

Neue Kreditkonditionen beim Bauen

Fachtagung der Wohnungswirtschaft in Baden-Baden/
vbw-Verbandsmitglieder sehen sich gewappnet

Wer ein Haus bauen will, informiert sich in der Regel zunächst bei Banken über die Kreditkonditionen. Ein Viertel Prozent rauf oder runter entscheidet oft schon über die Realisierung des Bauprojekts. In diesem Vorgehen unterscheiden sich Privatleute nicht von Wohnungsunternehmen. Doch bei letzteren geht es um die Rentabilität von Mietwohnungsprojekten und damit letztlich um stabile Mieten. Wer zukünftig wie viel für einen Kredit bezahlen soll, das will der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht durch eine Neugestaltung der geltenden Kapitalvorschriften regeln. Die Auswirkungen der neuen Eigenkapitalregeln, kurz Basel II genannt, wurden auf einer Fachtagung zwischen Vertretern der Finanz- und Bankenwelt und der baden-württembergischen Wohnungswirtschaft diskutiert. Veranstalter war die AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg GmbH, ein Tochterunternehmen des Verbandes.

Um die Sicherheit und Solidität des Finanzsektors zu gewährleisten, sind die Kreditinstitute künftig gehalten, ihre Schuldner in Risikoklassen einzustufen und jährlich zu überprüfen. Diese sogenannten Ratings werden damit zum zentralen Aspekt jeder Bankverbindung. Die Empfehlungen des Baseler Ausschusses, der sich aus Vertretern der Zentralbanken und der Aufsichtsbehörden von 13 Ländern zusammensetzt, beeinflussen die

ationale Praxis der Bankenaufsicht und die EU-Gesetzgebung in entscheidender Weise. Experten erwarten daher durch die neuen Eigenkapitalregeln einen Paradigmenwechsel in der Kreditvergabe. Stark betroffen wird davon auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

150 Vertreter der Branche über die neuen Bedingungen. Namhafte Referenten von Banken, der Fachhochschule Nürtingen und der Wohnungswirtschaft beleuchteten die Möglichkeiten der Eigenkapital- und Fremdfinanzierung, der internen und externen Ratings und die Rolle der

Statuten einfließen werden, und welche - nach zum Teil massiver Kritik auch von deutscher Seite - noch geändert oder gestrichen werden, ist derzeit noch nicht abschließend zu beurteilen.

Wie der Präsident des vbw, Gerhard A. Burkhardt, betonte, ist allerdings eines klar: "Ein gutes Rating ist bares Geld wert." Burkhardt wies in diesem Zusammenhang auf die Bedeutung des Themas Basel II für die Wohnungswirtschaft hin. Denn von den neuen Richtlinien hängen in Zukunft die Kreditkosten ab. "Immobilieninvestitionen werden naturgemäß überwiegend mit Krediten finanziert." *Fortsetzung auf Seite 2*



Thema mit Zukunft: Basel II

sein. Das wurde bei der Fachtagung des vbw dieser Tage in Baden-Baden deutlich. Unter dem Titel "Basel II - Chance und Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft" diskutierten dort mehr als

Immobilien. Die Vorträge der Finanzexperten machten deutlich, dass nach dem gegenwärtigen Stand der Dinge viele Detailfragen von Basel II noch ungeklärt sind. Welche Punkte konkret in die

Fragebogen- Aktion

Ihre Meinung bitte!

Tolle Preise zu gewinnen!
Machen Sie mit!

Aus dem Inhalt:

- „ Neue Kreditkonditionen beim Bauen
- „ Eis gegen Farbe
- „ Spannend wie das Leben
- „ Verbandstag 2002
- „ Einblicke in die aktuelle Arbeit
- „ Verbandstag wählt neuen Vorstand
- „ Abschied von Dieter P.H. Schilling aus dem Vorstand
- „ Genossenschaftszulage bestätigt
- „ EnEV: Hohe Investitionen für Wohnungsunternehmen
- „ Programme zur Städtebauförderung
- „ Fragebogenaktion
- „ Saftige Preiserhöhungen für Kabelfernsehen
- „ Sonstiges/Termine/Jubiläen

Eis gegen Farbe

Lust und Last mit Graffiti

Für die einen ist es Kunst, die anderen sprechen von Schmierereien. Bei "Graffiti" scheiden sich die Geister. Während die jugendlichen Sprayer ihrem Lebensgefühl mit Farbe Ausdruck geben, stellen die auf Wände, Mauern und Fassaden aufgespritzten Parolen und Figuren für Hausbesitzer und Bewohner meist eine lästige und teuer zu entfernende Verunstaltung dar.

Gesetz und Technik im Kampf gegen Farbsprühereien

Rund 200 Millionen Euro kostet die Beseitigung der Farbsprühereien jedes Jahr in Deutschland. Die unerwünschten

"Tags", wie die gesprühten Objekte in der Szene heißen, verteilen sich gleichermaßen auf Züge, Straßenbahnen, Brücken, Garagen und Häuser. Allein die Betreiber der öffentlichen Verkehrsmittel investieren jährlich etwa 100 Millionen Euro in die Entfernung der Graffiti. Weitere 60 Millionen Euro zahlen die Eigner privater Gebäude und nochmals 40 Millionen Euro zahlt die öffentliche Hand für die Reinigung ihrer Immobilien von den Farbsprühereien. Dies ergab eine Untersuchung des Deutschen Städtetages. -> *Fortsetzung auf Seite 6*





Baden-Baden

-> Fortsetzung von Seite 1

Eine Verteuerung der Fremdfinanzierung durch Basel II würde jede Belebung der Bau- und Wohnungswirtschaft im Keim ersticken", warnte Burkhardt vor den möglichen Folgen. Burkhardt sieht in den Ratings keine Gefahr, sondern eine Chance für die im vbw organisierte Wohnungswirtschaft. Dies würde sich insbesondere im Vergleich zu privaten Investoren und zur Rechtsform der Bauträger GmbH & Co. KG zeigen. Für die Mieter bedeute dies mehr Sicherheit in bezug auf die Mietstabilität.

Beim Rating schätzen die Banken nach einem standardisierten Verfahren die Fähigkeit des Kreditnehmers ein, seinen derzeitigen und künftigen Verpflichtungen termingerecht und vollständig nachzukommen.

Rating-Agentur

Dafür gibt es im Prinzip zwei verschiedene Ansätze: "Nach den ursprünglichen Vorstellungen des Baseler Ausschusses sollte die Bonität durch externe Rating-Agenturen erfolgen", führte Egon Gushurst, Präsident des Badischen Genossenschaftsverbandes, Karlsruhe, aus. Mittlerweile sei jedoch erreicht worden, dass die Beurteilung von Unternehmen durch die Geldinstitute intern erfolgen darf.

Dabei wird - anders als bisher - weniger auf frühere Wirtschaftsdaten abgehoben, sondern vielmehr auf eine Analyse etwa der prognostizierbaren zukünftigen Entwicklungschancen eines Unternehmens, seiner Marktstellung innerhalb der Branche sowie der Stärke und Fähigkeit seines Managements. Je nachdem, wie hoch das Risiko der Finanzierung anhand dieser Kriterien eingestuft wird, müssen die Banken den Kredit mit mehr oder weniger Eigenkapital unterlegen. Entsprechend können sich die Kosten für Finanzierungen verbilligen - oder erheblich verteuern. Dennoch hält Gushurst "die Sorge des Mittelstandes über einen Kreditnotstand" für übertrieben.

Diese Gefahr besteht nicht zuletzt deshalb, weil die in Deutschland üblichen Immobilienfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als drei Jahren als risikoreich eingestuft werden sollen. Dr. Christian Marburger vom Verband deutscher Hypothekenbanken (VdH), Berlin, sieht darin eine "Gefährdung der Langfristkultur. Insbesondere der in hohem Maße langfristig fremdfinanzierte Mittelstand in Deutschland wäre durch einen Laufzeitenzuschlag betroffen", sagte er. Eine Verhinderung der Zuschläge ist daher nach Angaben des VdH einer der zentralen Punkte, die man in den Konsultationen zu Basel II aus deutscher Sicht noch erreichen will.

Daneben setzt sich der VdH, ebenso wie die Kreditgenossenschaften, für die An-

erkennung der bislang banküblichen Sicherheiten ein. Vorgesehen ist derzeit, dass die bei der Unternehmensfinanzierung typischen Sicherheiten, wie z.B. das Grundpfandrecht, nicht oder nur teilweise anerkannt werden sollen. "Dies ist angesichts der geringen Verluste im Wohnungsbaubereich nicht risikogerecht", sagte Marburger.



Egon Gushurst (o.) und Thomas Wolf (u.)

Timo Woskowiak von der HypoVereinsbank, München, machte allerdings deutlich, dass die Wohnungsunternehmen ihre Bilanzen in nächster Zukunft ratingfähig machen sollten. "Mit den Vorarbeiten sollte bereits jetzt begonnen werden", so Woskowiak, denn die Daten der letzten drei Jahre vor dem Inkrafttreten von Basel II seien entscheidend für die dann geltenden Kreditkonditionen. Auch er erwartet durch den Basel-II-Akkord keine Kreditverknappung. Im Gegenteil: "Das ist eine gute Sache. Der Markt wird transparenter und dadurch für ausländische Investoren interessanter." Das könne eine Ankurbelung des Marktes zur Folge haben.

Gefahr für Langfristkultur

Woskowiak forderte die Wohnungsunternehmen u.a. dazu auf, den Aufbau bzw. Ausbau ihres Controllings zu forcieren sowie Rechnungslegungsstandards einzuführen und beizubehalten. Dadurch entstünden allen Kunden Vorteile, denn die Harmonisierung hinsichtlich der Informationen und der Unterlagen führe letztlich zu einer Vereinfachung. Durch die vorgenannten Faktoren hätten die Kreditnehmer die Möglichkeit, das Pricing ihrer Bankkredite aktiv zu beeinflussen.

Die Voraussetzung dafür sei aber eine "aktive Informationspolitik gegenüber den Banken, durch Präsentation einer klaren Unternehmensstrategie und Vorlage von unterjährigem Zahlenmaterial", resümierte Woskowiak.

Für Jürgen Hägele, Vorstandsmitglied der L-Bank, Staatsbank für Baden Württemberg, sind Kreditversorgungsprobleme in der Wohnungswirtschaft ebenfalls nicht in Sicht: "Wohnungsunternehmen sind und bleiben attraktive Kunden für die Banken", ist er überzeugt. Die Kreditinstitute erwarteten allerdings, dass sich die Branche mit dem schwierig prognostizierbaren Marktgeschehen der Zukunft auseinandersetzt. "Die Banken wollen sehen, wie die Unternehmen die bekannten Fragen der Zukunft wie demografische Entwicklung, veränderte Nachfrage und Wohngewohnheiten managen", erläuterte Hägele. Er riet den Firmen zur Bestandserhaltung, denn der Wohnungsbestand sei die Grundlage ihres Einkommens. Gleichzeitig müsse sich aber der Blick noch mehr auf die Bestandsentwicklung richten: Ein Unternehmen müsse sich fragen lassen "wie das Wohnungsportfolio in zehn Jahren aussieht".



Entspannte Pausenatmosphäre bei Prof. Hansjörg Bach und Prof. Eduard Mändle

In die gleiche Stoßrichtung appellierte auch Thomas Wolf, Prüfungsdirektor des vbw, indem er die Unternehmen aufforderte, die betriebswirtschaftlichen Instrumente wie Controlling, Portfoliomanagement, Wirtschafts- und Finanzpläne sowie Planbilanzen zukunftsorientiert in Angriff zu nehmen. Er wies die Unternehmen darauf hin, ihre Produkte aktiv zu vermarkten. Die Kreditinstitute müssten erkennen, dass sich das Immobilienunternehmen ernsthaft und strategisch Gedanken über die künftige Marktpositionierung macht. In der Beschäftigung mit der Zukunft, in der Unternehmensanalyse und in der dadurch möglichen Aufdeckung von aktuellen Schwachstellen, aber auch im Erkennen von Verbesserungspotenzialen, das wurde im Verlauf der Tagung deutlich, sieht die im vbw organisierte Wohnungswirtschaft weniger eine Gefahr als eine Chance: durch Implementierung von Controlling und Portfoliomanagement.

"Die Branche muss sich nicht fürchten", sagte Prof. Hansjörg Bach, Dekan des

Fachbereichs Betriebswirtschaft der Fachhochschule Nürtingen. Basel II wird das "Credo für modernes Unternehmensmanagement" werden, ist Bach überzeugt. Dringend geboten sei allerdings eine deutliche Abkehr von der "Branchenblindheit".

Chancen erkennen

Bach wies auf die steigenden Wettbewerbsanforderungen bei der Wertermittlung und der Immobilienbewertung hin, die u.a. ein Benchmarking der Wohnungsunternehmen sinnvoll erscheinen ließen. Sollten diese Anforderungen erfüllt werden, erwarte er "für kleine und mittlere Unternehmer" keine Nachteile durch Basel II.

Die Beherrschung der neuen Spielregeln wird, so ist zu erwarten, zu einem entscheidenden Wettbewerbsfaktor werden - gerade auch für die mittelständische

Wohnungswirtschaft. "Der Mittelstand muss sich auf Basel II einstellen", gab vbw-Verbandsdirektor Prof. Wolfram Mutschler in seinem Schlusswort das Motto für die nächsten Jahre aus.

Zitat-Splitter

"RATINGERGEBNISSE WERDEN ZUM MARKETINGINSTRUMENT – EIN GEDANKE MIT CHARME".
(Prof. Dr. Hansjörg Bach, Dekan des Fachbereichs Betriebswirtschaft der FH Nürtingen)

"DEUTSCHLAND IST 'OVERBANKED', WIE ES NEUDEUTSCH HEIßT".
(Jürgen Hägele in seiner Erläuterung zur Ertragschwäche deutscher Banken)

"DIE IMMOBILIENBEWERTUNG WIRD DURCH BASEL II ZUM INHALTLICHEN, METHODISCHEN UND PERSONELLEN FÜHRUNGSTHEMA".
(Prof. Dr. Bach)

Spannend wie das Leben

Vom Ball im Suppentopf bis zum nächtlichen Gesprächsterror: Mediation hilft

Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt...“, beschreibt Friedrich Schiller’s Wilhelm Tell das menschliche Zusammenleben. Doch nur selten steht der Wunsch, den Nachbarn zu stören oder zu ärgern im Vordergrund nachbarschaftlicher Konflikte. Tatsächlich sind es meist unterschiedliche Wertvorstellungen, Individualwünsche und Meinungen, die aufeinanderprallen, wo Menschen in Gemeinschaft beieinander leben. Das Spektrum der Streitpunkte reicht von der Kehrwoche, über den Umgang mit Müll und Verschmutzung bis hin zur Lärmbelästigung.

Bei Nachbarschaftskonflikten ist jedes Problem einzigartig



In der Regel funktionieren Nachbarschaften gut. Man kennt und grüßt sich, leistet Hilfe und betreut schon mal die Blumen des Nachbarn, wenn dieser in Urlaub fährt. Doch Ausnahmen, bei denen sich die Nachbarn aus unterschiedlichen Gründen nicht "grün" sind, bestätigen diese Regel. Als Schlichter kommen dann sogenannte Mediatoren ins Gespräch, die von immer mehr Wohnungsunternehmen im vbw eingestellt werden. So zum Beispiel bei der SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH. Dort ist **Doris Keller** (Bild) als professionelle "Mediatorin" angestellt. Das heißt, sie kümmert sich darum, streitende Nachbarn zu gemeinsamen Gesprächen zu bewegen und so zu einer Lösung der Konflikte zu finden. "Meine Arbeit geht weit über die reine, klassische Mediation (Streitvermittlung) hinaus," sagt die gelernte Sozialpädagogin, die sich in der systemischen Familientherapie weitergebildet hat. Ihr Tätigkeitsfeld reicht von einfachen, kleinen Lösungsfindungen bis zu langwierigen Schlichtungsprozessen. Das geht vom Anschaffen eines Kopfhörers für die schwerhörige, ältere Frau, die bisher den Fernseher sehr laut gestellt und damit die junge Nachbarsfamilie gestört hat, bis zu Gesprächen mit der seelisch kranken Frau, die die Nachbarn abends und nachts in ihrer Wohnung aufsucht, weil sie sich allein fühlt und Gesprächsbedarf hat. Die Belange haben oft-

mals gar nicht direkt mit dem Vermieter zu tun. Im Gegenteil: Häufig stehen hinter den Konflikten seelische Probleme der Menschen, die der einzelne am Nachbarn ausagiert und es oft selbst gar nicht merkt. Doris Keller sucht dann gemeinsame Lösungen auf der Verhaltensebene. Pro Quartal kommen zu den "Dauerbrennern" und laufenden Fällen 35 bis 45 neue Fälle mit unterschiedlicher Intensität hinzu.

"Den Problemmieter an sich gibt es nicht," berichtet Doris Keller aus ihren Erfahrungen. Nachbarschaftskonflikte gebe es durch alle Generationen und Schichten hindurch. Im Bereich Verschuldung, Verwahrlosung und Vereinsamung sehe das sicher anders aus. Bei ihr beschwerten sich das ältere Ehepaar, dem andauernd Bälle auf den Balkon – ja bis in den Suppentopf – fliegen, ebenso wie die junge Familie, die der Kinderlärm aus der darüber liegenden Nachbarschaftswohnung stört.

Ursache: Gesellschaftlicher Wandel
Vor allem gesellschaftliche Veränderungen machen Doris Keller und ihre Kollegen als Ursache für die Konflikte fest. Heute prallen nicht nur die unterschiedlichen Ansichten und Lebensformen der Generationen, sondern verstärkt auch unterschiedliche Kulturen aufeinander. "Die soziale Kontrolle greift nur noch selten. Früher haben soziale Bindungen wie Familie und Freunde Probleme abgefangen. Mit zunehmender Individualisierung ist dies nicht mehr so", weiß Doris Keller zu berichten.

Ursache: Gesellschaftlicher Wandel

Oft stehen die eigene Erwartungshaltung nach Ruhe und ungestörtem Lebensstil in keiner Relation zum Verständnis für die Bedürfnisse, Lebensinhalte und Erwartungen der Nachbarn. Da stören nicht nur die spielenden und lärmenden Kinder, sondern auch der ständige Wochenendbesuch der Großfamilie nebenan.

Doris Keller registriert aber auch die Zunahme von Suchtkrankheiten, hinter der sie Probleme wie Langzeitarbeitslosigkeit und fehlende soziale Kontakte

Problembeusstsein auf einer Seite fehlt, kann es zu keiner Verhaltensänderung kommen.

vermutet. "Ich weiß von diesen Fällen nur dann, wenn der veränderte Lebensrhythmus die Nachbarn stört", erklärt die Sozial-Pädagogin. Therapieren kann sie selbstverständlich nicht. Aber sie weist auf Hilfsstellen hin und vermittelt den Kontakt. Meist fallen ihr auch psychisch kranke Menschen nur dann auf, wenn ihr Handeln bei den Nachbarn auf Unverständnis stößt.

Wenn die Nachbarin nachts klingelt

Da ist beispielsweise die junge Lehrerin, die mit neuen Mietern stets auf die eigentümliche Weise Kontakt aufnimmt, indem sie einen bitterbösen Beschwerdebrief an die neu Zugezogenen richtet. Die Beschwerde entbehrt jedes realen Grundes. Doch antwortet der neue Mieter darauf sachlich und selbstbewusst, ist für sie der Kontakt hergestellt und es folgen keine weiteren Beschwerden. Hier war es für Doris Keller relativ einfach, die Ursache der Beschwerde zu ermitteln und durch einen kleinen Hinweis an die neuen Mieter die Situation zu entschärfen.

Anders bei Frau B., die nicht nur ihre Scheidung und mehrere Gewalterlebnisse, sondern nun auch Einsamkeit zu verarbeiten hat. Sie tyrannisiert ihre Nachbarn mit abendlichen und nächtlichen Besuchen, weil sie Gesprächsbedarf hat. Während ihr die Nachbarn anfangs noch Tür und Ohr geöffnet haben, ist ihnen die zeitliche und psychische Belastung mittlerweile zu groß geworden. Trotz der nachbarschaftlichen Bitten um Rücksichtnahme sieht Frau B. in ihren Besuchen kein Problem. Hier wird es für Doris Keller schwer, eine Lösung zu finden. Denn solange das



Problembeusstsein auf einer Seite fehlt, kann es zu keiner Verhaltensänderung kommen.

Maßgeschneiderte Lösungen

Jeder Fall ist anders gelagert. Das Konfliktmanagement beginnt dennoch stets gleich: Mit der schriftlichen Ankündigung eines Besuches setzt Doris Keller den Kommunikationsprozess in Gang. In Einzelgesprächen lokalisiert sie das Kernproblem und fordert die Beteiligten zur Mitarbeit beispielsweise

durch das Führen eines Lärmtagebuchs auf. Erst wenn klar ist, wie das Problem zwischen den Nachbarn geartet ist, kann Doris Keller die vermeintlichen Kontrahenten zum gemeinsamen Gespräch bitten. Sie trifft dabei auf große Ängste, auf Vorurteile und Überempfindlichkeiten.

Nicht immer können die Spannungen gelöst oder erleichtert werden. "Ich bin bei der Erfolgsbewertung meiner Arbeit deutlich bescheidener geworden", sagt Doris Keller. Es stellt für sie schon einen Erfolg dar, wenn sie merke, dass sie kleine Schritte bewirken kann, dass sich in festgefahrenen Nachbarschaftsbeziehungen etwas bewegt. Oder, dass sie es erreicht, die Hausgemeinschaft aus dem Zank zweier ständig streitender Parteien herauszuhalten. "Allein jemanden zur Mitarbeit an der Konfliktlösung zu motivieren, ist für mich ein Erfolg. Dann kann man den Weg Schritt für Schritt weitergehen."

Doris Keller steht mit ihrer Aufgabe nicht allein da. Bei der SWSG sind drei weitere Kolleginnen und Kollegen im Sozialmanagement für die Mieter im Einsatz. "Mehr Lebensqualität für alle Mieter" lautet ihr oberstes Ziel. Sie beraten Schuldner, betreuen und vermitteln psychisch Kranke und verwahrloste Mieter. Unterstützung findet das Team in einem weit gespannten Netzwerk zu Ämtern, Beratungsstellen, Ärzten, Psychiatrie und Sozialdiensten. Ansprechpartner sind unter anderem der ASD Allgemeiner Sozialdienst, das Jugendamt sowie das Amt für öffentliche Ordnung, die Ambulante Pflege oder auch die Mediatoren der Stadt Stuttgart.

Jeder Konfliktfall hat seine eigenen Hintergründe und Motive. Selten gleichen sich die Probleme und daher auch die Lösungsmöglichkeiten. Wo Hilfe zur Selbsthilfe möglich ist, bevorzugt Doris Keller eine Konfliktbewältigung ohne ihr Eingreifen. "Gerne gebe ich auch telefonisch Rat und Hilfestellung. Auf diese Weise wissen die Mieter, wie sie auch beim nächsten Mal allein mit Problemen untereinander umgehen können". Frust kommt bei Doris Keller nur dann auf, wenn sie nichts bewegen kann und bei ihren Besuchen mitbekommt, wie Kinder und Jugendliche die Probleme ihrer Eltern nach- und weiterleben. Doch ansonsten empfindet sie ihre Aufgabe "so spannend wie das Leben an sich".

Arbeitskreis "Sozial-Management" gegründet

Das neue Forum aus Vertretern von Unternehmen des VdW Bayern und des vbw will Informationspool, Veranstaltungsinitiator und Bewusstseinsbildner sein. Soziales Management gewinnt seit einigen Jahren in den Unternehmen der Wohnungswirtschaft angesichts einer wachsenden Sensibilisierung für gesellschaftliche Veränderungen an Bedeutung. Es soll Ghettoisierung, Leerstände und menschliche Verwahrlosung verhindern und mehr Lebensqualität in den Städten schaffen. Dabei sind nicht nur Beratung, Gespräche, konkrete Hilfeleistung, sondern auch der Aufbau von Netzwerken gefragt. Oberstes Ziel ist es, dass sich die Mieter wohl fühlen.

Der neu gegründete Arbeitskreis fördert den Erfahrungsaustausch und die Wissenserweiterung im Bereich Sozial-Management. Er will Ideenschmiede sein, aber auch die Öffentlichkeit weiter sensibilisieren. Viele Themen wie unter anderem Mediation, Schuldnerberatung und Quartiersmanagement sollen angesprochen und vertieft werden. Als erstes Ergebnis bietet der Arbeitskreis allen Interessierten eine Diplomarbeit zum Thema "Mediation bei Nachbarschaftskonflikten als Dienstleistung einer Wohnungsbaugesellschaft" an. Die Arbeit kann gegen eine Schutzgebühr von 5 Euro über den vbw bezogen werden.

Stichwort: Mediation*

Mediation bedeutet eine Konfliktbearbeitung unter Hinzuziehung von neutralen Dritten als VermittlerInnen. Diese haben keine Entscheidungskompetenz, sondern sind nur für das Setting, das Verfahren und die Fairness zuständig, die Inhalte bestimmen die Konfliktparteien selbst. Die Gespräche sind nicht öffentlich, sondern vertraulich, sofern die Beteiligten nichts anderes vereinbaren. Die StreitpartnerInnen beteiligen sich freiwillig am Mediationsprozess, bleiben eigenverantwortlich und nutzen ihre eigenen Kompetenzen zur Konfliktlösung. Alle Konfliktparteien sind einzubeziehen und wirken gleichberechtigt mit. Die Konfliktbearbeitung ist

zukunft- und konsensorientiert und zielt auf vertragliche Vereinbarungen ab. Um zu win-win-Lösungen zu gelangen, werden auch tiefer liegende Interessen und Konfliktursachen sowie die Gefühls-ebene angesprochen. Mediation regt darüber hinaus Lernprozesse im Bereich Kommunikations- und Konfliktfähigkeit an und zielt auf Stärkung der Konfliktparteien und gegenseitige Achtung und Empathie ab.

* Definition von Christoph Besemer aus seinem Werk: *Mediation in der Praxis. Erfahrungen aus den USA. Werkstatt für gewaltfreie Aktion, Baden, 1999.*

Verbandstag 2002: Standortbe

Wahlen und der Blick auf die zurückliegenden 10 Jahre bestimmten den Verbandstag des vbw im Baden-Badener Kurhaus am 21. März. Auf dem Programm standen die Berichte von Vorstand, Verbandsrat und Prüfungsausschuss sowie die Wahl der nebenamtlichen Vorstandsmitglieder.

Zehn Jahre sind seit der Fusion des badischen und der württembergischen Verbände zum vbw vergangen. Dies nahm Präsident Gerhard A. Burkhardt zum Anlass, für diese Dekade eine Standortbestimmung abzugeben. Der Rückblick war gleichzeitig auch ein Blick auf die Arbeit von Burkhardt, der bereits seit 1989, dem Gründungsjahr des Dachverbands baden-württembergischer Wohnungsunternehmen, zu dessen Vorsitzenden gewählt wurde und seither ununterbrochen in der Verantwortung steht. "Wir haben etwas geschaffen, was viele andere Verbände aus Wirtschaft, Sport und dem Bankenbereich auch im Jubiläumsjahr unseres Bundeslandes immer noch vor sich haben und darauf können wir stolz sein", so Burkhardt. Denn der vbw sei zu einem einheitlichen und leistungsfähigen Verband verschmolzen.

Burkhardts Blick auf die zurückliegenden Jahre machte das Auf und Ab der wohnungspolitischen Rahmenbedingungen deutlich und zeigte an Beispielen die

erfolgreiche Lobbyarbeit des vbw bei der Landes- und Kommunalpolitik auf. Parallel dazu skizzierte der vbw-Präsident die entscheidenden Schritte des Verbandes hin zu einem Dienstleister moderner Prägung.

In seinem Rückblick auf die letzten drei Jahre griff Präsident Burkhardt drei Themen aus der Landesgesetzgebung beispielhaft heraus, die für die Wohnungswirtschaft positiv verbucht werden konnten. Das Gemeindeförderungsgesetz aus dem Jahr 1999 würde den kommunalen Wohnungsunternehmen im vbw erlauben, aktiv und wirtschaftlich am Markt teilzunehmen. Das Gesetz zur Mittelförderung aus dem Jahr 2000 sei dank der Einflussnahme des vbw als "vertretbar" einzustufen. Denn erstmals würde in dem Gesetz auch die Vergabe öffentlicher Aufträge geregelt. Dies würde auch den kommunalen Wohnungsunternehmen gleiche Wettbewerbsbedingungen am Markt einräumen. Drittens sei es dank der intensiven Lobbyarbeit gelungen, die Aufnahme der Bestandsförderung in den Gesamtkatalog des Landeswohnungsbauprogramms zu integrieren.

Kritik an Überregulierung

Große Sorgen, so Burkhardt, bereite der Wohnungswirtschaft die gesetzliche Überregulierung auf Bundesebene. Die Bauabzugsteuer sei in der Praxis ein "bürokratisches Monstrum". Eine Bei-

spielrechnung machte dies deutlich: Wenn ein durchschnittlich großes Wohnungsunternehmen im Jahr 60.000 Rechnungen zu bearbeiten habe und pro Rechnung ein Zeitaufwand von nur anderthalb Minuten für die Bauabzugsteuer angenommen würde, dann würde sich dies im Jahr auf 90.000 Minuten oder 1.500 Stunden beziehungsweise 200 Arbeitstage summieren. "200 Arbeitstage sind mehr als ein Arbeitsplatz", unterstrich Burkhardt. Der "zweite Akt der Tragödie namens Bauabzugsteuer" sei



bereits eingeläutet. Denn die Bundesregierung plane, die Sozialversicherungsbeiträge zu pauschalisieren, die ebenfalls von der Wohnungswirtschaft eingehalten werden sollen. Burkhardt sieht daher die Wohnungswirtschaft "immer mehr als zwangsrekrutierte Vollzieher der Finanzbehörden. Wir sollen die Sicherheit der Bauarbeiter des Auftragnehmers dank der Baustellenverordnung gewährleisten. Wir haften dafür, dass der Handwerker ge-

mäß dem Arbeitnehmerentendegesetz die ortsüblichen Löhne zahlt. Jetzt haften wir für die richtigen Steuerabgaben durch die Bauabzugsteuer und zukünftig auch für die Sozialabgaben, die der Auftragnehmer eventuell nicht abführt. Unter diesen Bedingungen ist der Ruf nach der Verfassung nicht mehr weit"!

Heftig kritisierte Burkhardt auch Ideen aus Finanz-, Justiz- und Bauministerien des Bundes, eine Pauschalierung der vom Mieter nicht zu beeinflussenden Nebenkosten - wie Grundsteuer und Versicherungen - einzuführen. Dies sei ein Bärendienst für die Mieter, denn als Nebeneffekt würde den Gemeinden Tür und Tor geöffnet, um die Grundsteuer anzuheben. Als weiteres Beispiel für die Überregulierung führte Burkhardt den sogenannten Heizkostenspiegel an. Nach diesen Plänen bräuchten Mieter die Kosten für Heizung nur bis zu einer je nach Ort festgesetzten Summe bezahlen, darüber hinaus gehende Kosten blieben beim Vermieter hängen. "Auf diesem Weg will man die Daumenschrauben ansetzen, um die energetische Modernisierung zu forcieren. Doch auf der anderen Seite gibt die Landespolitik der Modernisierungsförderung kein eigenes Profil, wie der vbw seit langem fordert." Dies behindere eine marktgerechte Politik der vbw-Mitgliedsunternehmen. Mit Blick auf die Tatsache, dass das Landeswohnungsbauprogramm nur noch aus etwas mehr als 50 Millionen Euro beste-

Einblicke in die aktuelle Arbeit

Erst sechs Monate sind seit dem Verbandstag 2001 in Heilbronn vergangen. Doch die Tätigkeitsberichte der hauptamtlichen Vorstandsmitglieder, Verbandsdirektor Prof. Wolfram Mutschler und Prüfungsdirektor WP/StB Thomas Wolf, machten deutlich, dass in diesem kurzen Zeitraum wesentliche Aktivitäten für die Tochter- und Beteiligungsgesellschaften fielen.

Verbandsdirektor Mutschler ging traditionsgemäß auf die geschäftliche Entwicklung der einzelnen Unternehmen ein. Seine Bilanz fiel fast ausnahmslos positiv aus. Mutschler betonte, dass ihm die AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft besonders "am Herzen" liege. Er appellierte an die Delegierten der Mitgliedsunternehmen, die Bildungsangebote der AWI zu nutzen. "Wir brauchen uns sonst nicht zu wundern, wenn der Arbeitsmarkt bei 4,3 Millionen Arbeitslosen für die Wohnungswirtschaft leergefegt ist. Mutschler verwies darauf, dass bundesweit nur 20 Prozent der Wohnungsunternehmen innerhalb des GdW ausbilden. In Übereinstimmung mit Prof. Dr. Bach von der Fachhochschule Nürtingen wünsche er sich, dass die Jugendarbeit mehr gefördert würde, sowohl bei den Wohnungsunternehmen als auch beim Verband.

Ausführlicher beschäftigte sich Mutschler in seinem Bericht mit den Aktivitäten der Tochter- und Beteiligungsgesellschaften, die durch ihr Know-how Lösungsmöglichkeiten für aktuell brennende Fragen bieten. Wärmecontracting-Modelle der EMS im Hinblick auf die Energieeinsparverordnung und das Thema Immobilienportal

der casadomus AG stellte der Verbandsdirektor heraus. "Nachweisbar erfolgen bereits mehr als 50 Prozent der Vermietungskontakte über das Internet. Die GdW-Konferenz der Verbände hat den Aufbau eines eigenen Immobilienportals eindeutig bejaht."

Zum Thema Lobbyarbeit und Landespolitik stellte Mutschler heraus, dass eine Arbeitsgruppe "Wohnungseigentumsförderung" beim Staatsministerium ins Leben gerufen wurde. Ziel sei es, die Eigentumsförderung im Lande nach vorne zu treiben. Dem stünde allerdings die große Politik in Berlin mit ihren dauernden gesetzlichen Neuregelungen entgegen. Mutschler stellte heraus, dass der vbw weiterhin massiv fordere, den spärlichen Einsatz der Mittel zur Wohnungsbauförderung - Baden-Württemberg ist Schlusslicht im Reigen der Bundesländer - auf die Modernisierungsförderung zu konzentrieren. Die Neubauförderung könnte auf wenige Städte und Ballungsgebiete beschränkt werden.

Prüfer stehen vor neuen Herausforderungen

Die Prüfung der Prüfer, der sogenannte Peer-review, kommt per Gesetz auch auf die genossenschaftlichen Prüfungsverbände zu. Die Auswirkungen dieser Regelung auf die Wirtschaftsprüfer im vbw erläuterte Prüfungsdirektor Thomas Wolf. Der vbw wird Mitglied in der Wirtschaftsprüfer-Kammer werden und sich alle drei Jahre nach definierten Qualitätsstandards prüfen lassen. Die damit verbundenen Änderungen würden alle Teile des Prüfungsdienstes betreffen, so Wolf. "Im Außendienst haben die Mit-



arbeiter immer mehr Dokumentationsaufgaben zu übernehmen. Der sogenannte Qualitätssicherungsordner füllt zwischenzeitlich fast zwei Aktenordner", so Wolf.

Zu den Neuerungen gehörten nicht nur der Einsatz von Formblättern und Checklisten, sondern bei rund zehn Prozent der Prüfungen müsse eine Nachschau der gesamten Prüfung stattfinden. Diese Nachschau, die erstmals im Jahr 2001 gemacht wurde, "erfordert für einen einzigen Prüfungsauftrag im Schnitt zwei Arbeitstage, bei 25 Nachschauarbeiten bringt das einen Arbeitsaufwand von 50 Arbeitstagen", rechnete Prüfungsdirektor Wolf vor. Da Grundsatzarbeiten für den Peer-review an den GdW übertragen wurden, sei man bisher für die Erarbeitung der Qualitätssicherungsstandards ohne zusätzlichen Personalbedarf ausgekommen. Für die Umsetzung dieser Standards in die Praxis rechnet Wolf

jedoch mit zusätzlichem Personalbedarf. Wolf betonte in seinem Bericht die zunehmende Bedeutung der betriebswirtschaftlichen Beratung durch den Verband. Besonders gefragt seien die Bereiche Portfolio-Analyse, betriebswirtschaftliche Kennzahlen, Wirtschaftspläne, Planbilanzen und die Zusammenführung dieser Instrumente zu einem Risikofrühwarnsystem. Die diesjährige Prüfung werde einen Schwerpunkt auf das Risikomanagementsystem setzen.

Diese und weitere Themen finden Sie auch im Internet unter:

www.vbw-online.de

[http://www](http://www.vbw-online.de)

stimmung und Blick nach vorn

he, rief Burkhardt in Richtung Landesregierung: "Hände weg von der Eigenheimzulage und Hände weg von den kommunalen Wohnungsunternehmen". Erstere habe soziale Treffsicherheit gezeigt und fördere die Schwellenhaushalte. Bei den kommunalen Wohnungsunternehmen dürfe es keinen Zwang zur Privatisierung geben. Nur in der Eigenständigkeit könnten sie marktgerecht arbeiten, denn "ohne Erträge ist die Erfüllung des sozialen Auftrags nicht möglich".

Innovative Geschäftsfelder

Mit Blick auf die Genossenschaften, die zahlenmäßig größte Klientel im vbw, machte Burkhardt deutlich, das sich immer schneller ändernde gesamtwirtschaftliche, politische und soziale Rahmenbedingungen von den Wohnungsgenossenschaften nach neuen Ideen für das Management verlangten. Nicht allein die Größe mache eine Wohnungsgenossenschaft zukunftsfähig, sondern die richtige Platzierung im jeweiligen Mikrokosmos.

Für die Zukunft stimmte Burkhardt zuversichtlich, dass die Mitgliedsunternehmen des vbw in den letzten Jahren viele innovative Geschäftsfelder erschlossen hätten und damit nicht zuletzt für den vbw zu Impulsgebern geworden seien. Unter anderen nannte er die Themen Wohnen mit Service, Privatisierung, Facility Management, Multimedia, energetische Modernisierung und weitere Umwelt-

maßnahmen. Aber er stellte auch fest: "Der Markt gönnt uns keine Verschnaufpause".

Strukturreform

Auf veränderte Rahmenbedingungen müsse sich auch der GdW einstellen, dies zeige die Diskussion um die Strukturreform, gab Burkhardt in seiner Funktion als stellvertretender Bundesvorsitzender zu Bedenken. Zur Beantwortung der anstehenden Fragen nach der Aufgabenverteilung zwischen dem Spitzenverband und den Regionalverbänden, müsse auch berücksichtigt werden, dass die traditionelle Wohnungspolitik zukünftig immer mehr Bestandteil einer "integrierten Stadtentwicklungspolitik" werde, wofür die Entscheidungen in den Regionen gefällt würden. In Zusammenhang mit der Strukturdebatte sieht der vbw-Präsident auch die Beitragsfrage. "Ist es noch sinnvoll, den Solidarbeitrag nach Wohneinheiten zu berechnen, wo doch die Wertschöpfung von Wohnungen zum Teil nicht mehr existiert?"

Für zukünftige Aufgaben sieht der Präsident des vbw den Landesverband gut aufgestellt. Der vbw habe die Umwandlung von einem Pflichtprüfungs- und Pflichtmitgliedsverband zu einem modernen Dienstleister in großen Teilen vollzogen. Aber man sei noch nicht am Ziel, sondern arbeite weiter an mehr Mobilität, für mehr Innovation und Information. Beispielhaft für die Ent-

wicklung des vbw führte Burkhardt den Ausbau der Rechtsabteilung, die Modernisierung der Prüfungsabteilung, das 1997 eingeführte Corporate Design sowie erfolgreiche Fachkongresse, Veröffentlichungen zu Sachthemen und das Internetangebot an. Verstärkt werde an der Entwicklung von Netzwerken gearbeitet, die den vbw besser bekannt machen sollen und die auf der anderen Seite helfen, das Know-how von anderen Organisationen zu erschließen.

Kooperationen für die Zukunft

Die erhöhten Anforderungen an Dienstleistungen des vbw und immer komplexere Inhalte hätten zu einer Absichtserklärung für eine Kooperation mit dem bayerischen Verband geführt, die letztlich auch zu einer Kooperation mit dem Südwestdeutschen Verband ausgeweitet werden könne.

Auch die Ausgründung von spezialisierten Tochterunternehmen sei ein Modell, dass bei den Schwesterverbänden nun mit zeitlicher Verzögerung nachgeahmt würde, stellte Burkhardt fest. Dies zeige ein Blick nach Berlin, nach Thüringen und nach Bayern. "Für uns ergeben sich daraus Chancen, im Rahmen von Joint Ventures unsere Dienstleistungen anzubieten. Aktuelles Beispiel ist die AWTS, unser Versicherungsmakler, der mittlerweile ein Joint Venture mit den Verbänden in Hessen, Bayern und Niedersachsen-Bremen hat". Auch das Beteiligungs-

unternehmen casadomus AG habe für die Immobilien-Datenbank eine hervorragende Beurteilung vom GdW und vom Hammonia Verlag bekommen. Auch namhafte, große Immobilienbörsen interessierten sich für eine Kooperation mit casadomus. "Die Immobilienbörse ist noch ein zartes Pflänzchen, aber ein wertvolles", ist Burkhardt überzeugt.

Organisationskultur stärken

Der vbw müsse sich weiter profilieren, man sei mit den eigenen Wünschen noch nicht am Ziel, resümierte Burkhardt. Dies bedeute, einzigartiges Know-how aus den Mitgliedsunternehmen zu bündeln, Meinungen zu artikulieren und sich damit mehr Gehör zu verschaffen, als der einzelne in der Öffentlichkeit erreichen könne. "Dies geht nur, wenn wir weiter an der Organisationskultur arbeiten".

Burkhardt schloss seinen Bericht mit dem Dank an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des vbw und der Tochtergesellschaften, die durch ihre hohe Identifikation mit der Arbeit das bisher Erreichte erst ermöglicht hätten. Er dankte ebenfalls seinen Vorstandskollegen und den Mitgliedern des Verbandsrates für die wertvolle und konstruktive Arbeit sowie allen, die sich in Arbeitskreisen und Fachausschüssen an der Gestaltung der Verbandsarbeit beteiligt hätten.



Verbandstag wählt neuen Vorstand

Mit überwältigender Mehrheit und nur einer Gegenstimme bestätigten die Delegierten des Verbandstages 2002 in Baden-Baden Gerhard A. Burkhardt, Senator E. h., als Präsident des vbw. Zwei weitere nebenamtliche Vorstandsmitglieder wurden erstmals in dieses Gremium gewählt. Als Stellvertreter des Vorstandsvorsitzenden (Präsidenten) wurde Bruno Ruess aus Konstanz (im Bild re.), zum weiteren nebenamtlichen Vorstandsmitglied wurde Detlef Bukowsky (im Bild li.) aus Ravensburg gewählt.

Präsident im Amt bestätigt – Zwei neue Vorstandsmitglieder

Burkhardt ist damit seit der Fusion des badischen und der württembergischen Verbände 1992 ununterbrochen im Amt.

Bereits 1989 wurde er zum Vorsitzenden des Dachverbands baden-württembergischer Wohnungsunternehmen gewählt. Gerhard A. Burkhardt ist Vorstandsvorsitzender der Familienheim Rhein-Neckar eG in Mannheim und stellvertretender Vorstandsvorsitzender des GdW Bundesverband der Wohnungswirtschaft, Berlin.

Während Burkhardt keine Gegenkandidaten hatte, setzten sich Ruess und Bukowsky gegen Mitbewerber durch. Bruno Ruess ist Geschäftsführer der WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH in Konstanz. Er ist bereits Mitglied im Verbandsrat des vbw und im Vorstand der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen. Als stellvertretender Vorstandsvorsitzender vertritt er die Gesellschafter.

Vor der Wahl von Detlef Bukowsky musste über einen satzungsändernden Antrag des Verbandsrates abgestimmt werden. Dieser sah die Erweiterung des vbw-Vorstandes um einen Genossenschaftsvertreter auf drei nebenamtliche Vorstandsmitglieder vor. Der Antrag wurde mit großer Mehrheit angenommen. Detlef Bukowsky ist Geschäftsführender Vorstand der Bau- und Sparverein Ravensburg eG. Er wurde 2001 in den Verbandsrat des vbw gewählt und ist Mitglied im Vorstand der Genossenschaftlichen Vereinigung im vbw. Außerdem engagiert sich Bukowsky als Mitglied im vbw-Fachausschuss Multimedia. Detlef Bukowsky ist Genossenschaftsvertreter im nebenamtlichen Vorstand des vbw.

Abschied von Dieter P.H. Schilling aus dem Vorstand

38 Jahre Arbeit in der und für die Wohnungswirtschaft liegen hinter ihm. Dieter P.H. Schilling schied beim vbw-Verbandstag satzungsgemäß aus dem Verbandsvorstand aus.

Multifunktionär im besten Sinne

In seiner Laudatio würdigte vbw-Präsident Gerhard A. Burkhardt die mehr als neun Jahre dauernde gemeinsame Vorstandsarbeit. Schilling war von 1989 bis zur Fusion der beiden Landesverbände Baden und Württemberg Mitglied im Verbandsausschuss. Seit Bestehen des vbw – also seit 1993 – war er stellvertretender Vorstandsvorsitzender und außerdem Mitglied im Aufsichtsrat der Verbandtochterunternehmen WTS, AWTS, WWS, EMS und WMS. Beim GdW Bundes-

verband der Wohnungswirtschaft war Schilling bereits seit 1980 Delegierter. Zu seinen weiteren vielfältigen Tätigkeiten gehörten die Mitgliedschaft im Vorstand des Deutschen Heimstättenwerks, dessen langjähriger Geschäftsführer Dieter P.H. Schilling war. Lange Jahre war er auch Mitglied im Vorstand des Arbeitgeberverbandes der Wohnungswirtschaft und der Kommunalen Vereinigung. Schilling ist seit Jahren außerdem Prüfer der Industrie- und Handelskammer Stuttgart für die Auszubildenden in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Hauptberuflich war Schilling von Oktober 1977 bis Ende 2001 Geschäftsführer der Sindelfinger Wohnstätten GmbH, die sich unter seiner Ägide erfolgreich am Markt entwickelte. Das Eigenkapital wuchs in seiner Geschäftsführungszeit von 35,8



Millionen Mark in 1977 auf 152 Millionen Mark im Jahr 2001 an.

"Erfolg wird zwar in Zahlen gemessen, aber gemacht wird er von Menschen", führte Burkhardt in seiner Laudatio aus. Schilling habe sich seinen Erfolg erarbeitet, nur so konnte er ihn auch erwirtschaften, würdigte Burkhardt seinen scheidenden Vorstandskollegen. Besonders hob Burkhardt die Verlässlichkeit, die Arbeitsethik, das Verantwortungsgefühl und die Ehrlichkeit von Schilling hervor, denn "all das lebte er auch als unternehmerisch Handelnder vor".

Dieter P.H. Schilling (li. im Bild) hat bereits im Dezember 1997 die höchste Auszeichnung des Verbandes, die Große Ehrenmedaille in Gold, erhalten.

-> Fortsetzung von Seite 1

Nur selten werden die Sprayer bekannt und oft nicht entsprechend verurteilt. Denn die bisherige Rechtslage verlangt den Nachweis einer "Minderung der bestimmungsmäßigen Brauchbarkeit". Der Tatbestand der Substanzverletzung lässt sich aber bei Graffiti nicht immer klar festmachen. In dieser unbefriedigenden Situation soll ein Graffiti-Bekämpfungsgesetz Abhilfe schaffen. Das Land Baden-Württemberg hat das Gesetz initiiert, das im Entwurf vom Bundesrat am 30. November 2001 verabschiedet wurde. Der Gesetzesentwurf wurde bereits in erster Lesung im Bundestag beraten und soll die strafrechtliche Verfolgung der Sprayer erleichtern. Demnach werden Farbsprühereien auf fremdem Eigentum künftig als Sachbeschädigung geahndet werden. Straffbar im Sinne der Sachbeschädigung macht sich nach dem neuen Gesetz "wer rechtswidrig eine fremde Sache zerstört, beschädigt oder das Erscheinungsbild einer Sache gegen den Willen des Eigentümers oder sonst Berechtigten nicht nur unerheblich verändert". Titulierte Schadensersatzforderungen können bis zu 30 Jahre lang eingefordert werden.

Ursprung und Tradition

Heute bedeutet "Graffiti" eine auf Flächen gesprühte, gespritzte oder gemalte Parole oder Figur und versetzt Hausbesitzer und die Betreiber des öffentlichen Nahverkehrs in Ärger. Doch eigentlich war der Begriff "Graffiti" positiv besetzt. Die farbigen Verzierungen, die im germanischen und italienischen



Kulturraum auch Graffiato und Sgraffiato genannt werden, zierten ursprünglich Tonwaren. In den Anguss einer Farbschicht grub der Künstler Ornamente ein. Die moderne Graffiti-Kunst entstand in den 70er Jahren in New York und anderen großen Metropolen der USA. Sie entwickelte sich aus einer subkulturellen Ausdrucksform und zählt zu den vielen Teilströmungen der postmodernen Kunst. Heute gehören die Graffiti-Künstler jugendlichen Gruppierungen mit eigenen Gesetzen und Hierarchien an. In heimlicher Arbeit bringen sie ihre plakativen Darstellungen aus Wörtern, Figuren und Signets an Häusern, Bahnhöfen, Telefonzellen und Bushaltestellen an.

Manche Städte haben Plätze eingerichtet, an denen die Wandbemalung ganz offiziell erlaubt ist oder zumindest nicht mehr verfolgt wird. In Stuttgart liegt der von Insidern als "Hall of Fame" - als Ruhmeshalle - der Sprayer bezeichnete "Kunstfreiraum" unter dem Kleinen Schlossplatz. Doch er muss derzeit zugunsten des modernen Galeriebaus weichen. Die Stadt hat jedoch versprochen, weitere legale Plätze einzurichten, wo sich die Sprayer ohne Anzeige künstlerisch austoben dürfen.

Doch solche Plätze wie in Stuttgart sind kein Schutz vor dem illegalen Sprayer. Der ungewollte Farbauftrag ist für die Hausbesitzer aufwendig und teuer zu entfernen. Fachleute sind der einhelligen Meinung, dass Immobilienbesitzer den größten Schaden an ihren Mauern selber anrichten, wenn sie mit den falschen Mitteln ihre Wände bearbeiten. Ohne genaue Untersuchung des jeweiligen Falls sollten sie Graffiti lieber als eigen-



willige Verschönerung der Landschaft bestehen lassen. Denn nicht jeder Untergrund verträgt die gleiche Behandlung. Oftmals beschädigen die Entfernungsmittel auch die Oberfläche der Bausubstanz.

Die Farbe weicht modernen Reinigungs-Systemen

Methoden der Beseitigung gibt es viele: Sie reichen von der Übertünchung der Sprühfarbe bis hin zum Auftragen einer sogenannten Opferschicht. Doch das Optimum, die Wiederherstellung des Ausgangszustandes des Baustoffs, bei dem Farbe, Glanz, Oberflächenrauheit, Wasseraufnahmevermögen und andere Parameter so wieder hergestellt sind wie vor dem Farbschlag, kann nicht bei allen Materialien gelingen. Während sich glatte Metalloberflächen und glasierte Fliesen in ihren Ausgangszustand zurückversetzen lassen, ist dies bei mineralischen Baustoffen mit körniger und poröser Oberfläche schwieriger. Meist bleiben Narben im Material zurück. Unschöne Farbschatten sind nur das kleinste Ärgernis. In vielen Fällen leidet die Bausubstanz. Entweder weil sie direkt angegriffen oder durch die Behandlung wasser- und gasundurchlässig geworden ist. Damit lässt sie Wasserdampf nicht mehr entweichen. In der Folge lösen sich mineralische Bestandteile auf, die zu Ausblühungen und Abplatzungen führen. Dies lässt sich durch neue Verfahren angeblich vermeiden, behaupten drei Firmen, über deren "Anti-Graffiti-Systeme"

in der Presse häufig zu lesen war. Mit einem Niederdruck-Mikrostrahlverfahren rückt die Steag Entsorgungs-GmbH, Dinslaken, den Fassadensprühereien zu Leibe. Das Niederdruckstrahlgerät lässt sich durch die Beimischung von Schmelzkammergranulat ganz individuell auf die zu behandelnde Oberfläche einstellen. Schonend und ohne Beschädigung des Untergrundes sollen sich die Schmierereien durch den Druckwasserstrahl entfernen lassen. Mit Trockeneis funktioniert die Entfernung nach dem neuen Verfahren der Messer Griesheim GmbH, Krefeld. Kohlendioxid wird bei dieser Methode zu feinen Kristallen gekühlt. Der Strahl der gefrorenen Kristalle verdampft beim Auftreffen auf der lackierten Fläche augenblicklich und kühlt die Farbe schlagartig ab. Sie löst sich sofort von der Oberfläche und kann am Boden zusammengekehrt werden. Das wieder in seinen gasförmigen Zustand versetzte Kohlendioxid löst sich rückstandsfrei in der Atmosphäre auf.

Prävention

Mit einer extra aufgetragenen Schutzschicht will die Degussa AG, Düsseldorf, Immobilien vor schädigenden Schmierereien schützen. Sie verpasst den gefährdeten Wandpartien eine siliziumorganische Imprägnierung. Die stark öl- und wasserabweisende Schicht verhindert das Eindringen der Sprayfarbe in die Wand, verklebt aber die Poren nicht. Oft reicht schon der Wasserstrahl, um die Sprühfarben zu lösen. Ansonsten lässt sich die Wand durch handelsübliche chemische Reiniger säubern, die das Bindemittel der Sprühfarben anlösen.

Doch kein Verfahren kann den Sprayern die Lust an Ihrer Kunst nehmen. In der RAL-Gütegemeinschaft Anti-Graffiti e.V. haben sich Interessenten und Firmen zusammengefunden, die sich sach- und fachkundig mit den Techniken der Graffiti-Beseitigung befassen.

Sie sind im Internet zu finden unter: www.anti-graffiti-verein.de.

Genossenschaftszulage bestätigt

Der Bundesfinanzhof hat in seinem Urteil vom 15.02.2002 entschieden, dass die Eigenheimzulage gemäß § 17 EStG bei der Anschaffung von Genossenschaftsanteilen auch dann gewährt wird, wenn der Anspruchsberechtigte im 8-jährigen Förderzeitraum keine Genossenschaftswohnung selbst zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Der Bundesfinanzhof erklärte damit einen Verwaltungserlass des Bundesfinanzministeriums aus dem Jahr 1998 für rechtswidrig, der nachträglich die Genossenschaftszulage an die Selbstnutzung der Wohnung geknüpft hatte. Im Urteil heißt es: "... Aber auch derjenige wird dem Förderzweck des genossenschaftlichen Wohnens gerecht, der sich - ohne eine Selbstnutzung anzustreben - nur kapitalmäßig an der Wohnungsbaugenossenschaft beteiligt und mit dem Erwerb von

Anteilen die Eigenkapitalausstattung der Genossenschaften verbessert: Er trägt dazu bei, Wohnraum für diejenigen Genossenschaftsmitglieder zu schaffen, die selbst dazu nicht in der Lage sind." Die umstrittene Zulage beträgt drei Prozent der Genossenschaftsanteile, verteilt über acht Jahre, maximal 1.227 Euro jährlich plus 256 Euro pro Kind. Voraussetzung der Förderung ist eine Mindestinvestition von 5.112 Euro und ein Einkommen, das in den letzten 24 Monaten (Jahr des Kaufs plus Vorjahr) unter 81.807 Euro (ledig) oder 163.614 Euro (verheiratet) bleibt. Diese Fördergrenzen erhöhen sich pro Kind um 30.678 Euro. Außerdem darf die Genossenschaft nicht vor dem 1.1.1995 registriert sein und muss erlauben, die Wohnung ganz zu kaufen.



EnEV: Hohe Investitionen für Wohnungsunternehmen

Seit dem 1. Februar ist das umfangreiche Regelwerk für Hausbesitzer in Kraft. Vater Staat hat ein Herz für Energiesparer und bietet zinsgünstige Kredite für verschiedene Maßnahmepakete an. Die durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) hervorgerufenen Investitionen werden Mieter und Genossenschaftsmitglieder von den warmen Betriebskosten entlasten. Doch die Wohnungsunternehmen müssen die gesamten Investitionen vorfinanzieren.

Mit der EnEV werden die Bereiche, die früher von der Wärmeschutzverordnung und der Heizanlagen-Verordnung geregelt wurden, zusammengefasst. Dies ermöglicht eine größere Flexibilität hinsichtlich des energiesparenden Bauens für Bauherren. Der Niedrigenergiestandard wird bei Neubauten die Regel. Wer einen Neubau plant, muss den Heizenergiebedarf im Vergleich zu den bisherigen Anforderungen um 30 Prozent senken. Auf der Grundlage neuer europäischer und nationaler technischer Normen wird es erstmals auch möglich, die Effizienz der Anlagentechnik in die Bewertung der energetischen Qualität von Gebäuden

einzu beziehen. Damit bleibt den Bauherren und Planern freigestellt, mit welchen Maßnahmen sie die vorgegebenen Zielwerte erreichen. Ein "Energiebedarfsausweis" dokumentiert die energetischen Eigenschaften des Neubaus. Bundesbauminister Bodewig hofft, dass dieser Pass zu einem wichtigen Kriterium beim Hauskauf wird.

Außerdem fördert die EnEV gezielt Energieeinsparmaßnahmen bei Altbauten. So sollen in den nächsten Jahren rund zwei Millionen Heizkessel ausgetauscht werden, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut wurden. Auch bestimmte ungedämmte Rohrleitungen und oberste Geschossdecken unter nicht ausbaufähigen Dachräumen müssen bei anstehenden Modernisierungsmaßnahmen wärme gedämmt werden, um die Möglichkeiten einer energetischen Verbesserung auszuschöpfen. Damit wird die EnEV zum zentralen Element des Klimaschutzprogramms der Bundesregierung.

Für die Maßnahmen gibt es keine steuerliche Förderung, wohl aber zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die mit anderen Programmen

aus dem KfW-Programm kombiniert werden können.

vbw warnt vor zu hohen Erwartungen

Das neue Mietrecht lässt zwar die 11%ige Umlage gerade auch von Energiesparinvestitionen weiterhin zu. Diese Umlage muss aber auf den Wohnungsmärkten durchsetzbar sein. "Von Boomregionen, wie z.B. Stuttgart, abgesehen, ist dies erfahrungsgemäß nicht immer möglich. Auch können nicht in jedem Fall die gesamten Investitionen angesetzt werden, was wiederum die Refinanzierung der Investition stark verzögert", so Verbandsdirektor Wolfram Mutschler. Klar ist man sich im vbw auch darüber, dass nur ein Teil der Energieverluste der Wohngebäude baulich zu beeinflussen sei. Kritisch sei auch, dass die EnEV Energieverluste außerhalb des Gebäudes, z.B. für die Gewinnung und für den Transport, sowie geringere Wirkungsgrade bei der Energieerzeugung in Kraftwerken, auf die die Wohnungswirtschaft keinen Einfluss hat, in die Energiebilanz eines Gebäudes einbeziehen würde. "Weder der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunter-

nehmen noch die Regionalverbände wie der vbw sind in der Lage, einen entscheidenden Einfluss auf die Energielieferanten auszuüben. Daran ändert auch die Liberalisierung der Energiemärkte nichts", konstatiert Mutschler.

Sowohl der GdW habe zu den Referentenentwürfen Stellung bezogen wie auch der vbw in den Landesministerien die Anregungen und Bedenken der Wohnungswirtschaft im Vorfeld der EnEV vorgetragen habe. Unter anderem konnte erreicht werden, dass der Austausch der Heizkessel in den Beständen auf den Stichtag vor dem 1. 10. 1978 und nicht, wie von anderen Interessenvertretern gewünscht, auf 1982 festgelegt wurde. Auch wurde auf Initiative der Wohnungswirtschaft die Forderung der Dämmung der Kellerdecken bei Bestandsgebäuden zu nicht beheizten Räumen aufgegeben. Schließlich wurde auf Anregung der Verbände der Energiebedarfsausweis für Bestandsgebäude so geändert, dass er nur dann erforderlich ist, wenn die Anforderungen nicht durch einzelne Bauteilkriterien nachgewiesen werden können.

Programme zur Städtebauförderung

Die Städte Stuttgart, Mannheim, Heilbronn und Heidelberg haben etwas gemeinsam: Sie alle erhalten im Jahr 2002 Mittel aus der Städtebauförderung. Doch nicht nur Maßnahmen in den großen Städten Baden-Württembergs erhalten Fördermittel, es sind vor allem die mittleren und kleinen Städte, die von den Fördermaßnahmen der öffentlichen Hand berücksichtigt werden. Insgesamt fließen in diesem Jahr 175 Millionen Euro Fördermittel in den Städtebau im Land Baden-Württemberg. Dabei steuert der Bund 30,5 Millionen Euro bei, die restlichen 144,5 Millionen Euro trägt das Land. Das Geld stammt aus dem Kommunalen Investitionsfonds.

Auf die diesjährigen Programme zur städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung entfallen insgesamt:

- 119 Millionen Euro auf das Landes-sanierungsprogramm 2002
- 39,6 Millionen Euro auf das allgemeine Bund-Länder-Programm 2002
- 16,6 Millionen Euro auf das Bund-Länder-Programm "Die soziale Stadt"

Das Land erhofft durch die Städteförderung Folgeinvestitionen in einer Gesamthöhe von 1,4 Milliarden Euro auszulösen und damit bis zu 35.000 Arbeitsplätze im Bau- und Ausbauhandwerk sowie den Zulieferbereichen zu sichern. Diesen Schluss ließen mehrere Unter-

suchungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) sowie des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung (RWI) zu, die ergeben hätten, dass jeder Förder-Euro in der Stadterneuerung bis zu acht Euro an privaten und öffentlichen Folgeinvestitionen mobilisiere.



Die Förderschwerpunkte liegen auf:

- der Revitalisierung der Innenstädte sowie der Stärkung der kommunalen Individualität
- der Sicherung des innerörtlichen Wohnungsbestandes
- der Neustrukturierung, Umnutzung und Aufbereitung von Brachflächen
- der Stabilisierung und Aufwertung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete
- der ganzheitlichen ökologischen Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen.

Ihre Meinung bitte:

Nichts bleibt, wie es ist. Auch unser Magazin **aktuell Die Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg** hat sich über die Jahre hinweg verändert: In Inhalt, Gestaltung und Format zeigt das Magazin seit der letzten Ausgabe ein neues Gesicht. Auch in der Zukunft will die Redaktion **aktuell** weiterentwickeln. Dazu brauchen wir die Meinung unserer Leserinnen und Leser. Füllen Sie gleich den beigehefteten Fragebogen aus und senden ihn per Fax an uns bis zum 27. Mai 2002 zurück.

Unter allen Einsendern verlosen wir wertvolle Preise.

Natürlich können Sie den Fragebogen auch direkt im Internet ausfüllen.

Die Adresse:

<http://www.vbw-online.de>

Die Redaktion freut sich auf Ihre Anregungen, Meinungen und Kritik. Und natürlich werden wir darüber berichten.

Wein-Set
mit 3 Grand Cru Weinen
aus dem Bordeaux in der
original Château-Holzkrate



Das sind die Preise unserer Fragebogen-Aktion:

**Wetterstation mit Uhr,
Thermometer und Hygrometer
im mattsilbernen Metalllook**



**Picknick-Rucksack,
mit allem Zubehör,
das ein Picknick zum Erfolg macht**



**3 mal ein Schreibset
mit Druckkugelschreiber und
Druckbleistift im exklusiven Lederetui**



Saftige Preiserhöhungen für Kabelfernsehen

Es gab keinen Aufschrei, als in den letzten Wochen in der Tagespresse zu lesen war, dass die Firma Kabel Baden-Württemberg die Preise für Kabelfernsehen erhöhen wird. Demnach sollen die Kabelgebühren für direkt angeschlossene Privathaushalte um knapp neun Prozent angehoben werden. Großabnehmer wie die Wohnungswirtschaft müssen zum Teil mit einer Erhöhung bis über 80 Prozent rechnen.

WMS berät die Wohnungswirtschaft

Millionen Haushalte in Baden-Württemberg sind ab Mai davon betroffen. Gerade Mieter werden für diese Preiserhöhung wenig Verständnis aufbringen. Die Diskussion um die "zweite Miete", also um die Wohnnebenkosten, wird erneut aufflammen. Die WMS Wohnmedia Service GmbH, ein Tochterunternehmen des vbw in Kooperation mit Bosch, rät den Wohnungsunternehmen, sich aus dem "Dilemma von Preissteigerungen und Programmdiktat" zu befreien. WMS-Geschäftsführer Klaus Jurjanz weist in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit des Anschlusses an moderne Breitbandnetze hin, die derzeit von unabhängigen Netzbetreibern wie Bosch errichtet und betrieben würden. "Hier wird eine Vielfalt von Programmen und weiteren

Diensten geboten, die deutsche und ausländische Mieter erwarten", so Jurjanz. Gerade auch kleinere Wohnbaugesellschaften könnten günstige und mieterfreundliche Lösungen finden.

Bosch hatte sich letztes Jahr nach langer interner Diskussion entschlossen, massiv in die eigenen Kabelnetze zu investieren. Dadurch erwuchs den ausländischen Investoren bzw. Käufern des Telekom-Fernsehkabelnetzes, Liberty Media und Callahan Associates Int., eine unerwartet große Konkurrenz. Im Vergleich mit den hochverschuldeten Konkurrenten sieht sich Bosch in der stärkeren Position.

So ganz unerwartet kommt die Preiserhöhung für Kabelfernsehen durch Kabel BW – 55 Prozent gehören Callahan – nicht. Bereits im Juni 2001 war der Verkauf der Telekomnetze an amerikanische Multis und die Auswirkungen ausführliches Thema in der Presse. 25 bis 50 Milliarden Euro Investitionskosten errechnete das Baseler Prognos-Institut, um die deutschen Kabelnetze für neue Dienste wie Hochgeschwindigkeits-Internet, Telefonie und Video on Demand aufzurüsten. Absehbar war, dass auch die Kabelgebühren steigen würden, damit sich die Investitionen überhaupt rechnen. (Stand 15.04.02)

Jubiläen im Frühjahr 2002

Der Bauverein Schwäbisch Gmünd eG feierte sein 100-jähriges Gründungsjubiläum am 9. Februar 2002.

Die Hausverwaltungs-Genossenschaft Alexander-Etzel-Straße eG, Stuttgart, konnte am 1. Januar 2002 auf ein halbes Jahrhundert ihres Bestehens zurückblicken.

Ebenfalls 50 Jahre ist die Wohnungsbau-gesellschaft mbH Villingen Schwenningen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aktiv. Sie wurde am 10. Januar 1952 gegründet.

Auch die Wohnbau Wertheim GmbH beginnt am 21. Februar 2002 ihr 50-jähriges Jubiläum.

Termine Sommer 2002

Seminare

22.05.2002	AWI-Seminar	Gestaltung von Gemeinschaftsordnungen
23.05.2002	AWI-Seminar	Praxis der Wohnungsübergabe
04.06.2002	AWI-Seminar	Maklerrecht, insbesondere maklervertragsrechtliche Fragen
18.06.2002	AWI-Seminar	Baumängel erkennen und beseitigen: Teil 1 - im Außenbereich
19.06.2002	AWI-Seminar	Bepflanzung von Außenanlagen
25.06.2002	AWI-Seminar	Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht
26.06.2002	AWI-Seminar	Abnahmen im Baurecht nach BGB und VOB/B
02.07.2002	AWI-Seminar	Betriebskostenabrechnung unter Berücksichtigung gängiger Software sowie Benchmarking – Betriebskostenvergleiche
03.07.2002	AWI-Seminar	Pfusch am Bau, dargestellt an aktuellen Beispielen
09.07.2002	AWI-Seminar	Risikomanagement im Immobilienbereich
10.07.2002	AWI-Seminar	Balanced Scorecard in der Immobilienwirtschaft – worum geht es, was lässt sich damit erreichen?
13.05.2002	WWS-Seminar	MS-Word – Textverarbeitung, Grundkurs Word

19.-21.06.2002

„Von der Moderne zur europäischen Stadt“
Internationales Architekturforum zum 75. Jahrestag der Weissenhofsiedlung

Aus den Mitgliedsunternehmen

vbw-Dreiklang in Baden-Baden

Drei Mitgliedsunternehmen aus dem vbw stellen sich zusammen mit der Stadt Baden-Baden der Aufgabe, aus dem ehemaligen Areal der französischen Streitkräfte in Baden-Baden ein attraktives Stadtviertel zu schaffen. Partner in der "Entwicklungsgesellschaft Cité" sind die stadteigene GSE Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Baden-Baden mbH, die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG sowie die Volkswohnung GmbH, Karlsruhe. Die Entwicklungsgesellschaft befasst sich mit der Planung, der städtebaulichen Entwicklung und Vermarktung des Cité-Areals sowie des Kasernengeländes. Für 18,7 Millionen Euro haben die Partner zusammen etwa 700 Wohneinheiten in rund 50 Wohnblocks erstanden. Auf den 36 Hektar Konversionsgelände soll in den kommenden zehn bis fünfzehn Jahren eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten entstehen. "Cité" wird das Gebiet am westlichen Stadtrand Baden-Badens genannt, in dem anstelle der 50er-Jahre-Wohnblocks zum großen Teil Büro-, Gewerbegebäude sowie Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen sind. Lediglich auf etwa 10 bis 20 Prozent der Fläche bleiben die heutigen Geschosswohnungsbauten in umfassend modernisierter Form erhalten. Die Stadt plant mit der Cité, durch ihre naturverbundene Lage sowie schnelle Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen, einen ausgezeichneten Standort zum Wohnen und Arbeiten zu bieten.

Fachpreis für MiKa

Bei dem von der Zeitschrift stern und der Bausparkasse Schwäbisch Hall ausgelobten Fachpreis "Sternstadt" gewann die MiKa eG, Karlsruhe, den mit 5.000 Euro dotierten Preis der Kategorie "Vernetzte Zukunftssiedlung" für ihre innovative Informationstechnologie in- und außerhalb ihrer 86 Wohnungen. Die selbstverwaltete Genossenschaft betreibt ihr eigenes Telefonnetz, einen eigenen E-Mail- und Internetserver sowie eine Gemeinschafts-Satellitenanlage. Nach Ansicht der Jury sind moderne Kommunikationstechnologien ein wichtiger Bestandteil der Wohnformen des 21. Jahrhunderts. Fast einhundert Städte, Architekten und Planer beteiligten sich an dem bundesweiten Wettbewerb. Auszeichnungen gab es in den Bereichen Soziales und Wohnumfeld, Zukunftstechnik, Modernisierung im

Bestand, Wirtschaftliche Entwicklung und Vernetzung. Die drei Hauptpreise gingen an das Französische Viertel in Tübingen, das Physikerviertel in Leinfelde/Thüringen und an das Quartier Chronos in Hennef/Sieg.

Ökologische Akzente in Freiburg

Bei der Sanierung eigener Geschosswohnungsbauten geht die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG moderne Modelle an. Sie setzt beispielsweise bei einem achtgeschossigen Bau mit Attikageschoss sowohl eine thermische als auch photovoltaische Solaranlage ein. Die vorgehängte hinterlüftete Fassade mit Solarstrom-Modulen erzeugt Strom, die thermische Solaranlage mit Flachkollektoren auf den Dächern sorgt für die Warmwasserbereitung. Durch den Einsatz von Wärmeschutzverglasung, Wärmedämmung der Fassade, Modernisierung der Heizzentrale mit Niedertemperatur-Kessel und Gas-Brennwert-Kessel sowie Verbesserung des bestehenden Lüftungssystems erfüllt der sanierte Bau nicht nur die Niedrigenergiehaus-Verordnung der Stadt Freiburg, sondern unterschreitet sogar die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung.

Passivhäuser für Stuttgart

Die SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH plant den Bau von Passivhäusern auf dem Burgholzof. Das Passivhaus verbraucht pro Jahr und Quadratmeter maximal 1,5 Liter Heizöl. Die drei geplanten Gebäude werden an den Außenwänden eine 30 Zentimeter dicke Wärmedämmung erhalten. Nur die Bäder erhalten Heizkörper, eine moderne Lüftungsanlage sorgt für die Verteilung der warmen Luft. Drei unterschiedliche Wärmemodelle sind für die drei Gebäude vorgesehen: Nahwärmeversorgung, Brennstoffzelle und Wärmepumpen. Die Wohnungen sollen Anfang 2003 fertig sein.



Zur Person:



Klaus Jurjanz

Klaus Jurjanz (55) wurde zum neuen Geschäftsführer der WMS Wohnmedia Service GmbH ernannt. Der Fachmann in Sachen Breitbandkommunikation und Telekommunikationsdienste ist seit 1986 bei Bosch tätig. Zunächst als

Leiter der Niederlassung Stuttgart für die Bosch-Tochter Blaupunkt, dann als Vertriebsleiter der Niederlassung Stuttgart für die Bosch-Tochter Telenorma. Seit 1997 betreut er als Leiter für die Niederlassungen Stuttgart, Frankfurt und München den Geschäftsbereich Bosch-Breitbandnetze. Klaus Jurjanz ist für viele Mitgliedsunternehmen im vbw kein Unbekannter mehr, da er für die WMS bereits 1999 und 2001 Informationsveranstaltungen mit organisiert hat. Jurjanz ist Nachfolger von **Jürgen Settekorn**, der unerwartet im Dezember 2001 verstorben ist. Settekorn war seit der Gründung der WMS 1998 deren Geschäftsführer.



Torsten Jans

Torsten Jans (32) wurde zum 1. Januar 2002 als weiterer Geschäftsführer neben **Bernhard Roel** bei der AWTS Assekuranz GmbH bestellt. Jans ist bereits seit 1996 bei der AWTS tätig und hat am Aufbau des vbw-Tochter-

unternehmens mitgewirkt. Der gelernte Versicherungskaufmann sammelte zuvor Erfahrungen bei einem deutschen Großversicherer und einem internationalen Industrieversicherungsmakler.

Bereits seit Oktober 2001 ist **Bruno Rieger** (Dipl.-Ökonom) als interner EDV-Koordinator beim vbw angestellt. **Stephanie Gudewill** (Dipl. Kauffrau), **Tonia Stadler** (Dipl.- Betriebswirtin BA) und **Stefan Schmaus** (Dipl.- Betriebswirt BA) verstärken seit Januar bzw. Februar diesen Jahres als Assistenten die Prüfungsabteilung des vbw. Von **Carmen Broy** wird seit April **Heiderose Lechler** im Vorstandssekretariat der Prüfungsabteilung eingearbeitet. Ebenfalls seit April ist **Pia Jakob**, Dipl.-Volkswirtin, als Prüferin beim Verband tätig.