

Gebündelte Lobbyarbeit

Bundesarbeitsgemeinschaft der Deutschen Immobilienwirtschaft gegründet
– Kritik am selbsternannten Berliner Dachverband

An Negativschlagzeilen zum politischen und gesamtwirtschaftlichen Umfeld der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben sich Brancheninteressierte und Brancheninsider längst gewöhnt. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft scheint in der politischen Wahrnehmung keinen hohen Stellenwert zu haben. Man müsse besser mit den Politikern kommunizieren und die eigene wirtschaftliche Leistung effizienter hervorheben, so viele Branchenrepräsentanten. Das soll sich nun ändern. Gleich zwei Neugründungen sind im ersten Quartal diesen Jahres zu verzeichnen. Mit ganz unterschiedlicher Basis und Resonanz.

"Es herrscht völlige Unkenntnis darüber, welchen Einfluss die Immobilienberufe auf unser Leben haben", bedauerte schon vor langer Zeit Prof. Karl-Werner Schulte, Inhaber des Stiftungslehrstuhls Immobilienökonomie an der ebs Schloss Reichartshausen. Der wirtschaftliche und politische Druck auf die Branche ist mittlerweile so stark geworden, dass sich die führenden Verbände entschlossen haben, ihr ökonomisches Gewicht in der Öffentlichkeit und gegenüber den Politikern transparenter zu machen. Jetzt soll Bewegung in die Lobbyarbeit der Immobilienbranche kommen.

Gemeinsame Plattform

Seit Anfang April haben sich die fünf wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbände enger zusammengeschlossen und die Bundesarbeits-



gemeinschaft der Deutschen Immobilienwirtschaft gegründet. Gründungsmitglieder sind der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, RDM Ring Deutscher Makler, VDM Verband Deutscher Makler und Haus & Grund Deutschland Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Bereits in der Vergangenheit arbeiteten diese fünf Verbände in gemeinsamen Initiativen auf Bundesebene zusammen. Durch die Gründung der Bundesarbeitsgemeinschaft der Deutschen Immobilienwirtschaft ist eine gemeinsame Plattform als Institution geschaffen worden.

Ziel des Zusammenschlusses sei es, so die Vertreter der Spitzenverbände, die politischen, rechtlichen und steuerlichen

Rahmenbedingungen der deutschen Immobilienwirtschaft ihrer herausragenden volkswirtschaftlichen Bedeutung entsprechend zu verbessern. Dementsprechend ist eines der ersten Handlungsfelder die aktuelle Steuerdebatte und die Diskussion um die Einbeziehung der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Belange in die Fortentwicklung der Altersvorsorge.

Den jährlich wechselnden Vorsitz der Arbeitsgemeinschaft übernimmt zunächst der BFW-Vorsitzende Gerd Koppenhöfer, sein Stellvertreter ist GdW-Präsident Lutz Freitag.

Ärger um "Dachverband"

Auf ein negatives Echo stieß bei den fünf Spitzenverbänden die Nachricht, dass sich Ende Januar in Frankfurt ein "Bundesverband der Deutschen Im-

mobilienswirtschaft" gegründet hat. Die Branche erfuhr davon nur in Form einer kurzen Zeitungsnotiz. Die führenden Branchenverbände wie beispielsweise GdW, RDM oder VDM wurden vorab nicht mit an den Tisch gebeten. Zwar will der neue Bundesverband laut Satzung die "Interessen der gesamten Immobilienwirtschaft" fördern, doch zum Gründungskreis zählten hauptsächlich hochrangige Manager offener Immobilienfonds. Nicht umsonst wird von einem Fehlstart gesprochen. Da ein Verbandsname widerspiegeln muss, was hinter ihm steht, prüft der RDM juristische Schritte wegen der Namensgebung. Einen weiteren Stolperstein sehen die Vertreter der etablierten Verbände in der Frage der Organisation des neuen Bundesverbandes. Weder gibt es bisher das Berliner Büro, noch Vollzeitkräfte oder gar ein für den Umfang der geplanten Aufgaben ausreichendes Budget. GdW-Präsident Lutz Freitag fasst die Situation deshalb auch so zusammen: "Die Branche benötigt keinen weiteren Verband. Ein neuer Verband führt nur zu einer weiteren Zersplitterung der Interessenvertretung und schwächt tendenziell die Lobbyarbeit für die gesamte Branche".

Das Unternehmensportrait
Ulmer Wohnungsunternehmen stellen sich vor
Seiten 4 und 5

Bundesverdienstkreuz für vbw-Präsident Burkhardt



In seinem Heimatort Schriesheim wurde Anfang April Senator E. h. Gerhard A. Burkhardt, Präsident des vbw, das Verdienstkreuz am Bande des Ver-

dienstordens der Bundesrepublik Deutschland überreicht. Die offizielle Zeremonie übernahm in Vertretung von Bundespräsident Rau der Landrat des Rhein-Neckar-Kreises, Dr. Jürgen Schütz. Er betonte in seiner Laudatio, dass Burkhardt diese hohe Auszeichnung nicht als erfolgreicher Ma-

nager der Familienheim Rhein-Neckar oder der Wohnbau Lützen in Sachsen erhalte, sondern für sein ehrenamtliches Engagement. Dies erstreckte sich

vor allem auf den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen. Burkhardt habe die Fusion des badischen und der württembergischen Verbände zu Ende geführt und den Verband damit zu einem angesehenen Akteur der Wohnungspolitik gemacht. Nach der "Wende" 1989 habe Burkhardt besonders in Sachsen der Wiedergründung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern zum Erfolg verholfen. An der Feierstunde nahm auch die Spitze des vbw teil. Gerhard Burkhardt (Bild Mitte) gratulierten (von links nach rechts) Thomas Wolf (Prüfungsdirektor), Wolfgang D. Heckeler (Vorsitzende des Verbandsrates), Bruno Ruess (stellv. Vorstandsvorsitzender) und Prof. Wolfram Mutschler (Verbandsdirektor).

Aus dem Inhalt:

- Gebündelte Lobbyarbeit
- Kabel kontra Digitalfernsehen?
- WMS mit neuem Partner
- Hochschul-Nachrichten
- Wo liegen die Grenzen? Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weiter unter Druck
- Verbandstag 2003 in Ulm
- Karriere in der Wohnungswirtschaft
- Buchtipps
- Frühjahrs-Termine
- 100 Jahre Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Digital schaut mancher in die Röhre

Kabel ist wichtigstes Transportmedium in Deutschland

Film und Fernsehen sind die liebsten Feierabendbeschäftigungen der Deutschen. Drei Stunden schaut der typische Bürger täglich fern. Fernsehen ist damit das Freizeitvergnügen schlechthin. Nach den Berechnungen der Gesellschaft für Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik gibt es in 98 Prozent aller Haushalte einen Empfänger, das sind rund 55 Millionen Geräte in Deutschland. Ebenso wichtig wie die Wahl des passenden Apparates ist mittlerweile die Frage nach der Art und Weise des Fernsehempfangs. Die große Mehrheit der Zuschauer nutzt das Kabelnetz (55 Prozent der Haushalte), danach kommen Satellit (36 Prozent) und terrestrischer Empfang (9 Prozent) über Zimmer- oder Dachantenne. Als große Herausforderung wird die Digitalisierung des Fernsehens auf den verschiedenen Übertragungswegen angesehen. Doch auch digital ist nicht alles Gold was glänzt.

Für mehr als die Hälfte der deutschen Haushalte ist der Kabelanschluss die erste Wahl. In neun von zehn Wohnungen der rund 3.200 Wohnungsunternehmen, die in den Mitgliedsverbänden des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen organisiert sind, ist ein Breitbandkabelnetz installiert. Denn es ist allgemein bekannt, dass die Vermarktungsfähigkeit einer Wohnung immer mehr davon abhängt, ob den Mietern ein inhaltlich und preis-

lich attraktives Fernseh- und Dienstleistungsangebot offeriert werden kann. Die WMS Wohnmedia Service GmbH informiert und berät seit Jahren darüber, wie sich Wohnungsunternehmen die für eine aktive Einflussnahme notwendigen Marktkenntnisse und Rechte sichern können.

Die Vorteile des Kabelanschlusses liegen laut ANGA (Verband privater Kabelnetzbetreiber) in der Wand: Er funktioniert verlässlich und qualitativ unübertroffen, ist extrem nutzerfreundlich und bietet spannende Perspektiven für die multimediale Welt von morgen.

Mit dem Kabel Zugang zu allen Signalquellen

Doch jetzt scheint es, als würde die Attraktivität des Breitbandkabels durch die Rivalität von Ersatzprodukten wie WLAN, DSL und DVB-T (Digital Video Broadcasting-Terrestrial) leiden. Die Vorzüge des digitalen Fernsehens, wie Bildschärfe, Tonqualität und Programmvielfalt, werden gerne hervorgehoben. Für Kabelkunden kommen noch vielfältige individuelle Gestaltungsmöglich-

keiten hinzu. Gerade fremdsprachige Spartenprogramme werden gemäß den Mieterwünschen von den Wohnungsunternehmen im vbw in großer Vielfalt angeboten.

Auch für absehbare Entwicklungen wie das mögliche Zusammenwachsen von Fernsehen und Internet und Video-on-Demand sind Kabelkunden gut gerüstet. Doch das wichtigste Argument für das Kabel ist: Das Wohnungsunternehmen kann frei entscheiden, welcher Vor-

„ Ich schalt die Glotze an, happiness, flutsch, flutsch, fun, fun, ich glotz von Ost nach West, ich kann mich gar nicht entscheiden, ist alles so schön bunt hier!

Ich glotz' TV
Ich glotz' TV „
(Nina Hagen)

lieferant (Satellit, Kabel oder DVB-T) oder welche Kombination von Vorlieferanten den Wünschen seiner Mieter am ehesten gerecht wird. Dem Mieter ist es letztlich egal, aus welcher Signalquelle sein Programm kommt. Hauptsache, die Preisgestaltung und die Angebotsvielfalt stimmt. Wo bereits Kabelnetze bis in die Haushalte hinein existieren, bedeutet Kabelfernsehen für neue Mieter schlicht "plug and play" – Stecker in die Anschlussbuchse, und los geht's. Egal für wie viele Fernseher und Radiogeräte.

Dagegen brachte die schöne neue Welt

des digitalen Fernsehens bereits manchem Fernsehzuschauer Verdruss. Im Großraum Berlin/Potsdam, wo seit wenigen Monaten das digitale terrestrische Fernsehen startete, häufen sich die Beschwerden. Zwar betrifft die Umstellung in Berlin nur 150.000 Antennenhaushalte. Doch bis spätestens 2010 soll in allen Bundesländern das DVB-T Einzugs halten.

DVB-T als Rivale für den Kabelmarkt?

Stakkatobilder und weggebliebener Ton treiben den Kabelfernsehanbietern in Berlin die Kunden zu. Sofern die betroffenen Fernsehzuschauer das DVB-T Signal überhaupt empfangen konnten, haben häufig Handys und Haushaltsgeräte wie Kühlschränke und Waschmaschinen den DVB-T Empfang gestört.

Mancher warnt bereits vor den Schattenseiten der schönen neuen Digital-Welt. "Ich sehe die Radio- und TV-Vielfalt durch die Digitalisierung gefährdet, denn die Umstellung erfordert Geld, Anstrengung und einen langen Atem", sagt Walter Berner von der baden-württembergischen Landesanstalt für Kommunikation. Das Interview auf dieser Seite mit Dr. Norbert Lenge, Geschäftsführer der Bosch Breitbandnetze GmbH, zeigt sowohl Wohnungsunternehmen wie auch Mietern, mit welchen Problemen und Kosten sie bei DVB-T rechnen müssen.

DVB-T: Nicht alles Neue bedeutet Fortschritt



Dr. Lenge, was bedeutet DVB-T in Berlin?

Fernsehen ist des Mieters wichtigstes Gut – fast jedenfalls. So stellt sich die Wohnungswirtschaft berechtigterweise die Frage, welche Versorgung für die Mieterschaft gewählt werden soll. Nachdem über Kabel und Satellit schon lange Digitalfernsehen verbreitet wird, erfolgt jetzt die Umstellung des terrestrischen Sendebetriebs von analog auf digital DVB-T (Digital Video Broadcasting-Terrestrial), also die Übertragung digitaler Fernsehprogramme über Antenne.

Abgelöst wird das bisherige analoge terrestrische Fernsehen, das etwa 150.000 Haushalte im Ballungsraum Berlin/Potsdam bisher über ihre Zimmer- oder Dachantenne empfangen konnten. Diese Haushalte können zukünftig bis zu 24 digitale Programme empfangen. Das klingt zunächst nach einem großen Programmangebot. Unsere Erfahrung hat jedoch gezeigt, dass die meisten Kunden mehr als 35 Programme wünschen. Bosch bietet im Kabel bis zu 52 Programme an. Sollte man auf DVB-T umsteigen, so wird man viele liebgelebte Programme nicht mehr empfangen können.

Was bietet der zusätzliche Verbreitungsweg des Fernsehens noch für die Nutzer? Bei der Frage nach dem Verbreitungs-

weg geht es nicht nur um die "klassischen" Fernsehprogramme. Fremdsprachenprogramme, die heute im Kabel sowohl analog als auch digital angeboten werden, finden über DVB-T keine Verbreitung. Dasselbe gilt für Zusatzdienste wie Homeshoppingprogramme und Spartenkanäle wie z.B. Travel-Shop. Sie sind auf spezielle Interessengruppen zugeschnitten und erfreuen sich wachsender Beliebtheit.

Ebenfalls nicht über DVB-T erhältlich sind Zusatzdienste wie High-Speed-Internet und Video-on-Demand, wie sie bereits über Kabel realisiert werden. Auch ein Mieterinformationskanal kann nicht angeboten werden.

Es ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren mehrere hundert Fernsehprogramme, Spartenkanäle und Zusatzdienste verfügbar sind. Ihre Auswahl werden Kunden dann selbst treffen können, indem sie sich beispielsweise für zusätzliche spezielle Programmpakete entscheiden.

Welche Aufwendungen kommen auf die Mieter zu, die die neue Technik nutzen möchten?

Grundvoraussetzung für den Empfang des digitalen terrestrischen Fernsehens ist der Kauf einer so genannten Set-Top-Box (S-T-B), unabhängig davon, ob man über eine Dachantenne oder Zimmerantenne empfängt. Diese muss für jedes Endgerät gekauft werden, d. h. für jedes einzelne Fernsehgerät. Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 2,5 TV-

Geräten pro Haushalt und einem Kaufpreis von 200 Euro pro Box kommt man leicht auf Anschaffungskosten von mehreren hundert Euro. Umgerechnet kann man dafür einige Jahre Kabelfernsehen beziehen. Abgesehen davon, dass für viele Haushalte der Kauf einer Box durchaus eine finanzielle Belastung darstellt.

Will man gleichzeitig fernsehen und per Videorekorder aufzeichnen, muss auch der Videorekorder mit einer eigenen S-T-B verbunden sein. Hier zeigt sich der Vorteil des Kabels: Mehrere Geräte in einem Haushalt können von einem Fernsehanschluss versorgt werden. Und das gleichzeitige Aufnehmen eines anderen Senders ist ebenfalls ohne weiteres möglich.

Darüber hinaus muss man sich heute bei einer S-T-B auf einen technischen Standard festlegen, obwohl gerade bei der Entwicklung der Dienste und Boxen der Markt stark in Bewegung ist und sich die Eigenschaften der Boxen stark unterscheiden.

Das Besondere in Berlin ist die kurze Zeitspanne, in der die Umstellung erfolgt. Am ersten November letzten Jahres wurden die ersten acht Sender umgestellt, ab August 2003 wird der Empfang analoger Sender beendet. Dann bleibt der Bildschirm ohne Set-Top-Box schwarz.

Worauf muss man als Vermieter besonders achten?

"Kein Empfang im Hinterhof", so oder ähnlich könnte die Diagnose lauten, steht einem Mieter lediglich die Zim-

merantenne zur Verfügung. Denn in diesem Fall ist eine problemlose Fernsehübertragung nicht sicher gewährleistet. Höhere Nachbarhäuser, dicke Mauern oder die Lage der Wohnung erschweren oder verhindern die Signalübertragung. Dies weiß der Kunde erst, wenn er seine Set-Top-Box anschließt – das Risiko trägt er selbst.

Der Vermieter muss jedem Mieter einen Fernsehempfang garantieren, sei es über Kabel, Gemeinschaftsantenne oder Satellit. Mit DVB-T ist dies nicht so sicher gewährleistet wie beispielsweise beim Kabel – da ist es egal, in welchem Hof eine Wohnung liegt.

In Berlin gab es erhebliche Schwierigkeiten, wie den Medien zu entnehmen war. In manchen Gegenden gab es streckenweise keinen Empfang.

Die Bosch Breitbandnetze GmbH bietet in größeren Kabelfernsehtetzen erfolgreich High-Speed Internet an. Kann DVB-T diese Entwicklung beeinflussen?

Dieser sehr schnelle Zugang ins Internet wird von der Wohnungswirtschaft mehr und mehr für ihre Mieter gefordert. Es gilt: Je größer das versorgte Wohngebiet, desto eher kann die zukunftsweisende, aufwändige Technik vom Kabelnetzbetreiber installiert werden. Dabei können mehrere Gesellschaften oder Genossenschaften versorgt werden. Sollte sich die Wohnungswirtschaft für den massiven Einsatz von DVB-T entscheiden, führt dies dazu, dass die nicht verkabelten Inseln immer größer werden.

Fortsetzung auf Seite 3

Start in eine neue strategische Partnerschaft

WMS will deutschlandweit beraten

Die WMS Wohnmedia Service GmbH hat sich neu strukturiert und damit die Basis für ihre Beratungsleistungen erweitert. Sie ist nun ein Gemeinschaftsunternehmen des vbw, des vtw Verband Thüringer Wohnungswirtschaft e.V., Erfurt, und der Bosch Gruppe. Das Gemeinschaftsunternehmen ist offen für weitere Partner.

Zu Geschäftsführern der WMS Wohnmedia Service GmbH sind Prof. Wolfram Mutschler (vbw) und Norbert Nareyke (vtw), beide Verbandsdirektoren, sowie Klaus P. Jurjanz von Bosch Breitbandnetze bestellt worden. Sitz der Gesellschaft ist Berlin. Niederlassungen gibt es in Stuttgart und in Erfurt. Dazu Büros in München und Dresden.

Das Breitbandkabel hat für die multimediale Zukunft in der Wohnungswirtschaft eine sehr hohe Relevanz. Daher wurde bereits im Herbst 1998 die WMS als Tochterunternehmen von vbw und der Bosch Gruppe als Gemeinschaftsunternehmen für Breitbandkommunikation gegründet. Ziel der WMS war es seit der Gründung, die Basis dafür zu schaffen, dass sowohl der Wohnungsbestand als auch die Neubauten mit einem modernen und leistungsstarken Kommunikationsnetz ausgestattet sind. Damit sichert die Wohnungswirtschaft eine zukunftsfähige Infrastruktur zu wirtschaftlich und technisch optimalen Bedingungen. Mittlerweile hat sich die WMS über Baden-Württemberg hinaus

einen guten Ruf als Beratungsunternehmen erworben. So gut, dass auch andere GdW-Regionalverbände Interesse bekundeten.

Auch nach der Neugründung bleibt die operative Tätigkeit der Gesellschaft regional strukturiert. Schwerpunkte sollen auch weiterhin die kompetente Beratung der Unternehmen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft für eine moderne und solide Medienversorgung der Haushalte und die Information über Veränderungen des Marktes sein. Damit verbunden sind Empfehlungen zum unternehmerischen Handeln. Besondere Betonung liegt bei der WMS darauf, dass die Angebote an die Unternehmen individuell und produktneutral erfolgen. Auch zukünftig sollen Vortragsreihen mit Fachleuten der Branche und Informationsveranstaltungen angeboten werden.

Der Austausch mit den regionalen Fachorganen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft und des GdW hilft, den Unternehmen abgestimmte und allgemeingültige Empfehlungen und entsprechende Handlungswerkzeuge für die Auswahl individueller Lösungen vor-

zulegen, ist man in der Geschäftsführung der WMS überzeugt. Die Partnerschaft mit Bosch sichert wie bisher das technische Know-how und die solide Marktkenntnis. Darüber hinaus wird Wert gelegt auf die Einbeziehung der Kompetenz der Regulierungsbehörde, der Landesmedienanstalten, der Rechtspflege und der Kommunalpolitik.



WMS Wohnmedia Service GmbH

Sitz der Gesellschaft: Berlin
Bismarckstraße 71
10627 Berlin (Charlottenburg)
Telefon (030) 33 88-1940
Telefax (030) 33 88-1912
e-mail: info@wms.de

Niederlassung Stuttgart
Herdweg 52
70174 Stuttgart
Telefon (0711) 163 45-30
Telefax (0711) 163 45-37
e-mail: mutschler@vbw-online.de
www.wms.de

Kurz notiert

- Zürich bleibt erneut die Stadt mit der höchsten Lebensqualität. Den zweiten Platz teilen sich laut einer Studie der Personalberatungsfirma Mercer Human Resource Consulting, London, die Städte Wien und Vancouver, danach folgen Genf und Sydney. Den fünften Platz teilen sich München, die Finanzmetropole Frankfurt, Kopenhagen, Auckland in Neuseeland und Bern. Insgesamt wurden 215 Städte nach 39 Kriterien gemessen.

- Menschen aus stark mit Verkehrslärm belasteten Wohngebieten sind häufiger wegen Bluthochdrucks in ärztlicher Behandlung als jene, die an weniger belasteten Straßen wohnen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Robert-Koch-Instituts (www.rki.de) im Auftrag des Umweltbundesamtes (www.umweltbundesamt.de). Besonders deutlich sei der Zusammenhang zwischen Bluthochdruck-Behandlungen und der nächtlichen Lärmbelastung. Menschen, die nachts vor ihrem Schlafzimmerfenster einen mittleren Schallpegel von 55 Dezibel oder mehr hatten, haben demnach ein fast doppelt so hohes Risiko, wegen Bluthochdrucks in Behandlung zu sein, wie jene, bei denen der Geräuschpegel unter 50 Dezibel lag. Insgesamt nahmen an der Studie 1.700 Berliner teil.

- Andererseits zeigt eine Studie des Instituts für Demoskopie Allensbach, dass die Lärmbelastung in der Wohnung und am Arbeitsplatz zurückgegangen ist. Während 1960 erst 65 Prozent der Deutschen ihre Wohnsituation als "ruhig" bezeichneten, sind es jetzt 72 Prozent. Die Zahl derjenigen, die darunter leiden müssen, dass es in ihrer Wohnnähe oft Störungen gibt, ist von 8 auf 4 Prozent gesunken. Selbst in einer Großstadt wie Berlin sagen immerhin 64 Prozent, dass sie in ihrer Wohnung nicht unter Lärm leiden. Wenn es doch zu laut ist, ist Straßenlärm (68 Prozent) die häufigste Ursache, gefolgt von lauten Nachbarn (18 Prozent) und Kindern (16 Prozent).

- Alleinlebende sind "Hightechmuffel", wer hätte das gedacht? Zwar sind grundsätzlich PCs und Handys in deutschen Haushalten weiter auf dem Vormarsch, denn 57 Prozent aller privaten Haushalte verfügen über einen PC, sieben von zehn Haushalten über ein Mobiltelefon, so die Mitteilung des Statistischen Bundesamtes (www.destatis.de). Deutliche Unterschiede zeigen sich je nach Haushaltstyp: PC-Muffel sind allein Lebende, nur 37 Prozent haben einen PC. Allein Erziehende und Paare kommen auf 73 bzw. 90 Prozent! Ähnlich sieht es bei allein Lebenden mit dem Handy aus: nur 54 Prozent besitzen eines, aber 80 Prozent der Alleinerziehenden und der Paare.

Fortsetzung von Seite 2:
Nicht alles Neue bedeutet Fortschritt

Dadurch sinkt natürlich die Chance, High-Speed-Internet übers TV-Kabel flächendeckend einzuführen.

Gibt es aus Ihrer Sicht Bedenken bei DVB-T bezüglich der Umweltverträglichkeit?

Last but not least gibt es bei DVB-T starke Bedenken wegen Strahlung. Kritiker murren, dass "am Alexanderplatz zukünftig der Schnee schmilzt". Damit so viel Haushalte wie möglich in einem großen Sendegebiet erreicht werden können, ist eine hohe Sendeleistung erforderlich. Zwar werden viele Sendestandorte mit kleinerer Leistung entstehen, dies führt aber lediglich zu "geteiltem Leid". Denn eines ist unbestritten: Der Elektrosmog in unserer Umwelt wird zunehmen.

Trotz einiger Vorteile von DVB-T, die in den Medien genannt werden, ist die Einführung dieses Verbreitungsweges letztendlich keine Alternative zum Kabel. Das Kabel ist und bleibt zukunftstauglich. Betrachtet man die Vorteile des Kabels, wird man feststellen: Vieles wird für viele besser.

Das Interview führte

Klaus P. Jurjanz, Geschäftsführer der WMS Wohnmedia Service GmbH

Hochschul-Nachrichten

Schnell sein muss, wer sich zum Thema Immobilien-Rating an der FH Nürtingen qualifizieren möchte. Die Weiterbildungsakademie der Fachhochschule bietet ab Mai bundesweit zum ersten Mal eine umfassende Qualifikation rund um das Immobilien-Rating als Intensivlehrgang an. Als Kooperationspartner wirken das EIPOS, Europäisches Institut für Postgraduale Bildung an der TU Dresden e.V., und das Beratungsunternehmen Liebchen Consulting in Berlin mit. Mit dem neuen Fortbildungslehrgang zum "Finance & Real Estate Rating Analyst" (FIRST) werden Mitarbeiter aus der gesamten Immobilien- und Finanzbranche auf die neuen Szenarien nach Basel II vorbereitet. Informationen gibt es unter www.first-analyst.de oder über die Weiterbildungsakademie an der Fachhochschule Nürtingen, Telefon (07022) 929-228, Mail waf@fh-nuertingen.de.

"E-Business in der Realität" ist der Titel des 27. Tags der Immobilie an der FH Nürtingen, der am 16. Mai stattfindet. Die Veranstaltung will anhand unterschiedlicher Praxisberichte dem Nutzen von E-Business in der betrieblichen Realität der Immobilienbranche nachgehen. Ob die Bürgerkarte der Stadt Ulm der passende Schlüssel zum virtuellen Rathaus ist oder das virtuelle Bauamt der Stadt Esslingen reale Bauvorhaben

vorbringt, wird ebenso erläutert wie die elektronische Beauftragung von Handwerkern. Konkrete Beispiele zur visuellen Kommunikation im Web runden den Vortragsvormittag ab. Der 27. Tag der Immobilie wird gemeinsam von der FH Nürtingen, dem Hochschulbund Nürtingen/Geislingen und dem vbw-Tochterunternehmen AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft veranstaltet.

Die Studienplatzvergabe für Immobilienwirtschaft an der FH Nürtingen / Geislingen hat sich geändert. In ganz Baden-Württemberg gelten ab sofort neue Spielregeln für die Bewerber um einen Studienplatz zum Wintersemester 2003/2004. Zukünftig wählen die Hochschulen ihre Studierenden selbst aus. Für Bewerber um einen Studienplatz der Immobilienwirtschaft an der FH Nürtingen am Standort Geislingen gilt: 90 Prozent der Studienplätze werden nach einem neuen Verfahren vergeben, beim dem ein Auswahltest die maßgebliche Rolle spielt. Die einfache Bewerbung mit einem Abiturzeugnis genügt nicht mehr für das Vergabeverfahren. Für das Wintersemester 2003 / 2004 war der Anmeldeschluss zum "Studierfähigkeitstest" bereits am 15. April. Der Bewerbungsschluss an der FH Nürtingen bleibt der 15. Juli 2003.

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Aufbau eG Vom Passivhausbau bis zur Altstadthausanierung

Ulmer Wohnungsunternehmen stellen sich vor

An genialen Vordenkern, Konstrukteuren und Tüftlern wie Albert Einstein, Karl Kässbohrer oder Robert Bosch hat es in Ulm nie gefehlt. Die Münsterstadt wirkt wie ein Magnet: jährlich wächst die Zahl der Einwohner, die Zahl der Gewerbebetriebe steigt und die Namen der großen Unternehmen vor Ort sprechen für die "Innovationsstadt".

Laut einer Umfrage des Nachrichtenmagazins Focus nimmt Ulm den achten Platz im Vergleich unter 543 deutschen Städten und Kreisen ein. Als Milieu für Kinder steht die Münsterstadt der Umfrage nach sogar ungeschlagen auf Platz 1. Mit einer Passivhausiedlung und der Erschließung neuer, lebendiger Stadtteile macht Ulm auch in der Wohnungswirtschaft von sich reden.

Am 8. und 9. Mai 2003 wird der vbw den Verbandstag in Ulm abhalten und zur städtebaulichen Exkursion laden. Für aktuell Grund genug, in der Folge "Das Unternehmensportrait" die vier ortsansässigen Mitgliedsunternehmen des vbw in Kürze vorzustellen.

Ursprünglich als Selbsthilfeeinrichtung gedacht, hat sich die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Aufbau im Laufe der vergangenen fünf Jahrzehnte zu einem erfolgreich am Markt tätigen Wohnungsbaunternehmen entwickelt. Wie es der Name der Genossenschaft besagt, lag und liegt der Tätigkeitsschwerpunkt auf dem Aufbau von Wohnraum in der Stadt Ulm und den angrenzenden Ortschaften. Rund 2.300 Wohnungen hat die Bau- und Siedlungsgenossenschaft gebaut, vorwiegend für den Verkauf. Rund 250 Mietwohnungen hält sie heute noch im eigenen Bestand und ist vor allem im Neubau, der Sanierung und über eine Tochtergesellschaft in der Wohnungsverwaltung aktiv.



Hell und modern:
Die Geschäftsstelle der Aufbau

Die Palette im Neubau reicht von der Erstellung von Miet- und Eigentumswohnungen, von kosten- und flächensparenden Reihenhäusern über Doppelhäusern bis hin zum Bau der besonders energieschonenden Passivhäuser. Im Rahmen der Expo 2000 baute die Bau- und Siedlungsgesellschaft gemeinsam mit der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft 18 Niedrigstenergiehäuser auf der Siedlung am Esels-

berg. Die Technik dieser Häuser ist gleichsam einfach wie komplex. Eine optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit sorgt für geringe Wärmeverluste nach außen. Eine Lüftungsanlage führt kontrolliert Frischluft zu, die über einen Kreuzwärmetauscher vorgewärmt wird. Der jährliche Heizbedarf dieser Passivhäuser liegt bei weniger als einem Fünftel der Vorgabe der strengen, derzeit gültigen Wärmeschutzverordnung. Das im Rahmen der Expo 2000 im Jahr 1999 begonnene Projekt erregte weithin Aufmerksamkeit.



Passivhäuser am Eselsberg in Ulm

Lebensqualität schaffen

Neben dem Neubau legt die BSG Aufbau aber auch Wert auf die Erhaltung und Erneuerung alter Gebäude. Mehrere Stadthäuser wurden mit ihrem Know-how und Engagement zu wahren Schmuckstücken. Durch die Sanierung wohnen die Mieter in alten Gebäuden, aber mit modernem Standard. Der Blick fällt in grüne Innenhöfe, fernab von Straßenlärm und doch mitten im Zentrum der Stadt. "Das Sanieren al-

ter Bausubstanz liegt uns ganz besonders am Herzen. Dafür nehmen wir in Kauf, dass eine Sanierung rund das anderthalbfache eines Neubaus kostet", betont Günther Aubele, geschäftsführender Vorstand der Genossenschaft. Von diesen Leistungen profitieren nicht nur die Mieter, sondern auch die Stadt Ulm. Nicht selten bleiben Touristen vor den städtebaulichen Kleinodien bewundernd stehen.



Der hauptamtliche Vorstand der BSG Aufbau: Günther Aubele

"Ein eigenes Haus – ob Altbau oder Neubau – bedeutet nach wie vor ein Stück Lebensqualität", sagt Günther Aubele. Dazu will die BSG Aufbau auch Leuten mit schmalen Geldbeutel verhelfen. Gemeinsam mit den drei anderen ehemals gemeinnützigen Ulmer Unternehmen startete die BSG Aufbau 1999 ein Pilotprojekt zum kosten- und flächensparenden Bauen in Ulm-Wiblingen. In zwei Bauabschnitten erstellte die Bauherrngemeinschaft 123 Reihenhäuser mit Carport. Auch für die Zukunft sieht Aubele den Neubau und die Sanierung als wichtige Tätigkeitsfelder an. Aubele: "Die BSG will ihren mehr als 1.200 heutigen und künftigen Mitgliedern erschwingliche und gute Eigenheime und Wohnungen bieten. Dafür setzt sich die BSG allein und in Kooperation mit den Partnern in Ulm ein".

Die Kreisbaugesellschaft mbH Alb-Donau

Betreuung und Dienstleistung groß geschrieben

Die Kreisbaugesellschaft Alb-Donau ist seit über 50 Jahren in den drei großen Sparten der Wohnungswirtschaft, nämlich in der Wohnungsverwaltung, im Mietwohnungsbau und in der Bauträgertätigkeit, aktiv. Ihr Wirkungskreis erstreckt sich weit über Ulm hinaus. Er umfasst den gesamte Alb-Donau-Kreis.



Eigenheimbau für den Alb-Donau-Kreis

Die vorrangige Aufgabe der Gesellschaft ist eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung des Alb-Donau-Kreises. In diesem Sinne hat sich die Kreisbau zu einem Wohnungsunternehmen mit 720 eigenen Mietwohnungen und etwa 400 Wohneinheiten in der Fremdverwaltung

entwickelt. Der Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen trägt, aufgrund der in großen Teilen des Alb-Donau-Kreises vorhandenen ländlichen Struktur, eine mindestens gleich große Bedeutung.

"Mit dem Bau von elf Wohnanlagen mit betreuten Seniorenwohnungen an neun Standorten im Alb-Donau-Kreis hat die Kreisbau auf die gesellschaftliche Entwicklung reagiert und sich auf diesem Gebiet ein besonderes Know-how erarbeitet", erklärt Wilhelm Stiefet, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Alb-Donau. Das Wohnungsunternehmen erstellt nicht nur Wohnraum, der den Bedürfnissen der Senioren entspricht, sondern schafft gleichzeitig auch die Voraussetzungen für die notwendigen und angenehmen Service- und Dienstleistungsangebote, die sonst eher im städtischen Umfeld zu finden sind. Den Standort für das neueste Objekt in Ehingen mit 40 betreuten Seniorenwohnungen hat die Kreisbau beispielsweise bewusst in unmittelbarer Nähe zum Gesundheitszentrum gewählt.

Service und Dienstleistung am und für den Kunden sind für die Kreisbaugesellschaft oberster Leitsatz. Dies gilt insbesondere im Bereich der Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, die zum Verkauf bestimmt sind.

Baubetreuung für Kommunen

Über die traditionellen Betätigungsfelder hinaus ist die Kreisbau aber auch als Dienstleister zum Beispiel im Bereich der Baubetreuung für die Kommunen des Landkreises tätig. Beispiele sind der Neubau des Erweiterungsgebäudes des Landratsamtes in Ulm und die Errichtung des Rathauses mit Dienstleistungszentrum in der Gemeinde Illerkirchberg.



Ansprechpartner rund ums Bauen und Wohnen

Ein Teil des Wohnungsbestandes der Kreisbau muss in den nächsten Jahren renoviert und modernisiert werden. Dies verlangt größere Investitionen. Die Berücksichtigung der gestiegenen Anforderungen an Wohnraum und Wohnumfeld zur Sicherung einer dauerhaften Vermietung steht hier im Mittelpunkt der Anstrengungen. Auch die behutsame und sozial verträgliche Privatisierung einzelner Einheiten an bisherige Mieter zur Förderung der Eigentumsbildung wird seitens der Kreisbaugesellschaft geprüft. "Die Zufriedenheit der Mieter und der Erwerber bestätigt uns immer wieder in unserem Bemühen und zeigt uns, dass die Qualität unseres Engagements hoch ist und weiter zunimmt", bekräftigt Stiefet. Die Kreisbau steht nach eigener Aussage für Verlässlichkeit und Seriosität. Nicht zuletzt wegen ihrer Gesellschafter. Neben dem Alb-Donau-Kreis und der Sparkasse Ulm sind 25 weitere Gemeinden des Alb-Donau-Kreises an der Gesellschaft beteiligt.

UWS Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH Sozial und doch marktwirtschaftlich

Mit über 7.400 bewirtschafteten Wohnungen und einer Bilanzsumme von rund 290 Millionen Euro ist die UWS der größte Vermieter unter den vier ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Ulm. Der Tätigkeitsschwerpunkt der kommunalen Gesellschaft liegt seit einigen Jahren verstärkt auf der Sanierung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes. Damit konnte die UWS den Wohnungsleerstand auf Null zurückführen. Die steigende Zufriedenheit der Mieter lässt sich auch an der gesunkenen Fluktuationsrate ablesen, die jetzt etwa sechs Prozent beträgt.



Die Geschäftsstelle der UWS

In Zukunft wird die Gesellschaft ihre bisher bereits regen Modernisierungsaktivitäten noch weiter verstärken. Nicht zuletzt auch deshalb, um wieder junge Familien in die Innenstädte zu ziehen. Bereits jetzt schon lässt sich dieser positive Trend ablesen, der gute Bewohnerstrukturen schafft. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten achtet die UWS auf funktionierende Nachbarschaften. Sowohl für Singles und Familien als auch für Senioren bietet die Gesellschaft Wohnraum an. "Die UWS trägt ein hohes Maß an sozialer Verantwortung und handelt gleichzeitig nach wirtschaftlichen Maximen", erläutert Geschäftsführer Helmut Schmidt. Allein in den Jahren 2001/2002 modernisierte die UWS über 200 Wohnungen, angefangen beim Badeinbau über Heizungserneuerung und Wärmedämmung der Dächer und Außenfassaden bis zum Aufbau von Solaranlagen. Denn soweit es technisch sinnvoll ist, erfolgt die Warmwasserbereitung in den modernisierten Wohnungen und Gebäuden durch thermische Solaranlagen. Ganz im Sinne der "Solarstadt" Ulm, die im Jahr 2002 den ersten Platz in

der Solarbundesliga der Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern errang.

Mensch und Umwelt im Blick

Nicht nur ökonomische, sondern auch ökologische Gesichtspunkte spielen bei der Arbeit der UWS eine wichtige Rolle. In einer Bauherrngemeinschaft mit der BSG Aufbau baute die UWS im Rahmen des Expo-2000-Projektes Passivhäuser im Sonnenfeld. In den vergangenen Jahren entstanden in Kooperation mit den anderen drei ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in einem Pilotprojekt Reihenhäuser des kosten- und flächensparenden Bauens. Mit diesem Projekt schlägt die Bauherrngemeinschaft zwei Fliegen mit einer Klappe: Die geringe Zersiedelung schont die Umwelt, kostensparendes Bauen ermöglicht auch Familien mit knappem Budget ein eigenes Heim. Die Nachfrage ist entsprechend groß. Auch die Reihenhäuser des zweiten Bauabschnitts sind bereits veräußert.



Kooperatives Projekt: Kostengünstige Reihenhäuser mit geringem Platzverbrauch

Im 73. Jahr ihres Bestehens hat die UWS insgesamt fast 8.000 Wohneinheiten erstellt. 53 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit arbeiten an den Bauprojekten, betreuen die Mieter und den eigenen Wohnungsbestand sowie die Wohnungsverwaltung für Dritte. Ausbildung schreibt die UWS groß. Jährlich haben zwei bis drei Auszubildende einen Ausbildungsplatz bei der Gesellschaft. "Auch in Zukunft braucht die Wohnungswirtschaft mehr denn je qualifiziertes Personal. Wir leisten dazu unseren Beitrag", so Geschäftsführer Schmidt.

ulmer heimstätte eG

Verbindung von Tradition und Innovation

Gegründet 1896, ist die ulmer heimstätte die älteste und größte Wohnungsbaugenossenschaft in Ulm. Das Wohnungsunternehmen zählt 5.200 Mitglieder und verwaltet einen Bestand von 2.259 eigenen und etwa 300 fremden Wohnungen. Zum 31.12.2002 betrug die Bilanzsumme 77,3 Millionen Euro. Die ulmer heimstätte beschäftigt 30 Mitarbeiter.



Im vergangenen Jahr bezog die ulmer heimstätte die neue Geschäftsstelle in der Weststadt. Das Gebäude gewährt Raum für die Büros des Unternehmens sowie für 17 Mietwohnungen.

Nach dem Motto "Service rund ums Wohnen" bietet die ulmer heimstätte ihren Mitgliedern mehr als vier Wände. "Durch die Spareinrichtung stehen den Mitgliedern der Genossenschaft beispielsweise verschiedene Sparformen zu attraktiven Konditionen zur Verfügung", stellt Christoph Neis, Vorstand der ulmer heimstätte,

ein besonderes Angebot der Genossenschaft vor. Bewährt und sicher, diese Werte schreibt die ulmer heimstätte dabei groß. In ganz Baden-Württemberg bieten nur 15 Wohnungsbaugenossenschaften ihren Mitgliedern die Möglichkeit des Sparens an. Das Angebot wird gut angenommen: Mittlerweile belaufen sich die Spareinlagen der Heimstätte auf über 18 Millionen Euro.

Vielfalt der Geschäftsfelder

Neben der klassischen Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung kümmert sich die Heimstätte auch um die Verwaltung von Sondereigentum. Als Bauträger erstellt und verkauft sie Wohnanlagen, Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser. Durch ihre langjährige Erfahrung in der Modernisierung ihres Bestandes bietet die ulmer heimstätte aber auch die Baubetreuung für Dritte an. Mit dem eigenen Regiebetrieb und den Hausmeistern können die Mieter auf vielfältige Handwerkerdienste und Reparaturservices zurückgreifen.

Mit Verantwortung handeln

In Kooperation mit der AWO (Arbeiterwohlfahrt) Ulm bietet die Heimstätte ihren Mitgliedern Betreuungsdienstleistungen unter dem Motto "Betreutes Wohnen" an. Nicht nur ältere Menschen sollen durch das Angebot angesprochen werden. Den Mietern wird eine Hilfestellung im täglichen Leben gegeben und somit auch ein langes Verbleiben in der Wohnung ermöglicht.



Die Vorstände der ulmer heimstätte eG (v.l.n.r.): Michael Lott, Albin Beck, Christoph Neis

Um die Vermietung ihrer Wohnungen auch langfristig zu garantieren, nimmt die ulmer heimstätte seit Beginn der neunziger Jahre umfassende Modernisierungen des Bestandes vor. Seither hat sie 884 Wohnungen dem heutigen Wohnstandard angepasst, beispielsweise wurden Grundrisse verändert, Balkone angebaut, Fassaden und Dächer erneuert.

Doch auch der Neubau kommt nicht zu kurz. In den vergangenen Jahren hat die ulmer heimstätte wieder neue Mietwohnanlagen erstellt. Der Wohnungsbestand des Unternehmens gewinnt damit ständig an Attraktivität. Die Heimstätte bietet ihren Mitgliedern ein breites Angebot an Wohnungen verschiedenster Ausstattung. "Dass wir mit dieser Strategie und mit dem Mix aus Modernisierung und Neubau von Wohnungen am Markt richtig liegen, bestätigt uns die geringe Leerstandsquote", erklärt Michael Lott, Vorstand der ulmer heimstätte, zufrieden.



Modernisierung der ehemaligen Geschäftsstelle

In den nächsten Jahren wird die Weststadt, in der sich das Gros des Wohnungsbestandes der Heimstätte befindet, Modernisierungsschwerpunkt sein. Im Rahmen des Projektes "Soziale Stadt" hat der Ulmer Gemeinderat die Weststadt als Sanierungsgebiet festgelegt. Dieses Projekt unterstützt die bisherigen und laufenden Aktivitäten der Genossenschaft. Mit dem Bau der Geschäftsstelle und der Modernisierung eines Gebäudekomplexes mit gewerblicher Nutzung und Wohnungen hat die ulmer heimstätte in diesem Stadtteil bereits im vergangenen Jahr Zeichen gesetzt. So wie es aussieht, werden die Modernisierungsarbeiten in der Weststadt die ulmer heimstätte aber noch bis Ende des Jahrzehnts beschäftigen.

Wo liegen die Grenzen?

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weiter unter Druck

Ob Penthouse- oder Geschosswohnung, ob Zwei-Zimmer-Wohnung oder frei stehendes Einfamilienhaus - Wohnen ist ein existenzielles und allgemeines Gut. Jede Wohnung verrät viel über ihren Bewohner, denn sie ist in der Regel ein privater Rückzugsraum. Obwohl das Wohnen daher im Privaten eine große Rolle spielt, findet das Gut Wohnen in der Öffentlichkeit und in der Politik nur geringe Beachtung.

Stadtflucht, hohe Baulandpreise, ein Mietrecht mit vielen Fesseln und sanierungsbedürftige Altbestände – wohin sich der Blick auch wendet, die Wohnungswirtschaft steht allenthalben vor Herausforderungen. Durch Basel II, die Reform der Eigenkapitalrichtlinien der Banken, droht der Branche auch aus dem Bereich der Kreditinstitute Ungemach. Die Wohnungsunternehmen schweben in der Unsicherheit, ob sie Kredite in Zukunft allgemein nicht schwerer und mit schlechteren Konditionen erhalten. In dieses Szenario trat die Bundesregierung im Herbst des vergangenen Jahres und setzte mit dem Entwurf des Steuervergünstigungsabbaugesetzes noch eins drauf. Der erste Entwurf des Gesetzes sah die Streichung der Eigenheimzulage für Singles und kinderlose Paare sowie eine Reduzierung der degressiven Gebäudeabschreibung, kurz AfA (Absetzung für Abnutzung), von fünf auf drei Prozent vor. Außerdem war die Besteuerung privater Veräußerungserlöse geplant sowie eine Mindestbesteuerung, der zufolge laufende Gewinne durch Verluste aus Vorjahren nur noch um höchstens 50 Prozent gemindert werden dürfen.

Die Lobbyarbeit und Proteste aller bau- und wohnungswirtschaftlichen Verbände zeigten Wirkung. Die CDU-regierten Bundesländer stoppten das Gesetz im Bundesrat. Ein Vermittlungsausschuss von Bundesrat und Bundestag wurde einberufen, der nun zu einer Kompromisslösung kam. Die meisten Grausamkeiten für die Wohnungswirtschaft sind

danach erst einmal vom Tisch. Die von der Bundesregierung geplante Kürzung bei der Eigenheimzulage wird nicht umgesetzt. Entgegen ursprünglicher Vorschläge werden auch die Abschreibungsregeln für Unternehmen nicht verschärft. Bund und Länder werden allerdings noch über eine so genannte Mindeststeuer beraten. Damit würde die Verlustverrechnung faktisch eingeschränkt.



Weniger Neubau aufgrund schwieriger Rahmenbedingungen.

Seit 1998 ist der Mietwohnungsneubau in ganz Deutschland aufgrund der schlechten Rahmenbedingungen Jahr für Jahr gesunken. Niedrige Mietrenditen und fehlende oder geringe Wertzuwächse schrecken mögliche Bauherren ab. Mit rund 33.600 Einheiten lag die Zahl der in Baden-Württemberg im Jahr 2002 im Wohnungsneubau insgesamt fertig gestellten Wohnungen um elf Prozent unter dem Fertigstellungsergebnis des Vorjahres. 1994, im Spitzenjahr, wurden im Land noch 89.162 Wohnungen fertig gestellt. Heute macht sich in den baden-württembergischen Ballungszentren bereits fehlender Wohnraum bemerkbar. Einige Städte

diskutieren bereits Konzepte, um weiteren Wohnraum in der Stadt zu generieren. Beispielsweise soll Brachland genutzt und Bürostandorte zu Gunsten von Wohnungsbau umgenutzt werden. Dies bleiben jedoch rein ortsbezogene und mittelfristige Lösungen.

Fakt ist, dass die Mieten steigen, wenn der Wohnungsmarkt enger wird. Denn für ein rares Gut muss mehr ausgege-

ben werden als für ein Massenprodukt. Dies trifft nicht nur die Mieter, sondern auch die Länder und Gemeinden. Denn die Versorgung aller Bürger mit Wohnraum wird damit teurer, der Zuzug von Fachkräften bleibt aufgrund fehlenden Wohnraums aus. Das von Kanzler Gerhard Schröder zugesagte 8 Milliarden Euro Konjunkturprogramm zur Wohnungsmodernisierung wird dieses Problem ebenso wenig auffangen können wie es die negative Beschäftigungswirkung, die von den geplanten Regelungen des Steuervergünstigungsabbaugesetzes ausgehen, auffangen kann. Darin sind sich die Experten einig.

Am Rande notiert:

Die Landeshauptstadt profitiert bei der Wohnraumförderung von der Fortführung des **Metropolenprogramms**. Die Regierung setzt in diesem Programm für das Jahr 2003 rund 50 Millionen Euro für Investitionen der Sozialen Wohnraumförderung in Verdichtungsräumen mit besonderem Wohnraumbedarf ein. Zwar gibt es in vielen Regionen Wohnungsleerstand und in weiten Teilen des Landes einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Einen hohen Wohnungsbedarf gibt es aber in westdeutschen Ballungszentren wie München, Frankfurt, Köln und Stuttgart. Darauf ist das Metropolenprogramm ausgerichtet.

Im Rahmen des "Bürokratieabbaus" in Deutschland denkt Bundeswirtschaftsminister Clement über die **Abschaffung der Honorarordnung der Architekten und Ingenieure (HOAI)** nach. Bislang ist aber noch offen, was der HOAI folgen soll.

Im **Bauingenieurwesen** gibt es immer weniger Studienanfänger. Laut Studentenstatistik ist die Zahl der Studienanfänger an Universitäten und Gesamthochschulen im akademischen Jahr 2001/2002 um rund 20 Prozent gesunken. Fachhochschulen verzeichneten ein Minus von sieben Prozent. Gegenüber dem Spitzenjahr 1994 hat sich die Zahl der Erstsemester damit halbiert. Die Branche rechnet bereits schon bald mit einem Mangel an qualifiziertem Nachwuchs.

Die **Teuerungsrate für Bauleistungen** beim Neubau von Wohngebäuden lag im Jahr 2002 bei 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Rohbauarbeiten kosteten durchschnittlich 0,3 Prozent weniger als 2001, für die Ausbauarbeiten mussten im Durchschnitt 0,8 Prozent mehr bezahlt werden als im Vorjahr.

Verbandstag 2003 in Ulm

Wer kennt es nicht, das Wahrzeichen der Stadt Ulm? Auf der Einladungskarte zum Verbandstag 2003 des vbw ist es als Silhouette großformatig abgebildet. Nicht jedoch, weil der Verband vorhätte, in dem historischen Gemäuer zu tagen, sondern rein aufgrund seiner Bekanntheit und Ästhetik. Wer sich für die Historie des Gotteshauses interessiert, kann bei der städtebaulichen Exkursion am 9. Mai, dem zweiten Tag der Veranstaltung, im Rahmen einer Stadt- oder Münsterführung genauere Details über das Ulmer Münster erfahren. Auch die Altstadt, das Sanierungsgebiet "Auf dem Kreuz" und das Stadthaus sind zu besichtigen. Zuvor jedoch, am 8. Mai, lädt der vbw zur Öffentlichen Veranstaltung und zur Mitgliederver-

sammlung des Verbandstages ein. Getagt wird im Hotel Maritim. Als Hauptredner konnte Prof. Dr. Dr. Hans-Werner Sinn, Präsident des Ifo Institut für Wirtschaftsforschung, gewonnen werden. Er wird die notwendigen Reformen in Deutschland in den Fokus seines Vortrags nehmen. Zu den aktuellen Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft wird Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, in seinem Grußwort Stellung beziehen. Raum zum Gespräch und zur Unterhaltung bietet die Abendveranstaltung am 8. Mai, die ebenfalls im Hotel Maritim stattfinden wird.



Sprungbrett in die Zukunft

Geprüfte Immobilienverwalter verabschiedet

Mit dem Titel "Geprüfter Immobilienverwalter/AWI" schlossen im März 25 Absolventen aus ganz Baden-Württemberg den AWI-Lehrgang Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung in Nürtingen ab. Die AWI will damit zusammen mit dem Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg (vdiv) e.V. einer Zertifizierung bundesweit den Weg bereiten. Ein Vierteljahr haben sich die Kursmitglieder in Theorie und Praxis der Wohnungseigentumsverwaltung fit gemacht. Norbert Leppert, Prokurist der GSE Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Baden-Baden mbH, bestand die Prüfung als Lehrgangsbester. Er erhielt für seine ausgezeichneten Leistungen einen Guttschein für eines der 50 AWI-Tagessemina-

re im Jahr, die über Grundsätzliches und Aktuelles in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft informieren.

Der nächste AWI-Lehrgang zum/zur Geprüften Immobilienverwalter(in)/AWI mit 120 Unterrichtseinheiten startet am 12. September 2003 in Nürtingen. Neu in den Lehrplan aufgenommen werden die Themen "Grundbuch" und "Gewerberaummietrecht".



Weitere Informationen bei: AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg GmbH, Telefon 07022/939481, www.awi-vbw.de

Karriere in der Immobilienbranche

Wohnungswirtschaft wirbt um Nachwuchs

"Ausbildung beginnt im Kopf", mit diesem Slogan wirbt die Wohnungswirtschaft um Nachwuchs. Die Branche ist zukunftssicher und bietet vielfältige Perspektiven, dennoch nehmen die Zahlen der Auszubildenden seit dem Jahr 2000 kontinuierlich ab. Dass Werbung und Information Not tun, ist unübersehbar. Kaum ein Schulabgänger weiß, dass es den Beruf des Kaufmanns nicht nur im Einzelhandel oder der Industrie, sondern auch in der Wohnungswirtschaft gibt. Wo diese Kenntnis fehlt, fehlt auch die Entscheidungsmöglichkeit. Diesem Wissensnotstand will eine Initiative des GdW entgegenwirken.

In Deutschland gibt es insgesamt rund 33 Millionen Wohnungen in Form von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, in Form von Reihenhäusern, von Miet- und Eigentumswohnungen. Zur großen Gruppe der Wohnungseigentümer zählen die Unternehmen der Wohnungswirtschaft: kommunale, genossenschaftliche, öffentliche, industrieverbundene und kirchliche Unternehmen. Sie bauen, verkaufen, vermieten und verwalten Wohnungen und bieten zahlreiche Dienstleistungen rund ums Wohnen.

Qualifizierter Nachwuchs gehört dabei zum wichtigsten Kapital dieser Unternehmen. Doch wie finden die Ausbildungsbetriebe interessierte Jugendliche? Woher erfahren ausbildungswillige Schüler von den Berufschancen in der Wohnungswirtschaft? Die Branche hat sich dazu Gedanken gemacht und einen Flyer entworfen. Damit können die Wohnungsunternehmen an den Schulen und Arbeitsämtern gezielt um Bewerber werben. Während das gedruckte Werk allerdings nur Kurzinfos bietet, ist der Internetauftritt zum Thema Ausbildung deutlich interessanter.

Unter www.azubi-wowi.de finden sich Antworten auf die wichtigsten Fragen, die sich zur Ausbildung in der Wohnungswirtschaft stellen, beispielsweise: Was beinhaltet der Beruf? Wie sind die Aussichten? Wie verläuft die Ausbildung und welche Möglichkeiten der Weiterbildung bieten sich anschließend? Detailliert erfährt der Internetnutzer alles über das Berufsbild des Kaufmanns in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Im ersten Ausbildungsjahr erlernen die Azubis die Grundfertigkeiten und -kenntnisse über das Rechnungswesen, über die Bestandspflege, die Vermietung und Verwaltung. Im zweiten und dritten Ausbildungsjahr werden diese Kenntnisse vertieft und um das Wissen rund um das Marketing, Wohnungseigentum, Maklertätigkeit, Objektanalyse, Finanzierung und Personalwesen etc. erweitert. Dass damit noch lange nicht Schluss sein muss, bleibt nicht unerwähnt. Mit dem Fachwirt und dem Immobilienökonom oder später dem Chartered Surveyor stehen zahlreiche Aus- und Weiterbildungsziele offen und der Karriereplanung nichts mehr im Wege.



Buchtipps

Frischzellenkur: Barrierearme Wohnkonzepte

Sie stehen in fast jeder deutschen Stadt, und jeder kennt sie: Die Geschossbauten aus den 50er Jahren. Bundesweit wird ihre Zahl mit mindestens 850.000 angenommen. Heute sind sie Altbauten mit deutlichem Anpassungsbedarf. Viele Erstbewohner leben noch in diesen Wohnungen. Von den ehemals jungen Familien mit Kindern sind allein stehende, betagte Elternteile verblieben. Es ist abzusehen, dass in den nächsten Jahren ein erheblicher Mieterwechsel anstehen wird. Neben der Frage, wie diese Bestände für eine ältere Klientel erhalten werden können, entsteht eben-

so das Erfordernis, neue Mieterschichten zu gewinnen.

Das Buch "Barrierearme Wohnkonzepte für Geschosswohnbauten der 50er Jahre" will Wohnungsunternehmen, Architekten und Fachplanern einen kombinatorischen Baukasten an die Hand geben, mit dem situationsgerecht, je nach baulichem Bestand, Entwicklungsziel und finanziellem Rahmen, die passenden Maßnahmen ausgewählt werden können. Basis für das Buch war ein Forschungsprojekt, das die Autoren am Fachbereich Architek-



tur der Fachhochschule Heidelberg durchführten. Die Arbeit an den Praxisbeispielen und der Kontakt mit den Bewohnern im Rahmen von Fallstudien zeigen, so die Autoren, dass im Bestand eine Barrierefreiheit nach DIN 18025/2 nur aufwändig zu erreichen ist, dass es aber mehr Möglichkeiten als erwartet gibt, Barrieren zu reduzieren und flexible Nutzungsmöglichkeiten für ein lebenslanges Wohnen zu gewinnen.

Barrierearme Wohnkonzepte für Geschosswohnbauten der 50er Jahre
Susanne Edinger/ Helmut Lerch
Verlagsanstalt Alexander Koch
ISBN 3-87422-645-X

Klimafreundlich heizen

Sonderschau Solar und Pellets auf der Intersolar

Holzpellets und Solarenergie sind das perfekte regenerative Heizsystem. Davon sind die Projektleiter der Intersolar 2003 überzeugt, die vom 27. bis 29. Juni in Freiburg stattfindet. Die Sonderschau "Die Zukunft des Heizens" will einen umfassenden Einblick in den derzeitigen Markt und den Stand der Technik geben. Für die Veranstalter der Intersolar, Europas größter Fachmesse für Solartechnik, ist die Präsentation von Holz-Pellets-Heizsystemen eine sinnvolle Ergänzung des Ausstellungsspektrums. Denn mit Sonne und Holz-Pellets ist eine ganzjährige Wärmeversorgung auf der Basis von erneuerbaren Energien möglich, ohne auf den Komfort einer Zentralheizung zu verzichten. Messebesucher können sich in der Sonderschau einen Überblick über das derzeitige Angebot verschaffen. Ausgestellte Anlagen, Modelle und Schautafeln stellen die Kombinationsmöglichkeiten von Sonne und Holz-Pellets vor.

Der deutsche Markt für Pellets-Heizsysteme ist in den letzten Jahren mit Wachstumsraten von über 100 Prozent sprunghaft angestiegen. Auch für die kommenden Jahre sind die Aussichten vielversprechend. In den nächsten Jahren müssen aufgrund der neuen Energieeinsparverordnung und der Bundesimmissionschutzverordnung rund vier Millionen alte Heizanlagen ausgetauscht werden.

Das Kongress- und Rahmenprogramm zur Intersolar vermittelt zusätzlich aktuelle Informationen und Erfahrungen für Planung, Installation, Finanzierung und Marketing rund um das Thema Sonnenenergie. Die Veranstalter erwarten 240 Aussteller aus dem In- und Ausland und 12.000 Besucher.

Kontakt: Solar Promotion GmbH
Tel.: 0 72 31 / 35 13-80 · Fax: -81
info@intersolar.de · www.intersolar.de

vbw Jahresbericht 2002

Der Jahresbericht 2002 des vbw liegt vor. Mit vielen Informationen zur Arbeit des vbw als Interessenvertretungs- und Prüfungsverband, mit Berichten zur Arbeit der Beteiligungsunternehmen des vbw und mit dem Sonderthema "Aus- und Weiterbildung". Sie können den Jahresbericht 2002 kostenlos beim vbw anfordern.

E-Mail:
info@vbw-online.de
oder Fax:
07 11 / 1 63 45 28



Zur Person

Stefan Kirn unterstützt als Prüfungssassistent seit 01.04.2003 die Prüfungsabteilung. Nach seiner Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirt-

schaft absolvierte er erfolgreich sein betriebswirtschaftliches Studium mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft an der FH Geislingen.

Termine Frühjahr 2003

AWI-Seminar

13.05.2003	AWI-Veranstaltung	Krisen- und Sanierungsmanagement – eine zentrale Aufgabe der Unternehmensführung
15.05.2003	AWI-Veranstaltung	Praxis der Wohnungsübergabe
16.05.2003	AWI-Veranstaltung	Immobilientag
20.05.2003	AWI-Veranstaltung	Bilanzanalyse und Bilanzkritik für Aufsichtsräte von Wohnungsunternehmen
21.05.2003	AWI-Veranstaltung	Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht
03.06.2003	AWI-Veranstaltung	Markt- und Standortanalyse für Wohn- und Gewerbeimmobilien
04.06.2003	AWI-Veranstaltung	Die freie Bauherrengemeinschaft – praktische Überlegungen aus juristischer und ökonomischer Sicht
24.06.2003	AWI-Veranstaltung	Wohnanlagen für Senioren - Ideen und Umsetzung
25.06.2003	AWI-Veranstaltung	Grundfragen des Bauträgerrechts
01.07.2003	AWI-Veranstaltung	Zeitmanagement für Führungskräfte

Weitere Termine:

08.05 – 09.05.2003	vbw Verbandstag in Ulm
28.06.2003	Tag der Architektur
24./25.09.2003	Baden-Badener Tage in Baden-Baden

50-jährige Jubiläen im Frühjahr/Sommer 2003

01. April 2003	Eigenheim Genossenschaft Hohenheimia eG
06. Juni 2003	Bau- und Sparverein Ravensburg eG
24. Juni 2003	Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

Arbeitsgemeinschaften

29.04.2003	AG IX	Überregionale Unternehmen
------------	-------	---------------------------

100 Jahre und in die Zukunft

Bau- und Sparverein Ravensburg eG



Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG hat sich im Laufe ihrer respektablen 100jährigen Geschichte zu einem Unternehmen entwickelt, das erfolgreich im "Heute" steht. Den genossenschaftlichen Gründungszielen im Mietwohnungsbau treu geblieben, diversifizierte die Genossenschaft in Geschäftsfelder, die sich mit dem gesellschaftlichen, technischen und wirtschaftlichen Wandel aufgetan haben. Dazu gehört auch die interne Entwicklung der Organisationsstrukturen und -formen, von den ersten Handprotokollen bis hin zu einer hocheffizienten, vernetzten Kommunikationstechnologie, deren wirtschaftlicher Erfolg jedoch erst durch engagierte und verantwortungsvolle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einen "Erfolgsfaktor" verwandelt wurde. "Mit über 2.050 Mitgliedern, 18 Mitarbeitern und einem großen Freundeskreis, präsentiert sich die Bau- und Sparverein Ravensburg als eine vitale, solide und erfolgreiche Genossenschaft, die trotz wirtschaftli-

cher Umfeldwidrigkeiten zuversichtlich in die Zukunft sieht", so BSV-Vorstand Kurt Dörr. Der Mietwohnungsbau ist das Kerngeschäft der Bau- und Sparverein Ravensburg. Derzeit werden 1032 Mietwohnungen zu günstigen Mietpreisen auf dem Markt angeboten. Damit ist die Genossenschaft der größte Mietwohnungsanbieter in Ravensburg und Umgebung.

Für den allgemeinen Wohnungsbau ist die BSV als Bauträger tätig. Der Bau von Eigentumswohnungen und Häusern gehört damit zu den angestammten Geschäftsfeldern.

Derzeit betreut der Bau- und Sparverein über 2.000 Wohnungen von unterschiedlichsten Eigentümern, als Verwalter von Wohneigentum und für Dritte. Damit gehört die Genossenschaft zu den großen Verwaltern.

Als Investor und Betreiber eigener und fremder Heizwerke und Heizungsanlagen hat sich die Bau- und Sparverein Service GmbH, eine Tochter der Genossenschaft, zum größten Wärmelieferant in Ravensburg entwickelt. Das hohe Qualitäts- und Leistungsniveau der umweltfreundlichen Anlagen spiegelt nicht nur das Wirtschaftlichkeitsdenken, sondern auch die Verantwortung gegenüber Mensch und Natur wider. Solarenergie zu nutzen und damit einen wichtigen Beitrag zur technologischen Entwicklung dieser umweltfreundlichen Energieform zu leisten, entspricht dem verantwortungsbewussten Denken und Handeln der Bau- und



Kommunale Dienstleistung: Baugebiet "Bremhag" Ravensburg-Bavendorf

Sparverein Ravensburg. Neben eigenen Anlagen beteiligt sie sich auch als Kommanditist an der "Solarwerk Bahnstadt GmbH & Co. KG".

Als Gesellschafter der 2003 gegründeten "KommunalPlan GmbH", hat die Bau- und Sparverein Ravensburg ein weiteres Geschäftsfeld besetzt, auf dem sie die Kompetenz und Erfahrung von 100 Jahren Wohnungs- und Städtebau umsetzen kann. Entwicklungsplanungen, Erschließungen, Bodenordnungen, Baubetreuungen, Projektsteuerungen bis hin zu Privatisierungen kommunaler Immobilien gehören zum Leistungsumfang. Die "KommunalPlan GmbH" soll zu einem gefragten Dienstleister und Partner für die städtebaulichen Entwicklungen in den Städten und Gemeinden werden.



Das Gründungslokal der BSV: die "Traube" in Ravensburg um 1903

