus fünf Handlungsbereichen: Zivilgesellschaft, Soziale Stadt, Klimaschutz, Baukultur und Regionalisierung.

Der 2. Bundeskongress für Nationale Stadtentwicklungspolitik, der dieses Jahr am 17./18. April in München stattfand, stand im Zeichen der europäischen Stadt und dem europäischen Auftrag für die nationale Stadtentwicklungspolitik. Neben Vorträgen von Prof. Häußermann zur sozialen Dimension der europäischen Stadtentwicklung, Dr. Elisabeth Merk zur Münchener Stadtentwicklung, Schriftsteller Burkhard Spinnen zu Mode und Folklore in deutschen Städten, Prof. Nida-Rümelin mit philosophischem Beitrag zu Stadtgesellschaft und Demokratie und Beispiele zur europäischen Stadtentwicklung aus England, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Frankreich, Niederlande, Polen ging es dabei in vier Zukunftsarenen um Zivilgesellschaft und Soziale Stadt, Baukultur, Regionalisierung und Klimaschutz und um die Vorstellung von Projekten aus dem ersten Projektauftrag zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik. In den Arenen wurde der Bogen zur Beteiligungskultur mehrfach geschlagen. Die Rolle der Bürger war dabei vor allem die des Ideengebers. Eine institutionelle Einbindung im Sinne von Governance war in den vorgestellten Projekten nicht vorgenommen worden.

### Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm

Das Programm wurde zum 1. Januar 2007 durch die Einführung direkter Zuschüsse neben der Kreditvariante neu gestaltet und ausgeweitet. Das im Jahr 2001 aufgelegte CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Förderbank wurde im Februar 2006 für die kommenden vier Jahre auf rund 1 Mrd. Euro pro Jahr aufgestockt. Das ist fast eine Verdreifachung gegenüber der bisherigen Förderung. Wegen der hohen Nachfrage wurde das Programm für 2006 um weitere 350 Mio. Euro aufgestockt. So standen 2006 für Investitionen in den Klimaschutz rund 1,5 Mrd. Euro zur Verfügung. Details zum Programm sind auch im vorangegangenen Kapitel zu den Förderprogrammen der KfW aufgeführt.

Für gemeinnützige Organisationen, Kommunen und kommunale Zweckverbände steht ebenfalls seit dem 1. 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> geht zurück.

### PPP Task Force

Die PPP Task Force ist eine Projektgruppe des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), die Pilotprojekte im Bereich Public Private Partnership betreut. Sie übernimmt Aufgaben in den Bereichen, Pilotprojektbetreuung, Grundsatz- und Koordinierungsarbeiten, Öffentlichkeitsarbeit und Wissenstransfer. Ziel ist es, Pilotprojekte beratend zu begleiten. Im Blickfeld stehen dabei sowohl Projekte auf Bundesebene als auch Landes- und Kommunalprojekte. Die Projektverantwortung soll grundsätzlich bei den Projektträgern liegen. Die Task Force soll vor allem eine beratende Funktion übernehmen.

Die Zahl der PPP-Projekte in Deutschland ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. PPP (Public Private Partnership) etabliert sich immer mehr als besonders wirtschaftliche Beschaffungsvariante der Öffentlichen Hand. Es wurden bereits rund 90 PPP-Projekte im Hochbau mit einem Investitionsvolumen von rund 1,4 Mrd. Euro abgeschlossen. Etwa weitere 120 Projekte mit rund 6 Mrd. Euro Investitionsvolumen sind in Vorbereitung. Neben dem Hochbau werden PPP-Projekte auch in den Bereichen Verkehr, IT und Verwaltungsmodernisierung umgesetzt.

Angestrebt wird, einheitliche Standards für Ausschreibungsverfahren und Wirtschaftlichkeitsvergleiche sicherzustellen



## 6. vhw-Recherche

und fortzuentwickeln. Insbesondere für kommunale PPP-Projekte sind Fördermittel des Bundes vorgesehen, zum Beispiel zur Erstellung der Ausschreibungsunterlagen. Die Task Force soll in Abstimmung mit dem Lenkungsausschuss Grundsatzfragen aufgreifen und Lösungsvorschläge zur Verbesserung der PPP-spezifischen Rahmenbedingungen erarbeiten. Sie soll den Implementierungsprozess begleiten, indem sie die Beratung in den diversen Bund-Länder-Fachgremien unterstützt. Ziel ist, unter Beachtung der europarechtlichen Anforderungen bundeseinheitliche Regeln, Verfahren und Instrumente für die Umsetzung von PPP-Projekten zu entwickeln.

Angesichts des europäischen Harmonisierungsprozesses und der föderalen Strukturen in Deutschland ist zudem eine enge Abstimmung und Koordinierung der PPP-spezifischen Fragestellungen auf EU-Ebene, im nationalen Bereich zwischen Bund, Ländern und Gemeinden sowie in den verschiedenen Anwendersektoren erforderlich. Die Task Force soll hier eine Koordinierungsfunktion übernehmen und die Entwicklung eines Föderalen PPP-Kompetenznetzwerks forcieren. Dazu sind die Kommunikation mit und zwischen den regionalen und sektoralen Kompetenzzentren und Ansprechpartnern in Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft zu fördern.

---

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

---

- Bilanz zum 31. Dezember 2007
- Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2007

Berlin, den 01. September 2008

---

gez. Reinhart Chr. Bartholomäi  
Vorsitzender des Vorstandes

gez. Peter Rohland  
Hauptgeschäftsführer

# Bilanz zum 31. Dezember 2007

(mit Vergleichszahlen des Vorjahres)

## Aktiva

	31.12.2006		31.12.2007	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.887,00		133.560,50	
2. Geleistete Anzahlungen	35.612,73	42.499,73	0,00	133.560,50
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bürobauten	415.671,82		405.627,82	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.957,75	576.629,57	140.919,75	546.547,57
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen		33.233,97		33.233,97
		<b>652.363,27</b>		<b>713.342,04</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	130.558,17		182.045,23	
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	88.252,92		15.699,93	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	46.443,71	265.254,80	53.524,01	251.269,17
<b>II. Wertpapiere</b>				
Sonstige Wertpapiere		582.574,00		886.583,00
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>				
		257.062,93		254.659,64
		<b>1.104.891,73</b>		<b>1.392.511,81</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>7.930,75</b>		<b>7.571,20</b>
		<b>1.765.185,75</b>		<b>2.113.425,05</b>

## Passiva

	31.12.2006		31.12.2007	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Verbandsvermögen (Freie Eigenmittel)</b>		616.135,31		616.135,31
<b>II. Rücklagen</b>				
1. Freie Rücklage	239.404,90		355.328,46	
2. Rücklage für Umzug	0,00	239.404,90	122.000,00	477.328,46
<b>III. Bilanzgewinn</b>		237.923,56		228.183,06
		<b>1.093.463,77</b>		<b>1.321.646,83</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen	214.375,00		257.324,00	
2. Sonstige Rückstellungen	95.388,69	<b>309.763,69</b>	99.301,89	<b>356.625,89</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Erhaltene Anzahlungen	84.091,00		51.253,00	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	215.464,54		244.398,42	
3. Sonstige Verbindlichkeiten	62.402,75	<b>361.958,29</b>	139.500,91	<b>435.152,33</b>
		<b>1.765.185,75</b>		<b>2.113.425,05</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2007

mit Vergleichszahlen des Vorjahres

1. **Mitgliederbeiträge, Spenden**
2. **Ergebnis aus Lehrgängen**
  - a) Erlöse
  - b) Aufwendungen mit Einzelkostencharakter
3. **Ergebnis Qualitätsmanagement Fortbildung**
  - a) Erlöse
  - b) Aufwendungen mit Einzelkostencharakter
4. **Ergebnis aus Adressdatenbank**
  - a) Erlöse
  - b) Aufwendungen mit Einzelkostencharakter
5. **Ergebnis aus Seminarverwaltung**
  - a) Erlöse
  - b) Aufwendungen mit Einzelkostencharakter
6. **Ergebnis aus Forum Wohneigentum**
  - a) Erlöse
  - b) Aufwendungen mit Einzelkostencharakter
7. **Ergebnis aus Wissenschaftsarbeit**
  - a) Erlöse
  - b) Aufwendungen mit Einzelkostencharakter
8. **Ergebnis aus Veranstaltungen**
  - 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. **Steuern vom Einkommen und Ertrag**
17. **Kaufmännischer Jahresüberschuss**
18. **Jahresüberschuss**
19. **Bilanzgewinn**
20. **Einstellungen in die Rücklagen**
21. **Bilanzgewinn nach Einstellung in Rücklagen**

2006		2007	
Euro		Euro	
	382.436,37		384.765,90
6.689.266,19		7.636.545,53	
-5.424.803,14	1.264.463,05	-5.918.521,24	1.718.024,29
195.000,00		220.000,00	
-195.000,00	0,00	-220.000,00	0,00
214.852,76		254.575,96	
-145.000,00	69.852,76	-165.000,00	89.575,96
125.000,00		125.000,00	
-125.000,00	0,00	-130.000,00	-5.000,00
11.510,89		12.048,58	
-94.406,58	-82.895,69	-95.617,31	-83.568,73
82.780,80		37.750,53	
-537.038,49	-454.257,69	-649.677,89	-611.927,36
124.598,00		72.260,00	
-213.464,62	-88.866,62	-128.614,21	-56.354,21
	136.719,88		94.509,13
	-450.711,41		-689.771,62
	-94.555,04		-119.581,75
-338.892,67		-364.560,34	
-35.224,04	-374.116,71	-53.037,82	-417.598,16
	-43.297,71		-48.601,70
	-48.838,04		-65.207,53
	-466.252,46		-531.407,39
	27.167,41		43.026,08
	-5.177,00		-3.867,00
	0,00		-15,20
	0,00		-225,04
	<b>237.923,56</b>		<b>228.183,06</b>
	<b>237.923,56</b>		<b>228.183,06</b>
	<b>237.923,56</b>		<b>228.183,06</b>
	-237.923,56		-228.183,06
	0,00		0,00



## 5. vhw-Geschäftsstellen

### 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

---

Neefestraße 2a • 53115 Bonn  
Tel.: 0228 72 59 9-0 • Fax: 0228 72 59 9-19  
Bonn@vhw.de

### vhw - Dienstleistung GmbH

---

Neefestraße 2a • 53115 Bonn  
Tel.: 0228 72 59 9-30 • Fax: 0228 72 59 9-19  
Verlag@vhw.de

### Geschäftsstellen

---

#### Baden-Württemberg

---

Gartenstraße 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 39-31 • Fax: 089 29 16 39-32  
gst-by@vhw.de

#### Region Nord

---

##### Niedersachsen/Bremen Schleswig-Holstein/Hamburg

Sextrostraße 3 • 30169 Hannover  
Tel.: 05 11 98 42 25-0 • Fax: 0511 98 42 25-19  
gst-ns@vhw.de  
gst-sh@vhw.de

#### Nordrhein-Westfalen

---

Neefestraße 2a • 53115 Bonn  
Tel.: 0228 7 25 99-40 • Fax: 0 22 8 - 7 25 99-49  
gst-nrw@vhw.de

## Region Ost

---

### **Berlin/Brandenburg**

Ernst-Reuter-Haus  
Straße des 17. Juni • 11410623 Berlin  
Tel.: 030 39 04 73-30 • Fax: 030 39 04 73-39  
gst-bb@vhw.de

### **Mecklenburg-Vorpommern**

Ernst-Reuter-Haus  
Straße des 17. Juni 114 • 10623 Berlin  
Tel.: 030 39 04 73-22 • Fax: 030 39 04 73-39  
gst-mv@vhw.de

### **Sachsen**

Petersstraße 39/41 • 04109 Leipzig  
Tel.: 0341 9 84 89-10 • Fax: 0341 9 84 89-11  
gst-sn@vhw.de

### **Sachsen-Anhalt**

Ernst-Reuter-Haus  
Straße des 17. Juni 114 • 10623 Berlin  
Tel.: 030 39 04 73-22 • Fax: 030 39 04 73-39  
gst-st@vhw.de

### **Thüringen**

Lohsenring 12/2 • 04626 Schmölln  
Tel.: 0341 98 48 9-24 • Fax: 0341 98 48 9-23  
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 49-61 • 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](http://www.vhw.de)  
[bund@vhw.de](mailto:bund@vhw.de)

Redaktion: Ruby Nähring

Gestaltung: DruckVogt GmbH, Berlin

Fotos: vhw, Foto Peter Stubbe  
Titelcollage: Verbandspolitik.  
Leipziger Wohnungsbaugesellschaft mbH, Leipzig

Druck: DruckVogt GmbH, Berlin  
1. Auflage, September 2008

