

Verbandstag in Heilbronn Die Zukunft des Wohnbaus liegt im Bestand

Die Großwetterlage der Wohnungswirtschaft hat sich weiter verschlechtert. Die politischen Rahmenbedingungen lassen den Wohnungsunternehmen kaum Spielräume und machen eine Langzeitstrategie unmöglich. Kein Wunder, dass der große Saal im neuen Heilbronner Kongresszentrum Harmonie am 10. und 11. Oktober bis auf den letzten Platz besetzt war. Kaum eines der über 300 Mitgliedsunternehmen ließ sich das Forum zur Standortbestimmung der Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg entgehen. Gespannt wurden die Ansprache von Baden-Württembergs Finanzminister Gerhard Stratthaus, die Statements der Vertreter der Landtagsfraktionen sowie die politischen und innerverbandlichen Stellungnahmen von vbw-Präsident Gerhard A. Burkhardt und GdW-Präsident Lutz Freitag erwartet.



Bis auf den letzten Platz besetzt: das Heilbronner Kongresszentrum

Stabilitätsfaktor Immobilie

„Der Wohnungsmarkt krankt seit langem. Die Krankheitssymptome sind hinlänglich bekannt. Doch es mangelt Politikern und professionellen Konjunkturdeutern an der richtigen Diagnose der Ursachen und an deren Therapie“, so das Resümee von Präsident Burkhardt. Die Immobilie sei als Stabilitätsfaktor viel zu lange unterschätzt worden. Seit über zwölf Monaten seien die Börsenkurse im Abwärtstrend und es zeige sich nun, dass Traumschlösser errichtet wurden, die sich als unbewohnbar erwiesen.

Durch die Talfahrt der Aktienmärkte seien enorme Geldwerte vernichtet worden. „Doch langsam setzt sich die Einsicht durch, dass Investitionen in wertbeständige Anlageformen wie Immobilien doch die bessere Lösung sind“.

Ein weiteres wichtiges Stichwort in Burkhardts Rede war die Riester-Rente. Burkhardt appellierte an die verantwortlichen Politiker, in der Gesetzesreform praktikablen Spielraum für die Wohnimmobilie zu lassen. Die Reform des Rentensystems begünstige momentan nur die großen Banken, Versicherer und Fondsgesellschaften. „Die sichern sich bereits seit Monaten mit



Grußwort für die gastgebende Stadt:
OB Helmut Himmelsbach



Finanzminister Stratthaus und vbw-Präsident Burkhardt

Hilfe einer beispiellosen Reklameschlacht ein großes Stück vom Rentenkuchen, obwohl noch kein Anbieter seine Produkte für die staatliche Förderung zertifizieren lassen kann“.

Als bessere Alternative schlug Burkhardt vor, schuldenfreies Wohneigentum gegen eine lebenslange Rentenzahlung im Sinne einer aufzehrenden Hypothek bei der Rentenreform zuzulassen. Auch die Spareinrichtungen der Wohnungsgenossenschaften könnten ihren Mitgliedern Banksparpläne

anbieten. Wenn diese Alternativen nicht berücksichtigt würden, dann müssten sich junge Familien entscheiden: entweder Eigenheim oder Aktienfond beziehungsweise Lebensversicherung. Für beides, also das Sparen für die Altersvorsorge und für die eigene Immobilie, fehle den sogenannten Schwellenhaushalten schlicht das Geld.

Wohnungsmarkt aktuell

Die Bewertung der aktuellen Situation am Wohnungsmarkt fasste Burkhardt so zusammen: In Baden-Württemberg ist Bauland knapp. Während die Hypothekenzinsen ein historisches Tief erreicht

haben, ziehen die Bauland-, Miet- und Verkaufspreise an. 1994 kamen in Baden-Württemberg noch über 100.000 Wohneinheiten auf den Markt, im Jahr 2000 waren es noch knapp 44.000 Wohneinheiten und im ersten Quartal des laufenden Jahres wurden nur noch 8.740 Wohnungen genehmigt. Die Expertenkommission, die Wirtschaftsminister Döring eingerichtet hat, berechnet aber einen jährlichen Bedarf von 50.000 Wohneinheiten für Baden-Württemberg.

Fortsetzung auf Seite 2



Aus dem Inhalt:

Die Zukunft des Wohnbaus
liegt im Bestand

Gesucht: Soziale Kompetenz
Verbandstag-Splitter

Der neue Verbandsrat

Jahresrückblick und
Leistungsbilanz

Straßen und Kindergärten
von Gazipur

Blaue Broschüre:
Kaum neue Anregungen

Senioren als wichtige Kunden

Hilfs-Sheriff der Finanzämter

Mobilfunkmasten

LEG: preiswürdige Erfolgsrezepte

Gemeinsam die Zukunft gestalten

Dave Cutler: Das Interview

Sonstiges/Termine/Jubiläen

HARMONIE

Fortsetzung von Seite 1

„Nach einfacher Renditelogik müsste der Mietwohnungsbau bei privaten Kapitalanlegern schon heute boomen. Er tut es aber nicht, weil es zu viele Hürden und zuwenig Anreize gibt“, so Burkhardt. Beispielhaft nannte der vbw-Präsident die Verlängerung der Spekulationsfrist, das Verhältnis von Abgaben zu Subventionen und das neue Mietrecht. Burkhardt forderte vor den Heilbronner Delegierten die Waffengleichheit für alle Marktteilnehmer. Dies sei Voraussetzung für einen funktionierenden Markt, der einen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage zum fairen Preis hervorbringt.

„Keine Chancengleichheit am Wohnungsmarkt“

Mit Blick auf das Landeswohnraumförderprogramm 2002 appellierte Burkhardt an die Landespolitik, die vorgesehene Förderung zugunsten der Modernisierungsförderung umzuschichten. „Nach unseren Erhebungen sind 140.000 Wohnungen in Baden-Württemberg – das sind 42 Prozent – modernisierungswürdig. Wir schätzen allein für die energetische Modernisierung das Volumen im Land auf

knapp 50 Milliarden Mark in den nächsten zehn Jahren“, so Burkhardt. Außerdem führe die Modernisierung zu hohen Beschäftigungseffekten. Für jede Fördermark werde das Acht- bis Zehnfache an Investitionen mobilisiert. Die Mitgliedsunternehmen im vbw investierten ca. drei Milliarden Mark im Jahr und würden damit einen erheblichen Beitrag für den Arbeitsmarkt leisten.

Finanzminister Gerhard Stratthaus, der die Grüße von Ministerpräsident Erwin Teufel überbrachte, betonte den hohen Stellenwert, den das Wohnen in der Politik habe. Im Haushaltsplanentwurf 2002/2003 seien für den sozialen Wohnraum Fördergelder von rund 100 Millionen Mark pro Haushaltsjahr vorgesehen und für die Altbaumodernisierung ein Fördervolumen von 15 Millionen Mark. Allerdings musste er zugeben, dass die Handlungsspielräume sehr eng seien. In Baden-Württemberg liege die Pro-Kopfverschuldung bei 5.300 Mark, für die Schulden müssten allein 3,5 Milliarden Mark an Zinsen gezahlt werden. Minister Stratthaus versprach, sich erneut für eine Vergünstigung der Grunderwerbsteuer in

Zusammenhang mit Unternehmensumstrukturierungen einzusetzen. Damit geht Stratthaus auf eine alte Forderung des vbw ein. Gerade bei der Fusion zweier Wohnungsunternehmen wirkt, laut vbw, die Grunderwerbsteuer geradezu prohibitiv.

Politik ohne Spielraum

In seinen Ausführungen verteidigte der Finanzminister das Gesetz zur Bekämpfung der illegalen Beschäftigung im Baugewerbe als „weiteren Schritt zur Stärkung der Bauwirtschaft“. Zuvor hatte vbw-Präsident Burkhardt dieses als „unpraktikabel“ geißelt, weil es „eine ungeheure Verwaltungs- und Papierflut in die Mitgliedsunternehmen bringt“.

Die Statements der Vertreter der Landtagsfraktionen machten deutlich: Zwar gibt es Nuancen bei der Bewertung der aktuellen Wohnungs- und Wohnungsbausituation; zwar werden unterschiedliche Prioritäten im Maßnahmenkatalog gesetzt, aber letztlich wird auf die Bundesregierung und auf die leeren Kassen im Land wie im Bund verwiesen.

Positiv bleibt: Alle Vertreter der Landtagsfraktionen betonten die Bedeutung der mittelständisch strukturierten Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg und versicherten, weiterhin den fachlichen Rat des vbw in die Arbeit einzubeziehen.



Gesucht: soziale Kompetenz

An amerikanischen Managementmethoden lässt er kein gutes Haar. Auch die kooperationsfeindliche Erziehung an den Schulen kommt bei ihm nicht gut weg. Der solchermaßen gegen die gängigen Praktiken wettet, heißt Peter Nieschmidt, ist Professor für Politologie an der Fachhochschule München, war Direktor am Sozialwissenschaftlichen Institut und dann Leiter der Planungsgruppe der Hochschule der Bundeswehr in München und war zuvor verantwortlich für personalpolitische Grundsatfragen in einem Industrieunternehmen.



Doch nicht nur die gebündelte Fachkompetenz beeindruckte die Delegierten beim Verbandstag des vbw in Heilbronn. Wer als Abschlussredner eines anstrengenden Tages einen ganzen Saal in den Bann schlägt, überzeugt mit der ganzen Persönlichkeit. „Arbeit und Führung unter veränderten gesellschaftlichen Bedingungen“ lautete der Titel seines Vortrages. Nieschmidt schaffte es, mit Witz und lebendigen Beispielen aus dem Arbeitsalltag zum Lachen zu reizen, aber auch zum Nachdenken anzuregen.

Seine Thesen sind einleuchtend. Und trotzdem wird in den meisten Unternehmen nicht nach Nieschmidts Erkenntnissen gehandelt. Führen zu können, ist gar nicht einfach, so Nieschmidt. Denn der Mensch und damit die betriebliche Praxis sind sehr komplex. Arbeit ist immer soziale Interaktion. Das heißt, es geht um die Gestaltung von Teams und Gruppensinn. Doch schon in der Schule würde soziale Intelligenz nicht gefördert, abgesehen

von der Montessori- und der Waldorfpädagogik. Der blaue Brief aus der Schule fürs Vorsagen oder Abschreiben sei die erste Dokumentation eines gescheiterten Kooperationsversuchs und dementsprechend prägend.

Am Arbeitsplatz gehen 30 Prozent der seelischen Energien durch Probleme der sozialen Interaktion verloren. Machtkämpfe in Arbeitsteams und Mobbing schädigen letztlich das Unternehmen als Ganzes. Daraus ergibt sich für Nieschmidt, dass nicht nur die fachliche Qualifikationsentwicklung junger Mitarbeiter, sondern auch die Persönlichkeitsentwicklung zur genuinen Führungsaufgabe des Vorgesetzten gehören. „Der Vorgesetzte ist in der heutigen Zeit – ob er sich dessen bewusst ist oder nicht – in hohem Maße zum Gestalter sozialer Wirklichkeit geworden. Dementsprechend korrespondiert die Persönlichkeitsentwicklung des Vorgesetzten selbst unmittelbar mit seiner Führungskraft“, so Nieschmidt. So wie

DER
VORGESETZTE
IST IN DER
HEUTIGEN ZEIT
IN HOHEM MAßE
GESTALTER
SOZIALER
WIRKLICHKEIT

die Mutter in jedem ihrer Kinder die individuellen Stärken sieht und nicht nur die Schwächen, so müsste auch ein Vorgesetzter die unterschiedlichen Qualitäten jedes einzelnen Teammitglieds berücksichtigen und Stärken am richtigen Platz einsetzen. „Der Vorgesetzte entscheidet damit, ob gerne gearbeitet wird oder nur gearbeitet werden muss. In diesem sozialen Interaktionsprozess steckt, laut Prof. Nieschmidt, eine erhebliche Produktivitätsreserve.“

Das wichtigste Produktivvermögen eines Unternehmens wartet also in den Köpfen und Gemütern qualifizierter Mitarbeiter auf seine Entdeckung und Entwicklung. Hat ein Unternehmen dafür nicht die geeigneten Führungskräfte ausgebildet, hört es nach Nieschmidts Überzeugung bald auf, ein Unternehmen zu sein.

Verbandstag-Splitter

"Die Heilbronner schaffen wie die Schwaben und feiern wie die Franken". (Oberbürgermeister Helmut Himmelsbach, Heilbronn)

"Schon Zille wusste: Man kann einen Menschen mit einer Wohnung genauso erschlagen wie mit einem Prügel". (Finanzminister Gerhard Stratta)

"Nicht alle Informationen müssen über den Vorgesetzten gehen. Ein Vorgesetzter braucht Handlungskompetenz statt Fachkompetenz." (Prof. Dr. Peter Nieschmidt, FH München)

"Ich habe kein Zitat und keine Anekdote am Anfang meines Grußwortes, so wie alle anderen Vorredner". (Witzel, Bündnis 90, Die Grünen)

Der "Treffpunkt Foyer" bot Gelegenheit zum Meinungsaustausch und zur Information über die Angebote der vbw-Tochterunternehmen. Drinnen im Saal gab es bei den mit verbaler Treffsicherheit vorgetragenen Szenen aus dem beruflichen Alltag von Prof. Nieschmidt zustimmendes Schmunzeln. Gute Stimmung auch bei der Abendveranstaltung, die nicht nur eine kleine heimische Weinreise beinhaltete, sondern auch eine Reise in die musikalische Welt der 50er Jahre in Amerika. Feierlich wurde es schließlich bei der Auszeichnung mit der Großen Ehrenmedaille in Gold des vbw durch Präsident Gerhard A. Burkhardt an Friedhelm Knoke und Prof. Eduard Mändle.



Der neue Verbandsrat

Auf dem Verbandstag in Heilbronn fanden die satzungsgemäßen Wahlen zum Verbandsrat statt. Danach gehören dem Verbandsrat künftig folgende Mitglieder in alphabetischer Reihenfolge an:

- Prof. Dr. Hansjörg Bach
Siedlungsbau Neckar-Fils eG,
Nürtingen (stellv. Vorsitzender)
- Robert an der Brügge
Stadtsiedlung Heilbronn GmbH
- Detlef Bukowsky
Bau- und Sparverein Ravensburg eG
- Reinhard Disch
Bauverein Breisgau eG, Freiburg
- Rolf Epple
Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH
- Ulrich Goeser
Bau- und Heimstättenverein
Stuttgart eG
- Martin Griesinger
Grundstücks- und Baugesellschaft
AG, Heidenheim
- Peter Haltmayer
Baugemeinschaft Ettlingen eG (stellv.
Vorsitzender)
- Wolfgang D. Heckeler
Bietigheimer Wohnbau GmbH
(Vorsitzender)
- Reinhold Hornig
Baugenossenschaft Neu Heidelberg
eG
- Johannes Mühlhan
Baugenossenschaft Familienheim
Mittelbaden eG
- Werner Münchberg
Siedlungswerk
Gemeinnützige Gesellschaft für
Wohnungs- und Städtebau mbH,
Stuttgart
- Walter Pfannenschwarz
Wohnungsbau Ludwigsburg mbH
- Günter Ramge
Volkswohnung GmbH, Karlsruhe
- Bruno Ruess WOBAG Städtische
Wohnungsbau-Gesellschaft mbH,
Konstanz
- Werner Schust Baugenossenschaft
Crailsheim eG
- Martin Stahl Familienheim Pforzheim
Baugenossenschaft eG
- Walter Zanker
Wohnbaugenossenschaft Balingen eG

Verdiente Verbandsräte geehrt

Als wohnungspolitische Praktiker, die sich mit Weitblick für den vbw stark gemacht haben, Ideen und Zeit sowie das richtige Maß an Kompromissbereitschaft einbrachten, lobte Präsident Burkhardt die altersbedingt ausgeschiedenen Mitglieder des Verbandsrates. Friedhelm Knoke, ehemaliger Vorstandsvorsitzender und Geschäftsführer der Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland und Delegierter der Gesamtverbandstage des GdW erhielt die Große Ehrenmedaille des vbw in Gold, die höchste Auszeichnung des Verbandes. In seiner Laudatio hob Präsident Burkhardt vor allem Knokes Geradlinigkeit, Zuverlässigkeit und die Verbandsorientierung hervor. Auch Prof. Dr. Eduard Mändle wurde für seine Leistungen, insbesondere als maßgebliche wissenschaftliche Kapazität in Fragen des Genossenschaftswesens, für seine Verdienste um den Studiengang Immobilienwirtschaft an der FH Nürtingen/Geislingen und als Studiengangleiter der AWI mit der Großen Ehrenmedaille in Gold ausgezeichnet.

Jahresrückblick und Leistungsbilanz

Traditionsgemäß gaben Verbandsdirektor Prof. Wolfram Mutschler und Prüfungsdirektor Thomas Wolf einen Überblick über die in den letzten zwölf Monaten geleistete Arbeit im vbw und bei seinen Tochterunternehmen. Insgesamt habe sich die Konsolidierungsphase der Beteiligungsunternehmen fortgesetzt. Gerade die Beteiligungserträge der WTS und der AWTS seien wieder in unveränderter Höhe geflossen. Sie hätten dazu beigetragen, dass der vbw "nach wie vor die mit Abstand geringsten Beiträge innerhalb der GdW-Organisation" habe, unterstrich Verbandsdirektor Wolfram Mutschler. Schwarze Zahlen schreibe auch die AWI. Erfolgreich seien die Lehrgänge "Haus und Wohneigentumsverwaltung", der Fachwirte-Lehrgang und der Immobilien-Ökonom.

Ebenfalls für ein positives Ergebnis sorgte laut Mutschler die WMS. Der Multi-Mediaberater sei vor allem auch außerhalb des eigenen Verbandsgebietes erfolgreich. Mit Sorge würde die Konzentration des deutschen Kabelnetzes in den Händen des "Denver-Clans" betrachtet. Die US-britische Callahan-Gruppe aus Denver hat das Netz in NRW und in Baden-Württemberg übernommen, die Liberty-Gruppe, ebenfalls aus Denver, will bis auf Hessen das Netz der übrigen Bundesländer übernehmen. Problematisch daran ist, dass Liberty-Media nicht nur die Netze betreibt, sondern

auch Inhalte anbietet. Damit würde das Staatsmonopol der früheren Bundespost durch ein privates Monopol aus Denver eingetauscht. Es stelle sich die Frage, in wie weit die Kunden dann noch Einfluss nehmen könnten auf Preise und Inhalte. Das Bundeskartellamt wird da noch ein Wörtchen mitzureden haben, so Mutschler.

In seinem Bericht wies Mutschler ausführlich auf die Arbeit der Fachausschüsse hin. Insbesondere die Fachausschüsse Betriebswirtschaft, Wohnungspolitik und Wohnbauförderung und der Fachausschuss Wohneigentum hätten in den sie betreffenden Sachfragen wertvolle Arbeit geleistet. So habe sich etwa der FA Wohneigentum intensiv mit der angemessenen Vergütung und dem Berufsbild des Wohnungseigentumsverwalters befasst.

vbw beteiligt sich an Forschungsprojekt NetLIm

Mutschler berichtete dazu vom Forschungsprojekt Net-LIm, an dem sich der vbw beteiligt. NetLIm will einen Internetbasierten Lehrgang zum Wohnungseigentumsverwalter schaffen. Das Bundeswirtschaftsministerium fördert dieses Vorhaben über zweieinhalb Jahre. Das Fraunhofer Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation steht laut Verbandsdirektor Mutschler bei didaktischen Fragen zur Seite. Ziel sei es,

einen "weiteren Schritt in Richtung Zertifizierung des Berufsbildes des ETW-Verwalters zu tun".

Unter dem Stichwort "vbw-intern" wies Mutschler auch auf die vielen Gespräche und Abstimmungen mit der Landesregierung, den Ministerien, mit anderen Verbänden, mit Banken, Bausparkassen, Versicherungen und der IHK hin.

Vervollständigt wurde der Vorstandsbericht durch die Darlegungen von Prüfungsdirektor Thomas Wolf zur Prüfungs- und Beratungstätigkeit des vbw. Pflichtprüfungen führe der vbw bei den 194 Mitgliedsunternehmen in der Rechtsform der eG durch. 15 Genossenschaften unterhielten eine Spareinrichtung. Daneben prüfe der Verband 80 Mitgliedsunternehmen in den Rechtsformen GmbH, AG oder Stiftung. Gerade bei diesen Unternehmen sei eine verstärkte Konkurrenz durch die großen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften zu spüren. Doch dank des guten Preis/Leistungsverhältnisses könne der vbw dieser Konkurrenz Paroli bieten.

Veränderungen im Berufsrecht des Wirtschaftsprüfers führten laut Wolf zu steigender Arbeitsbelastung. Auch die genossenschaftlichen Prüfungsverbände müssten sich per Gesetz dem peer-review, also der Prüfung des Prüfers, unterwerfen. Alle fünf Jahre wird damit durch die Wirtschaftsprüfer-Kammer die Einhaltung

der festgelegten Qualitätsstandards überprüft.

Risikofrühwarnsysteme müssen zur Regel werden

Positiv bilanzierte Prüfungsdirektor Wolf die Tatsache, dass die betriebswirtschaftliche Beratung durch den vbw in den beiden letzten Jahren deutlich zugenommen habe. Besonders gefragt seien die Bereiche Portfolio-Analyse, betriebswirtschaftliche Kennzahlen, Wirtschaftspläne in Verbindung mit Planbilanzen und die Zusammenführung dieser Instrumente zu einem Risikofrühwarnsystem. Doch gerade letztes sei noch nicht so weit verbreitet, wie es notwendig wäre.

Das Thema Basel II, also die neuen Regeln, die Banken in Zusammenhang mit der Eigenkapitalunterlegung der Kredite ab 2004/2005 einhalten müssen, wird auch den vbw die nächsten Jahre beschäftigen. Die Kreditkonditionen würden dann abhängig von der Bonität und der Laufzeit unternehmensbezogen festgelegt. Kredite mit einer Laufzeit von mehr als drei Jahren werden durch Basel II grundsätzlich als risikoreicher eingestuft.

Straßen und Kindergärten für Gazipur

Gazipur liegt am Damodar, einem Fluss in Indien, der westlich von Kalkutta in den Golf von Bengalen mündet. Kleine Siedlungen, deren arme Bewohner bis jetzt wenig Aussicht auf eine menschenwürdige Zukunft hatten. Das wird sich ändern. 200 Tagelöhner haben sich zusammengetan, um die Bewässerungskanäle von Schlick und Sand zu befreien und die Ufer zu befestigen. Für die Kinder von Gazipur werden mit Hilfe der Eltern fünf Kindergärten gebaut. Auch Häuser mit Toilettenanlagen, geschlossene Trinkwasserbrunnen und eine gepflasterte Straße, um die kleinen Siedlungen am Ufer des Damodar miteinander zu verbinden, entstehen durch die Eigeninitiative der Bewohner.

Möglich macht dies die DESWOS, die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.. 1969 von der deutschen, sozial orientierten Wohnungswirtschaft gegründet, hat die DESWOS in rund 200 Hilfsprogrammen bisher rund 28.000 Häuser gebaut, die berufliche Ausbildung in Entwicklungsländern wie Afrika, Asien und

Lateinamerika gefördert und das Gesundheits- und Gemeinwesen durch den Bau von Krankenhäusern, Kindergärten und Gemeinschaftseinrichtungen gefördert.

Um Menschen zu helfen, ihre Lage nicht als Schicksal zu begreifen, sondern aktiv selbst den Teufelskreis von Armut, Obdachlosigkeit und Krankheit zu durchbrechen, braucht es Spenden. Das neue Projekt in Gazipur wurde durch eine Spende von 162.000 Mark der L-Bank möglich. Den Rahmen für den Startschuss zu diesem Entwicklungshilfeprojekt bildete der Verbandstag des vbw in Heilbronn. Jürgen Hägele, Vorstandsmitglied der Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) betonte bei der Scheckübergabe an die DESWOS, dass die Bank durch ihre Tätigkeit in der Wohnungsbauförderung traditionell eng mit der im vbw organisierten baden-württembergischen Wohnungswirtschaft verbunden sei. Auf diese Weise habe sich auch das Engagement für Gazipur in Indien ergeben.



Blaue Broschüre: Kaum neue Anregungen

Wie schon in den letzten Jahren, enthält die sogenannte "Blaue Broschüre" der Landesregierung mit der Konzeption zum Wohnraumförderprogramm keine Anregungen in Richtung einer eigenständigen Wohnungspolitik für Baden-Württemberg. "Das Ergebnis ist nicht überraschend, die Landesregierung beschränkt sich nach wie vor auf die Komplementärfinanzierung", urteilte Verbandsdirektor Wolfram Mutschler bei der Anhörung des Wirtschaftsausschusses des Landtages. Die Kritik des vbw scheint auf fruchtbaren Boden gefallen zu sein. Denn bereits weniger Tage später kündigte Umweltminister Ulrich Müller (CDU) an, dass die Landesregierung die momentanen Fördermittel in Höhe von rund vier Millionen Mark auf einen zweistelligen Millionenbetrag erhöhen wolle. Geld, das vor allem für die Energie sparende Sanierung von Altbauten verwendet werden soll.

Trotzdem bleibt die Kritik des vbw am Wohnraumförderprogramm berechtigt. Eine eigenständige Wohnungspolitik des Landes sei schon deswegen erforderlich,

weil die bundespolitischen Rahmenbedingungen etwa durch Mietrechtsreform, Bauabzugsteuer und dem aktuellen Tariftreuegesetz unerträglich geworden seien, argumentierte Mutschler vor dem Ausschuss.

Zu den Anregungen des vbw, die nur teilweise Eingang in die Blaue Broschüre fanden, gehört die Forderung, den Einsatz der Landesmittel auf die Bestandsmodernisierung zu konzentrieren. "Wenn das Land hier nicht merklich nachbessert, werden flächendeckende und spürbare Mieterhöhungen die Folge sein", unterstrich Mutschler vor dem Wirtschaftsausschuss. Dabei sei die Rechnung für die Rentabilität von Bestandsförderung relativ einfach aufzumachen. Denn jede Mark Bestandsförderung löse nach den Erfahrungen des vbw Investitionen in die Immobilie vom Acht- bis zum Zehnfachen aus. Mit der Folge von höheren Steuereinnahmen, geringeren Arbeitslosenzahlen, geringerer CO₂-Belastung und der Vermeidung sozialer Erosionen in Ballungsgebieten.



Senioren sind wichtige Kunden

Demographien weisen schon seit vielen Jahren darauf hin, dass unsere Gesellschaft zunehmend "veraltet". In einer Hochrechnung prognostiziert das Statistische Bundesamt für das Jahr 2050, dass sich der Anteil der unter 20-Jährigen auf 16 % der Gesamtbevölkerung in Deutschland verringern wird. Heute sind dies immerhin noch 21 %. Der Anteil der über 60-jährigen wird sich hingegen von 22% auf 37 % erhöhen. Diese Entwicklung trifft nicht nur die Sozialsysteme unseres Staates wie das Renten- und Krankensystem. Sie trifft auch die Wohnungswirtschaft. Denn alte Menschen stellen an ihre Wohnung ganz andere Anforderungen als junge Menschen und Familien.



In gewohnter Umgebung

"Barrierefrei" lautet das erste Schlagwort, das in diesem Zusammenhang zumeist fällt. Doch was bedeutet Wohnen ohne Barrieren? Die Merkmale barrierefreien Wohnens sind in der DIN 18025 festgelegt. Sie umfassen schwellenlose Erreichbarkeit der Wohnung und Räume, ausreichend Bewegungsfläche, ergonomische und sicherheitstechnische Gestaltung sowie Beachtung von Greifbereichen. Im Neubau finden diese Merkmale bereits weitgehend Beachtung. Die meisten Bestandswohnungen erfüllen diese DIN jedoch keineswegs. "Wohnanpassung" kann die Lösung heißen. Von Betreuungsdienstleistungen ergänzt, kann durch die "Umrüstung der Wohnung", der

Verbleib im angestammten Wohnumfeld ermöglicht werden.

Wohnen in Gemeinschaft

Diese Lösungen sind nicht neu. Gewandelt hat sich aber das Interesse und die Einstellung zu neuen Wohnformen. Wohnprojekte und Hausgemeinschaften erfahren steigende Nachfrage. Es ist absehbar, dass die zukünftigen Älteren aufgeschlossener für unkonventionelle Wohn- und Lebensformen sein werden. Auf der Fachveranstaltung "Wohnkonzepte für die Zukunft", die im Rahmen der Messe "Alter und Pflege" in Stuttgart stattfand, berichtete Gerda Helbig vom "Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter" von ihrer Erfahrung, dass immer

mehr Menschen im Alter zwischen 40 und 60 Jahren sich die Frage nach dem Leben von Morgen stellen. Dazu zählt neben der finanziellen Absicherung auch das Wohnen. Die Entscheidung fällt zwischen drei Wahlmöglichkeiten: Wohnen bleiben wie bisher, Wohnen in selbstbestimmten Gemeinschaften oder Wohnen in sozialen Institutionen. Eignung, Kosten und Können legen die Rahmenbedingungen der Entscheidung fest. Wohnen in selbstbestimmten Gemeinschaften ist vor allem dann möglich, wenn die Entscheidung dazu nicht erst im Alter fällt. Denn es bedarf langer Vorbereitung, bis eine entsprechende Gruppe gefunden und bis gebaut oder ein Mietobjekt ausgemacht ist. Toleranz, Kompromiss- und Hilfsbereitschaft zählen zu den wichtigsten Eigenschaften bei der

Entscheidung für das Wohnen in einer Gemeinschaft - nicht anders als in einer Familie auch. Ohne feste Absprachen geht es nicht. Doch da bei diesen Wohnprojekten jeder seine eigene Wohnung besitzt, besteht auch die Chance, die Tür hinter sich zuzumachen und allein zu sein.

Herausforderung für die Wohnungswirtschaft

Eine Studie des Bamberger Instituts zur Frage des Wohnens im Alter bestätigt die Erfahrungen, dass die Rückzugsmöglichkeit in die vertrauten vier Wände wichtig ist. Zwei Drittel aller Befragten wollen vorrangig in der eigenen Wohnung wohnen. Insbesondere jüngere Frauen können sich zugleich auch andere Wohnformen vorstellen. Sie bevorzugen ein Leben in Gemeinschaft, ein Leben in einem sozialen Netzwerk. Zwei Drittel möchten in Hausgemeinschaften leben - sogar generationsübergreifend.

Betreutes Wohnen gehört heute bereits zum Wohnangebot der meisten Wohnungsunternehmen. Auch Generationenhäuser existieren schon - wenn auch selten. Das moderne Wohngefühl der künftigen Senioren wird die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen stellen. Wenn Sie es schafft, eine positive Alternative zu den vorrangig bestehenden teuren, aber unpersönlichen Verwahrstätten für alte Mitbürger anzubieten, wird der Erfolg nicht auf sich warten lassen.

Hilfs-Sheriff der Finanzämter

Bauabzugsteuer steigert Verwaltungsaufwand

Ab dem 1. Januar 2002 greift die neue Bauabzugsbesteuerung - daran führt kein Weg mehr vorbei. Das neue Gesetz soll illegale Beschäftigung im Baugewerbe eindämmen. Seit Wochen wird heftig über die Praktikabilität gestritten, der hohe Verwaltungsaufwand kritisiert, schon jetzt das Gesetz als Rohrkrepierer titulierte, und besonders darüber geschimpft, dass die Bauabzugsteuer die Arbeit der Finanzämter auf die Bürger abschiebt. Denn betroffen sind nicht nur die Handwerker und die Wohnungswirtschaft, sondern auch so mancher Bürger, der jetzt noch gar nichts davon ahnt.

Klar ist, dass durch Schwarzarbeit im Baugewerbe dem Arbeitsmarkt und dem Staat großer Schaden zugefügt wird. Gerne unterstützten die Wohnungsunternehmen, die sich im vbw zusammengeschlossen haben, die Bekämpfung dieses Missstandes. Doch mit der Bauabzugsteuer "wiehert der Amtsschimmel und die Wohnungsunternehmen werden zu Hilfskräften der Finanzämter", wie vbw-Präsident Gerhard Burkhardt anmahnt.

Als Auftraggeber von Bauleistungen werden die Wohnungsunternehmen verpflichtet, grundsätzlich von allen Zahlungen für Bauleistungen an den Auftragnehmer 15% einzubehalten, um diese Summe an das zuständige Finanzamt abzuführen. Einzige Aus-

nahme: der Auftragnehmer legt dem Wohnungsunternehmen vor der Zahlung eine Freistellungsbescheinigung vor. Diese sollen alle bekommen, die bisher immer brav ihre Steuerschuld zahlten. Die Freistellungsbescheinigung wird je nach Bundesland unterschiedlich aussehen. Wichtig ist, dass Dienstsiegel, Sicherheitsnummer und Steuernummer des Handwerkers darauf zu sehen sind. Es ist ratsam, sich diese Freistellungsbescheinigung von den Unternehmen, die Bauleistungen erbringen, schon vor dem 1. Januar 2002 vorlegen zu lassen.

Doch was ist eine Bauleistung, für die diese Bauabzugsteuer einbehalten werden muss? Zum Abzug verpflichtet sind alle Unternehmer im Sinne des § 2 UstG und Juristische Personen des Öffentlichen Rechts. Auch Kleinunternehmer im Sinne des § 19 UstG, pauschalversteuernde Land- und Fortwirte oder Unternehmer, die ausschließlich steuerfreie Leistungen erbringen, wie Ärzte oder fremdvermietende Haus- und Wohnungseigentümer, sind von der Verpflichtung betroffen.

Zweifelhaft ist, ob bei Bauträgerverträgen ebenfalls die Bauabzugsteuer einzubehalten ist. Verbandsdirektor Wolfram Mutschler vertritt die Ansicht, dass auf den Kaufpreis keine Bauabzugsteuer einzubehalten sei, da der Bauträger keine Bauleistungen im eigentlichen Sinne erbringe. Denn Gegenstand des Kaufvertrages sei der Erwerb des Grund und Bodens einsch-

ließlich des darauf stehenden Gebäudes. Dabei sei es unerheblich, ob dieses Gebäude erst noch errichtet werden müsse oder bereits bestehe. Vorsorglich ist auch in diesen Fällen eine Freistellungsbescheinigung vorzulegen. Auch von Seiten des GdW ist man mit der Bitte, Bauträgerverträge von der Bauabzugsteuer auszunehmen, beim Bundesministerium für Finanzen vorstellig geworden.

Der Auftraggeber haftet für falsche Abgaben

Ohne Freistellungsbescheinigung vom Auftragnehmer läuft das Ganze so: der Auftraggeber holt sich Adresse und Kontoverbindung des zuständigen Finanzamtes sowie die Steuernummer des Auftragnehmers der Bauleistungen, in der Regel der Handwerker. Um auf der absolut sicheren Seite zu sein, sollten sich auch Wohnungseigentümergeinschaften bzw. der WEG-Verwalter bei Bau-maßnahmen im Gemeinschaftseigentum eine Freistellungsbescheinigung aushändigen lassen. Denn wenn die Grenzen von 5.000 bzw. 15.000 Euro pro Jahr und pro Werkunternehmer überschritten werden, ist man ansonsten zur Abführung der Bauabzugsteuer verpflichtet.

Wie sieht es aus, wenn das Wohnungsunternehmen sich verpflichtet, auf fremdem Grund und Boden ein Gebäude zu

errichten? Da dies eine Bauleistung im Sinne des Einkommensteuergesetzes ist, wird die Bauabzugsteuer fällig. Daher empfiehlt der vbw Wohnungsunternehmen, die selbst Bauleistungen erbringen oder Bauträgermaßnahmen ausführen, auch für sich selbst eine Freistellungsbescheinigung zu beantragen. In der Regel gelten die Freistellungsbescheinigungen für bis zu drei Jahre. Bei ausländischen Auftragnehmern können sie auch auf einzelne Projekte beschränkt werden.

Auch für die Anmeldung und die Abführung des Steuerabzugs gibt es enge Richtlinien. Der Steuerabzug ist nicht erst mit der Abrechnung über die Bauleistung vorzunehmen, sondern bis zum 10. des Folgemonats, in dem die Bauabzugsteuer einbehalten wurde.

Nicht vergessen werden darf, dass der Auftraggeber für nicht oder zu niedrig einbehaltene Abzugsbeträge haftet. Dies schließt die persönliche Haftung von Geschäftsführern oder Vorständen mit ein. Bei Verstoß gegen diese Regelungen droht den Auftraggebern ein Bußgeld von bis zu 25.000 Euro.

Mobilfunkmasten: Strahlende Felder des Unbehagens



Unsichtbare Strahlen umgeben uns überall – Strom, Licht, Wärmestrahlung und Ultraviolettes. Handys, Schnurlostelefone, Funkdimmer und leuchtungslose Haustürklingeln gehören ebenso zum Alltag wie das Babyphone oder drahtlose LANs für den steckerlosen Laptop-Mailzugang im Heimbüro.

Über die gesundheitlichen Auswirkungen wird gestritten. Die Diskussion um die physiologische Wirkung von Strahlenbelastungen ist noch lange nicht abgeschlossen. Das Bayerische Umweltministerium schätzt die Zahl wissenschaftlicher Arbeiten allein zur Wirkung nicht-ionisierender Strahlen auf über 25.000. Auf ein Gutachten folgt ein Gegengutachten.

Streit um Gesundheitsrisiken und Standorte

Und weil das so ist, nimmt die Diskussion über die gesundheitlichen Risiken und die landschaftliche Verschandelung durch Antennenlandschaften weiter zu. Menschen klagen über die gesundheitliche Beeinträchtigung durch benachbarte Mobilfunksender, auch wenn diese die vorgegebenen Grenzwerte einhalten. Kopfschmerzen, Konzentrationsstörungen und Kreislaufprobleme gehören den Gesundheitsstörungen, die von Ärzten in einen bestätigten Zusammenhang mit Mobilfunksendern gesetzt werden. Trotzdem bestreitet das Bundesamt für Strahlenschutz jedes Gesundheitsrisiko, solange die Grenzwerte eingehalten werden.

Andere Länder sind da vorsichtiger. Während bei uns im D-Netz ein Wert von 4,5 Watt pro Quadratmeter erlaubt ist, liegt der Grenzwert in Italien fast 50-mal und in der Schweiz sogar über 100-mal niedriger als bei uns. Trotzdem kann man

auch dort noch mit einem Handy telefonieren. Kritiker setzen dem entgegen, dass ein schwacher Sender auf dem Kirchturm besser als ein starker außerorts ist, der im Ort alle Handys an allen Ohren stärker strahlen lässt. Ist eine Schule schlecht versorgt, senden die Schülerhandys desto intensiver.

Fleißig messen und forschen lässt natürlich die Industrie. Aber meistens kommt das heraus, was dem Auftraggeber ins Konzept passt. Auch die Telekom-Tochter T-Mobile hat einen Forschungsauftrag an die ECOLOG GmbH in Hannover vergeben. ECOLOG sollte Arbeiten anderer Forscher auf ihre Seriosität überprüfen. Doch diesmal waren die Ergebnisse nicht im Sinne des Auftraggebers, wie das ARD-Magazin plusminus berichtete. So gäbe es laut Dr. Peter Neitzke von ECOLOG Hinweise, dass diese Felder ein erhöhtes Krebsrisiko bedeuten würden. Noch deutlicher würde die Beeinflussung von Gehirnfunktionen. So gäbe es Einflüsse auf die Leistungsfähigkeit und auf den Schlaf. Der Wissenschaftler hält die Forschungsergebnisse für so stichhaltig, dass er seinem Auftraggeber empfiehlt, den Sicherheitsabstand von Wohngebieten, Schulen und Kindergärten um das 30-fache auf bis zu 360 Meter zu erhöhen.

Wenn es Hinweise auf Gesundheitsrisiken gibt, dann müsste nach Einschätzung der baden-württembergischen Landtagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen der "vorsorgende Gesundheitsschutz das Gebot der Stunde sein". Ihr Abgeordneter Dr. Walter Witzel fordert daher "mehr Öffentlichkeitsbeteiligung und Transparenz beim Bau neuer Basisstationen". Wenn im Land künftig auch Sendemasten unter zehn Meter Höhe genehmigungspflichtig würden, erhielten damit einmal die Kommunen rechtzeitig Informationen, wo solche Anlagen errichtet werden sollen. Zum anderen würden im für solche Anlagen anhängigen Baugenehmigungsverfahren obligatorisch auch die Anlieger gehört und könnten Bedenken und Alternativvorschläge unterbreiten. Die anderen Landtagsfraktionen fürchten eine "Überbürokratisierung", teilen aber letztlich die Einsicht, dass Befürchtungen aus der Bevölkerung ernst genommen werden müssten. Die Landesregierung kann darauf verweisen, dass in den nächsten 18 Monaten im Land flächendeckend tausend solcher Sendestationen



überprüft werden, auch hinsichtlich der Feldstärken. Schwerpunkt der Untersuchung sind der Großraum Stuttgart, sowie die Räume Heidelberg/Mannheim, Freiburg und Oberschwaben. Die Messergebnisse sollen veröffentlicht werden. Umweltminister Müller hat darüber hinaus schon entschieden, dass die Forschungsmittel zur Untersuchung von Gesundheitseffekten des Mobilfunks um 500.000 Mark erhöht und dem Deutschen Krebsforschungszentrum in Heidelberg zur weiteren Forschung zur Verfügung gestellt werden.

Niedrigere Grenzwerte kosten Geld

Mittlerweile haben auch die kommunalen Spitzenverbände des Landes mit den Mobilfunkbetreibern eine Vereinbarung getroffen, nach der die Kommunen bei der Aufstellung solcher Neuanlagen frühzeitig informiert werden und gegebenenfalls Alternativen vorschlagen können. Doch letztlich sei eine rechtliche Regelung Angelegenheit des Bundes. Doch die Bundesregierung hat sich noch nicht entschieden, ob wir in Zukunft strengere Grenzwerte bekommen sollen. Wenn sie das beschließt, geht das schwer ins Geld. Schon heute müssen Mobilfunkbetreiber 12.000 Mark und mehr Miete im Jahr bezahlen, wenn sie eine Antenne auf ein Dach montieren. Schon jetzt herrscht ein erbitterter Konkurrenzkampf um die Standorte. Bei niedrigeren Grenzwerten würde das Geschäft noch schwieriger und teurer werden. Damit niedrigere Grenzwerte eingehalten werden könnten, so die Berechnungen, müsste jeder zehnte

Sendemast an einen weniger problematischen Ort verlegt werden, weit weg von Wohngebieten. Auch das kostet. Für die UMTS-Lizenzen mussten die Mobilfunkbetreiber 100 Milliarden Mark an den Staat bezahlen, der Netzaufbau wird rund 40 Milliarden Mark kosten. Die Branche würde nach eigener Schätzung bei strengeren Grenzwerten noch einmal mit acht Milliarden Mark zur Kasse gebeten. Da rechnet es sich, immer mehr Antennen zu verstecken. Denn das kostet nicht mal halb so viel.

Unsichtbare Antennen gegen Proteste

Ein Geschäftsfeld der NAUTICO GmbH ist das Verstecken von Antennen, um Mobilfunkantennen "ästhetisch" dem Umfeld anzupassen". Und letztlich um sie vor den Anwohnern zu verstecken. Denn was der Mensch nicht sieht, empfindet er auch nicht als gesundheitlich störend. Im Katalog kann man nachlesen, wie Antennen auch in Attrappen von Vogelhäuschen, in Alarmanlagen und in perfekt nachgemachten Plastik-Schornsteinattrappen versteckt werden können. In der Werbebroschüre wird deren Vorteil mit der Minimierung der Diskussion über elektromagnetische Unverträglichkeit begründet.

Noch kann man die meisten Mobilfunksender sehen. Eine Statistik über Mobilfunksender in Deutschland gibt es zwar nicht. Doch es geht um ca. 60.000 Sendeanlagen auf 40.000 Standorten. Mobilfunk ist mit seinen steigenden Teilnehmerzahlen für Handel und Wandel nötig geworden. Ende 2000 gab es in Deutschland 50 Millionen Teilnehmer am Mobilfunk, mehr als im Festnetz. 1,5 Milliarden mal wird monatlich per SMS kommuniziert. Tendenz weiter steigend. Womöglich werden bald noch mehr Kirchen das Mobilfunkgeschäft unterstützen. Zum Beispiel mit einem neuen Angebot von NAUTICO: ein spezielles Kreuz, das aussieht wie echtes Holz, aber in Wirklichkeit aus Plastik ist und eine komplette Sendeantenne aufnehmen kann.

LEG: Preiswürdige Erfolgsrezepte

Die LEG Baden-Württemberg, ein Mitgliedsunternehmen des vbw, wurde gleich mit zwei bedeutenden Preisen ausgezeichnet. Beim Innovationswettbewerb "Immobilienverwalter des Jahres 2001" des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. belegte die LEG den ersten Platz. Das Konzept des Fünf-Sterne-Wohnens, ein umfassendes Serviceangebot, das künftig allen von der LEG betreuten Eigentümergemeinschaften im Großraum Stuttgart angeboten werden soll, hat die Jury des zum

fünften Mal ausgeschriebenen Wettbewerbs überzeugt.

Vor drei Jahren hat die LEG Baden-Württemberg in einem Neubauprojekt im Scharnhäuser Park in Ostfildern erstmals das Konzept des Fünf-Sterne-Wohnens vorgestellt. Rund um die Uhr können die Bewohner mit einer Servicezentrale Kontakt aufnehmen und Dienstleistungswünsche äußern. Die Servicezentrale kümmert sich auch bei Abwesenheit der Bewohner um die Wohnung, versorgt

Hauttiere und Pflanzen oder leert den Briefkasten.

Der Deutsche Städtebaupreis 2001 ging an das Konversionsgebiet Französisches Viertel in Tübingen. Die Kommunalentwicklung LEG berät das Stadtentwicklungsamt Tübingen bei der wirtschaftlichen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Stuttgarter Straße/Französisches Viertel, die aufgrund ihrer engen Verzahnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Kultur bundesweit Be-

achtung gefunden hat. Eine Anerkennung gab es für das Quartier Vauban in Freiburg. In dem ehemaligen Kasernengelände, das einmal 5.000 Menschen eine Heimat bieten wird, hat die LEG 1992 als Treuhänderin und Sanierungsträgerin der Stadt Freiburg mit der Umsetzung der voraussichtlich bis 2006 dauernden Konversionsmaßnahme begonnen.

Gemeinsam die Zukunft gestalten

Europäisches Seminar gegen Diskriminierung von Einwanderern

Die aktuelle weltpolitische Entwicklung birgt die Gefahr einer Polarisierung von Religionsgemeinschaften und ethnischen Gruppen, die seit Jahrzehnten friedlich in Deutschland zusammenleben. Für die Wohnungswirtschaft ist die Integration von Mietern unterschiedlicher Kultur, Religion und Nationalität von besonderer Bedeutung. Gute Nachbarschaft bewährt sich gerade in schwierigen Zeiten und kann zum sozialen Frieden beitragen.

Im Rahmen eines EU-Projektes mit den Ländern Italien, Spanien, Frankreich und Deutschland organisierte die Vermietungsgenossenschaft Ludwig Frank, Mannheim, Anfang November ein Seminar, auf dem Beispiele gelungener Integration in Wohnquartieren vorgestellt wurden. Für ihre Arbeit gegen Diskriminierung und für die Integration

von Einwanderern wurde die Vermietungsgenossenschaft mit dem World Habitat Award 1992 ausgezeichnet. Das Beispiel für Genossenschafts- und Sozialarbeit in Mannheim gehörte drei Jahre später auf der Ausstellung bei der UN-Konferenz Habitat II in Istanbul zu den wenigen auserwählten „Best Practice“ Beispielen.

Gäste aus Italien, Spanien, Frankreich, Großbritannien und der Schweiz tauschten auf Einladung der Mannheimer Vermietungsgenossenschaft ihre Erfahrungen aus. Claus Hachmann, Auslandsreferent des GdW Bundesverband der Wohnungswirtschaft fasste die Forderungen und Maximen an eine bessere Integrationspolitik zusammen: "Eine geregelte Einwanderung ist besser als ein ungezügelter Zustrom. Eine gezielte Förderung zur Integration ist dringend

geboten". Hachmann verwies darauf, dass die Integration die besten Aussichten habe, wenn die Bildungschancen der Zugewanderten verbessert würden. Konkrete Beispiele, wie die der Vermietungsgenossenschaft hätten dies bewiesen. Die bei vielen Wohnungsunternehmen vorhandene Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Solidarität bedürfe aber staatlicher und europäischer Unterstützung.

Walter Pahl von der Vermietungsgenossenschaft Ludwig Frank leitete die Diskussionsrunde und erläuterte in seinem Eingangsreferat die Ursachen von Hass und Gewalt. Er sprach sich für ein besseres Solidarverhalten der reichen Länder gegenüber den Armen aus. Er wies auch auf die große Bedeutung der Religionsgemeinschaften für die Integrationspolitik hin.

Thomas Wolf, Prüfungsdirektor des vbw, unterstrich in seinem Grußwort das

Bemühen des Verbandes und seiner 300 Mitgliedsunternehmen, ein friedliches Miteinander zu gewährleisten. Persönliche Beziehungen von Mensch zu Mensch würden Vertrauen und Verständnis schaffen und Diskriminierung gar nicht erst aufkommen lassen. Auch das Land Baden-Württemberg habe, so Wolf, ein Programm für Zugewanderte, die bereits seit Jahren bei uns leben, geschaffen.

Die europäische Arbeitsgruppe hat beschlossen, Ende Januar 2002 in Rom eine Abschlusskonferenz zu organisieren und dort einen europäischen Bericht vorzulegen. An dieser Konferenz sollen auch Vertreter der EU-Kommission teilnehmen.

Dave Cutler: Das Interview

Für das Jahr 2002 gibt der vbw einen Kalender mit Zeichnungen des amerikanischen Illustrators Dave Cutler heraus. Mit seinen feinen, aber immer auch hintersinnigen Zeichnungen durchleuchtet der international anerkannte Illustrator unsere Alltags- und Geschäftswelt. Die Themen Mensch und Kommunikation, Mensch und Umwelt setzt er immer neu, humorvoll und nachdenklich zugleich in Szene. Aktuell sprach mit dem New Yorker Künstler über seine Karriere, seine Arbeitsweise und seine Beweggründe.

aktuell: Wie begannen Sie Ihre Karriere? Wann wurden Sie berühmt?

Dave Cutler: Vor ca. 16 Jahren begann ich mit dem Illustrieren. Ich mochte beides, sowohl Graphik-Designer zu sein als auch zu malen, aber schließlich fühlte ich mich doch mehr als Illustrator denn als ein Designer. Danke für Ihre Einschätzung, doch ich habe mich selbst nie wirklich als "berühmt" betrachtet. Seit ungefähr fünf Jahren bekomme ich mehr Aufträge. Damals begann es, dass ich mehr Aufmerksamkeit und Anerkennung für meine Arbeit bekam, weil ich eine Verbindung mit Stock Illustration Source (eine Kunst-Galerie im Internet unter www.imagesite.com/illust/cutler, Anmerkung der Redaktion) einging. In deren Katalog aufgeführt zu sein, machte meine Arbeiten und meine Art zu illustrieren vielen Kunsthändlern in der ganzen Welt bekannt.

aktuell: Was inspiriert Sie, wenn Sie einen Auftrag für eine Illustration erhalten?

Dave Cutler: Ich versuche, die Zielsetzung der Illustration auf den einfachsten Ausdruck zu bringen; und dann versuche ich, mir eine visuelle Metapher einfallen zu lassen, die diesen Gedanken genau ausdrückt.

aktuell: Mit welchen Techniken arbeiten Sie?

Dave Cutler: Mittlerweile arbeite ich vollständig digital mit einem Mac Computer. Ich versuche, eine Menge Struktur und eine Art trockene-Pinselstrich-Optik einzubringen, um Atmosphäre zu schaffen. Ich arbeite hart daran, dass es möglichst schwer ist, meine digitalen Arbeiten von meiner alten traditionellen Arbeit zu unterscheiden.

aktuell: Wie hat sich denn die Computertechnik auf Ihre Arbeit ausgewirkt?

Dave Cutler: Der Einfluss war so groß, dass der Computer nun mein Medium für Kreativität ist. Digital zu arbeiten, bietet viele Vorteile. Ich habe mehr Möglichkeiten, mich meiner Arbeit anzunähern, ohne das Risiko einzugehen, ein Gemälde zu ruinieren, nur weil ich unter engem Termindruck stehe.

aktuell: Warum haben Ihre Zeichnungen keine Titel?

Dave Cutler: Dafür gibt es eigentlich keine Begründung. Ich hatte nie wirklich einen Grund dies zu tun. Ich erschaffe jedes Jahr viele Bilder, da wäre es anstrengend, jedem einzelnen einen Titel zu geben. Deshalb nutze ich einfach ein Nummerierungssystem.

aktuell: Viele Motive zeigen dem Betrachter Wasser und Boote. Liegt der Grund einfach darin, dass Sie am Wasser leben oder haben Sie eine besondere Beziehung zu Wasser und Wassersport?

Dave Cutler: Ich habe nahe am Wasser gelebt und ich liebe es noch immer. Ich finde, Bildszenen, die am Wasser angesiedelt sind, repräsentieren so viele Dinge: Herausforderungen, Sport, Freiheit, Natur, Aufregung, Hoffnung und so weiter.

aktuell: Oft scheint es so, als ob Sie sich über das Geschäftsgebaren lustig machen. Haben Sie persönlich schlechte Erfahrungen gesammelt oder sind Sie nur ein guter Beobachter?

Dave Cutler: Ich hoffe, weil ich ein guter Beobachter bin.



aktuell: Oft scheinen die Menschen in Ihren Illustrationen allein zu sein, sie stehen beispielsweise allein auf verschiedenen Hügeln oder Gebäuden. Haben die Menschen in Ihren Augen Kommunikationsprobleme?

Dave Cutler: Nein, nicht wirklich. Gewöhnlich sind die Menschen allein, weil ich denke, das ermöglicht dem Betrachter, sich besser mit der Situation in Beziehung zu setzen. Ich hoffe, dass man beim Betrachten meiner Illustrationen sich so fühlt, als ob man selbst das Individuum unter diesen Umständen wäre.

aktuell: Werden Sie durch Ihre Kinder inspiriert? Überhaupt, wie beeinflusst Ihre Familie Ihre künstlerische Arbeit?

Dave Cutler: Meine Kinder inspirieren mich bei allem, was ich tue. Deshalb bin ich sicher, dass sie auch meine künstlerische Arbeit beeinflussen. Meine Kinder, ein Sohn und eine Tochter, sehen das Leben in einfachen, sauberen und unschuldigen Beziehungen. Das hilft auch mir, unsere komplexe Welt einiges besser zu verstehen.

aktuell: Werden Sie in Ihren nächsten Illustrationen auf den Terroranschlag vom 11. September Bezug nehmen?

Dave Cutler: Normalerweise arbeite ich auf der Basis von Aufträgen. Das heißt, ich schaffe Bilder auf der Basis der Wünsche meiner Kunden. Ich habe schon ein paar Zeichnungen über dieses Thema für einige meiner Kunden gemacht. Aber auch für mich allein habe ich ein Bild erschaffen. Das war mein Beitrag zur Tragödie vom 11. September.

Die Fragen stellte Dagmar Lange.

Bei Interesse an einem Kalender melden Sie sich bitte bei Frau Rodehorst, Telefon 0711/ 163 45-24 (solange der Vorrat reicht).

Das englische Originalinterview können Sie im Internet nachlesen unter News der vbw-Homepage (www.vbw-online.de)

Immobilienkongress: Große Namen an der FH Nürtingen

Alles, was Rang und Namen in der Immobilienwirtschaft hat, gab sowohl beim Career-Day der Fachhochschule Nürtingen am Standort Geislingen als auch beim Immobilienkongress seine Visitenkarten bei den Studenten der Immobilienwirtschaft ab.

Auch der vbw präsentierte sich an beiden Veranstaltungen. Zusammen mit den Tochterunternehmen WWS und AWI konnten sich die Studenten über berufliche Einstiegsmöglichkeiten beim Verband informieren. Bei Interesse gab es auch die Adressen von Mitgliedsunternehmen, die Praktika oder Diplomarbeiten unterstützen.

Am folgenden Tag mussten die Teilnehmer des Immobilienkongresses gute Kondition mitbringen, um den neun hochkarätigen Vorträgen folgen zu können. Unter dem Titel "Die Zukunft der Immobilienverwaltung" hatte Prof. Dr. Hansjörg Bach, Dekan und Studiengangleiter der FH Nürtingen, eine breite Palette von Referaten zusammengestellt. Die Themen reichten von der Immobilienverwaltung in den USA, über deren

Stellenwert aus der Sicht der Bank bis zu aktuellen Aspekten des Corporate Real Estate Managements und der Innovationen für Landesimmobilien. Das wesentliche Ergebnis der Referate lässt sich auf den Nenner reduzieren: Service, Service, Service ist das A und O im harten Markt.

Verbandsdirektor Prof. Wolfram Mutschler sprach vor den rund 300 Gästen zum Thema "Verwaltung für Dritte durch Wohnungsunternehmen". Der Staat zieht sich als Eigentümer von Immobilien und Grundstücken immer weiter zurück. Immer mehr Privatisierungen sorgen hier für einen Wachstumsmarkt der Liegenschaftsverwaltung. Darin sieht Mutschler ein Feld für neue Aufgaben der vbw-Mitgliedsunternehmen. Die Wohnungsunternehmen besitzen jahrzehnte lange Erfahrungen. Kaum jemand sei daher besser für die neuen Aufgaben der Objektverwaltung und des Facility Managements geeignet als die institutionalisierte Wohnungswirtschaft. ■



Zur Person: Jürgen Schmidt

Seit dem 1. Okt. 01 verstärkt Jürgen Schmidt als hauptamtlicher Geschäftsführer das Team der WWS Beratungsgesellschaft in Stuttgart.

Im Führungsduo mit Wolfgang Ruck ist er für die Bereiche Vertrieb und Marketing verantwortlich.

Schmidt ist in der EDV groß geworden. Zu seinen wichtigsten beruflichen Stationen gehören: der Aufbau der Kienzle Fachschule für Datenverarbeitung, dann der Aufbau eines Systemhauses in München. Nach sie-

ben Jahren als Geschäftsführer mit der Verantwortung für 80 Mitarbeiter und 25 Millionen Mark Umsatz wechselt Jürgen Schmidt nach Stuttgart, um hier zwei Systemhäuser zusammenzuführen. Der Erfolg zeigt sich durch den Verkauf des Unternehmens an die VW Gruppe.

In den letzten acht Jahren war Schmidt in leitender Funktion bei einem Software- und Beratungshaus der Wohnungswirtschaft tätig und dort verantwortlich für ganz Süddeutschland, die Schweiz und Österreich.

Jürgen Schmidt ist verheiratet und hat zwei Kinder. Neben Job und Familie bleibt ihm kaum Zeit für Hobbies. Nur hin und wieder greift er zum Saxophon, spielt Tennis oder atmet beim Langlauf durch. ■

Kurz notiert

Waschmaschine zur Miete

Es mutet wie eine Wiederbelebung des alten Werbeslogans "Bauknecht weiß, was Frauen wünschen" an. Die EnBW-Tochtergesellschaft Yello testet in Berlin zusammen mit dem Haushaltsgerätehersteller die Vermietung von Kühlschränken, Geschirrspülern, Waschmaschinen und Wäschetrocknern für private Haushalte. Für 36 DM je Gerät und Monat können sich Privathaushalte die Hausgeräte für zunächst drei Jahre mieten. Das "Alles-inklusive-Angebot" umfasst von der Anlieferung und Installation bis zur kostenlosen Reparatur und Abholung nach Vertragsende alles. Wenn die Kombination von günstiger Stromlieferung und hochwertigen Haushaltsgeräten zu Jahresbeginn 2002 eine erfolg-

reiche Bilanz zeigt, dann kann das Konzept bundesweit ausgedehnt werden. Vielleicht wird dann auch die Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg mit ähnlichen Konzepten nachziehen.

Gewürznelken gegen Asbest

Chemiker an der Universität Turin haben ein Verfahren entwickelt, bei dem Asbest mit Hilfe von Gewürznelken entsorgt werden kann. Kommt eine Mischung aus Wasserstoffperoxid und Eugenol mit der Asbestoberfläche in Berührung, bildet sich ein Polymer. Diese legt sich um die Asbestfasern und verhindert, dass sie in die Luft entweichen. ■

Termine Winter/Frühjahr 2002

11. Januar	Start AWI-Lehrgang "Bautechnik und Architektur für Kaufleute"	07. März	AWI-Seminar "Zukunftsfähige Energieversorgungskonzepte" (mit Besichtigung einer Holzfeuerungsanlage)
30. Januar	AWI-Seminar "Das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts" (SchuMoG)	12. März	AWI-Seminar "Praktisches Wohnraummietrecht"
06. Februar	AWI-Seminar "Versicherungsmanagement II"	13. März	AWI-Seminar "Neue Wege der Immobilienvermarktung"
26. Februar	AWI-Seminar "Arbeitstechniken und Zeitmanagement für Mitarbeiter(innen)"	Fordern Sie den neuen Veranstaltungskalender 2002 der AWI mit ausführlichen Beschreibungen aller Seminare und Lehrgänge an.	
27. Februar	AWI-Seminar "Insolvenzrecht"	20./21. März	Frühjahrstagung und Verbandstag 2002 vbw
06. März	AWI-Seminar "Altersvorsorge"		

Jubiläen Herbst 2001

Am 26. September feierte die GWF Wohnungsbaugenossenschaft eG Stuttgart ihr 75-jähriges Bestehen.

Am 15. November feierte die Städtische Wohnungsbaugenossenschaft mbH Rheinfelden ihren 50. Geburtstag.

Ebenfalls 75-jähriges Jubiläum beging die Baugenossenschaft Mietervereinigung Mannheim eG am 6. Oktober.

Die Städtische Wohnbau Schopfheim GmbH freute sich am 28. November über ihr 75-jähriges Bestehen.

Bauherrenpreise verliehen

Im Rahmen der Leipziger Baufachmesse wurden auch die Preisträger des "Bauherrenpreises Modernisierung 2001" ausgezeichnet. Eine besondere Anerkennung der Kategorie A erhielt die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG für die Außensanierung und den Aufbau eines Attikageschosses zweier Wohnhäuser in der Wilmersdorfer Straße. Auslober des Doppel-Wettbewerbs war die Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, des BDA Bund Deutscher Architekten und des Deutschen Städtetages. Die Auslobung

der Bauherrenpreise 2001 und 2002 stand unter dem Motto: "Hohe Qualität – tragbare Kosten". Sowohl qualitativ als auch quantitativ zeigte der Wettbewerb ein überzeugendes Ergebnis. Insgesamt wurden 305 Bauwerke mit 21.818 Wohnungen zur Bewertung eingereicht.

In der Kategorie Bauherrenpreis Neubau 2002 gab es für die Wohnbau GmbH aus Göppingen eine besondere Anerkennung in der Kategorie B für das Projekt "Reihenhäuser für junge Familien" in der Pearl S. Buck-Straße, Staufferpark, in Göppingen. ■

Ehrungen des vbw

Große Ehrenmedaille in Gold für **Friedhelm Knoke**, Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland, Stuttgart, und für **Prof. Dr. Eduard Mändle**, FH Nürtingen/Geislingen und Studiengangleiter AWI.

Ehrenmedaille in Gold für **Johann Mühlhan** und **Egon Gushurst**, beide Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden, Achern; **Harald Panholzer**, FLÜWO Bauen Wohnen, Stuttgart.

Ehrenmedaille in Silber für **Johann Brugger**, GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Sigmaringen.

Ehrendnadel in Gold für **Kurt Bernhard**, Gartenheim Baugenossenschaft, Mannheim; **Willi Fröhlich** und **Hans Wippel**, beide Familienheim Bruchsal Baugenossenschaft; **Rudi Mettmann**, Bauverein Neustadt eG, Titisee-Neustadt; **Walter Feser**, Baugenossenschaft Löffingen und **Pius Scherer**, Baugenossenschaft Radolfzell.

Vorstand und Aufsichtsrat des vbw gratulieren allen Geehrten herzlich zu ihren Auszeichnungen. ■

