

Institut für Industrielle Bauproduktion, Universität Karlsruhe  
Institut für Denkmalpflege und Bauforschung, ETH Zürich

# **Institutionelle Regime für die nachhaltige Bewirtschaftung von Wohnbaubeständen**

## **Fallstudien**

Volkswohnung GmbH Karlsruhe  
Nassauische Heimstätte Frankfurt

Anlage zum Abschlussbericht über ein Entwicklungsprojekt,  
gefördert unter dem Az: 23594 von der  
Deutschen Bundesstiftung Umwelt



Der vorliegenden Fallstudien sind Teil des Schlussbericht des von der Deutschen Bundesstiftung geförderten Projektes, das in Abstimmung mit einem Projekt im Rahmen des Nationalen Forschungsprogramms 54 des Schweizerischen Nationalfonds über "Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung" Projekt 405440-107088 – Projektleiter war Prof. Dr. Peter Knöepfel, IDHEAP, Universität Lausanne - durchgeführt wurde.

Die Autoren danken der Geschäftsleitung und den Mitarbeitern der Volkswohnung Karlsruhe und der Nassauischen Heimstätten Frankfurt für die hervorragende Zusammenarbeit, die weit über das in Forschungsprojekten übliche hinausging. Wir danken insbesondere

Volkswohnung:

- Reiner Kuklinski (Geschäftsführer)
- Heidrun Huss (Sekretariat Geschäftsführung)
- Werner Emmerich (Bauabteilung)
- Walter Brotz (Finanzen)
- Bruno Schneider (Hausbewirtschaftung)
- Karl Nagel (ehem. Geschäftsführer)

Nassauische Heimstätte:

- Harry Schröfel (Projektentwicklung)
- Henning Schomburg (Controlling)
- Bernhard Spiller (leitender Geschäftsführer)
- Dirk Schumacher (Geschäftsführer)
- Wolfgang Heimberger (Mietrecht/Mieten)
- Ulrich Albersmeyer (Geschäftsstellenleiter)

THS Gelsenkirchen:

- Lothar Löchter (Geschäftsführer der THS Consulting GmbH)

GdW Berlin:

- Siegfried Rehberg (Energie, Technik, Normung)

sowie

- Prof. Helmut Feußner (ehem. Geschäftsführer Wohnstadt Kassel)

Der Werkbericht wurde von Mitarbeitern des Instituts für Industrielle Bauproduktion der Universität Karlsruhe (ifib) und des Instituts für Denkmalpflege und Bauforschung der ETH Zürich (IDB) verfasst. Die Projektverantwortung lag bei Prof.Dr. Uta Hassler und Prof.Dr.Niklaus Kohler. Die Sachbearbeitung erfolgte durch Dipl.Ing. Mathias Rach und Dipl. Ing. Jan Zak.

Die Grundlagen und Vorgaben der Fallstudien wurden im Rahmen des NF Projektes in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Peter Knöepfel und Frau LeeAnn Nicols (beide IDHEAP) erstellt.

Karlsruhe und Zürich, im September 2008



# Inhaltsverzeichnis

<b>Analyse der Güter und Dienstleistungen</b> .....	<b>9</b>
<b>1.1 Übersicht über die Güter und Dienstleistungen eines Bestandes</b> .....	<b>9</b>
<b>1.2 Fallstudie Volkswohnung, Karlsruhe</b> .....	<b>11</b>
1.2.1 W Wohnnutzung.....	11
<b>1.3 Erläuterung</b> .....	<b>17</b>
1.3.2 Erläuterung.....	22
1.3.3 NW Nicht-Wohnnutzung.....	24
1.3.4 PF Produktionsfaktor .....	40
1.3.5 Basel II .....	46
<b>1.4 Erläuterung</b> .....	<b>48</b>
<b>1.5 Volkswohnung</b> .....	<b>48</b>
<b>1.6 Fallstudie Rintheimer Feld</b> .....	<b>49</b>
1.6.2 ME Material- und Energieverwertung.....	52
<b>1.7 ME 3 Materiallieferung (Abfall)</b> .....	<b>59</b>
<b>1.8 ME 4 Wasserabnahme (Frischwasser)</b> .....	<b>66</b>
1.8.2 Anhang zu ME 4 Wasserabnahme (Frischwasser).....	69
<b>1.9 ME 5 Abwasserlieferung</b> .....	<b>73</b>
<b>1.10 Exkurs: Die Entwicklung der städtischen Abwasserbeseitigung in der Stadt Freiburg</b> .....	<b>76</b>
1.10.1 Auswirkungen der Änderung der Rechtsform.....	77
1.10.2 UF Urbane Funktionen.....	80
1.10.3 Erläuterung.....	81
<b>1.11 UF 2 Nachfrage an verkehrstechnischer Infrastruktur</b> .....	<b>81</b>
1.11.1 Erläuterung.....	83
<b>1.12 UF 3 Nachfrage an institutionellen Dienstleistungen</b> .....	<b>86</b>
<b>1.13 UF 4 Nachfrage an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe</b> .....	<b>89</b>
1.13.2 NM Nicht-materielle Nutzung.....	91
1.13.3 Gesellschaftsvertrag der Volkswohnung.....	98
1.13.4 Volkswohnung.....	99
1.13.5 Fallstudie Rintheimer Feld.....	100
1.13.6 NM 1 Anhang.....	102
1.13.7 NM 2 Befriedigung spezieller nicht-wohnungspolitischer Bedürfnisse ...	102
1.13.8 Belebung des wirtschaftlichen Geschehens .....	107
1.13.9 Fallstudie Rintheimer Feld.....	111
1.13.10 Volkswohnung.....	113
<b>1.14 Fallstudie Nassauische Heimstätte, Frankfurt</b> .....	<b>117</b>
1.14.1 W Wohnnutzung.....	117
1.14.2 Erläuterung.....	121
1.14.3 NW Nicht-Wohnnutzung.....	122
1.14.4 Erläuterung.....	124
1.14.5 Erläuterung.....	125
<b>1.15 NW 3 Funktionale (kollektiv genutzte) Innenraumflächen</b> .....	<b>126</b>
1.15.1 Erläuterung.....	127
1.15.2 NW 4 Kollektiv genutzte Außenraumflächen.....	128
1.15.3 PF Produktionsfaktor .....	130
1.15.4 Erläuterung.....	134
1.15.5 Erläuterung.....	137
1.15.6 Erläuterung.....	139
1.15.7 ME Material- und Energieverwertung .....	139
1.15.8 Erläuterung.....	140
1.15.9 UF Urbane Funktionen.....	154

1.15.10	UF 3 Nachfrage an institutionellen Dienstleistungen .....	157
1.15.11	NM Nichtmaterielle Nutzung .....	162
1.15.12	Nassauische Heimstätte .....	168
1.15.13	Fallstudie Fritz-Kissel-Siedlung .....	168
1.15.14	NM 3 Prägung eines charakteristischen Landschaftsbildes (heimatgeschichtliche Bedeutung), Urbanität .....	172
1.15.15	Fallstudie Fritz-Kissel-Siedlung .....	175
<b>1.16</b>	<b>NM 4 Soziale und kulturelle Komplexität .....</b>	<b>175</b>
1.16.1	Erläuterung .....	176
1.16.2	NM 5 Erhaltung und Überlieferung sozialer Werte und kultureller Identität 177	

## Verzeichnis von Abbildungen und Tabellen

Abb. 1.0.1: Entwicklung der Kosten für das Wohnen [GDW 2007].....	23
Abb. 1.0.2: Entwicklung der Rahmenbedingungen.....	54
Abb. 1.0.3: Strom Anbieter. Quelle: VDEW/Stand 2006.....	55
Abb. 1.0.4: Entwicklung der Strompreise zum Referenzjahr 1998 [VDE 2007].....	56
Abb. 1.0.5: Energieverbrauch nach Anwendungsbereichen [dena 2006].....	58
Abb. 1.0.6: Übersicht zur Struktur der wasserrechtlichen Vorschriften.....	69
Abb. 1.0.7: Änderungen der Rahmenbedingungen für Abwasser.....	75
Abb. 1.0.8: Änderungen der Rechtsform in der Stadt Freiburg mit Einfluss der Stadt [ifib 2006].....	78
Abb. 1.0.9: Erhöhter Kontrollaufwand durch die Ausgliederung des operativen Geschäfts in der Abwasserentsorgung der Stadt Freiburg [ifib 2006].....	79
Abb. 1.0.10 Karlsruher Verkehrsverbund GmbH (Quelle: Homepage des KVV, <a href="http://www.kvv.de/kvv/der_kvvt/start.php?navid=51">http://www.kvv.de/kvv/der_kvvt/start.php?navid=51</a> , aufgesucht am 22.08.07)....	83
Abb. 1.0.11: Aufwendungen für Instandhaltung.....	135
Abb. 1.0.12: Entwicklung des Kapitals der NH.....	136
Abb. 1.13: Abfallmengen im Frankfurter Stadtgebiet 1995-2005 (Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt 2006).....	147
Abb. 1.14: Vor- und Nachteile verschiedener Gebührenmodelle [BBR 2006].....	149
Tab. 1: Übersicht über die Güter und Dienstleistungen eines Wohnungsbausbestandes	10
Tab. 2: Übersicht über die Genehmigungserfordernisse und deren Rechtsgrundlagen auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes WHG und des Wassergesetzes Baden- Württemberg.....	70
Tab. 3: Entwicklung der Trinkwasserpreise in Baden Württemberg.....	72



# Analyse der Güter und Dienstleistungen

## 1.1 Übersicht über die Güter und Dienstleistungen eines Bestandes

Die Güter und Dienstleistungen (G&D), die eine nicht-natürliche Ressource bereitstellt, sind oftmals weniger offensichtlich wie diejenigen von natürlichen Ressourcen, trotzdem existieren sie. Obwohl es auf den ersten Blick so erscheint, als würde die der Wohnungsbestand als Ressource sowohl Güter und Dienstleistungen anbieten (z.B. eine Unterkunft) als auch erhalten (z.B. Elektrizität), ist dies nicht der Fall. Im Sinne des IR-Ansatzes ist der Wohnungsbestand als Ressource ausschließlich der aktive Anbieter von Gütern und Dienstleistungen, dies bedeutet z.B., dass es eine Dienstleistung des Bestandes ist, Energie abzunehmen. So auch beim Schmutzwasser, wo der Wohnungsbestand den Betreibern von Wasseraufbereitungsanlagen das Gut Schmutzwasser bereitstellt (und nicht: die Betreiber von Wasseraufbereitungsanlagen bieten die Dienstleistung der Wasseraufbereitung), oder bei der Kapitalinvestition, wo der Wohnungsbestand die Dienstleistung bietet, ein Kapitalinvestitionspotential für mögliche Investoren zu sein (und nicht: Die Kapitalinvestoren bieten dem Gebäudeeigentümer Kapital). Dieses Verständnis ist für die Identifikation der Akteure und ihrer Nutzungen und damit einhergehend möglicher Rivalitäten von entscheidender Bedeutung.

Sechs qualifizierte Güter- und Dienstleistungskategorien des Wohnungsbestandes enthalten einzelne Güter und Dienstleistungen, die in der folgenden Übersicht erläutert werden.

Kategorie	G&D	Kommentar
Wohnnutzung (W)	Wohnraum	Unter Wohnraum wird die Wohnnutzung ergo die Nutzung des Bestands zu einem sozialverträglichen Mietzins wird die Möglichkeit verstanden, den bereitgestellten Wohnraum zu einem Preis zu nutzen, der auch von finanzschwächeren Bevölkerungsgruppen aufgewendet werden kann.
	Innenraumklima und Ausstattung	Diese Kategorie umfasst alle Dienstleistungen, die zu einer behaglichen Wohnnutzung nötig sind.
Nicht-Wohnnutzung (NW)	Nicht-wohndienliche Flächen	Unter Nicht-wohndienlichen Nutzflächen werden Flächen für z.B. Läden, Kindergärten, Schulen und Restaurants verstanden.
	Kollektiv genutzte Innenraumflächen	Hierbei handelt es sich um Räume, die für eine kollektive Nutzung vorgesehen sind, wie z.B. Gemeinschaftsräume.
	Funktionale (kollektiv genutzte) Innenraumflächen	Alle Flächen mit funktionalem Zweck, die für den Bestand unabdingbar sind. Dazu gehören alle Erschließungsflächen wie Treppenhäuser, Aufzüge etc., aber auch Technikräume, Heizungsräume usw.
	Kollektiv genutzte Außenraumflächen	Alle zum Bestand gehörenden Außenraumflächen
Produktionsfaktor (PF)	Kapitalverwertung	Die Investition von Kapital zur Erwirtschaftung eines Ertrags
	Landverwertung	Die Verwertung von Land
	Arbeitsverwertung	Hierunter wird das Potential des Bestands verstanden Arbeit zu generieren.
Material- und Energieverwertung (ME)	Energieabnahme	Die Abnahme von Energie durch verschiedene Energieträger
	Materialabnahme und -senke	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D sowohl den Bedarf als auch die Lieferung von Material (Baumaterial)
	Materiallieferung (Abfall)	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D die Lieferung von Abfällen.

	Wasserabnahme (Frischwasser)	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D den Bedarf an Trinkwasser.
	Abwasserlieferung	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D die Lieferung von Abwasser.
Urbane Funktionen (UF)	Gestalten von öffentlichem Raum	Es ist eine Dienstleistung des Bestands den öffentlichen Raum zu gestalten.
	Nachfrage an verkehrstechnischer Infrastruktur	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D den Bedarf an verkehrstechnischer Infrastruktur. Dazu gehören Infrastruktur für den Individualverkehr sowie für den öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV).
	Nachfrage an institutionellen Dienstleistungen	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D den Bedarf an kollektiven institutionellen Dienstleistungen wie beispielsweise 1. Schulen 2. Kindergärten 3. Kirchen
	Nachfrage an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe	Potential des Bestands zur Generierung eines Bedarfs an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe
Nicht-materielle Nutzung (NM)	Befriedigung allgemeiner wohnungspolitischer Bedürfnisse	
	Befriedigung spezieller nicht-wohnungspolitischer Bedürfnisse	
	Prägung eines charakteristischen Landschaftsbildes	
	Soziale und kulturelle Komplexität	
	Erhaltung und Überlieferung sozialer Werte und kultureller Identität	

Tab. 1: Übersicht über die Güter und Dienstleistungen eines Wohnungsbausbestandes

## 1.2 Fallstudie Volkswohnung, Karlsruhe

### 1.2.1 W Wohnnutzung

#### 1.2.1.1 W 1 Wohnraum (Wohnraum zu einem sozial verträglichen Mietzins)

<b>W 1</b>	<b>Wohnraum</b>
	Unter dem G&D W1 Wohnraum wird die Nutzung des Wohnbaubestands zum Wohnen verstanden.
<b>Nutzungsakteure</b>	Mieter, die in diesen Wohnungen leben.
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Alle Personen, die nicht in diesen Wohnungen leben  Bei den öffentlich geförderten Wohnungen, die noch den Bindungen unterliegen, sind grundsätzlich alle Akteure ausgeschlossen, die nicht die erforderlichen Auflagen zur Berechtigung der Anmietung einer solchen Wohnung erfüllen. D.h. alle Personen ohne Wohnberechtigungsschein (WBS)
<b>Betroffene Akteure</b>	Mieterverbände, z.B. der Mieterverein  Stadtverwaltung, welche die Berechtigungen zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung prüft  Verbände der Wohnungswirtschaft, z.B. der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) oder der vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)
<b>Intendierte Nutzung</b>	Leben in einer behaglichen Wohnung zur Erfüllung der menschlichen Grundbedürfnisse wie Essen, Schlafen und Wohnen, und darüber hinaus die Möglichkeit der persönlichen Entfaltung bis hin zur Nutzung als Heimarbeitsplatz.
<b>Modalität</b>	Die Mieter haben während der Mietzeit uneingeschränkten Zugang zu ihren Wohnungen. Die Benutzung der Wohnung ist jedoch mit bestimmten Verpflichtungen verbunden. Diese werden durch den Mietvertrag und – soweit vorhanden – die Hausordnung geregelt. Die Mietverträge für diese Wohnungen sind unbefristet gültig.  Die Anlage zu diesem G&D gibt Aufschluss über die verschiedenen Formen von Mietverträgen.  Die Volkswohnung führt generell auch größere Modernisierungen in bewohntem Zustand aus, was in der Folge zu Nutzungseinschränkungen während dieser Zeit führt.

<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Missbräuchliche Nutzungen sind Nutzungen, die gegen den Mietvertrag und/oder gegen die Hausordnung verstoßen. Hierzu zählen insbesondere Lärmbelästigung, mutwillige Zerstörung, Nicht-Entrichtung des Mietzinses, unberechtigte Untervermietung, Überbelegung, Zweckentfremdung von Wohnraum sowie Verstöße gegen die Regeln der Abfallbeseitigung.
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Andere Vermieter PF 1 Kapitalverwertung Mieter der Volkswohnung reduzieren die Anzahl der potentiellen Mieter anderer Wohnungsanbieter. Hierdurch ergibt sich eine Rivalität mit anderen Anbietern.
<b>Effekte</b>	<p><b>Ökonomisch</b> Ein wachsendes Problem innerhalb der Siedlung ist die mutwillige Zerstörung und mangelnde Sorgfalt im Umgang mit der Bausubstanz und den technischen Anlagen. Dies führt zu einem erhöhten Instandhaltungsaufwand und damit zu steigenden Kosten der Bewirtschaftung, die letztlich alle Mieter zu tragen haben.</p> <p><b>Ökologisch</b> Die durch Vandalismus verkürzte Lebensdauer der Bauteile führt zu größeren Energie- und Stoffströmen.</p> <p><b>Sozial/Kulturell</b> Die Wohnung als Grundlage der sozialen Sicherheit, als Raum zur freien Entfaltung, bildet nicht nur die kleinste Zelle einer funktionierenden Nachbarschaft, sondern sichert letztendlich das Funktionieren des gesamten Stadtorganismus.</p> <p><b>Intern homogen</b> Mangelnde Rücksichtnahme, Verstöße gegen die Hausordnung, insbesondere der Reinigungspflichten und Ruhezeiten, sowie Vandalismus und fehlende Sorgsamkeit im Umgang mit Bausubstanz und technischen Anlagen führt zu Spannungen unter den Mietern, die durch die sehr inhomogene Mieterstruktur verstärkt werden kann. Dies zeigt sich insbesondere im Zusammenleben zwischen Jungen und Alten sowie Deutschen und Ausländern bzw. Aussiedlern.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Verträge Mietvertrag Hausordnung</p> <p>Thematisch geordnete Regulierungen <b>Grundgesetz (GG)</b> GG Art. 13 – Besondere Stellung der Wohnung. Inhalt: Unverletzlichkeit der Wohnung. Wer darf unter welchen Voraussetzungen dieses Recht beschränken. GG Art. 2 – Recht auf freie Entfaltung. Inhalt: Jeder hat das Recht auf die freie Entfaltung seiner Persönlichkeit, soweit er nicht die Rechte anderer verletzt und nicht gegen die verfassungsmäßige Ordnung oder das</p>

	<p>Sittengesetz verstößt.  GG Art. 3 (3) – Gleichheitsgebot.  Inhalt: Niemand darf wegen seines Geschlechtes, seiner Abstammung, seiner Rasse, seiner Sprache, seiner Heimat und Herkunft, seines Glaubens, seiner religiösen oder politischen Anschauungen benachteiligt oder bevorzugt werden. Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden.</p> <p>GG Art. 4 – Religionsfreiheit.  Inhalt: Die Freiheit des Glaubens, des Gewissens und die Freiheit des religiösen und weltanschaulichen Bekenntnisses sind unverletzlich. Die ungestörte Religionsausübung wird gewährleistet.</p> <p><b>Allgemeine Vorschriften über Mietverhältnisse BGB</b>  BGB §§535-555 – Allgemeines über die Mietkonditionen  §535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags  §536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln  §536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels  §536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme  §536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter  §536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels  §537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters  §538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch  §539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters  §540 Gebrauchsüberlassung an Dritte  §541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch  §542 Ende des Mietverhältnisses  §543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund  §544 Vertrag über mehr als 30 Jahre  §545 Stillschweigende Verlängerung des Rechtsverhältnisses  §546 Rückgabepflicht des Mieters  §546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe  §547 Erstattung der im Voraus entrichteten Miete  §548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts  §549 Auf Wohnraumverhältnisse anwendbare Vorschriften  §550 Form des Mietvertrags  §551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten  §552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters  §553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte  §554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen  §554a Barrierefreiheit  §555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe</p>
--	--

	<p>BGB §§556-562 – Vereinbarungen über die Miete  Hierin werden insbesondere die Art und Abrechnung der Betriebskosten, die Miethöhe, die Möglichkeiten der Erhöhung und die Widerspruchsmöglichkeiten des Mieters geregelt.</p> <p>§556 Vereinbarung über Betriebskosten  §556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten  §556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht</p> <p>§557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz  §557a Staffelmiete  §557b Indexmiete  §558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete  §558a Form und Begründung der Mieterhöhung  §558b Zustimmung zur Mieterhöhung  §558c Mietspiegel  §558d Qualifizierter Mietspiegel  §559 Mieterhöhung bei Modernisierung  §559a Anrechnung von Drittmitteln  §559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung</p> <p>§560 Veränderung der Betriebskosten  §561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung</p> <p>BGB §§563-567b – Wechsel der Vertragsparteien  Insbesondere der Todesfall des Mieters und der Wechsel zu einem neuen Vermieter wird geregelt.</p> <p>BGB §§568-574c – Beendigung des Mietverhältnisses  §568 Form und Inhalt der Kündigung  §569 Außerordentliche und fristlose Kündigung aus wichtigem Grund  §570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts  §571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum  §572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung  §573 Ordentliche Kündigung des Mieters  §573a Erleichterte Kündigung des Vermieters  §573b Teilkündigung des Vermieters  §573c Fristen der ordentlichen Kündigung  §573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist  §574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung  §574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch  §574b Form und Frist des Widerspruchs  §574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen</p> <p>BGB §§575-575a – Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit  §575 Zeitmietvertrag  §575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist</p>
--	--

	<p>BGB §§576-576b – Werkwohnungen Besonderheiten bei Werkwohnungen</p> <p>BGB §§577-577a – Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen Regelt die Besonderheiten beim Verkauf von vermieteten Wohnungen. §577 Vorkaufsrecht des Mieters §577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung. Siehe hierzu auch die jeweilige Landeverordnung zur Sperrfrist z.B. Hessen</p> <p>Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRverbG) Art. 6 – Zweckentfremdung von Wohnraum</p> <p>Landesregierungen werden ermächtigt für Gemeinden, in denen die ausreichende Wohnungsversorgung gefährdet ist, Rechtsverordnungen gegen Zweckentfremdung zu erlassen.</p> <p>Viertes Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt - Hartz IV</p> <p><b>Ruhestörung/Lärm</b> Ordnungswidrigkeitengesetz OWiG §117 – unzulässiger Lärm Definition: Was ist Lärm?</p> <p>Gemeindecodesatzung der Stadt Karlsruhe 5/1 §1 Nachtruhe §2 Tonwiedergabegeräte §3 Haus- und Gartenarbeit §4 Gaststätten und Versammlungsräume §5 Haustiere §6 Ausnahmen §7 Ordnungswidrigkeiten</p> <p>Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) – Lärmschutz Insbesondere Begriffsbestimmungen und Immissionsrichtwerte</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) Klassifizierung der Baugebiete – wichtig für Immissionsrichtwerte</p> <p>BGB §1004 Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.</p>
--	---

	<p>BGB §862</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wird der Besitzer durch verbotene Eigenmacht im Besitze gestört, so kann er von dem Störer die Beseitigung verlangen. Sind weitere Störungen zu besorgen, so kann der Besitzer auf Unterlassung klagen.</li> <li>2. Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Besitzer dem Störer oder dessen Rechtsvorgänger gegenüber fehlerhaft besitzt und der Besitz in dem letzten Jahre vor der Störung erlangt worden ist.</li> </ol> <p>Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)</p> <p>DIN 4109/VDI 4100 – Technischer Schallschutz innerhalb des Gebäudes</p> <p>Wohneigentum Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG oder WoEigG)</p> <p>I. Teil – Wohnungseigentum (§§1 - 30)</p> <p>§1 (Begriffsbestimmungen)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Abschnitt: Begründung des Wohnungseigentums (§§2 - 9)</li> <li>2. Abschnitt: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§10 - 19)</li> <li>3. Abschnitt: Verwaltung (§§20 - 29)</li> <li>4. Abschnitt: Wohnungserbbaurecht (§30)</li> </ol> <p>II. Teil – Dauerwohnrecht (§§31 - 42)</p> <p>III. Teil – Verfahrensvorschriften (§§43 - 58)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Abschnitt: Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit in Wohnungseigentumssachen (§§43 - 50)</li> <li>2. Abschnitt: Zuständigkeit für Rechtsstreitigkeiten (§§51 - 52)</li> <li>3. Abschnitt: Verfahren bei der Versteigerung des Wohnungseigentums (§§53 - 58)</li> </ol> <p>IV. Teil – Ergänzende Bestimmungen (§§59 - 64)</p> <p><b>Sozialer Wohnungsbau</b> Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG)</p> <p>WoBindG §8 – Miethöhe hier Kostenmiete Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). Die Kostenmiete ist nach den §§ 8a und 8b zu ermitteln.</p> <p>WoBindG §4, I – Wer ist berechtigt in geförderten Wohnungen zu wohnen Wohnberechtigungsschein, wer kommt als Vertragspartner in Frage</p>
--	--

	<p><b>Wohngeld</b>  Wohngeldgesetz (WoGG)  Das Wohngeld stellt einen Rechtsanspruch dar, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Als nicht zurückzahlender Zuschuss zu den Wohnkosten soll das Wohngeld Mietern von Wohnungen und selbst nutzende Eigentümer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen ermöglichen, die angemessenen Wohnkosten tragen zu können. Das Wohngeld hat indes keine Beschränkung auf ein besonders preisgünstiges und deshalb enges Marktsegment im Wohnungsbestand zur Folge und kann zur Erhaltung und Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen in den Wohnquartieren beitragen. Seit dem 1. Januar 2005 wird das Wohngeld nur noch an Nicht-Transferleistungsbezieher ausbezahlt.</p> <p>Wohngeldverordnung (WoGV)</p> <p><b>Soziales</b>  ALG II (Hartz IV)  II. Sozialgesetzbuch, SGB II Unterabschnitt I – Arbeitslosengeld II  § 22 Leistungen für Unterkunft und Heizung</p> <p><b>Sonstiges</b>  Gemeindecsatzung Stadt Karlsruhe 1/9 – Streu und Räumspflicht des Gehwegs</p> <p>Eine ausführliche Erläuterung der Entwicklung des deutschen Mietrechts findet sich im Anhang: Fokusgebiete.</p>
--	---

### 1.2.1.2 Erläuterung

Alle potentiellen Mieter der Vowo müssen sich in einen Bewerbungsgespräch für eine Wohnung bewerben und gelangen so auf eine Warteliste. Freier Wohnraum wird im Regelfall mit Personen aus dieser Warteliste belegt. Nur im Ausnahmefall werden Personen, z.B. mit besonderer Dringlichkeit, unabhängig von dieser Liste für die Belegung einer Wohnung herangezogen. (Siehe hierzu auch die Ausführungen zur mittelbaren Belegung im Abschnitt G&D PF 1 Kapitalverwertung)

Freifinanzierter Wohnungsbau:

Freifinanzierter Wohnraum sowie Wohnraum, bei dem die Bindungen ausgelaufen sind, unterliegen keinen Restriktionen.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau:

Für öffentlich geförderten Wohnraum gelten gesonderte Bedingungen:

Objekte, die bis zum 31.12.2002 gefördert wurden:

Ausgeschlossen sind alle Personen, welche die Anforderungen an eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (WBS) nicht erfüllen. Ein Wohnberechtigungsschein (WBS) wird dem wohnungssuchenden Haushalt ausgestellt, sofern das anrechenbare Einkommen eine Einkommensgrenze, die sich aus der Personenzahl ergibt, nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze lag zum November 2006

beispielsweise für einen Zwei-Personenhaushalt bei 20.130 Euro und für eine Familie mit zwei Kindern bei 28.700 Euro. Der WBS gilt für ein Jahr und enthält Angaben über die Personenzahl und die maximale Größe der Wohnung, die bezogen werden darf.

Seit 01.01.2003 geförderte Objekte unterliegen den Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) und benötigen einen Bezugsschein. Maßgeblich ist hier die Einhaltung der Einkommensgruppe A, die den Grenzen des allgemeinen Wohnberechtigungsscheines entspricht.

Ein Bezugsschein wird für Wohnungen, die nach dem zweiten Förderweg bis 31.12.2002 gefördert worden sind (nicht öffentliche Mittel), ausgestellt. Hierbei kann die maßgebende Einkommensgrenze des §9 (2) WoFG um bis zu 60% überschritten werden. Für Objekte, die ab dem 01.01.2003 gefördert worden sind, gilt eine 40%-ige Einkommensüberschreitung (Einkommensgruppe B). Der allgemeine Wohnberechtigungsschein (1. Förderweg/Einkommensgruppe A) berechtigt grundsätzlich auch zum Bezug einer Wohnung im 2. Förderweg/Einkommensgruppe B.

Ändert sich das Einkommen der Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung, muss er zum Ausgleich eine Fehlbelegungsabgabe entrichten. Dies gilt für Inhaber von öffentlich geförderten Wohnungen, deren Einkommen die Grenze, die zum Bezug einer staatlich geförderten Wohnung berechtigt, um mehr als 20% übersteigt. Sie beträgt, je nach Einkommenshöhe, zwischen 0,25 und 1,00 Euro/qm Wohnfläche. (Vgl. Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen vom 22.12.1981). Nicht mehr gerechtfertigte Subventionsvorteile - in Form einer preisgünstigen Miete - werden somit durch die Fehlbelegungsabgabe abgeschöpft.

In bestimmten Zeitabschnitten werden die Einkommensverhältnisse aller Sozialwohnungsinhaber geprüft. Es wird so ermittelt, ob die Einkommensgrenze, deren Einhaltung für den Bezug der Sozialwohnung maßgebend war, inzwischen um einen bestimmten Prozentsatz überschritten wird. Auf Inhaber von Wohnungsfürsorgewohnungen finden dieselben Vorschriften Anwendung.

Die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe sind für die soziale Wohnraumförderung zweckgebunden. Bei erneut veränderten Bedingungen kann sich die Fehlbelegungsabgabe verändern.

Eine Besonderheit ergibt sich durch die Einführung der Arbeitsmarktreform Hartz IV im Zusammenhang mit dem Begriff des angemessenen Wohnraums bei der Übernahme der Wohnkosten durch die entsprechenden Stellen der öffentlichen Verwaltung. Im Sozialgesetzbuch heißt es dazu: „Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.“<sup>1</sup> Die ungenaue Definition des Gesetzgebers führte bereits zu mehreren Klagen bis vor das Bundessozialgericht (Az.: B 7b AS 18/06 R, Az.: B 7b AS 2/05 R und Az.: B 7b AS 10/06 R). Bisher sind jedoch noch immer keine konkreten Werte für die Angemessenheit des Wohnraums definiert worden. In den Urteilsbegründungen des Bundessozialgerichts heißt es dazu lediglich: „Als Vergleichsmaßstab ist der Wohnungsstandard am konkreten Wohnort heranzuziehen“. Somit ist die Frage der Abgemessenheit weiter ungeklärt. Im Quartier der Fallstudie mussten aufgrund dieser Änderung bereits mehrere Mieter Ihre Wohnung aufgeben.

---

<sup>1</sup> Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) - Grundsicherung für Arbeitsuchende; § 22 Leistungen für Unterkunft und Heizung

Die besondere soziale Bedeutung der Wohnung veranlasste bereits die Politiker der Weimarer Zeit für die Bevölkerung ein Recht auf Wohnung einzuräumen. So hieß es in Artikel 155 der Weimarer Verfassung<sup>2</sup>: „Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen in einer Weise überwacht, die Missbrauch verhütet und dem Ziele zustrebt, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern.“

Im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland gibt es allerdings keinen Hinweis, aus dem sich ein Grundrecht auf Wohnraum ableiten lässt. Der besonderen Bedeutung der Wohnung für die freie Entfaltung jedes einzelnen wird jedoch mit dem Artikel 13 des Grundgesetzes Rechnung getragen.

Für die Bewertung des Regimes bedeutet dies, dass die Nutzung seit der Einführung der Mietrechtsgesetze in den 70er Jahren ausreichend reguliert ist. Auch wenn einige kleinere Probleme in Form von internen homogenen Effekten festzustellen sind, lässt sich kein nennenswerter Nutzungskonflikt verzeichnen. Die in der Beschreibung angegebenen Schwierigkeiten durch Vandalismus werden an der jeweils auftretenden Stelle in den anderen Gütern und Dienstleistungen behandelt.

---

<sup>2</sup> Weimarer Verfassung, Fünfter Abschnitt – Das Wirtschaftsleben, Artikel 155

### 1.2.1.3 W 2 Innenraumklima und Ausstattung

<b>W 2</b>	<b>Innenraumklima und Ausstattung</b>
	Das G&D W 2 umfasst alle Dienstleistungen, die zu einer behaglichen Wohnnutzung nötig sind.
<b>Nutzungsakteure</b>	Mieter
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Nicht-Mieter des Bestands
<b>Betroffene Akteure</b>	Mieterverbände wie z.B. der Mieterverein
<b>Intendierte Nutzung</b>	Behagliches Wohnen durch die Nutzung verschiedener Dienstleistungen wie Heizung, Warmwasser, Trinkwasser, Strom, Abwasserentsorgung, Müllentsorgung etc.
<b>Modalität</b>	<p>Je nach Dienstleistung haben die Mieter regelmäßigen oder dauerhaften Zugang zu diesen Dienstleistungen während ihrer Mietzeit.</p> <p>Im Falle der Heizung ist die Situation je nach Heizungssystem unterschiedlich. Im Rintheimer Feld befinden sich derzeit zwei verschiedene Heizsysteme. Der Großteil der Gebäude besitzt Zentralheizungen. In diesem Fall ist die Nutzung der Dienstleistung sowohl jahreszeitlich – in der Heizperiode – als auch tageszeitlich – Nachtabsenkung – eingeschränkt. Einige Gebäude der Zeilenbebauung entlang der Heilbronnerstraße sind bis heute mit Einzelöfen ausgestattet. In diesen Wohnungen ist die Nutzung der Heizungsanlage dauerhaft zu jeder Jahres- und Tageszeit uneingeschränkt möglich.</p>
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	<p><b>Exzessive Nutzung</b></p> <p>Die exzessive Nutzung einer der o.g. Dienstleistungen ist aus ökologischer Sicht grundsätzlich als missbräuchlich anzusehen, da die übermäßige Nutzung der Heizung zu einem Mehrverbrauch der natürlichen Ressourcen führt und somit eine zusätzliche Belastung der Umwelt ist.</p> <p>Ob die exzessive Nutzung vom ökonomischen Standpunkt aus betrachtet als missbräuchliche Nutzung anzusehen ist, ist abhängig von der Art der Abrechnung der Dienstleistung. Sofern die Abrechnung verbrauchsgenau erfolgt, wird die exzessive Nutzung in der Regel nicht als missbräuchlich angesehen, da dem Verursacher die Kosten entstehen. Wird jedoch mittels einer Umlageabrechnung, z.B. über Quadratmeter oder Anzahl der Personen, abgerechnet, geht die exzessive Nutzung eines Einzelnen zu Lasten der Hausgemeinschaft und ist daher mit Blick auf die Gebührengerechtigkeit missbräuchlich. Aus ökologischer Sicht ist diese Art der Gebührenberechnung grundsätzlich problematisch, da sie den Nutzern keine ökonomischen Anreize zu einer sparsamen Nutzung gibt.</p> <p><b>Fehlnutzung</b></p> <p>Die Fehlnutzung der verschiedenen Dienstleistungen ist eine oftmals zu beobachtende Art der missbräuchlichen Nutzung. Hierzu zählen z.B. ein falsches Lüftungsverhalten mit der Folge von Schimmelbildung, das unerlaubte Einleiten von Fremd- und Giftstoffen in die Kanalisation sowie die Fehlbenutzung der Müllsammelanlagen. In der Fallstudie trifft Letzteres insbesondere bei</p>

	<p>Personen mit Migrationshintergrund zu. Hier ist zu beobachten, dass sich verhältnismäßig zur Gesamtheit der Bewohner des Viertels besonders viele Fehlbenutzungen feststellen lassen.</p> <p>Nicht-Bezahlen der Rechnung Ein weiterer Missbrauch ist die Nutzung der Dienstleistung ohne Entgelt-Entrichtung. Hierbei handelt es sich jedoch in den seltensten Fällen um eine mutwillige Verweigerung der Zahlung, sondern in der Regel um eine finanzielle Notlage der Mieter.</p>
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	<p>Sämtliche Nutzungen der G&amp;D-Kategorie ME (Energie, Wasser, Abwasser, Abfall) sind zur Nutzung dieses G&amp;D komplementär.</p> <p>Die Nutzung dieses G&amp;D ist durch die stetig steigenden Wohnnebenkosten zur Nutzung des G&amp;D PF 1 Kapitalverwertung durch den Akteur Bestandseigentümer rivalisierend geworden. Die zunehmende Belastung durch steigende Wohnnebenkosten begrenzt das Kapitalverwertungspotential des Eigentümers - in Form von Mieteinnahmen - erheblich.</p>
<b>Effekte</b>	<p><b>Ökologisch</b> Für die Nutzung dieses G&amp;D werden natürliche Ressourcen wie Wasser, fossile Energieträger etc. genutzt und Emissionen freigesetzt. Die exzessive Nutzung dieses G&amp;D ist daher besonders problematisch. Auch die Umlageabrechnung ist aus oben genanntem Grund ökologisch negativ zu bewerten.</p> <p><b>Ökonomisch</b> Der Anteil der Betriebskosten an der Gesamtmiete ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Aktuell liegt er im Bundesdurchschnitt bei insgesamt rund 40%.</p> <p><b>Intern homogen</b> Insbesondere die Abrechnung über Umlageverteiler kann bei missbräuchlicher Nutzung zu Ungerechtigkeiten bei der finanziellen Belastung der einzelnen Mietparteien führen.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Land Baden-Württemberg Betriebskostenverordnung (BetrKV) basiert auf den Regelungen des § 27 II. Berechnungsverordnung sowie der Anlage 3 zur II. Berechnungsverordnung und löst diese als gesonderte Definition der Betriebskosten ab. Die Heizkostenverordnung (HeizkostenV) ist eine Rechtsverordnung, die die Abrechnung über die Heizkosten und Warmwasser im Mietverhältnis und im Wohnungseigentümergehörnis regelt. Die II. Berechnungsverordnung (II. BV) ist eine Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist. Der Anwendungsbereich der II. BV ist zunächst der soziale Wohnungsbau sowie der steuerbegünstigte freie Wohnungsbau.</p> <p>Verträge Mietvertrag Lieferverträge mit dem Energieversorger (Strom, Gas)</p>

### **1.2.2 Erläuterung**

Das Innenraumklima und die Ausstattung als G&D bilden die Grundlagen, um die Wohnung bewohnbar zu machen. Dazu gehören Heizung, Elektrizität, Wasser- und Abwasserversorgung sowie die dazugehörigen Ausstattungsgegenstände. Die Kosten für die Nutzung dieses G&D werden in der Regel separat von den Mietkosten in Form einer Betriebskostenabrechnung aufgestellt.

Welche Kostenarten als Betriebskosten gesetzlich anerkannt sind, ist abschließend in der Betriebskostenverordnung und in der Heizkostenverordnung geregelt. Es kann mietvertraglich vereinbart werden, dass die "kalten" Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser) als angemessene Vorauszahlungen oder als Pauschale ausgewiesen werden (§ 556 BGB). Möglich ist auch die Vereinbarung einer Inklusivmiete, in der die kalten Betriebskosten in Teilen oder in Gänze in der Miete enthalten sind und keine gesonderte Ausweisung der kalten Betriebskosten erfolgt. Wurde nichts anderes vereinbart, sind die kalten Betriebskosten grundsätzlich anteilig nach der Wohnfläche umzulegen (§ 556a BGB). Bei einem erfassten Verbrauch (z.B. für Kaltwasser) sind die entsprechenden Betriebskosten nach einem Maßstab umzulegen, der dem Verbrauch Rechnung trägt. Die Erfassung und Abrechnung der Kosten für Zentralheizung und Warmwasser müssen sich nach der Heizkostenverordnung richten. Diese sieht vor, dass an allen Heizkörpern Geräte zur Wärmeerrfassung angebracht sein müssen, damit die Kosten gerechter verteilt werden und ein finanzieller Anreiz zur Einsparung von Heizenergie besteht. Dies gilt analog auch bei zentraler Warmwasserversorgung. Die anfallenden Heiz- und Warmwasserkosten müssen jedoch nur zu mindestens zu 50 % "verbrauchsabhängig" abgerechnet werden. Der Vermieter kann diesen Prozentsatz aber eigenverantwortlich bis auf 70 % festlegen. Wenn alle betroffenen Mieter zustimmen, kann dieser Satz sogar auf 100 % gesteigert werden. In Ausnahmefällen ist der Vermieter von der Pflicht, Wärmeerrfassungs-Geräte anzubringen, befreit. Zum Beispiel dann, wenn die "Zähler" nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten angebracht werden können. Im Sinne eines Kostenanreizes zur Verringerung des Energie- und Wasserverbrauchs sollte der Anteil der verbrauchsabhängig abgerechnet wird weiter erhöht werden.

Es zeigt sich, dass zwar die Abrechnung der Nutzungsgebühren sehr stark reguliert ist, nicht jedoch die Nutzung selbst. Es gibt keine Regulierung, welche aus ökologischen Gründen die Intensität der Nutzung einschränkt. Auch gibt es keine Regulierung, die eine Mindestnutzung, z.B. der Heizung, in den Wintermonaten vorschreibt.

Zeitweilige Einschränkungen der Nutzung z.B. der Wasser- oder Stromversorgung, wie sie besonders im Hochsommer in Südeuropa oder seit längerer Zeit in Kalifornien häufiger vorkommen, sind hier nicht bekannt.

Die zunehmende Steigerung der Wohnnebenkosten belastet die Kapitalverwertungsmöglichkeiten des Bestandseigentümers. Den Mietern steht zur Nutzung der beiden G&D Wohnnutzung und Ausstattung nur ein Gesamtgeldbetrag zu Verfügung. Hiervon muss ein zunehmender Teil für die Nutzung des G&D Ausstattung aufgewendet werden. Im langjährigen Vergleich verteuerten sich die warmen Betriebskosten von 2000 bis 2006 im Bundesdurchschnitt um rund 53 Prozent. Die Steigerung bei den Nettokaltmieten sowie bei den kalten Betriebskosten lag mit 7 und 11 Prozent deutlich darunter.

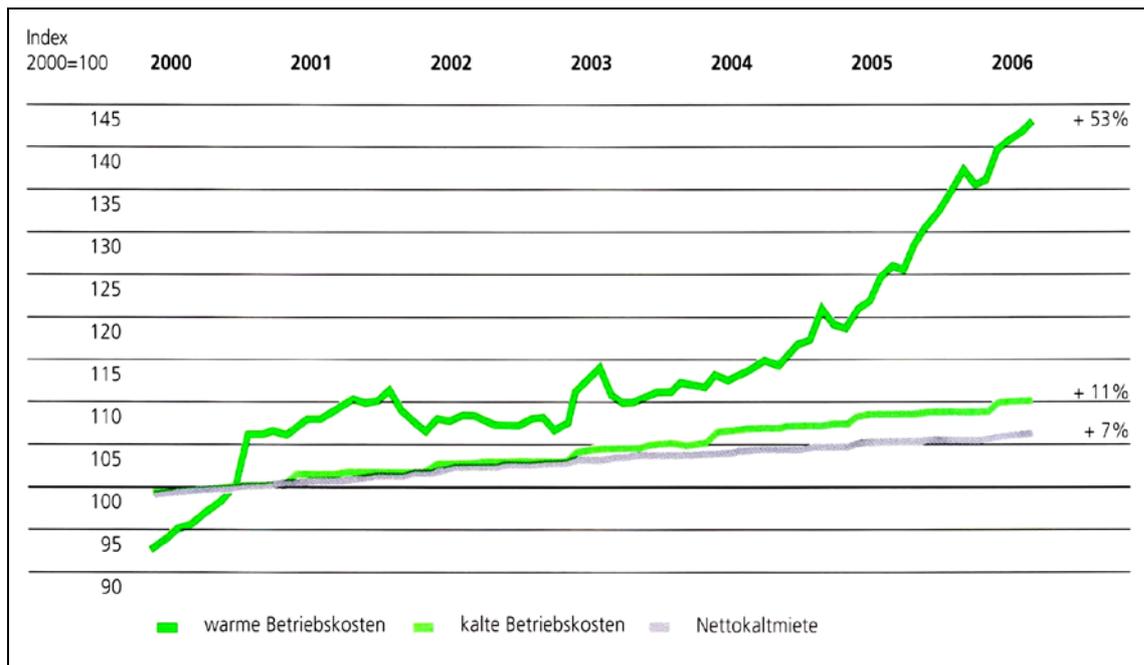


Abb. 1.0.1: Entwicklung der Kosten für das Wohnen [GDW 2007]<sup>3</sup>

Für die Bewertung des institutionellen Regimes sind zwei Dinge entscheidend. Erstens ist die Nutzung nicht ausreichend reguliert. Es gibt weder eine Maximal- noch eine Mindestnutzungsregelung. Zumindest eine Regulierung der Nutzungsobergrenze wäre im Sinne einer Reduzierung des Energieverbrauchs aus ökologischer Sicht wünschenswert. Gleichzeitig besteht ein Widerspruch in den Politiken, da es keine Verpflichtung zur vollständig verbrauchsabhängigen Abrechnung gibt, was allgemeinen Umweltschutzpolitiken widerspricht, welche eine drastische Reduzierung des Energieverbrauchs in Deutschland fordern. Hinzu kommt seit der Einführung der Ökosteuer das Problem, dass hiermit eine Umweltschutzpolitik zur Reduzierung des Energieverbrauchs verfolgt werden soll, gleichzeitig die Mieter aber nur bedingt die nötigen Eigentumsrechte besitzen, um ihren Energieverbrauch zu senken.

<sup>3</sup> auf Basis von: Statistisches Bundesamt Fachserie 17, Reihe 7 Verbraucherpreisindex

1.2.3 NW **Nicht-Wohnnutzung**  
 1.2.3.1 NW 1 **Nicht-wohndienliche Flächen**

NW 1	<b>Nicht-wohndienliche Flächen</b>
	Unter der Nutzung des G&D NW 1 wird die Nutzung nicht-wohndienlicher Flächen für z.B. Läden, Kindergärten, Schulen und Restaurants verstanden.
<b>Nutzungsakteure</b>	Kindergärten Läden Gewerbetreibende, im untersuchten Fall Steuerberater, freie Künstler  Im Rintheimer Feld befinden sich eine Grund- und Hauptschule sowie eine Realschule, die jedoch nicht Mieter von Räumlichkeiten der Volkswohnung sind und damit dieses G&D nicht nutzen. Allerdings nutzen sie das G&D UF3 Nachfrage an institutionellen Dienstleistungen.
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	– Ausgeschlossen ist störendes Gewerbe (durch Lärm, Geruchsbelästigung etc.)
<b>Betroffene Akteure</b>	Landesjugendamt (für die Erteilung der Betriebserlaubnis) Verbände (Kommunalverband für Jugend und soziales Baden-Württemberg)
<b>Intendierte Nutzung</b>	Anmietung von Räumen zum Betrieb eines Kindergartens für Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren Anmietung von Räumen zum Betrieb eines Gewerbes
<b>Modalität</b>	Unbefristeter Mietvertrag über die Vermietung von Gewerberäumen. Abgesehen von dem Zusatz „zum Betrieb eines Kindergartens“ gibt es keine Hinweise auf gesonderte Rechte und Pflichten, die in Bezug auf die Nutzung der Räume oder der Gemeinschaftsflächen als Kindergarten stehen. Unbefristeter Mietvertrag über die Vermietung von Gewerberäumen
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Missbräuchliche Nutzungen sind alle Nutzungen, die gegen den Mietvertrag und/oder gegen die Hausordnung verstoßen. In der Fallstudie wurden keine Missbräuchlichen Nutzungen genannt
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	selbstständige Lebensführung zu ermöglichen, und ist damit komplementär zur Nutzung des G&D W 1 Wohnnutzung durch die Mieter.  Bestandseigentümer VoWo PF 1 Kapitalverwertung Durch die Nutzung wird nicht nur der Leerstand der Räume vermieden, sondern auch das Dienstleistungsangebot im Gebiet erweitert, was den ökonomischen Wert des Gebiets steigert, und so eine komplementäre Nutzung zum G&D PF 1 Kapitalverwertung darstellt. UF 3 Nachfrage an institutionellen Dienstleistungen – Akteur Geschäftstreibende UF 4 Nachfrage an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe - Akteur Gruppen, Vereine Die Nutzung des G&D NW 1 Nicht-wohndienliche Nutzflächen ist in der in vielen Fällen komplementär zur Nutzung der G&D UF 3 Nachfrage an kollektiven institutionellen Dienstleistungen sowie G&D UF 4 Nachfrage an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe.

	Geschäftsleute und Gruppen wie Vereine, die nichtwohndienliche Nutzflächen mieten, nutzen auch gleichzeitig den durch die Bewohner des Bestands erzeugten Bedarf an diversen G&S.
<b>Effekte</b>	<p>Ökonomisch</p> <p>In diesem Fall wird durch die Umnutzung der Räume als Gewebeflächen der Leerstand der Räumlichkeiten vermieden. Damit, und mit der Aufwertung des Gebiets durch ein erweitertes Dienstleistungsangebot, entsteht ein positiver ökonomischer Effekt.</p> <p>Ökologisch</p> <p>Die räumliche Nähe der Angebote verringert das Verkehrsaufkommen und damit die Umweltbelastungen, die mit dem Verkehr verbunden sind oder aus ihm resultieren.</p> <p>Sozial</p> <p>Die Nutzung von nicht-wohndienlichen Flächen für Schulen und Kindertagesstätten führt zu einer räumlich nahen Versorgung des Gebiets mit sozialer Infrastruktur. Obwohl diese Art von Infrastruktur üblicherweise von den Gemeinden bereitgestellt wird, ist die zusätzliche Versorgung von hohem Nutzen. Als der Kindergarten aus der Taufe gehoben wurde, herrschte ein Mangel an Kindergartenplätzen, der heute beseitigt ist. Derzeit besteht allerdings ein Mangel an Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren, der in absehbarer Zeit von der öffentlichen Hand nicht behoben werden kann. Somit ist die Bereitstellung von Flächen für eine nichtwohndienliche Nutzung ein entscheidender Beitrag zur Erweiterung des Dienstleistungsangebots des Bestands. Auch die Nutzung nicht-wohndienlicher Flächen als Läden, Cafés, Restaurants etc. leistet einen wichtigen sozialen Beitrag, da diese Nutzungen soziale Kontakte der Bewohner ermöglichen und/oder fördern. Zugleich können diese für das Quartier identifikationsfördernd wirken</p> <p>Kulturell</p> <p>Die Bereitstellung von nicht-wohndienlichen Nutzflächen des Bestands für Handwerksbetriebe (Bäcker, Friseur etc.), die einen - durch die Bewohner hervorgerufenen - Bedarf decken, leistet einen Beitrag zur Bewahrung handwerklicher Kenntnisse und Fähigkeiten.</p> <p>Nicht wohndienliche Flächen sind die Grundlage der Stadtidee, also der räumlichen Nähe von Wohnen und Arbeiten, und der Versorgung mit Infrastruktur des täglichen Bedarfs.</p>

<b>Regulierungen</b>	Land Baden-Württemberg Kindergartengesetz Landesbauordnung  Stadt Karlsruhe Bebauungsplan und BauNVO  Verträge Mietverträge Hausordnung Sonstige  Für die Betriebserlaubnis einer Kindertageseinrichtung ist §45 SGB VIII maßgeblich.  Die Landesjugendämter sind Kontaktstellen für die Erteilung einer Betriebserlaubnis.  Es gibt keine bundeseinheitliche Regelung.
----------------------	---

#### 1.2.3.1.1 Erläuterung

Im räumlichen Gebiet der Fallstudie gibt es zwei Schulen (Heinrich-Köhler-Grund- und Hauptschule und Tulla Realschule) sowie zwei Kindergärten (evangelischer Kindergarten „Zum guten Hirten“ und katholischer Kindergarten „St. Martin“), die sich jedoch nicht im Bestand der Volkswohnung befinden. Des Weiteren befindet sich im Rintheimer Feld ein Ladenzentrum mit mehreren Geschäften, einem Café und einer Polizeistation, die ebenfalls nicht zum Bestand der Volkswohnung gehören.

Im Bestand der Volkswohnung auf dem Rintheimer Feld befinden sich in den Erdgeschosszonen der Hochhäuser Räume, die nicht zum Wohnen genutzt werden. In einem Gebäude wurden diese ehemals als Gemeinschaftsräume vorgesehenen Räumlichkeiten, von einem Verein für die Nutzung als Kindergarten angemietet

Missbräuchliche Nutzungen seitens des Kindergartens sind nicht benannt worden.

Der Kindergarten befindet sich im Erdgeschoss eines Wohnhochhauses. Es kommt vor, dass Mieter der darüber liegenden Stockwerke Gegenstände in den vom Kindergarten genutzten Außenbereich fallen lassen.

Da der Kindergarten über einen eigenen Eingang verfügt, gibt es keine Rivalitäten mit dem G&D NW 3 „Funktionale Innenraumflächen“ in der Nutzung der funktionalen Räume wie dem Eingangsbereich und dem Treppenhaus.

Obwohl der Kindergarten auch die gemeinschaftlichen Außenanlagen (G&D NW 4), wie etwa den Spielplatz, nutzt, gibt es diesbezüglich keine Rivalitäten mit anderen Mietern. Dies ist in besonderem Maße erstaunlich, da es über die Nutzung der Außenanlagen keine gesonderte Regelung gibt, und die Nutzung des Außenraums durch Kinder aufgrund des entstehenden Lärms bekanntermaßen in vielen Fällen zu Problemen führen kann.

Der Kindergarten hat einen Teil des Außenraums eingezäunt, was grundsätzlich eine Rivalität mit der Nutzung des G&D NW 4 „Kollektivnutzung Außenraum“ darstellt, da die

Kollektivnutzung in diesem Bereich eingeschränkt ist. Im vorliegenden Fall gibt es jedoch, sowohl nach Aussagen des Eigentümers als auch des Kindergartens, diesbezüglich keine Beschwerden der anderen Mieter. Ein Grund für das Ausbleiben einer Beschwerde könnte der insgesamt sehr großzügige und begrünte Außenraum sein.

Grundsätzlich kann die Nutzung nicht-wohndienlicher Flächen durch störendes Gewerbe die Nutzung der G&D W 1 Wohnnutzung sowie der G&D PF 1 Kapitalverwertung beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist störendes und Lärm verursachendes Gewerbe von der Nutzung der Räume ausgeschlossen (s. ausgeschlossene Akteure).

Die Nutzung dieses G&D wurde durch die Schließung der Gemeinschaftsräume und damit durch die Einstellung der Nutzung des G&D NW 2 Kollektiv genutzte Innenraumflächen erst möglich. Der Zeitpunkt der Umnutzung liegt innerhalb der Zeitspanne von 1990 bis 2007. Um diese Veränderung jedoch mittels der vereinfachten Periodisierung bei der Bewertung des institutionellen Regimes abbilden zu können, wird der tatsächliche Zeitpunkt an die Zeitgrenze der Bewertungstabelle vorverlegt. Konflikte sind bei der Nutzung keine zu beobachten.

### 1.2.3.2 NW 2 Kollektiv genutzte Innenraumflächen

NW 2	Kollektiv genutzte Innenraumflächen
	Bei der Nutzung des G&D NW 3 handelt es sich um Räume, die für eine kollektive Nutzung vorgesehen sind, wie z.B. Gemeinschaftsräume.
<b>Nutzungsakteure</b>	Mieter (generell)  In der Fallstudie Rintheimer Feld sind derlei Räume verschlossen und nicht zur Nutzung freigegeben.
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Nicht-Mieter
<b>Betroffene Akteure</b>	-
<b>Intendierte Nutzung</b>	Nutzen der Gemeinschaftsräume durch die Mieter des Hauses zum Treffen, Spielen, Feiern.
<b>Modalität</b>	Dauerhafte Nutzung während der Mietzeit, wobei die Nutzung der Gemeinschaftsräume im Mietvertrag und der Hausordnung geregelt wird.
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Die missbräuchliche Nutzung dieser Räume bedingt die Tatsache, dass sie heute nicht mehr als Gemeinschaftsräume zur Verfügung stehen. Aus dieser Erfahrung heraus plant die VoWo bei Neubauten keine Gemeinschaftsräume mehr.
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Rivalisierende Nutzungen Bestandseigentümer VoWo PF 1 Kapitalverwertung  Komplementäre Nutzungen Mieter W 1 Wohnnutzung Gemeinschaftlich genutzte Räume können das originäre Angebot des Bestands für die Mieter (reine Wohnnutzung) positiv ergänzen.
<b>Effekte</b>	Ökonomisch In einer funktionierenden Anlage kann das zusätzliche Angebot zu einem erhöhten Wohnwert und damit auch zu einem ökonomischen Mehrwert führen. In der Fallstudie produzierten jedoch insbesondere der unachtsame Umgang sowie die gewaltsame Zerstörung des Gemeinschaftseigentums hohe Kosten und hatten damit einen negativen ökonomischen Effekt.  Ökologisch Die durch Vandalismus verkürzte Lebensdauer der Bauteile führt zu größeren Energie- und Stoffströmen.  Sozial Verschlossene Gemeinschaftsräume bieten keine Möglichkeit der sozialen Kontakte innerhalb der Bewohnerschaft, was im Umkehrschluss allerdings nicht bedeutet, dass offene Gemeinschaftsräume zwangsläufig zu sozialen Kontakten und einer stabileren Nachbarschaft führen. Bei verstärkter missbräuchlicher Nutzung kehrt sich der positive soziale Effekt um, denn Lärmbelästigung und Zerstörung der Gemeinschaftsanlagen führen zu Spannungen innerhalb der Mieterschaft.

	<p><b>Intern Homogen</b> Die missbräuchliche Nutzung der Räumlichkeiten führte zu großen Spannungen in der Mieterschaft. Aus diesem Grund wurden die Räume verschlossen und die Nutzung eingestellt.</p> <p><b>Intern Heterogen</b> Die missbräuchliche Nutzung führte zu einem erhöhten Bewirtschaftungsaufwand des Eigentümers, der diesen nicht abrechnen konnte. Trotz großer Bemühungen, wie Zugangskontrollen durch die zentrale Verwahrung der Schlüssel, konnte die missbräuchliche Nutzung nicht beseitigt werden.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Verträge Mietvertrag Hausordnung</p>

### 1.2.3.2.1 Erläuterung

In den Punkt- und Hochhäusern der Siedlung sind bis heute Gemeinschaftsräume oder Mehrzweckräume zumeist in den Keller- und Erdgeschossen vorhanden, die von Beginn an als Gemeinschaftsräume geplant waren. Ende der 1990er Jahre war die zunehmende missbräuchliche Nutzung, von der Lärmbelästigung bis zur mutwilligen Zerstörung, Grund für die Schließung dieser Räume. Bis zur Schließung war jeder Mieter zur Nutzung der Räume berechtigt. Die Räume waren abgeschlossen, und der Schlüssel war über das Stadtteilbüro der VoWo zu bekommen. Zeitgleich mit der Schließung des Stadtteilbüros wurde die Nutzung dieser Räume als Gemeinschaftsräume jedoch aufgegeben. Die Räume stehen heute leer oder werden als Gewerberäume für Kindergärten, Gewerbetreibende oder als Ateliers vermietet.

In diesem Fall zeigt sich besonders deutlich, dass obwohl die Nutzung des G&D eindeutig und ausreichend reguliert wird, die Nutzung auf Grund der missbräuchlichen Nutzung nicht dauerhaft möglich ist. Ursache hierfür ist demnach nicht die fehlende oder nicht ausreichende Regulierung, sondern die fehlende Macht zur Durchsetzung der Einhaltung dieser Regulierung. Dieser wiederum beruht auf einer Inkohärenz zwischen den Verträgen, in diesem Fall dem Mietvertrag, und einer öffentlichen Politik. Obwohl die Nutzung und damit auch die Konsequenzen, die aus einer missbräuchlichen Nutzung resultieren, über den Mietvertrag und die Hausordnung geregelt sind, fehlt der Volkswohnung die notwendige Macht zur Durchsetzung der Regulierung, aufgrund ihres speziellen Auftrags, Bevölkerungsgruppen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt zu behausen. Damit ergibt sich für die Volkswohnung ein anderer Handlungsspielraum wie für ein freies Wohnungsunternehmen. Sie beherbergt damit nicht nur mehr potentiell schwierige Mieter, sondern ist auf Grund ihres Auftrags und ihrer Marktstellung auch in Ihren Sanktionsmaßnahmen gegenüber vertragsbrüchigen Mietern eingeschränkt. Von der Hauptgesellschafterin, der Stadt Karlsruhe, wird von der Volkswohnung erwartet, dass sie andere Lösungen zu Behebung eines Konflikts findet, als den Mietern ihren Mietvertrag zu kündigen. Aus diesem Grund gibt es bei einigen - im Wesentlichen die Kollektiv-Nutzung betreffenden G&D - das Problem der Durchsetzung der Regulierungen, da das entscheidende Machtinstrument die Wohnraumkündigung beschnitten ist. Diese Erwartungshaltung der Gesellschafter ergibt sich aus einer gesamtwirtschaftlichen Betrachtung. In vielen Fällen ist das Risiko eines schwerwiegenden sozialen Abstiegs und damit einhergehend enormen volkswirtschaftlichen Kosten bei einer Wohnraumkündigung so hoch, dass es gesamtwirtschaftlich günstiger ist, die Kosten, die durch eine missbräuchliche Nutzung

entstehen, zu tragen. Obwohl es schriftlich fixierte Hinweise für diese besondere Handlungsstrategie der Volkswohnung gibt<sup>4</sup>, handelt es sich bei der von den Gesellschaftern formulierten Handlungsanleitung nicht um eine explizite Schutzpolitik. Im Rahmen der Beschreibung des Regimes kann diese jedoch als Schutzpolitik verstanden werden.

### 1.2.3.3 NW 3 Funktionale (kollektiv genutzte) Innenraumflächen

NW 3	Funktionale (kollektiv genutzte) Innenraumflächen
	Die Nutzung des G&D NW 3 umfasst sämtliche Flächen mit funktionalem Zweck, die für den Bestand unabdingbar sind. Dazu zählen Erschließungsflächen, wie Treppenhäuser, Aufzüge etc., aber auch Technikräume, Heizungsräume usw.
<b>Nutzungsakteure</b>	Erschließungsflächen Mieter und andere Personen mit Zutritt zum Gebäude (u.a. Hausmeister, Reinigungsdienste, Sicherheitsdienste, Rettungsdienste etc.).  Technikfläche Alle Personen mit einem berechtigten Interesse für das Betreten dieser Räume.
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Personen ohne Zugang zum Haus. Im Falle von verschlossenen Räumen, Personen ohne Zugang zum Schlüssel. Besonders bei den Technikräumen stellt sich die Frage, wer ein berechtigtes Interesse am Zutritt zu diesen Räumen hat, und wie und von wem sich die Legitimation dieser Personen prüfen lässt.
<b>Betroffene Akteure</b>	Versicherungen
<b>Intendierte Nutzung</b>	Nutzen der funktionalen Innenraumflächen zur Erschließung. Zutritt zu den Technikräumen für die Wartung oder die Ablesung von Zählern.
<b>Modalität</b>	Dauerhaft und uneingeschränkt (24 Stunden am Tag) Zeitweise je nach Akteur auch zeitlich eingeschränkt. In Notfällen muss der Zutritt jederzeit möglich sein
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Nichterfüllung der zur Nutzung gehörenden Pflichten wie beispielsweise das Reinigen des Treppenhauses.  Generell: Mutwillige Zerstörung Lagerung von Müll und anderen Gegenständen Lärm verursachende Tätigkeiten
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Reinigungsdienste PF 3 Arbeitsverwertung. Reinigen die Mieter ihre funktionalen kollektiv genutzten Flächen selbst, besteht im Sinne des Forschungsdesigns eine Rivalität mit der Nutzung des G&S PF 3 Arbeitsverwertung, da keine Akteure das G&D Arbeitsverwertung nutzen können. Reinigungs-dienste PF 3 Arbeitsverwertung, Mieter W 1 Wohnnutzung  Eine weitere schwerwiegende Rivalität entsteht zwischen dem G&S

<sup>4</sup> So heißt es in §2 des Gesellschaftsvertrags: (...) Dabei sind im Besonderen auch Wohnungssuchende zu berücksichtigen, die aufgrund ihrer persönlichen Verhältnisse oder Umstände Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben.

	<p>PF 3 Arbeitsverwertung und dem G&amp;S W 1 Wohnnutzung zu einem sozialverträglichen Preis, da die Nebenkosten durch die Vergabe der Reinigung steigen. Aus diesem Grund vergibt die VoWo auch bei Problemen in der Durchführung der Hausordnung die Reinigung nicht an Dritte.</p> <p>Mieter W 1 Wohnnutzung Die Beschränkung der Nutzergruppe der funktionalen kollektiven Innenflächen kann eine Einschränkung der Nutzung des G&amp;D W 1 Wohnnutzung zur Folge haben, die als Rivalität gewertet werden kann.</p> <p>Über das Abschließen der Außentüre zur Nachtzeit wird unter Sicherheitsgesichtspunkten versucht, den Personenkreis zu dieser Zeit einzuschränken. Gleichzeitig wird damit die Nutzung für berechtigte Personen (Mieter) eingeschränkt. Zudem ist damit möglicherweise die Wohnnutzung eingeschränkt, da Ausstattungsgegenstände, wie ein automatischer Türöffner, nicht mehr nutzbar sind. Gerade im Notfall ist die Einschränkung des Zugangs zum Gebäude problematisch, da der Zugang sowohl von außen (Notarzt, Feuerwehr, Polizei) als auch von innen (z.B. im Brandfall) eingeschränkt ist.</p> <p>Mieter W 2 Innenraumklima und technische Ausstattung Für die Technikräume stellt sie die Frage der Zugangskontrolle ebenso. In Notfällen muss der Zugang zu jeder Tages- und Nachtzeit möglich sein, während gleichzeitig Unbefugten der Zutritt verwehrt werden muss. Im Gegensatz zu den Verkehrsflächen besteht hier jedoch hauptsächlich die Frage der Legitimationsprüfung. Wer hat ein Zutrittsrecht und wie wird es geprüft?</p>
<b>Effekte</b>	<p>Ökonomisch Der unsorgsame Umgang mit den Gemeinschaftsflächen, sowie gegebenenfalls die Verweigerung der Reinigung, können zu einer schnelleren Abnutzung der Bauteile und damit zu einem schnelleren Wertverlust des Gebäudes führen.</p> <p>Gehen die Mieter den Reinigungspflichten nicht nach, ist es grundsätzlich möglich, für die Reinigung der technischen Flächen, externe Dienstleister heranzuziehen, und die so entstehenden Kosten auf die Mieter umzulegen. Dies führt zu einem erhöhten Bewirtschaftungsaufwand und damit zu einer erhöhten Miete.</p> <p>Intern homogen Die Frage der Zugangsberechtigung zu den Verkehrsflächen kann zu großen Spannungen zwischen den Mietern sorgen.</p> <p>Mit der Nutzung der Verkehrsflächen ist auch eine Verpflichtung zur Reinigung enthalten. Das Erfüllen der Reinigungsverpflichtung funktioniert in vielen Fällen nicht und führt so zu Problemen innerhalb der Mieterschaft.</p>

	Intern heterogen Das o.g. Problem kann ebenso zu Spannungen zwischen Vermieter und Mieter führen.
<b>Regulierungen</b>	Verträge Mietvertrag Hausordnung

### 1.2.3.3.1 Erläuterung

#### 1.2.3.3.1.1 Reinigung der kollektiven Flächen

Wird das Reinigen der Verkehrsflächen von einem Reinigungsdienst übernommen, werden die Kosten auf die Mieter umgelegt, was zu einer Erhöhung der Mietkosten führt. Da es der Wunsch der Volkswohnung sowie ihrer Hauptgesellschafterin ist, an dieser Stelle möglichst preisgünstigen Wohnraum anzubieten, versucht sie auch bei Unregelmäßigkeiten auf die Dienste einer Reinigungsfirma zu verzichten. Darüber hinaus wäre eine Beauftragung einer Reinigungsfirma aufgrund der Mietverträge nur mit Zustimmung der Mieter möglich.

#### 1.2.3.3.1.2 Technikräume

Besonders für die Ablesung von Zählern besteht das Problem des Zugangs zu den Technikräumen. Die Volkswohnung begegnet diesem, indem sie verstärkt in telemetrische Zählerablesung investiert, und darüber hinaus eine eigene Gesellschaft, die KES, führt, die diese Aufgaben übernimmt.

#### 1.2.3.3.1.3 Zu den Regulierungen der Nutzung der funktionalen Innenraumflächen

Das Reinigen des Treppenhauses wird über den Mietvertrag geregelt. Es gibt diesbezüglich keine gesetzliche Regelung. Allerdings gibt es regionale Gepflogenheiten, die, beispielsweise über die im Vertrag festgehaltene Verpflichtung zur Reinigung hinaus, Regeln beinhalten.

Die schwäbisch-alemannische Kehrwoche, die ihren Ursprung in den mittelalterlichen Gassensäuberungs-Ordnungen hat, ist so ein Beispiel. Im Jahre 1492 erteilt Graf Eberhard im Bart die Stadtordnung und legt damit den Grundstein der Kehrwoche. „Damit die Stadt rein erhalten wird, soll jeder seinen Mist alle Wochen hinausführen, (...) jeder seinen Winkel alle vierzehn Tage, doch nur bei Nacht, sauber ausräumen lassen und an der Straße nie einen anlegen. Wer kein eigenes Sprechhaus (WC) hat, muss den Unrat jede Nacht an den Bach tragen".<sup>5</sup> So hat es sich im Laufe der Zeit in Baden-Württemberg eingebürgert, dass die Kehrwoche nicht an einem beliebigen Tag und Uhrzeit, sondern speziell am Samstag Früh zu erledigen ist. Die Kehrwoche ist damit ein ideales Beispiel einer Konvention als Teil des Institutionellen Regimes.

#### 1.2.3.3.1.4 Zugang zum Haus

Die Frage des Zugangs, insbesondere des Verschließens der Haustür zu Nachtzeiten, ist erstaunlicherweise nicht reguliert. Es gibt keine Verordnung oder gar ein Gesetz, das den Zugang zum Haus eindeutig regelt. Da diesbezüglich auch noch kein höchstrichterliches Urteil ergangen ist, bleibt die Modalität der Nutzung dieses G&D unreguliert. In diesem Fall wird zudem der Einfluss der Versicherungen als betroffener Akteur deutlich. Sollte diese im Schadensfall bei einer nicht abgeschlossenen Haustüre die Zahlung verweigern, würde sich daraus eine Handlungsanleitung ergeben, die einer Regulierung gleich kommt. Damit lässt sich feststellen, dass auch das Handeln eines betroffenen Akteurs die Nutzung eines G&D entscheidend beeinflussen kann. In der Fallstudie überlässt die Volkswohnung den Mietern

<sup>5</sup> [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org) besucht am 22.01.07  
[www.stuttgart-tourist.de](http://www.stuttgart-tourist.de) besucht am 22.01.07

die Entscheidung, in der Nacht die Haustüre abzuschließen, d.h. die Volkswohnung nimmt keinen Einfluss im Bezug auf das Abschließen der Außentüren.

Bei der Bewertung des Regimes ist zu beachten, dass es bei der Nutzung dieses G&D zwei Konflikte gibt. Zum einen handelt es sich um die Frage des Zugangs, Ursache hierfür ist eine unzureichende Regulierung, zum anderen handelt es sich um das Problem der Pflege der funktionalen Innenraumflächen. Letzteres betrifft jedoch nicht den Konflikt zwischen den Mietern, sondern den Konflikt aus einer Inkohärenz zwischen Vertrag und öffentlicher Politik, entsprechend den Ausführungen des vorhergehenden G&D.

#### 1.2.3.4 NW 4 Kollektiv genutzte Außenraumflächen

NW 4	Kollektiv genutzte Außenraumflächen
<b>Nutzungsakteure</b>	Alle Personen mit Zugang zum Außenraum
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Aufgrund des offenen Zugangs sind keine Akteure ausgeschlossen. Das Hausrecht des Grundstückseigentümers sieht jedoch vor, bestimmten Personen gezielt den Zutritt zum Grundstück zu verbieten.
<b>Betroffene Akteure</b>	Versicherungen
<b>Intendierte Nutzung</b>	Erholung im gestalteten Außenraum Parken, insb. spezielle Parkplätze für Mieter und Besucher Spielen (insb. Kinder) in sicheren und nahen Bereichen Abfalllagerung bis zur Abholung durch den Entsorger Individuelle private Gärten (Fallstudie: freier Kindergarten „Wilde 15“) Nutzung des Außenraums als Erschließungsfläche Grünraum mit ökologischem Nutzen
<b>Modalität</b>	Dauerhafter Zugang, jedoch mit Einschränkung bestimmter Nutzungen in der Nacht (Ruhe) Dauerhafter Zugang (während der Gültigkeit des Mietvertrags) Dauerhafter Zugang, jedoch mit Einschränkung bestimmter Nutzungen in der Nacht (Ruhe und Sicherheit) Dauerhafter Zugang, jedoch mit Einschränkung der Nutzung in der Nacht (Ruhe) Abholung des Abfalls entsprechend des Entsorgungskalenders Dauerhafter Zugang (während der Gültigkeit des Mietvertrags) Dauerhafter Zugang
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Abhängig von der intendierten Nutzung ergeben sich folgende missbräuchlichen Nutzungen:  Fallstudie Vereinnahmung des Außenraums durch einzelne Gruppen – Nichteinhaltung der Nutzungszeiten unsachgemäße Abfalllagerung → „Vermüllung“ Mutwillige Zerstörung, Graffiti, Lagerung von Müll und anderen Gegenständen, Lärm verursachende Tätigkeiten Generell – unerlaubter Verkauf bestimmter Nutzungsrechte, unerlaubte Handlungen wie Autowaschen, Ölwechseln etc.

	<p>– – –</p> <p>Nichteinhaltung der Vertraglichen Pflichten wie Gehwegreinigung und Räumdienst bei Schneefall</p>
<p><b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b></p>	<p>Fallstudie Mieter W 1 Wohnnutzung Möglicherweise lautstarke Nutzungen, wie das Spielen von Kindern, können eine rivalisierende Nutzung zum G&amp;D W 1 Wohnnutzung darstellen. Aus diesem Grund sind die Nutzungszeiten der Spielanlagen eingeschränkt. Hervorzuheben ist, dass der freie Kindergarten die Spieleinrichtungen der Wohnanlage nutzt, ohne dass dies zu Problemen mit anderen Bewohnern der Anlage führt. Dies ist auffällig, da die Kinder aus dem Kindergarten selbst nicht im Rintheimer Feld wohnen. Durch die Einzäunung eines Teils der Außenflächen zum Zwecke der exklusiven Nutzung durch den Kindergarten (s. G&amp;D NW 1 Nichtwohndienliche Flächen), werden andere Mieter in der Nutzung der Außenfläche eingeschränkt. Obwohl dies formell eine interne homogene Rivalität darstellt, wird dies von den Mietern nicht beanstandet.</p> <p>Die Nutzung des Außenraums durch Jugendliche, hauptsächlich der Bänke in den Abend- und Nachtstunden, führte zu großen Problemen mit anderen Mietern und damit zu einer Rivalität mit den G&amp;D W 1 Wohnnutzung und G&amp;D NW 4 Kollektiv genutzte Außenraumflächen. Da sich die Durchsetzung der Hausordnung im Bezug auf die Nutzung des Außenraums nicht durchsetzen ließ, entschied sich die VoWo, die Bänke aus dem Außenraum des Bestands zu entfernen.</p> <p>Generell Bei der Nutzung des Außenraums sind einige Rivalitäten evident, denn schon innerhalb der Gruppe des Nutzerakteurs Mieter ergeben sich rivalisierende Nutzungen. Spielen, Parken, Erholen im Sinne eines Ruheraums sowie aktives Erholen, z.B. durch Gartenarbeit, sind Nutzungen, die zumeist aus Platzgründen rivalisierend sind. Hinzu kommen anderer Akteure, die den Außenraum nutzen. Hierzu gehören z.B. die Feuerwehr (Feuerwehrezufahrt), die Abfallentsorger (Stellfläche für Abfallbehälter), die Stadtplaner und Ökologen (Schaffung von Grünraum zur Vernetzung von Biotopen, Verbesserung des Mikroklimas, Filterung von Staub und Schmutz aus der Luft), deren Anforderungen i.d.R. durch behördliche Auflagen formuliert werden.</p> <p>Komplementäre Nutzungen  Mieter W 1 Wohnnutzung Die Nutzung des Raumes in den zugestandenene intendierten Nutzungen stellt eine sinnvolle und oftmals notwendige Ergänzung zur Nutzung des G&amp;D W 1 Wohnnutzung dar.</p>

	<p>Bestandseigentümer PF 1 Kapitalverwertung</p> <p>Die Bereitstellung und damit gegebene Möglichkeit, den Außenraum adäquat nutzen zu können, kann die Attraktivität des Bestands in erheblichem Maße steigern und somit dessen Bewirtschaftung erleichtern, und schlussendlich die Erwirtschaftung des Ertrags sichern helfen und ggf. steigern.</p>
<p><b>Effekte</b></p>	<p><b>Ökonomisch</b></p> <p>Der unsorgsame Umgang mit den Gemeinschaftsflächen sowie gegebenenfalls die Verweigerung der Reinigung, können zu einer schnelleren Abnutzung der Bauteile und damit zu einem schnelleren Wertverlust des Gebäudes führen.</p> <p><b>Generell</b></p> <p><b>Ökologisch</b></p> <p>In Abhängigkeit von der Gestaltung der Außenanlagen können sich sowohl positive Effekte, z.B. durch den Einsatz von Regenwasserversickerungstechniken, als auch negative Effekte, wie bei hohen Versiegelungsgraden, ergeben.</p> <p><b>Sozial</b></p> <p>Für die Entwicklung von Kindern ist ein kindgerechter Außenraum wichtig, damit sie sich abseits der Wohnung auch draußen entfalten können. Das Rintheimer Feld verfügt über einen derart gestalteten Außenraum, der die Möglichkeit zum Spielen bietet und relativ verkehrssicher ist.</p> <p>Doch nicht nur für Kinder, sondern für Personen jeglicher Altersgruppe, ist ein sinnvoll gestalteter und den verschiedenen Bedürfnissen angepasster Außenraum von Bedeutung, um sich im bewohnten Quartier sicher und wohl zu fühlen, und sich über die eigene Wohnung hinaus mit dem Umfeld identifizieren zu können und wollen.</p> <p>In der Karlsruher Fallstudie ist das Verhalten einiger Jugendlicher ein großes Problem. Diese nutzen die Parkbänke und Spielplätze als Treffpunkte vor Allem in den Abendstunden. Der hierdurch entstehende Lärm führt zu großer Unzufriedenheit bei den anderen Mietern, sodass sich der Bestandseigentümer gezwungen sieht, aktiv dagegen vorzugehen.</p> <p>Aufgrund mangelnder Kompetenzen ist der Eigentümer inzwischen schlichtweg dazu übergegangen, den Jugendlichen die Treffpunkte zu nehmen, indem er Bänke und andere Sitzgelegenheiten (etwa ein Sandkasten mit Betonumrandung) entfernen lässt. Obwohl dieses Vorgehen die Nutzung des Außenraums auch für vertragstreue Mieter einschränkt, ist es in weiten Teilen der Wohnungswirtschaft üblich geworden.</p> <p>Für ältere Menschen ist die Nutzung des Außenraums mit der Demontage der Parkbänke indes stark eingeschränkt worden, denn den Bewohnern wurde nicht nur die Möglichkeit zur Erholung im begrünten Außenraum, sondern auch eine wichtige Möglichkeit für soziale Kontakte genommen. Diese Beeinträchtigung wiegt umso schwerer, da sich im Zentrum der Siedlung eine große</p>

	Seniorenwohnanlage befindet, die jedoch nicht zum Bestand der Volkswohnung gehört.
<b>Regulierungen</b>	<p>Stadt Karlsruhe Satzung der Stadt Karlsruhe</p> <p>Verträge Mietverträge Hausordnung</p> <p>Formlose Konventionen Konventionen über das Verhalten im Umgang miteinander und jedes Einzelnen im öffentlichen Raum, so beispielhaft die Rücksichtnahme ist diesbezüglich zu nennen.</p> <p>Entsprechend der intendierten Nutzungen: Umlage der Betriebskosten Zweite Berechnungsverordnung (II. BV), Anlage 3 zu §27 Abs. 1 Aufstellung der Betriebskosten, 10. Die Kosten der Gartenpflege: Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nichtöffentlichen Verkehr dienen.</p> <p>Bereitstellung von Parkplätzen Landesbauordnung Baden-Württemberg LBO, §37 Stellplätze und Garagen: (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz). Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen. Statt notwendiger Stellplätze ist die Herstellung notwendiger Garagen zulässig; nach Maßgabe des Absatzes 7 können Garagen auch verlangt werden. (2) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufgenommen werden können. Eine Abweichung von dieser Verpflichtung ist zuzulassen bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisausgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt, und die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. (3) Die Baurechtsbehörde kann zulassen, dass notwendige Stellplätze oder Garagen erst innerhalb eines angemessenen Zeitraums nach Fertigstellung der Anlage hergestellt werden. Sie hat die Herstellung auszusetzen, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an Stellplätzen oder Garagen nicht besteht, und die für die Herstellung erforderlichen Flächen für diesen Zweck durch Baulast gesichert sind. (4) Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind herzustellen 1. auf</p>

	<p>dem Baugrundstück, 2. auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder 3. mit Zustimmung der Gemeinde auf einem Grundstück in der Gemeinde. Die Herstellung auf einem anderen als dem Baugrundstück muss für diesen Zweck durch Baulast gesichert sein. Die Baurechtsbehörde kann, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, mit Zustimmung der Gemeinde bestimmen, ob die Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind. (5) Lassen sich notwendige Stellplätze oder Garagen nach Absatz 4 nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt. Der Geldbetrag muss von der Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraums verwendet werden für 1. die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, insbesondere an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, oder privater Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen, 2. die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen oder 3. bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, wie Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs oder für den Fahrradverkehr. Die Gemeinde legt die Höhe des Geldbetrages fest. (6) Absatz 5 gilt nicht für notwendige Stellplätze oder Garagen von Wohnungen. Eine Abweichung von der Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 ist zuzulassen, soweit die Herstellung 1. bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung platzsparender Bauarten der Stellplätze oder Garagen, unmöglich oder unzumutbar ist oder 2. auf dem Baugrundstück auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ausgeschlossen ist. (7) Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und hergestellt werden, dass die Anlage von Kinderspielplätzen nach §9 Abs. 2 nicht gehindert wird. Die Nutzung der Stellplätze und Garagen darf die Gesundheit nicht schädigen; sie darf auch das Spielen auf Kinderspielplätzen, das Wohnen und das Arbeiten, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm, Abgase oder Gerüche nicht erheblich stören. (8) Das Abstellen von Wohnwagen und anderen Kraftfahrzeuganhängern in Garagen ist zulässig.</p> <p>§74 Örtliche Bauvorschriften: (2) Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass 1. die Stellplatzverpflichtung (§37 Abs. 1), ausgenommen die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, eingeschränkt wird, 2. die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird; für diese Stellplätze gilt § 37 entsprechend, 3. die Herstellung von Stellplätzen und Garagen eingeschränkt oder untersagt wird, 4. Stellplätze und Garagen auf anderen Grundstücken als dem Baugrundstück herzustellen sind, 5. Stellplätze und Garagen nur in einer Platz sparenden Bauart hergestellt werden dürfen, zum Beispiel als kraftbetriebene Hebebühnen oder als automatische Garagen, 6. Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen sind.</p>
--	---

	<p>Verpflichtung des Vermieters zur Bereitstellung von Spielplätzen Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW), §9 Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze: (2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, ist auf dem Grundstück ein Kinderspielplatz anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage geschaffen wird oder vorhanden ist oder wenn die Art der Wohnungen oder die Lage der Gebäude dies nicht erfordern. Die Kinderspielplätze müssen stufenlos erreichbar sein; §39 Abs. 3 Satz 1 gilt entsprechend. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Für bestehende Gebäude nach Satz 1 kann die Anlage von Kinderspielplätzen verlangt werden, wenn hierfür geeignete nicht überbaute Flächen auf dem Grundstück vorhanden sind oder ohne wesentliche Änderung oder Abbruch baulicher Anlagen geschaffen werden können.</p> <p>§40 Gemeinschaftsanlagen: (1) Die Herstellung, die Instandhaltung und die Verwaltung von Gemeinschaftsanlagen (wie Stellplätzen, Garagen, Kinderspielplätzen, Abfall- und Wertstoffbehältern sowie Einrichtungen für die Kompostierung), für die in einem Bebauungsplan Flächen festgesetzt sind, obliegen den Eigentümern der Grundstücke, für die diese Anlagen bestimmt sind. Soweit die Eigentümer nichts anderes vereinbaren, sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft mit der Maßgabe anzuwenden, dass sich das Rechtsverhältnis der Eigentümer untereinander nach dem Verhältnis des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung ihrer Grundstücke richtet. Ein Erbbauberechtigter tritt an die Stelle des Eigentümers. Ist der Bauherr nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigter, so obliegt ihm die Beteiligung an der Herstellung, Instandhaltung und Verwaltung der Gemeinschaftsanlage. Die Verpflichtung nach Satz 1 gilt auch für die Rechtsnachfolger. Die Baurechtsbehörde kann verlangen, dass die Eigentümer von Gemeinschaftsanlagen das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer oder auf Zeit ausschließen und diesen Ausschluss gemäß §1010 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch eintragen lassen. (2) Die Gemeinschaftsanlage muss hergestellt werden, sobald und soweit dies erforderlich ist. Die Baurechtsbehörde kann durch schriftliche Anordnung den Zeitpunkt für die Herstellung bestimmen. (3) Eine Baugenehmigung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Bauherr in Höhe des voraussichtlich auf ihn entfallenden Anteils der Herstellungskosten der Gemeinschaftsanlage Sicherheit leistet.</p> <p>§74 Örtliche Bauvorschriften: (4) Durch Satzung kann für das Gemeindegebiet oder genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets auch bestimmt werden, dass für bestehende Gebäude unter den Voraussetzungen des §9 Abs. 2 Kinderspielplätze anzulegen sind. Allgemeine Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBO): §1 Kinderspielplätze (Zu §9 Abs. 2 LBO): (1) Kinderspielplätze müssen in geeigneter Lage und von anderen Anlagen, von denen Gefahren oder erhebliche Störungen ausgehen können, ausreichend entfernt oder gegen sie abgeschirmt sein. Sie</p>
--	---

	müssen für Kinder gefahrlos zu erreichen sein. (2) Die nutzbare Fläche der nach §9 Abs. 2 LBO erforderlichen Kinderspielplätze muss mindestens 3 m <sup>2</sup> je Wohnung, bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen zusätzlich mindestens 2 m <sup>2</sup> je weiteren Aufenthaltsraum, insgesamt jedoch mindestens 30 m <sup>2</sup> betragen. Diese Spielplätze müssen für Kinder bis zu sechs Jahren geeignet und entsprechend dem Spielbedürfnis dieser Altersgruppe angelegt und ausgestattet sein.
--	--

#### **1.2.3.4.1 Erläuterung**

Wie bei den zuvor beschriebenen kollektiv genutzten G&D zeigt sich, dass ausreichende Regulierungen allein nicht genügen, um eine nachhaltige Nutzung zu gewährleisten, sondern dass eine Kontrollinstanz mit der ausreichenden Macht ausgestattet sein muss, um diese Regulierungen durchzusetzen. Da die Einhaltung der Regeln durch den Eigentümer nur bedingt kontrollierbar und durchsetzbar ist, kommt es oftmals zu radikalen Maßnahmen, welche die Nutzung einzelner G&D einschränken, teilweise sogar unmöglich machen. Beispiele hierfür sind die Schließung der Gemeinschaftsräume und das Entfernen der Sitzbänke im Außenbereich.

Für die Bewertung des Institutionellen Regimes ergibt sich damit auch an dieser Stelle ein Konflikt zwischen einer öffentlichen Politik und den Verträgen. Deutlicher als bei den anderen Gütern und Dienstleistungen tritt hier jedoch zusätzlich das Problem einer fehlenden Kontrollmöglichkeit zu Tage.

#### **1.2.3.4.2 Anhang zu NW 4 Kollektivnutzung Außenbereich**

##### **Rivalität zwischen Spielen und Erholen**

###### Rechtsprechung

OVG Lüneburg 9 LA 113/04: Duldung des Lärms eines nahe gelegenen sehr großen öffentlichen Spielplatzes. Auszug:

[...] Die mit der bestimmungsgemäßen Nutzung des Spielplatzes typischerweise verbundenen Geräusche seien von den Klägern als ortsübliche und sozialadäquate Folge der natürlichen Lebensäußerungen von Kindern hinzunehmen, auch wenn dadurch insbesondere im Sommer die Nutzung des Gartenbereichs ihres Grundstücks und bei geöffnetem Fenster auch die Nutzung einiger Wohnräume beeinträchtigt werde. Die Lage der Spielgeräte trage dem Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange der Anwohner hinreichend Rechnung. Es werde auch nicht durch den von den Klägern dargelegten Missbrauch des Spielplatzes verletzt. Die nicht erlaubte Benutzung des Spielplatzes durch Jugendliche - insbesondere in den Abendstunden - überschreite noch nicht die Schwelle zu einer Verletzung geschützter Nachbarrechte im baurechtlichen Genehmigungsverfahren. Eine überdurchschnittlich häufige missbräuchliche Nutzung des Spielplatzes liege nicht vor. Vielmehr realisiere sich lediglich die allgemeine Gefahr, dass auf Spielplätzen und sonstigen Grünanlagen Treffen Jugendlicher abgehalten würden. Insoweit seien die Kläger auf das Polizei- und Ordnungsrecht zu verweisen [...]

Landgericht München WM 87, 121: Spielen in Hof und Garten

[...] Grundsätzlich dürfen Kinder im Hof- und Gartenraum spielen. Sie müssen von den Eltern aber angehalten werden, während der Ruhezeiten nicht oder nur leise zu spielen. Verbote, die den Sinn haben, die Ruhe der Mitbewohner zu schützen, sind zu beachten. Allerdings braucht man keine Rücksicht auf Schikane zu nehmen - das wäre z.B. ein Spielverbot, wenn niemand gestört werden kann oder wenn es sonst keine Möglichkeit zum (sicheren) Spielen (unter Aufsicht der Eltern) im Freien gibt.

- Wird der Innenbereich einer großen Wohnanlage vertragsgemäß für Sport und Spiel von Kindern genutzt, können die Mitmieter wegen der Lärmbelästigung o.ä. nicht die Miete mindern. [...]

BGH AZ.: V ZR 62/91: Kinderlärm

Kinder und Jugendliche dürfen nach Ansicht des Bundesgerichtshofes (BGH) ruhig mal laut sein. Lärm "als Begleiterscheinung kindlichen und jugendlichen Freizeitverhaltens" müsse in "höherem Maße" hingenommen werden. Die Richter begründeten ihre Grundsatzentscheidung mit dem "Interesse der Allgemeinheit an einer kinder- und jugendfreundlichen Umgebung". Das Urteil erging im Zusammenhang mit der Klage von Hauseigentümern wegen Lärmbelästigung durch einen gemeindeeigenen Jugendzeltplatz in einem Seitental der Lahn.

**1.2.4 PF Produktionsfaktor**  
**1.2.4.1 PF 1 Kapitalverwertung**

PF 1	Kapitalverwertung
	Unter Kapitalverwertung wird die Investition von Kapital von Akteuren verstanden, die dieses G&D nutzen, um einen finanziellen Ertrag zu erwirtschaften.
<b>Nutzungsakteure</b>	Volkswohnung (Wohnungsunternehmen, Bestandseigentümer) Gesellschafter des Wohnungsunternehmens: Stadt Karlsruhe (öffentliche Hand), welche als Gesellschafterin der Volkswohnung direkt eine 99,5%ige und über die Sparkasse Karlsruhe eine 0,5%ige Beteiligung (Einlage im Stammkapital der Gesellschaft) an der Volkswohnung hält.  LBBW (Landesbank Baden-Württemberg) bei nahezu allen nicht geförderten Bauvorhaben, bei der verfügt die Volkswohnung über einen großen Sicherheitenpool, d.h. über hohe Sicherheiten, und erhält daher einfacher die benötigten Darlehen und Kredite. andere Banken als Kredit- oder Darlehensgeber
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	andere Wohnungsunternehmen jegliche Nichtgesellschafter des Unternehmens sämtliche Kapitalgeber abseits der Banken (Versicherungen, Opportunity Funds, Pensionsfonds, Anbieter an Kapitalmarkt, die Verbriefungs- oder Schuldverschreibungsmöglichkeiten anbieten, etc.) wie 3.
<b>Betroffene Akteure</b>	Bankenaufsicht (Basel II) KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau)

<p><b>Intendierte Nutzung</b></p>	<p>Verwertung des erwirtschafteten Kapitals zur Bestandserhaltung (Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung) und Bestandserweiterung je nach entsprechenden Erfordernissen und Nachfrage sowie zur Bildung notwendiger Rücklagen/Rückstellungen.</p> <p>Die Volkswohnung benötigt für die Zwischenfinanzierung von Bauträgermaßnahmen keine Fremdmittel, sondern finanziert diese aus dem eigenen Budget und ist somit unabhängig von Kreditkonditionen und der Zinsentwicklung.</p> <p>Ausschüttung angemessener, jährlicher Dividenden auf das Stammkapital (bis 1990 durch das WGG auf vier Prozent begrenzt) seitens der Volkswohnung an die Kommune, welche mittels finanzieller Einstellungen ins Stammkapital der Gesellschaft direkt in das Unternehmen investiert. Die Stadt Karlsruhe verzichtet auf die Ausschüttung einer Dividende und ermöglicht dem Unternehmen stattdessen, den Bilanzgewinn in die Rücklagen einzustellen.</p> <p>Als Gesellschafterin hat die Stadt Karlsruhe über den Gesellschaftsvertrag und über Richtlinien für alle städtischen Tochterunternehmen starken Einfluss auf die Ziele des Unternehmens, wenn auch nicht unmittelbar auf das operative Geschäft.</p> <p>Vergabe angemessener Darlehen und Kredite für wohnungswirtschaftliche Zwecke zur Finanzierung von Bauvorhaben bei niedrigem Risiko und akzeptablem Ertrag nach gültigen Zinsbedingungen wie 3.</p>
<p><b>Modalität</b></p>	<p>Die Nutzung der Ressource im Rahmen der Kapitalverwertung muss nach klaren, vereinbarten Konditionen in Bezug auf Laufzeiten und der Tilgungs- bzw. Zinsentwicklung erfolgen.</p> <p>–</p> <p>–</p> <p>Langfristige Kredite seitens der Banken: I. Hypothekarkredit (Kapitalmarktdarlehen): a. Festzins- und zinsvariable Darlehen; b. Forward-Darlehen; c. Annuitäten-, Raten- und endfällige Darlehen. II. Bauspardarlehen. III. Förderdarlehen. IV. Schuldscheindarlehen</p>
<p><b>Missbräuchliche Nutzung</b></p>	<p>Unsachgemäße Verwendung des eingesetzten Kapitals, insbesondere der öffentlichen Mittel</p> <p>Fokussierung auf größtmöglichen Cash Flow/Rendite zulasten des sozialen Auftrags des Unternehmens</p> <p>Forderung nach zu hohen Ausschüttungen/Dividenden des Unternehmens, welche dem Unternehmen die finanzielle Basis für die Bestandsbewirtschaftung entzögen</p> <p>Verkauf des Unternehmens an finanzwirtschaftliche Akteure, insbesondere opportunistische Anleger mit primärer Ausrichtung auf den Cash Flow und eine kurzfristige maximale Rendite sowie einem kurzfristigen Anlagehorizont.</p>

	<p>Unverhältnismäßig starke Einschränkung der Eigentums- und Nutzungsrechte der Volkswohnung durch die Kommune durch Eingriffe beispielsweise bei den Belegungsrechten</p> <p>unverhältnismäßig ungünstige/teure Angebote für die Finanzierung Genereller Ausschluss von öffentlich-rechtlichen Unternehmen</p> <p>Unangemessen schlechtes Rating im Rahmen von Basel II und demzufolge mangelnde Kreditwürdigkeit wie 3.</p>
<p><b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b></p>	<p>Rivalisierende Nutzungen</p> <p>a. mit anderen potentiellen Vermietern (Bestandseigentümer) PF 1 Kapitalverwertung:</p> <p>Bedingt durch den großen Wohnbaubestand in Karlsruhe der Volkswohnung hat ihre Bewirtschaftung der Wohnungen sowohl direkten als auch indirekten Einfluss auf andere Eigentümer. Direkt kann die Geschäftspolitik der Volkswohnung beispielsweise die Mietpreise der Wohnungen innerhalb eines bestimmten Quartiers oder sogar der Stadt (im Fall eines Mietspiegels, als Vergleichsmiete) beeinflussen und sich somit die Kapitalverwertungsmöglichkeiten anderer Vermieter auswirken. Ein indirekter Einfluss kann zum Beispiel über das Auswahlverfahren der Mieter entstehen, der andere Vermieter veranlasst, bestimmte Personengruppen als Mieter zu akzeptieren oder diese auszuschließen.</p> <p>b. mit Stadt Karlsruhe (Gesellschafter der Volkswohnung) NM 1 Befriedigung allgemeiner wohnungspolitischer Bedürfnisse: Die Kapitalverwertung seitens des Bestandseigentümers kann potentiell mit den wohnungspolitischen Zielen der Kommune kollidieren, jedoch ist dies in der Fallstudie nicht zu beobachten.</p> <p>a. mit der Volkswohnung als Tochterunternehmen der Stadt Karlsruhe PF Kapitalverwertung: Die Forderung nach hohen Dividendenausschüttungen an die Stadt Karlsruhe kann die Volkswohnung in ihrer Geschäftspolitik beeinträchtigen, da die erwirtschafteten Mittel nicht wieder in den Wohnungsbestand fließen und der Bestand langfristig somit abgewertet werden könnte. Dies ist bislang jedoch nicht festzustellen. Im Gegenteil, die Stadt Karlsruhe verzichtet auf die Ausschüttung einer Dividende</p> <p>Komplementäre Nutzungen mit potentiellen Mietern, Gesellschaft (NM 1 Befriedigung allgemeiner wohnungspolitischer Bedürfnisse) Die Kapitalverwertung seitens der Volkswohnung zumeist in form baulicher Maßnahmen ermöglicht und unterstützt die Versorgung der Bevölkerung, in jüngerer Zeit insbesondere sozial- und finanzschwache, bedürftiger Haushalte mit Wohnraum.</p>

	<p>Die Investitionen der Stadt Karlsruhe in die Volkswohnung durch Einstellungen in das Stammkapital, zumeist durch das Einbringen von Grundstücken, ist ein bedeutender Beitrag zur Lösung wohnungspolitischer Probleme und hilft darüber hinaus mittelbar z.B. bei der Befriedigung stadtentwicklungspolitischer oder sozialer Bedürfnisse (siehe NM 1 Befriedigung allgemeiner wohnungspolitischer Bedürfnisse).</p> <p>Die Kapitalverwertung seitens der Banken und Kreditinstitute im Allgemeinen und der LBBW im Speziellen ist neben den öffentlichen Fördermitteln der staatlichen Förderbanken (KfW, L-Bank) der Katalysator von wohnungswirtschaftliche Investitionen mit entsprechenden Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt etc..</p>
<b>Effekte</b>	<p>Auf den Bestand</p> <p>Die mittel- bis langfristige Perspektive ohne spekulative Absichten von öffentlichen Wohnungsunternehmen wie der VoWo garantieren dem von ihnen bewirtschafteten Gebäudebestand größtmögliche Kontinuität.</p> <p><b>Sozial</b> Für die (ökonomische) Situation der Mieter bedeutet die langfristig orientierte, bestandshaltende Bewirtschaftungsperspektive der Volkswohnung Sicherheit in Hinblick auf die eigene Mietsituation einschließlich des qualitativen Zustands des Bestands und der Mietentwicklung, obgleich hierbei der Einfluss externer Faktoren (insbesondere die Entwicklung der Nebenkosten, vgl. G&amp;D ME 1 Energieverwertung) beträchtlich sein kann.</p> <p>Soziale Stabilität in Quartieren und damit der Stadt kann durch gezielte Förderung im Sinne einer aktiven Belegungspolitik im Zuge einer öffentlichen Wohnraumversorgung insbesondere für sozial- und finanzschwache Personen und Haushalte, die am freien Markt keinen Zugang zu angemessenem Wohnraum finden, erreicht werden. Ungezielt eingesetzte Subventionen bzw. starre Belegungsbindungen können indes auch negative Folgen haben, so z.B. einseitige Belegungsstrukturen, die sich zu überforderten Nachbarschaften entwickeln können. Flexibilität bei der Belegungspolitik (mittelbare Belegung, s.u.) und die Erfahrungen der Wohnungsunternehmen bei der Bewirtschaftung der Bestände können in diesem Zusammenhang können diesen negativen Effekten entgegen wirken.</p> <p><b>Ökonomisch</b> Die öffentliche finanzielle Förderung (insbesondere die Objektförderung = sozialer Wohnungsbau) kann ausbleibenden Investitionen auf dem Wohnungsmarkt verursachen oder diese beträchtlich mindern (Stichwort: Wettbewerbsverzerrungen auf dem Wohnungsmarkt).</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Bund (auszugsweise) Mietrecht BGB §§556-562 – Vereinbarungen über die Miete II. Berechnungsverordnung mit den Festlegungen zur Kostenmiete für</p>

	<p>die öffentlich geförderten Wohnungen  Neubaumietenverordnung (NMV)  Zinsvorschriften  Investmentgesetz (InvG)<sup>6</sup>  Basel <span style="float: right;">II<sup>7</sup></span>  Die Unternehmensbewertung im Rahmen von Basel II ergibt für die  Volkswohnung ein AAA Rating, womit sie zum ‚besten‘ Kundenkreis  zählt.<sup>8</sup>  GmbH-Gesetz <a href="http://www.gesetze-im-internet.de/gmbhg/index.html">http://www.gesetze-im-internet.de/gmbhg/index.html</a><sup>9</sup>  Bürgerliches Gesetzbuch (BGB): Darlehensvertrag: §488 - §611,  Allgemeine Vorschriften über Recht an Grundstücken: §873 - §928,  Hypotheken/Grundschuld: §1113 - §1203  Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)<sup>10</sup>  Investitionszulagengesetz 2005 (InvZulG2005)  bis 1990: Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)</p> <p>Stadt Karlsruhe, Verträge  Gesellschaftsvertrag der Volkswohnung</p>
--	--

#### 1.2.4.2 Erläuterung

Bei der Analyse des institutionellen Regimes gilt der Nutzung des G&D PF 1 Kapitalverwertung ein besonderes Augenmerk, da diese für die nachhaltige Nutzung der Ressource von entscheidender Bedeutung ist, bildet sie die Grundlage für die Errichtung (Bau) und Erhaltung (Instandhaltung, Modernisierung) der Ressource Wohnbaubestand. Die Volkswohnung als ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen wirtschaftet in diesem Zusammenhang ebenfalls gewinnorientiert, wenngleich die Höhe des erwirtschafteten Ertrags keiner Maximierungstendenz folgt bzw. folgen muss. Das Unternehmen investiert die erzielten Gewinne in den eigenen Bestand, um weiterhin die Versorgung der Bevölkerung mit

<sup>6</sup> Das deutsche Investmentgesetz (InvG) wurde durch das Investmentmodernisierungsgesetz geschaffen und reformierte auf Initiative der Bundesregierung folgende bis dahin das Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften (KAGG) und das Auslandsinvestment-Gesetz (AuslInvestmG), welche seit Inkrafttreten des InvG nicht mehr gelten. (Quellen: juris, <http://bundesrecht.juris.de/invvg/>, aufgesucht am 17.08.07; Wikipedia, [http://de.wikipedia.org/wiki/Investmentgesetz\\_\(Deutschland\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Investmentgesetz_(Deutschland)), aufgesucht am 17.08.07)

<sup>7</sup> Basel II bezeichnet die Gesamtheit der Eigenkapitalvorschriften, die vom Basler Ausschuss für Bankenaufsicht in den letzten Jahren vorgeschlagen wurden. Die Regeln müssen gemäß den EU-Richtlinien 2006/48/EG und 2006/49/EG seit dem 1. Januar 2007 in den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union für alle Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute angewendet werden. Basel II bezweckt die Stärkung der Sicherheit und Zuverlässigkeit des Finanzsystems, die Verbesserung der Wettbewerbsgleichheit und eine vollständigere Erfassung der Risiken. Die Regelung enthält nicht nur die bisherige einzige Säule der Mindesteigenmittelvorschriften (1. Säule), sondern umfasst neu auch die zwei weiteren Säulen des Aufsichtsverfahrens (2. Säule) und der Marktdisziplin (3. Säule). Neu werden die operationellen Risiken getrennt von den Kreditrisiken betrachtet und sind ebenfalls mit eigenen Mitteln zu unterlegen. Das Regelwerk spiegelt die Fortschritte im Risikomanagement international tätiger Banken und deren Kritik an der geltenden Regelung wider. Die Umsetzung in deutsches Recht ist durch das Kreditwesengesetz, die „Mindestanforderungen an das Risikomanagement“ (MaRisk) für die „zweite Säule“ von Basel II sowie die Solvabilitätsverordnung (SolV) für die „erste“ und „dritte Säule“ von Basel II erfolgt. (Quellen: Eidgenössische Bankkommission, <http://www.ebk.admin.ch/d/internat/basel.html>, aufgesucht am 17.08.07; Wikipedia, [http://de.wikipedia.org/wiki/Basel\\_II](http://de.wikipedia.org/wiki/Basel_II), aufgesucht am 17.08.07)

<sup>8</sup> Telefoninterview mit Herrn Walter Brotz, Qualitätsmanagement der Volkswohnung, am 19.07.2007

<sup>9</sup> Das Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH-Gesetz), aus dem Jahr 1892 und seitdem mehrfach geändert, regelt in Deutschland im Wesentlichen die besondere Form der GmbH, ihre Errichtung, ihre Organe und ihre Stellung im Rechtsverkehr. Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Art. 73 Nr. 5 i.V.m. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. Das GmbH-Gesetz ist in Bezug auf die GmbH lex specialis zu den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Bürgerlichen Gesetzbuches. Mit seinen Strafvorschriften gehört das GmbH-Gesetz auch zum Nebenstrafrecht. (Quellen: juris, <http://bundesrecht.juris.de/gmbhg/>, aufgesucht am 17.08.07; Wikipedia, [http://de.wikipedia.org/wiki/Gesetz\\_betreffend\\_die\\_Gesellschaften\\_mit\\_beschr%C3%A4nkte\\_Haftung](http://de.wikipedia.org/wiki/Gesetz_betreffend_die_Gesellschaften_mit_beschr%C3%A4nkte_Haftung), aufgesucht am 17.08.07)

<sup>10</sup> Das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) regelt die Besteuerung von Rechtsvorgängen, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, insbesondere den Grundstückskauf, aber auch den Tausch und den Erwerb von Grundstücken in der Zwangsversteigerung. Die Grunderwerbsteuer bemisst sich grundsätzlich nach dem Wert der Gegenleistung, also beispielsweise nach dem Kaufpreis. (Quellen: juris, [http://www.gesetze-im-internet.de/grestg\\_1983/index.html](http://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/index.html), aufgesucht am 17.08.07; Wikipedia, <http://de.wikipedia.org/wiki/Grunderwerbsteuergesetz>, aufgesucht am 17.08.07)

Wohnraum gewährleisten zu können. Im Vergleich zu anderen Städten und Unternehmen werden Unternehmensgewinne durch die Gesellschafter nicht abgeschöpft, sondern bleiben im Unternehmen.

In Bezug auf den regulativen Rahmen für die Kapitalverwertung als Nutzung des Wohnbaubestands haben sich zwei maßgebliche Regimewechsel ereignet: in der ersten Hälfte der 1970er Jahre die Herstellung eines umfassenden Mietrechts mit Regulierungen die Miethöhe und den Kündigungsschutz betreffend sowie die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) zum 01.01.1990.

Der Gesetzgeber sieht die Notwendigkeit zur Einführung eines umfassenden Mietrechts, um der wachsenden Rivalität aus Kapitalverwertung und Wohnnutzung zu begegnen. Mit der Verabschiedung des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietVerbG) im Jahr 1971 wird der Mietanstieg begrenzt; seitdem müssen sich Mieterhöhungen an der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) orientieren. Weitere Gesetze wie das Wohnraumkündigungsschutzgesetz 1971 folgen und festigen den Kompromiss zwischen den Verwertungsinteressen der Vermieter und der sozialen Sicherung für Mieter. Ein erhöhtes Ausmaß der Regulierungen der G&D Wohnnutzung und Kapitalverwertung ist die Folge.

Während das Mietrecht die Beziehungen zwischen Bestandseigentümer (Vermieter) und Mieter reguliert, richtet sich das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in Bezug auf die Kapitalverwertung vorwiegend an die Unternehmen und deren Geschäftspolitik sowie die Beziehungen zwischen dem Unternehmen (Wohnungsgesellschaft) sowie dessen Eigentümern (Gesellschaftern). Die Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ermöglicht Veränderungen in der Kapitalverwertung, deren Auswirkungen jedoch aufgrund verschiedener Umstände erst zeitverzögert offenkundig werden.

Ein Beispiel ist der Wegfall der Dividendenbeschränkung nach §9 des WGG. Danach ist die Ausschüttung einer Dividende jährlich auf vier Prozent des eingesetzten Stammkapitals der Gesellschaft beschränkt. Der Gesellschaftsvertrag der Volkswohnung in Karlsruhe wird in der Voraussicht auf die Abschaffung des WGG bereits im Dezember 1989 mit der Übernahme dieser Ausschüttungsbeschränkung in §21 angepasst. Mit einem Stammkapital von seinerzeit 72 Mio. DM bedeutet dies eine Beschränkung der Dividende für die Stadt Karlsruhe auf 2,88 Mio. DM. Wie den Geschäftsberichten des Unternehmens zu entnehmen ist, wird bis ins Jahr 2004 dieser Betrag als Reingewinn ausgewiesen, allerdings nicht an die Gesellschafterin (Stadt Karlsruhe) ausgeschüttet, vielmehr werden mit ihm die Rücklagen und damit das Eigenkapital der Wohnungsgesellschaft erhöht.

Im Fall der Volkswohnung bedeutet dies, dass die Kommune als Eigentümerin des Unternehmens auf eine Auszahlung der, ihr zustehenden, Dividende auf das Stammkapital verzichtet. Durch die Einstellung der Unternehmensgewinne in die Rücklagen als Teil des Eigenkapitals wird das Unternehmen bilanztechnisch wertvoller.

Anderenorts führt die Aufhebung der Dividendenbeschränkung für einen deutlichen Kapitalabfluss aus den Unternehmen in die kommunalen Haushalte. In diesen Fällen wird der Passus der vierprozentigen Dividendenbeschränkung aus dem WGG nicht in die GV übernommen und den Unternehmen damit langfristig die finanzielle Basis für die notwendigen Investitionen entzogen. Die öffentlichen Haushalte vieler Kommunen und Länder sind indes aufgrund zahlreicher struktureller Ursachen unterfinanziert und hoch

verschuldet, weshalb mancherorts kein verfassungsgemäßer Haushalt mehr aufgestellt werden kann.

Mit der Abschaffung der Dividendenbeschränkung und der Annahme, die Unternehmen könnten mehr als vier Prozent Dividende erwirtschaften und ausschütten, steigt der darüber hinaus der ökonomische Druck auf die Bestandseigentümer. Der mit der Aufhebung des WGG einhergehende Wegfall der Zweckbindung der Mittel an den Wohnungsbau ermöglicht, forciert durch einen höheren wirtschaftlichen Druck seitens der Gesellschafter, die Suche nach neuen Ertragsquellen und somit die Erschließung neuer Geschäftsfelder.

Die Volkswohnung reagiert auf die neuen Bedingungen durch den Wegfall des WGG frühzeitig, im Jahr 1989, mit der Gründung der Volkswohnung Bauträger- und Verwaltungs-GmbH, welche vorwiegend Service-, Bau- und Versorgungsaufgaben für die Volkswohnung übernimmt. Mit dieser 100-prozentigen Tochtergesellschaft ist die Volkswohnung in der Lage, andere Tätigkeitsfelder abseits des Wohnungsbaus und der Bewirtschaftung zu besetzen und somit Erträge zu erwirtschaften.

Angesichts gravierender wohnungsstruktureller Probleme in den von massiver Abwanderung betroffenen Regionen, vor allem in den neuen Bundesländern, der „überforderten Nachbarschaften“ in vielen Teilen der Republik und wachsender sozialstruktureller Probleme geraten die ehemals gemeinnützigen Unternehmen immer stärker in den Konflikt aus wachsendem ökonomischen Druck seitens ihrer Gesellschafter und gleichzeitig größerer Herausforderungen, auf den sozialen Wandel in den Quartieren und Teilbeständen umfassend zu reagieren. Soziale Dienstleistungen sind in vielen Beständen unverzichtbare Maßnahmen zur Sicherung einer dauerhaften Vermietbarkeit und damit der notwendigen Erträge für die Erhaltung des Bestands. Der Wegfall des WGG stärkte diesen unternehmensstrategischen Konflikt zwischen einer notwendigen streng wirtschaftlichen Ausrichtung einerseits und der Wahrnehmung sozialer Aufgaben, welche zusätzliche Mittel binden und kostenintensiv sind, andererseits.

Die Abschaffung des WGG ist darüber hinaus Voraussetzung für eine problematische Tendenz auf dem deutschen Wohnungsmarkt: dem Verkauf gesamter Wohnungsunternehmen und deren Bestände. Bis 1990 regelt §11 des WGG, dass der Erlös aus dem Verkauf oder der Auflösung einer gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft wieder in den privilegierten Zweck des Wohnungsbaus zu investieren ist. Das bedeutet: erst seit der Aufhebung des Gesetzes ist der Eigentümer ermächtigt, den Verkaufserlös frei zu verwenden.<sup>11</sup> Diese Möglichkeit wird allerdings seit Ende der 1990er Jahre von vielen Kommunen genutzt, um durch den Erlös durch die Privatisierung des kommunalen Vermögens in Form der städtischen Wohnungsunternehmen ihre Haushaltsprobleme zu bewältigen. Prominente Beispiele sind u.a. die Verkäufe der GSW in Berlin an ein Bankenconsortium aus Cerberus und Whitehall, der WoBa in Dresden an Fortress sowie der geplante, jedoch an einem Bürgerentscheid gescheiterte, Verkauf der Stadtbau in Freiburg.

### **1.2.5 Basel II**

Sowohl für den Nutzerakteur Bestandseigentümer als auch für die Banken und Finanzinstitute haben sich seit der Anwendung von Basel II für den Erhalt bzw. die Vergabe von Darlehen und Krediten maßgebliche Änderungen in Bezug auf die Eigenkapitalregeln ergeben. Wenngleich der Akteur Volkswohnung aufgrund der guten Unternehmenssituation und des sehr guten Ratings keine Probleme bei der Fremdkapitalbeschaffung gibt, können zahlreiche

---

<sup>11</sup> Schader-Stiftung (Hrsg.), Hans Jörg Duvigneau: Die neue Rolle der Wohnungsunternehmen, 2001

öffentliche Wohnungsunternehmen die neuen Anforderungen weniger oder nicht erfüllen, was die Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen erschwert.

### 1.2.5.2 PF 2 Landverwertung

<b>PF 2</b>	<b>Landverwertung</b>
	Unter Landverwertung wird die Möglichkeit verstanden, Land (Grund und Boden, Grundstücke) zu veräußern oder zu verpachten, um sie im Sinne der Schaffung von Wohnraum zu bebauen.
<b>Nutzungsakteure</b>	Stadt Kommune Land Baden-Württemberg Bund private Landeigentümer
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Gebietskörperschaften ohne baulich zu verwertendes Land
<b>Betroffene Akteure</b>	Volkswohnung
<b>Intendierte Nutzung</b>	Verkauf oder Verpachtung von baureifem Land (Grundstücken), um es vom Bestandseigentümer bebauen zu lassen und somit den Bestand zu erweitern.
<b>Modalität</b>	Verkauf der Grundstücke per Vertrag und somit vollständige Übertragung der Eigentumsrechte auf die Volkswohnung (Bestandseigentümer) Verpachtung über Erbbaurecht <sup>12</sup> (grundstücksgleiches Recht für eine bestimmte Zeit) Die von der Volkswohnung bebauten Grundstücke befinden sich heute vollständig im Eigentum des Wohnungsunternehmens.
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	zu hohe Preise für die Grundstücke marktverzerrende Sonderkonditionen für die Volkswohnung
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Komplementäre Nutzung Die Nutzungen der G&D der Kategorie PF ergänzen sich prinzipiell. So bedingt die Nutzung des G&D PF 2 durch einen Nutzerakteur der öffentlichen Hand durch die Bereitstellung von Bauland die Kapitalverwertung (G&D PF 1) durch etwa den Bestandseigentümer und hat im Rahmen der Nutzung des G&D PF 3, etwa durch anfallende Bauarbeiten, die Arbeitsverwertung durch Akteure der Bauwirtschaft zur Folge.
<b>Effekte</b>	Ökologisch Die Verwertung des Bodens im Rahmen einer Bebauung hat erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt. Im Hinblick auf eine nachhaltige Bodenpolitik ist die Versiegelung unbebauter Flächen zu minimieren und im städtischen Raum eine Verdichtung (Konversionsflächen, Umnutzung) anzustreben, damit die Zersiedelung der Landschaft und das Ausfransen der Städte begrenzt wird.

<sup>12</sup> Das Erbbaurecht (veraltet auch Erbpacht -umgangssprachlich-) ist, aus der Sicht des Erbbauberechtigten, das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Erdoberfläche des Grundstücks eines fremden Eigentümers ein Bauwerk zu besitzen. Aus der Sicht des Eigentümers des Grundstücks ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet. Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt (so genanntes „grundstücksgleiches Recht“) und im Grundbuch (in Abteilung II) wie ein Grundstück eingetragen. Es kann selbst belastet werden, beispielsweise mit Grundpfandrechten (Grundschild und Hypothek). Meist wird vereinbart, dass der Erbbauberechtigte an den Eigentümer des Grundstücks eine einmalige Gegenleistung oder monatliche Zahlungen (den sog. Erbbauzins) leisten muss. (Quelle: Wikipedia, <http://de.wikipedia.org/wiki/Erbbaurecht> aufgesucht am 20.07.2007)

<b>Regulierungen</b>	Bund Bodenpolitik, Bodenordnung <sup>1314</sup> Bodenwertermittlung, Grundstückswertermittlung <sup>15</sup>  Baden-Württemberg Landesplanung (Bauordnungsrecht): Landesbauordnung Baden-Württemberg  Stadt Karlsruhe Bauleitplanung <sup>16</sup> Sanierungsgebiete <sup>17</sup> Erhaltungsbereiche Städtebauliche Gebote Städtebauliche Verträge
----------------------	---

### 1.3 Erläuterung

„Der Bodenmarkt ist ein künstliches Gebilde, genauso wie das Hochhaus am Stadtrand oder die Mietskaserne.“<sup>18</sup>

Die Nutzung des G&D PF 2 Landverwertung ist umfangreich reguliert, wobei sich die verschiedenen planungs- und baurechtlichen Vorgaben der unterschiedlichen gebietkörperschaftlichen eng aufeinander beziehen.

### 1.4 Volkswohnung

Die meisten Grundstücke, auf denen sich der Bestand der Volkswohnung verteilt, sind von der Stadt Karlsruhe erworben oder vormals im Erbaurecht genutzt. Darüber hinaus wurden auch Flächen anderer Gebietskörperschaften erworben, sowohl vom Land Baden-Württemberg als auch vom Bund, hier insbesondere die Konversionsareale auf den ehemaligen Kasernengeländen der in Karlsruhe stationierten alliierten Truppen.

Die Stadt Karlsruhe verkauft ihre Grundstücke zum Verkehrswert und räumt dabei der Volkswohnung keine Preisvorteile ein. Preisvorteile, die aufgrund einer Bebauung der Grundstücke mit gefördertem Wohnungsbau eingeräumt werden, hätten andere Käufer analog erhalten.

Preisabschläge, wie etwa beim Kauf der Konversionsareale, kommen wegen der schieren Größe der Grundstücke (Menge an Fläche) zustande.

<sup>13</sup> Die Grundlagen der Bodenordnung ist die Eigentumsregelung, welche im Privatrecht (§903 BGB: Befugnisse des Eigentümers) sowie nach dem Grundgesetz (Art. 14 GG: Eigentumsgarantie) festgeschrieben ist. (Quelle: Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt 2005, S. 378f)

<sup>14</sup> Bodenordnung bezeichnet in der Bundesrepublik Deutschland die hoheitliche Umgestaltung der Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden. Grundlage für die Bodenordnung im städtischen Raum ist das Baugesetzbuch (BauGB). Aufgrund des Umlegungsbeschlusses der Umlegungsstelle (Gemeinde) erstellt diese einen Umlegungsplan auf Grundlage eines Bebauungsplanes. Eine Umlegung ist auch in nicht beplanten Innenbereichen nach §34 Baugesetzbuch (BauGB) möglich. (Quelle: Wikipedia, <http://de.wikipedia.org/wiki/Bodenordnung>, aufgesucht am 16.08.07)

<sup>15</sup> Die Rechtsgrundlagen für die Grundstückswertermittlung sind im Baugesetzbuch (§§192ff) und der Wertermittlungs-Verordnung (WertV) geregelt. (Quelle: Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt 2005, S. 388ff).

<sup>16</sup> Die Bauleitplanung fällt in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinden, gebunden an die Grundsätze der Raumordnung (Bund) und Landesplanung. Das Baugesetzbuch sieht hierbei ein zweistufiges Verfahren aus Flächennutzungs- und Bebauungsplan vor. (Quelle: Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt 2005, S. 397)

<sup>17</sup> Sanierungsgebiete werden nach besonderem Städtebaurecht des zweiten Kapitels des BauGB (§§136ff) definiert. (Quelle: Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt 2005, S. 402)

<sup>18</sup> Pfeiffer, Ulrich: Zur Konzeption einer sozialeren Wohnungspolitik auf einem sozialeren Markt. in: de Bruyn, Gerd (Hrsg.): Öffentliche Wohnungsbestände im Widerstreit der Interessen. Markt – Stadtplanung – Sozialpolitik. Werkstattbericht zum wohnungspolitischen Kolloquium. Darmstadt 1998, S. 25

Angaben der Volkswohnung<sup>19</sup> zufolge liegt es indes durchaus im Interesse der Kommune, die Volkswohnung als kommunalem Wohnungsunternehmen als Käufer bestimmter Grundstücke zu wissen, da mit dem Unternehmen als wohnungspolitischem Instrument aktiv der Wohnungsmarkt und Wohnungsbestand in der Stadt gestaltet werden kann. Die Kommune sei sich er Bedeutung des Unternehmens in dieser Hinsicht bewusst, weshalb auch ein Verkauf der Volkswohnung (bislang) nicht zur Debatte stünde.

## 1.5 Fallstudie Rintheimer Feld

Der Grund und Boden, auf dem das Rintheimer Feld in den 1950er bis 70er Jahren errichtet wurde, war zuvor städtischer Grund und wurde von der Kommune als Einlage in das Stammkapital der Wohnungsgesellschaft eingebracht, so dass die Grundstücke auch aktuell im Eigentum des Bestandeigentümers sind. Dieser Vorgang ist weder formaler Kauf, den das Unternehmen finanzieren muss, noch Schenkung, da die Stammkapitalerhöhung in die Bilanz einfließt und beispielsweise bewirkt, dass die auszuschüttende Dividende auf das erhöhte Stammkapital steigt.

### 1.5.1.1 PF 3 Arbeitsverwertung

PF 3	Arbeitsverwertung
	<p>Unter Arbeitsverwertung wird das Potential zur Schaffung von Arbeit verstanden.</p> <p>Die Ressource Wohnbaubestand stellt neben dem Bestandeigentümer verschiedensten Akteuren Arbeit zur Verfügung, hierzu zählen Architekten und Planer, Akteure der Bauwirtschaft, sämtliche Anbieter von Dienstleistungen, die bei der Bewirtschaftung und Nutzung des Wohnbaubestands beauftragt werden.</p> <p>Aufgrund des großen Ausmaßes soll nicht im Einzelnen auf jeden Akteur eingegangen werden, der das G&amp;D PF 3 nutzt, indem er durch die Ressource bereitgestellte Arbeit in Anspruch nimmt. Auf das große Spektrum der möglichen Arbeiten soll daher nur verwiesen werden und anhand der Akteure der Bauwirtschaft die Analyse der Nutzung des G&amp;D PF 3 erfolgen.</p>

<sup>19</sup> Telefoninterview mit Herrn Walter Brotz, Qualitätsmanagement der Volkswohnung, am 19.07.2007

<b>Nutzungsakteure</b>	Akteure der Bauwirtschaft sonstige: u.a. Volkswohnung (Bestandseigentümer), Architekten und Planer, Reinigungsfirmen, Postzusteller, Telekommunikationsunternehmen
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Akteure, die keinen Vertrag mit der Volkswohnung haben
<b>Betroffene Akteure</b>	Volkswohnung; Verbände: ZDB Zentralverband deutscher Baugewerbe e.V.; Verband Bauwirtschaft Nordbaden e.V.
<b>Intendierte Nutzung</b>	Nutzen des Arbeitsbedarfs, der durch die Bau- und Erhaltungs- und Bewirtschaftungsaktivitäten der Volkswohnung generiert wird
<b>Modalität</b>	Auftragsvergabe nach Ausschreibung
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	-
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Komplementäre Nutzung Die Nutzungen der G&D der Kategorie PF ergänzen sich prinzipiell. So bedingt die Nutzung des G&D PF 3 durch einen Nutzerakteur aus der Bauwirtschaft die Kapitalverwertung (G&D PF 1) durch etwa den Bestandseigentümer und ist im Fall eines Neubaus die Folge der Nutzung des G&D PF 2, indem Land zur Bebauung eingesetzt wird.
<b>Effekte</b>	Ökonomisch Mit einem Anteil von 9,33% am Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2006 spielen die Bauinvestitionen trotz des sinkenden Anteils in den letzten Jahren eine entscheidende volkswirtschaftliche Rolle. Im gleichen Jahr waren im Baugewerbe 2,15 Mio. der 39 Mio. Erwerbstätigen in Deutschland beschäftigt. <sup>20</sup>
<b>Regulierungen</b>	Bund: Arbeitsrecht <sup>21</sup> der Branche und/oder dem Berufsfeld entsprechende Gesetze

### 1.5.1.2 Erläuterung

#### 1.5.1.2.1 Baugewerbe

Die Untersuchung dieses G&D konzentriert sich auf die Akteure der Bauwirtschaft und dabei insbesondere auf die Nutzungsberechtigung der Akteure. Grundsätzlich können Bauleistungen auf Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) oder nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeschrieben werden. Die VOB besteht aus

<sup>20</sup> Zentralverband der deutschen Bauindustrie: Analyse und Prognose, Bauwirtschaftlicher Bericht 2006/2007, Berlin 2007

<sup>21</sup> Das deutsche Arbeitsrecht regelt die Rechtsbeziehungen zwischen einzelnen Arbeitnehmern und Arbeitgebern (Individualarbeitsrecht), sowie zwischen den Koalitionen der Arbeitnehmer und Arbeitgeber und zwischen Vertretungsorganen der Arbeitnehmer und dem Arbeitgeber (Kollektives Arbeitsrecht). Deutschland besitzt keine einheitliche Kodifikation des Arbeitsrechts. Regelungen finden sich in folgenden Rechtsquellen: Europarecht (meist Richtlinien); Gesetze, darunter u. a.: Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) - insb. Art. 9 Abs. 3, Koalitionsfreiheit; Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) - insb. §§611 ff. BGB, Dienstvertrag; AEntG Arbeitnehmer-Entsendegesetz, Kündigungsschutzgesetz (KSchG); Betriebsverfassungsgesetz (BetrVG) und Personalvertretungsgesetze (öffentlicher Dienst); Tarifvertragsgesetz (TVG); Mitbestimmungsgesetz (regelt Beteiligung der Arbeitnehmer am Aufsichtsrat); Altersteilzeitgesetz AltTZG; Teilzeit- und Befristungsgesetz (TzBfG); Entgeltfortzahlungsgesetz (EntgFG); Bundesurlaubsgesetz (BUrlG); Arbeitszeitgesetz (ArbZG); AÜG Arbeitnehmerüberlassungsgesetz; Mutterschutzgesetz (MuSchG); Nachweisgesetz (NachwG); Arbeitsplatzschutzgesetz (ArbPISchG); Jugendarbeitsschutzgesetz (JArbSchG); Berufsbildungsgesetz (BBiG) sowie Ausbildungsverordnungen der einzelnen Berufe; Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) und Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) sowie Bildschirmarbeitsverordnung; Sozialgesetzbuch IX (SGB IX) – Schwerbehindertenrecht; Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG); Tarifverträge für Branchen sowie Einzelunternehmen; Betriebsvereinbarungen und Dienstvereinbarungen (öff. Dienst); Einzelarbeitsverträge. (Quelle: Wikipedia, [http://de.wikipedia.org/wiki/Arbeitsrecht\\_%28Deutschland%29](http://de.wikipedia.org/wiki/Arbeitsrecht_%28Deutschland%29), aufgesucht am 15.08.07)

drei Teilen, von denen der erste Teil A die allgemeinen Bestimmungen, sowie in Abschnitt 1 die Vorschriften für Aufträge unterhalb der Schwellenwerte und in Abschnitt 2 die Bestimmungen für Aufträge oberhalb der Schwellenwerte enthält. Der zweite Teil (VOB/B) enthält allgemeine Vertragsbedingungen über die Ausführung von Bauleistungen und ersetzt bei Vereinbarung der Regelung im Bauvertrag die entsprechenden Regelungen des BGB. Der dritte Teil (VOB/C) ist gewerkbezogen und regelt allgemeine technische Vertragsbedingungen.

Handelt es sich um einen öffentlichen Auftraggeber, wie bei der Volkswohnung, und/oder werden die Schwellenwerte überschritten, sind umfangreiche vergaberechtliche Richtlinien sowie zusätzliche Regelwerke wie beispielsweise das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB), die Vergabeordnung (VgV), sowie im Falle von Wohnungsunternehmen der 2. Abschnitt der VOB zu beachten und in der Konsequenz europaweite Ausschreibungen durchzuführen. Die Schwellenwerte ergeben sich aus der europäischen Baukoordinationsrichtlinie 93/37/EWG, welche durch die nationale Gesetzgebung mit einem derzeitigen Netto-Auftragswert von fünf Millionen Euro festgelegt sind. Erfolgt eine Ausschreibung nach den Grundsätzen der GWB ist die Auftragsvergabe stark reglementiert und zudem leicht angreifbar. Dazu gehört beispielsweise die Verpflichtung zur öffentlichen Bekanntmachung sowie die nachvollziehbare Dokumentation für Dritte nach dem Transparenzgrundsatz (§97, §102 GWB) sowie das Gleichbehandlungsgebot (§97 GWB), wonach alle Teilnehmer gleich zu behandeln sind. Damit ist beispielsweise eine Auftragsvergabe an regionale Anbieter, was aus ökonomischer und ökologischer Sicht möglicherweise sinnvoll wäre, nicht gezielt möglich.

Handelt es sich ausschließlich um einen öffentlichen Auftraggeber unterhalb der Schwellenwerte muss dennoch nach VOB/A ausgeschrieben werden. Hieraus ergeben sich Konsequenzen hinsichtlich der Formulierung von Ausschreibungstexten, des Verfahrensablaufs sowie der Zuschlagserteilung und damit für die Nutzung des G&D Materialabnahme.

Zwar handelt es sich bei der Volkswohnung GmbH um ein Unternehmen in einer Privatrechtsform, jedoch ist sie aufgrund der Bestimmungen des §98 GWB als öffentlicher Auftraggeber einzustufen, da ihre Aufsichtsorgane zu mehr als der Hälfte aus Mitgliedern bestehen, die von der öffentlichen Hand bestimmt werden. Darüber hinaus ist in einer konkreten Einzelprüfung der sog. „funktionale Auftraggeberbegriff“ von Bedeutung. Dem zufolge ist entscheidend, ob die betreffende Einrichtung Funktionen der öffentlichen Hand ausübt und öffentliche Interessen unabhängig von der jeweiligen Rechtsform verfolgt. Durch die Nutzung des G&D NM 1 Befriedigung allgemeiner wohnungspolitischer Bedürfnisse sowie des besonderen sozialen Auftrags, welcher sich aus der Satzung der Gesellschaft ergibt, ist im Falle der Volkswohnung (wie auch der Nassauischen Heimstätte in der Fallstudie Frankfurt) von einem öffentlichen Auftraggeber auszugehen. Welche öffentlichen Auftraggeber Vergaben nach VOB/A durchzuführen haben, wird auf Länderebene, in Baden-Württemberg in der Verwaltungsvorschrift der Ministerien über die Einführung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teile A und B, geregelt. Nach dieser Bestimmung gehören Wohnungsunternehmen jedoch nicht dazu. Während sich für die Volkswohnung durch eine mögliche Einstufung als funktionaler Auftraggeber oberhalb der Schwellenwerte die Pflicht ergeben kann, Bauaufträge nach VOB/A Abschnitt 2 europaweit auszuschreiben, gibt es keine rechtliche Verpflichtung unterhalb der Schwellenwerte zur Ausschreibung nach VOB/A. Diese Inkohärenz wird jedoch dadurch aufgehoben, dass die Volkswohnung prinzipiell nach VOB/A ausschreibt.

## 1.5.2 ME Material- und Energieverwertung

### Kooperationspartner Volkswohnung, Karlsruhe:

Die Kooperationspartner der Volkswohnung in Karlsruhe sind als übergeordnete Firma die KVVH (Karlsruher Versorgungs-, Verkehrs- und Hafen GmbH (Holding) die zu 100 % im Besitz der Stadt Karlsruhe sind. Ihr gehören an die:

Stadtwerke Karlsruhe GmbH (Strom Erdgas, Wärme und Trinkwasser)

VBK – Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH

KBG- Planungs- und Bausgesellschaften

### 1.5.2.1 ME 1 Energieabnahme

ME 1	Energieabnahme
	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D die Abnahme von Energie in Form verschiedener Energieträger.
<b>Nutzungsakteure</b>	Die Nutzungsakteure unterscheiden sich nach dem Energieträger. Stromlieferanten Gaslieferant (noch ausschließlich Stadtwerke Karlsruhe) Fernwärmelieferanten (Stadtwerke Karlsruhe) Lieferanten von festen Brennstoffen wie Holz, Kohle Öllieferanten (nicht in der Fallstudie)
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Akteure die keine Energie an den Bestand liefern.
<b>Betroffene Akteure</b>	-
<b>Intendierte Nutzung</b>	Liefern von Energie in Form von unterschiedlichen Energieträgern
<b>Modalität</b>	Der Strom wird dauerhaft und kontinuierlich geliefert. Das Gas wird dauerhaft und kontinuierlich geliefert. Fernwärme wird dauerhaft und kontinuierlich geliefert. Feste Brennstoffe werden abhängig von den Klimabedingungen einmal bis mehrmals jährlich geliefert.
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Fallstudie Missbräuchliche Nutzungen sind keine bekannt. Generell Nicht-Versorgung eines bestimmten Gebiets. Erhebung von überhöhten Gebühren zum Zwecke der Gewinnmaximierung.
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Komplementäre Nutzungen ÖPNV UF 2 Nachfrage an verkehrstechnischer Infrastruktur Mit den Gewinnen der Stadtwerke (Strom, Gas, Fernwärme, Trinkwasser), werden die Verluste des Öffentlichen Personen Nahverkehrs (ÖPNV) sowie der Karlsruher Bäder Gesellschaft ausgeglichen
<b>Effekte</b>	Ökonomisch Die Energiekosten sind ein wichtiger Faktor in der Gesamtmietbelastung der Mieter. Die steigenden Energiekosten entwickeln sich immer stärker zu einem finanziellen Problem, insbesondere für einkommensschwache Mieter. Da die Mieter nur ein begrenztes Budget für die gesamte Mietbelastung haben, entwickeln die steigenden Energiepreise auch einen stärker werdenden Druck auf die

	<p>Vermieter.</p> <p>Ökologisch Jegliche Art von Energieverbrauch hat Umweltbelastungen zur Folge. Derzeit werden die mit Zentralheizung ausgestatteten Gebäude mit Erdgas betrieben. Die Volkswohnung erwägt jedoch diese auf die Versorgung mit Fernwärme umzustellen. Einige der Gebäude werden noch immer mit Einzelöfen beheizt. Diese würden dann auch mit Fernwärme versorgt werden. Ökologisch gesehen wäre dies von Vorteil, da die Wärme bei der Fernwärmeversorgung ohnehin anfällt und so effizienter genutzt werden kann.</p> <p>Intern Heterogen Die Stadtwerke Karlsruhe bieten sowohl Gas als auch Fernwärme an. Beide Abteilungen möchten ihren Geschäftsanteil vergrößern.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Bund Stromeinspargesetz Konzessionsabgabenverordnung EU-Richtlinie zum Elektrizitätsbinnenmarkt Energiewirtschaftsgesetz Gesetz zum Einstieg in die ökologische Steuerreform Stromsteuergesetz Erneuerbare-Energien-Gesetz Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz Haushaltsbegleitgesetz (Änderung der Mehrwertsteuer) Novellierung des Energiewirtschaftsgesetz Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) Stromnetzentgeltverordnung</p> <p>Sonstige EU-Richtlinie Rahmenvorgaben zur Liberalisierung des Gasmarkts</p>

**G&D:** ME1 Energieverwertung

**Teilgebiet:** Strom-, Gasmarkt

**Veränderung:** Liberalisierung, verstärkter Einsatz regenerativer Energien, höhere steuerliche Belastung

**Effekt auf die Nutzung der Ressource:**

Steigerung der Wohnnebenkosten → Rivalität mit G&D A1 Wohnnutzung

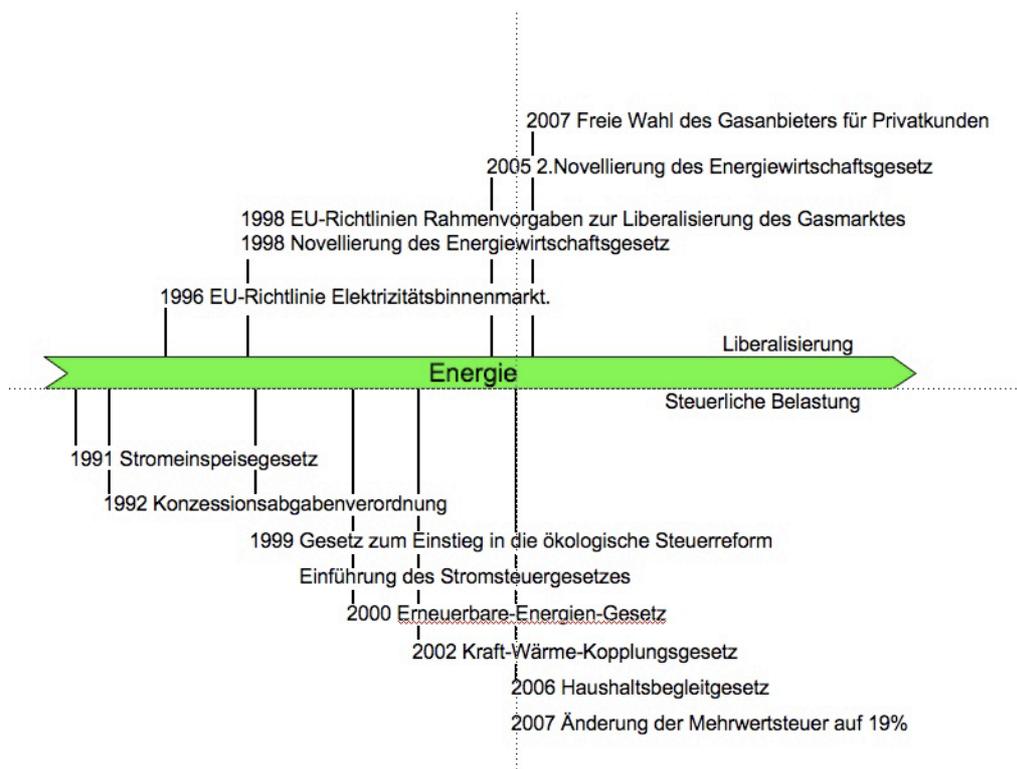


Abb. 1.0.2: Entwicklung der Rahmenbedingungen

### 1.5.2.1.1 Erläuterung

Bis 1998 bestanden in Deutschland Gebietsmonopole, d.h. Versorgungsunternehmen hatten in ihren jeweiligen Versorgungsgebieten ein gesetzlich anerkanntes Monopol inne, und es erfolgte, neben der staatlichen Fach- und Preisaufsicht, eine kartellbehördliche Missbrauchsaufsicht.

Der Beginn der Liberalisierung des Energiemarktes erfolgte auf europäischer Ebene. Die Europäische Kommission entwickelte bereits in den achtziger Jahren eine Grundkonzeption zur Verwirklichung des europäischen Energiebinnenmarktes. Auf diesem Konzept bauten die EU-Binnenmarktrichtlinien Elektrizität und Gas mit dem Zweck auf, ein wettbewerbsorientiertes Marktgeschehen zu verwirklichen.

Mit dem novellierten Energiewirtschaftsgesetz des Jahres 1998 wurde die EU-Richtlinie zum Elektrizitätsbinnenmarkt in nationales Recht umgesetzt. Seither verfolgt das EnWG die Öffnung des Marktes für leitungsgebundene Energie. Die staatlich eingerichteten Gebietsmonopole waren damit abgeschafft. Im Jahr 2003 erfolgte mit einer Neuregelung des Energiewirtschaftsgesetzes die Umsetzung der EU-Richtlinie zum Gasbinnenmarkt.

Noch im selben Jahr wurden auf europäischer Ebene neue Richtlinien zur Verwirklichung des Energiebinnenmarktes beschlossen. Mit diesen Beschleunigungsrichtlinien verfolgte der europäische Gesetzgeber die Absicht, die Liberalisierung im Energiebereich und die Schaffung von einheitlichen Wettbewerbsbedingungen auf dem Erdgas- bzw. Elektrizitätsbinnenmarkt weiter voranzutreiben. Anders als die Binnenmarktrichtlinien, überlassen die Beschleunigungsrichtlinien dem Mitgliedstaat nicht mehr die Wahl zwischen einem verhandelten oder regulierten Zugang zum Netz. Vielmehr wurde der regulierte Netzzugang als einzig mögliche Umsetzung europäischen Rechts festgelegt.

Auf der Grundlage der Binnenmarkttrichtlinien für Strom und Gas 2003 erfolgt, mit Inkrafttreten der Energierechtsnovelle 2005 am 13. Juli 2005 (Zweites Gesetz zur Neuregelung des Energiewirtschaftsrechts), der Übergang vom verhandelten zum regulierten Netzzugang. Die Geschäftsbedingungen und Entgelte des Netzzugangs ergeben sich von nun an aus genaueren Vorgaben in Gesetz und Rechtsverordnungen, die durch Entscheidungen der Regulierungsbehörden gegebenenfalls ergänzt und durchgesetzt werden. Für die Durchführung der Regulierung auf Bundesebene ist die bisherige Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post zuständig, die in Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (Bundesnetzagentur) umbenannt worden ist. Daneben gibt es Landesregulierungsbehörden Länder, denen bei der Kontrolle kleinerer und mittlerer Netzbetreiber zugewiesen worden sind.

Während die Liberalisierung des Strommarktes bereits weit vorangeschritten ist, steht der freie Gasmarkt für den Privatkunden noch am Anfang. Erst seit dem Jahr 2006 können Privatkunden den Gasanbieter frei wählen. Anders als die Strompreise, haben die Erdgaspreise nach unten ein geringeres Potenzial. Beim Strom besteht kaum Wettbewerb zu anderen Energieträgern, mit denen das Gas direkt konkurriert. Außerdem drücken in der Stromwirtschaft noch immer erhebliche Überkapazitäten, während die Gaswirtschaft von einem Lieferanten-Oligopol abhängig ist. Dazu ist es unrealistisch, dass das ökologisch vorteilhafte Erdgas von der generellen Energiepreisentwicklung abgekoppelt werden könnte. Da darüber hinaus das Problem der Netzregulierung noch immer nicht gelöst ist, sind zumindest im Privatkundenbereich des Gasmarkts noch keine signifikanten Änderungen zu beobachten.

<b>Anbieter</b>	<b>Anteil (%)</b>
Mittlere und kleine Stadt- und Gemeindewerke	65
Handel Ökostrom	12
Kleine lokale private Versorger	9
Regionale Versorger	7
Reine Stromerzeugung	5
Grössere Stadtwerke	2

Abb. 1.0.3: Strom Anbieter. Quelle: VDEW/Stand 2006

Seit der Liberalisierung des Strommarkts im Jahr 1998 haben - nach Aussage des Verbandes der Elektrizitätswirtschaft - ca. 12 Mio. Haushalte in Deutschland ihren Stromanbieter gewechselt. Rund zwei Millionen private Kunden wählten einen neuen Lieferanten, etwa zehn Millionen entschieden sich für ein anderes Stromprodukt ihres bisherigen Versorgers. Seit Beginn der Liberalisierung wechselten damit fünf Prozent der Haushaltskunden sowie sieben Prozent der Gewerbebetriebe (ohne Industrie) ihr Energieversorgungsunternehmen. Derzeit gibt es nach Verbandsangaben ca. 1000 Stromversorgungsunternehmen, darunter ca. 700 kleine und mittlere Stadtwerke. Der neue Wettbewerb hat auch die Stadtwerke dazu veranlasst, ihre Unternehmensstrategie anzupassen. Dazu gehören Veränderungen der Tarife, z.B. mit Vergünstigungen bei langfristigen Vertragsbindungen, aber auch verstärkte Investitionen in den Kundenservice. Einige der von den Stadtwerken bereits früher betriebenen Dienstleistungen haben heute jedoch einen anderen Zweck. So hat sich die Aufklärung zum Energiesparen von einer vom Gesellschafter (Stadt Karlsruhe) gewünschten politisch motivierten Erziehungsmaßnahme zu einem Marketinginstrument entwickelt, das der Vertrauensbildung beim Kunden dienen soll.

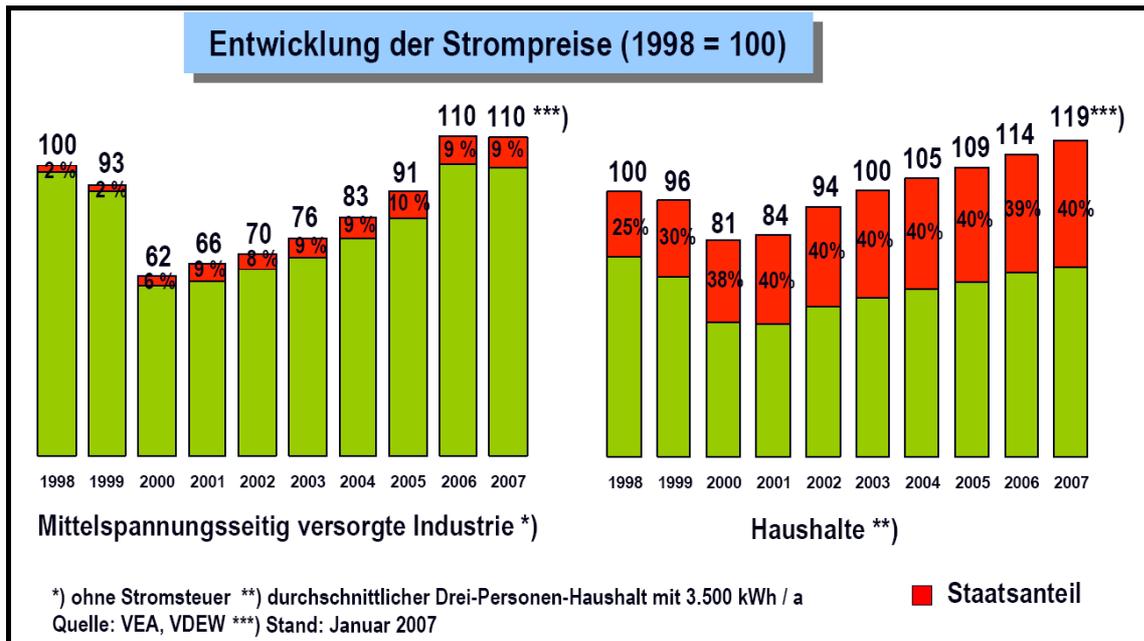


Abb. 1.0.4: Entwicklung der Strompreise zum Referenzjahr 1998 [VDE 2007]

Die Strompreise für Haushalte und Industrie sind im Jahresvergleich Januar 2006 zu Januar 2007 um 4,6 bzw. 8,1 Prozent gestiegen, obwohl die Strompreise netto niedriger als vor der Liberalisierung sind. Grund für den Preisanstieg ist die deutliche Erhöhung des Anteils der Staatslasten am Strompreis dieser beträgt 2007 40 Prozent während er 1998 bei 25 Prozent lag. Bezogen auf die absoluten Werte haben sich die Staatslasten im vorgenannten Zeitraum fast verdoppelt.

Die Liberalisierung des Energiemarkts - und damit verbunden die Vielzahl neuer Akteure - sorgt durch den so entstehenden Wettbewerb jedoch nicht nur für Bewegung bei den Preisen und dem Kundenservice, sondern wirft auch die Frage nach der Sicherstellung der Versorgungsqualität auf. Mit den zwei schwerwiegenden Stromausfällen Ende November 2005 und Anfang November 2006 rückte die Debatte um die Verantwortung und die Kontrolle der Versorgungssicherheit auch in den Blickpunkt des Medieninteresses. Spätestens mit den Pannenserien in den AKWs Krümmel und Brunsbüttel, im Juni und Juli 2007, hat die Diskussion um die Sicherheit und Qualität der Versorgung ein neues Niveau erreicht. In Schleswig-Holstein mussten die beiden AKWs am selben Tag nach Störfällen heruntergefahren werden. In Brunsbüttel gab es einen Kurzschluss, zwei Stunden später brach auf dem Gelände des Kraftwerks Krümmel ein Feuer aus. Wenige Wochen später drohte die für die Reaktorsicherheit zuständige Schleswig-Holsteinische Sozialministerin Gitta Trauernicht gar mit dem Lizenzentzug für den Betreiber Vattenfall. Sie scheute keine Schritte gegen den Konzern, "denn ganz offensichtlich liegt die Sicherheitskultur hier im Argen", sagte sie am 9. Juli 2007 dem NDR. Bereits im Jahr 2006 war der Betreiber Vattenfall mit einem Zwischenfall im schwedischen AKW Forsmark-1 in die Kritik geraten. Am 25.07.2006 kommt es im schwedischen AKW-Block Forsmark-1 zu einem Kurzschluss, der zur Trennung des Reaktors vom Stromnetz führt. Daraufhin versagt die Notstromversorgung. Spätere Untersuchungen zeigen, dass die Anlage nur Minuten von einem GAU entfernt war. Vier Meiler werden vom Netz genommen. Experten sprechen in der Folge vom schwersten Zwischenfall seit Tschernobyl und Harrisburg.

Neben der Frage der Qualität und Sicherheit der Versorgung sowie der Bereitstellung der Energie, beschäftigt den Gesetzgeber seit längerem das Problem des unvollkommenen

Marktes. Denn überregional gibt es nur vier große Energieunternehmen, EON (Mitte), RWE (Westen), ENBW (Süden) und Vattenfall (Norden und Osten). Diese vereinen rund 90% der Kraftwerkskapazität auf sich. Diese oligarchischen Strukturen veranlassen den Gesetzgeber immer wieder neue Regulierungen zu schaffen, um den Wettbewerb zu fördern. Unter anderem ordnete der Gesetzgeber über die komplexen Vorgaben des neuen Energiewirtschaftsgesetzes an, den Netzbetrieb gesellschaftsrechtlich von den Bereichen Erzeugung und Vertrieb zu trennen, um so anderen Anbietern einen erleichterten Zugang zum Energiemarkt zu schaffen. Für die Nutzung des Netzes wird dann ein sogenanntes Netznutzungsentgelt verlangt. In der Vergangenheit wurde von den neuen Anbietern oftmals beklagt, dass das Netznutzungsentgelt zu hoch sei, so dass hierdurch Wettbewerb verhindert werde. In der Folge muss jedes Unternehmen, das Stromnetze bereitstellt seine Netznutzungsentgelte genehmigen von der Bundesnetzagentur genehmigen lassen. Dies gilt jedoch auch für die Stadtwerke, die in der Regel im Besitz der Anschlussleitungen an den Bestand sind. Die Bundesnetzagentur hat 2006 angekündigt, die Netzdurchleitungsentgelte zu senken, um den Wettbewerb zu fördern und damit vor allem Druck auf die vier großen Anbieter auszuüben. Die städtischen Gesellschaften befürchten daher deutliche Umsatzrückgänge, welche wiederum ein großes Loch in den ohnehin finanziell schlecht ausgestatteten kommunalen Haushalten hinterlassen würden. In den meisten Kommunen, so auch in Karlsruhe und Frankfurt, werden die Gewinne der städtischen Energieversorger genutzt, um die Verluste aus dem öffentlichen Personennahverkehr auszugleichen. Durch die aktuelle Entwicklung befürchten die Betreiber des ÖPNV in Karlsruhe jedoch deutliche Einschnitte bei der Quersubventionierung.

In allen Energiebereichen wurde zudem, mit der Einführung der ökologischen Steuerreform im Jahr 1999, ein steuerlicher Zuschlag eingeführt. Dazu gehörten unter anderem die Einführung der Stromsteuer sowie die Staffelung nach ökologischen Kriterien der Mineralölsteuer. Letztere wurde mit dem Gesetz zur Fortentwicklung der ökologischen Steuerreform vom 23. Dezember 2002 erneut erhöht. Die Erträge aus der so genannten Ökosteuer sind jedoch nicht zweckgebunden, das heißt, sie werden nicht ausschließlich zu ökologischen Zwecken eingesetzt. Dies war jedoch nicht von Beginn an das Ziel, so wurde die Einführung der Ökosteuer nicht ausschließlich mit ihrer ökologischen Lenkungswirkung, sondern auch im Zusammenhang mit der gesetzlich verordneten Senkung von Sozialversicherungsbeiträgen argumentiert. Ein Teil des Steueraufkommens dient daher teilweise der Reduzierung der Beitragssätze für die Sozialversicherung und damit der Senkung der Lohnnebenkosten. Über diesen steuerlichen Umweg wird somit die Nutzung dieses G&D des Wohnbaubestands für nicht-wohnungspolitische Zwecke, namentlich arbeitsmarktpolitische Zwecke, genutzt. Wie der Namensgebung des Gesetzes zu entnehmen ist, ist die Besteuerung des knappen Gutes Energie, mit dem Ziel der Steigerung der Effizienz des Energieeinsatzes, jedoch das primäre Ziel. Diese führt im Bereich des Wohnbaubestands jedoch zu einem Konflikt, da die Mieter als Akteur der finanziell für die Nutzung des G&D Energielieferung aufkommen muss nur einen beschränkten Einfluss auf den Energieverbrauch haben. Der überwiegende Teil der Energie im Sektor Haushalte - ca. 87% - wird in den Bereichen Raumwärme und Warmwasser verbraucht. Während der elektrische Energieverbrauch, unter anderem für Beleuchtung, stark vom Mieter zu beeinflussen ist, gilt dies für den entscheidenden Bereich Raumwärme nicht. Dieser ist, im Gegensatz zu den anderen Bereichen, besonders stark von den baulichen Gegebenheiten, wie der Gebäudehülle abhängig, für welche der Mieter jedoch nicht die Verantwortung trägt d.h. für welche er jedoch nicht die nötigen Verfügungsrechte hat, um gegebenenfalls eine notwendige Veränderung herbeizuführen.

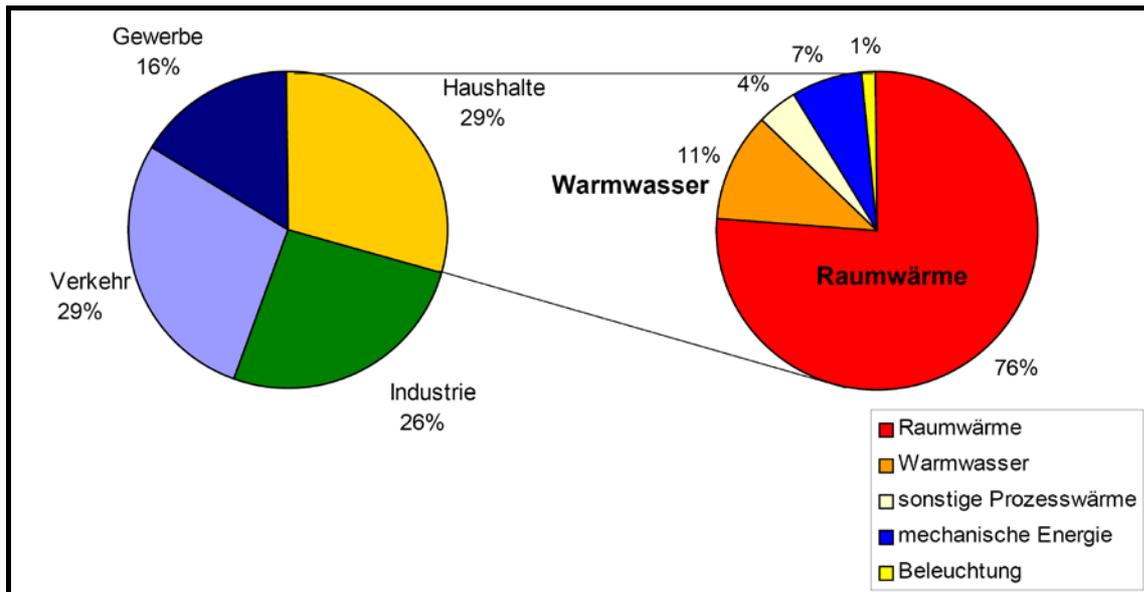


Abb. 1.0.5: Energieverbrauch nach Anwendungsbereichen [dena 2006]

Damit gibt es einen Widerspruch, denn die Ökosteuer zielt zwar auf eine Reduzierung des Energieverbrauchs ab, adressiert aber für den entscheidenden Bereich nicht den Eigentümer als Akteur mit den notwendigen Verfügungsrechten, da diesem durch §556 BGB sowie über die Betriebskostenverordnung ermöglicht wird die Kosten für den Energieverbrauch auf den Mietern umzulegen.

### 1.5.2.2 ME 2 Materialabnahme und –senke

ME 2	Materialabnahme und -senke
	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D die Abnahme und Lieferung von (Bau-) Materialien
<b>Nutzungsakteure</b>	Anbieter von Baumaterialien für die Errichtung, Instandhaltung und Modernisierung des Bestands  Verwerter von Bauabfällen
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	-
<b>Betroffene Akteure</b>	z.B. Branchenverbände
<b>Intendierte Nutzung</b>	Die nachhaltige Nutzung von natürlichen Ressourcen zur Herstellung von Baumaterialien zur Errichtung und Instandhaltung des Wohnbaubestands
<b>Modalität</b>	Intervallweise bzw. unregelmäßig während der Lebenszeit des Gebäudes, Maßnahmenabhängig per Vertrag
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Das Verhindern der Nutzung dieses G&D
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Die Nutzung dieses G&D ist notwendig, um die anderen Nutzungen aufrecht zu erhalten.
<b>Regulierungen</b>	Verträge Mietvertrag BGB §535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

### 1.5.2.2.1 Erläuterung

Im Laufe der Interviews kristallisierte sich heraus, dass die Nassauische Heimstätte bei ihren Instandhaltungsmaßnahmen sehr hochwertige und besonders langlebige Materialien einsetzt. Diese Strategie, hierdurch die Instandhaltungszyklen zu verlängern, wird jedoch oftmals durch die technische Obsoleszenz oder die Vorschriftenobsoleszenz in Frage gestellt. In vielen Fällen werden Bauteile vor dem Ende ihrer technischen Lebensdauer ausgetauscht, weil sie entweder nicht mehr aktuellen technischen Standards bzw. den gestiegenen Anforderungen entsprechen, oder weil die Bauteile nicht mit vernünftigem Aufwand an die bestehenden Vorschriften angepasst werden können. Dies betrifft insbesondere Wärme- und Schallschutz. Aus diesem Grund folgen viele Wohnungsunternehmen einer anderen Strategie, nämlich preiswertere Materialien mit einer kürzeren technischen Lebensdauer zu verwenden.

Die Auswahl der Nutzerakteure richtet sich nach den Ausführungen des G&D PF3 Arbeitsverwertung.

## 1.6 ME 3 Materiallieferung (Abfall)

<b>ME 3</b>	<b>Materiallieferung (Abfall)</b>
	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D die Lieferung von Abfällen.
<b>Nutzungsakteure</b>	Stadt Karlsruhe, Amt für Abfallwirtschaft (Regiebetrieb) Die Entsorgung der Abfälle durch die Stadt Karlsruhe ergibt sich aus dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG). Das alleinige Recht der Entsorgung des im Stadtgebiet anfallenden Abfalls ergibt sich aus der Satzung der Stadt Karlsruhe über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallentsorgungssatzung) 7/11 §3 „Anschluss- und Benutzungszwang, Überlassungspflicht“. Dabei ist zu beachten, dass die Stadt Karlsruhe als Entsorgungsträger nicht alle Abfälle entsorgt. Die Paragraphen §3 Abs. 3, §4, §7, §8 und §9 beschreiben, welche Abfälle von der Entsorgungspflicht ausgeschlossen sind. Damit sind die Nutzungsrechte abhängig von der Art des Abfalls. Zwischenverwerter Über den Entsorgungsbetrieb der Stadt Karlsruhe hinaus, gibt es weitere Akteure, die den Abfall vor der Abholung durch die Entsorgungsbetriebe vorbehandeln. Zwei Methoden der Vorbehandlung sind indes bekannt: Verdichtung und Vorsortierung.
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Ausgeschlossene Akteure ergeben sich aus der gleichen rechtlichen Grundlage wie die Nutzungsakteure. Der oben genannte Benutzungszwang aus der Satzung der Stadt Karlsruhe 7/11 schließt für die Entsorgung jeden anderen Akteur außer der Stadt Karlsruhe als Entsorgungsträger aus. Auch hier besteht eine Abhängigkeit zwischen der Art des Abfalls und der Nutzungsberechtigung der Dienstleistung.
<b>Betroffene Akteure</b>	Mannheimer Energieversorgungsunternehmen MVV Energie Duales System Deutschland (DSD)
<b>Intendierte Nutzung</b>	Abnahme von Hausmüll einer bestimmten Güte (siehe Gemeindegatsung 7/11 §4) zur Entsorgung und Wiederverwertung Sortierung und Nachverdichtung von Hausmüll in den Abfallcontainern

<b>Modalität</b>	<p>Bei der Abnahme des Abfalls (Hausmüll) handelt sich um eine regelmäßige und dauerhafte Dienstleistung der Stadt Karlsruhe, die durch die Satzung der Stadt Karlsruhe geregelt wird.</p> <p>Die Modalität für die „Zwischenverwerter“ ist abhängig von der jeweiligen Vertragsgestaltung. Über die Verträge mit den „Zwischenverwertern“ sind jedoch, im Rahmen der Untersuchungen der Fallstudien, keine Informationen vorhanden.</p>
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	<p>Fallstudie</p> <p>Missbräuchliche Nutzungen sind keine bekannt</p> <p>Generell</p> <p>Nicht Versorgung eines bestimmten Gebiets. (Der Ausschluss bestimmter Nachbarbarschaften von der Entsorgungspflicht wird durch die Satzung der Stadt Karlsruhe verhindert)</p> <p>Erhebung von überhöhten Gebühren zum Zwecke der Gewinnmaximierung</p>
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	-
<b>Effekte</b>	<p>Ökonomisch</p> <p>Die Beseitigung des Hausmülls ist ein wesentlicher Posten der kalten Betriebskosten.</p> <p>Ökologisch</p> <p>Die Endlagerung bzw. Verarbeitung des Mülls verursacht Verschmutzungen. Mit der Mülltrennung wird jedoch versucht den Anteil des nicht verwertbaren Restmülls zu reduzieren. Die Nichtbeachtung der Sortierregeln führt zu einiger geringeren Effizienz des Systems und hat daher einen negativen ökologischen Effekt.</p> <p>Intern Heterogen</p> <p>Die missbräuchliche Nutzung, in diesem Fall die Nichtbeachtung der Sortierregeln, führt zu Problemen mit dem Abfallentsorger und damit zu höheren Kosten für alle Mieter.</p> <p>Auf den Bestand</p> <p>Ein großes Problem in der Siedlung ist die Unordnung auf den Müllplätzen. Einige Mieter halten sich hier nicht an die Sortierregeln und an die Hausordnung. Viele Müllbehälter werden nicht in, sondern neben die Tonnen gestellt. Oftmals werden diese Behältnisse durch Tiere oder den Wind aufgerissen, sodass sich der Müll in größerem Umkreis verteilt. Wird das Abfallproblem nicht gelöst, steigt die Gefahr der Vermüllung der gesamten Siedlung rapide an.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Bund</p> <p>Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW/AbfG)</p> <p>Land Baden-Württemberg</p> <p>Gesetz über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen in Baden-Württemberg (Landesabfallgesetz LAbfG)</p>

	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) Kommunalabgabengesetz (KAG)  Stadt Karlsruhe Gemeindefassung der Stadt Karlsruhe 7/11 Satzung der Stadt Karlsruhe über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallentsorgungssatzung) 7/12 Satzung der Stadt Karlsruhe über die Benutzung ihrer Abfallentsorgungseinrichtungen 7/13 Satzung der Stadt Karlsruhe über Gebühren für die Abfallentsorgung (Abfallgebührensatzung)
--	---

#### 1.6.1.1.1 Erläuterung

In der Fallstudie Rintheimer Feld der Volkswohnung Karlsruhe wird der Müll in den Tonnen verdichtet. Dadurch sinkt das Volumen, und es müssen weniger Behälter bereitgestellt werden. Für die anschließende Sortierung in der Abfallsortieranlage spielt dies jedoch keine Rolle. Im Bestand der Nassauischen Heimstätte in Frankfurt wird in einigen Teilbeständen der Abfall durch einen „Zwischenverwerter“ vorsortiert. Hierdurch soll der Restmüllanteil verringert werden.

Im Bereich der Endverarbeitung des Mülls gab es in den vergangenen Jahren einige Änderungen. Seit dem 1. Juni 2005 ist die Deponierung unbehandelter Abfälle gesetzlich verboten. Ziel ist es, gegenwärtige Entsorgungsprobleme nicht durch Deponierung auf zukünftige Generationen zu verlagern. Mischabfälle, die bis zum 1. Juni 2005 deponiert werden konnten, müssen nun sortiert und behandelt werden, um dann entweder recycelt oder in Heizkraftwerken verbrannt werden zu können.

Dieser Mehraufwand sowie höhere Verbrennungskosten spiegeln sich in den Entsorgungskosten für Mischabfälle wieder. Ausnahme bilden nicht brennbare Abfälle mit einem organischen Anteil mit weniger fünf Prozent. Seitdem werden jährlich ca. 166.000 Tonnen Hausmüll aus dem Landkreis und der Stadt Karlsruhe nach Mannheim zur Endverarbeitung gefahren.

Die Umstände, die dazu geführt haben, sind sehr komplex und stehen nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des Wohnungsbestands und werden deshalb an dieser Stelle nicht ausführlicher betrachtet. Trotzdem bleibt festzuhalten, dass der Transport ins rund 65km entfernte Mannheim eine zusätzliche Umweltbelastung darstellt.

In den vergangenen 10 Jahren hat sich mit der Einführung des Dualen Systems der Anteil des Restmülls deutlich von ca. 90.000 Tonnen auf ca. 53.000 Tonnen verringert. Während es in der Fallstudie Frankfurt bei der Gebührenentwicklung der Abfallbeseitigung besonders seit der Privatisierung deutliche Veränderungen gegeben hat, ist eine solche Entwicklung im Bereich des Stadtgebiets Karlsruhe nicht zu beobachten. Ein für die Entsorgung im Geschosswohnungsbau üblicher Großmüllbehälter mit 1100 Liter Volumen kostete in der Entsorgung im Jahr von 1997 bis 2004 umgerechnet 136,36 Euro für Restmüll sowie 61,72 Euro für Wertstoff. Eine Preisänderung gab es erst im Jahr 2004, bei der die Gebühr für Restmüll um knapp 7 Prozent auf 145,65 angehoben, und gleichzeitig die Gebühr für Wertstoff um knapp 8 Prozent gesenkt wurde. Seit 2006 wurde eine Pflicht-Biotonne für Bioabfälle eingeführt, deren schrittweise Einführung bereits im Jahr 1991 begonnen hatte. Nachdem sie im Jahr 1995 als Pflichttonne auf Basis eines Anschluss- und

Benutzungszwangs eingeführt wurde, galt sie dann Ende der neunziger Jahre als gescheitert und wurde als Pflichttonne wieder abgeschafft. Seit der Wiedereinführung sind deren Entsorgungskosten durch die Gebühren der Restmülltonne gedeckt.

Dass sich das institutionelle Regime auch auf eine veränderte Bewirtschaftungsstrategie anpasst, zeigt sich bei der Nutzung dieses G&D besonders deutlich. Die Einführung immer weiterer Tonnen, und damit einhergehend der immer größere Stellplatzbedarf für die Abfallbehälter, veranlasste die Volkswohnung, einen Auftrag über eine sogenannte Stellplatzdienstleistung zu vergeben. Hierbei handelte es sich um den Auftrag die Abfälle in den Tonnen vor zu sortieren und zu verpressen, um so Behälter und Gebühren einzusparen. Dabei finanziert sich die Dienstleistung aus den eingesparten Abfallgebühren. Diese werden jeweils zur Hälfte an den Dienstleister als Vergütung sowie an die Mieter als Betriebskostensparnis weitergegeben. Da die Abfallgebühren der Stadt jedoch nach Volumen bemessen waren, reagierte die Gemeinde im Jahr 2006 mit einer Änderung der Abfallgebührensatzung. Danach ist für verpresste Müllbehälter ein 50 prozentiger Aufschlag zu entrichten. Trotzdem ist das Prinzip weiterhin rentabel und wird von der Volkswohnung so fortgeführt.

Weitere Ausführungen, zur Gebührenbemessung, die im Hinblick auf die ökologische Nachhaltigkeit besondere Bedeutung hat, finden sich in der Erläuterung dieses G&D in der Fallstudie Frankfurt.

Ebenso wie die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung ist auch die umweltgerechte und ordnungsgemäße Abfallentsorgung prinzipiell eine kommunale Pflichtaufgabe und fällt damit in den Bereich der Daseinsvorsorge. Wie bei der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung gilt auch bei der kommunalen Abfallentsorgung der so genannte Benutzungszwang. Für die privaten Haushalte bedeutet dies, keine freie Wahl des Versorgers. Der Benutzungszwang gilt allerdings nicht für alle Abfallarten und Abfallverursacher. Für private Haushalte gilt die Überlassungspflicht ohne Einschränkung nur noch für Abfälle zur Beseitigung. Abfälle zur Verwertung (z.B. Papier, Bioabfall) sind davon ausgenommen. Es existiert allerdings weder im deutschen noch im europäischen Abfallrecht eine eindeutige Definition von Abfällen zur Beseitigung und Abfällen zur Verwertung. Gerade im Hinblick auf eine weitere Liberalisierung der Abfallwirtschaft ist dies ein ständiges Diskussionsthema und führt ganz aktuell auch in Karlsruhe zu einer neuen Situation auf dem Entsorgungsmarkt. Im Sommer 2007 verstärkten sich die Bemühungen eines privaten Versorgungsunternehmens, eine blaue Tonne zur Sammlung von Altpapier einzuführen. Diese sollte den Bürger nichts kosten. Der juristische Dienst der Stadt Karlsruhe ist jedoch der Auffassung, dass dies nicht zulässig ist. Die Stadt wies darauf hin, dass die Tonne dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallentsorgungsgesetz entgegen laufe. Sie rechnete vor, dass die Tonne für die Bürger nicht kostenneutral sein könne, weil das Amt für Abfallwirtschaft entgehende Einnahmen von rund vier Millionen Euro jährlich über höhere Abfallgebühren hereinholen müsse. Einer gewerblichen Entsorgung der Abfälle aus privaten Haushalten stünden deshalb überwiegende öffentliche Interessen entgegen.<sup>22</sup>

Neben dem Benutzungszwang wirkt sich die Definition der Abfallentsorgung als Bereich wirtschaftlicher oder nicht-wirtschaftlicher Betätigung von Kommunen auf die Organisation der Leistungserbringung aus, denn während die nicht-wirtschaftliche Leistungserbringung einer öffentlichen Institution von der Steuerpflicht befreit ist, sind so genannte wirtschaftliche Leistungen steuerpflichtig. Die kommunale Abfallentsorgung ist nach EU-Recht eine wirtschaftliche Tätigkeit der Kommunen, die ebenso von anderen, privaten Unternehmen

---

<sup>22</sup> <http://www.ka-news.de/karlsruhe/news.php4?show=phf2007710-267C>, aufgesucht am 25.7.2007

übernommen werden könnte und somit besteuert werden müsste. Dies wurde durch ein Urteil des Europäischen Gerichtshofes bestätigt, wonach aus Wettbewerbsgründen die Umsatzsteuerpflicht für kommunale Entsorgungsbetriebe einzuführen ist. In Deutschland ist dies für Entsorgungsbetriebe mit öffentlich-rechtlicher Organisationsform jedoch noch nicht umgesetzt worden.

#### **1.6.1.2 Anhang zu ME 3 Materiallieferung (Abfall)**

##### **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW/AbfG)**

§13 Überlassungspflichten: „... sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen aus privaten Haushaltungen verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten juristischen Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen...“

§ 14 Duldungspflichten bei Grundstücken: (1) Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken, auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, sind verpflichtet, das Aufstellen zur Erfassung notwendiger Behältnisse sowie das Betreten des Grundstücks zum Zwecke des Einsammelns und zur Überwachung der Getrennthaltung und Verwertung von Abfällen zu dulden.

##### **Gesetz über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen in Baden-Württemberg (Landesabfallgesetz LABfG)**

§5 Pflichten der öffentlichen Hand

§6 Entsorgungspflicht

§8 Satzung

→ Gemeinden regeln Abfallentsorgung durch Satzung

##### **Gemeindesatzung der Stadt Karlsruhe**

##### **7/11 Satzung der Stadt Karlsruhe über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallentsorgungssatzung)**

§1 (1) Die Stadt als öffentlich-rechtliche Entsorgungsträgerin im Sinne von § 15 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) betreibt im Rahmen ihrer gesetzlichen Entsorgungspflicht die Erfassung und die Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) der in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle als öffentliche Einrichtung.

§3 (1) Die Eigentümer von Grundstücken im Stadtgebiet, denen Erbbauberechtigte, Wohnungseigentümer, Wohnungserbbauberechtigte, Nießbraucher und sonstige zur Nutzung eines Grundstücks dinglich Berechtigte gleichstehen, sind berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Einrichtungen der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen, diese zu benutzen und die auf ihren Grundstücken anfallenden Abfälle im Rahmen der gesetzlichen Überlassungspflicht der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Die Verpflichtung zur vorschriftsmäßigen Überlassung von Abfällen trifft auch jeden zur Nutzung des Grundstücks Berechtigten (z. B. Mieter, Pächter) oder die das Grundstück tatsächlich nutzenden Personen.

##### **7/12 Satzung der Stadt Karlsruhe über die Benutzung ihrer Abfallentsorgungseinrichtungen**

##### **7/13 Satzung der Stadt Karlsruhe über Gebühren für die Abfallentsorgung (Abfallgebührensatzung)**

§3 Bemessungsgrundlagen

§4 Gebührenhöhe

§5 Fälligkeit

### **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

§4 Satzungen: (1) Die Gemeinden können die weisungsfreien Angelegenheiten durch Satzung regeln, soweit die Gesetze keine Vorschriften enthalten. Bei Weisungsaufgaben können Satzungen nur erlassen werden, wenn dies im Gesetz vorgesehen ist. (2) Wenn nach den Vorschriften dieses Gesetzes eine Hauptsatzung zu erlassen ist, muss sie mit der Mehrheit der Stimmen aller Mitglieder des Gemeinderats beschlossen werden. (3) Satzungen sind öffentlich bekannt zu machen. Sie treten am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft, wenn kein anderer Zeitpunkt bestimmt ist. Satzungen sind der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. (4) Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn 1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, 2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist. Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Bei der Bekanntmachung der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hinzuweisen. (5) Absatz 4 gilt für anderes Ortsrecht und Flächennutzungspläne entsprechend.

### **Kommunalabgabengesetz (KAG)**

§2 Abgabensatzungen: (1) Die Kommunalabgaben werden auf Grund einer Satzung erhoben. Die Satzung soll insbesondere den Kreis der Abgabenschuldner, den Gegenstand, den Maßstab und den Satz der Abgabe sowie die Entstehung und die Fälligkeit der Abgabenschuld bestimmen.

§13 Gebührenerhebung: (1) Die Gemeinden und die Landkreise können für die Benutzung ihrer öffentlichen Einrichtungen Benutzungsgebühren erheben. Technisch getrennte Anlagen, die der Erfüllung derselben Aufgabe dienen, bilden eine Einrichtung, bei der Gebühren nach einheitlichen Sätzen erhoben werden, sofern durch die Satzung nichts anderes bestimmt ist; § 17 Abs. 1 Nr. 2 bleibt unberührt. (2) An Stelle von Benutzungsgebühren können, unabhängig von der weiteren rechtlichen Ausgestaltung des Benutzungsverhältnisses, privatrechtliche Entgelte erhoben werden.

§14 Gebührenbemessung: (1) Die Gebühren dürfen höchstens so bemessen werden, dass die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen insgesamt ansatzfähigen Kosten (Gesamtkosten) der Einrichtung gedeckt werden, wobei die Gebühren in Abhängigkeit von Art und Umfang der Benutzung progressiv gestaltet werden können. Versorgungseinrichtungen und wirtschaftliche Unternehmen können einen angemessenen Ertrag für den Haushalt der Gemeinde abwerfen. (2) Bei der Gebührenbemessung können die Gesamtkosten in einem mehrjährigen Zeitraum berücksichtigt werden, der jedoch höchstens fünf Jahre umfassen soll. Übersteigt am Ende des Bemessungszeitraums das Gebührenaufkommen die Gesamtkosten, sind die Kostenüberdeckungen bei ein- oder mehrjähriger Gebührenbemessung innerhalb der folgenden fünf Jahre auszugleichen; Kostenunterdeckungen können in diesem Zeitraum ausgeglichen werden. (3) Zu den Kosten nach Absatz 1 Satz 1 gehören auch 1. die

angemessene Verzinsung des Anlagekapitals und angemessene Abschreibungen; dabei sind auch die aus dem Vermögen der Gemeinde oder des Landkreises bereitgestellten Sachen und Rechte mit dem Wert zum Zeitpunkt der erstmaligen Bereitstellung zu berücksichtigen, 2. Verwaltungskosten einschließlich Gemeinkosten und 3. bundes- und landesrechtliche Umweltabgaben und das Wasserentnahmeentgelt nach dem Wassergesetz für Baden-Württemberg.

§18 Gebühren für die Benutzung der öffentlichen Abfallentsorgung: (1) Für die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der öffentlichen Abfallentsorgung gilt ergänzend, dass 1. die Gebühren so gestaltet werden können, dass sich daraus nachhaltige Anreize zur Vermeidung und Verwertung sowie zur Abfalltrennung ergeben, 2. alle Abfallverwertungs- und Abfallbeseitigungsanlagen einschließlich der stillgelegten Anlagen, solange sie der Nachsorge bedürfen, eine Einrichtung des Trägers bilden, bei der Gebühren nach einheitlichen Sätzen erhoben werden, sofern durch Satzung nichts anderes bestimmt ist, 3. bei der Gebührenbemessung auch a) die Kosten der Beratung und Aufklärung über Abfallvermeidung und Abfallverwertung, b) die Zuführung zu Rücklagen oder Rückstellungen für die vorhersehbaren späteren Kosten der Stilllegung und der Nachsorge, c) die Kosten der Stilllegung und der Nachsorge für stillgelegte Abfallverwertungs- und Abfallbeseitigungsanlagen, soweit dafür nach Buchstabe b keine Rücklagen oder Rückstellungen gebildet wurden, und d) die Kosten der Verwertung und Beseitigung in unzulässiger Weise auf öffentlichen Flächen oder außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile abgelagerter Abfälle, soweit die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu deren Entsorgung verpflichtet sind, berücksichtigt werden sollen, 4. beim Gebührenmaßstab auch das Aufkommen der Abfälle zur Beseitigung und der Abfälle zur Verwertung berücksichtigt werden kann, 5. auch die Grundstückseigentümer, im Falle des Erbbaurechts die Erbbauberechtigten als Gebührenschuldner bestimmt werden können, 6. im Falle der Ablagerung von Abfällen die Gebühren alle Kosten für die Errichtung und den Betrieb der Deponie, einschließlich der Kosten einer vom Betreiber zu leistenden Sicherheit oder eines zu erbringenden gleichwertigen Sicherungsmittels, sowie die geschätzten Kosten für die Stilllegung und die Nachsorge für einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren abdecken müssen; dies gilt entsprechend für die Abdeckung der Kosten von Anlagen zur Lagerung von Abfällen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in Verbindung mit Nummer 8.14 des Anhangs zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) bedürfen, 7. bei Wegfall der Restnutzungsdauer abweichend von § 14 Abs. 3 Satz 6 Halbsatz 2 der Restbuchwert einer Abfallbeseitigungsanlage während der Dauer der Stilllegung und der Nachsorge weiter abgeschrieben werden kann und 8. bei der Gebührenbemessung ferner die in ordnungsgemäßer Wahrnehmung der Aufgabe nach § 15 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes entstandenen Kosten für Planung und Entwicklung nicht verwirklichter Vorhaben berücksichtigt werden können; diese Kosten sind über einen angemessenen Zeitraum zu verteilen. (2) Die Landkreise können die Gemeinden durch Satzung verpflichten, die von dem Landkreis beschlossenen Benutzungsgebühren gegen Kostenersatz in seinem Namen für ihn zu erheben. Die Pflicht zur Erhebung der Gebühren geht zu dem in der Satzung bestimmten Zeitpunkt auf die Gemeinden über. Der Verband Region Stuttgart kann die Stadt- und Landkreise durch Satzung verpflichten, in seinem Namen Benutzungsgebühren zu erheben; Satz 2 gilt entsprechend. (3) Gemeinden, denen vom Landkreis nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 des Landesabfallgesetzes das Einsammeln und Befördern übertragen worden ist, können Gebühren für das Einsammeln und Befördern sowie für die weitere Entsorgung der Abfälle erheben, soweit der Landkreis ihnen die Kosten der weiteren Entsorgung durch Satzung auferlegt. Für die Erhebung der Gebühren durch die Gemeinden und für die vom Landkreis

gegenüber den Gemeinden festzulegende Abgabe für die weitere Entsorgung gilt Absatz 1 entsprechend. Die Befugnis der Landkreise nach Absatz 2 bleibt unberührt.

#### 1.7 ME 4 Wasserabnahme (Frischwasser)

<b>ME 4</b>	<b>Wasserabnahme (Frischwasser)</b>
	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D den Bedarf an Trinkwasser.
<b>Nutzungsakteure</b>	Stadtwerke Karlsruhe
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Ausgeschlossen sind alle Akteure außer den Stadtwerken. Dies ergibt sich aus der Satzung der Stadt Karlsruhe (8/1 Satzung über die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Karlsruhe §1, § 3, § 4). Auch die DIN 2000 macht hierzu eine Anmerkung unter Abs. 4.1. („Diese Anforderungen (siehe Punkt D.2.3.) werden am besten durch eine zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt.“)
<b>Betroffene Akteure</b>	Katastrophenschutz Feuerwehr Klärwerk
<b>Intendierte Nutzung</b>	Nutzen der regionalen Wasservorräte, um Wasser in ausreichender Menge und Qualität an den Gebäudebestand zu liefern.
<b>Modalität</b>	Die Wasserversorgung wird dauerhaft ohne Einschränkung gewährt. Dies ergibt sich auch aus der DIN 2000 Abs. 4.2. („Trinkwasser ist lebensnotwendig; es kann nicht ersetzt werden. Trinkwasser muss jederzeit den Anforderungen nach Abschnitt 5 entsprechen und in ausreichender Menge sowie mit genügend Druck an jeder Übergabestelle zur Verfügung stehen.“) Ein weiterer Verweis auf die Dauerhaftigkeit findet sich in der AVBWasserV §5 Abs. 1. („Das Wasserversorgungsunternehmen ist verpflichtet, Wasser im vereinbarten Umfang jederzeit am Ende der Anschlussleitung zur Verfügung zu stellen.“) Vertragspartner ist der Grundstückseigentümer.
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Fallstudie: Missbräuchliche Nutzungen sind keine bekannt  Generell: Nicht Versorgung eines bestimmten Gebiets (Der Ausschluss bestimmter Nachbarbarschaften von der Entsorgungspflicht wird durch die Satzung der Stadt Karlsruhe verhindert.) Vorsätzliche oder fahrlässige Versorgung mit Wasser, welches nicht den Qualitätsanforderungen entspricht Nicht ausreichende Unterhaltung der Versorgungsanlagen Verlangen einer unverhältnismäßigen Gebühr für Frischwasser Einleiten von Zusatzstoffen in das Trinkwasser (z.B. Impfstoffe)
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Rivalisierende Nutzungen Bestandseigentümer G&D PF 1 Kapitalverwertung, G&D NM 1 Befriedigung wohnungspolitischer Bedürfnisse Die Trinkwasserversorgung ist eine absolute Notwendigkeit, um eine angemessene Wohnnutzung zu ermöglichen. Die Nutzung dieses G&D ME 4 Wasserabnahme ist unabdingbares für die Nutzung des G&D W 1 Wohnnutzung. Durch die Kosten der Trinkwasserversorgung kann es jedoch auch zu einer Rivalität mit

	<p>dem G&amp;D NM Sozialer Versorgungsauftrag sowie PF 1 Kapitalverwertung kommen.</p> <p>Mineralwasserindustrie G&amp;D ME 4 Wasserabnahme Die kommerziellen Getränkeanbieter haben die Intention, ihre Produkte zu verkaufen, was durch den vermehrten Konsum von Trinkwasser aus dem Hahn konterkariert wird.</p>
<b>Effekte</b>	<p>Ökologisch Da die Ressource Wasser in Karlsruhe nicht knapp ist, sind keine negativen Auswirkungen des Wasserverbrauchs auszumachen.</p> <p>Sozial Die zuverlässige und dauerhafte Nutzung dieses G&amp;D durch die öffentlichen Wasserversorger ist inzwischen eine Selbstverständlichkeit, wodurch das Bewusstsein für die besondere Bedeutung der Wasserversorgung schwindet. Dies zeigt sich auch in den verstärkten Diskussionen um eine Privatisierung der Wasserversorgung in Deutschland.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Bund AVBWasserV – Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser Trinkwasserverordnung (TrinkwV) – Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch Infektionsschutzgesetz Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)</p> <p>Land Baden-Württemberg Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Baden-Württemberg Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg</p> <p>Stadt Karlsruhe Satzung der Stadt Karlsruhe 8/1 Hierin werden die Rechte und Pflichten der Stadtwerke Karlsruhe als Wasserversorger, sowie des Grundstückeigentümers als Abnehmer geregelt. Sie bestimmt die Stadtwerke Karlsruhe als einzig zulässigen Versorger (§4 Benutzungszwang) und schließt damit andere Akteure automatisch aus. Die Satzung regelt u.a. das Anschlussrecht, Anschlusszwang, Benutzungszwang, Befreiung vom Benutzungszwang in Härtefällen, Vollstreckung, Zuwiderhandlung, bestehende Wasserrechte. Darüber hinaus stellt sie grundsätzliche Anforderungen an die Versorgung und Qualität des Frischwassers. Die Satzung regelt die Verfügbarkeit, den Schutz von Gewässerressourcen, die Versorgungsanlagen, Versorgungsunterbrechung, hygienische Anforderungen, technische Anforderungen, Anforderungen an Planung und Bau von Versorgungsanlagen, Anforderungen an die Werkstoffe, Anforderungen an Betrieb und Unterhaltung von Versorgungsanlagen.</p> <p>Verträge Anschlussvertrag mit den Stadtwerken Karlsruhe</p>

	Normen DIN 2000 – Leitsätze für Anforderungen an Frischwasser, Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung der Versorgungsanlagen
--	---

### 1.7.1.1 Erläuterung

Der Trinkwasserpreis in Karlsruhe liegt mit 1,66 Euro knapp unter dem durchschnittlichen Preis in Baden-Württemberg von 1,78 Euro (Stand 2006). (Zum Vergleich: In den Städten und Gemeinden variiert der Kubikmeterpreis für Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz zwischen 48 Cent und 3,75 Euro (Stand 2006). ( Vgl. Anlage ME 4 Wasserabnahme)

Durch die besondere Lage der Stadt Karlsruhe im Rheingraben steht Trinkwasser in ausreichender Menge zur Verfügung. Aus diesem Grund entsteht durch die Nutzung des Trinkwassers zur Versorgung des Wohnungsbestands keine Rivalität mit der Nutzung des Trinkwassers durch andere Akteure.

Eine Rivalität besteht jedoch zwischen den Akteuren der Trinkwasserversorgung und der Mineralwasserindustrie. In zunehmendem Maße wird auch in Deutschland Mineralwasser konsumiert, wobei besonders der Anteil des stillen Wassers wächst.<sup>23</sup> Aus qualitativer Sicht gibt es jedoch keinen Grund abgepacktes stilles Wasser dem Leitungswasser vorzuziehen. Um diesem Trend entgegenzuwirken betreiben die Stadtwerke Karlsruhe eine intensive Imagekampagne zur Qualität ihres Trinkwassers. Danach ist kein Lebensmittel in Deutschland einer strengeren Qualitätskontrolle unterworfen als das Trinkwasser. Allerdings tragen die Stadtwerke die Verantwortung für die Wasserqualität ausschließlich bis zur Übergabestelle, d.h. bis zur Bauwerksgrenze. Innerhalb des Gebäudes ist der Gebäudeeigentümer für die Wasserqualität verantwortlich. In der Praxis ist dies jedoch oftmals problematisch, da sich viele Eigentümer nicht über ihre Verantwortung bewusst sind und zudem nicht über die notwendigen fachlichen Kenntnisse verfügen. Auf Grund der Professionalität des Bestandseigentümers in der untersuchten Fallstudie trifft dies jedoch nicht zu, so dass die Regulierungen für die Bewertung des institutionellen Regimes in diesem Fall als ausreichend bewertet werden. Grundsätzlich ist dies jedoch aus eben genannten Grund trotz aller Strenge der Qualitätsanforderungen zu bezweifeln.

<sup>23</sup> Im April 2006 veröffentlichte der Stern eine Befragung über die Trinkgewohnheiten von Nichtalkoholischen Getränken in Deutschland. Demnach trinken knapp drei Viertel der Deutschen (73 Prozent) mindestens einmal täglich Mineralwasser. Auf die Frage welches Wasser sie hauptsächlich trinken, antworteten 19,3% der Befragten „Leitungswasser aus dem Wasserhahn“ und 17,1% „stilles Wasser“.

## 1.7.2 Anhang zu ME 4 Wasserabnahme (Frischwasser)

### Wasserrecht Baden-Württemberg

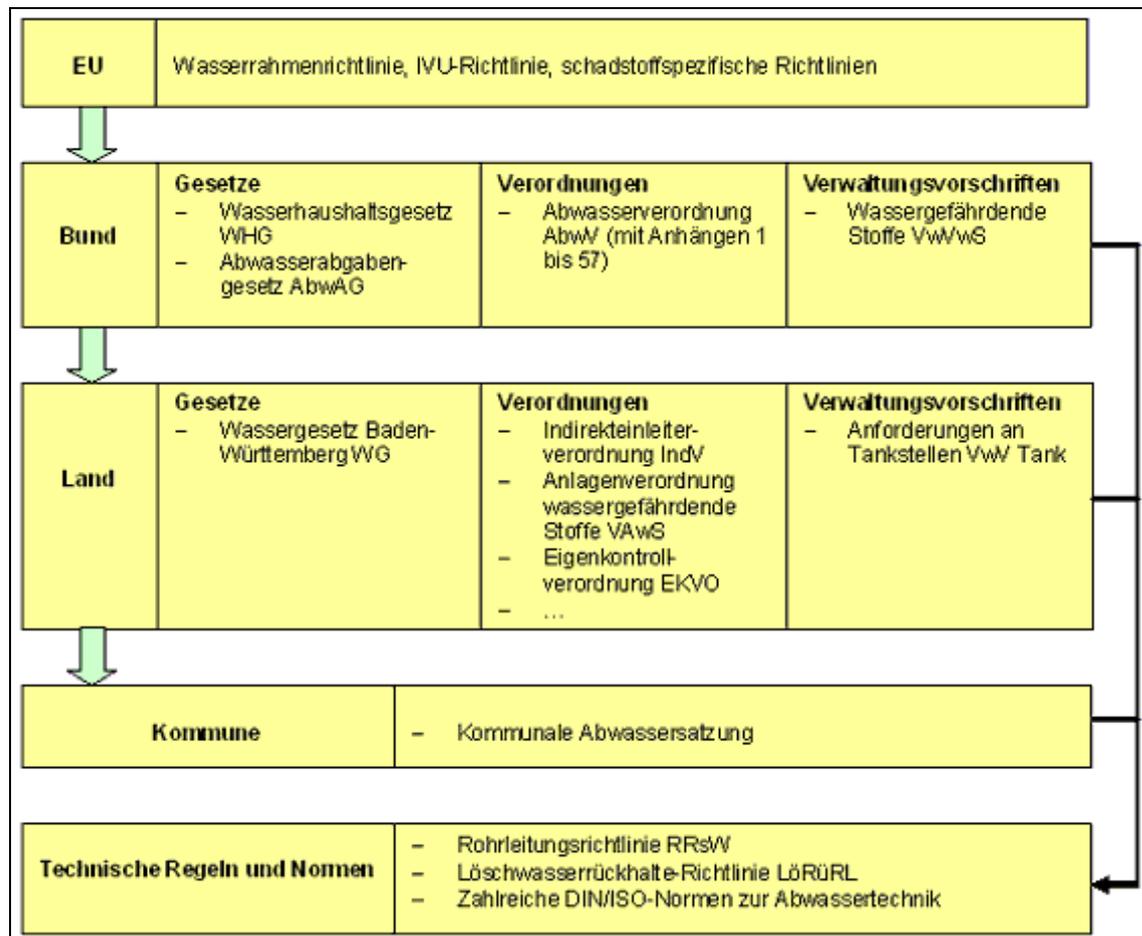


Abb. 1.0.6: Übersicht zur Struktur der wasserrechtlichen Vorschriften

(Quelle: ABAG-itm, 2004, <http://www.umweltschutz-bw.de/index.php?lvl=1758>, aufgesucht am 06.12.2006)

#### Satzung der Stadt Karlsruhe 8/1

Geregelt werden die Rechte und Pflichten der Stadtwerke Karlsruhe als Wasserversorger, sowie des Grundstückseigentümers als Abnehmer. Sie bestimmt die Stadtwerke Karlsruhe als einzig zulässigen Versorger (§4 Benutzungszwang) und schließt damit andere Akteure automatisch aus. Die Satzung regelt u.a. das Anschlussrecht, Anschlusszwang, Benutzungszwang, Befreiung vom Benutzungszwang in Härtefällen, Vollstreckung, Zuwiderhandlung, bestehende Wasserrechte. Die Satzung regelt u.a. die Verfügbarkeit, den Schutz von Gewässerressourcen, die Versorgungsanlagen, Versorgungsunterbrechung, hygienische Anforderungen, technische Anforderungen, Anforderungen an Planung und Bau von Versorgungsanlagen, Anforderungen an die Werkstoffe, Anforderungen an Betrieb und Unterhaltung von Versorgungsanlagen.

Sachverhalt	Beispiel	Bezeichnung des Verfahrens	wesentliche Rechtsgrundlagen
Gewässerbenutzung	Entnehmen von Wasser aus oberirdischen Gewässern oder aus Grundwasser	Erlaubnis (unterschieden wird zwischen gehobener Erlaubnis, beschränkter	§§2, 3, 7,7a WHG; Abwasserverordnung AbwV und WG Baden-

	Einleiten von Abwasser in oberirdische Gewässer oder in Grundwasser (Direkteinleitung) Aufstau von Gewässern zur Wasserkraftnutzung	Erlaubnis und beschränkter Erlaubnis im vereinfachten Verfahren) Bewilligung	Württemberg, Teil 3, 1. Abschnitt
Einleitungen von Abwasser mit bestimmten gefährlichen Inhaltsstoffen in öffentliche Abwasseranlagen	z.B. Galvanikabwasser wird in eine kommunale Kanalisation eingeleitet (Indirekteinleitungen)	(Indirekteinleiter-) Genehmigung (neben der Anschlussgenehmigung des Trägers der Kanalisation erforderlich)	§7a Abs. 4 WHG; Abwasserverordnung AbwV; §45k WG Baden-Württemberg; §5 Indirekteinleiterverordnung
Abwasserbehandlungsanlagen	Bau, Betrieb, wesentliche Änderung einer kommunalen oder industriellen Kläranlage, sonstige Abwasserbehandlungsanlage	Planfeststellung Genehmigung	§18c WHG und §45e WG Baden-Württemberg
Errichtung und Betrieb von Rohrleitungen zum Befördern wassergefährdender Stoffe	Transport wassergefährdender Stoffe	Genehmigung	§§19a ff. WHG
Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	Lagerbehälter, Abfüllanlagen	Eignungsfeststellung (kann u. U. entfallen, z.B. wenn eine Bauartzulassung vorliegt)	§§19h ff. WHG und §25b WG Baden-Württemberg; §§15 ff. VAWS
Ausbau oberirdischer Gewässer	Uferbefestigung oder Umgestaltung	Planfeststellung	§31 WHG

Tab. 2: Übersicht über die Genehmigungserfordernisse und deren Rechtsgrundlagen auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes WHG und des Wassergesetzes Baden-Württemberg (Quelle: ABAG-itm, 2004; angepasst durch B.A.U.M., 2006, <http://www.umweltschutz-bw.de/index.php?lvl=1758>, aufgesucht am 06.12.2006)

### **AVBWasserV – Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser**

Die AVBWasserV regelt die inhaltliche Ausgestaltung des Versorgungsvertrags. Sie ist für alle Wasserversorger bindend, sofern diese für die öffentliche Versorgung mit Wasser Vertragsmuster oder Vertragsbedingungen verwenden, die für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert sind. (§1 Abs.1). Die Verordnung regelt u.a. Vertragsabschluss, Bedarfsdeckung, Art der Versorgung, Umfang der Versorgung, Benachrichtigung bei Versorgungsunterbrechungen, Haftung bei Versorgungsstörungen, Grundstücksbenutzung, Baukostenzuschüsse, Hausanschluss, Messeinrichtungen an der Grundstücksgrenze, Kundenanlage, Inbetriebsetzung der Kundenanlage, Überprüfung der Kundenanlage, Betrieb, Erweiterung und Änderung von Kundenanlage und Verbrauchseinrichtungen, Mitteilungspflichten, Zutrittsrecht, technische Anschlussbedingungen, Messung, Nachprüfung von Messeinrichtungen, Ablesung, Berechnungsfehler, Verwendung des Wassers, Vertragsstrafe, Abrechnung, Preisänderungsklauseln, Abschlagszahlungen, Klauseln zur Zahlung.

## **Trinkwasserverordnung (TrinkwV) – Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch**

Die Trinkwasserverordnung regelt insbesondere die mikrobiologischen und chemischen Anforderungen an Trinkwasser sowie deren Überwachung. Dazu gibt sie mikrobiologische und chemische Grenzwerte vor. Die Verordnung regelt u.a.: 1. Abschnitt Allgemeine Vorschriften – Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen; 2. Abschnitt Allgemeine Anforderungen – mikrobiologische Anforderungen, chemische Anforderungen, Indikatorparameter, Maßnahmen im Falle der Nichteinhaltung von Grenzwerten und Anforderungen, besondere Abweichungen für Wasser für Lebensmittelbetriebe; 3. Abschnitt Aufbereitung – Aufbereitungsmittel und Desinfektionsverfahren, Aufbereitung in besonderen Fällen; 4. Abschnitt – Pflichten des Unternehmers und des sonstigen Inhabers einer Wasserversorgungsanlage, Anzeigepflichten, Untersuchungspflichten, Untersuchungsverfahren und Untersuchungsstellen, besondere Anzeige- und Handlungspflichten, besondere Anforderungen; 5. Abschnitt Überwachung – Überwachung durch das Gesundheitsamt, Umfang der Überwachung, Anordnungen des Gesundheitsamts, Information der Verbraucher und Berichtspflichten; 6. Abschnitt – Aufgaben der Bundeswehr, Aufgaben des Eisenbahnbundesamtes; 7. Abschnitt Straftaten und Ordnungswidrigkeiten – Straftaten, Ordnungswidrigkeiten; Anlage 1 – Mikrobiologische Parameter; Anlage 2 – Chemische Parameter.

### **Infektionsschutzgesetz**

Das Gesetz ermächtigt die Gesundheitsämter zur Überwachung und das Bundesministerium für Gesundheit und Soziales zum Erlass von Rechtsverordnungen im Hinblick auf die Anforderungen von Wasser für den menschlichen Gebrauch. Darüber hinaus verpflichtet es den Unternehmer oder sonstigen Inhaber einer Wassergewinnungs- oder Wasserversorgungsanlage die ihm auf Grund von Rechtsverordnungen nach § 38 Abs. 1 und 2 obliegenden Untersuchungen auf eigene Kosten durchzuführen oder durchführen zu lassen. Die zuständige Behörde hat notwendige Maßnahmen zu treffen, um die Einhaltung der Vorschriften und Rechtsverordnungen sicherzustellen sowie Gefahren für die menschliche Gesundheit abzuwenden, die von Wasser für den menschlichen Gebrauch ausgehen können.

Das Umweltbundesamt hat im Rahmen dieses Gesetzes die Aufgabe, Konzeptionen zur Vorbeugung, Erkennung und Verhinderung der Weiterverbreitung von durch wasserübertragbaren Krankheiten zu entwickeln.

Zum Inhalt gehören u.a. die Beschaffenheit von Wasser für den menschlichen Gebrauch sowie von Schwimm- und Badebeckenwasser, Überwachung, Erlass von Rechtsverordnungen, Untersuchungen, Maßnahmen der zuständigen Behörde, Aufgaben des Umweltbundesamtes, Abwasser.

### **DIN 2000 – Leitsätze für Anforderungen an Frischwasser, Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung der Versorgungsanlagen**

#### 4 Allgemeine Anforderungen

4.1 Grundsätzliches: An Wasser, das im Haushalt verwendet wird, sind aus hygienischen Gründen grundsätzlich die gleichen Anforderungen wie an Trinkwasser als Lebensmittel zu stellen. Dies gilt vorrangig für Wasser, das für die Zubereitung von Speisen und zum Reinigen von Gegenständen, die mit Lebensmitteln in Kontakt kommen, dient, und für Wasser, das zur Körperpflege und zum Wäschewaschen benutzt wird. Auch für gleichartige Verwendungszwecke in öffentlichen Einrichtungen, Industrie, Gewerbe und Landwirtschaft

ist Trinkwasserqualität zu fordern. Bei Verwendung von Wasser anderer Herkunft (z. B. Hausbrunnen, Dachablaufwasser) hat der Betreiber sicherzustellen, dass von diesen Anlagen keine Gefahren für die Nutzer oder für das Versorgungsnetz zu besorgen sind.

4.2 Verfügbarkeit von Trinkwasser: Trinkwasser ist lebensnotwendig; es kann nicht ersetzt werden. Trinkwasser muss jederzeit den Anforderungen nach Abschnitt 5 entsprechen und in ausreichender Menge sowie mit genügendem Druck an jeder Übergabestelle zur Verfügung stehen.

## 5 Anforderungen an Trinkwasser

5.1 Grundanforderungen: Die Anforderungen an die Trinkwassergüte müssen sich an den Eigenschaften eines aus genügender Tiefe und nach Passage durch ausreichend filtrierende Schichten gewonnenen Grundwassers einwandfreier Beschaffenheit orientieren, das dem natürlichen Wasserkreislauf entnommen und in keiner Weise beeinträchtigt wurde. Trinkwasser sollte appetitlich sein und zum Genuss anregen. Es muss farblos, klar, kühl sowie geruchlich und geschmacklich einwandfrei sein. Trinkwasser muss keimarm sein. Es muss mindestens den gesetzlichen Anforderungen genügen.

	Trinkwasser	Abwasser	Wasserversorg.
	Preis/m <sup>3</sup>	Preis/m <sup>3</sup>	Grundgebühr
	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	€/Monat
1979	.64	.56	
1984	.88	0.83	
1988	.97	.96	
1991	1.07	1.12	1.65
1996	1.45	1.81	2.01
2001	1.57	1.96	2.14
2006	1.78	2.15	2.39

Tab. 3: Entwicklung der Trinkwasserpreise in Baden Württemberg

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.): Statistisches Monatsheft 9/2006, Stuttgart 2006)

## 1.8 ME 5 Abwasserlieferung

<b>ME 5</b>	<b>Wasserlieferung (Abwasser)</b>
	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D die Lieferung von Abwasser.
<b>Nutzungsakteure</b>	Stadt Karlsruhe – Tiefbauamt (Regiebetrieb)
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Ausgeschlossen sind alle Akteure außer der Stadt Karlsruhe. Satzung der Stadt Karlsruhe 7/1: §1 „Die Stadt Karlsruhe beseitigt das in ihrem Gebiet angefallene Abwasser durch eine öffentliche Einrichtung. Sie stellt die hierzu erforderlichen öffentlichen Abwasseranlagen bereit.“ §4 „Die Eigentümer und andere dinglich Nutzungsberechtigte von Grundstücken, auf denen Abwasser anfällt, sind nach näherer Bestimmung dieser Satzung berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen, deren Einrichtungen zu benutzen, und das gesamte auf den Grundstücken anfallende Abwasser der Stadt zu überlassen. Besitzer von Grundstücken, auf denen Abwasser anfällt, sind berechtigt und verpflichtet, das Abwasser der Stadt zu überlassen.“
<b>Betroffene Akteure</b>	Katastrophenschutz Feuerwehr Klärwerk
<b>Intendierte Nutzung</b>	Abnahme von Abwasser und Regenwasser einer bestimmten Güte (s. Satzung der Stadt Karlsruhe 7/1 §5), um das Wasser aufzubereiten und dem Wasserkreislauf wieder zur Verfügung zu stellen.
<b>Modalität</b>	Dauerhaft und jeder Zeit
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Fallstudie Missbräuchliche Nutzungen sind keine bekannt  Generell Nicht Versorgung eines bestimmten Gebiets (Der Ausschluss bestimmter Nachbarbarschaften von der Entsorgungspflicht wird durch die Satzung der Stadt Karlsruhe verhindert) Nicht ausreichende Unterhaltung der Versorgungsanlagen Verlangen einer unverhältnismäßigen Gebühr für Abwasser
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Rivalisierende Nutzung Die zunehmend heißen und trockenen Sommermonate bereiten bei der Abwasseraufbereitung Probleme. Durch den geringeren Wasseranteil bei gleicher Schmutzfracht steigt die Schmutzkonzentration des Wassers. Dieser Effekt könnte durch die zunehmende Wassereinsparung G&D ME 4 noch verschärft werden.  Wie in der Fallstudie des Schweizer Projekts zur SCHL beschrieben, besteht auch in Deutschland die Wahrscheinlichkeit, dass die Abwässer mit Medikamentenrückständen belastet sind. (s. hierzu auch Studie des Österreichischen Umweltbundesamts BE201: Arzneimittelwirkstoffe im Zu- und Ablauf von Kläranlagen, Wien 2002 oder 1. Kölner Wasser und Abwassertage 29.-20. Nov. 2005). Da das Abwasser im Raum Karlsruhe jedoch nicht auf Medikamenten Rückstände geprüft wird, lassen sich keine Aussagen über die Bedeutung dieser Rivalität mit dem G&D A.2. Innenraumklima und

	<p>Ausstattung machen. Soweit die Recherche zeigt, gibt es in Deutschland keine Grenzwerte und damit auch keine Untersuchungspflicht für Medikamentenrückstände im Ab- und Trinkwasser.</p> <p>Komplementäre Nutzungen Der im Klärwerk entstandene Klärschlamm wird verbrannt und treibt eine Dampfturbine mit einer Leistung von ca. 1,2 Mio. KWh im Jahr an. Diese derart erzeugte Energie wird zum Betrieb der Kläranlage verwendet. Sie beträgt allerdings nur 5% des Gesamtenergiebedarfs der Anlage. Die Abwärme wird zudem genutzt, um den Klärschlamm vor zu trocknen.</p>
<b>Effekte</b>	<p>Ökonomisch Bisher werden die Abwassergebühren nach dem Frischwassermaßstab erhoben, wodurch Schmutzwasser und Regenwasser gleichbehandelt werden. Zum 1. Januar 2008 wird auch in Karlsruhe die gesplittete Abwassergebühr nach dem „Freiburger Modell“ eingeführt, wonach Schmutzwasser und Regenwasser getrennt berechnet werden. Dies soll einerseits ökologische Maßnahmen der Regenwasserversickerung fördern und andererseits für mehr Gebührengerechtigkeit sorgen.</p> <p>Ökologisch und Sozial Die ungeklärte Frage der Medikamentenrückstände im Ab- und damit auch im Frischwasser birgt Risiken für Mensch und Umwelt.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Bund Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (AbwV) Vorschriften der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung von Wasser (BGBI. I 1980 S. 750) (AVBWasserV) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (IfSG) Gesetz über Abgaben für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (AbwAG)</p> <p>Land Baden-Württemberg Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) Kommunalabgabengesetz (KAG)</p> <p>Stadt Karlsruhe Gemeindesatzung der Stadt Karlsruhe 7/1 Satzung der Stadt Karlsruhe über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Entwässerungssatzung) Gemeindesatzung der Stadt Karlsruhe 7/2 Satzung der Stadt Karlsruhe über Gebühren für die öffentliche Abwasserbeseitigung (Entwässerungsgebührensatzung)</p> <p>Normen DIN 38402 bis DIN 38415 (Deutsche Einheitsverfahren zur Wasser-, Abwasser- und Schlammuntersuchung) DIN EN ISO 9308-3 (Wasserbeschaffenheit, Nachweis und Zählung)</p>

	von Escherichia coli und coliformen Bakterien in Oberflächenwasser und Abwasser)
--	--

**Fehler!G&D:** ME 5 Wasserlieferung

**Veränderung:** Änderung des Gebührenmaßstabs

**Effekt auf die Nutzung der Ressource:** Zu erwarten ist eine Änderung der Planung und des Betriebs von Gebäuden sowie ein positiver ökologischer Effekt durch geringere Versiegelung.

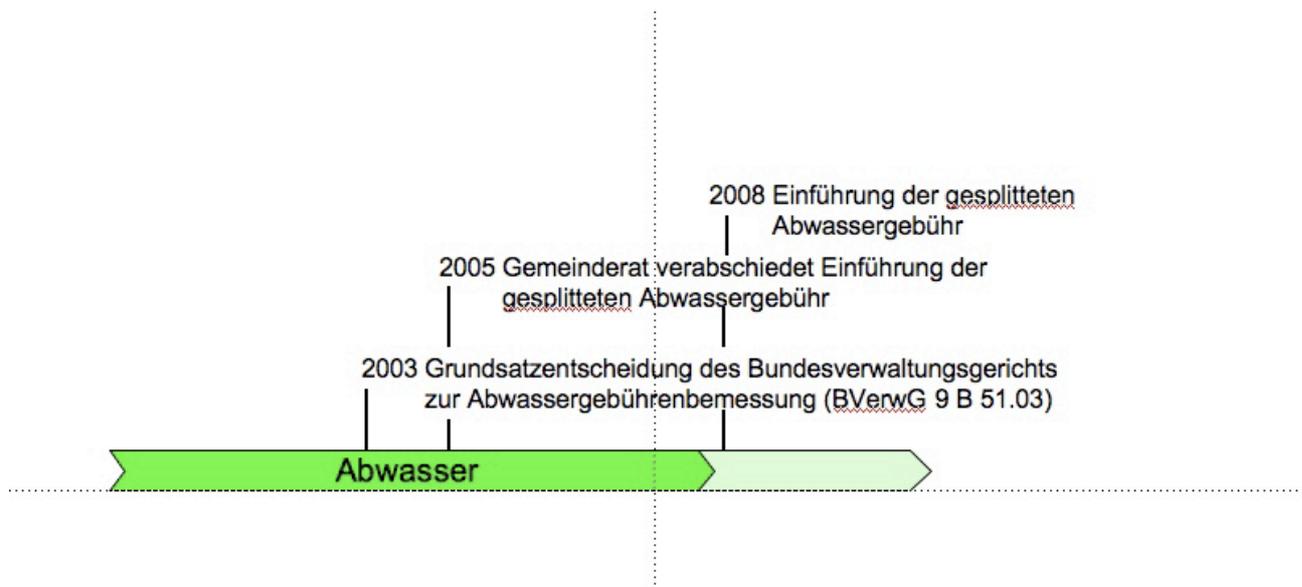


Abb. 1.0.7: Änderungen der Rahmenbedingungen für Abwasser

### 1.8.1.1 Erläuterung

Wie die Nutzung der vorhergehenden G&D der Kategorie Material- und Energieverwertung, nimmt auch die Nutzung des G&D Wasserlieferung (Abwasser) eine wichtige Rolle für die Wohnnutzung der Ressource Wohnungsbestand ein. Dies gilt sowohl aus technischer als auch zunehmend aus ökonomischer Sicht, da die Kosten für die Nutzung dieses G&D in den vergangenen Jahren stetig gestiegen sind. Derzeit liegt Karlsruhe mit einem Abwasserpreis von 1,38 Euro pro m<sup>2</sup> jedoch noch immer deutlich unter dem baden-württembergischen Durchschnitt von 2,15 (stand 2006).<sup>24</sup> Verglichen mit anderen Städten steht in Karlsruhe die Entwicklung der regulativen und gesellschaftsrechtlichen Änderungen im Bereich der Abwasserentsorgung noch am Anfang. Während viele andere Städte die Abwasserentsorgungsbetriebe bereits umstrukturiert haben, wurde in Karlsruhe auf diesen Schritt bisher verzichtet, sodass diese Aufgabe nach wie vor von einem Regiebetrieb, dem Tiefbauamt, durchgeführt wird. Hinsichtlich der Gebührenbemessung befindet sich die Abwasserentsorgung jedoch in einem Wandel, da ab dem 1.1.2008 vom derzeitigen Frischwassermaßstab auf die sogenannte gesplittete Abwassergebühr nach dem Freiburger Modell umgestellt wird. Ursächlich hierfür ist, trotz zu erwartender positiver ökologischer Effekte, nicht ausschließlich eine ökologische Motivation, sondern insbesondere die größere Gebührengerechtigkeit dieser Bemessungsmethode. Wie viele andere Gemeinden ergibt sich für Karlsruhe eine Verpflichtung zur Umstellung aus einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom Oktober 2003 (BVerwG 9 B 51.03). Danach sind die

<sup>24</sup> Statistisches Landesamt: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 9/2006, Trink- und Abwasserpreise 2006, Stuttgart 2006

Kommunen verpflichtet, die Abgaben für die Grundstücksentwässerung nach dem tatsächlichen Aufkommen zu erheben. Eine pauschale Erhebung, die sich nach dem Trinkwasserverbrauch richtet, ist damit nicht mehr zulässig. Die Rechtsprechung akzeptiert den Frischwassermaßstab nur dann, wenn bei der Kommune eine homogene Bebauung vorhanden ist oder die Kosten für die Regenwasserableitung gemessen an den Gesamtentwässerungskosten nur geringfügig sind. Beide Anforderungen sind in Karlsruhe nicht erfüllt, so dass eine Gebührenumstellung auf den Weg gebracht wurde. Für die Bewertung des Institutionellen Regimes bedeutet diese Umstellung eine Steigerung der Kohärenz der öffentlichen Politiken. Die Umstellung des Gebührenmaßstabs auf das Freiburger Modell legt zudem, nahe einen Blick auf die Entwicklungen und deren Auswirkungen in der Stadt Freiburg zu werfen.

### **1.9 Exkurs: Die Entwicklung der städtischen Abwasserbeseitigung in der Stadt Freiburg**

Das Inkrafttreten des Eigenbetriebsgesetzes im Jahr 1992 in Baden-Württemberg eröffnete den Kommunen eine neue Möglichkeit im Hinblick auf die Rechtsform kommunaler Unternehmen. So wie in Karlsruhe bis zum heutigen Zeitpunkt, war die Stadtentwässerung Freiburg bis zum Jahr 1992 eine Abteilung des Tiefbauamts. Da die Abteilung Stadtentwässerung des Regiebetriebs Tiefbauamt wegen ihrer Eingliederung in die Verwaltung der Gemeinde mit allen Ausgaben und Einnahmen im Haushalt der Gemeinde erschien - dazu gehörten auch die rund 60 Mio. DM Schulden - bot sich ein Wechsel der Rechtsform in einen Eigenbetrieb an, da der Eigenbetrieb finanzwirtschaftlich als Sondervermögen auszuweisen ist. Verwaltungstechnisch werden somit das Vermögen und die Schulden des Eigenbetriebs gegenüber der Gemeinde abgegrenzt und gesondert verwaltet. Dies geschieht über einen eigenständigen Wirtschaftsplan und eigene Buchführung mit Rechnungslegung sowie evtl. einer Sonderkasse des Eigenbetriebs. Durch die Schaffung des Eigenbetriebs konnte der Haushalt der Stadt Freiburg mit einem Mal um 60 Mio. DM entlastet werden und war damit wieder genehmigungsfähig.

Die wirtschaftliche Eigenständigkeit des Eigenbetriebs hatte indes nicht nur für den Haushalt der Stadt Freiburg vorteilhafte Effekte. Durch die bisherige Führung des Regiebetriebs im Haushalt der Stadt, standen die Erlöse der Stadtentwässerung nicht nur dem Eigenbetrieb zur Verfügung, sondern konnten beliebigen Haushaltszwecken zugeordnet werden. Vielfach wurde diese Möglichkeit genutzt, um dringendere oder politisch wichtigere Themen anzugehen. So wurden etwa, anstelle von Sanierungen im Erdreich geführter Kanäle, politisch wirksamere Schulgebäude- oder Straßensanierungsprojekte bevorzugt.

Im Sinne des Ressourcenansatzes des Projekts bedeutet dies eine komplementäre Nutzung zwischen dem G&D ME 5 Abwasserlieferung und G&D UF 3 Nachfrage an institutionellen Dienstleistungen. Die Umwandlung in einen Eigenbetrieb hat diesbezüglich eine eindeutige Veränderung zur Folge, da die Einnahmen des Eigenbetriebs nun vollständig in den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs einfließen. Damit ist diese Art der Querfinanzierung - und damit auch die komplementäre Nutzung - nicht mehr möglich, gleichzeitig konnten aber die Sanierungsaufwendungen im Abwasserbereich von 5 auf 8-10 Mio. DM gesteigert werden. Zum 01. Januar 1999 ereignete sich mit dem Outsourcing des operativen Geschäfts eine weitere bedeutende Neuerung im Bereich der Abwasserbeseitigung, da dies seitdem von der neu gegründeten Abwasser Freiburg (AWF) GmbH, einer hundertprozentigen Tochter des städtischen Stadtwerke-Konzerns, durchgeführt wird. Ziel dieses Outsourcings war es, Synergieeffekte im operativen Geschäft der AWF und der Freiburger Energie und Wasser AG (FEW) zu schaffen, da sowohl die Arbeiten der Stadtentwässerung als auch der FEW in vielen Fällen im Erdreich stattfinden. Es stellte sich jedoch heraus, dass es kaum bis keine

Synergieeffekte gibt, da die Arbeiten am Kanal wenig bis gar nicht mit Arbeiten an Gas-, Wasser- oder Stromleitungen zu vergleichen sind.

Die Liberalisierung der Energiemärkte und der damit verbundene Druck auf kommunale Stadtwerke durch die privatwirtschaftliche Konkurrenz hatten einige Verkäufe städtischer Unternehmen zur Folge. Durch die Fusion der FEW – bis 2000 gliederten sich die Stadtwerke Freiburg in die FEW und VAG (Freiburger Verkehrs AG) auf – mit fünf anderen südbadischen Energieversorgungsunternehmen zwischen Lörrach und Offenburg zur Badenova AG & Co. KG wurde die Energieversorgung regional ausgerichtet. Mit der Ausgliederung der FEW aus dem Stadtwerke-Konzern ging auch das operative Geschäft auf die Badenova AG über. Die Folgen der Liberalisierung des Strommarkts hatten damit auch direkte Konsequenzen für den Bereich der Stadtentwässerung, die indes kritisch zu bewerten sind.

### **1.9.1 Auswirkungen der Änderung der Rechtsform**

Die Umwandlung vom Regie- zum Eigenbetrieb hatte vor allem haushaltswirtschaftliche Änderungen zur Folge, die nicht nur für den Gemeindehaushalt, sondern auch für die Bilanz des Eigenbetriebs als positiv zu bewerten sind. Zum einen konnten die Schulden des Eigenbetriebs ausgeglichen und zum anderen die Investitionen in das Kanalnetz nahezu verdoppelt werden. Für die Nutzung des G&D ME 5 Abwasserlieferung bedeutet dies, dass einerseits die Qualität der Nutzung gesteigert wurde, aber andererseits die komplementäre Nutzung zu G&D UF 3 Nachfrage an institutionellen Dienstleistungen nicht mehr möglich ist. Betrachtet man die Unternehmensprozesse, führte die höhere Eigenverantwortlichkeit der Betriebsleitung zu einer Optimierung der Führungsprozesse. Für die Geschäftsprozesse des operativen Geschäfts hatte die Umwandlung jedoch keine maßgebliche Auswirkung. Dies änderte sich jedoch mit der Ausgliederung des operativen Geschäfts, denn seitdem mussten sämtliche Arbeiten an eine Fremdfirma, in diesem Fall die AWF bzw. FEW, vergeben werden, was bedeutet, dass Geschäftsprozesse, die bisher durch interne Arbeitsanweisungen vollzogen wurden, externalisiert und nun per Vertrag vergeben werden müssen.

Hieraus ergeben sich zwei entscheidende Veränderungen: Durch die Vergabe der Arbeiten an ein privatrechtlich organisiertes Unternehmen muss auf alle Leistungen ein Aufschlag in Höhe von knapp 30 Prozent addiert werden, der sich aus Wagnis und Gewinn sowie der Mehrwertsteuer zusammensetzt. Mit der Erhöhung der MwSt. zum 01. Januar 2007 wird dieser Anteil wahrscheinlich mehr als 30 Prozent betragen. Damit erhöhen sich entsprechend die Gebühren, was zu einer Rivalität mit dem G&D W 1 Wohnnutzung (zu einem sozialverträglichen Mietzins) führt.

Den Einfluss der zusätzlich aufzubringenden MwSt. auf die städtische Verwaltung verdeutlicht das folgende Beispiel: Zum Ende des Jahres 2006 möchte die Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Freiburg GmbH (ASF) die Parkreinigung vom Tiefbauamt Freiburg übernehmen. Gleichzeitig unterliegt das Tiefbauamt Freiburg der Vorgabe, bis 2010 in allen Bereichen 20 Prozent der Ausgaben einzusparen. Eine Vergabe der Parkreinigung an die ASF hätte eine (notwendige) Verbilligung in Höhe der vorgegebenen Einsparziele von 20 Prozent plus die künftigen 19 Prozent aus der MwSt. zur Folge, damit die Vorgaben erreicht werden. Abseits dieser ökonomischen Aspekte kann der sinkende Einfluss der öffentlichen Hand von entscheidender Bedeutung für die Nutzung des G&D ME 5 Abwasserlieferung werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die identifizierten generellen missbräuchlichen Nutzungen „nicht Versorgung eines bestimmten Gebiets“ sowie „Erhebung von überhöhten Gebühren zum Zwecke der Gewinnmaximierung“. Wie bedeutsam der Einfluss der öffentlichen Hand gerade hier ist, zeigen Erfahrungen aus dem Ausland, in denen sich die öffentliche Hand aus

diesem Bereich zurückgezogen hat (s. hierzu Argentinien, Buenos Aires oder England, Wasserversorgung Thames Water).

Durch die Auslagerung des operativen Geschäfts ist die Kontrolle der Arbeiten bzw. die Einhaltung der Verträge mit einem wesentlich größeren Aufwand als früher verbunden. Dieser erhöhte Kontrollaufwand ist für die Bewirtschaftung von großer Bedeutung und wird bei derartigen Veränderungen der Unternehmensstruktur oftmals nicht ausreichend berücksichtigt. Essentiell in diesem Zusammenhang ist der Einflussverlust auf die Ausführungsqualität der Arbeit durch den Verlust des direkten Einflusses auf die Arbeitsanweisung und den Arbeiter. Insbesondere bei zyklischen oder regelmäßigen Arbeiten, wie dem Spülen eines Kanals, ist eine Kontrolle der Arbeit nur stichprobenartig möglich. Die Einflussnahme auf den Arbeiter in Form der Arbeitsanweisung, aber auch über das Personalmanagement, stellt daher, ergänzend zur Ergebniskontrolle, eine Möglichkeit der vorgelagerten Kontrolle dar. Mit dem Verlust dieses Einflusses ergibt sich eine Verschiebung des Kontrollsystems in Richtung der Erstellung des Leistungsverzeichnisses sowie der Ausarbeitung des Vertrags. Aufgrund der verschiedenen Unternehmensziele muss jedoch damit gerechnet werden, dass das tatsächliche Ergebnis vom gewünschten Ergebnis abweicht, was verstärkte Kontrollen der Maßnahmen erfordert.

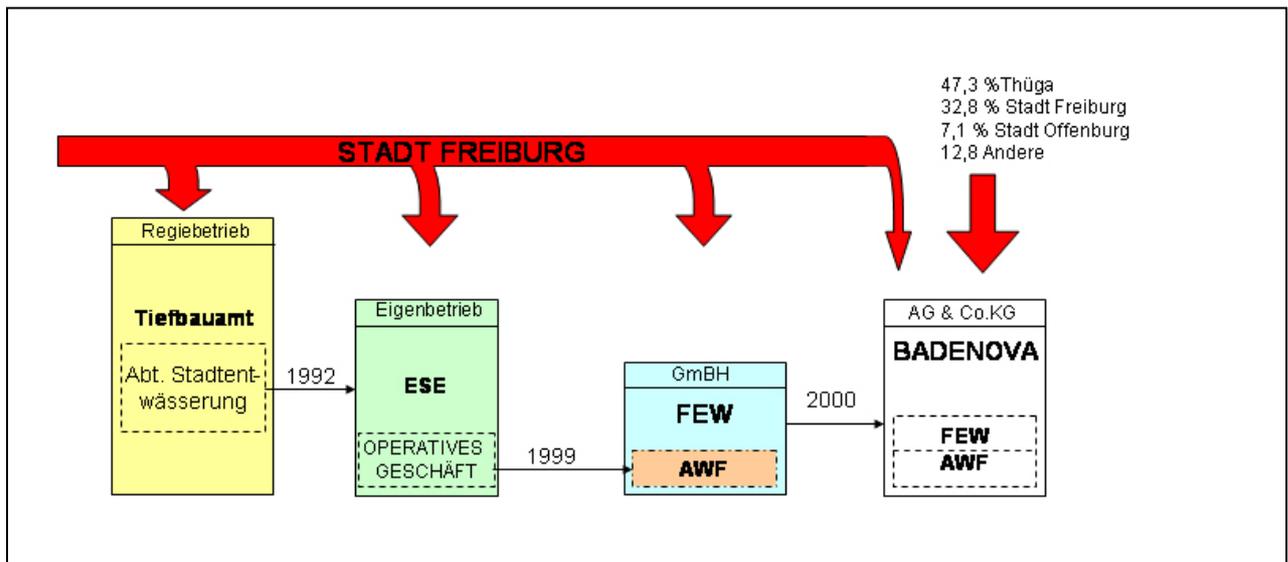


Abb. 1.0.8: Änderungen der Rechtsform in der Stadt Freiburg mit Einfluss der Stadt [ifib 2006]

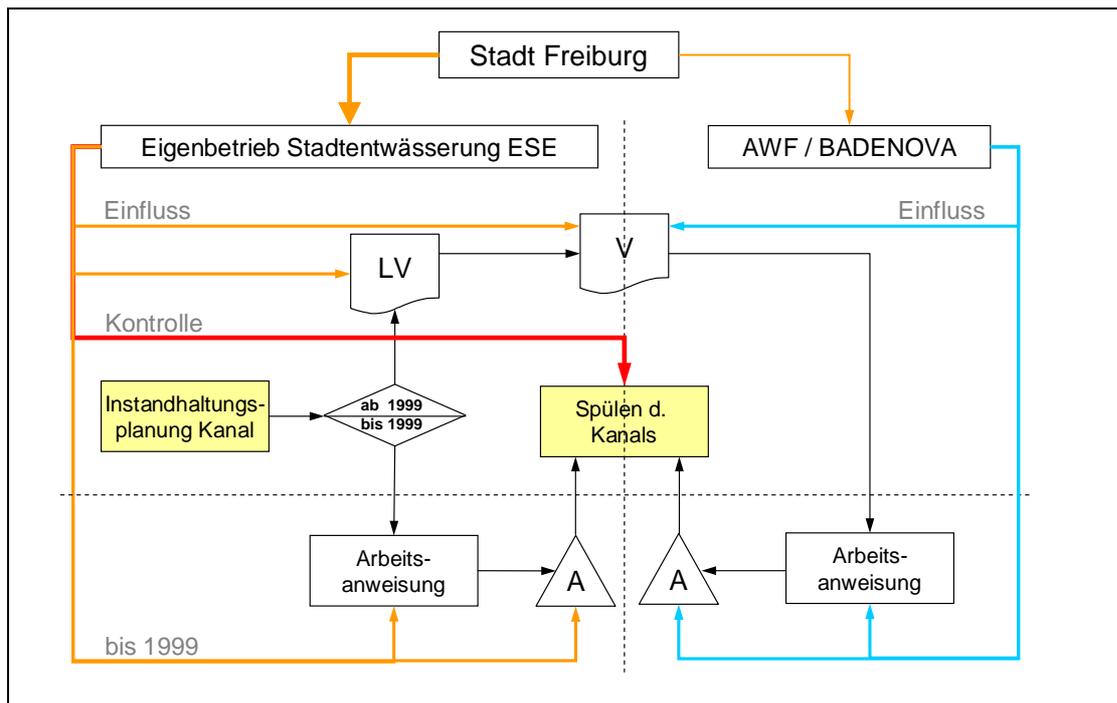


Abb. 1.0.9: Erhöhter Kontrollaufwand durch die Ausgliederung des operativen Geschäfts in der Abwasserentsorgung der Stadt Freiburg [ifib 2006]

**1.9.2 UF Urbane Funktionen**  
**1.9.2.1 UF 1 Gestalten von öffentlichem Raum**

UF 1	Gestalten von öffentlichem Raum
	Als G&D bietet der Bestand die Nutzung und Gestaltung des öffentlichen Raums.
Nutzungsakteure	Stadtverwaltungen Stadtplaner Architekten
Ausgeschlossene Akteure	-
Betroffene Akteure	Bewohner der Nachbarschaft zu den Wohnungsbeständen, in der Fallstudie die Bewohner Rintheims allgemein: Gesellschaft, Öffentlichkeit
Intendierte Nutzung	Gestalten eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Raums als Lebensraum für die Bewohner des Gebiets
Modalität	Dauerhaft
Missbräuchliche Nutzung	Nichtbeachtung der Bedürfnisse der Bewohner bei der Gestaltung des Raums. Keine dauerhafte Gestaltung z.B. durch unsolide Ausführung, fehlende Wartung und Pflege des Bestands einschließlich der Außenanlagen
Rivalisierende und komplementäre Nutzungen	Rivalisierende Nutzung Akteure Grundstückseigentümer/Gemeinde G&D PF 2 Landverwertung Die Nutzung des Bestands zur Gestaltung des öffentlichen Raums kann in Bezug auf die Dichte der Bebauung rivalisierend mit der Nutzung des G&D PF2 Landverwertung sein. Im Rintheimer Feld wirkt sich diese Rivalität nicht problematisch aus.
Effekte	Ökonomisch Über die Frage einer ökonomischen Bewertung der Ausnutzung eines Grundstücks hinaus, ist die Monetarisierung räumlicher Qualität nur über Umwege möglich. Indikatoren wie Verweildauer, Fluktuation oder Vandalismusschäden können Aufschluss über die Zufriedenheit der Bewohner mit der Räumlichen Qualität des bebauten Raums geben. Gleichzeitig ist über diese Indikatoren eine ökonomische Bewertung der räumlichen Qualität möglich.
Regulierungen	Bund Bodenpolitik <sup>25</sup> , Bodenordnung <sup>2627</sup> Raumordnung (Raumordnungsgesetz) Natur und Landschaftsschutz: Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  Baden-Württemberg Landesplanung (Bauordnungsrecht): Landesbauordnung Baden-

<sup>25</sup> Instrumente der staatlichen Intervention zur Steuerung des Bodenmarktes: Raumordnung und Landesplanung; Bauleitplanung; Flurbereinigung; Enteignung;

<sup>26</sup> Die Grundlagen der Bodenordnung ist die Eigentumsregelung, welche im Privatrecht (§903 BGB: Befugnisse des Eigentümers) sowie nach dem Grundgesetz (Art. 14 GG: Eigentumsgarantie) festgeschrieben ist. (Quelle: Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt 2005, S. 378f)

<sup>27</sup> Bodenordnung bezeichnet in der Bundesrepublik Deutschland die hoheitliche Umgestaltung der Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden. Grundlage für die Bodenordnung im städtischen Raum ist das Baugesetzbuch (BauGB). Aufgrund des Umlagebeschlusses der Umlagestelle (Gemeinde) erstellt diese einen Umlageplan auf Grundlage eines Bebauungsplanes. Eine Umlage ist auch in nicht beplanten Innenbereichen nach §34 Baugesetzbuch (BauGB) möglich. (Quelle: Wikipedia, <http://de.wikipedia.org/wiki/Bodenordnung>, aufgesucht am 16.08.07)

	<p>Württemberg</p> <p>Stadt Karlsruhe</p> <p>Bauleitplanung<sup>28</sup></p> <p>Sanierungsgebiete<sup>29</sup></p> <p>Stadtumbaugebiete</p> <p>Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen<sup>30</sup></p> <p>Erhaltungsbereiche<sup>31</sup></p> <p>Städtebauliche Gebote<sup>32</sup></p> <p>Städtebauliche Verträge<sup>33</sup></p>
--	---

### 1.9.3 Erläuterung

Durch das Einfügen baulicher Artefakten etwa in Form von Wohnbauten oder zusammenhängender baulicher Bestände erfährt der öffentliche Raum zwangsläufig einen erheblichen Eingriff. Die öffentlichen Akteure können mit der Entscheidung zum Aufbau, Ausbau, Umbau oder Abbruch des Wohnbaubestands durch Nutzung G&D UF 1 den öffentlichen Raum gestalten, indem sie beispielsweise im Rahmen der Raumordnung und der Bauleitplanung Vorgaben für die Flächen- und bauliche Nutzung schaffen und umsetzen.

Die Nutzung des G&D UF 1 ist somit zum einen faktisch die Schaffung regulativer Rahmenbedingungen für die Bebauung (Wohnbaubestand) und die Gestaltung des Außenraums und zum anderen die Planung der baulichen und gestalterischen Eingriffe in den öffentlichen Raum.

Architekten und Planer agieren in dem, von den staatlichen Akteuren abgesteckten, Rahmen und haben auf die Entwicklung der Bestände insbesondere auch auf deren Rezeption durch die Bewohner großen Einfluss.

Die Nutzung des G&D UF 1 ist umfangreich reguliert, wobei die zahlreichen regulativen Instrumente der verschiedenen gebietskörperschaftlichen Ebenen eng miteinander verzahnt und abgestimmt sind.

### 1.10 UF 2 Nachfrage an verkehrstechnischer Infrastruktur

UF 2	<b>Nachfrage an verkehrstechnischer Infrastruktur</b>
	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D die Nachfrage an verkehrstechnischer Infrastruktur. Hierzu gehören die Infrastruktur für

<sup>28</sup> Die Bauleitplanung fällt in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinden, gebunden an die Grundsätze der Raumordnung (Bund) und Landesplanung. Das Baugesetzbuch sieht hierbei ein zweistufiges Verfahren aus Flächennutzungs- und Bebauungsplan vor. (Quelle: Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt 2005, S. 397)

<sup>29</sup> Sanierungsgebiete werden nach besonderem Städtebaurecht des zweiten Kapitels des BauGB (§§136ff) definiert. (Quelle: Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt 2005, S. 402)

<sup>30</sup> Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land werden nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB (§§165 ff) durchgeführt. (Quelle: Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt 2005, S. 403)

<sup>31</sup> Gemeinden haben gemäß §172 BauGB die Möglichkeit zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten Satzungen zu erlassen. (Quelle: Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt 2005, S. 404)

<sup>32</sup> Im Rahmen städtebaulicher Gebote, neben Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten auch Rückbau- und Entsiegelungsgeboten (§§ 175 ff BauGB), können Gemeinden die Bodennutzung steuern. (Quelle: Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt 2005, S. 405)

<sup>33</sup> Hierzu zählen: Erschließungsverträge, Bauplanungs- und Bauvorbereitungsverträge, der Baureifmachungsverträge, Baurealisierungsverträge, Folgekostenverträge sowie vorgezogene Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne. Mittels städtebaulicher Verträge versuchen die Gemeinden mehr Akzeptanz für ihr Handeln zu finden, Zeit zu sparen und die finanziellen Lasten der Erschließung zu verringern. (Quelle: Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt 2005, S. 405 ff)

	den Individualverkehr sowie die für den öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV).
<b>Nutzungsakteure</b>	Stadt Karlsruhe (Tiefbauamt) als Bereitsteller obenflächenbezogener baulicher Infrastruktur (Straßen, Parkplätze etc.) Karlsruher Verkehrsverbund (KVV), Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH (VBK) als Anbieter des ÖPNV
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	-
<b>Betroffene Akteure</b>	Gesellschaft (Fußgänger, Autofahrer, Nutzer des ÖPNV) als Nutzer der Infrastruktur Stadtwerke Karlsruhe Deutsche Bahn private Unternehmen
<b>Intendierte Nutzung</b>	Bereitstellung und Vorhaltung der, für den privaten und öffentlichen Verkehr notwendigen, baulichen Infrastruktur. Deckung der Nachfrage und des Bedarfs am ÖPNV.
<b>Modalität</b>	Dauerhafte und regelmäßige Wartung und Pflege der existierenden Infrastruktur. Dauerhafte und regelmäßige (gemäß dem Fahrplan) Bedarfsdeckung (Benutzbarkeit der Verkehrsinfrastruktur).
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Innerhalb der Fallstudie sind keine missbräuchlichen Nutzungen offenkundig. Vorstellbar wäre indes eine Nicht-Versorgung eines bestimmten Gebiets und somit ein fehlender Anschluss der Bewohner des Gebiets Rintheimer Feld an das öffentliche Verkehrsnetz oder ausbleibende notwendige Instandhaltungsmaßnahmen des Netzes oder der Fahrzeuge.
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Innerhalb dieses G&D besteht eine rivalisierende oder zumindest konkurrierende Nutzung zwischen der Versorgung des Gebiets mit Infrastruktur für den Individualverkehr sowie der Versorgung des Gebiets mit dem ÖPNV. Gleichzeitig können sich die Versorgung eines räumlichen Gebiets mit Infrastruktur sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV ergänzen, da PKW wie Autobusse auf Straßen fahren, die gebaut und unterhalten werden müssen. Die Nutzung des G&D Nachfrage an verkehrstechnischer Infrastruktur ist wie die Nutzung zahlreicher anderer G&D komplementär zur Nutzung des G&D W1 Wohnnutzung, da die Anbindung an das städtische und regionale Verkehrsnetz für die Mieter von erheblicher Bedeutung ist. Wie in vielen Städten Deutschlands wird auch in Karlsruhe das defizitäre Geschäft des öffentlichen Nahverkehrs über die Gewinne der Stadtwerke quersubventioniert. Damit besteht zwischen der Nutzung dieses G&D und des G&D ME 4 Energie eine komplementäre Nutzung.
<b>Effekte</b>	Ökologisch Eine gute Anbindung des Gebiets an den ÖPNV reduziert den Anteil an Individualverkehr und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von zusätzlichem CO <sub>2</sub> -Ausstoß und somit zum Klimaschutz.

	<p>Sozial</p> <p>Insbesondere für ältere Menschen ist die Anbindung des Gebiets an den ÖPNV wesentlich für eine selbstständige Lebensführung. Auch für Kinder und Jugendliche, im Hinblick auf den Besuch von Schulen in anderen Stadtteilen, wie auch für Berufstätige, ist die Anbindung an den ÖPNV von Bedeutung.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Bund</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsordnung (StvO)</p> <p>Personenbeförderungsgesetz (PBefG)<sup>34</sup></p> <p>Baden-Württemberg</p> <p>Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)</p> <p>Straßengesetz Baden-Württemberg</p> <p>Gesetz über die Planung, Organisation und Gestaltung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNVG)</p>

### 1.10.1 Erläuterung

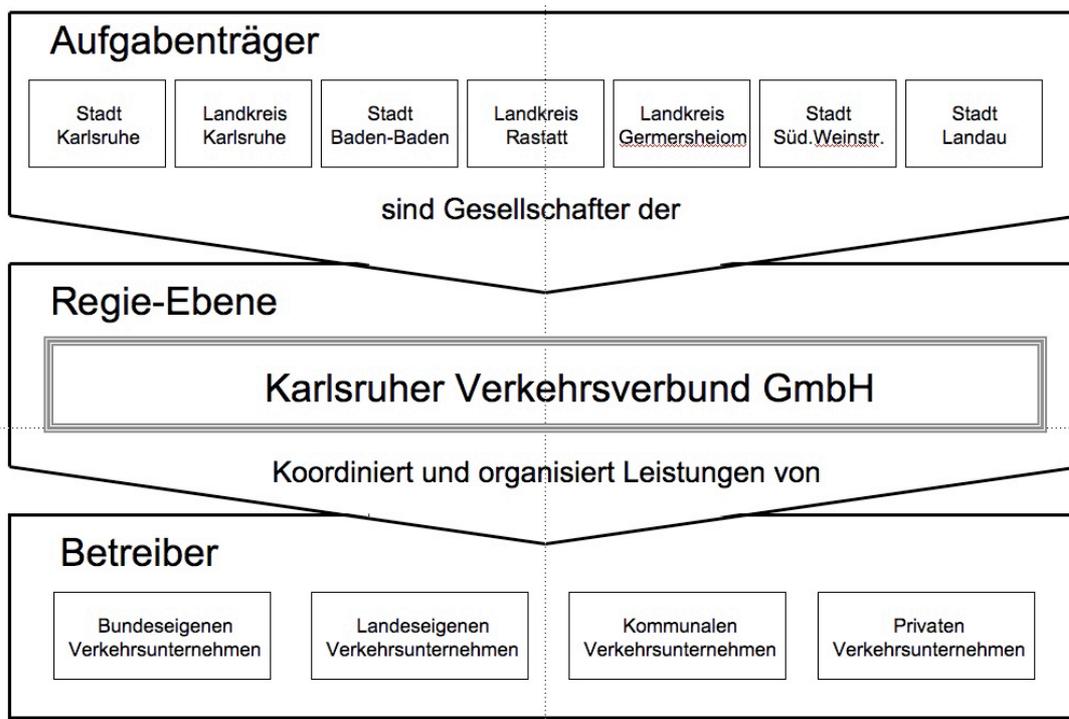


Abb. 1.0.10 Karlsruher Verkehrsverbund GmbH (Quelle: Homepage des KVV, [http://www.kvv.de/kvv/der\\_kvv/start.php?navid=51](http://www.kvv.de/kvv/der_kvv/start.php?navid=51), aufgesucht am 22.08.07)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist ein wichtiger Bestandteil für eine nachhaltige Entwicklung in allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit, sowohl auf kommunaler als auch auf globaler Ebene. Denn durch die Reduktion des PKW-Verkehrs liefert der ÖPNV nicht nur

<sup>34</sup> Den Vorschriften des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) unterliegt die entgeltliche oder geschäftsmäßige Beförderung von Personen mit Straßenbahnen, mit Oberleitungsbussen und mit Kraftfahrzeugen. Als Entgelt sind auch wirtschaftliche Vorteile anzusehen, die mittelbar für die Wirtschaftlichkeit einer auf diese Weise geförderten Erwerbstätigkeit erstrebt werden. (Quellen: [juris, http://bundesrecht.juris.de/pbefg/index.html](http://bundesrecht.juris.de/pbefg/index.html); [Wikipedia, http://de.wikipedia.org/wiki/Personenbef%C3%B6rderungsgesetz](http://de.wikipedia.org/wiki/Personenbef%C3%B6rderungsgesetz), aufgesucht am 20.08.07)

einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der global wirkenden CO<sub>2</sub>-Emissionen, sondern führt gleichzeitig zu einer Verringerung der Feinstaub- und anderen Luftbelastungen auf regionaler Ebene. Neben den eindeutigen ökologischen Vorteilen, Verringerung der Emissionen und des Flächenverbrauchs, birgt er auch soziale Vorteile, wie z.B. eine Verringerung des Lärms für alle Bevölkerungsgruppen. Der geringere Flächenverbrauch ist darüber hinaus nicht nur ein ökologischer, sondern auch ein ökonomischer Vorteil, zu dem auch die Entlastung der Städte vom Parkraumdruck zählt. Aus diesem Grund sieht der Flächennutzungsplan in Karlsruhe Entwicklungsachsen entlang des Schienennetzes vor.

Ein leistungsfähiger und attraktiver ÖPNV kann erfahrungsgemäß als Alternative zum wachsenden Autoverkehr dazu beitragen, die Verkehrs- und Umweltprobleme in Städten deutlich zu verringern. Gleichzeitig ist er ein relevantes städtebauliches und siedlungspolitisches Instrument, mit dem es möglich ist, Bestände gezielt auf- gleichwohl auch abzuwerten, bis zur Beeinflussung der Bewohnerstruktur eines Siedlungsgebiets. Umgekehrt mitbestimmt die Bebauungs- und Bewohnerstruktur eines Siedlungsgebiets den Bedarf an Öffentlichem Personen-Nahverkehr und damit die Nutzung des G&D UF 2. Diese Wechselwirkung zwischen dem Angebot einerseits und der Nachfrage andererseits, kann sich auf die nachhaltige Entwicklung eines Gebäudebestands erheblich auswirken.

Der Bedarf an der Nutzung dieses G&D und damit dessen werden maßgeblich von der Dichte eines Bebauungsgebietes und damit dessen Einwohnerzahl beeinflusst. Daneben ist die Siedlungsstruktur für die Nutzung des G&D von entscheidender Bedeutung. Hierbei wird der Bedarf durch einen hohen Anteil Berufstätiger, Kinder und Jugendlicher bis 17 Jahre, älterer Bewohner und Frauen positiv beeinflusst. Umgekehrt lässt sich dieser Zusammenhang nutzen, um durch ein entsprechendes Angebot Bedarf zu generieren, und somit die Siedlungsstruktur mitzuprägen. Die Nutzung der Verkehrsplanung dient in diesem Falle indirekt als (wohnungs-)politisches Instrument.

Die kommunale Daseinsvorsorge steht inzwischen auch im Bereich des öffentlichen Personen-Nahverkehrs vor neuen Herausforderungen. Die Anpassung der Ausschreibungen an das EU-Wettbewerbsrecht durch die Verordnung zur Neuregelung des ÖPNV wird voraussichtlich 2009 in Kraft treten.<sup>35</sup> Entgegen dem ursprünglichen Verordnungsentwurf der Kommission vom Juni 2000, der vorsah, den Wettbewerbsregeln des EU-Binnenmarktes den Vorrang vor dem öffentlichen Interesse zu geben und eine allgemeine Ausschreibungspflicht im ÖPNV verbindlich festzuschreiben, können Städte und Regionen beschließen, selbst öffentliche Personenverkehrsdienste zu erbringen (Inhouse-Geschäft) oder öffentliche Dienstleistungsaufträge direkt an eine rechtlich getrennte Einheit zu vergeben. Werden die Dienste Dritter, die keine internen Betreiber sind, in Anspruch genommen, so müssen die öffentlichen Dienstleistungsaufträge im Wege eines wettbewerblichen Vergabeverfahrens erteilt werden. Dieses Verfahren muss allen Betreibern offen stehen, fair sein und den Grundsätzen der Transparenz und Nichtdiskriminierung genügen. Damit steht es Regionen und Kommunen auch zukünftig frei, zu entscheiden, ob sie Verkehrsdienste selbst erbringen oder für den Wettbewerb öffnen wollen. Nach Informationen der Karlsruher Verkehrsbetriebe wird die Stadt Karlsruhe die Geschäfte weiterführen wie bisher und die öffentlichen Personenverkehrsdienste selbst erbringen.

Die Gewinnerwartungen der Kommunen und der Konkurrenzdruck durch private Wettbewerber führen verstärkt dazu, dass die Leistungserstellung der kommunal gebundenen Unternehmen zunehmend nur noch nach ökonomischen Vorgaben erfolgt. Damit besteht die

---

<sup>35</sup> <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?Type=TA&Reference=P6-TA-2007-0174&language=DE#BKMD-2> besucht am 11.6.2007

Gefahr, dass die gewohnte flächendeckende, zuverlässige und gleichmäßige Versorgung künftig nicht in diesem Maße aufrecht zu erhalten ist. Bereits aktuell führen die sinkenden staatlichen Mittel für Fahrgeldsurrogate, die Ausgleichszahlungen für die ermäßigten Tarife im Ausbildungsverkehr und die Freifahrt für Schwerbehinderte<sup>36</sup>, zu Schwierigkeiten bei der sozial ausgewogenen Tarifgestaltung des ÖPNV. Diese Kürzungen gehen auf das sog. „Koch-Steinbrück-Papier“ zur Kürzung von Subventionen<sup>37</sup> zurück. Neben den gestiegenen Aufwendungen waren besonders die Kürzungen der Fahrgeldsurrogate dafür verantwortlich, dass in Karlsruhe im Geschäftsjahr 2006, trotz steigender Fahrgastzahlen und einer Fahrpreiserhöhung im April 2006, das Geschäftsergebnis nicht verbessert werden konnte.<sup>38</sup> Das Defizit von 23,8 Mio. Euro der Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH (VBK) wird, wie in vielen anderen Gemeinden auch, über die Gewinne aus dem Versorgungsgeschäft der Stadtwerke ausgeglichen. Rechtlich möglich ist dies, da beide Unternehmen Gesellschaften der Karlsruher Versorgungs-, Verkehrs- und Hafen GmbH (KVVH) sind, mit der ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag besteht.<sup>39</sup>

Neben dem allgemeinen ökonomischen Druck durch sinkende finanzielle Möglichkeiten der Kommunen besteht insbesondere die Gefahr, dass sinkende Einnahmen aus dem Versorgungsgeschäft eine derartige Quersubventionierung nicht mehr möglich machen. Verantwortlich hierfür sind zum einen der Verkauf von Geschäftsanteilen an den Versorgungsunternehmen sowie sinkende Einnahmen aufgrund des zunehmenden Wettbewerbs im Energie- und Gassektor.

Zukünftig werden jedoch auch andere Entwicklungen für den ÖPNV an Bedeutung gewinnen. Hierzu zählen sinkende Einnahmen aus staatlichen Fördermitteln, wie z.B. den Regionalisierungsmitteln, die Bindung von Mitteln durch Großprojekte, wie Stuttgart 21, sowie der zunehmende Vandalismus und die künftigen Herausforderungen des Klimawandels. Wie sich zukünftig steigende Energiepreise auf die Gesamtbilanz auswirken ist unklar. Zwar werden die Betriebskosten steigen, doch können steigende Fahrgastzahlen, resultierend etwa aus dem Umstieg vom PKW auf den ÖPNV, bei der Verbesserung des Gesamtergebnisses helfen. Eine weitere Ausdehnung der Ladenöffnungszeiten könnte bedeuten, dass die Verkehrsbetriebe ihren Leistungsumfang erhöhen müssten, ohne dass dem nennenswerte Mehreinnahmen gegenüberstünden. Im Hinblick auf den Klimawandel könnten steigende Durchschnitts- und Höchsttemperaturen den Druck auf die Verkehrsbetriebe erhöhen, ihren Fuhrpark mit Klimaanlage auszustatten. Die Folgen wären sowohl höhere Anschaffungskosten bzw. Kosten für die Nachrüstung als auch, wegen des höheren Gewichts und dem Betrieb der Anlagen, höhere Betriebskosten durch erhöhten Fahrstrom oder Kraftstoffverbrauch.<sup>40</sup>

Angesichts der Entwicklungen im europäischen Wettbewerbsrecht und der Veränderungen im Energierecht in Verbindung mit den zukünftigen Herausforderungen aus sinkenden Zuschüssen, steigenden Kosten für Energie und Material, zusätzlichen technischen Ausstattungen auf Grund des Klimawandels sowie dem wachsenden ökonomischen Druck auf die Gemeinden ist die flächendeckende, zuverlässige und gleichmäßige Versorgung in vielen Gemeinden langfristig gefährdet. Im Rahmen der Bewertung des institutionellen Regimes lassen sich diesbezüglich Inkohärenzen feststellen.

---

<sup>36</sup> Personenbeförderungsgesetz (PBefG) § 45 a

<sup>37</sup> Roland Koch, Peer Steinbrück: Subventionsabbau im Konsens, 2004

<sup>38</sup> VBK Verkehrsbetriebe Karlsruhe: Geschäftsbericht 2006, Karlsruhe 2007

<sup>39</sup> ebd.

<sup>40</sup> ebd.

## 1.11 UF 3 Nachfrage an institutionellen Dienstleistungen

<b>UF 3</b>	<b>Nachfrage an institutionellen Dienstleistungen</b>
	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D den Bedarf an kollektiven institutionellen Dienstleistungen wie beispielsweise (1.) Schulen, (2.) Kindergärten und (3.) Kirchen.
<b>Nutzungsakteure</b>	Personen und Gruppen, die o.g. kollektive institutionelle Dienstleistungen anbieten. In der Fallstudie Rintheimer Feld zählen dazu: Die Stadt Karlsruhe und das Land Baden-Württemberg als Betreiber der Heinrich-Köhler Grund- und Hauptschule und der Tulla Realschule u.a. die Elterninitiative „Wilde 15 e.V.“ Katholische Kirche mit der Kirchengemeinde St. Martin Evangelische Kirche mit der Kirchengemeinde „Zum guten Hirten“
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	-
<b>Betroffene Akteure</b>	-
<b>Intendierte Nutzung</b>	Deckung des Bedarfs an kollektiven institutionellen Dienstleistungen, wie etwa an Kindergartenplätzen oder eines adäquaten Schulangebots in räumlicher Nähe.
<b>Modalität</b>	Dauerhafte und zuverlässige Bedarfsdeckung (sichergestelltes Angebot an Schulplätzen etc.)
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Nicht-Deckung des Bedarf an diesen kollektiven Dienstleistungen
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	<p>Rivalisierende Nutzung</p> <p>Eine Rivalität mit der Nutzung anderer G&amp;D der Ressource Wohnungsbestand ist nicht erkennbar. Generell ist eine Rivalität zwischen Nutzern dieses G&amp;D und Anbietern von Gütern und Dienstleistungen in der Nachbarschaft (G&amp;D UF 5) möglich, sobald die beiden Akteure um Flächen im Rahmen des G&amp;D NW 1 Nichtwohndienliche Nutzung konkurrieren. Dies ist jedoch im Rintheimer Feld nicht gegeben, da die EG-Zonen der Punkt- und Hochhäuser, welche in einzelnen Fällen an Gewerbetreibende oder soziale Einrichtungen vermietet sind, nicht rivalisieren, sondern sich eher positiv verstärken.</p> <p>Komplementär</p> <p>Einen großen Einfluss auf die komplementären Nutzungen der G&amp;D W 1 Wohnnutzung und UF 3 Nachfrage an institutionellen Dienstleistungen hat die Regelung der Schulbezirke im Schulgesetz Baden Württemberg (§25), in dem nach §76 jeder Schulpflichtige die Schule zu besuchen hat, in deren Schulbezirk (behördlich festgelegt) dieser wohnt. Die Regelung gilt für alle für Grund-, Haupt- und Berufsschulen, wodurch weder die Bewohner eines Gebiets die Schule frei wählen können, noch die Schule einen Einfluss auf die Auswahl der Schüler hat.</p>

	<p>Akteur Mieter W1 Wohnnutzung</p> <p>Die Einmietung der Elterninitiative „Wilde 15“ in Räumlichkeiten der Volkswohnung im Bestand des Rintheimer Feld ist eindeutig als komplementäre Nutzung zu verschiedenen G&amp;D, insbesondere der W 1 Wohnnutzung zu werten, auch wenn keines der betreuten Kinder der KITA in den Gebäuden der Fallstudie wohnt. Nach Angaben von Vertretern der Volkswohnung<sup>41</sup> ist man indes zufrieden über die Tatsache, einen solchen Mieter in diesem Bestand zu wissen und bemüht sich, dessen Konditionen im Rahmen des Möglichen zu verbessern.</p>
<p><b>Effekte</b></p>	<p>Ökonomisch</p> <p>Die Deckung des Bedarfs an institutionellen Dienstleistungen erhöht den Wohnwert und damit die Attraktivität der Siedlung, was in der Folge möglichen Leerständen und somit finanziellen Einbußen aus Seiten der Volkswohnung als Bestandseigentümer entgegenwirkt.</p> <p>Ökologisch</p> <p>Das Ziel der Bereitstellung institutioneller Dienstleistungen wie Schulen und Kindergärten in fußläufiger Erreichbarkeit kann zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens beitragen, wobei die Schulbezirksregelung sicherstellen soll, dass die Kinder wohnortnah die Schule besuchen.</p> <p>Sozial</p> <p>Die Deckung des Bedarfs an kollektiven institutionellen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten ist von hoher Bedeutung für die Wohnqualität in einem Quartier. Der demographische Wandel und die sinkenden Kinderzahlen ebenso wie Wanderungsbewegungen innerhalb der Städte, so auch in Karlsruhe, führen jedoch zu einer geringeren Nachfrage an und damit zu Auslastungsproblemen einiger Schulen. Mitunter auch aus diesem Grund wird in Karlsruhe aktuell die Schulbezirksregelung für Hauptschulen abgeschafft.</p> <p>Auf den Bestand</p> <p>Sämtliche o.g. Effekte haben positive Einflüsse auf den Bestand, in dem sie helfen können, die soziale Situation im Quartier zu stabilisieren. Gleichzeitig kann die Verweigerung der Nutzung dieses G&amp;D und dadurch eine fehlende Deckung des Bedarfs zu einem Verlust der Standortqualität führen, wodurch die Attraktivität und letztlich auch die Rentabilität des Bestands sinken. Darüber hinaus kann eine nahe gelegene Schule Freizeitaktivitäten bieten, die Jugendliche von mutwilligen Zerstörungen aus Langeweile abhält.</p>

<sup>41</sup> Interview mit Herrn Reitmaier am 30.01.07

<b>Regulierungen</b>	Land Baden-Württemberg Schulgesetz für Baden-Württemberg: §25 Schulbezirk: (1) Jede Grundschule, Hauptschule mit Ausnahme des sechsten Schuljahres, Berufsschule und Sonderschule mit Ausnahme der Heimsonderschulen hat einen Schulbezirk. §76 Erfüllung der Schulpflicht: (2) Der Schulpflichtige hat die Schule zu besuchen, in deren Schulbezirk er wohnt. Kindergartengesetz Baden-Württemberg (KgaG) <sup>42</sup>
----------------------	--

### 1.11.1.1 Erläuterung

Die Nutzung des G&D UF 3 durch Schaffung einer Nachfrage an institutionellen Dienstleistungen, wie etwa Schulen, ist etwa durch die Schulbezirksregelung in Bezug auf den regulativen Rahmen für die Nutzung dieses G&D mitbestimmt, wobei die Auswirkungen dieser Regulierung aufgezeigt werden sollen.

Die Schulen in direkter Umgebung des Rintheimer Felds verfolgen insbesondere auf Grund der Schulbezirksregelung die Stadtentwicklung mit großem Interesse. Die benachbarte Grund- und Hauptschule befürchtet etwa nach dem Abriss von vier Wohngebäuden direkt gegenüber der Schule eine deutliche Verminderung der Schülerzahlen. In Folge dessen signalisiert Sie der Volkswohnung als Bestandeigentümer, dass diese an selber Stelle zukünftig wieder Wohnungen für Familien errichten solle. Während die Schulbezirksregelung den Einzugsbereich der Schüler für die Schulen genau festlegt, ist die Volkswohnung nicht gezwungen, tatsächlich familienorientiertes Wohnen zu realisieren, wenngleich die Neubebauung auf den Grundstücken der abgerissenen 50er-Jahre-Wohnbauten auch auf Familien ausgerichtet ist.

Die Folgen der Schulbezirksregelung werden indes nahezu ausschließlich im Hinblick auf die Folgen für die jeweiligen Schulen diskutiert. Derzeit rücken jedoch verstärkt die Auswirkungen auf die städtischen Quartiere und die Dynamik der Mieter in den Fokus. So ist vielerorts zu beobachten, dass Eltern bei Erreichen des schulpflichtigen Alters ihrer Kinder umziehen, um den Kindern einen Platz in die Schule ihrer Wahl zu garantieren und nicht etwa in der Schule des entsprechenden Schulbezirks. Eine mögliche, mancherorts bereits eingetretene Folge ist eine soziale Segregation in Quartieren und Wohnungsbeständen, da sich zumeist nur wirtschaftlich besser gestellte und gleichzeitig bildungsinteressierte Familien den Umzug leisten können und wollen. Nach der Flucht dieser „Mittelschicht“ bleiben bildungsfernere, sozialschwache Familien, oftmals mit Migrationshintergrund, in den Beständen zurück.

Je nach Bundesland ist die Wahlfreiheit der Eltern in Bezug auf die Auswahl der Grund- und Hauptschule unterschiedlich groß, wobei es starke Tendenzen zu mehr Freiheit bei der Wahl der Schule gibt. Zugleich befürchten die Befürworter der Schulbezirksregelung, dass eine Abschaffung des sog. „Sprengelprinzips“ zu einer Zweiklassengesellschaft der öffentlichen Schulen führt. Ob der Weg zu mehr Freiheit bei der Grundschulwahl ein adäquater Schritt zur Stabilisierung der Viertel ist, der gleichzeitig zu mehr Wettbewerb zwischen den Schulen führt, wird derzeit kontrovers diskutiert. Obwohl die Einschränkung der Wahlfreiheit durch die Schulbezirksregelung schon seit Jahrzehnten besteht, wird sie lange Zeit nicht als Konflikt wahrgenommen und bewertet. Erst die neuerliche Diskussion um die Qualität der

<sup>42</sup> Mitte 2005 ist die Zuständigkeit für die Kindergärten in Baden-Württemberg wegen der Bedeutung der vorschulischen Bildung vom Ministerium für Arbeit und Soziales auf das Ministerium für Kultus, Jugend und Sport übertragen worden. (Quelle: <http://www.sozialministerium-bw.de/de/Kindergaerten/80778.html>)

Schulbildung im Kontext der PISA-Studie sowie die Ereignisse an der Berliner-Rütli Schule im März 2006<sup>43</sup> haben den Konflikt in die öffentliche Wahrnehmung gehoben.<sup>44</sup>

In Bezug auf die Bewertung des Regimes ist hier kein Wechsel im Regime festzustellen, vielmehr bedingt ein gesellschaftlicher Wandel, dass die bisherigen Regelungen den neuen Umständen nicht mehr entsprechen.

#### 1.12 UF 4 Nachfrage an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe

UF 4	Nachfrage an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe
	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D UF 4 den Bedarf an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe. Hierzu zählen im Besonderen Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel und die Verfügbarkeit von Apotheken, Ärzte, Poststellen, Banken, etc.
<b>Nutzungsakteure</b>	Generell: Geschäfte, Personen und Gruppen, die o.g. Güter und Dienstleistungen anbieten Im Zentrum des Rintheimer Felds befindet sich eine Ladenzone, welche jedoch nicht im Besitz der Volkswohnung ist. Die Nutzer dieses G&D UF3 sind somit gleichzeitig Nutzer eines anderen Bestands (den Geschäftsräumen der Ladenzone).
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	-
<b>Betroffene Akteure</b>	-
<b>Intendierte Nutzung</b>	Deckung des Bedarfs an entsprechenden Gütern und Dienstleistungen
<b>Modalität</b>	Dauerhafte und zuverlässige Bedarfsdeckung (sichergestelltes Angebot)
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Missbrauch einer eventuell auftretenden Monopolstellung
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Rivalisierende Nutzung Generell ist eine Rivalität zwischen Nutzern dieses G&D und Nutzern des G&D UF 3 möglich, sobald die beiden Akteure um Flächen im Rahmen des G&D NW 1 Nichtwohndienliche Nutzung konkurrieren. Da keine Räumlichkeiten des Bestands der Volkswohnung für die Nutzung des G&D UF 4 vermietet werden, ist eine Rivalität mit der Nutzung anderer G&D des Wohnbaubestands im Rintheimer Feld demnach nicht zu identifizieren.  Komplementäre Nutzung Mieter G&D W1 Wohnnutzung Die Deckung des Bedarfs an Gütern und Dienstleistungen in der räumlichen Nähe ist, ebenso wie die Deckung des Bedarfs an institutionellen Dienstleistungen, komplementär zur Nutzung des G&D W1 Wohnnutzung.  Mieter G&D NW1 nichtwohndienliche Flächen

<sup>43</sup> Die Schule geriet bundesweit in die Schlagzeilen, als Lehrer im März 2006 in einem Brief an die Senatsverwaltung Berlin die Auflösung der Schule in dieser Zusammensetzung verlangten, weil sie der Gewalt durch Schüler nicht mehr standhalten könnten. Dies führte zu einer innenpolitischen Debatte über das Schulsystem in Deutschland, der Gewalt an Schulen und der Integration von Immigrantenkindern.  
<http://www.tagesspiegel.de/berlin/Berlin;art114,1863361> besucht am 31.7.2007

<sup>44</sup> Die Zeit: Abschied vom Sprengel; erschienen am 1.2.2007

	In diesem Fall ist die Nutzung des G&D NW1 Nichtwohndienliche Flächen eines anderen Bestands (Bestand der Ladenzone) komplementär mit der Nutzung des G&D UF 4 Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.
<b>Effekte</b>	<p><b>Ökonomisch</b> Die Deckung des Bedarfs an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs erhöht den Wohnwert und damit die Attraktivität der Siedlung, was in der Folge möglichen Leerständen und somit finanziellen Einbußen aus Seiten der Volkswohnung als Bestandseigentümer entgegenwirken kann.</p> <p><b>Ökologisch</b> Die Nutzung dieses G&amp;D und damit die Deckung des Bedarfs kann das Kraftverkehrsaufkommen in Folge ausbleibender längerer Wege und damit die Schadstoffemissionen verringern.</p> <p><b>Sozial</b> Die Nutzung des G&amp;D UF 4 Nachfrage an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe kann für die Wohnqualität in einem Quartier mitentscheidend sein. Sie bietet den Bewohnern nicht nur die Möglichkeit zur Deckung ihres täglichen Bedarfs an lebensnotwendigen Gütern, sondern ist gleichzeitig für die sozialen Kontakte der Nachbarschaft überaus wichtig. Die Nutzungen dieses G&amp;D über Läden, Apotheken, Ärzte, Friseure etc. bieten den Bewohnern des Quartiers den Raum für soziale Kontakte und dienen gleichzeitig als Informationsaustausch. Ein Funktionieren der Nachbarschaft eines Bestands hat über die Nutzung dieses G&amp;D zwar nicht garantiert werden, doch ist es diesbezüglich durchaus förderlich.</p> <p><b>Auf den Bestand</b> Sämtliche o.g. Effekte haben positive Einflüsse auf den Bestand, in dem sie zur Stabilität der sozialen Situation im Quartier beitragen. Zugleich kann die Verweigerung der Nutzung dieses G&amp;D, und somit eine fehlende Deckung des Bedarfs, zu einer wesentlichen Verlust der Standortqualität führen. Damit sinken die Attraktivität und letztlich auch die Rentabilität des Bestands.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Bund und Baden-Württemberg Gewerberecht<sup>45</sup> arbeitsrechtliche Gesetze mit ordnungsrechtlichem Charakter (wie z.B. Arbeitsschutzgesetz u.a.) Umweltrecht: Bundesimmissionsschutzgesetz</p>

### 1.12.1.1 Erläuterung

Die Bedeutung der Nutzung dieses G&D und damit die Deckung des Bedarfs der Nachfrage an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe werden häufig unterschätzt. Im vorliegenden Fall existiert eine Ladenzone im Zentrum des Quartiers, deren Räumlichkeiten

<sup>45</sup> Verfassungsrechtlich ist das Gewerberecht in Deutschland auf Art. 12, 14, 2 Abs. 1 des Grundgesetzes gestützt. Wichtige Regulierungen des Gewerberechts im engeren Sinne sind: die Gewerbeordnung, die Handwerksordnung, das Gaststättengesetz, das Ladenschlussgesetz und das Personenbeförderungsgesetz. (Quelle: Wikipedia, <http://de.wikipedia.org/wiki/Gewerberecht>, aufgesucht am 20.08.07)

nicht im Besitz der Volkswohnung sind. In der Unternehmenspolitik der Volkswohnung spielt die Bewirtschaftung von Gewerberäumen und insbesondere von Ladengeschäften keine Rolle. Die Möglichkeiten auf die Entwicklung der Ladenzone im Rintheimer Feld seitens der Volkswohnung Einfluss zu nehmen sind mittelbar beschränkt und unmittelbar faktisch nicht vorhanden. Im unternehmenseigenen Bestand sieht die Volkswohnung keine Bereitstellung von Flächen zur Nutzung dieses G&D vor.

Innerhalb des institutionellen Regimes lässt sich kein Konflikt mangels fehlender Kohärenz bzw. kein zu geringes Ausmaß identifizieren.

## 1.12.2 NM Nicht-materielle Nutzung

### 1.12.2.1.1 NM 1 Befriedigung allgemeiner wohnungspolitischer Bedürfnisse (Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum)

NM 1	Befriedigung allgemeiner wohnungspolitischer Bedürfnisse
	<p>Dieses G&amp;D versteht den Wohnungsbestand als Instrument zur Lösung wohnungspolitischer Probleme insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.</p> <p>Mit dem Wohnungsbestand der Volkswohnung als kommunalem Unternehmen wird der soziale Versorgungsauftrag der öffentlichen Hand erfüllt.</p> <p>Die Bestände ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen tragen somit zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei, indem die öffentlichen Unternehmen als wohnungspolitisches Instrument („Organ der staatlichen Wohnungspolitik“) der jeweiligen Gebietskörperschaft die Politik des Gesetzgebers in konkrete Maßnahmen umsetzen.</p> <p>Die Kapitel zur historischen Entwicklung der Wohnungspolitik und -wirtschaft sowie die Unternehmensgeschichte fassen diese Entwicklung ohne Anspruch auf Vollständigkeit zusammen. Die historischen Zusammenhänge und Wurzeln der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und des sozialen Wohnungsbaus werden darüber hinaus in der wissenschaftlichen Literatur umfassend beleuchtet und analysiert (siehe Jenkis, Kühne-Büning, Murfeld, et al.).</p> <p>Ziel und Zweck der öffentlichen Wohnungsunternehmen der Volkswohnung ist es, die bundes- und landespolitischen Vorgaben zur Wohnungspolitik sowie die kommunalen wohnungspolitischen Vorgaben in konkrete Maßnahmen zu übersetzen, worin sich eine enge Kooperation mit den öffentlichen Akteuren begründet.</p>
Nutzungsakteure	Stadt Karlsruhe, welche als Gesellschafterin direkt eine 99,5%ige und indirekt über die Sparkasse Karlsruhe eine 0,5%ige Beteiligung (Einlage im Stammkapital der Gesellschaft) an der Volkswohnung hält. Als Tochtergesellschaft der Stadt Karlsruhe investiert die Kommune mit entsprechenden Einstellungen ins Stammkapital der Gesellschaft direkt finanziell in das Unternehmen und macht es damit handlungsfähig.

	<p>Als Gesellschafterin hat die Stadt Karlsruhe per Gesellschaftsvertrag und über Richtlinien für alle städtischen Tochterunternehmen starken Einfluss auf die Ziele des Unternehmens, wenn auch nicht unmittelbar auf das operative Geschäft.</p> <p>Land Baden-Württemberg Bund L-Bank (Staatsbank für Baden-Württemberg, Förderbank), über die die KfW-Darlehen und Zuschüsse ausgegeben werden, bei Mietwohnungsbauvorhaben, die öffentlich gefördert werden Volkswohnung (Bestandseigentümer)</p>
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	<p>andere Kommunen andere Bundesländer – Bei Mietwohnungsbau für den eigenen Bestand sämtliche anderen Kredit- und Darlehensgeber, da diese ausschließlich mit öffentlicher Förderung und somit über die L-Bank finanziert werden. andere, freie Wohnungsunternehmen</p>
<b>Betroffene Akteure</b>	<p>Volkswohnung</p> <p>Volkswohnung; Stadt Karlsruhe, etwa bei der Erfordernis von kommunalen Komplementärmitteln bei Förderung über das Land Volkswohnung; Land Baden-Württemberg; Stadt Karlsruhe KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau)</p> <p>Verbände: GdW Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.</p>
<b>Intendierte Nutzung</b>	<p>Ausstattung des kommunalen Wohnungsunternehmens mit solider finanzieller Grundlage; Kooperation mit der Volkswohnung in Fragen der Versorgung der Bevölkerung oder bestimmter ihrer Teile mit Wohnraum</p> <p>Schaffung von Gesetzes- und Rechtsgrundlagen zur Gewährleistung des sozialen Versorgungsauftrags: Ausgestaltung des gesetzlichen Instrumentariums hinsichtlich der Lösung wohnungspolitischer Probleme wie die Versorgung breiter Schichten oder bedürftiger Kreise der Bevölkerung mit Wohnraum etwa durch angemessene Förderpolitik (Subventionen) über Landesbauprogramme;</p> <p>Schaffung von Anreizen für den Neubau des benötigten Wohnraums sowie für notwendige Werterhaltungs- bzw. Wertsteigerungsmaßnahmen im Bestand (Instandhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung) durch Vergabe entsprechender finanzieller Förderung;</p> <p>Verhinderung der Umwidmung von wohndienlichen Flächen in Zeiten der Wohnungsknappheit.</p> <p>wie 2., wenngleich im Rahmen der Föderalismusreform etwa die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung seit 2007 vom Bund</p>

	<p>auf die Länder übertragen worden ist.</p> <p>Vergabe von günstigen Darlehen, Krediten oder Zuschüssen für wohnungswirtschaftliche Zwecke (Baumaßnahmen) gemäß der gültigen Gesetzeslage (Förderpolitik des Landes und Bundes). Bereitstellung von angemessenem, qualitativem und solidem Wohnraum zur Deckung des Bedarfs der Wohnraumnachfrage. Vorausschauende und langfristige Planung und Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnbaubestands.</p>
<b>Modalität</b>	<p>Sinnvolle und angemessene Administration auf Basis der gültigen Rechtslage.</p> <p>Gesetzgebungsverfahren wie 2.</p> <p>Vergabe der öffentlichen Mittel gemäß den entsprechenden Förderprogrammen Operatives Geschäft des Unternehmens: Bau und Bewirtschaftung von Wohnbauten unter Verwendung der zur Verfügung stehenden finanziellen Ressourcen.</p>
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	<p>Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages in einem Maße, welches die Volkswohnung in ihrer Unternehmensaktivität erheblich behindert und damit die letztendlich die Erfüllung des Versorgungsauftrags und den Bestandserhalt gefährdet.</p> <p>Unverhältnismäßig starke Einschränkung der Eigentums- und Nutzungsrechte der Volkswohnung durch die Kommune durch Eingriffe beispielsweise bei den Belegungsrechten. Versorgung bedürftiger Gruppen innerhalb der Bevölkerung mit Wohnraum mittels direkter Belegung des Wohnungsbestands der Volkswohnung seitens der Stadt Karlsruhe ohne Rücksicht auf einseitige Belegungsstrukturen in den Quartieren (Rintheimer Feld) mit der Folge einer möglichen Segregation.</p> <p>Verfehlte wohnungspolitische Vorgaben beispielsweise im Sinne einer ausbleibenden oder falsche Förderung seitens der verschiedenen öffentlichen Akteure. Unverhältnismäßig schlechte Bedingungen für die Bewilligung und Bereitstellung der öffentlichen Mittel, die als zu starker Eingriff in die Verfügungsrechte der Volkswohnung zu werten wären. wie 2.</p> <p>Unverhältnismäßig ungünstige/teure Angebote für die Finanzierung Dem Unternehmensziel bzw. –zweck nicht nachzukommen, beispielsweise durch Fokussierung auf den Bau luxuriöser Wohnungen für die finanzstarken Kreise der Bevölkerung und Vernachlässigung der bedürftigen Kreise der Bevölkerung (ausbleibendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum).</p>
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	<p>Rivalisierende Nutzungen Bestandseigentümer G&amp;D PF 1 Kapitalverwertung, G&amp;D NM 1 wohnungspolitische Bedürfnisse:</p>

	<p>Bei geförderten Wohnungen hat die Kommune ein Belegungsrecht und schränkt damit das Verfügungsrecht des Wohnungsunternehmens ein.</p> <p>Analog kann das Wohnungsunternehmen auf die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördergeldern verzichten, wodurch die freie Wahl der Auswahl der Miete gewährleistet wäre.</p> <p>Bestandseigentümer G&amp;D PF 1 Kapitalverwertung, G&amp;D NM 1 wohnungspolitische Bedürfnisse, Mieter G&amp;D W 1 Wohnnutzung: Die für den sozialen Wohnungsbau festgeschriebenen Obergrenzen etwa für Wohnungsgröße oder Mietzins schränken insbesondere das Wohnungsunternehmen ein. Die Mieter werden hiervon indes teilweise ebenso betroffen (Größe des zu nutzenden Wohnraums). wie 2.</p> <p>–</p> <p>Anderen potentielle Vermieter (Bestandseigentümer) G&amp;D PF 1 Kapitalverwertung:</p> <p>Bedingt durch den großen Wohnbaubestand in Karlsruhe der Volkswohnung hat ihre Bewirtschaftung der Wohnungen sowohl direkten als auch indirekten Einfluss auf andere Eigentümer. Direkt kann die Geschäftspolitik der Volkswohnung beispielsweise die Mietpreise der Wohnungen innerhalb eines bestimmten Quartiers oder sogar der Stadt (im Fall eines Mietspiegels, als Vergleichsmiete) beeinflussen und sich somit die Kapitalverwertungsmöglichkeiten anderer Vermieter auswirken. Ein indirekter Einfluss kann zum Beispiel über das Auswahlverfahren der Mieter entstehen, der andere Vermieter veranlasst, bestimmte Personengruppen als Mieter zu akzeptieren oder diese auszuschließen.</p> <p>Komplementäre Nutzungen</p> <p>Grundsätzlich arbeiten in Karlsruhe die öffentlichen Akteure und die Volkswohnung eng zusammen. Mieter W 1 Wohnnutzung: Öffentlich geförderter Wohnungsbau ermöglicht insbesondere sozial- und finanzschwachen Personenkreisen den Zugang zum Wohnungsmarkt.</p> <p>Potentielle Mieter G&amp;D NM 2 Befriedigung nichtwohnungspolitischer Bedürfnisse:</p> <p>Die Vergabe von öffentlicher finanzieller Mittel in Form günstiger Konditionen für Darlehen oder von Zuschüssen ermöglicht und unterstützt die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.</p> <p>Akteure, die an Planung, Konstruktion und Ausführung von Baumaßnahmenbeteiligt sind G&amp;D PF 3 Arbeitsverwertung, G&amp;D ME 2 Materialabnahme und –senke: Baumaßnahmen in Folge öffentlicher Förderung geben Architekten, Bauunternehmern, Handwerkern etc. die Möglichkeit Aufträge zu erhalten und dadurch ihrem Geschäft nachzugehen. Ankurbelung der Bauwirtschaft, gesamtwirtschaftlichen Entwicklung</p> <p>Volkswohnung G&amp;D PF 1 Kapitalverwertung: Die Möglichkeit der Volkswohnung, öffentliche Fördermittel in Form</p>
--	--

	<p>von günstigen Darlehen oder Zuschüssen in Anspruch nehmen zu können, ermöglicht den Neubau für Bedürftige und damit die Erfüllung des Unternehmensziels.</p> <p>wie 1. wie 1.</p>
<b>Effekte</b>	<p>Auf den Bestand</p> <p>Die mittel- bis langfristige Bewirtschaftungsstrategie ohne spekulative Absichten von öffentlichen Wohnungsunternehmen, wie der Volkswohnung, garantieren dem von ihnen bewirtschafteten Gebäudebestand eine lange Lebensdauer und eine kontinuierliche Entwicklung.</p> <p>Die Subventionen der öffentlichen Hand in den Mietwohnungsbau, gerade in den 1950er Jahren, lassen solide Bestände entstehen, die trotz zum Teil langjährig ausbleibenden Werterhaltungsmaßnahmen in bewohnbarem Zustand bleiben, auch nach sechs Jahrzehnten der dauerhaften Nutzung. Umfassende Werterhaltungsmaßnahmen im Rahmen von Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung erhöhen indes die Gebrauchsfähigkeit und die Lebenserwartung der Bestände.</p> <p><b>Sozial</b> Für die (ökonomische) Situation der Mieter bedeutet die langfristig orientierte (unspekulative) Bewirtschaftungsperspektive der Volkswohnung Sicherheit in Hinblick auf die eigene Mietsituation einschließlich des qualitativen Zustands des Bestands und der Mietentwicklung, obgleich hierbei der Einfluss externer Faktoren (insbesondere die Entwicklung der Nebenkosten, vgl. ME 1 Energieverwertung) beträchtlich sein kann.</p> <p>Soziale Stabilität in Quartieren kann durch gezielte Förderung im Sinne einer aktiven und sorgfältigen Belegungspolitik insbesondere für sozial- und finanzschwache Personen und Haushalte, die am freien Markt keinen Zugang zu angemessenem Wohnraum finden, erreicht werden. Subventionen bzw. starre Belegungsbindungen können indes auch negative Folgen haben, so z.B. einseitige Belegungsstrukturen, die sich zu überforderten Nachbarschaften entwickeln können. Flexibilität bei der Belegungspolitik (mittelbare Belegung, s.u.) und die langjährigen Erfahrungen der Wohnungsunternehmen bei der Bewirtschaftung der Bestände können in diesem Zusammenhang diesen negativen Effekten entgegen wirken.</p> <p><b>Ökonomisch</b> Die öffentliche finanzielle Förderung (insbesondere die Objektförderung = sozialer Wohnungsbau) als direkte Investitionen in den Wohnungsmarkt kann ausbleibende private Investitionen verursachen oder diese beträchtlich mindern (Stichwort: Wettbewerbsverzerrungen auf dem Wohnungsmarkt).</p> <p>Der staatliche Eingriff im Rahmen der Wohnraumförderung hat</p>

	<p>Einfluss auf den Arbeitsmarkt im Besonderen auf die an der Planung (Architekten, Ingenieure etc.) sowie an der Konstruktion und Ausführung (Bauunternehmen, Handwerker etc.) Beteiligten durch Vergabe die von Aufträgen.</p> <p>Ökologisch Grundsätzlich bedeutet jede Baumaßnahme (Neubau, Renovation etc.) einen negativen ökologischen Effekt, ob durch Versiegelung von Oberflächen, Energieverbrauch, Störung des ökologischen Gleichgewichts, Gebrauch nicht-erneuerbarer, fossiler oder toxischer Stoffe, Umweltverschmutzung, Lärm etc. Eine Reduktion dieser Einflüsse ist demnach wünschenswert und wird mittels verschiedener Maßnahmen versucht. Hierzu zählen u.a. Energieeffizienz (BHKW), Energieeinsparung (Gebäudedämmung, kompakte Bauformen, Baukonstruktion), Nutzung erneuerbarer Energien, Verwendung „gesunder“ Baustoffe, Fokussierung auf Verdichtung im Bestand sowie die Erschließung benachbarter Gebiet zur Vermeidung überflüssiger Infrastruktur und nachfolgender Effekte (Wege...).</p>
<p><b>Regulierungen</b></p>	<p>Bund Wohnraumförderung (siehe Anhang Fokusgebiete: Das wohnungspolitische Instrumentarium) bis 2001: Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG), sozialer Wohnungsbau, öffentliche Förderung Im sozialen Wohnungsbau: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) WoBindG §8 – Miethöhe hier Kostenmiete: Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). Die Kostenmiete ist nach den §§ 8a und 8b zu ermitteln. WoBindG §4, I: Wer ist berechtigt in geförderten Wohnungen zu wohnen? (Stichwort: Wohnberechtigungsschein) Ab 2002: Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), soziale Wohnraumförderung Wohnraumförderungsbestimmungen 2002 Ab 2007: Übertragung der Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur sozialen Wohnraumförderung an die Bundesländer Steuervergünstigungen Abschreibungen (Zusatzabschreibung, degressive Abschreibung) Steuerbefreiungen (partiell oder vollständig)</p> <p>Land Baden-Württemberg: Landeswohnraumförderungsprogramm 2006 Politische Kontrolle und Steuerungsmöglichkeit auf den Wohnungsmarkt, dessen Rahmenbedingungen und die Stadtplanungspolitik</p> <p>Stadt Karlsruhe, Verträge:</p>

	<p style="text-align: center;"><b>Gesellschaftsvertrag der Volkswohnung</b></p> <p>Im privatrechtlichen Gesellschaftsvertrag (GV) zwischen den Gesellschaftern der Volkswohnung (Stadt Karlsruhe, Sparkasse Karlsruhe) in der Rechtsform einer GmbH sind neben den Rechten und Pflichten der Gesellschafter der Zweck und Gegenstand der Gesellschaft formuliert. Über den GV definieren die Gesellschafter somit die Richtung der Unternehmenspolitik.</p> <p>Belegungsbindungen, mittelbare Belegung</p>
--	--

### 1.12.2.2 Erläuterung

Die soziale Wohnraumförderung ist ein wichtiges Instrument der Wohnungspolitik, denn auch wenn die Wohnungsmärkte insgesamt ausgeglichen sind (regional gibt es diesbezüglich große Disparitäten), gibt es Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die Gründe können zum einen darin liegen, dass das Haushaltseinkommen zu niedrig ist, um die Miete einer am Markt angebotenen Wohnung zu bezahlen, aber auch darin, dass bestimmte Benachteiligungen oder soziale Merkmale die Akzeptanz bei den Vermietern erschweren, oder dass geeigneter Wohnraum mit der erforderlichen Größe und Ausstattung örtlich oder regional nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung steht. So haben es etwa kinderreiche Haushalte, Alleinerziehende und behinderte Menschen häufig schwer, eine ihren Bedürfnissen angemessene Wohnung zu finden. Die Unterstützung dieser Haushalte bei der Wohnraumversorgung ist Aufgabe des Sozialstaates. Seine wesentlichen Ansatzpunkte sind die Gewährung von Wohngeld zur Stärkung der Mietzahlungsfähigkeit und die soziale Wohnraumförderung. Die soziale Wohnraumförderung ist nach der Reform der rechtlichen Grundlagen im Jahr 2002 an die Stelle des sozialen Wohnungsbaus getreten, der vor allem in den Nachkriegsjahren Millionen von Haushalten mit Wohnraum versorgt hat.<sup>46</sup>

Im Rahmen der Föderalismusreform wurde die Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur Sozialen Wohnraumförderung zum 01. September 2006 vom Bund auf die Länder übertragen, so dass ab 01. Januar 2007 Bundesfinanzhilfen für die Soziale Wohnraumförderung nicht mehr möglich sind. Diese Aufgabenübertragung berücksichtigt, dass sich der Wohnungsbedarf regional sehr unterschiedlich entwickelt hat und die Wohnraumversorgungsprobleme weitgehend gelöst sind. Bereits mit der Reform des Wohnungsbaurechts im Jahr 2001 waren die bundesrechtlichen Regelungen flexibilisiert und die Spielräume der Länder, über den Einsatz von Fördermitteln zu entscheiden, deutlich vergrößert worden. Soweit das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) des Bundes nicht durch landesrechtliche Regelungen ersetzt wird, bleibt es weiterhin gültig. Die Länder konkretisieren in ihren Fördervorschriften die Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes und bestimmen mit ihren Programmen je nach der regionalen Wohnungsmarktsituation und Bedarfslage die Schwerpunkte der Förderung. Sie bewilligen den Antragstellern (z.B. Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Einzelbauherren) die Fördermittel. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Sie erfolgt durch Bereitstellung von Darlehen zu Vorzugsbedingungen und von Zuschüssen, die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie durch die Bereitstellung von verbilligtem Bauland.<sup>47</sup>

Auf Ebene der Unternehmen und wohnungswirtschaftlichen Verbände wird aktuell angestrebt, die Möglichkeit der mittelbaren Belegung, wie in Karlsruhe praktiziert, in den Gesetzentwurf für die Fördervorschriften des Landes Baden-Württemberg aufzunehmen.

<sup>46</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): <http://www.bmvbs.de/-,1568.22591/Soziale-Wohnraumfoerderung.htm>, aufgesucht am 19.07.2007

<sup>47</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): <http://www.bmvbs.de/-,1568.22591/Soziale-Wohnraumfoerderung.htm>, aufgesucht am 19.07.2007

Als kommunales und ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen setzt die Volkswohnung die Wohnungspolitik des Landes und Bundes in konkrete Maßnahmen baulicher Art in Karlsruhe um. In den ersten vier Nachkriegsjahrzehnten bedeutet dies zumeist den Aufbau und Ausbau des eigenen Bestands, neben den Bauträgermaßnahmen zur Erwirtschaftung der fehlenden finanziellen Mittel für den Mietwohnungsbau.

Innerhalb der politischen Administration kann es interne homogene Effekte von der Landes- auf die kommunale Ebene geben, sofern beispielsweise Bedingungen aus Landesprogrammen festlegen, dass die Zuteilung von Landesmitteln Komplementärmittel der Kommune bedingt.

Die Unternehmenspolitik der Volkswohnung, wie vieler anderer öffentlicher Wohnungsunternehmen in Deutschland auch), besonders in Bezug auf die Höhe des Mietzinses kommt den Mietern zugute. So wird versucht, den Mietzins (für Wohnungen ohne Förderung oder aus der Bindung gelaufene Wohnungen) und die anfallenden Nebenkosten auf einem niedrigen Niveau zu begrenzen, wobei im geförderten Wohnungsbau bis 2001 die Miete nach der II. Berechnungsverordnung als Kostenmiete festgesetzt wird und damit für diese wenig Gestaltungsspielraum besteht. Bei den aus der Bindung gelaufenen Wohnungen liegt der Mietzins in der Regel deutlich (in Fall der Volkswohnung bei ca. einem Euro pro m<sup>2</sup>) unter dem höchstmöglichen, so dass Mieterhöhungsspielräume die nach dem Gesetz zu erzielen wären, nicht ausgeschöpft werden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass Karlsruhe über keinen offiziellen Mietspiegel verfügt.

Durch Einschaltung Dritter bei mietnahen Dienstleistungen, wie der Müllabnahme, werden von der Volkswohnung im untersuchten Teilbestand darüber hinaus Unternehmen mit dem Ziel beauftragt, die Nebenkosten zu senken. So wird etwa der Abfall in der Tonne vorgepresst, um dadurch das Volumen und die somit die Kosten für den Mieter zu reduzieren. Selbst nach einer Reaktion der städtischen Müllentsorger in Form einer 50-prozentigen Preiserhöhung für die Abholung sog. „vorverpresster“ Tonnen, rechnet sich der Mehraufwand für die Volkswohnung, die die erzielte Einsparung an ihre Mieter weitergibt, um den Kostenanteil der „zweiten Miete“ zu senken (siehe dazu: G&D-Kategorie ME Material- und Energieverwertung). Weitere Kooperationen dieser Art sind denkbar und für sämtliche Akteure von Interesse.

Im Fall einer missbräuchlichen Nutzung funktionaler (kollektiv genutzter) Innenraumflächen, etwa dem Treppenhaus, durch Unterlassung dessen Reinigung durch die Mieter, verzichtet der Bestandeseigentümer auf die Einschaltung professioneller Reinigungsanbieter, da hierdurch die Nebenkosten stiegen und auch diejenigen Mieter eine höhere Gebühr entrichten müssten, die ihrer Reinigungspflicht stets nachkommen.

### **1.12.3 Gesellschaftsvertrag der Volkswohnung**

Bis 1989 ist im Gesellschaftsvertrag (GV) der Volkswohnung der Verweis auf das bis dato gültige Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) zu finden, nach dem sich die Errichtung, die Bewirtschaftung und die sonstigen Geschäfte zu richten haben.

Ab 1990 ergibt sich für die ehemals gemeinnützigen Unternehmen und deren Gesellschafter die Notwendigkeit, die GV an die sich abzeichnenden, neuen Bedingungen zeitnah anzupassen. Die durch den Wegfall des WGG obsolet gewordenen Beschränkungen werden teilweise in die neuen GV integriert, bestimmte Elemente „alten“ Korsetts aber auch abgelegt. Für die Volkswohnung wird noch zum Ende des Jahres 1989 ein neuer GV formuliert, der sich naturgemäß nicht mehr auf das WGG bezieht, vielmehr zahlreiche Elemente (Bindungen) des Gesetzes integriert (z.B. die Beschränkung des ausgeschütteten Gewinnanteils auf 4% der

Stammeinlage der Gesellschafter) und den bis dahin geltenden GV aus dem Jahr 1981 ersetzt. Mitte 2004 wird für die Gesellschaft ein neuer GV vereinbart, der sich bereits in §2 ‚Gegenstand des Unternehmens‘ klar von seinem Vorgänger unterscheidet. So erhält die Gesellschaft erstmals den Auftrag, betont wirtschaftlich zu agieren und daher die Preise für ihre Leistungen so zu bemessen, „dass sie eine Kostendeckung einschließlich einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rückstellungen und Rücklagen ermöglichen“<sup>48</sup>. Neben vielen weiteren Überarbeitungen im Vergleich zum Vorgängervertrag soll auf §2 (3) des GV verwiesen werden. Hierin wird erstmalig formuliert, dass die Volkswohnung mit ihren Unternehmensgegenständen „öffentliche Zwecke im Sinne der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung“<sup>49</sup> verfolgen soll, was wiederum durch den letzten Satz der Präambel desselben GV unterstrichen wird, worin es heißt: „Entstehende Konflikte im Zusammenspiel von Gesellschaften und der Kernverwaltung sowie den Gesellschaften untereinander sind immer der Lösung zuzuführen, die dem Gesamtinteresse des ‚Konzerns Stadt‘ am besten dient.“<sup>50</sup> Dies bedeutet, dass der Einfluss der Gemeindegliederung auf den Unternehmensgegenstand bindend für alle „städtischen Töchter“, also auch für das kommunale Wohnungsunternehmen – die Volkswohnung – sind. Durch einen möglichen Paradigmenwechsel in der Gemeindeverwaltung kann/muss somit auch die Unternehmenspolitik angepasst werden.

Die ökonomischen Effekte der Erfüllung des sozialen Versorgungsauftrags der öffentlichen Hand mittelbar durch die öffentlichen Akteure und unmittelbar durch die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften wurde und wird noch immer (der aktuellen Situation geschuldet) kontrovers diskutiert. Dieses Thema ist bis heute aktueller Forschungsgegenstand und soll hier nicht im Detail durchleuchtet werden. Entscheidend ist, dass es durch die Eingriffe des Staates in den Wohnungsmarkt klar zu einer Beeinflussung der Marktgeschehen gekommen ist, mit offensichtlichen Auswirkungen in der Gegenwart. Die Diskussion über den Fortbestand zahlreicher kommunaler Wohnungsunternehmen oder anderer ehemals gemeinnütziger Wohnungsanbieter ist in den vergangenen Monaten Gegenstand der öffentlichen Diskussion und kontroverser politischer Debatte gewesen.<sup>51</sup>

#### **1.12.4 Volkswohnung**

An jegliche Subventionen im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind Bedingungen geknüpft, die den Verfügungsrahmen des Bestandseigentümers (Volkswohnung) einschränken. In den vergangenen Jahrzehnten, zwischen 1950 und 2000, wird die Wohnraumförderung stets um weitere Elemente erweitert, die den Umfang der Förderung reduziert wie auch die Beschränkungen stetig gelockert (vgl: erster, zweiter, dritter Förderweg und vereinbarte Förderung)<sup>52</sup>. Um den Einfluss der öffentlichen Hand, zumeist die Belegungsrechte der Kommune, zu minimieren, verzichten Wohnungsunternehmen und mehr noch Genossenschaften auf die Inanspruchnahme der öffentlichen Förderung und entgehen damit den Bindungen.

Zwischen der Volkswohnung und der Stadt Karlsruhe besteht eine Vereinbarung über die sog. mittelbare Belegung, was bedeutet, dass die Volkswohnung bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln für Neubaumietwohnungen nicht diese Wohnungen mit berechtigten Personen belegen muss (kein Benennungsrecht der Kommune), sondern eine gleiche Anzahl vergleichbarer Wohnungen aus dem Bestand wählen und der Kommune vorschlagen kann,

---

<sup>48</sup> Gesellschaftsvertrag der Volkswohnung GmbH, durch Gemeinderatsbeschluss am 26.07.2004 in Kraft getreten

<sup>49</sup> ebd.

<sup>50</sup> ebd.

<sup>51</sup> Vgl. von Weizäcker, Ernst Ulrich (Hrsg.): Grenzen der Privatisierung. Stuttgart 2006; Rügemer, Werner: Privatisierung in Deutschland. Eine Bilanz. Münster 2006; Presse: FAZ, SZ, Handelsblatt, WELT, ZEIT etc.)

<sup>52</sup> Jenkis, Helmut: Grundlagen der Wohnungsbaufinanzierung. München, Wien 1995, S. 82ff

auf welche die Bindungen übertragen werden. Im Gegensatz zu den üblichen, unmittelbaren Belegungsbindungen (oder auch Benennungs-/Besetzungsrechte) der Kommune, bei der die Bindungen auf den geförderten Wohnungen liegen, gestattet die Stadt Karlsruhe ihrem Wohnungsunternehmen somit, die Bindungen im Wohnungsbestand zu verteilen und ermöglicht dem Unternehmen so einen größeren Spielraum bei der aktiven Belegungspolitik, die zum Ziel hat, für ausgewogene soziale Verhältnisse (Mischung) in ihrem Bestand zu sorgen. Darüber hinaus erlaubt diese Regelung, dass die teureren Neubauwohnungen von finanzstärkeren Mietern bezogen werden können, während potentielle Mieter mit Wohnberechtigungsschein in die mit Belegungsbindungen versehenen Wohnungen im Bestand ausweichen können, die zumeist deutlich günstiger als Neubauwohnungen sind.

Angaben der Volkswohnung zufolge<sup>53</sup> werden, solange die Option der mittelbaren Belegung gilt, weiterhin Fördermittel für den Bau und die Maßnahmen im Bestand in Anspruch genommen, da der Bau von Mietwohnungen ohne öffentliche Förderung für das Unternehmen wirtschaftlich nicht sinnvoll sei. Der Einfluss der Kommune auf das operative Geschäft der Volkswohnung wird, bedingt durch die Möglichkeit der mittelbaren Belegung, nicht als hinderlicher Eingriff in die Eigentums- und Verfügungsrechte des Unternehmens verstanden.

Die in Anspruch genommenen öffentlichen Mittel aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2006 sind sog. OS-10-Darlehen, die über die L-Bank (Staatsbank für Baden-Württemberg) ausgegeben werden. Bei diesen Darlehen ist eine Zinsfestschreibung für zehn Jahre gegeben. Die Fördermittel stammen hierbei von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), werden aber in Baden-Württemberg nicht unmittelbar über die KfW, sondern über die L-Bank ausgegeben. Das Land erhöht die Fördermittel der KfW darüber hinaus etwa durch einen über Landesmittel gesenkten Zinssatz. Als Alternative zu diesen Annuitätsdarlehen besteht die Möglichkeit einen pauschalen Zuschuss zur Finanzierung in Anspruch zu nehmen, was im Einzelfall (z.B. bei einer anderweitig günstigen Finanzierung über die LBBW) für die Volkswohnung betriebswirtschaftlich sinnvoller sein kann.

#### **1.12.5 Fallstudie Rintheimer Feld**

Die Fallstudie Rintheimer Feld als Teilbestand der Volkswohnung in Karlsruhe wurde in verschiedenen Etappen über etwa 20 Jahre (Mitte der 1950er bis Ende der 1970er Jahre) im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln errichtet und kann als Repräsentant für ein neu geschaffenes Quartier in Karlsruhe aus der Nachkriegszeit und ein „klassisches“ Beispiel für den sozialen Wohnungsbau in Deutschland herangezogen werden.

Zur Zeit der Untersuchung der Fallstudie unterliegen die Gebäude aus den 1970er Jahren im Rintheimer Feld noch immer der Belegungsbindung. Die Bauten in dem Gebiet aus den 1950er Jahren sind bereits aus der Förderung gelaufen. Unabhängig jedoch vom „Status“ der Wohnungen, ob belegungsgebunden oder nicht, versorgt die Volkswohnung diejenigen Personen in Karlsruhe mit Wohnraum, welche zu Wohnraum privater Anbietern mangels ausreichender finanzieller Ausstattung keinen Zugang finden. Das Unternehmen erfüllt damit den, durch die Stadt vorgegebenen, Versorgungsauftrag, welcher im Gesellschaftsvertrag formuliert ist. Somit nutzt die Kommune die Ressource Wohnbaubestand im Rahmen des G&D NM 1 als Instrument zur Erfüllung der wohnungspolitischen Ziele.

Für einen großen Teil der Bevölkerung sowohl in Deutschland im Großen als auch in Karlsruhe im Kleinen war und ist die Nutzung dieses G&D von erheblicher Bedeutung, da sich zahlreiche Haushalte (Einzelpersonen bis zu mehrköpfigen Familien) aus eigener Kraft nicht mit angemessenem Wohnraum am freien Markt versorgen könnten. Hierbei ist die

---

<sup>53</sup> Telefoninterview mit Herrn Walter Brotz, Qualitätsmanagement der Volkswohnung, am 19.07.2007

Situation in Karlsruhe, einem angespannten Mietwohnungsmarkt geschuldet, wie in anderen (Groß-)Städten auch, für Haushalte der unteren Einkommensgruppen besonders schwierig. Die Versorgung dieser Gruppen mit Wohnraum ist der Auftrag des Unternehmens, welcher im Gesellschaftsvertrag als Ziel des Unternehmens formuliert wird.

Mietinteressenten können sich direkt bei dem Wohnungsunternehmen auf die Vergabe einer Wohnung bewerben, wobei die Nachfrage hierbei deutlich über dem verfügbaren Angebot liegt, so dass die Bewerberliste im Jahr 2007 mehr als 7.000 Interessenten umfasst. Berechtigte Personengruppen erhalten im Amt für Vermessung, Liegenschaften und Wohnen der Stadt Karlsruhe einen Wohnberechtigungsschein, der Voraussetzung für das Anmieten einer Sozialwohnung ist<sup>54</sup>. Die Stadt Karlsruhe hat darüber hinaus keinen unmittelbaren Einfluss auf die Vergabe einer Wohnung ihres Wohnungsunternehmens. Die Volkswohnung hat dadurch „freie Hand“ bei der Vermietung der freien (nicht vermieteten) Wohnungen an Personen aus dem Bewerberpool. Somit liegt auch die Verantwortung für ausgewogene Sozialstrukturen in den entsprechenden Teilbeständen bei dem Unternehmen.

Nach Angaben der Hausbewirtschaftungsabteilung der Volkswohnung hat das Unternehmen kein Problem, die freien Wohnungen im Rintheimer Feld zu vermieten, was auch der angespannten Lage am Karlsruher Wohnungsmarkt geschuldet ist<sup>55</sup>. Dennoch versucht der Bestandsbewirtschafter auch im Fallstudiengebiet, keine homogene kulturelle oder ethnische Bewohnerstruktur entstehen zu lassen und für eine soziale Durchmischung zu sorgen. Dem Unternehmen zu Folge ist diese Aufgabe dank der Regelung mit der Stadt, welche die Hausbewirtschaftung und somit Belegung der Wohnungen nicht unmittelbar tangiert, etwa durch Vorgabe von Quoten oder einem Benennungsrecht seitens der Stadt, in der Vergangenheit und Gegenwart zu lösen.

Im Rintheimer Feld wohnen insbesondere in den älteren Gebäuden der 1950er Jahre noch immer Erstmieter, die häufig inzwischen allein in den ehemals mit zwei oder mehr Personen bewohnten Wohnungen leben. Neumieter sind vermehrt mehrköpfige Familien mit Migrationshintergrund, die inzwischen einen bedeutenden Anteil der Mieter bilden. In Folge einer festzustellenden Binnenwanderung in Karlsruhe ziehen solvente Mieter auch aus dem Bestand im Rintheimer Feld in andere (neue) attraktivere Quartiere im Karlsruher Norden.

Die Punkt- und Hochhäuser im Rintheimer Feld weisen eine deutlich höhere Fluktuation auf als in den anderen Gebäudetypen. Die Fluktuationsrate im Rintheimer Feld (2005: 7,8%) liegt über der durchschnittlichen des Wohnungsbestandes der Volkswohnung (2005: 7,3%). Obwohl die Volkswohnung die Möglichkeit hat, sich ihre Mieter für eine ihrer Wohnungen auszusuchen<sup>56</sup>, ist sie doch in ihrer Auswahloption beschränkt, da sich die Interessentengruppe (Bewerberliste) zu beträchtlichen Teilen aus Kreisen einkommens- und auch sozialschwacher Personen sowie Personen und Familien mit Migrationshintergrund zusammensetzt. Nicht, dass diese Gruppen a priori als nachteilig einzuordnen sind, doch erschwert eine einseitige Bewohnerstruktur in einem Quartier wie auch im Bestand der Fallstudie das Miteinander der Alt- und Neumieter sowie eventuelle Integrationsbemühungen. Verschiedene Entwicklungen erschweren das soziale Miteinander innerhalb der Bewohnerschaft. Hierzu zählen ungünstigen Heterogenitäten wie etwa das Nebeneinander von Alt und Jung, Personen mit unterschiedlichen sozio-kulturellen Hintergründen, ob resultierend aus unterschiedlicher nationaler Herkunft oder sozialer Schicht, was mitunter

---

<sup>54</sup> Der Wohnberechtigungsschein (WBS) ist eine amtliche Bescheinigung, mit deren Hilfe ein Mieter nachweisen kann, dass er berechtigt ist, eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung („Sozialwohnung“) zu beziehen. Der WBS wird vom Wohnungsamt der Gemeinde an Personen ausgestellt, deren Einkommen die Grenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz nicht übersteigt. Quelle: Wikipedia, <http://de.wikipedia.org/wiki/Wohnberechtigungsschein>, aufgesucht am 10.08.07

<sup>55</sup> Interview mit Herrn Reitmaier, 30.01.2007

<sup>56</sup> Die Volkswohnung führt eine eigene Bewerberliste mit Interessierten für Wohnungen aus Ihrem Bestand, darunter Personen mit und ohne WBS für belegungsgebundene und -freie Wohnungen.

auch der Tatsache geschuldet ist, dass die Volkswohnung, bis auf extreme Härtefälle, keine Mietbewerber ablehnt (ablehnen kann), da es ihr Auftrag durch die Gesellschafter (Stadt Karlsruhe) ist, Wohnungen für diese Personengruppe vorzuhalten. Probleme, die im Zusammenhang mit einer „überforderten Nachbarschaft“<sup>57</sup> zu sehen sind (soziale Spannungen zwischen Bewohnern, Vandalismus etc.), können im Rintheimer Feld nach Angaben des Bestandseigentümers<sup>58</sup> festgestellt werden.

### 1.12.6 NM 1 Anhang

Ausführliche Angaben zu den aufgeführten Politik- und Rechtsgebieten im Anhang zu Fokusgebiete.

Bis 31.12.2001 Wohnungsbauförderung über II. WoBauG (Sozialer Wohnungsbau)

Ab 01.01.2002 Wohnraumförderung über WoFG

Das Mietrecht als öffentliche Schutzpolitik in den 1970er Jahren neu initiiert und nach anfangs zeitlich beschränkter Gültigkeitsdauer zum Ende desselben Jahrzehnts als dauerhafte Regelung in das BGB integriert. Das Mietrecht stellt hierbei einen klaren Eingriff in die Eigentums- und Verfügungsrechte der Vermieter dar.

Wohnungsgemeinnützigkeit

Bis 31.12.1989 Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz (WGG) und dessen Durchführungsverordnung (WGGDV)

### 1.12.7 NM 2 Befriedigung spezieller nicht-wohnungspolitischer Bedürfnisse

NM 2	Befriedigung nicht-wohnungspolitischer Bedürfnisse
	<p>Dieses G&amp;D versteht den Wohnungsbestand als Instrument zur Deckung nicht-wohnungspolitischer zumeist sozialer Bedürfnisse. In Abgrenzung zur Nutzung des Wohnbaubestands im Rahmen des G&amp;D NM 1, im Rahmen dessen der Bestand den Zweck erfüllt, die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, wird unter der Nutzung des G&amp;D NM 2 die Möglichkeit verstanden, seitens der öffentlichen Hand Probleme anderer Politikfeldern, wie allgemein der Sozial- oder der Ausländer-, Integrations-, Arbeitsmarkt-, Städtebau- oder Stadtplanungspolitik zu lösen.</p> <p>Als strategisches Instrument der Kommune nutzt die Volkswohnung Karlsruhe ihre Investitionskraft zur Förderung von Stadtentwicklung, Wirtschaft und Arbeit neben dem eigentlichen Unternehmenszweck, Wohnraum zu schaffen.</p>

<sup>57</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.): Überforderte Nachbarschaften und die Zukunft der Stadt. GdW-Kongress mit Bundespräsident Roman Herzog. 6. Mai 1999 Berlin. Berlin 1999

GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.): Überforderte Nachbarschaften. Zwei sozialwissenschaftliche Studien über Wohnquartiere in den alten und den neuen Bundesländern. Berlin 1998

<sup>58</sup> Interview mit Herrn Reitmaier, 30.01.2007

<b>Nutzungsakteure</b>	Öffentliche Hand auf den verschiedenen gebietskörperschaftlichen Ebenen (Bund; Land: Baden-Württemberg; Kommune: Karlsruhe)
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	–
<b>Betroffene Akteure</b>	<p>Verbände: GdW Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; Institutionen, die sich der sozialen Arbeit widmen; Volkswohnung (Bestandseigentümer); andere Bestandseigentümer in der Nachbarschaft zum Bestand der Volkswohnung.</p> <p>Im Rintheimer Feld: Wohnungseigentümer (Selbstnutzer); Deutsche Annington als Bestandseigentümer der benachbarten Häuserzeilen entlang der Heilbronner Straße</p>
<b>Intendierte Nutzung</b>	<p>Die Stadt Karlsruhe kann etwa im Rahmen einer aktiven Wohnungs- und Belegungspolitik nicht nur die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherstellen, sondern auch versuchen, ausgewogene Sozialstrukturen der Bewohnerschaft in den Stadtquartieren (Rintheimer Feld) zu erreichen, um einer möglichen kulturellen, ethnischen oder einkommensbezogenen Homogenität entgegen zu wirken.</p> <p>Mittels der Bestände der öffentlichen Wohnungsunternehmen kann dadurch in Abstimmung mit der Kommune eine sinnvolle Integrationspolitik begleitet und umgesetzt werden. Im Zuge arbeitsmarktpolitischer Maßnahmen (Stichwort Hartz IV), welche u.a. die Miethöhe und die Größe des zulässigen Wohnraums beschränken, kann der Wohnbaubestand der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (Volkswohnung) diesen preisgünstigen Wohnraum bereitstellen.</p> <p>Der Wohnungsbau als Auftraggeber der Bauwirtschaft liefert einen Beitrag zur Ankurbelung der wirtschaftlichen Entwicklung. Mit dem Wohnungsbestand als Instrument zur Bildung gesellschaftlicher Gruppen im Sinne von Familien, Wohngemeinschaften etc. hat die öffentliche Hand die Möglichkeit, mittelbar (über ihre Wohnungsunternehmen) bestimmte gesellschaftliche Gruppen zu fördern.</p>

<b>Modalität</b>	Gesetz- und Rechtsgrundlage der entsprechenden Gebietskörperschaft (Bund; Baden-Württemberg: Landesgesetze; Stadt Karlsruhe: Stadtrecht, Gesellschaftsvertrag der Volkswohnung)
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	<p>Außerachtlassen der wohnungswirtschaftlichen Notwendigkeiten aufgrund einer zu starken Fokussierung auf sozialpolitische Belange, insofern als dass die Unternehmensaktivität der Volkswohnung zu stark eingeschränkt wird.</p> <p>Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages der Volkswohnung in einem Maße, welches die Volkswohnung in ihrer Unternehmensaktivität erheblich behindert.</p> <p>Schaffung einseitiger Belegungsstrukturen durch Auswirkung sozialpolitischer oder arbeitsmarktpolitischer Instrumente (Stichwort: Unterkunftskosten bei Arbeitslosengeld II-Beziehern) Versuch mit Hilfe des Wohnungsbestands der Volkswohnung sozialpolitische Probleme.</p> <p>Ausgrenzung bestimmter gesellschaftlicher Gruppen (Singles, Ausländer etc.)</p>
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	<p>Rivalisierende Nutzungen</p> <p>Eine auf die Erwirtschaftung von kurzfristig hohen Renditen ausgerichtete Geschäftspolitik der Bestandseigentümer, im Falle opportunistisch orientierter Investoren aber auch Kommunen ohne haushaltspolitischen Handlungsspielraum als Gesellschafter der Wohnungsunternehmen, kann die Nutzung des G&amp;D NM 2 der Ressource entgegenstehen. Im Fall der Volkswohnung ist dies nicht festzustellen.</p> <p>Komplementäre Nutzungen</p> <p>Grundsätzlich arbeiten die öffentlichen Akteure und die öffentlichen Wohnungsunternehmen eng zusammen.</p> <p>G&amp;D NM 1 Befriedigung allgemeiner wohnungspolitischer Bedürfnisse</p> <p>Prinzipiell ergänzen sich die Nutzungen der G&amp;D NM 1 und 2 durch die öffentlichen Akteure häufig, wodurch die Nutzung des Wohnungsbestands die Befriedigung allgemeiner wohnungspolitischer sowie darüber hinaus nicht-wohnungspolitischer Bedürfnisse erlaubt. Allein durch den Aufbau der Ressource wird einerseits der Wohnungsnot begegnet (G&amp;D NM 1) und des Weiteren beispielsweise die Integration der Flüchtlinge und Zuwanderer in Gesellschaft (G&amp;D NM 2) versucht sowie die Bauwirtschaft angeregt. Heutzutage stellt sich heraus, dass in zahlreichen Städten die Versorgung der Bevölkerung insbesondere der Personenkreise fremder kultureller oder ethnischer Herkunft (Migrationshintergrund) insbesondere im sozialen Wohnungsbau in Folge sozialer Segregation zu einseitigen Bewohnerstrukturen führen, die sich zu „überforderten Nachbarschaften“ entwickeln können. Entscheidend hierbei ist, dass der Wohnbaubestand der Volkswohnung, ebenso wie der anderer öffentlicher Partner der Wohnungswirtschaft auch, einen wichtigen Beitrag leisten kann, den Herausforderungen in der Stadtentwicklungs-, Städtebau- und prinzipiell der Sozialpolitik zu</p>

	<p>begegnen, wengleich nur im Rahmen einer ganzheitlichen, aufeinander abgestimmten Politik mit diversen komplementären Instrumenten. Grundlegend hierfür ist die Handlungsfähigkeit der Bestandseigentümer, in diesem Fall die Volkswohnung, und die enge Kooperation mit den öffentlichen (lokalen, regionalen) Akteuren.</p>
<b>Effekte</b>	<p><b>Sozial</b> Für die (ökonomische) Situation der Mieter bedeutet die langfristig orientierte (unspekulative) Bewirtschaftungsperspektive der Volkswohnung Sicherheit in Hinblick auf die eigene Mietsituation inkl. des qualitativen Zustands des Bestands und der Mietentwicklung, obgleich hierbei der Einfluss externer Faktoren (insbesondere die Entwicklung der Nebenkosten, vgl. G&amp;D ME 1 Energieverwertung) beträchtlich sein kann.</p> <p>Soziale Stabilität in Quartieren kann durch gezielte Förderung im Sinne einer aktiven und sorgfältigen Belegungspolitik im Rahmen einer öffentlichen Wohnraumversorgung insbesondere für sozial- und finanzschwache Personen und Haushalte, die am freien Markt keinen Zugang zu angemessenem Wohnraum finden, erreicht werden.</p> <p>Eine sorgfältige Belegungspolitik der Wohnungen kann Segregationstendenzen in den Beständen verhindern oder zumindest bremsen und eine gesunde Bewohnerstruktur herzustellen versuchen, um damit soziale Stabilität in den Quartieren zu erreichen. Hierzu zählt auch die Integration „problematischer“ Bevölkerungskreise in „gesunde“ Nachbarschaften. Die geförderten Wohnungen können als „Starterpaket“ gerade für Junge und sozial Schwächere fungieren. Eine homogene Belegung kann hingegen die Entmischung verschiedener Bevölkerungskreise, sei es nach kultureller, ethnischer oder sozialer Herkunft vorantreiben, mit der Folge möglicher „überforderter Nachbarschaften“<sup>59</sup>. Die öffentliche Hand als Nutzerakteur dieses G&amp;D hat, neben dem Bestandseigentümer als Bewirtschafter, durch Ausgestaltung seiner kommunalen Politik Sorge zu tragen, dass der öffentliche Wohnungsbestand kein Ort der Ausgrenzung wird.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Bund (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)<sup>60</sup> Sozialgesetzbuch, Zweites Buch - Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) als gesetzliche Grundlage für das ALG II (Hartz IV), seit 01.01.2005</p>

<sup>59</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.): Überforderte Nachbarschaften und die Zukunft der Stadt. GdW-Kongress mit Bundespräsident Roman Herzog. 6. Mai 1999 Berlin. Berlin 1999

GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.): Überforderte Nachbarschaften. Zwei sozialwissenschaftliche Studien über Wohnquartiere in den alten und den neuen Bundesländern. Berlin 1998

<sup>60</sup> Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) – umgangssprachlich auch Antidiskriminierungsgesetz genannt – ist ein deutsches Bundesgesetz, das ungerechtfertigte Benachteiligungen aus Gründen der Rasse, der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion, der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität verhindern und beseitigen soll. Zur Verwirklichung dieses Ziels erhalten die durch das Gesetz geschützten Personen Rechtsansprüche gegen Arbeitgeber und Private, wenn diese ihnen gegenüber gegen die gesetzlichen Diskriminierungsverbote verstoßen. Der Anwendungsbereich des Gesetzes bezieht sich u.a. auch auf den Zugang zu und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich von Wohnraum (Quelle: Wikipedia, <http://de.wikipedia.org/wiki/Antidiskriminierungsgesetz>, aufgesucht am 16.08.07; juris, <http://www.gesetze-im-internet.de/agg/>, aufgesucht am 16.08.07))

### 1.12.7.1 Erläuterung

Um der Wohnungsnot im Nachkriegsdeutschland zu begegnen werden grundsätzlich zwei Wege eingeschlagen, die ihre Wurzeln in den Reformbewegungen der Mitte des 19. Jahrhunderts haben<sup>61</sup>. Zum einen die Förderung des privaten Eigenheims, später auch der Eigentumsetagenwohnung, zum anderen der zumeist städtische soziale Mietwohnungsbau. Neben der Beseitigung der Wohnungsnot und der Verbesserung der Wohnverhältnisse für die Bevölkerung wird mit der Wohnungspolitik, insbesondere der Wohnungsbauförderung auch ein Beitrag zur Konsolidierung gesellschaftlicher Gruppenbildung geleistet. Während die Förderung des privaten Eigenheims insbesondere auf der (konservativen) Idee der „klassischen“ Familie beruht, unterstützt der städtische soziale Wohnungsbau allein durch die größere Vielfalt an verfügbaren Wohnungsgrößen und -typen relativ früh neben der Familie die Bildung verschiedener Haushaltstypen (Alleinerziehende, Ein-Personen-Haushalte, Wohngemeinschaften).

Für die Nutzung dieses G&D der Ressource seitens des Staates ist entscheidend, dass etwa das politische Ziel, die Familie zu fördern, auch durch wohnungspolitische Instrumente unterstützt werden kann. Die Förderung des Eigenheimbaus kann in diesem Zusammenhang somit auch als Beitrag zur Förderung der „klassischen“ (konservativen) Familie verstanden werden.

Die Wohnungsbestände, im Besonderen die Mietwohnbestände der gewerblichen Anbieter (darunter die ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften) haben aufgrund ihres Anteils am deutschen Wohnungsmarkt somit einen Einfluss auf die gesellschaftliche Gruppenbildung. Anders als die privaten Selbstnutzer oder private Kleinanbieter/Amateurvermieter hatten und haben die ehemals gemeinnützigen, oftmals kommunalen, Unternehmen den Auftrag, jene Teile der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, die am privaten Wohnungsmarkt keine Zugangschance haben. Die mit der Finanzschwäche dieser Haushalte nicht selten einhergehende soziale Schwäche, ebenso wie mögliche kulturelle oder ethnische Unterschiede, stellt die Unternehmen wie auch die Bewohner- und Nachbarschaft heute mehr zuvor vor elementare Herausforderungen.

Das Wohnen im Mehrparteienhaus bietet andere Herausforderungen und Möglichkeiten für die Bewohnerschaft als das Leben im Einfamilienhaus auch in enger Nachbarschaft. Neben den unterschiedlichen Voraussetzungen für das Wohnen auf der Etage im Vergleich zum eigenen Hauseingang, ergeben sich qualitative Unterschiede zwischen dem Wohnen zur Miete oder im Eigentum.

Bis in die Gegenwart ist das Wohnen zur Miete in Beständen ehemals gemeinnütziger, häufig öffentlicher, Wohnungsunternehmen für zahlreiche Haushalte, darunter Familien ebenso wie Wohngemeinschaften und zunehmend generationenübergreifender Wohnformen, nicht nur die einzige Möglichkeit, sondern auch bevorzugte Alternative. Insbesondere in Hochschulstädten bedeutet die Möglichkeit für Studierende, Wohngemeinschaften zu bilden, nicht nur die Befriedigung der Bedürfnisse nach Wohnraum, sondern darüber hinaus eine bevorzugte Form des sozialen Miteinanders und Austausches.

Das Bestehen weitreichender sozialer Auswirkungen durch die Erfüllung des sozialen Versorgungsauftrages der öffentlichen Hand, welcher über die reine Befriedigung wohnungspolitischer Notwendigkeiten hinausreicht, ist unbestritten. In weiten Teilen hat eine gelungene Förderpolitik das Entstehen (sozial-) stabiler Quartiere und Nachbarschaften zur Folge, wobei verschiedene Faktoren, die zumeist unabhängig vom jeweiligen

---

<sup>61</sup> siehe Kapitel „Historische Entwicklung“.

Wohnungsbestand sind, gerade in jüngster Zeit auch zu negativen Entwicklungen in den Beständen führen.

Die öffentliche Hand fördert bestimmte gesellschaftliche Gruppen unmittelbar durch direkte Förderung, wie etwa im Bereich der Familienförderung (Kindergeld, Kinderfreibetrag etc.) oder der Förderung der Ehegemeinschaft (Ehegattensplitting etc.). Über den geförderten und sozialen Wohnbaubestand kann der Staat darüber hinaus mittelbar die Konsolidierung gesellschaftlicher Gruppenbildung unterstützen.

Im Laufe der vergangenen Jahrzehnte lassen sich in diesem Zusammenhang verschiedene Beispiele für die Nutzung dieses G&D finden. Hierbei tritt die öffentliche Hand sowohl als treibende Kraft für gesellschaftliche Entwicklungen, im Bereich der Familienförderung in der gesamten Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg, jedoch mit verschiedenen Instrumenten und in variierendem Ausmaß, als auch als reagierender Akteure, etwa im Bereich des altengerechten Wohnens in Erscheinung.

Wohnungspolitik muss in diesem Zusammenhang stets als Teil der Sozialpolitik des Staates verstanden werden, die neben zahlreichen weiteren Anliegen auch die Förderung bestimmter gesellschaftlicher Gruppen beinhaltet.

Um Diskriminierungen bestimmter Personengruppen zu verhindern und zu beseitigen, verabschiedet der Gesetzgeber im August 2006 das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), welches auch die Vergabe von Wohnraum betrifft. Das Gesetz hat indes für die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft eine geringere Tragweite als für die privaten Anbieter auf dem Wohnungsmarkt, da es Aufgabe der öffentlichen Bestandseigentümer ist, den sozialen Versorgungsauftrag zu erfüllen und insbesondere die Personen mit Wohnraum zu versorgen, die keinen Zugang zum freien Markt bekommen.

#### **1.12.8 Belebung des wirtschaftlichen Geschehens**

Die Bauwirtschaft gilt über viele Jahrzehnte in der Bundesrepublik als Lokomotive der Wirtschaft und trägt maßgeblich zum Aufschwung in der jungen Bundesrepublik bei. Der Wohnungsbau hat an den bauwirtschaftlichen Aktivitäten den größten Anteil, was sich wiederum an der Zusammensetzung des gesamtwirtschaftlichen Anlagevermögens ablesen lässt.

Die öffentliche Hand nutzt dieses G&D der Ressource zu deren Auf- und Ausbau neben dem Zweck, Kreise der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen (G&D NM 1), zur Förderung der ökonomische Aktivitäten insbesondere der Bauwirtschaft. Arbeitsmarktpolitisch bedeutet dies üblicherweise die Schaffung neuer Arbeitsplätze bzw. den Erhalt der bestehenden.

**1.12.8.1 NM 3 Prägung eines charakteristischen Landschaftsbildes (heimatgeschichtliche Bedeutung), Urbanität**

<b>NM 3</b>	<b>Prägung des Landschaftsbildes (heimatgeschichtliche Bedeutung), Urbanität</b>
	<p>Die Art und Qualität der gebauten Umwelt hat erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild und dessen Rezeption und Wirkung. Im Rahmen der Nutzung des G&amp;D NM 3 wird der Blick von außen auf den Bestand analysiert.</p> <p>Stadtquartiere, so auch das Rintheimer Feld in Karlsruhe, prägen ganze Stadtteile durch einen erheblichen quantitativen baulichen Eingriff in die räumliche Situation, wodurch der städtebaulichen und architektonischen Qualität der Bestände eine besondere Bedeutung zukommt.</p>
<b>Nutzungsakteure</b>	<p>Stadt Karlsruhe: Stadtplanungsamt, Ordnungsamt Land Baden-Württemberg Bund Volkswohnung (Bestandseigentümer) Denkmalschutzbehörde, Vereine (mit Zielen und Inhalten, die die Prägung des Landschafts- bzw. Stadtbildes betreffen)</p>
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	<p>Nicht öffentliche Akteure (als Nicht-Berechtigte verbindliche Regulierungen festzulegen) wie 1. wie 1. jegliche Akteure abseits des Bestandseigentümers, sofern ein baulicher oder sonstiger gestalterischer Eingriff nicht explizit gestattet ist (etwa im Fall von Mietern) –</p>
<b>Betroffene Akteure</b>	<p>Volkswohnung (Bestandeigentümer) Stadt Karlsruhe, Volkswohnung Land Baden-Württemberg, Stadt Karlsruhe, Volkswohnung Mieter, Öffentlichkeit (Gesellschaft) Öffentliche Akteure, Bestandseigentümer</p>
<b>Intendierte Nutzung</b>	<p>Sinnvolle – lokal bzw. regional angepasst auf die besondere Situation – Vorgaben für die bauliche Gestaltung der Stadt/Landschaft durch gebaute Umwelt Ausgestaltung angemessener Vorgaben gemäß der föderal geregelten Zuständigkeiten Rahmengesetzgebung gemäß der Zuständigkeit des Bundes (Raumordnung) Planung und Durchführung der baulichen Maßnahmen innerhalb des regulativen Rahmens Kontrolle der Einhaltung besonderer Schutzvorschriften</p>

<b>Modalität</b>	<p>Verbindliche und dauerhafte Planungs- und Rechtsgrundlage wie 1. wie 1. Legale und angemessene bauliche Eingriffe in die Umwelt gemäß gültiger Gesetzes- bzw. Rechtslage</p>
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	<p>Planungs- und Bebauungsvorgaben, die einseitig auf die bestmögliche finanzielle Verwertung des Bodens aus Renditeüberlegungen zielt und die Charakteristika und Geschichte des Ortes nicht reflektiert</p>
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	<p>Rivalisierende Nutzungen Bestandseigentümer (Volkswohnung) G&amp;D PF 1 Kapitalverwertung Auch wenn der planungsrechtliche Rahmen, innerhalb dessen der Bestandseigentümer seine Bauvorhaben plant und baut, seine Möglichkeiten eingrenzt, kann in der Fallstudie keine Rivalität der Nutzungen der G&amp;D NM 3 und PF 1 festgestellt werden. Banken, opportunistische Anleger G&amp;D PF 1 Kapitalverwertung Tendenziell können allerdings Kapitalverwertungsinteressen insbesondere von Akteuren mit kurzfristigeren und höheren Renditeerwartungen im Widerspruch zu planungsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die Bodenverwertung stehen.</p> <p>Komplementäre Nutzungen Die planungs- und baurechtlichen Vorgaben für die Gestaltung der Landschaft und somit der Prägung des Stadt- bzw. Landschaftsbildes können die Nutzung des G&amp;D NM 1 unterstützen.</p>
<b>Effekte</b>	<p>Kulturell Insbesondere für die kulturelle Komponente der Nachhaltigkeit ist die Nutzung dieses G&amp;D bedeutend. Das bau- und planungsrechtliche Instrumentarium hat auf die Gestaltung des Stadtbildes erheblichen Einfluss, in Bezug auf eine nachhaltige Entwicklung kann sich dieser Einfluss positiv, aber auch negativ auswirken. Negative Effekte im Sinne einer oftmals weitreichenden Zerstörung vorhandener Substanz in den 1960er Jahren aber auch den darauf folgenden Jahrzehnten werden gerade durch ein entsprechendes Planungsrecht gerade auf kommunaler Ebene verstärkt.</p> <p>Die Wohnungsbestände der gemeinnützigen zumeist öffentlichen Wohnungsunternehmen werden, allein aufgrund der Gesellschafterstruktur in enger Abstimmung mit den städtischen Behörden innerhalb des regulativen Rahmens geplant und gebaut. Positive Beispiele insbesondere der 1950er Jahre sind in diesem Zusammenhang ebenso vorhanden wie auch negative, viele Großsiedlungen der 1970er Jahre etwa.</p> <p>Ökologisch Die planungs- und baurechtlichen Vorgaben für die Gestaltung der Landschaft und die damit einhergehende Prägung des Stadt- bzw. Landschaftsbildes kann bei sinnvoller Ausgestaltung eine ökologisch nachhaltige Entwicklung fördern.</p> <p>Die Möglichkeit der Nutzung dieses G&amp;D seitens der öffentlichen Akteure ist für den Umgang der planenden und bauenden Akteure mit</p>

	der Umwelt, durch die Versiegelung und Bebauung von Flächen, entscheidend. Eine restriktive Ausweisung von Bauland, eine Fokussierung auf Verdichtungsmaßnahmen in bereits bestehenden Siedlungsräumen oder auch ein bestimmter Ausschluss von baulichen Nutzungen kann im Sinne einer (ökologisch) nachhaltigen Politik und Strategie förderlich sein.
<b>Regulierungen</b>	<p>Stadt Karlsruhe:  Stadtrecht (Gemeindesatzung):  z.B. Abschnitt 6: Bau- und Wohnungswesen, Straßen, Gewässer; 6/1 Allgemeines; 6/2 Sanierungsgebiete; 6/3 Erhaltungssatzung</p> <p>Land Baden-Württemberg:  Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW)<sup>62</sup></p> <p>Bund:  Baugesetzbuch (BauGB)<sup>63</sup>  Bauleitplanung<sup>64</sup>  Bauordnungen<sup>65</sup></p>

### 1.12.8.2 Erläuterung

Planungsrechtliche Vorgaben für bauliche Eingriffe in die Umwelt, die zur Prägung eines Landschafts- bzw. Stadtbildes beitragen, sind auf allen gebietskörperschaftlichen Ebenen vorhanden. Die Nutzerakteure behalten sich mit den entsprechenden Instrumenten vor, die bauliche Gestaltung der Umwelt durch Festlegung eines bestimmten Rahmens zu flankieren. Die verschiedenen gebietskörperschaftlichen Ebenen haben diesbezüglich unterschiedliche

<sup>62</sup> Die Bauordnung (BauO) oder Landesbauordnung (LBO) des jeweiligen Bundeslandes ist in Deutschland wesentlicher Bestandteil des öffentlichen Baurechts. Aufgrund eines Rechtsgutachtens des Bundesverfassungsgerichtes liegt die Kompetenz für das Bauordnungsrecht bei den deutschen Bundesländern. Sie regelt als Hauptbestandteil des Bauordnungsrechts die Bedingungen, welche bei jedem Bauvorhaben zu beachten sind. Dagegen werden die Bedingungen, auf welchen Grundstücken überhaupt und in welchem Art und Ausmaß gebaut werden darf, durch das Bauplanungsrecht bestimmt. Die Anforderungen der Bauordnung beziehen auf das Grundstück, und seine Bebauung. Neben den materiellen Regelungen, regeln die Bauordnungen die Formalien des Bauordnungsrechts, wie den Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens, die Organisation der Bauaufsichtsbehörden und die Voraussetzungen für die Bauvorlageberechtigung. Die Bauordnung wird ergänzt durch zugehörige Erlasse und Durchführungsbestimmungen, sowie technische Baubestimmungen und bauaufsichtlich eingeführte Bauordnungen. (Quelle: Wikipedia. <http://de.wikipedia.org/wiki/Landesbauordnung>, aufgesucht am 14.08.07)

<sup>63</sup> Das deutsche Baugesetzbuch (BauGB) ist das wichtigste Gesetz des Bauplanungsrechts. Seine Bestimmungen haben großen Einfluss auf Gestalt, Struktur und Entwicklung des besiedelten Raumes und die "Bewohnbarkeit" der Städte und Dörfer. Es definiert die wichtigsten stadtplanerischen Instrumente, die den Gemeinden zur Verfügung stehen. Diese Darstellung folgt der Gliederung des Baugesetzbuches in die vier Teile Allgemeines Städtebaurecht, Besonderes Städtebaurecht, Sonstige Vorschriften und Überleitungs- und Schlussvorschriften, beschränkt sich jedoch auf einen allgemeinen Überblick über Gegenstände und Instrumente des Gesetzes. (Quelle: Wikipedia. <http://de.wikipedia.org/wiki/Baugesetzbuch>, aufgesucht am 14.08.07)

<sup>64</sup> Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungsinstrumentarium zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde in Deutschland. Sie wird zweistufig in amtlichen Verfahren vollzogen, die im Baugesetzbuch (BauGB) umfassend geregelt sind. Zunächst wird in der vorbereitenden Bauleitplanung ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt (§§5–7 BauGB). In der verbindlichen Bauleitplanung werden sodann Bebauungspläne für räumliche Teilbereiche des Gemeindegebiets aufgestellt (§§8–10 BauGB). Während der Flächennutzungsplan nur behördenverbindliche Darstellungen über die Grundzüge der Bodennutzung enthält, regeln die Festsetzungen der Bebauungspläne die bauliche und sonstige Nutzung von Grund und Boden detailliert und allgemeinverbindlich. Die Bebauungspläne bestimmen somit wesentliche bauplanungsrechtliche Voraussetzungen, unter denen die Bauaufsichtsbehörden für Bauvorhaben Baugenehmigungen erteilen (sofern nicht nach Maßgabe der Bauordnungen der Länder sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren durchgeführt werden). Für die Aufstellung der Bauleitpläne sind die Gemeinden zuständig (kommunale Selbstverwaltung). Sie unterliegen dabei der Rechtsaufsicht höherer Verwaltungsbehörden und der Normenkontrolle der Justiz.

Bei der Bauleitplanung müssen die Gemeinden Ziele der Raumordnung in Raumordnungsplänen beachten (§1 Abs. 4 BauGB, Anpassungspflicht) sowie öffentliche und private Belange berücksichtigen (§1 Abs. 7 BauGB, Abwägungspflicht). (Quelle: Wikipedia. <http://de.wikipedia.org/wiki/Bauleitplanung>, aufgesucht am 14.08.07)

<sup>65</sup> Bauordnungen sind Werte für Baurichtmaße und die daraus abgeleiteten Einzel-, Rohbau- und Ausbaumaße (DIN 4172). Alle Baustoffe und -konstruktionsarten sind nach DIN genormt. Die Normen bestimmen Qualität, Menge und Masse von Baustoffen. Sie legen Prüf- und Arbeitsvorschriften fest, stellen Sicherheitskriterien und Lieferbedingungen. Bauordnungen nach DIN bilden zugleich die Grundlage für Ansprüche auf Gewährleistung. Jedes Bundesland bestimmt in Eigenregie in der Liste der Technischen Baubestimmungen, welche DIN- und sonstigen Normen es einführt (dazu gehören die ETB-Richtlinien, die europäischen EN-Normen und evtl. als ISO-DIN die internationalen ISO-Normen). (Quelle: <http://www.architekturlexikon.de/lexikon/bauordnungen.htm>, aufgesucht am 14.08.07)

Zuständigkeiten, wobei der Bund den generellen Rahmen vorgibt, während die Kommunen gezielter, etwa über bestimmte Erhaltungssatzungen für klar definierte räumliche Gebiete, reagieren können. Das Ausmaß wie auch die Kohärenz des institutionellen Regimes in Bezug auf die Nutzung dieses G&D ist als hoch zu bewerten, und zugleich lässt der regulative Rahmen den planenden und bauenden Akteure einen relativ großen Spielraum bei der Gestalt der Eingriffe.

### 1.12.9 Fallstudie Rintheimer Feld

Die Bebauung auf dem Rintheimer Feld ist eine „klassische“ 1950er-Jahre-Siedlung mit vier- und fünfgeschossigen Zeilen sowie drei Punkthäusern aus dieser Zeit in typischer städtebaulicher Konzeption jener Zeit. Eine zweite Bauetappe der 1970er Jahren verdichtet die vorhandene Bebauung mit fünf Punkt- und drei Hochhäusern.

Das Rintheimer Feld (RF) wird Angaben des Bestandseigentümers<sup>66</sup> zufolge sowohl von den Bewohnern als auch von der Bevölkerung nicht durchwegs positiv wahrgenommen. Im Gesamtbestand der Volkswohnung gilt das Quartier im Vergleich zu Teilbeständen in anderen Stadtteilen als problematischer. Die Ursachen hierfür sind vielschichtig: Einen Anteil daran trägt sicherlich die bauliche Ausformung der „Verdichtung“<sup>67</sup> aus den 1970er Jahren mit fünf Punkt- und drei Hochhäusern, welche allerdings zur Zeit ihrer Projektierung samt der Maßnahmen im Außenraum das Ziel hatten, „die erforderlichen Verbesserungen der Gesamtsituation des Rintheimer Feldes“ sicherzustellen. Heutzutage ist die Situation in den Hoch- und Punkthäusern wie auch die im Außenraum schwierig. Nur exemplarisch soll auf das Konfliktpotential resultierend aus der hohen Anzahl an Wohneinheiten pro Haus, bei den Hochhäusern bis zu 80, und der unzureichenden Ausgestaltung der funktionalen Innenraumflächen (Treppenhaus, Eingangsbereich) verwiesen werden. Sowohl im Innen- wie im Außenraum sieht sich die Volkswohnung mit Schäden durch Vandalismus konfrontiert. Nachdem etwa die Sitzmöglichkeiten im Außenraum mehrfach beschädigt oder zerstört wurden, ließ der Bestandseigentümer diese entfernen, um dem Problem so zu begegnen. In Folge dessen wurde nunmehr die Nutzung des Außenraumes (Verweilen) durch Bewohnern und Nutzer der Siedlung deutlich eingeschränkt, was gerade die Bewohner der Seniorenwohnanlage im Quartier betrifft.

#### 1.12.9.1 NM 4 Soziale und kulturelle Komplexität

NM 4	Soziale und kulturelle Komplexität
	<p>Die Wohnungsbestände stellen als Teil der gebauten Umwelt den größten Anteil des langfristigen kulturellen und materiellen Kapitals der Gesellschaft dar. Aus ökonomischer Sicht, gemessen am gesamtwirtschaftlichen Bruttoanlagevermögen Deutschlands, beträgt ihr Anteil rund 50 Prozent<sup>68</sup>.</p> <p>Anhand der Wohnbaubestände als bauliche Artefakte lassen sich historische Kontexte nachvollziehen sowie die Langfriststabilität der Systeme erkennen. Hierbei sind die Bestände des sozialen Wohnungsbaus bauliche Manifestationen für die gesellschaftlichen Bestrebungen der letzten etwa 150 Jahre, seit den ersten reformatorischen Bewegungen zur Linderung der Wohnungsnot und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Besondere</p>

<sup>66</sup> Interview mit Herrn Reitmaier, 30.01.2007

<sup>67</sup> aus: Vorwort des Bürgermeisters Jahn, S. 2, in: Baudezernat der Stadt Karlsruhe (Hrsg.): Mitteilungen des Baudezernats. Stadtplanung 21. Bebauung Rintheimer Feld Mitte. Karlsruhe 1973

<sup>68</sup> Siehe Kapitel: Zur Betrachtung des Wohnungsbestands aus ressourcen-ökonomischer Sicht

	Bedeutung hat der soziale Wohnungsbau für die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der finanz- und/oder sozialschwachen Haushalte sowie für die Entwicklung der Kommunen im 20. Jahrhundert. Die Quartiere und Bestände der öffentlichen, oftmals kommunalen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen haben auf die Funktionsfähigkeit der Städte und die Stadttrendite maßgeblichen Einfluss.
<b>Nutzungsakteure</b>	Gesellschaft
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	-
<b>Betroffene Akteure</b>	-
<b>Intendierte Nutzung</b>	<p>Das Interesse der Gesellschaft sollte sich auf die Erhaltung und Vermehrung des gesamten gesellschaftlichen Kapitals richten, welches den Gebäudebestand und als dessen Teil den Wohnungsbestand umfasst. Neben der monetären Abbildung des Wertes etwa über den Anteil des volks- und betriebswirtschaftlichen Kapitalstocks ist der Wert unter kulturellen und sozialen Gesichtspunkten kaum abzubilden.</p> <p>Die gerade durch die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erzielte Stadttrendite ist hierbei kaum zu beziffern. Die soziale und kulturelle Komplexität reicht hierbei über die reinen Substanzwerte der Bestände hinaus.</p>
<b>Modalität</b>	-
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Zulassen der Wertminderung durch Verluste als Folge unzureichender Maßnahmen des Werterhalts oder bewusste Wertminderung durch Abriss von Gebäudesubstanz.
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Fokussierung auf rein ökonomische Belange im Sinne einer höheren Rendite der Bodenverwertung, z.B. durch Ersatz von Wohngebäuden durch gewerbliche Nutzungen (Büroobjekte)
<b>Effekte</b>	-
<b>Regulierungen</b>	<p>Der gewissen Abstraktion in der Definition dieses G&amp;D geschuldet ist die Zuordnung konkreter Regulierungen schwierig.</p> <p>Obwohl der Erhalt der sozialen und kulturellen Komplexität im Hinblick auf das gesamtgesellschaftliche Kapitals absolut entscheidend ist, wird dieser Bereich nur in geringem Ausmaß reguliert.</p> <p>Abseits der klassischen Denkmalschutzgesetze, deren Gültigkeit sich nur auf die geringe Anzahl der Baudenkmale erstreckt, zielen wenige Schutzpolitiken auf den Erhalt der sozialen und kulturellen Komponente der Ressource.</p> <p>Hingegen erschweren kürzere Nutzungszyklen und Abschreibungszeiten (degressive Abschreibung) eine langfristige und nachhaltige Perspektive für die Ressource.</p>

### 1.12.9.2 Erläuterung

Der gesellschaftspolitische Auftrag der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, den sie mehrheitlich durch Beibehaltung der Unternehmensziele und –zwecke auch nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes verfolgen, lässt solide

Wohnbaubeständen als baulichen Artefakten entstehen und liefert einen entscheidenden Beitrag zum sozialen und kulturellen gesellschaftlichen Gefüge. Die Siedlungen und Quartiere des sozialen Städtebaus gerade der 1950er und 60er Jahren, so auch die Bebauung auf dem Rintheimer Feld der Volkswohnung in Karlsruhe, gebaut für breite Kreise der Bevölkerung (nicht sozialschwacher Schichten), entwickeln sich vielerorts zu sozial-stabilen Quartieren und Stadtteilen, in denen sich in jüngerer Zeit die Tendenz zu einseitigen Belegungsstrukturen aufzeigen lässt.

### 1.12.10 Volkswohnung

Die Volkswohnung als kommunales Wohnungsunternehmen ist als Bestandhalter charakterisieren, der seine Strategie auf eine langfristige Vermögensakkumulation und nachhaltige Stadtteils- und Quartiersentwicklung ausrichtet. Hierbei grenzt sich die Volkswohnung als bestandhaltendes Wohnungsunternehmen von Immobilienhändlern und „Investoren“ mit einseitiger Ausrichtung auf cashflow- und Wertrealisierung in kurzfristigen Planungszyklen ab.

Wie zahlreiche weitere öffentliche und ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen leistet die Volkswohnung einen maßgeblichen Beitrag zur nachhaltigen Stadtpolitik insbesondere im sozialen Bereich, indem sie ihre Geschäftspolitik nicht auf Profitmaximierung ausrichtet und in einem mittel- bis langfristigen Planungs- und Handlungsrahmen agiert.

#### 1.12.10.1 NM 5 Erhaltung und Überlieferung sozialer Werte und kultureller Identität

NM 5	<b>Erhaltung und Tradierung historischer (materieller, handwerklicher und stofflicher Qualitäten) und sozialer Werte</b>
	<p>Wohnungsbestände dienen der Gesellschaft, als größter Anteil der gebauten Umwelt, als materielles Gedächtnis. In diesem Zusammenhang fungieren die Wohnbaubestände als primäres historisches Dokument anhand dessen sich Bau-, Konstruktions- und Kulturtechniken an den Gebäuden ablesen und darüber hinaus über die städtebauliche Situation der Bestände Rückschlüsse auf stadträumliche Ideen ziehen lassen.</p> <p>Dokumentation von Bauhandwerk und Baukunst Für die kulturelle und soziale Identität, also die Werte einer Gesellschaft sind dinglich und sinnlich wahrnehmbare historische Zeugnisse von entscheidender Bedeutung, da sich hierin das kulturelle Erbe manifestiert. Baudenkmale dokumentieren traditionelles Bauhandwerk und lokale bzw. regionale Baukunst der entsprechenden Zeit. Der rechtliche Rahmen des Denkmalschutzes ist innerhalb dieses G&amp;D als Instrument zur Erhaltung und Tradierung historischer und sozialer Werte zu verstehen. Er greift indes nur bei unter Schutz gestellten Objekten, welche gemessen am deutschen Gesamtwohnbaubestand einen verschwindend geringen Anteil ausmachen.</p> <p>Der Gewährleistung der Erhaltung und Tradierung historischer Werte kommt im Hinblick auf die kulturelle Komponente einer nachhaltigen Politik eine besondere Bedeutung zu, wenngleich sich diese nicht in einem entsprechenden rechtlich gesetzlichen Rahmen abbildet.</p>

	Regulierungen, wie Zweckentfremdungsverbote in Bezug auf Wohnbauten zielen nicht auf die Erhaltung der baulichen Substanz um ihrer selbst willen, sondern sollen, zumeist einer Wohnungsknappheit geschuldet, verhindern, dass die Größe des vorhandenen Wohnraums reduziert wird.
<b>Nutzungsakteure</b>	Öffentliche Akteure Gesellschaft, Öffentlichkeit Administrative Stellen, Denkmalschutzbehörden (oberste, höhere, untere Denkmalschutzbehörde, Landesarchiv) Wissenschaft, Forschung
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	-
<b>Betroffene Akteure</b>	Volkswohnung, Mieter wie 1. Volkswohnung Der Denkmalstatus schränkt den Bestandseigentümer in seinen Nutzungsrechten in Bezug auf bauliche Maßnahmen (Instandhaltung, Modernisierung) zum Teil erheblich ein. Im Rintheimer Feld steht allerdings kein Gebäude unter Denkmalschutz, so dass die Ausführungen im Folgenden zum Denkmalschutz in der Fallstudie nicht nachgewiesen werden können.
<b>Intendierte Nutzung</b>	Schaffung von Rahmenbedingungen für den Erhalt der baulichen Substanz im Rahmen einer nachhaltigen Politik (Erhalt und Bewahrung des kulturellen Erbes in Form der historischen Zeugnisse).  Pfleglicher Umgang mit dem Bestand  Erhalt und Überlieferung des Wissens um die materiellen und handwerklichen Qualitäten  Dokumentation der baulichen Maßnahmen  Erforschung historischer Substanz  Bestimmung und Anwendung einer Erhaltungsstrategie
<b>Modalität</b>	- - Dokumentieren und Erforschen der architektonischen Substanz, der historischen Information des Bestands (Materialien, Bautechnik, Architektur, Konstruktion, Technik, historischer Kontext, d.h. heimatgeschichtliche, künstlerische und wissenschaftlich Gründe eines öffentlichen Interesses)
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Inkaufnahme des Verfalls oder Abbruchs der ursprünglichen Bausubstanz mit der Folge des Verlustes „historischer“ materieller, handwerklicher oder stofflicher Qualitäten und der Techniken, mit denen diese geschaffen wurden  Verstoß gegen die Erhaltungspflicht (Abriss, Umbau und Erweiterung, die mit der Zerstörung der Substanz einhergeht)

	<p>Unsachgemäße Nutzung, die der Substanz (Bestand) schadet</p> <p>Unterschutzstellung nicht schützenswerter Objekte und somit mögliche Behinderung notwendiger baulicher Entwicklungen „falsche“ Denkmalpflege – Restaurierung im Sinne der Herstellung eines vermeintlich „authentischen“ (bauzeitlichen) Zustands</p>
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	<p>Bestandseigentümer G&amp;D PF 1 Kapitalverwertung, PF 2 Landverwertung</p> <p>Verwertung des Bestands bzw. des Bodens unter rein ökonomischen Belangen in form einer höheren Rendite</p> <p>–</p> <p>Bestandseigentümer, Eigentümer des Unternehmens G&amp;D PF 1 Kapitalverwertung</p> <p>Nutzung, die dem Denkmalschutz entgegensteht → ökonomische Belange</p>
<b>Effekte</b>	<p>Kulturell</p> <p>Bei Inkaufnahme des Verlustes des Bestands aufgrund fehlender bestandserhaltender Maßnahmen und mangelnder Überlieferung des Wissens gehen materielle, stoffliche, handwerkliche und technische Qualitäten verloren.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Bund: Steuerrecht – EStG §7i</p> <p>Land Baden-Württemberg: Denkmal, Denkmalpflege, Denkmalschutz<sup>69</sup>: Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG BW)<sup>70</sup> Baurecht</p>

<sup>69</sup> Zur Klärung der Begrifflichkeiten „Denkmalpflege“ und „Denkmalschutz“ sollen diese kurz erläutert werden:

Als Denkmalpflege bezeichnet man die geistigen, technischen, handwerklichen und künstlerischen Maßnahmen, die zur Er- und Unterhaltung von Kulturdenkmälern erforderlich sind. So beurteilt die Denkmalpflege den Zustand von Kulturdenkmälern und entscheidet über gegebenenfalls zu ergreifende Maßnahmen des Unterhalts oder Erhalts. In der Regel ist auf Seiten der zuständigen Behörden die entsprechende wissenschaftliche und technische Kompetenz beim Denkmalamt, der Denkmalfachbehörde des jeweiligen Bundeslandes konzentriert. Die Denkmalfachbehörde berät die Denkmalschutzbehörden fachlich und ist in der Regel auch für die finanzielle Förderung der Denkmaleigentümer zuständig, der durch die Benennung eines Baudenkmals oftmals finanziellen Belastungen ausgesetzt ist. Die Sonderbelastung des Denkmaleigentümers beruht auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG, der Sozialbindung des Eigentums. Diese Beschränkung seines Eigentums ist lediglich im Rahmen des Zumutbaren rechtlich zulässig. Somit ist auch die Denkmalpflege nur in diesen Grenzen zulässig.

Der Denkmalschutz umfasst dagegen die rechtlichen Anordnungen, Verfügungen, Genehmigungen und Auflagen, die die Denkmalpflege sicherstellen. Hierbei verfolgt der Denkmalschutz (in Deutschland) das Ziel, Kulturdenkmale dauerhaft zu erhalten. In Deutschland liegt die Gesetzgebungskompetenz für Denkmalschutz und Denkmalpflege bei den Bundesländern. Die so genannte „Kulturhoheit“ der Länder bedingt, dass es in Deutschland 16 Denkmalschutzgesetze gibt, die die Begriffe Kulturdenkmal und Denkmalschutz unterschiedlich definieren. Doch obwohl die Gesetze im Detail also unterschiedlich gestaltet sind, beruhen sie auf inhaltlich einheitlichen Grundprinzipien. Allen Gesetzen ist gemein, dass sie den Denkmalschutz als ein „öffentliches Interesse“ definieren.

Neben den Denkmalschutzgesetzen hat der Gesetzgeber in weiteren Gesetzen, wie einzelnen Landesverfassungen oder dem Raumordnungsgesetz, dem Denkmalschutz einen besonderen Stellenwert eingeräumt. Mittels verschiedener Rechtsvorschriften, Genehmigungen, Auflagen, Förderprogramme und Steuergesetze will der Staat den Denkmalschutz gewährleisten. Vom jeweiligen Bundesland abhängig ist der Denkmalschutz hierarchisch ein- bis dreistufig (wie in Baden-Württemberg) organisiert. Während die Oberste Denkmalschutzbehörde beim zuständigen Ministerium angesiedelt ist, befindet sich die Untere Denkmalbehörde zumeist bei den Kommunen und Landkreisen und erteilt in der Regel die denkmalrechtlichen Genehmigungen. Je nach Bundesland kann sie diese indes nur im Einvernehmen oder Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege oder auch andere Bezeichnung) aussprechen. (Quelle: Wikipedia, <http://de.wikipedia.org/wiki/Denkmalpflege>, <http://de.wikipedia.org/wiki/Denkmalschutz>, aufgesucht am 13.08.07)

<sup>70</sup> Das DSchG BW formuliert in den ersten beiden Abschnitten die Aufgaben des Denkmalschutzes und Denkmalpflege und definiert den Gegenstand sowie die Organisation des Denkmalschutzes. In den weiteren Abschnitten werden die allgemeinen Schutzvorschriften und anschließend der zusätzliche Schutz für eingetragene Kulturdenkmale festgeschrieben.

Die Benennung von Gebäuden zum Kulturdenkmal kann nach §2 (1) DSchG BW erfolgen, wenn es heimatgeschichtlich, künstlerisch und wissenschaftlich begründet werden kann. Die Frage der Ästhetik spielt in diesem Zusammenhang, obwohl sie

### **1.12.10.2 Erläuterung**

Die sozialen Wohnungsbestände der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, so auch das Rintheimer Feld der Volkswohnung, vermittelt ob seiner für die zwei Bauphasen der Siedlung typischen Bauformen einen Eindruck von der Baukultur der 1950er und 1970er Jahre.

An den Gebäuden der ersten Bauetappe lassen sich die städtebaulichen Leitbilder ebenso wie die bauliche Ausformulierung noch heute gut ablesen, wenngleich die ersten großen Instandhaltungs- und Modernisierungsphasen die Häuser durch Balkonanbauten beispielsweise baulich verändert haben.

### **1.12.10.3 Erkenntnisse zum Denkmalschutz**

Ausschlaggebend für den Erfolg des Denkmalschutzes ist neben den Regulierungen und damit verbundenen Zwängen die Kooperation der staatlichen Stellen und der Denkmaleigentümer sowie der Öffentlichkeit im Allgemeinen. Für den Erhalt der Denkmäler ist es unabdingbar, die Öffentlichkeit und im Besonderen die Eigentümer der Denkmale für die Bedeutung des kulturellen Erbes zu sensibilisieren und deren Interesse für die Belange der Denkmalpflege zu wecken.

In Zeiten, in denen ökonomische und damit häufig kurzfristige Belange in den Fokus rücken, geraten soziokulturelle Umstände aus dem Blick und/oder dem Interesse. Für den langfristigen Erhalt des kulturellen Erbes wurde in Deutschland mit den verschiedenen Denkmalschutzgesetzen ein gesetzlicher Rahmen geschaffen, der jedoch ohne Kooperation auf der Denkmaleigentümerseite und in der Öffentlichkeit nicht zum Schutz der Baudenkmale ausreicht. Letztendlich ergeben sich aus dem Sparzwang der staatlichen Behörden auch im Bereich des Denkmalschutzes Probleme, da die personellen Ressourcen zur Überprüfung der Einhaltung der behördlichen Auflagen bei Eigentümer und Nutzer beschränkt sind und in manchen Kommunen und Regionen nicht mehr ausreichen.

### **1.12.10.4 Fallstudie Rintheimer Feld**

Im Rintheimer Feld steht kein Objekt unter Denkmalschutz. Allerdings befinden sich im Gesamtbestand der Volkswohnung mehrere unter Schutz gestellte Gebäude, wie

---

es nicht sollte, eine nicht unerhebliche Rolle, so dass die Frage nach dem Erhalt von Gebäuden auch in Abhängigkeit zum subjektiven Empfinden von Schönheit der am Prozess Beteiligten steht.

§2 Gegenstand des Denkmalschutzes: (1) Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht; (2) Zu einem Kulturdenkmal gehört auch das Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet.

(3) Gegenstand des Denkmalschutzes sind auch 1. die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist (§15 Abs. 3), sowie 2. Gesamtanlagen (§19). §6 Erhaltungspflicht: Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern haben diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Das Land trägt hierzu durch Zuschüsse nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bei.

beispielsweise Teile der Siedlung Dammerstock, anlässlich dessen Baus die Volkswohnung 1928 gegründet wird.

**1.13 Fallstudie Nassauische Heimstätte, Frankfurt**

**1.13.1 W Wohnnutzung**

**1.13.1.1 W 1 Wohnraum (Wohnraum zu einem sozial verträglichen Mietzins)**

<b>W 1</b>	<b>Wohnraum</b>
	Nutzung der Wohnräume des Bestands zum Wohnen, zu einem sozialverträglichen Mietzins
<b>Nutzungsakteure</b>	Mieter, die in diesen Wohnungen leben.
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Alle Personen die nicht in diesen Wohnungen leben.  Bei den öffentlich geförderten Wohnungen, die noch den Bindungen unterliegen, sind grundsätzlich alle Akteure ausgeschlossen, die nicht die erforderlichen Auflagen zur Berechtigung der Anmietung einer solchen Wohnung erfüllen. D.h. alle Personen ohne Wohnberechtigungsschein (WBS).
<b>Betroffene Akteure</b>	Mieterverbände, z.B. der Mieterverein  Stadtverwaltung, welche die Berechtigungen zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung prüft und der Wohnungsgesellschaft die Personen zum Bezug der Wohnung vorschlägt.  Verbände der Wohnungswirtschaft, z.B. der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) oder der vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) sowie Mietervereinigungen wie der Deutsche Mieterbund.
<b>Intendierte Nutzung</b>	Leben in einer behaglichen Wohnung zur Erfüllung der menschlichen Grundbedürfnisse Essen, Schlafen und Wohnen, und darüber hinaus der Möglichkeit der persönlichen Entfaltung bis hin zur Nutzung als Heimarbeitsplatz.
<b>Modalität</b>	Die Mieter haben während der Mietzeit uneingeschränkten Zugang zu ihren Wohnungen. Die Benutzung der Wohnung ist jedoch mit bestimmten Verpflichtungen verbunden. Diese werden durch den Mietvertrag und – soweit vorhanden – die Hausordnung geregelt. Die Mietverträge für diese Wohnungen sind unbefristet gültig.
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Missbräuchliche Nutzungen wie Lärmbelästigung etc. sind in der Fritz-Kissel-Siedlung nach Angaben des Eigentümers kaum zu beobachten.
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Andere Vermieter PF I Kapitalverwertung Mieter der Nassauischen Heimstätte reduzieren die Anzahl der potentiellen Mieter anderer Wohnungsanbieter. Hierdurch ergibt sich eine Rivalität mit anderen Anbietern.
<b>Effekte</b>	Ökonomisch Anders als in der Fallstudie Rintheimer Feld sind mutwillige Zerstörung und mangelnde Sorgfalt im Umgang mit der Bausubstanz in der Fritz-Kissel-Siedlung nicht zu beobachten. Lediglich im Bereich der Mörfelder Landstrasse gibt es vereinzelt Schäden an den Fassaden durch Graffiti. Für den gesamten Bestand der NH gilt, dass

	<p>Schäden durch Grafittis in den vergangenen Jahren rückläufig sind.</p> <p>Sozial/Kulturell Die hohe Zahl der Erstmieter und die im Verhältnis zum Gesamtbestand geringe Fluktuationsrate sind Indizien für eine gut funktionierende Nachbarschaft.</p> <p>Intern homogen Es wurden keine negativen intern homogene Effekte berichtet.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Bund Wohnungsbindungsgesetz Wohnraumförderungsgesetz</p> <p>Stadt Frankfurt Frankfurter Vertrag Frankfurter Registrier- und Vergaberichtlinien</p> <p>Verträge Mietvertrag Hausordnung</p>

### 1.13.1.2 Erläuterung

Innerhalb der Fritz-Kissel-Siedlung unterliegen nur noch 64 der 997 Wohneinheiten den Bindungen der sozialen Wohnraumförderung. Die restlichen Wohnungen sind frei vermietbar. Für beide Fälle gilt jedoch, dass die Nutzung des G&D Wohnnutzung des Bestands der Nassauischen Heimstätte den besonderen Bestimmungen des sogenannten „Frankfurter Vertrags“ vom 18.03.1999 unterliegt. In diesem Vertrag räumen die Frankfurter Wohnungsunternehmen, darunter die Nassauische Heimstätte, der Stadt das Recht ein, die Mieter für sämtliche ihrer bezugsfertig- oder freiwerdenden öffentlich geförderten Wohnungen in Frankfurt am Main vorzuschlagen. Dabei gelten neben den gesetzlichen Bestimmungen (siehe auch Fallstudie Karlsruhe) insbesondere die Bestimmungen dieses Vertrags. Gleichzeitig verpflichten sich die Wohnungsunternehmen auch für nicht oder nicht mehr öffentlich geförderte Wohnungen das Vorschlagsrecht an die Stadt zu übertragen oder, wie im Fall der Nassauischen Heimstätte, die Wohnungsvermittlung nach den Maßgaben des Frankfurter Vertrags zu betreiben. Ausgenommen von dieser Regelung sind 10% aller freiwerdenden nicht öffentlich geförderten Wohnungen und Einfamilienhäuser des jeweiligen Wohnungsunternehmens sowie Wohnungen und Einfamilienhäuser mit einem Mietpreis oberhalb von 15,00 DM (7,67 €) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat. Zur Wahrnehmung der aus dem Vertrag resultierenden Aufgaben hat die Stadt Frankfurt am Main eine kommunale Wohnungsvermittlungsstelle eingerichtet.<sup>71</sup>

Die Grundlage für die Registrierung und Vermittlung von Wohnungssuchenden bilden die Frankfurter Registrier- und Vergaberichtlinien, die in Form einer Anlage Teil des „Frankfurter Vertrags“ sind. Diese regeln die wesentlichen Registriervoraussetzungen, die Dringlichkeitseinstufung und die Vermittlungsabläufe. Hier ist die Unterscheidung verschiedener Dringlichkeitsstufen besonders hervorzuheben. Seit 1974 ist die Stadt Frankfurt gemäß der Verordnung des Landes Hessen vom 31.05.1974 Gebiet mit erhöhtem

<sup>71</sup> Frankfurter Vertrag in der Fassung vom 18.03.1999

Wohnungsbedarf. In diesen Gebieten ist die Gemeinde verpflichtet, den Verfügungsberechtigten mind. 3 registrierte Bewerber nach Dringlichkeit zu benennen.<sup>72</sup> Die Benennung von drei Bewerbern ergibt sich auch aus §2 des „Frankfurter Vertrags“. Darüber hinaus wird an dieser Stelle der Kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle die Möglichkeit gegeben in dringenden Fällen auch Einzelvorschläge oder – im Falle einer Schwervermietbarkeit der Wohnung auch mehr als drei Bewerber – zu unterbreiten.<sup>73</sup>

Um eine sozialverträgliche Belegung sicher zu stellen, müssen die Unternehmen die freiwerdenden Wohnungen mit Informationen über die bestehenden Mieterstrukturen melden. Als Orientierungsmaßstab für die Belegung gilt die sogenannte Quotenregelung von 30% Ausländer, 15% Bezieher von Sozialleistungen, 10% Aussiedler, 25% Bewerber aus dem Stadtteil sowie hinsichtlich des restlichen Prozentsatzes freie Bewerber. Die Ablehnung mietwilliger Bewerber kann nur aus wichtigem Grund und nur im Ausnahmefall erfolgen.<sup>74</sup>

Obwohl die Bestandseigentümer mit dieser Regelung einen Großteil ihres Einflusses auf die Mieterstruktur und damit einen wichtigen Teil ihres Einflusses auf die Bewirtschaftung verlieren, wurde dies auch auf Nachfrage während des Interviews im Grundsatz nicht als problematisch hinsichtlich einer nachhaltigen Bewirtschaftung bewertet. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass das Vermittlungsverfahren einige Mängel aufweist, welche zunehmend Schwierigkeiten bereiten. So haben die Bewerber bei der Registrierung die Möglichkeit, die gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen anzugeben. Hierdurch gibt es im Gesamtbestand der Nassauischen Heimstätte Stadtteile, in denen die Stadt keine Bewerber vorschlagen kann, da es für diese Gebiete keine Bewerber gibt. Aufgrund der Attraktivität des untersuchten Teilbestands tritt dieser Effekt im Bestand der Fallstudie selbst jedoch nicht auf. Des Weiteren führt die Zuteilung der Bewerber oftmals zu Verzögerungen in der Vermietung, da die Wohnungsvermittlungsstelle zum Zeitpunkt des Vorschlags der Bewerber keine Prüfung der Aktualität des jeweiligen Datensatzes des Bewerbers durchführt. Dies führt regelmäßig dazu, dass von den benannten Bewerbern nur ein Teil oder keiner zum Bewerbungstermin erscheint.

Die Bewertung des institutionellen Regimes erfolgt entsprechend. Seit der Einführung der Mietrechtsgesetze in den 70er Jahren ist die Wohnnutzung ausreichend reguliert. Der Zugang zu dieser Nutzung unterliegt im Vergleich zur Fallstudie Karlsruhe jedoch zusätzlich Regulierungen, die sich aus der besonders angespannten Wohnraumsituation im Ballungsraum Frankfurt ergeben. Hierbei ist der sogenannte Frankfurter Vertrag besonders hervorzuheben. Trotz seines Namens handelt es sich hierbei jedoch nicht um einen Vertrag, sondern um eine öffentliche Politik, welche trotz der Quotenregelung – zumindest im Bereich der Fallstudie - nicht zu Konflikten führt. Dies liegt unter anderem daran, dass auch ohne diese Quotenregelung bei der Wohnraumbewirtschaftung auf eine möglichst ausgewogene Mieterstruktur geachtet wird, so dass sich durch die Regelung diesbezüglich keine wesentliche Handlungsveränderung ergibt.

---

<sup>72</sup> Stadt Frankfurt am Main, Abteilung Wohnungswesen: Jahresbericht 2004/2005, Frankfurt 2006, (Vgl. §5 Wohnungsbindungsgesetz WoBindG)

<sup>73</sup> Frankfurter Vertrag in der Fassung vom 18.03.1999

<sup>74</sup> ebd.

### 1.13.1.3 W 2 Innenraumklima und Ausstattung

W 2	<b>Innenraumklima und Ausstattung</b>
	Diese Kategorie umfasst alle Dienstleistungen, die zu einer behaglichen Wohnnutzung nötig sind.
Nutzungsakteure	Mieter
Ausgeschlossene Akteure	Nicht-Mieter des Bestands
<b>Betroffene Akteure</b>	Mieterverbände wie z.B. der Mieterverein
<b>Intendierte Nutzung</b>	Behagliches Wohnen durch die Nutzung verschiedener Dienstleistungen wie Heizung, Warmwasser, Trinkwasser, Strom, Abwasserentsorgung, Müllentsorgung etc.
<b>Modalität</b>	<p>Je nach Dienstleistung haben die Mieter regelmäßigen oder dauerhaften Zugang zu diesen Dienstleistungen während ihrer Mietzeit. Nur die Nutzung der Heizung wird durch eine Nachtabenkung sowie über Außentemperaturfühler eingeschränkt.</p> <p>Mit der Modernisierung im Jahr 1998/99 wurden alle Gebäude mit Zentralheizung ausgestattet. Davon wird ein Teil der Gebäude über Blockheizkraftwerke mit Wärme versorgt. Alle Systeme arbeiten mit Erdgas als Energieträger.</p>
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	<p><b>Exzessive Nutzung</b> Die exzessive Nutzung einer der o.g. Dienstleistungen ist aus ökologischer Sicht grundsätzlich als missbräuchlich anzusehen, da die übermäßige Nutzung der Heizung zu einem Mehrverbrauch der natürlichen Ressourcen führt und somit eine zusätzliche Belastung der Umwelt ist.</p> <p>Ob die exzessive Nutzung vom ökonomischen Standpunkt aus betrachtet als missbräuchliche Nutzung anzusehen ist, ist abhängig von der Art der Abrechnung der Dienstleistung. Sofern die Abrechnung verbrauchsgenau erfolgt, wird die exzessive Nutzung in der Regel nicht als missbräuchlich angesehen, da dem Verursacher die Kosten entstehen. Wird jedoch mittels einer Umlageabrechnung, z.B. über Quadratmeter oder die Belegung abgerechnet, geht die exzessive Nutzung eines Einzelnen zu Lasten der Hausgemeinschaft und ist daher mit Blick auf die Gebührengerechtigkeit missbräuchlich. Aus ökologischer Sicht ist diese Art der Gebührenberechnung grundsätzlich problematisch, da sie den Nutzern keine ökonomischen Anreize zu einer sparsamen Nutzung gibt.</p> <p><b>Fehlnutzung</b> Die Fehlnutzung der verschiedenen Dienstleistungen ist eine oftmals zu beobachtende Art der missbräuchlichen Nutzung. Hierzu zählen z.B. ein falsches Lüftungsverhalten mit der Folge von Schimmelbildung, das unerlaubte Einleiten von Fremd- und Giftstoffen in die Kanalisation sowie die Fehlbenutzung der Müllsammelanlagen.</p>

	<p>Nicht-Bezahlen der Rechnung</p> <p>Ein weiterer Missbrauch ist die Nutzung der Dienstleistung ohne Entgeltentrichtung. Im Vergleich zum Gesamtbestand ist der Anteil der Mietrückstände aufgrund der vergleichsweise guten Mieterstruktur deutlich geringer.</p>
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Sämtliche Nutzungen der G&D-Kategorie ME (Energie, Wasser, Abwasser, Abfall) sind zur Nutzung dieses G&D komplementär.
<b>Effekte</b>	<p>Ökologisch</p> <p>Für die Nutzung dieses G&amp;D werden natürliche Ressourcen, wie Wasser, fossile Energieträger etc., genutzt, und Emissionen freigesetzt. Die exzessive Nutzung dieses G&amp;D ist daher besonders problematisch. Auch die Umlageabrechnung ist aus oben genanntem Grund ökologisch negativ zu bewerten.</p> <p>Intern homogen</p> <p>Insbesondere die Abrechnung über Umlageverteiler kann bei missbräuchlicher Nutzung zu Ungerechtigkeiten bei der finanziellen Belastung der einzelnen Mietparteien führen.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Verträge</p> <p>Mietvertrag</p> <p>Lieferverträge mit dem Energieversorger (Strom, Gas)</p> <p>Betriebskostenverordnung (BetrKV)</p> <p>Sie basiert auf den Regelungen des § 27 II. Berechnungsverordnung sowie der Anlage 3 zur II. Berechnungsverordnung und löst diese als gesonderte Definition der Betriebskosten ab.</p> <p>Die Heizkostenverordnung (HeizkostenV) ist eine Rechtsverordnung, die die Abrechnung über die Heizkosten und Warmwasser im Mietverhältnis und im Wohnungseigentümergehörnis regelt.</p> <p>Die II. Berechnungsverordnung (II. BV) ist eine Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist. Der Anwendungsbereich der II. BV ist zunächst der soziale Wohnungsbau sowie der steuerbegünstigte freie Wohnungsbau.</p>

### 1.13.2 Erläuterung

Innerhalb der Fallstudie werden die Heizkosten zu gleichen Teilen nach Quadratmeter und nach Verbrauch abgerechnet. Das individuell verbrauchte Wasser sowie Strom werden mittels Zähler nach Verbrauch, der allgemein Verbrauch an Wasser und Strom nach Quadratmetern abgerechnet. Treppenhausreinigung und Kabelfernsehen werden nach Wohneinheit abgerechnet.

Den nach der Modernisierung gehäuft aufgetretenen Schäden infolge eines falschen Lüftungsverhaltens begegnete die Nassauische Heimstätte mit einer Broschüre zum Thema „Richtig Heizen und Lüften“.

Wie bereits in der Fallstudie Karlsruhe beschrieben, gilt auch hier, dass ein Abrechnungsmaßstab, der nicht zu 100% verbrauchsabhängig ist, der allgemeinen Umweltschutzpolitik zur Reduzierung des Energieverbrauchs zuwider ist. Nur eine 100%

verbrauchsabhängige Abrechnung gibt die bestmöglichen Sparanreize für jeden Einzelnen, seinen Energieverbrauch einzuschränken. Dieser Widerspruch wurde mit der Einführung der Ökosteuer sogar noch verstärkt. Ebenso besteht auch hier das Problem, dass der Mieter nur in geringem Umfang die Möglichkeit besitzt, den Energieverbrauch einzuschränken. 87 % der Energie des Sektor Haushalt wird in den Bereichen Räumwärme und Warmwasser aufgewendet. Um diesen Energieverbrauch zu reduzieren, kann der Mieter nur die Nutzung des G&D Innenraumklima und Ausstattung einschränken. Für eine notwendige größere Energieeinsparung sind jedoch bauliche Maßnahmen nötig, hierfür besitzt der Mieter jedoch nicht die notwendigen Eigentumsrechte. Da die Betriebskosten jedoch nicht vom Vermieter zu tragen sind, hat dieser kein primäres Interesse an einer energetischen Optimierung des Gebäudes. Dies ändert sich erst, wenn der Wohnungsmarkt soweit entspannt ist, dass Mieter eine ausreichende Wahlfreiheit haben, sodass eine energetisch schlechte Wohnung ein Vermarktungsrisiko darstellt. In einer Region wie Frankfurt wird diese Entwicklung zumindest mittelfristig jedoch nicht eintreffen.

### 1.13.3 NW Nicht-Wohnnutzung

#### 1.13.3.1.1 NW 1 Nicht-wohndienliche Flächen

NW 1	Nicht-wohndienliche Flächen
	Unter Nicht-wohndienlichen Nutzflächen werden Flächen für z.B. Läden, Kindergärten, Schulen und Restaurants verstanden.
<b>Nutzungsakteure</b>	1. Läden Friseurbetrieb 2. Gemeinnütziger Verein Lebenshilfe e.V.
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Da der Wohnraum der FKS zu den ertragreichen Beständen der Nassauischen Heimstätte gehört, besteht kein Bedarf über die bisherigen Flächen hinaus, Wohnraum gewerblich zu nutzen.
<b>Betroffene Akteure</b>	-
<b>Intendierte Nutzung</b>	Zu 1. Anmietung eines Ladenpavillions zum Betrieb eines Friseurgeschäfts  Zu 2. Anmietung von ehemaligem Wohnraum zur Nutzung als Büroraum
<b>Modalität</b>	Zu 1. Unbefristeter Mietvertrag über die Vermietung von Gewerberäumen  Zu 2. Unbefristeter Mietvertrag über die Vermietung von Gewerberäumen
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Missbräuchliche Nutzungen sind alle Nutzungen, die gegen den Mietvertrag und/oder gegen die Hausordnung verstoßen. In der Fallstudie wurden keine missbräuchlichen Nutzungen genannt
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Rivalisierende Nutzungen Zu 2. W 1 Wohnnutzung – Akteur Mieter Die gewerbliche Nutzung von Wohnräumen verringert das Angebot an Wohnraum. Aus diesem Grund gab es bis zum Mai 2004 das Hessische Gesetz über das Verbot von Wohnraumzweckentfremdung,

	<p>das eine andere Nutzung als die Wohnnutzung für Wohnraum untersagte.</p> <p>Komplementäre Nutzungen:  Zu 1.  UF 4 Nachfrage an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe  Die Nutzung des G&amp;D NW 1 Nicht-wohndienliche Nutzflächen ist oftmals komplementär zur Nutzung der G&amp;D UF 3 Nachfrage an kollektiven institutionellen Dienstleistungen sowie G&amp;D UF 4 Nachfrage an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe. Geschäftsleute und Gruppen, wie Vereine, die nichtwohndienliche Nutzflächen mieten, nutzen auch gleichzeitig den durch die Bewohner des Bestands erzeugten Bedarf an diversen G&amp;S.</p>
<b>Effekte</b>	<p>Ökologisch  Zu 1.  Die räumliche Nähe der Angebote (inklusive derer in den weiteren Ladenpavillons) verringert das Verkehrsaufkommen und damit die Umweltbelastungen, die mit dem Verkehr verbunden sind oder aus ihm resultieren.</p> <p>Sozial  Zu 1.  Auch die Nutzung nicht-wohndienlicher Flächen als Läden oder in diesem Fall als Friseur leistet einen wichtigen sozialen Beitrag, da diese Nutzungen soziale Kontakte der Bewohner ermöglichen und/oder fördern. Zugleich können diese für das Quartier identifikationsfördernd wirken.</p> <p>Zu 2.  Die Nutzung der Flächen erhält durch deren Nutzer, den Verein Lebenshilfe e.V., eine soziale Dimension.</p> <p>Kulturell  Nicht wohndienliche Flächen sind die Grundlage der Stadtidee, also der räumlichen Nähe von Wohnen und Arbeiten und der Versorgung mit Infrastruktur des täglichen Bedarfs.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Land Hessen  Hessisches Gesetz über das Verbot von Wohnraumzweckentfremdung  Verordnung zur Aufhebung des Verbots der Wohnraumzweckentfremdung von Wohnraum (lt. Beschluss der Hessischen Landesregierung vom 03.05.2004)  Landesbauordnung</p> <p>Stadt Frankfurt  Bebauungsplan und BauNVO</p> <p>Verträge  Mietverträge  Hausordnung</p>

#### 1.13.4 Erläuterung

Bereits bei der Planung des Siedlungsgebiets wurden entlang der Mörfelder Landstrasse Ladenpavillons für die Nahversorgung der Bevölkerung geplant. Von diesen drei Pavillons ist heute noch einer im Besitz der Nassauischen Heimstätte. Ob zu Beginn alle drei Pavillons im Besitz der NH waren, konnte im Verlauf der Gespräche mit der NH nicht geklärt werden. Auch heute noch befinden sich in den Pavillons Angebote für die Nahversorgung, im Pavillon der NH befindet sich ein Friseurbetrieb. Bei dem Gespräch mit den Partnern der Nassauischen Heimstätte wurde angedeutet, dass es sich hierbei wohl von Beginn an um ein Friseurgeschäft gehandelt hat, das heute in der zweiten oder dritten Generation geführt wird. Ob und wie es zu einer Interaktion mit den Bewohnern der Siedlung, von denen es sich in vielen Fällen noch um Erstbewohner handelt, kommt, konnte leider nicht untersucht werden, da der Betrieb nicht zu einem Gespräch bereit war. Es ist aber davon auszugehen, dass durch die Kontinuität der Nutzung eine starke Beziehung zu den Bewohnern des Quartiers entstanden, ist und die Nutzung somit auch einen sozialen Effekt – im Sinne eines Treffpunkts für die Bewohner und eines Ortes des Informationsaustausches – hat.

Im Jahr 2002 wurde das Gebäude für den gemeinnützigen Verein Lebenshilfe e.V. als Nachverdichtung entlang der Mörfelder Landstrasse geplant. Da die genehmigungsfähige Geschossfläche nicht ausreichte, wurde die Umnutzung von Flächen der Wohnnutzung zu nicht-wohndienlichen Flächen nötig, um dem Gemeinnützigen Verein Lebenshilfe e.V. ausreichende Flächen bereitzustellen. Trotz der Schwierigkeiten bei der Umwandlung, und obwohl es sich hierbei um ertragreiche Wohnflächen handelte, setzte sich der Bestandseigentümer für die Nutzung durch den Verein ein.

Die Nutzung der Nicht-wohndienlichen Flächen verursacht keine Konflikte. Aus diesem Grund ist das Institutionelle Regime an dieser Stelle als ausreichend reguliert und kohärent zu beschreiben. Deutliche Veränderungen im Laufe der Zeit sind nicht erkennbar.

##### 1.13.4.2 NW 2 Kollektiv genutzte Innenraumflächen

NW 2	Kollektiv genutzte Innenraumflächen
	Hierbei handelt es sich um Räume, die für eine kollektive Nutzung vorgesehen sind, wie z.B. Gemeinschaftsräume, Fahrradkeller
<b>Nutzungsakteure</b>	Mieter
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Alle anderen
<b>Betroffene Akteure</b>	-
<b>Intendierte Nutzung</b>	Nutzen der Gemeinschaftsräume durch die Mieter des Hauses
<b>Modalität</b>	Dauerhaft während der Mietzeit
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Es liegen keine missbräuchlichen Nutzungen vor
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Komplementäre Nutzungen Mieter W 1 Wohnnutzung Gemeinschaftlich genutzte Räume können das originäre Angebot des Bestands für die Mieter (reine Wohnnutzung) positiv ergänzen.
<b>Effekte</b>	
<b>Regulierungen</b>	Verträge Mietvertrag Hausordnung

### **1.13.5 Erläuterung**

In der Fallstudie sind nur in einigen Häusern Waschkeller vorhanden. Diese wurden hauptsächlich zu der Zeit genutzt, als die einzelnen Haushalte noch nicht flächendeckend im Besitz einer Waschmaschine waren. In dieser Zeit wurden in diesen Räumen Gemeinschaftswaschmaschinen mit Münzeinwurf für die Bewohner bereitgestellt. Im Zuge der Modernisierung wurden alle Wohnungen mit Waschmaschinenanschlüssen ausgestattet, sodass diese Räume heute nicht mehr oder nur noch sporadisch genutzt werden. Im Gegensatz dazu werden die Fahrradkeller heute stärker genutzt. Obwohl die Nutzung dieser Räume nicht explizit geregelt ist, gibt es, anders als in der Fallstudie Karlsruhe, keine nennenswerten Schwierigkeiten. Damit sind bei der Bewertung des institutionellen Regimes keine Konflikte und keine wesentlichen Veränderungen festzustellen.

## 1.14 NW 3 Funktionale (kollektiv genutzte) Innenraumflächen

NW 3	Funktionale (kollektiv genutzte) Innenraumflächen
	Alle Flächen mit funktionalem Zweck, die für den Bestand unabdingbar sind. Dazu gehören alle Erschließungsflächen, wie Treppenhäuser, Aufzüge etc., aber auch Technikräume, Heizungsräume usw.
<b>Nutzungsakteure</b>	<p>1. Erschließungsflächen Mieter und andere Personen mit Zutritt zum Gebäude (u.a. Hausmeister, Reinigungsdienste, Sicherheitsdienste, Rettungsdienste etc.)</p> <p>2. Technikfläche Alle Personen mit einem berechtigten Interesse für das Betreten dieser Räume</p>
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	<p>Zu 1. Personen ohne Zugang zum Haus. Im Falle von verschlossenen Räumen: Personen ohne Zugang zum Schlüssel.</p> <p>Zu 2. Besonders bei den Technikräumen stellt sich die Frage, wer ein berechtigtes Interesse am Zutritt zu diesen Räumen hat, und wie und von wem sich die Legitimation dieser Personen prüfen lässt.</p>
<b>Betroffene Akteure</b>	Versicherungen
<b>Intendierte Nutzung</b>	<p>Zu 1. Nutzen der funktionalen Innenraumflächen zur Erschließung.</p> <p>Zu 2. Zutritt zu den Technikräumen für die Wartung oder die Ablesung von Zählern.</p>
<b>Modalität</b>	<p>Zu 1. Dauerhaft und uneingeschränkt (24 Stunden am Tag)</p> <p>Zu 2. Zeitweise, je nach Akteur, auch zeitlich eingeschränkt. In Notfällen muss der Zutritt jederzeit möglich sein</p>
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Zu 1. Nichterfüllung der zur Nutzung gehörenden Pflichten, wie beispielsweise das Reinigen des Treppenhauses.
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	<p>Zu 1. PF 3 Arbeitsverwertung – Akteur Reinigungsdienste Reinigen die Mieter ihre funktionalen, kollektiv genutzten Flächen selbst, besteht im Sinne des Forschungsdesigns eine Rivalität mit der Nutzung des G&amp;S PF 3 Arbeitsverwertung, da keine Akteure das G&amp;D Arbeitsverwertung nutzen können.</p> <p>Zu 1. W 1 Wohnnutzung – Akteur Mieter Die Beschränkung der Nutzergruppe der funktionalen kollektiven Innenflächen kann eine Einschränkung der Nutzung des G&amp;D W 1</p>

	<p>Wohnnutzung zur Folge haben, die als Rivalität gewertet werden kann.</p> <p>Über das Abschließen der Außentüre zur Nachtzeit wird unter Sicherheitsgesichtspunkten versucht, den Personenkreis zu dieser Zeit einzuschränken. Gleichzeitig wird damit die Nutzung für berechnigte Personen (Mieter) eingeschränkt. Zudem ist damit möglicherweise die Wohnnutzung eingeschränkt, da Ausstattungsgegenstände, wie ein automatischer Türöffner, nicht mehr nutzbar sind.</p> <p>Gerade im Notfall ist die Einschränkung des Zugangs zum Gebäude problematisch, da der Zugang sowohl von außen (Notarzt, Feuerwehr, Polizei) als auch von innen (z.B. im Brandfall) eingeschränkt ist.</p> <p>Zu 2.  W 2 Innenraumklima und technische Ausstattung – Akteur Mieter  Für die Technikräume stellt sie die Frage der Zugangskontrolle ebenso. In Notfällen muss der Zugang zu jeder Tages- und Nachtzeit möglich sein, während gleichzeitig Unbefugten der Zutritt verwehrt werden muss. Im Gegensatz zu den Verkehrsflächen, besteht hier jedoch hauptsächlich die Frage der Legitimationsprüfung.</p>
<b>Effekte</b>	<p>Ökonomisch  Der unsorgsame Umgang mit den Gemeinschaftsflächen sowie gegebenenfalls die Verweigerung der Reinigung können zu einer schnelleren Abnutzung der Bauteile und damit zu einem schnelleren Wertverlust des Gebäudes führen.</p> <p>Gehen die Mieter den Reinigungspflichten nicht nach, ist es grundsätzlich möglich für die Reinigung der technischen Flächen externe Dienstleister heranzuziehen, und die so entstehenden Kosten auf die Mieter umzulegen. Dies führt zu einem erhöhten Bewirtschaftungsaufwand und damit zu einer erhöhten Miete.</p> <p>Intern homogen  Die Frage der Zugangsberechtigung zu den Verkehrsflächen kann zu großen Spannungen zwischen den Mietern sorgen.</p> <p>Mit der Nutzung der Verkehrsflächen ist auch eine Verpflichtung zur Reinigung enthalten.</p> <p>Intern heterogen  Das o.g. Problem kann ebenso zu Spannungen zwischen Vermieter und Mieter führen.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Verträge  Mietvertrag  Hausordnung</p>

### 1.14.1 Erläuterung

#### Reinigung der kollektiven Flächen

Wird das Reinigen der Verkehrsflächen von einem Reinigungsdienst übernommen, werden die Kosten auf die Mieter umgelegt, was zu einer Erhöhung der Mietkosten führt. Anders als in der Fallstudie Karlsruhe, wo die Volkswohnung zugunsten einer niedrigeren Miete auch im

Konfliktfall auf die Dienstleistungen eines externen Reinigungsdienstes verzichtet, vergibt die NH in diesen Fällen die Reinigung an professionelle Dienstleister.

Zugang zum Haus:

Auch hier unterscheidet sich das Vorgehen der Nassauischen Heimstätte von dem der Volkswohnung Karlsruhe in der ersten Fallstudie. Die NH duldet das Abschließen der Hauseingangstüre aus Sicherheitsgründen nicht und weist ihre Mieter bei Bedarf darauf hin.

Das konsequente Eingreifen der Nassauischen Heimstätte führt dazu, dass in der Fallstudie weder beim Thema Reinigung noch beim Zugang zum Gebäude Konflikte auftreten. Die Nutzung der kollektiven Innenraumflächen ist somit klar und eindeutig geregelt.

#### 1.14.2 NW 4 Kollektiv genutzte Außenraumflächen

NW 4	Kollektiv genutzte Außenraumflächen
	-
<b>Nutzungsakteure</b>	Alle Personen mit Zugang zum Außenraum
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Aufgrund des offenen Zugangs sind keine Akteure ausgeschlossen. Das Hausrecht des Grundstückseigentümers sieht jedoch vor, bestimmten Personen gezielt den Zutritt zum Grundstück zu verbieten.
<b>Betroffene Akteure</b>	Versicherungen
<b>Intendierte Nutzung</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erholung im gestalteten Außenraum</li> <li>2. Parken, insb. spezielle Parkplätze für Mieter und Besucher</li> <li>3. Spielen (insb. Kinder) in sicheren und nahen Bereichen</li> <li>4. Abfalllagerung bis zur Abholung durch den Entsorger</li> <li>5. Individuelle private Gärten (Fallstudie: freier Kindergarten „Wilde 15“)</li> <li>6. Nutzung des Außenraums als Erschließungsfläche</li> <li>7. Grünraum mit ökologischem Nutzen</li> </ol>
<b>Modalität</b>	<p>Zu 1. Dauerhafter Zugang, jedoch mit Einschränkung bestimmter Nutzungen in der Nacht (Ruhe)</p> <p>Zu 2. Dauerhafter Zugang (während der Gültigkeit des Mietvertrags)</p> <p>Zu 3. Dauerhafter Zugang, jedoch mit Einschränkung bestimmter Nutzungen in der Nacht (Ruhe und Sicherheit)</p> <p>Zu 4. Dauerhafter Zugang, jedoch mit Einschränkung der Nutzung in der Nacht (Ruhe) Abholung des Abfalls entsprechend des Entsorgungskalenders</p> <p>Zu 5. Dauerhafter Zugang (während der Gültigkeit des Mietvertrags)</p> <p>Zu 6. Dauerhafter Zugang</p>

<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Es sind keine nennenswerten missbräuchlichen Nutzungen zu verzeichnen
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	<p>Fallstudie W 1 Wohnnutzung – Akteur Mieter Möglicherweise lautstarke Nutzungen, wie das Spielen von Kindern, kann eine rivalisierende Nutzung zum G&amp;D W 1 Wohnnutzung darstellen. Aus diesem Grund ist das Spielen von Kindern nur in bestimmten Bereichen erwünscht.</p> <p>Generell Bei der Nutzung des Außenraums sind einige Rivalitäten evident, denn schon innerhalb der Gruppe des Nutzerakteurs Mieter ergeben sich rivalisierende Nutzungen. Spielen, Parken, Erholen im Sinne eines Ruheraums sowie aktives Erholen, z.B. durch Gartenarbeit, sind Nutzungen, die zumeist aus Platzgründen rivalisierend sind. Hinzu kommen andere Akteure, die den Außenraum nutzen. Hierzu gehören z.B. die Feuerwehr (Feuerwehrezufahrt), die Abfallentsorger (Stellfläche für Abfallbehälter) &amp; die Stadtplaner und Ökologen (Schaffung von Grünraum zur Vernetzung von Biotopen, Verbesserung des Mikroklimas, Filterung von Staub und Schmutz aus der Luft), deren Anforderungen i.d.R. durch behördliche Auflagen formuliert werden.</p> <p>Komplementäre Nutzungen W 1 Wohnnutzung – Akteur Mieter Die Nutzung des Raumes in den zugestandenen, intendierten Nutzungen stellt eine sinnvolle und oftmals notwendige Ergänzung zur Nutzung des G&amp;D W 1 Wohnnutzung dar.</p> <p>VoWo PF 1 Kapitalverwertung – Akteur Bestandseigentümer Die Bereitstellung und damit gegebene Möglichkeit, den Außenraum adäquat nutzen zu können, kann die Attraktivität des Bestands in erheblichem Maße steigern und somit dessen Bewirtschaftung erleichtern und schlussendlich die Erwirtschaftung des Ertrags sicher helfen und ggf. steigern.</p>
<b>Effekte</b>	<p>Generell Ökologisch In Abhängigkeit von der Gestaltung der Außenanlagen können sich sowohl positive Effekte, z.B. durch den Einsatz von Regenwasserversickerungstechniken, als auch negative Effekte, wie bei hohen Versiegelungsgraden, ergeben.</p> <p>Sozial Für die Entwicklung von Kindern ist ein kindgerechter Außenraum wichtig, damit sie sich abseits der Wohnung auch draußen entfalten können.</p> <p>Doch nicht nur für Kinder, sondern für Personen jeglicher Altersgruppe, ist ein sinnvoll gestalteter und den verschiedenen Bedürfnissen angepasster Außenraum von Bedeutung, um sich im bewohnten Quartier sicher und wohl zu fühlen und sich über die</p>

	eigene Wohnung hinaus mit dem Umfeld identifizieren zu können und wollen.  Eine Vereinnahmung des Außenbereichs durch Jugendgruppen ist in der Fallstudie nicht der Fall.
<b>Regulierungen</b>	Verträge Mietverträge Hausordnung  Formlose Konventionen Konventionen über das Verhalten im Umgang miteinander und jedes Einzelnen im öffentlichen Raum, wie beispielsweise die Rücksichtnahme.

#### 1.14.2.1 Erläuterung

Die Situation in der Fritz-Kissel-Siedlung stellt sich grundlegend anders da, als in der ersten Fallstudie in Karlsruhe. Der Außenbereich ist sehr gut gepflegt und wird von den Bewohnern sehr geschätzt. Mehr als 50 Jahre nach dem Bau der Siedlung hat sich das für diese Zeit typische Abstandsgrün zu einer parkähnlichen Situation mit hoher Aufenthaltsqualität gewandelt. Diese führt nicht nur zu einer hohen Bewohnerzufriedenheit, sondern ist auch eine maßgeblicher Grund für die hohe Nachfrage an Wohnraum in diesem Quartier.

Auch an dieser Stelle sind somit keine Konflikte identifizierbar, was für die Bewertung des institutionellen Regimes bedeutet, dass die Nutzung ausreichend und klar reguliert wird.

### 1.14.3 PF Produktionsfaktor

#### 1.14.3.1 PF 1 Kapitalverwertung

PF 1	Kapitalverwertung
	Unter Kapitalverwertung wird die Investition von Kapital von Akteuren verstanden, die dieses G&D nutzen, um einen finanziellen Ertrag zu erwirtschaften.
<b>Nutzungsakteure</b>	Nassauische Heimstätte (Wohnungsunternehmen, Bestandseigentümer)  Gesellschafter des Wohnungsunternehmens: Land Hessen (Anteil 54%) Stadt Frankfurt am Main (Anteil 31%) Stadt Wiesbaden (Anteil 7%) Deutsche Rentenversicherung Hessen Frankfurter Sparkasse Stadt Darmstadt Stadt Rüsselsheim Treuhandverwaltung der IG Metall GmbH Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH Stadt Langen Stadt Kelsterbach Wetzlarer Wohnungsbaugesellschaft mbH Stadt Pfungstadt

	<p>Stadt Oberursel/Ts  Landkreis Offenbach  Main-Taunus-Kreis  Hochtaunuskreis  Wetteraukreis  Stadt Mörfelden-Walldorf  Landkreis Limburg-Weilburg  Gemeinde Erlensee  Landkreis Groß-Gerau  Stadt Bad Homburg v.d.H.  Stadt Bad Vilbel  Stadt Neu-Isenburg  Hessische Landgesellschaft mbH  Stadt Hofheim/Ts  Stadt Hadamar  Banken als Kredit- oder Darlehensgeber</p>
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	<p>andere Wohnungsunternehmen  jegliche Nichtgesellschafter des Unternehmens  sämtliche Kapitalgeber abseits der Banken (Versicherungen, Opportunity Funds, Pensionsfonds, Anbieter an Kapitalmarkt, die Verbriefungs- oder Schuldverschreibungsmöglichkeiten anbieten, etc.)</p>
<b>Betroffene Akteure</b>	<p>Bankenaufsicht (Basel II)  KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau)</p>
<b>Intendierte Nutzung</b>	<p>Verwertung des erwirtschafteten Kapitals zur Bestandserhaltung (Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung) und Bestandserweiterung, je nach entsprechenden Erfordernissen und Nachfrage, sowie zur Bildung notwendiger Rücklagen/Rückstellungen.</p> <p>Ausschüttung angemessener, jährlicher Dividenden auf das Stammkapital (bis 1990 per WGG, seitdem durch den Gesellschaftsvertrag auf vier Prozent begrenzt) seitens der Nassauischen Heimstätte an die Gesellschafter.</p> <p>Vergabe angemessener Darlehen und Kredite für wohnungswirtschaftliche Zwecke zur Finanzierung von Bauvorhaben bei niedrigem Risiko und akzeptablem Ertrag nach gültigen Zinsbedingungen wie 3.</p>
<b>Modalität</b>	<p>Die Nutzung der Ressource im Rahmen der Kapitalverwertung muss nach klaren, vereinbarten Konditionen in Bezug auf Laufzeiten, Tilgungs- bzw. Zinsentwicklung erfolgen.</p> <p>–</p> <p>–</p> <p>Langfristige Kredite seitens der Banken: I. Hypothekarkredit (Kapitalmarktdarlehen): a. Festzins- und zinsvariable Darlehen; b. Forward-Darlehen; c. Annuitäten-, Raten- und endfällige Darlehen. II. Bauspardarlehen. III. Förderdarlehen. IV. Schuldscheindarlehen</p>
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	<p>Unsachgemäße Verwendung des eingesetzten Kapitals, insbesondere der öffentlichen Mittel. Fokussierung auf größtmöglichen Cash Flow/Rendite zulasten des sozialen Auftrags des Unternehmens  Forderung nach zu hohen Ausschüttungen/Dividenden des</p>

	<p>Unternehmens, welche dem Unternehmen die finanzielle Basis für die Bestandsbewirtschaftung entzögen.</p> <p>Verkauf des Unternehmens an finanzwirtschaftliche Akteure, insbesondere opportunistische Anleger mit primärer Ausrichtung auf den Cash Flow und eine kurzfristige maximale Rendite sowie einem kurzfristigen Anlagehorizont.</p> <p>Unverhältnismäßig starke Einschränkung der Eigentums- und Nutzungsrechte der Nassauischen Heimstätte durch das Land und die Kommunen durch Eingriffe, beispielsweise bei den Belegungsrechten unverhältnismäßig ungünstige/teure Angebote für die Finanzierung Genereller Ausschluss von öffentlich-rechtlichen Unternehmen.</p> <p>Unangemessen schlechtes Rating im Rahmen von Basel II und demzufolge mangelnde Kreditwürdigkeit wie 3.</p>
<p><b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b></p>	<p>Rivalisierende Nutzungen</p> <p>a. mit anderen potentiellen Vermietern (Bestandseigentümer) PF 1 Kapitalverwertung:</p> <p>Bedingt durch den großen Wohnbaubestand der Nassauischen Heimstätte in Frankfurt hat ihre Bewirtschaftung der Wohnungen sowohl direkten als auch indirekten Einfluss auf andere Eigentümer. Direkt kann die Geschäftspolitik der Nassauischen Heimstätte beispielsweise die Mietpreise der Wohnungen innerhalb eines bestimmten Quartiers oder sogar der Stadt (im Fall eines Mietspiegels, als Vergleichsmiete) beeinflussen und sich somit die Kapitalverwertungsmöglichkeiten anderer Vermieter auswirken. Ein indirekter Einfluss kann zum Beispiel über das Auswahlverfahren der Mieter entstehen, der andere Vermieter veranlasst, bestimmte Personengruppen als Mieter zu akzeptieren oder diese auszuschließen.</p> <p>b. mit Stadt Frankfurt (Gesellschafter der Nassauischen Heimstätte)</p> <p>NM 1 Befriedigung allgemeiner wohnungspolitischer Bedürfnisse: Die Kapitalverwertung seitens des Bestandseigentümers kann potentiell mit den wohnungspolitischen Zielen der Kommune kollidieren, jedoch ist dies in der Fallstudie nicht zu beobachten.</p> <p>Komplementäre Nutzungen mit potentiellen Mietern, Gesellschaft (NM 1 Befriedigung allgemeiner wohnungspolitischer Bedürfnisse) Die Kapitalverwertung seitens der Nassauischen Heimstätte in Form baulicher Maßnahmen ermöglicht und unterstützt die Versorgung der Bevölkerung, in jüngerer Zeit insbesondere sozial- und finanzschwache, bedürftige Haushalte mit Wohnraum.</p>
<p><b>Effekte</b></p>	<p>Auf den Bestand</p> <p>Die mittel- bis langfristige Perspektive ohne spekulative Absichten von öffentlichen Wohnungsunternehmen, wie der VoWo, garantieren</p>

	<p>dem von ihnen bewirtschafteten Gebäudebestand größtmögliche Kontinuität.</p> <p><b>Sozial</b> Für die (ökonomische) Situation der Mieter bedeutet die langfristig orientierte, bestandserhaltende Bewirtschaftungsperspektive der Nassauischen Heimstätte Sicherheit in Hinblick auf die eigene Mietsituation, einschließlich des qualitativen Zustands des Bestands und der Mietentwicklung, obgleich hierbei der Einfluss externer Faktoren (insbesondere die Entwicklung der Nebenkosten, vgl. G&amp;D ME 1 Energieverwertung) beträchtlich sein kann.</p> <p>Soziale Stabilität in Quartieren, und damit der Stadt, kann durch gezielte Förderung im Sinne einer aktiven Belegungspolitik im Zuge einer öffentlichen Wohnraumversorgung, insbesondere für sozial- und finanzschwache Personen und Haushalte, die am freien Markt keinen Zugang zu angemessenem Wohnraum finden, erreicht werden. Ungezielt eingesetzte Subventionen bzw. starre Belegungsbindungen können indes auch negative Folgen haben, so z.B. einseitige Belegungsstrukturen, die sich zu überforderten Nachbarschaften entwickeln können. Flexibilität bei der Belegungspolitik und die Erfahrungen der Wohnungsunternehmen bei der Bewirtschaftung der Bestände können in diesem Zusammenhang diesen negativen Effekten entgegen wirken.</p> <p><b>Ökonomisch</b> Die öffentliche finanzielle Förderung (insbesondere die Objektförderung = sozialer Wohnungsbau) kann ausbleibenden Investitionen auf dem Wohnungsmarkt verursachen oder diese beträchtlich mindern (Stichwort: Wettbewerbsverzerrungen auf dem Wohnungsmarkt).</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Bund (auszugsweise): Mietrecht BGB §§556-562 – Vereinbarungen über die Miete II. Berechnungsverordnung mit den Festlegungen zur Kostenmiete für die öffentlich geförderten Wohnungen Neubaumietenverordnung (NMV) Zinsvorschriften Investmentgesetz (InvG) Basel II Bürgerliches Gesetzbuch (BGB): Darlehensvertrag: §488 - §611, Allgemeine Vorschriften über Recht an Grundstücken: §873 - §928, Hypotheken/Grundschuld: §1113 - §1203 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) Investitionszulagengesetz 2005 (InvZulG2005) bis 1990: Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)</p> <p>Verträge Gesellschaftsvertrag der Nassauischen Heimstätte</p>

#### 1.14.4 Erläuterung

Bei der Analyse des institutionellen Regimes gilt der Nutzung des G&D PF 1 Kapitalverwertung ein besonderes Augenmerk. Da diese für die nachhaltige Nutzung der Ressource von entscheidender Bedeutung ist, bildet sie die Grundlage für die Errichtung (Bau) und Erhaltung (Instandhaltung, Modernisierung) der Ressource Wohnbaubestand. Die Nassauische Heimstätte, als ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, wirtschaftet in diesem Zusammenhang ebenfalls gewinnorientiert, wenngleich die Höhe des erwirtschafteten Ertrags keiner Maximierungstendenz folgt bzw. folgen muss. Das Unternehmen investiert die erzielten Gewinne in den eigenen Bestand, um weiterhin die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleisten zu können. Dies zeigt sich dadurch, dass die Dividendenbeschränkung des §9 des WGG nach dem Wegfall des Gesetzes in den Gesellschaftsvertrag aufgenommen wurde und bis heute Bestand hat. Diese werden auch, im Gegensatz zur Fallstudie Karlsruhe, regelmäßig an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Anderenorts führt die Aufhebung der Dividendenbeschränkung für einen deutlichen Kapitalabfluss aus den Unternehmen in die kommunalen Haushalte. In diesen Fällen wird der Passus der vierprozentigen Dividendenbeschränkung aus dem WGG nicht in den GV übernommen und den Unternehmen damit langfristig die finanzielle Basis für die notwendigen Investitionen entzogen. Die öffentlichen Haushalte vieler Kommunen und Länder sind indes aufgrund zahlreicher struktureller Ursachen unterfinanziert und hoch verschuldet, weshalb mancherorts kein verfassungsgemäßer Haushalt mehr aufgestellt werden kann. Mit der Abschaffung der Dividendenbeschränkung und der Annahme, die Unternehmen könnten mehr als vier Prozent Dividende erwirtschaften und ausschütten, steigt der ökonomische Druck auf die Bestandseigentümer.

Die Abschaffung des WGG ist darüber hinaus Voraussetzung für eine problematische Tendenz auf dem deutschen Wohnungsmarkt: dem Verkauf gesamter Wohnungsunternehmen und deren Bestände. Bis 1990 regelt §11 des WGG, dass der Erlös aus dem Verkauf oder der Auflösung einer gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft wieder in den privilegierten Zweck des Wohnungsbaus zu investieren ist. Das bedeutet: erst seit der Aufhebung des Gesetzes ist der Eigentümer ermächtigt, den Verkaufserlös frei zu verwenden.<sup>75</sup> Diese Möglichkeit wird seit Ende der 1990er Jahre von vielen Kommunen genutzt, um mit dem Privatisierungserlös ihre Haushaltsprobleme zu bewältigen. Auch bei der Nassauischen Heimstätte wurde ein Verkauf bereits seit Ende der 90er Jahre immer wieder thematisiert. Besonders das Land Hessen als Mehrheitsgesellschafter forcierte die Diskussion immer wieder in Richtung eines Verkaufs. So meldet die FAZ im Mai 2006: „Verkauf der Nassauischen Heimstätte absehbar“<sup>76</sup> Nur das Vetorecht der Stadt Frankfurt, als zweitgrößter Gesellschafter, scheint bis zu diesem Zeitpunkt dem geplanten Verkauf entgegenzustehen. Eine neue Rechtsauffassung bezüglich dieses Vetorechts soll nun aber den Verkauf der Nassauischen Heimstätte ermöglichen. Ein Jahr später ist jedoch von einem Verkauf keine Rede mehr. „Der Verkauf der Nassauischen Heimstätte steht derzeit nicht auf der Agenda“, wird das Finanzministerium nun in der FAZ zitiert.<sup>77</sup> Nachdem die Planungen für einen Verkauf der Nassauischen Heimstätte im Jahr zuvor bereits weit gediehen waren – geplant war ein Börsengang unter dem Dach der Landesbank Hessen-Thüringen – scheiterte der Verkauf wohl durch den Einspruch der Stadt Frankfurt. Gleichzeitig ist der ökonomische Druck auf die

<sup>75</sup> Schader-Stiftung (Hrsg.), Hans Jörg Duvigneau: Die neue Rolle der Wohnungsunternehmen, 2001

<sup>76</sup> <http://www.faz.net/s/RubFAE83B7DDEFD4F2882ED5B3C15AC43E2/Doc--E0D4F053BCE4D4EE98663D06B77069FED--ATpl-Ecommon~Scontent.html>, aufgesucht am 27.08.2007

vergleiche auch:

[http://www.main-rheiner.de/region/objekt.php3?artikel\\_id=2381148](http://www.main-rheiner.de/region/objekt.php3?artikel_id=2381148), aufgesucht am 27.08.2007

<sup>77</sup>

<http://www.faz.net/s/RubFAE83B7DDEFD4F2882ED5B3C15AC43E2/Doc--EE02F777ABF784E9DB644F16536C3954A--ATpl-Ecommon~Scontent.html>, aufgesucht am 27.08.2007

Landesregierung durch das gestiegene Steueraufkommen deutlich gesunken. Der Verkauf der Nassauischen Heimstätte ist nun nicht mehr zwingend notwendig, um das Defizit im Landehaushalt auf eine genehmigungsfähige Höhe zu reduzieren.

Vor allem aber hat sich das Interesse der ausländischen Investoren an Wohnungsgesellschaften deutlich abgeschwächt. Die großen ausländischen Kapitalgeber hatten auf die steuerbegünstigten Reit's (Real Estate Investmenttrusts) gesetzt, diese wurden jedoch vom Gesetzgeber von dieser neuen Anlageform ausgeschlossen. Hierdurch wurde eine wichtige Exit-Strategie hinfällig. Hinzu kommen steigende Immobilienpreise bei den Großverkäufen sowie steigende Zinsen, die den Kauf für die Großinvestoren zunehmend verteuern. Überdies zeigen die Erfahrungen, dass die Privatisierung einzelner Wohnungen in der Regel weit hinter den Erwartungen zurückgeblieben ist. Dies gilt nicht nur für die Privatisierung durch die Private-Equity-Unternehmen wie Blackstone oder Ceberus, sondern in gleichem Maße auch für die noch kommunalen Unternehmen und ihre Mieterprivatisierung.

Der drohende Verkauf könnte erklären, dass die Nassauische Heimstätte Ende der 90er Jahre massiv Kapital aus ihren Rücklagen in die Bauerhaltung und Bauerneuerung investierte. Im Hinblick auf einen drohenden Verkauf des Unternehmens, wurden so die Mittel aus den Rücklagen gebunden und andererseits der Bestand in seinem Wert aufgewertet.

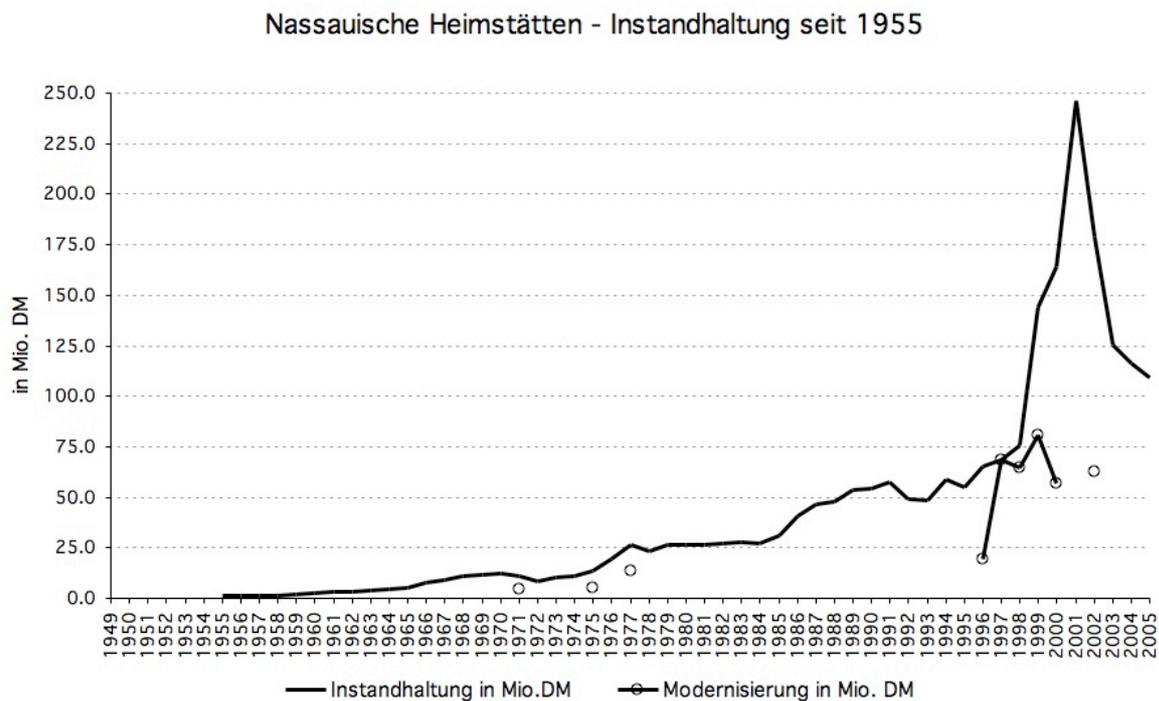


Abb. 1.0.11: Aufwendungen für Instandhaltung

## Nassauische Heimstätten - Entwicklung des Eigenkapitals

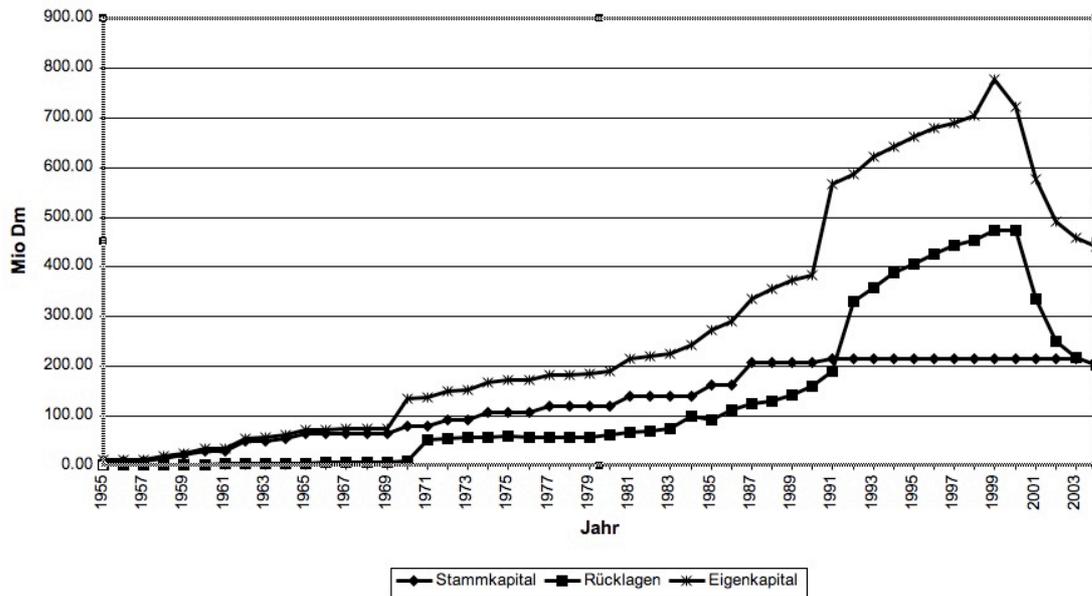


Abb. 1.0.12: Entwicklung des Kapitals der NH

Durch die Abschaffung des WGG wurde das Ausmaß der Regulierung der Nutzung PF 1 Kapitalverwertung deutlich reduziert. Damit entstanden oder entstehen insbesondere interne Konflikte zwischen den einzelnen Akteuren dieses G&D, z.B. zwischen Kommune oder Land sowie dem Unternehmen, als auch zwischen dem G&D Kapitalverwertung und verschiedenen anderen G&D wie der Wohnnutzung, dem Lösen genereller Wohnungsprobleme oder dem Lösen nicht wohnungspolitischer Probleme.

### 1.14.4.2 PF 2 Landverwertung

PF 2	Landverwertung
	Unter Landverwertung wird die Möglichkeit verstanden, Land (Grund und Boden, Grundstücke) zu veräußern oder zu verpachten, um sie im Sinne der Schaffung von Wohnraum zu bebauen.
<b>Nutzungsakteure</b>	Stadt, Kommune Land Hessen Bund private Landeigentümer
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Gebietskörperschaften ohne baulich zu verwertendes Land
<b>Betroffene Akteure</b>	Nassauische Heimstätte
<b>Intendierte Nutzung</b>	Verkauf oder Verpachtung von baureifem Land (Grundstücken), um es vom Bestandseigentümer bebauen zu lassen und somit den Bestand zu erweitern.
<b>Modalität</b>	Verkauf der Grundstücke per Vertrag, und somit vollständige Übertragung der Eigentumsrechte auf die Volkswohnung (Bestandseigentümer) Verpachtung über Erbbaurecht (grundstücksgleiches Recht für eine bestimmte Zeit)

<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	zu hohe Preise für die Grundstücke marktverzerrende Sonderkonditionen für die Nassauische Heimstätte
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Komplementäre Nutzung Die Nutzungen der G&D der Kategorie PF ergänzen sich prinzipiell. So bedingt die Nutzung des G&D PF 2 durch einen Nutzerakteur der öffentlichen Hand durch die Bereitstellung von Bauland die Kapitalverwertung (G&D PF 1) durch etwa den Bestandseigentümer und hat im Rahmen der Nutzung des G&D PF 3, etwa durch anfallende Bauarbeiten, die Arbeitsverwertung durch Akteure der Bauwirtschaft zur Folge.
<b>Effekte</b>	Ökologisch Die Verwertung des Bodens im Rahmen einer Bebauung hat erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt. Im Hinblick auf eine nachhaltige Bodenpolitik ist die Versiegelung unbebauter Flächen zu minimieren und im städtischen Raum eine Verdichtung (Konversionsflächen, Umnutzung) anzustreben, damit die Zersiedelung der Landschaft und das Ausfransen der Städte begrenzt wird.
<b>Regulierungen</b>	Bund Bodenpolitik, Bodenordnung <sup>7879</sup> Bodenwertermittlung, Grundstückswertermittlung <sup>80</sup> Land Hessen: Landesplanung (Bauordnungsrecht): Landesbauordnung Hessen Stadt Frankfurt Bauleitplanung <sup>81</sup> Sanierungsgebiete <sup>82</sup> Erhaltungsbereiche Städtebauliche Gebote Städtebauliche Verträge

### 1.14.5 Erläuterung

In der Vergangenheit hat die Nassauische Heimstätte viel und häufig Vorratsland gekauft, was zu großen Zuwächsen führte. Diese Strategie hat sich mittlerweile geändert, so dass die NH heute nur noch sofort bebaubare Flächen kauft. Eine weitere Änderung ergibt sich durch die militärischen Konversionsflächen. Hier wird zwar Bauland entwickelt, jedoch in der Regel noch nicht bebaut. Des Weiteren ist seit kurzem die Entwicklung von Gewerbeflächen in das Tätigkeitsfeld aufgenommen worden.

<sup>78</sup> Die Grundlagen der Bodenordnung ist die Eigentumsregelung, welche im Privatrecht (§903 BGB: Befugnisse des Eigentümers) sowie nach dem Grundgesetz (Art. 14 GG: Eigentumsgarantie) festgeschrieben ist. (Quelle: Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt 2005, S. 378f)

<sup>79</sup> Bodenordnung bezeichnet in der Bundesrepublik Deutschland die hoheitliche Umgestaltung der Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden. Grundlage für die Bodenordnung im städtischen Raum ist das Baugesetzbuch (BauGB). Aufgrund des Umlegungsbeschlusses der Umlegungsstelle (Gemeinde) erstellt diese einen Umlegungsplan auf Grundlage eines Bebauungsplanes. Eine Umlegung ist auch in nicht beplanten Innenbereichen nach §34 Baugesetzbuch (BauGB) möglich. (Quelle: Wikipedia, <http://de.wikipedia.org/wiki/Bodenordnung>, aufgesucht am 16.08.07)

<sup>80</sup> Die Rechtsgrundlagen für die Grundstückswertermittlung sind im Baugesetzbuch (§§192ff) und der Wertermittlungsverordnung (WertV) geregelt. (Quelle: Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt 2005, S. 388ff).

<sup>81</sup> Die Bauleitplanung fällt in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinden, gebunden an die Grundsätze der Raumordnung (Bund) und Landesplanung. Das Baugesetzbuch sieht hierbei ein zweistufiges Verfahren aus Flächennutzungs- und Bebauungsplan vor. (Quelle: Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt 2005, S. 397)

<sup>82</sup> Sanierungsgebiete werden nach besonderem Städtebaurecht des zweiten Kapitels des BauGB (§§136ff) definiert. (Quelle: Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt 2005, S. 402)

### 1.14.5.1 PF 3 Arbeitsverwertung

<b>PF 3</b>	<b>Arbeitsverwertung</b> Unter Arbeitsverwertung wird das Potential zur Schaffung von Arbeit verstanden. Die Ressource Wohnbaubestand stellt neben dem Bestandeigentümer verschiedenen Akteuren Arbeit zur Verfügung. Hierzu zählen Architekten und Planer, Akteure der Bauwirtschaft und sämtliche Anbieter von Dienstleistungen, die bei der Bewirtschaftung und Nutzung des Wohnbaubestands beauftragt werden. Aufgrund des großen Ausmaßes soll nicht im Einzelnen auf jeden Akteur eingegangen werden, der das G&D PF 3 nutzt, indem er durch die Ressource bereitgestellte Arbeit in Anspruch nimmt. Auf das große Spektrum der möglichen Arbeiten soll daher nur verwiesen werden, und anhand der Akteure der Bauwirtschaft die Analyse der Nutzung des G&D PF 3 erfolgen.
<b>Nutzungsakteure</b>	Akteure der Bauwirtschaft sonstige: u.a. Nassauische Heimstätte (Bestandseigentümer), Architekten und Planer, Reinigungsfirmen, Postzusteller, Telekommunikationsunternehmen
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Akteure, die keinen Vertrag mit der Nassauischen Heimstätte haben
<b>Betroffene Akteure</b>	Nassauische Heimstätte; Verbände: ZDB Zentralverband deutscher Baugewerbe e.V.
<b>Intendierte Nutzung</b>	Nutzen des Arbeitsbedarfs, der durch die Bau- und Erhaltungs- und Bewirtschaftungsaktivitäten der NH generiert wird
<b>Modalität</b>	Auftragsvergabe nach Ausschreibung
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	-
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Komplementäre Nutzung Die Nutzungen der G&D der Kategorie PF ergänzen sich prinzipiell. So bedingt die Nutzung des G&D PF 3 durch einen Nutzerakteur aus der Bauwirtschaft die Kapitalverwertung (G&D PF 1), durch etwa den Bestandseigentümer, und ist im Fall eines Neubaus die Folge der Nutzung des G&D PF 2, indem Land zur Bebauung eingesetzt wird.
<b>Effekte</b>	Ökonomisch Mit einem Anteil von 9,33% am Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2006 spielen die Bauinvestitionen, trotz des sinkenden Anteils in den letzten Jahren, eine entscheidende volkswirtschaftliche Rolle. Im gleichen Jahr waren im Baugewerbe 2,15 Mio. der 39 Mio. Erwerbstätigen in Deutschland beschäftigt. <sup>83</sup>
<b>Regulierungen</b>	Bund, Arbeitsrecht <sup>84</sup> der Branchen und/oder dem Berufsfeld spezifische Gesetze

<sup>83</sup> Zentralverband der deutschen Bauindustrie: Analyse und Prognose, Bauwirtschaftlicher Bericht 2006/2007, Berlin 2007

<sup>84</sup> Das deutsche Arbeitsrecht regelt die Rechtsbeziehungen zwischen einzelnen Arbeitnehmern und Arbeitgebern (Individualarbeitsrecht), sowie zwischen den Koalitionen der Arbeitnehmer und Arbeitgeber und zwischen Vertretungsorganen der Arbeitnehmer und dem Arbeitgeber (Kollektives Arbeitsrecht). Deutschland besitzt keine einheitliche Kodifikation des Arbeitsrechts. Regelungen finden sich in folgenden Rechtsquellen: Europarecht (meist Richtlinien); Gesetze, darunter u. a.: Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) - insb. Art. 9 Abs. 3, Koalitionsfreiheit; Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) - insb. §§611 ff. BGB, Dienstvertrag; AEntG Arbeitnehmer-Entsendegesetz, Kündigungsschutzgesetz (KSchG); Betriebsverfassungsgesetz (BetrVG) und Personalvertretungsgesetze (öffentlicher Dienst); Tarifvertragsgesetz (TVG); Mitbestimmungsgesetz (regelt Beteiligung der Arbeitnehmer am Aufsichtsrat); Altersteilzeitgesetz AltTZG; Teilzeit- und

### 1.14.6 Erläuterung

Grundsätzlich können Bauleistungen auf Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) oder nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeschrieben werden. (siehe hierzu auch die Ausführungen der Fallstudie Karlsruhe). Die Ausschreibung nach VOB/A ist jedoch für die NH nur bei Verwendung von öffentlichen Haushaltsmitteln verpflichtend, also bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Eine generelle Ausschreibung nach VOB/A auch unterhalb des Schwellenwerts gibt es bei der NH nicht.

### 1.14.7 ME Material- und Energieverwertung

#### 1.14.7.1 ME 1 Energieabnahme

ME 1	Energieabnahme
	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D die Abnahme von Energie in Form verschiedener Energieträger
<b>Nutzungsakteure</b>	Die Nutzungsakteure unterscheiden sich je nach Energieträger  1. Stromlieferanten Für die einzelnen Wohnungen steht es jedem Mieter frei, seinen Stromversorger selbst zu wählen, daher lassen sich die Nutzungsakteure in diesem Bereich nicht namentlich nennen.  Der allgemeine Strom (z.B. Treppenhaus, Außenanlagen etc.) wird ausschließlich von der Mainova geliefert.  2. Gaslieferant (noch ausschließlich Mainova)
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Akteure die keine Energie an den Bestand liefern.
<b>Betroffene Akteure</b>	z.B. der Öffentliche Personennahverkehr, Städtischen Schwimmbäder
<b>Intendierte Nutzung</b>	Zu 1. Liefern von Energie in Form von unterschiedlichen Energieträgern
<b>Modalität</b>	Zu 1. Der Strom wird dauerhaft und kontinuierlich geliefert.  Zu 2. Das Gas wird dauerhaft und kontinuierlich geliefert
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Fallstudie Missbräuchliche Nutzungen sind keine bekannt  Generell Nichtversorgung eines bestimmten Gebiets. Erhebung von überhöhten Gebühren zum Zwecke der Gewinnmaximierung
<b>Rivalisierende und</b>	Komplementäre Nutzungen

Befristungsgesetz (TzBfG); Entgeltfortzahlungsgesetz (EntgFG); Bundesurlaubsgesetz (BUrlG); Arbeitszeitgesetz (ArbZG); AÜG Arbeitnehmerüberlassungsgesetz; Mutterschutzgesetz (MuSchG); Nachweisgesetz (NachwG); Arbeitsplatzschutzgesetz (ArbPISchG); Jugendarbeitsschutzgesetz (JArbSchG); Berufsbildungsgesetz (BBiG) sowie Ausbildungsverordnungen der einzelnen Berufe; Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) und Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) sowie Bildschirmarbeitsverordnung; Sozialgesetzbuch IX (SGB IX) – Schwerbehindertenrecht; Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG); Tarifverträge für Branchen sowie Einzelunternehmen; Betriebsvereinbarungen und Dienstvereinbarungen (öff. Dienst); Einzelarbeitsverträge. (Quelle: Wikipedia, [http://de.wikipedia.org/wiki/Arbeitsrecht\\_%28Deutschland%29](http://de.wikipedia.org/wiki/Arbeitsrecht_%28Deutschland%29), aufgesucht am 15.08.07)

<b>Komplementäre Nutzungen</b>	UF 2 Nachfrage an verkehrstechnischer Infrastruktur – Akteur ÖPNV Mit den Gewinnen der Stadtwerke Strom- /Wärmeversorgungsgesellschaft mbH sowie der Mainova (Strom, Gas, Fernwärme, Trinkwasser) werden die Verluste des Öffentlichen Personennahverkehrs (Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH (VGF)) sowie der Bäder Betriebe Frankfurt GmbH ausgeglichen.
<b>Effekte</b>	Ökonomisch Die Energiekosten sind ein wichtiger Faktor in der Gesamtmietbelastung der Mieter. Die steigenden Energiekosten entwickeln sich immer stärker zu einem finanziellen Problem, insbesondere für einkommensschwache Mieter. Da die Mieter nur ein begrenztes Budget für die gesamte Mietbelastung haben, entwickeln die steigenden Energiepreise auch einen stärker werdenden Druck auf die Vermieter.  Ökologisch Jede Art von Energieverbrauch hat Umweltbelastungen zur Folge. Im Zuge der Modernisierung wurde der Energieverbrauch deutlich gesenkt. Gleichzeitig wurde ein Teil der Bestände auf die Versorgung durch ein Block-Heiz-Kraftwerk umgestellt.
<b>Regulierungen</b>	Verträge Einzelne Versorgungsverträge mit den Stromlieferanten im Falle der Mieter. Versorgungsvertrag zwischen dem Bestandseigentümer und der Mainova im Falle des allgemeinen Stroms. Versorgungsvertrag zwischen dem Gaslieferanten und der Nassauischen Heimstätte

### 1.14.8 Erläuterung

Wie bereits in der Fallstudie Karlsruhe, besteht auch hier ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zwischen den Stadtwerken (Stadtwerke Frankfurt am Main Holding GmbH) und den Verkehrsbetrieben (Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH (VGF) sowie den Bäderbetrieben Frankfurt GmbH (BBF). Die Verluste des öffentlichen Personennahverkehrs können so zwar nicht vollständig ausgeglichen jedoch stark gemindert werden. Im Jahr 2005 weist der Geschäftsbericht der Holding eine negative Gesamtbilanz von 3,7 Mio. Euro bei einem Verlust der VGF von 47 Mio. Euro und der BBF von 20 Mio. Euro aus. Diese Art der Quersubventionierung wird zunehmend durch die schlechte finanzielle Lage der Gemeinden gefährdet. Bereits heute ist die Mainova, wie viele andere Stadtwerke, nicht mehr im Alleinbesitz der Gemeinde. Ein Umstand, der in der Regel der Neuorientierung im Zuge der Liberalisierung des Energiemarkts geschuldet ist. Während die Mainova immerhin noch mit einer Dreiviertel Mehrheit (75,2) im Besitz der Stadt Frankfurt ist, hält die Stadt Karlsruhe im Vergleich nur einen 70 prozentigen Anteil an ihren Stadtwerken. Noch dramatischer ist die Situation, in der während der ersten Fallstudie beschriebenen Stadt Freiburg i.Br., wo die Stadt nicht einmal ein Drittel an den früheren Stadtwerken, der heutigen Badenova, besitzt. In allen drei Städten ist die Thüga, eine 100-prozentige Tochter der E.ON Ruhrgas, beteiligt. In Karlsruhe hält sie 10%, in Frankfurt 24,4% und in Freiburg 47,3% der Anteile.

Mit der finanziellen Notlage einiger Gemeinden sind jedoch nicht nur die Wohnungsbestände in den Blick der Stadtkämmerer geraten, sondern zunehmend auch die städtischen Anteile an

den Energieversorgern. So beriet die Stadtverwaltung der Stadt Freiburg jüngst offen über die Frage eines Verkaufs ihrer verbliebenen Anteile an der Badenova AG, nachdem in einem Bürgerentscheid der Verkauf der städtischen Wohnungen gescheitert war. Da sowohl die Wohnungen als auch die Anteile an den Energieversorgern in vielen Fällen die letzten veräußerbaren Werte darstellen, scheint es nur eine Frage der Zeit, bis die Gemeinden zunehmend von dieser Möglichkeit Gebrauch machen werden. Damit wäre jedoch die wichtige Quersubventionierung der öffentlichen Transportsysteme nicht mehr möglich. Die Entwicklungen im institutionellen Regime für das G&D Energieverwertung – Teilbereich Strom und Gas – entsprechen in wesentlichen Teilen denen der Fallstudie Karlsruhe. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in der Fallstudie Karlsruhe verwiesen.

#### 1.14.8.2 ME 2 Materialabnahme und -senke

<b>ME 2</b>	<b>Materialabnahme und -senke</b>
	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D die Abnahme und Lieferung von (Bau-) Materialien
<b>Nutzungsakteure</b>	Anbieter von Baumaterialien für die Errichtung, Instandhaltung und Modernisierung des Bestands  Verwerter von Bauabfällen
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	-
<b>Betroffene Akteure</b>	z.B. Branchenverbände
<b>Intendierte Nutzung</b>	Die nachhaltige Nutzung von natürlichen Ressourcen zur Herstellung von Baumaterialien zur Errichtung und Instandhaltung des Wohnbaubestands
<b>Modalität</b>	Intervallweise bzw. unregelmäßig während der Lebenszeit des Gebäudes, Maßnahmenabhängig per Vertrag
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Das Verhindern der Nutzung dieses G&D
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Die Nutzung dieses G&D ist notwendig, um die anderen Nutzungen aufrecht zu erhalten.
<b>Effekte</b>	Ökonomisch Der Gebäudebestand ist ein gigantisches Materiallager mit dem entsprechenden Wert.
<b>Regulierungen</b>	Verträge Mietvertrag BGB §535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

#### 1.14.8.3 Erläuterung

Im Laufe der Interviews kristallisierte sich heraus, dass die Nassauische Heimstätte bei ihren Instandhaltungsmaßnahmen sehr hochwertige und besonders langlebige Materialien einsetzt. Diese Strategie, hierdurch die Instandhaltungszyklen zu verlängern, wird jedoch oftmals durch die technische Obsoleszenz oder die Vorschriftenobsoleszenz in Frage gestellt. In vielen Fällen werden Bauteile vor dem Ende ihrer technischen Lebensdauer ausgetauscht, weil sie entweder nicht mehr aktuellen technischen Standards bzw. den gestiegenen Anforderungen entsprechen, oder weil die Bauteile nicht mit vernünftigem Aufwand an die bestehenden Vorschriften angepasst werden können. Dies betrifft insbesondere Wärme- und

Schallschutz. Aus diesem Grund folgen viele Wohnungsunternehmen einer anderen Strategie, nämlich preiswertere Materialien mit einer kürzeren technischen Lebensdauer zu verwenden. Die Auswahl der Nutzerakteure richtet sich nach den Ausführungen des G&D PF3 Arbeitsverwertung.

### 1.14.8.3 ME 3 Materiallieferung (Abfall)

<b>ME 3</b>	<b>Materiallieferung (Abfall)</b>
	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D die Lieferung von Abfällen.
<b>Nutzungsakteure</b>	<p>1. Stadt Frankfurt, Frankfurter Entsorgungs- und Service GmbH</p> <p>Die Aufgabe der Entsorgung der Abfälle durch die Stadt Frankfurt basiert auf dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG). Das alleinige Recht der Entsorgung des im Stadtgebiet anfallenden Abfalls, ergibt sich aus der Satzung der Stadt Frankfurt über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallsatzung AbfS) §5 „Anschluss- und Benutzungszwang“. Dabei ist zu beachten, dass die Stadt Frankfurt als Entsorgungsträger nicht alle Abfälle entsorgt (siehe § 4 Abfs). Damit sind die Nutzungsrechte abhängig von der Art des Abfalls.</p> <p>2. Zwischenverwerter</p> <p>Über den Entsorgungsbetrieb der Stadt Frankfurt hinaus, gibt es weitere Akteure, die den Abfall vor der Abholung durch die Entsorgungsbetriebe vorbehandeln. In diesem Fall handelt es sich um eine Vorsortierung zur Reduzierung des Restmüllaufkommens.</p>
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Ausgeschlossene Akteure ergeben sich aus der gleichen rechtlichen Grundlage wie die Nutzungsakteure. Der oben genannte Benutzungszwang aus der Satzung der Stadt Frankfurt schließt für die Entsorgung jeden anderen Akteur außer der Stadt Frankfurt als Entsorgungsträger aus. Auch hier besteht eine Abhängigkeit zwischen der Art des Abfalls und der Nutzungsberechtigung der Dienstleistung.
<b>Betroffene Akteure</b>	Duales System Deutschland (DSD)
<b>Intendierte Nutzung</b>	<p>Zu 1. Abnahme von Hausmüll einer bestimmten Güte (siehe Gemeindegatsung §3) zur Entsorgung und Wiederverwertung</p> <p>Zu 2. Sortierung und Nachverdichtung von Hausmüll in den Abfallcontainern</p>
<b>Modalität</b>	<p>Zu 1. Bei der Abnahme des Abfalls (Hausmüll) handelt sich um eine regelmäßige und dauerhafte Dienstleistung der Stadt Frankfurt, die durch die Satzung der Stadt Frankfurt geregelt wird.</p> <p>Zu 2. Die Zwischenverwerter kommen 5x pro Woche für die Sortierung</p>

<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	<p>Fallstudie Missbräuchliche Nutzungen sind keine bekannt</p> <p>Generell Nichtversorgung eines bestimmten Gebiets. (Der Ausschluss bestimmter Nachbarbarschaften von der Entsorgungspflicht wird durch die Satzung der Stadt Frankfurt verhindert)</p> <p>Erhebung von überhöhten Gebühren zum Zwecke der Gewinnmaximierung</p>
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	<p>-</p>
<b>Effekte</b>	<p>Ökonomisch Die Beseitigung des Hausmülls ist ein wesentlicher Posten der kalten Betriebskosten. Zwischen 1998 und 2005 stieg die Abfallgebühr überproportional zur Kaltmiete.</p> <p>Ökologisch Die Endlagerung bzw. Verarbeitung des Mülls verursacht Verschmutzungen. Mit der Mülltrennung wird jedoch versucht, den Anteil des nicht verwertbaren Restmülls zu reduzieren. Die Nichtbeachtung der Sortierregeln führt zu einer geringeren Effizienz des Systems und hat daher einen negativen ökologischen Effekt.</p> <p>Die Erhöhung der Gebühren und die effizientere Verwertung von Wertstoffen führte in den vergangenen Jahren zu einem stetig sinkenden Müllaufkommen.</p> <p>Intern heterogen Die missbräuchliche Nutzung, in diesem Fall die Nichtbeachtung der Sortierregeln, führt zu Problemen mit dem Abfallentsorger und damit zu höheren Kosten für alle Mieter.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Bund Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW/AbfG)</p> <p>Land Hessen Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (HAKA) Hessische Gemeindeordnung (HGO) Kommunalabgabengesetz (KAG)</p> <p>Stadt Frankfurt Gemeindesatzung der Stadt Frankfurt Satzung der Stadt Frankfurt über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallsatzung) Satzung der Stadt Frankfurt über die Gebühren für die Abfallentsorgung (Abfallgebührensatzung)</p>

#### 1.14.8.4 Erläuterung

Die hervorgehobene Stellung der Stadt Frankfurt als Oberzentrum hat immer wieder in verschiedenen Bereichen dazu geführt, die Stadt mit ihrem Umland zu einer Region zusammen zu führen. Aus diesem Grund wurde 1974 der Umlandverband Frankfurt gegründet (UVF). Einer der Arbeitsbereiche der Region war zwischen 1987 und 1999 die Abfallwirtschaft, deren Zuständigkeit in dieser Zeit beim UVF angesiedelt war. Andauernde Konflikte, in deren Folge im Jahr 1997 zwischen den „Kooperationspartnern“ etwa 70 Gerichtsverfahren anhängig waren, bewegte das Land Hessen dazu zum 1.1.1999 die Zuständigkeit wieder auf die kreisfreien Städte und Gemeinden zu übertragen, die seitdem einen gemeinsamen Abfallwirtschaftsbetrieb in privater Rechtsform betreiben. Gleichzeitig gehört die Stadt Frankfurt zu den ersten deutschen Städten, die Anteile ihres Entsorgungsbetriebs an private Unternehmen verkauften. Sowohl die Entwicklung der regionalen Kooperation als auch die Privatisierung des Entsorgungsbetriebs als Frankfurter Entsorgungs- und Service GmbH (FES) machen die nähere Betrachtung der Entwicklung notwendig.

Die Gründe für das Scheitern der Region als Entsorgungsträger können an dieser Stelle nicht ausführlich beschrieben werden, da die Komplexität des Sachverhalts den Rahmen an dieser Stelle sprengen würde. Zusammenfassend lässt sich jedoch festhalten, dass mit der Übertragung der Abfallentsorgung an den UVF 1987, ein wesentlicher Kompetenzverlust der Kommunen einherging, der in der Folge zu tiefgreifenden Interessensgegensätzen zwischen den zur Zusammenarbeit gezwungenen Gebietskörperschaften führte, so dass auf dem Gebiet der Abfallwirtschaft eine weitgehende Handlungsunfähigkeit entstand.<sup>85</sup>

Zeitgleich mit der Gründung des Eigenbetriebs Stadtentwässerung in der Stadt Freiburg im Jahr 1993 (vgl. Fallstudie Karlsruhe), gab es auch in der Stadt Frankfurt erste Überlegungen, ob die Form eines Regiebetriebs für die Abfallwirtschaft noch angemessen ist. So würde der in der Verpackungsverordnung deutlich werdende Trend zur Liberalisierung den städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb zu einer erheblichen Steigerung seiner Wirtschaftlichkeit und zur Ausweitung seiner Geschäftstätigkeit zwingen. Ein von der Stadt in Auftrag gegebenes Gutachten, welches den effektivsten und kostengünstigsten Weg zu Bewältigung dieser Aufgabe bestimmen sollte, schlug deshalb im Mai 1993 vor, das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung in eine GmbH zu überführen.

Hierbei wurde von Beginn an erwogen, Anteile der Gesellschaft an private Entsorgungsunternehmen zu verkaufen, um die schwierige Haushaltslage zu entlasten. (Zu dieser Zeit war die Stadt Frankfurt mit 8 Mrd. DM Schulden die höchstverschuldete Stadt in Deutschland). Im Herbst 1994 wurde diese Umgründung vorbereitet und im Jahr 1995 vom der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Zum 1.1.1996 nahm die Frankfurter Entsorgungs- und Service GmbH (FES) ihre Tätigkeit auf. Um den Vertragspartnern eine angemessene Investitions- und Versorgungssicherheit zu gewährleisten, wurden mit der FES Leistungsverträge für hoheitliche Aufgabenfelder über einen Zeitraum von 20 Jahren und weitere Leistungsverträge über einen Zeitraum von 3 Jahren abgeschlossen. Obwohl für die ersten drei Jahre mit einem defizitären Jahresabschluss gerechnet wurde, konnte die FES bereits im Jahr 1997 Gewinne erzielen. Mitte 1997 erklärte der damalige FES Geschäftsführer über den geplanten Verkauf von Unternehmensanteilen, dass sie keinen Dritten im Bunde benötigen würden. Zu befürchten sei vielmehr, dass der Stadt für einen kurzfristigen Gewinn längerfristig höhere Einnahmen entgehen werden. Trotzdem stimmten die Gremien der Stadt im Dezember 1997 dem Verkauf von 49% der Geschäftsanteile an die

---

<sup>85</sup> Osthorst, Winfried: Die De-Kommunalisierung der Abfallwirtschaft in den Städten; Arbeitspapier Nr.40, Universität Bremen, ZWE „Arbeit und Region“, Bremen 2001

Firma Rethmann zu einem Preis von 75 Mio. Euro zu. Zusätzlich verdiente die Stadt 140 Mio. DM durch den Verkauf von Betriebsgrundstücken und Geschäftsausstattung an die FES. Bereits während der Bieterphase machte die Firma Rethmann deutlich, dass die FES zukünftig alle wichtigen Abfallentsorgungsleistungen für die Stadt anbieten und gleichzeitig als privater Anbieter weitere Einnahmen erzielen sollte. In der Folge bekamen die privaten Entsorgungsunternehmen der Region die Konkurrenz des privatisierten, städtischen Unternehmens zu spüren, das zunehmend dieselben Kunden wie sie umwarb. Die privaten Entsorgungsbetreiber sahen daher in der Geschäftspolitik des FES einen Missbrauch, der nach wie vor bestehenden Monopolstellung des Betriebes. Zudem kritisierten sie, dass die FES immer weniger Aufträge an andere Entsorgungsunternehmen vergab und stattdessen mit den vom ehemaligen Amt übernommenen Kapazitäten einen wachsenden Teil der Leistungen selbst erbrachte. Mit dem Verkauf der Anteile wurde auch die operative Führung dem privaten Entsorger übertragen.<sup>86</sup>

Die Umwandlung in eine GmbH führte nicht direkt zu einer Erhöhung der Entsorgungsgebühren. Nach einer Anhebung zum 1.1.1994 wurden die Gebühren erst wieder zum April 1998 erhöht. Dabei ging dieser Erhöhung um 27% eine Erhöhung der Mitte 1997 vom UVF beschlossene Anhebung der Beseitigungskosten um 50% voraus. Damit wurde die Anhebung der Beseitigungskosten nur zeitverzögert und nicht im vollen Umfang weitergegeben, da zuerst die bestehenden Rücklagen in Höhe von 20 Mio. DM aufgebraucht wurden. Doch schon im Jahr 2000 wurde eine weitere Erhöhung um 10% notwendig, um die Entstehung weiterer Defizite zu verhindern. Die jährliche Gebühr für die wöchentliche Leerung einer 120l Tonne stieg damit von 360 DM über 457,20 DM (1999), auf 484,80 DM ab Juli 2002. Ab 2005 beträgt die Gebühr 319 Euro (623,91 DM) inklusive Grundgebühr ohne Zuschläge. Damit hat sich der Preis innerhalb von 7 Jahren nahezu verdoppelt.

Rückwirkend betrachtet hat sich die Kompetenzverlagerung für die Abfallwirtschaft auf den Umlandverband UVF als nicht tragfähig erwiesen, weil das zentrale Interesse der betroffenen Kommunen an der Gestaltung ihrer Belange bei der Gebührenfestsetzung und der Errichtung der Entsorgungsanlagen nicht berücksichtigt wurde. Dies bedeutet, dass die alten Nutzungsakteure zugunsten einer stärkeren Interessengemeinschaft ein zu hohes Maß ihrer Nutzungsrechte einbüßten. Zudem empfanden die kommunalen Akteure die 1974 geschaffene Konstellation stets als aufgezwungen, was die Situation zusätzlich erschwerte. Die so entstandenen Konflikte wurden durch persönliche Gegensätze zwischen führenden Vertretern der beteiligten Institutionen so verschärft, dass eine funktionierende Kooperation nicht mehr möglich war.

Mit der Privatisierung der Frankfurter Entsorgungsbetriebe und dem Verkauf der Gesellschaftsanteile ist ein gemischtwirtschaftlicher Betrieb entstanden, der sich im Spannungsfeld zwischen der städtischen Fürsorge und damit dem Interesse der Öffentlichkeit an der Kontrolle der FES und dem wirtschaftlichen Wohlergehen des Betriebs und damit insbesondere den Interessen der Eigentümer befindet. Dabei geschieht die Regulierung der Beziehungen innerhalb dieses Spannungsfelds im Wesentlichen durch die vereinbarten Verträge.<sup>87</sup>

Durch die Privatisierung und die strategische Ausrichtung des Betriebs ist aus dem ehemals öffentlichen Betrieb ein starker Konkurrent für die privaten Entsorger gewachsen, der

---

<sup>86</sup> ebd.

<sup>87</sup> Osthorst, Winfried: Die De-Kommunalisierung der Abfallwirtschaft in den Städten; Arbeitspapier Nr.40, Universität Bremen, ZWE „Arbeit und Region“, Bremen 2001

gleichzeitig durch seine in der Satzung der Stadt geregelte Monopolstellung eine Sonderrolle einnimmt.

#### **1.14.8.5 Generelle Entwicklung der Abfallbeseitigung in Deutschland**

Für die Entwicklung der Abfallbeseitigung in Deutschland lassen sich parallel zur Entwicklung der Abwasserversorgung in Deutschland vier Bereiche identifizieren, die entscheidend zur Veränderung des jeweiligen Entsorgungssystems beigetragen haben. Dies sind:

Das Entsorgungs- und das Sammelsystem

Die Entwicklung der Rechtsform der kommunalen Betriebe

Die Ausgestaltung der Kooperation zwischen Entsorgungsträgern einer Region

Die Gestaltung der Gebührensystems

Während die Kooperation zwischen Entsorgungsträgern einer Region bereits im vorangegangenen Abschnitt Erwähnung fand, und die Entwicklung der Rechtsform der kommunalen Betriebe in der Fallstudie Karlsruhe ausführlich beschrieben wurde, sollen nachfolgend kurz die wesentlichen Veränderungen im Bereich der Entsorgungs- und Sammelsysteme sowie der Gestaltung der Gebührensysteme skizziert werden.

Das Anwachsen der Müllmengen führte Ende der 80er, Anfang der 90er Jahre zu einem Höchststand der Müllmengen und damit zu einem offenen Entsorgungsproblem in einigen Städten und Gemeinden, darunter auch in Frankfurt. Da die Neuplanung von neuen Verbrennungsanlagen in vielen Städten an dem erheblichen Widerstand der Bürger scheiterte, wurden vielerorts gleichzeitig zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um verschiedene Abfallfraktionen getrennt zu erfassen und zu verwerten. Eine wichtige Maßnahme war die Wiederverwertung von Baurestmassen. Die Umlenkung dieser teils erheblichen Massen haben innerhalb von wenigen Jahren die administrativen Probleme der Entsorgung gelöst. So auch in der Stadt Frankfurt, wo noch 1991 im Frankfurter Osthafen eine Abfall-Umladestation für 45 Mio. DM errichtet wurde, zu deren Einweihung die Entsorgungssituation, aufgrund des veränderten Umgangs mit unbelastetem Bauschutt und Erdaushub, bereits derart entspannt war, dass bei der Eröffnung die geladenen Gäste vergeblich auf Müllwagen warteten, die ihre Fracht verladen lassen wollten.<sup>88</sup>

Spätestens mit der Einführung des DSD – Dualen-Systems-Deutschland und dem Inkrafttreten der von der Bundesregierung verordneten Verpackungsverordnung im Jahr 1992 gewann die getrennte Erfassung von Wertstoffen rapide an Bedeutung. Während die getrennte Sammlung von Wertstoffen Bundesweit vorgeschrieben ist, ist die getrennte Erfassung von Biomüll länderspezifisch unterschiedlich geregelt. In beiden Bundesländern der untersuchten Fallstudien ist eine getrennte Erfassung der biologischen Abfälle durch die Landesabfallgesetze vorgeschrieben.

Der Bereich Gebühren bildet ein Handlungsfeld, welches traditionell für ein hohes Maß an öffentlicher Aufmerksamkeit sorgt und daher von der Politik und damit den Gemeindeverwaltungen äußerst sensibel behandelt wird. Den wichtigsten Kostenfaktor auf der Seite der Entsorgungskosten stellen die Ausgaben der Entsorgungsanlagen dar. In allen Städten sind seit Anfang der 90er Jahre erhebliche Investitionen in die Entsorgungsanlagen getätigt worden. Grund hierfür war die Einführung der 17. Bundes-Immissionsschutzverordnung im Jahr 1990, die für die Entwicklung der Müllentsorgung ein Meilenstein war. Sie hat die mangelnde Akzeptanz gegenüber Müllverbrennungsanlagen

---

<sup>88</sup> Osthorst, Winfried: Die De-Kommunalisierung der Abfallwirtschaft in den Städten; Arbeitspapier Nr.40, Universität Bremen, ZWE „Arbeit und Region“, Bremen 2001

durch den damals strengen Dioxingrenzwert von 0,1 ng/m<sup>3</sup> TE verbessert und heute noch gültige, europaweite Maßstäbe gesetzt. Um die neu definierten Grenzwerte zu erreichen, wurden bei vielen Anlagen teure Nachrüstungen erforderlich. Oftmals konnten die Auflagen sogar nur durch einen Neubau erreicht werden. Gleichzeitig wurde in vielen Fällen das Ende der Laufzeit der ersten Generation von Müllverbrennungsanlagen aus den 60er Jahren erreicht. Diese finanziellen Belastungen trugen deutlich zur Erhöhung der Entsorgungskosten bei. Hinzu kamen weitere zusätzliche Kosten, aufgrund der Einführung neuer Sammelsysteme und differenzierter Entsorgungsleistungen. Da sich die Modernisierungsphase über mehrere Jahre erstreckt, ist ein direkter Vergleich der Gebühren zwischen einzelnen Städten kaum möglich.

Der Rückgang der Einnahmen aus gewerblichen Abfällen ist der zweite entscheidende Aspekt, der die finanziellen Rahmenbedingungen der Abfallwirtschaft in den Kommunen entscheidend geprägt hat. Während der Rückgang der gewerblichen Abfälle zu Beginn der 90er Jahre noch ein abfallpolitischer Erfolg war, stellte sich später heraus, dass die hierdurch weggefallenen Gebühren zunehmend die Lage der Kommune erschwerten. So mussten die privaten Haushalte die Entsorgungskosten alleine tragen, obwohl die städtischen Infrastrukturen auch für gewerbliche Abfallmengen geplant und errichtet wurden. Damit wirken sich sowohl die gestiegenen Entsorgungskosten als auch die Einnahmerückgänge bei den gewerblichen Abfallanlieferungen auf die Gebührenpolitik der Gemeinden aus. Obwohl die Gebührenerhebung im Detail in den Kommunen sehr unterschiedlich ist, zeigt sich jedoch, dass alle Kommunen den Versuch unternehmen, über die Gebührenstaffelung den Umgang der Haushalte mit Abfällen zu verändern. Insgesamt verringerten sich so das Abfallvolumen und damit das bereitgestellte Gefäßvolumen.<sup>89</sup> (Vgl. Abb. XX)

Jahr	Abfallmenge insgesamt	davon			
		Hausmüll		Gewerbeabfälle	Sonstiges (2)
	in t	in %	in t		
1995	389 538	214 402	55,0	105 208	69 928
1996	359 472	209 782	58,4	73 042	76 648
1997	332 729	210 234	63,2	56 940	65 555
1998	296 645	209 120	70,5	37 003	50 522
1999	246 032	205 257	83,4	20 589	20 186
2000	227 806	197 682	86,8	12 908	17 216
2001	217 247	193 707	89,2	6 018	17 522
2002	212 392	188 242	88,6	10 508	13 642
2003	190 138	173 965	91,5	3 376	12 797
2004	189 989	173 627	91,4	3 439	12 923
<b>2005</b>	<b>186 398</b>	<b>169 103</b>	<b>90,7</b>	<b>4 742</b>	<b>12 553</b>

Abb. 1.13: Abfallmengen im Frankfurter Stadtgebiet 1995-2005 (Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt 2006)

Mit der Erhöhung und Veränderung der Gebührenstruktur sollen die Bürger dazu angehalten werden, insbesondere das Restmüllaufkommen zu verringern. Somit wird auch im Bereich Abfall versucht über finanzielle Anreize ein ökologisches Verhalten der Bürger zu fördern. Im Gegensatz zum Energieverbrauch ergibt sich hier jedoch das Problem, dass zumindest im Geschosswohnungsbau mit dem vorhandenen System keine verbrauchsgenaue Abrechnung möglich ist, da die Abfallbeseitigung über Sammelbehälter stattfindet. Die Kosten der Nutzung dieser Behälter werden dann über Umlageschlüssel, wie Wohnfläche oder Haushaltsmitglieder, auf die einzelnen Haushalte umgelegt. Einem einzelnen Haushalt ist es

<sup>89</sup> ebd.

damit nicht möglich, seine Gebührenbelastungen durch sein Abfallverhalten zu verändern. Anders in der Schweiz, wo der Abfall über im Einzelhandel zu erwerbende Abfallsäcke gesammelt und entsorgt wird. Hierdurch entsteht ein persönlicher Anreiz zur Verringerung des Hausmüllaufkommens, da jeder direkt für sein Abfallaufkommen und damit für seine Abfallgebühren verantwortlich ist.

Wie die Zahl der Organisationsmodelle, ist die Zahl der möglichen Gebührenmodelle im Prinzip unbegrenzt. Die verursachergerechte Berechnung der Gebühren ist jedoch mit keinem der Systeme vollständig möglich, ebenso ist eine exakte Kontrolle der Abfallerzeuger nicht realisierbar. Generell wird zwischen ein- und mehrteiligen Gebührenmodellen unterschieden. Obwohl die pauschalen einteiligen Modelle für den Verbraucher keine Rückschlüsse auf die Anteile der Grund- und Leistungsgebühren sowie die individuelle Inanspruchnahme der Entsorgungssysteme zulassen und damit intransparent sind, finden sie weite Verbreitung, so auch in der Fallstudie Karlsruhe. Oftmals findet auch eine theoretische Umformung in ein mehrteiliges System, das die Aufteilung in Grund- und Leistungsgebühr vorsieht, Verwendung. An der wenig verursachergerechten Erfassung ändert das allerdings nichts. Wirklich verursachergerecht sind erst Gebührenmodelle, die eine Einteilung in Grund- und Leistungsgebühr vorsehen. Dabei gibt es verschiedene technische Möglichkeiten, die Leistungsgebühr nachdem tatsächlichen Müllvorkommen zu bemessen. Jedoch ist keines dieser Systeme fehlerfrei, wie die folgende Aufstellung zeigt. Der selbst wählbare Abholrhythmus ist die einfachste Methode einer nutzungsabhängigen Leistungsgebühr. Dies kann in Form von Banderolen die vorher beim Entsorger bezahlt werden, oder über ein sogenanntes Identssystem, mit dem die Zahl der Leerungen erfasst wird geschehen. Weitaus äquivalenter ist jedoch die Messung der pro Haushalt angefallenen Abfallmengen. Grundlage hierfür ist ein sogenanntes Identwägesystems, das die Wiegung der einzelnen Abfallbehälter während des Ladevorgangs ermöglicht. Ebenfalls möglich ist das Volumensystem, bei dem per Ultraschall die Füllhöhe der Behälter gemessen wird. Da in den Entsorgungs- und Behandlungsanlagen der gelieferte Abfall jedoch nach Gewicht abgerechnet wird, ist eine Erfassung des Volumens mittels zusätzlichem technischen Aufwand jedoch die ungünstigere Lösung.<sup>90</sup>

Im Sinne des ökologischen Ziels der Vermeidung von Abfällen ist bei der Nutzung dieses G&D somit ein Konflikt festzustellen, der auf widersprüchlichen Regulierungen beruht. Wie schon bei der Nutzung des G&D W2 Innenraumklima und Ausstattung, ist es auch hier ein erhebliches Problem, dass die Abrechnung der Gebühren nicht in ausreichendem Maße nach dem Verursacherprinzip erfolgt. Gerade bei großen Wohnanlagen, wie sie in der Fallstudie vorhanden sind, kommt es durch die Gemeinschaftstonne immer wieder zu Problemen – von der falschen Befüllung bis hin zu einer ungerechten Gebührenabrechnung. Hinzu kommen Konflikte bei den Nutzungsrechten durch die Monopolstellung der Kommune einerseits und den Interessen privater Entsorger bzw. der Privatisierung der Dienstleistung andererseits. Aus diesem Grund ist die Nutzung dieses G&D weder als ausreichend noch als kohärent zu bewerten.

---

<sup>90</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Gute Beispiele zur Stabilisierung der Wohnnebenkosten in der kommunalen Praxis –Trinkwasser, Abwasser und Abfall, Bonn 2006

Modell	Vorteile	Nachteile
Pauschal-/ Einheitsgebühr		
Personenbezogen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kalkulationssicherheit</li> <li>• bestimmte Kosten abhängig von der Anzahl der Personen im Haushalt (Spermüll-, Schadstoffentsorgung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hoher Verwaltungsaufwand bei Einführung</li> <li>• hoher Pflegeaufwand</li> <li>• bestimmte Kosten sind haushaltsorientiert</li> </ul>
Behälterbezogen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kalkulationssicherheit</li> <li>• einfache Handhabung</li> <li>• geringer Verwaltungsaufwand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Restabfallbehältergröße ist für die Bemessung der Kosten für sperrigen Abfall, Altpapier etc. weniger geeignet, da kein direkter Zusammenhang zwischen dem Restabfallaufkommen und dem Aufkommen an sperrigem Abfall, Altpapier etc. besteht.</li> </ul>
Leistungsgebühr		
Volumentarif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anreiz zur Vermeidung und Verwertung von voluminösen Abfällen</li> <li>• verhältnismäßig geringer Verwaltungsaufwand</li> <li>• Tarif für Bürger nachvollziehbar bei freier Behälterwahl</li> <li>• sichere Gebührenkalkulation</li> <li>• fester Entsorgungsrhythmus vorteilhaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anreiz zur Unterschreitung eines spezifischen Mindestbehältervolumen</li> <li>• Tendenz zu kleinen Abfallbehältern: höhere Abfuhrkosten</li> <li>• kleinere Behälter: höheres Spermüllaufkommen</li> <li>• Fehleinschätzung der benötigten Behältervolumen</li> <li>• saisonale Schwankungen des Abfallaufkommens</li> </ul>
Entleerungstarif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Annäherung an Wirklichkeitsmaßstab</li> <li>• Bereitstellung voller Behälter zur Entleerung</li> <li>• Anreiz zur Vermeidung und Verwertung voluminöser Abfälle</li> <li>• Entsorgungsverhalten vom Abfuhrturnus entkoppelt</li> <li>• für Bürger nachvollziehbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hygienische Probleme</li> <li>• Anfahren aller Stellplätze erforderlich, obwohl nur einige Behälter herausgestellt werden</li> <li>• Verpressung der Abfälle in die Behälter</li> <li>• stärkere Anreize zur Fehlentsorgung</li> </ul>
Gewichtstarif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• starker Anreiz zur Vermeidung und Verwertung von schweren Abfällen, Wirklichkeitsmaßstab</li> <li>• für Bürger nachvollziehbar</li> <li>• keine Verdichtung des Abfalls</li> <li>• hygienische Entsorgung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• höhere Investitions- und Wartungskosten</li> <li>• Behälter werden zum Teil nur halbvoll zur Entleerung bereit gestellt</li> <li>• Anreiz zur Fehlentsorgung</li> <li>• keine wesentliche Einsparung bei der Sammelzeit</li> </ul>
Technisches Gebührensystem		
Müllmarke	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorauszahlungen der in Anspruch genommenen Leistung</li> <li>• geringste Kosten im Vergleich zu anderen Systemen</li> <li>• Vorgabe von Mindestentleerungen möglich, jedoch zu großer Verwaltungsaufwand (Auszahlung verbrauchter Marken am Quartalsende)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bürger müssen Müllmarken im Voraus erwerben</li> <li>• erhöhter Verwaltungsaufwand</li> <li>• Überfüllungen/Verdichtungen</li> <li>• geringer Anreiz für Müllexport</li> <li>• Diebstahl</li> <li>• schwierige Umsetzung in dicht besiedelten Bebauungsstrukturen</li> <li>• Entleerung von Behältern ohne bzw. mit falscher Müllmarke möglich</li> </ul>
Identsystem	<ul style="list-style-type: none"> <li>• komfortabler für Bürger als das Müllmarkensystem</li> <li>• elektronische Datenerfassung</li> <li>• Anreiz zur Vermeidung und getrennten Sammlung voluminöser Teile verbessert Behälterlogistik</li> <li>• Anwendung optimierter Gebührenmodelle möglich (Vorgabe Entleerung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• höherer technischer Aufwand, bedingt störanfällig</li> <li>• höhere Kosten durch höhere Investitionen, Wartungen sowie Gebührenabrechnung</li> <li>• Überfüllung und stärkerer Anreiz zum Müllexport</li> <li>• schwierig in dicht besiedelten Bebauungsstrukturen</li> <li>• Verdichtungen</li> </ul>
Identwägesystem	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirklichkeitsmaßstab</li> <li>• elektronische Datenerfassung</li> <li>• keine Verdichtung des Abfalls</li> <li>• Anwendung optimierter Gebührenmodelle möglich</li> <li>• Anreiz zur Vermeidung und getrennten Sammlung</li> <li>• bessere Tourenplanung</li> <li>• hygienischer, da Möglichkeit den Müllbehälter in nicht vollständig gefülltem Zustand leeren zu lassen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hoher technischer Aufwand und größere Störanfälligkeit</li> <li>• höhere Kosten als Identsystem durch höhere Investitionen, Wartungen usw.</li> <li>• Nebengestellungen, Mengenverlagerungen</li> <li>• schwierige Umsetzung in dicht besiedelten Bebauungsstrukturen</li> <li>• starker Anreiz zum Müllexport</li> </ul>

Abb. 1.14: Vor- und Nachteile verschiedener Gebührenmodelle [BBR 2006]

#### 1.14.8.6 ME 4 Wasserabnahme (Frischwasser)

<b>ME 4</b>	<b>Wasserabnahme (Frischwasser)</b>
	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D den Bedarf an Trinkwasser.
<b>Nutzungsakteure</b>	Mainova AG
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Alle anderen
<b>Betroffene Akteure</b>	Katastrophenschutz Feuerwehr Klärwerk
<b>Intendierte Nutzung</b>	Nutzen der regionalen Wasservorräte, um Wasser in ausreichender Menge und Qualität an den Gebäudebestand zu liefern.
<b>Modalität</b>	Die Wasserversorgung wird dauerhaft ohne Einschränkung gewährt. Dies ergibt sich auch aus der DIN 2000 Abs. 4.2. („Trinkwasser ist lebensnotwendig; es kann nicht ersetzt werden. Trinkwasser muss jederzeit den Anforderungen nach Abschnitt 5 entsprechen und in ausreichender Menge sowie mit genügend Druck an jeder Übergabestelle zur Verfügung stehen.“) Ein weiterer Verweis auf die Dauerhaftigkeit findet sich in der AVBWasserV §5 Abs. 1. („Das Wasserversorgungsunternehmen ist verpflichtet, Wasser im vereinbarten Umfang jederzeit am Ende der Anschlussleitung zur Verfügung zu stellen.“) Vertragspartner ist der Grundstückseigentümer.
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Fallstudie: Missbräuchliche Nutzungen sind keine bekannt  Generell: Nichtversorgung eines bestimmten Gebiets (Der Ausschluss bestimmter Nachbarbarschaften von der Entsorgungspflicht wird durch die Satzung der Stadt Frankfurt verhindert.) Vorsätzliche oder fahrlässige Versorgung mit Wasser, welches nicht den Qualitätsanforderungen entspricht. Nicht ausreichende Unterhaltung der Versorgungsanlagen Verlangen einer unverhältnismäßigen Gebühr für Frischwasser Einleiten von Zusatzstoffen in das Trinkwasser (z.B. Impfstoffe)
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Rivalisierende Nutzungen Nassauische Heimstätte (PF 1 Kapitalverwertung, NM 1 Sozialer Versorgungsauftrag) Die Trinkwasserversorgung ist eine absolute Notwendigkeit, um eine angemessene Wohnnutzung zu ermöglichen. Die Nutzung dieses G&D ME 4 Wasserabnahme ist unabdingbar für die Nutzung des G&D W 1 Wohnnutzung. Durch die Kosten der Trinkwasserversorgung kann es jedoch auch zu einer Rivalität mit dem G&D NM Sozialer Versorgungsauftrag sowie PF 1 Kapitalverwertung kommen.  Mineralwasserindustrie (ME 4 Wasserabnahme) Die kommerziellen Getränkeanbieter haben die Intention, ihre Produkte zu verkaufen, was durch den vermehrten Konsum von Trinkwasser aus dem Hahn konterkariert wird.

<b>Effekte</b>	<p>Sozial</p> <p>Die zuverlässige und dauerhafte Nutzung dieses G&amp;D durch die öffentlichen Wasserversorger ist inzwischen eine Selbstverständlichkeit, wodurch das Bewusstsein für die besondere Bedeutung der Wasserversorgung schwindet. Dies zeigt sich auch in den verstärkten Diskussionen um eine Privatisierung der Wasserversorgung in Deutschland.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Bund</p> <p>AVBWasserV – Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser</p> <p>Trinkwasserverordnung (TrinkwV) – Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch</p> <p>Infektionsschutzgesetz</p> <p>Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)</p> <p>Land Hessen</p> <p>Hessische Grundwasserabgabe</p> <p>Normung</p> <p>DIN 2000 – Leitsätze für Anforderungen an Frischwasser, Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung der Versorgungsanlagen</p>

#### 1.14.8.7 Erläuterung

Mit dem schrittweisen Wegfall der Hessischen Grundwasserabgabe in den Jahren 2001 und 2003 konnte der Trinkwasserpreis kontinuierlich gesenkt werden. Die Hessische Grundwasserabgabe wurde 1992 von der Rot-Grünen Landesregierung eingeführt und stellte ein das Ordnungsrecht flankierendes ökonomisches Instrument dar, das insbesondere dem vorsorgenden Grundwasserschutz dienen sollte. 95 Prozent der Bevölkerung in Hessen werden aus Grundwasser versorgt, und einige Gewinnungsgebiete waren bereits überbeansprucht. Daher erhoffte man sich von der Verteuerung der Ressource einerseits einen bewussten, sparsameren Umgang mit Wasser; andererseits sollten neben dieser Lenkungswirkung auch Fördermittel aus der Abgabe bereitgestellt werden, um sowohl eine quantitative Reduktion des Grundwasserverbrauchs als auch eine Verbesserung der Grundwasserqualität zu erreichen.<sup>91</sup> Mit der neuen Landesregierung aus CDU und FDP im Jahr 1999 wurde die Grundwasserabgabe per Gesetz abgeschafft.

Für das Problem der Qualitätssicherung ab der Bauwerksgrenze gelten die Ausführungen der Fallstudie Karlsruhe. Konflikte sind somit keine zu erkennen. Die Nutzung des G&D scheint daher ausreichend und kohärent reguliert.

#### 1.14.8.8 ME 5 Abwasserlieferung

<b>ME 5</b>	<b>1.14.8.9 Wasserlieferung (Abwasser)</b>
	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D die Lieferung von Abwasser.

<sup>91</sup> Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE) GmbH: Effizienter Einsatz von Mitteln aus der hessischen Grundwasserabgabe, Frankfurt 1998

<b>Nutzungsakteure</b>	Eigenbetrieb Stadtentwässerung Frankfurt am Main
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Ausgeschlossen sind alle Akteure außer der Stadt Frankfurt. Satzung über die Entwässerung der Stadt Frankfurt am Main §1 „Die Stadt stellt in Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht für die Entwässerung der Grundstücke im Stadtgebiet ihre Entwässerungsanlagen und die Fäkalienabfuhr als öffentliche Einrichtung bereit.“ §2 „Jedes Grundstück, auf dem Abwasser anfällt und das an einer betriebsfertigen öffentlichen Entwässerungsanlage liegt, ist an diese Anlage anzuschließen.“
<b>Betroffene Akteure</b>	Katastrophenschutz Feuerwehr Klärwerk
<b>Intendierte Nutzung</b>	Abnahme von Abwasser und Regenwasser einer bestimmten Güte, um das Wasser aufzubereiten und dem Wasserkreislauf wieder zur Verfügung zu stellen.
<b>Modalität</b>	Dauerhaft und jeder Zeit
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Fallstudie Missbräuchliche Nutzungen sind keine bekannt  Generell Nichtversorgung eines bestimmten Gebiets Nicht ausreichende Unterhaltung der Versorgungsanlagen Verlangen einer unverhältnismäßigen Gebühr für Abwasser
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	-
<b>Effekte</b>	Ökonomisch Seit 1994 ist die Abwassergebühr nicht gestiegen.
<b>Regulierungen</b>	Bund Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) Abwasserabgabengesetz (AbwAG), Rahmen-Abwasser-Verwaltungsvorschrift über Mindestanforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Rahmen-Abwasser-VwV) Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung - AbwV) Verordnung über die Herkunftsbereiche von Abwasser (Abwasserherkunftsverordnung - AbwHerkV)  Land Hessen Hessisches Wassergesetz (HWG) Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie 91/271/EWG des Rates vom 21. Mai 1991 über die Behandlung von kommunalem Abwasser (KomAbw-VO) Hessisches Ausführungsgesetz zum Abwasserabgabengesetz (HAbwAG) Verordnung über die Eigenkontrolle von Abwasseranlagen (Abwassereigenkontrollverordnung, EKVO) Verordnung über das Einleiten oder Einbringen von Abwasser mit

	<p>gefährlichen Stoffen in öffentlichen Abwasseranlagen (Indirekteinleitungsverordnung - VGS)</p> <p>Verwaltungsvorschrift über die Überwachung der Abwasseranlagen, Abwassereinleitungen und der oberirdischen Gewässer in Hessen</p> <p>Allgemeine Verwaltungsvorschrift für den Vollzug des Abwasserabgabengesetzes und des hessischen Ausführungsgesetzes zum Abwasserabgabengesetz</p> <p>Verwaltungsvorschrift für die Verwendung des Aufkommens aus der Abwasserabgabe</p> <p>Verwaltungsvorschrift über die Überwachung der Abwasseranlage</p> <p>Stadt Frankfurt</p> <p>Satzung über die Entwässerung der Stadt Frankfurt am Main</p> <p>Normung</p> <p>DIN/ISO Normen Auszug:</p> <p>DIN 38402 bis DIN 38415 (Deutsche Einheitsverfahren zur Wasser-, Abwasser- und Schlammsuntersuchung)</p> <p>DIN EN ISO 9308-3 (Wasserbeschaffenheit, Nachweis und Zählung von Escherichia coli und coliformen Bakterien in Oberflächenwasser und Abwasser)</p>
--	---

#### 1.14.8.9.1 Erläuterung

Die fachgerechte Entsorgung des „Abwassers“ ist eine historisch alte Umwelt-Dienstleistung, der Gemeinden. Für die Lebensqualität der Städte ist sie unverzichtbar. Organische Stoffe und andere Substanzen aus Abwässern belasten Fließgewässer und verunreinigen die Weltmeere, daher ist die Abwasserentsorgung auch eine wichtige überregionale Aufgabe des Umweltschutzes.

Seit Beginn des Jahres 1999 wird in der Stadt Frankfurt am Main die Abwasserentsorgung von der als Eigenbetrieb organisierten „Stadtentwässerung Frankfurt am Main“, dem früheren Stadtentwässerungsamt wahrgenommen.

Infolge des Klimawandels wird die Abwasserentsorgung zukünftig vor einer großen Herausforderung stehen. Die zunehmende Zahl von Wetter-Extremereignissen wird zu einer großen zeitlichen Ungleichverteilung des Wasseranbots führen. Zeiten extremer Trockenheit und gleichzeitig Niederschlagextremereignisse haben eine direkte Auswirkung auf die Wasserver- und Entsorgungsinfrastruktur, auf Hochwasser- und Überflutungsschutz sowie indirekt auf die Wassergüte. Zukünftige klimabedingte Verhaltensänderungen der Stadtbewohner z.B. bei der Bewässerung, Nutzung der Maingewässer etc. könnten die Lage zusätzlich verschärfen.

Die heute vorhandene Infrastruktur ist diesen Herausforderungen aller Voraussicht nach nicht gewachsen. Aufgrund der Planungshorizonte von mindestens 30-50 Jahren für diese Infrastruktur und der Komplexität und Dynamik der Veränderungen ist die frühzeitige Entwicklung flexibler Anpassungsstrategien an den Klimawandel notwendig. Die frühzeitige Anpassung des Institutionellen Regimes ist von großer Bedeutung, um die zukünftige Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Anlagen weiterhin zu gewährleisten.

Aus heutiger Sicht ist das institutionelle Regime als ausreichend reguliert und kohärent zu bewerten, allerdings gilt es, aufgrund der langen Planungshorizonte der Infrastrukturanlagen, das Regime möglichst schnell an die zukünftigen Herausforderungen anzupassen.

**1.14.9 UF Urbane Funktionen**

**1.14.9.1 UF 1 Nutzung des Raums – Gestalten von öffentlichem Raum**

UF 2	Nutzung des Raums – Gestalten von öffentlichem Raum
	Eine Dienstleistung des Bestands ist die Nutzung und Gestaltung von öffentlichem Raum
<b>Nutzungsakteure</b>	Stadtplaner Architekten Stadtverwaltungen
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	-
<b>Betroffene Akteure</b>	Bewohner der Nachbarschaft
<b>Intendierte Nutzung</b>	Gestalten eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Raums als Lebensraum für die Bewohner des Gebiets
<b>Modalität</b>	Dauerhaft
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Nichtbeachtung der Bedürfnisse der Bewohner bei der Gestaltung des Raums. Keine dauerhafte Gestaltung z.B. durch fehlende Instandhaltung
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Rivalisierende Nutzung G&D PF 2 Landverwertung – Akteure Grundstückseigentümer/Gemeinde Die Nutzung des Bestands zur Gestaltung einer räumlichen Qualität kann in Bezug auf die Dichte der Bebauung rivalisierend mit der Nutzung des G&D PF2 Landverwertung sein.
<b>Effekte</b>	Ökonomisch Über die Frage einer ökonomischen Bewertung der Ausnutzung eines Grundstücks hinaus ist die Monetarisierung räumlicher Qualität nur über Umwege möglich. Indikatoren wie Verweildauer, Fluktuation oder Vandalismusschäden können Aufschluss über die Zufriedenheit der Bewohner mit der Räumlichen Qualität des bebauten Raums geben. Gleichzeitig ist über diese Indikatoren eine ökonomische Bewertung der räumlichen Qualität möglich.

**1.14.9.2 UF 2 Nachfrage an verkehrstechnischer Infrastruktur**

UF 2	Nachfrage an verkehrstechnischer Infrastruktur
	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D die Nachfrage an verkehrstechnischer Infrastruktur. Dazu gehören Infrastruktur für den Individualverkehr sowie für den öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV).

<b>Nutzungsakteure</b>	<p>1. Bereitsteller obenflächenbezogener baulicher Infrastruktur (Straßen, Parkplätze etc.) Stadt Frankfurt (Tiefbauamt)</p> <p>2. Anbieter des ÖPNV Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main in Person der a. In-der-City-Bus GmbH b. Main Mobil Frankfurt GmbH c. Vias GmbH</p>
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	-
<b>Betroffene Akteure</b>	<p>Zu 2. Stadtwerke Frankfurt am Main Holding GmbH Deutsche Bahn private Verkehrsunternehmen</p>
<b>Intendierte Nutzung</b>	<p>Zu 1. Bereitstellung und Vorhaltung der für den privaten und öffentlichen Verkehr notwendigen baulichen Infrastruktur.</p> <p>Zu 2. Deckung des Bedarfs an den ÖPNV.</p>
<b>Modalität</b>	<p>Zu 1. Dauerhafte und regelmäßige Wartung und Pflege der existierenden Infrastruktur.</p> <p>Zu 2. Dauerhafte und regelmäßige (gemäß dem Fahrplan) Bedarfsdeckung (Benutzbarkeit der Verkehrsinfrastruktur).</p>
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	<p>Innerhalb der Fallstudie sind keine missbräuchlichen Nutzungen offenkundig. Generell denkbar wäre indes eine Nichtversorgung eines bestimmten Gebiets, und somit ein fehlender Anschluss der Bewohner des Gebiets Rintheimer Feld an das öffentliche Verkehrsnetz oder ausbleibende notwendige Instandhaltungsmaßnahmen des Netzes oder der Fahrzeuge.</p>
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	<p>Zu 1. Schon innerhalb dieses G&amp;D besteht eine rivalisierende oder zumindest konkurrierende Nutzung zwischen der Versorgung des Gebiets mit Infrastruktur für den Individualverkehr sowie der Versorgung des Gebiets mit dem ÖPNV. Gleichzeitig können sich die Versorgung eines räumlichen Gebiets mit Infrastruktur sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV ergänzend zueinander verhalten, da schließlich PKW wie Autobusse auf Straßen fahren, die gebaut und unterhalten werden müssen.</p> <p>Die Nutzung des G&amp;D „Nachfrage an verkehrstechnischer Infrastruktur“ ist wie die Nutzung vieler anderer G&amp;D komplementär zur Nutzung des G&amp;D W 1 „Wohnnutzung“, da es die Anbindung an das städtische und regionale Verkehrsnetz für die Mieter von erheblicher Bedeutung ist.</p>

	<p>Zu 2.  Wie in vielen Städten Deutschlands, wird auch in Frankfurt das defizitäre Geschäft des öffentlichen Nahverkehrs über die Gewinne der Stadtwerke quersubventioniert. Damit besteht zwischen der Nutzung dieses G&amp;D und des G&amp;D ME 4 „Energie“ eine komplementäre Nutzung.</p>
<b>Effekte</b>	<p>Zu 2.  Ökologisch:  Eine gute Anbindung des Gebiets an den ÖPNV reduziert den Anteil an Individualverkehr und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von zusätzlichem CO<sub>2</sub>-Ausstoß und somit zum Klimaschutz.</p> <p>Zu Sozial:  Besonders für ältere Menschen ist die Anbindung des Gebiets an den ÖPNV ein wesentlicher Faktor für eine selbständige Lebensführung. Doch auch für Kinder und Jugendliche – zum Besuch von Schulen in anderen Stadtteilen – wie auch für Berufstätige ist die Anbindung an den ÖPNV von Bedeutung.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Zu 1.  Bund  Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Land Hessen  Straßengesetz Hessen  StvO Straßenverkehrsordnung  Landesbauordnung (LBO)</p> <p>Zu 2.  Bund  ÖPNVG (Gesetz über die Planung, Organisation und Gestaltung des öffentlichen Personennahverkehrs)  Personenbeförderungsgesetz</p>

### 1.14.9.3 Erläuterung

Auch der öffentliche Personennahverkehr der Stadt Frankfurt wird über den Firmenverbund der Stadtwerke aus den Gewinnen der Mainova quersubventioniert. Im Jahr 2005 (stand des letzten Geschäftsberichts) wurde im Geschäftsabschluss ein Jahresfehlbetrag von 47,58 Mio. Euro ausgewiesen. Für das Berichtsjahr 2005 ergibt sich ein rechnerischer Kostendeckungsgrad von 82,13 % (Vorjahr 81,57 %).<sup>92</sup> Für die Zusammenhänge und zukünftigen Risiken gelten ansonsten die Ausführungen zu diesem G&D in der Fallstudie Karlsruhe.

<sup>92</sup> Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main: Geschäftsbericht 2006, Frankfurt 2006

### 1.14.10 UF 3 Nachfrage an institutionellen Dienstleistungen

UF 3	Nachfrage an institutionellen Dienstleistungen
	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D den Bedarf an kollektiven institutionellen Dienstleistungen wie beispielsweise 1. Schulen 2. Kindergärten 3. Kirchen
<b>Nutzungsakteure</b>	Personen und Gruppen, die o.g. kollektive, institutionelle Dienstleistungen anbieten, wozu zählen: 1. Die Stadt Frankfurt und das Land Hessen als Betreiber der „Riedhof Grundschule“  2. Diverse Kindergärten in einem Umreis von 2 km. Die am nächsten gelegene Einrichtung ist der katholische Kindergarten St. Aposteln der katholischen Gemeinde St. Aposteln.  3.1. Katholische Kirche „St. Aposteln“ mit der Kirchengemeinde „St. Bonifatius“ 3.2. Evangelische Kirche „Osterkirche“ mit der Kirchengemeinde „Maria Magdalena“
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	-
<b>Betroffene Akteure</b>	-
<b>Intendierte Nutzung</b>	Deckung des Bedarfs an kollektiven institutionellen Dienstleistungen, wie etwa an Kindergartenplätzen oder eines adäquaten Schulangebots in räumlicher Nähe.
<b>Modalität</b>	Dauerhafte und zuverlässige Bedarfsdeckung (sichergestelltes Angebot an Schulplätzen etc.)
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	-
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Eine Rivalität mit der Nutzung anderer G&D der Ressource Wohnungsbestand ist nicht erkennbar. Generell ist eine Rivalität zwischen Nutzern dieses G&D und Anbietern von Gütern und Dienstleistungen in der Nachbarschaft (G&D UF 5) möglich, sobald die beiden Akteure um Flächen im Rahmen des G&D NW 1 „Nichtwohndienliche Nutzung“ konkurrieren. Dies ist jedoch im untersuchten Beispiel nicht der Fall, da die EG-Zonen der Punkt- und Hochhäuser, welche z.T. an Gewerbetreibende oder soziale Einrichtungen vermietet sind, nicht gegeneinander stehen, sondern sich eher positiv verstärken.  Komplementär Zu 1. Einen besonderen Einfluss auf die komplementäre Nutzung der G&D Wohnnutzung und Nachfrage an institutionellen Dienstleistungen hat die Regelung der Schulbezirke in Hessen (§143), wo nach jeder Schulpflichtige die Schule zu besuchen hat, in deren Schulbezirk (behördlich festgelegt) er wohnt. Diese Regelung gilt für alle Grund- und Berufsschulen. Durch diese Regelung können weder die Bewohner

	eines Gebiets die Schule frei wählen, noch hat die Schule einen Einfluss auf die Auswahl der Schüler.
<b>Effekte</b>	<p>Ökonomisch Die Deckung des Bedarfs an institutionellen Dienstleistungen erhöht den Wohnwert und damit auch den finanziellen Wert der Siedlung.</p> <p>Ökologisch Das Ziel der Bereitstellung institutionellen Dienstleistungen wie Schulen und Kindergärten in fußläufiger Erreichbarkeit kann zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens beitragen, wobei die Schulbezirksregelung sicherstellen soll, dass die Kinder wohnortnah die Schule besuchen.</p> <p>Sozial Die Deckung des Bedarfs an kollektiven, institutionellen Einrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, ist von hoher Bedeutung für die Wohnqualität in einem Quartier. Der demographische Wandel und die sinkenden Kinderzahlen, ebenso wie Wanderungsbewegungen innerhalb der Städte, so auch in Frankfurt, führen jedoch zu einer immer geringeren Nachfrage und damit zu Auslastungsproblemen einiger Schulen und Kirchengemeinden (siehe Erläuterung).</p> <p>Auf den Bestand Institutionelle Dienstleistungen wie Schulen und Kirchen können einen wichtigen Beitrag zu einer stabilen Nachbarschaft leisten. Gleichzeitig kann die Verweigerung der Nutzung dieses G&amp;D, und somit eine fehlende Deckung des Bedarfs, zu einem wesentlichen Verlust der Standortqualität führen. Damit sinken die Attraktivität und letztlich auch die Rentabilität des Bestands. Darüber hinaus kann eine nahe gelegene Schule Freizeitaktivitäten bieten, die Jugendliche von mutwilligen Zerstörungen aus Langeweile abhält.</p>
<b>Regulierungen</b>	<p>Zu 1. Land Hessen Schulgesetz für Hessen: §143 Schulbezirke (1) Für jede Grundschule ist ein Schulbezirk durch Satzung des Schulträgers zu bilden; der Zuschnitt der Bezirke ist jährlich zu überprüfen und bei Bedarf zu ändern. Benachbarte Schulbezirke können sich überschneiden. Das Staatliche Schulamt oder der Schulträger legen im Einvernehmen miteinander für die im Überschneidungsgebiet lebenden Schülerinnen und Schüler die jeweils zuständige Schule fest und weisen die Schülerinnen und Schüler dieser Schule mit dem Ziel zu, eine hohe Qualität des Lernens bei pädagogisch und organisatorisch sinnvoller Klassengröße zu erreichen.</p>

### 1.14.10.1 Erläuterung

In der Fallstudie Karlsruhe wurde bereits auf den Einfluss der Schulen und Kindergärten – insbesondere des Schulbezirks – hingewiesen. An dieser Stelle soll deshalb die Bedeutung der Kirchen als Nutzer dieses G&D kurz erläutert werden.

An den Rändern des Siedlungsgebiets befinden sich im Südosten eine katholische sowie im Nordwesten eine evangelische Kirche. Beide Kirchen wurden kurz nach Fertigstellung der Fritz-Kissel-Siedlung in den Jahren 1957 (evang.) und 1959 (kath.) geweiht und standen bzw. stehen derzeit vor größeren Umbrüchen. Während die katholische Kirche St. Aposteln, die zu Beginn mehr als 3400 Gemeindemitglieder, darunter viele Flüchtlinge aus den deutschen Ostgebieten hatte, bereits Mitte der 90er Jahre eine Zeit des Umbruchs erlebte, ist die evangelische Osterkirche der Maria-Magdalena-Gemeinde aktuell vom Umbruch betroffen. Ab Sommer 2007 werden die Gebäude des Gemeindezentrums, darunter das 1953 gebaute Gemeindehaus, die 1963 errichteten Pfarrhäuser, der 1968 erbaute Kindergarten mit dem Gemeindebüro sowie der 1980 hinzugefügte und 1996 umgebaute Kinderhort, einer fünf- bis siebengeschossigen Wohnbebauung weichen, die sich direkt an die Osterkirche anschließt, und in deren Erdgeschoss die Oster-Kindertagesstätte für zunächst 30 Jahre eingemietet werden wird. Grundlage der Neuplanung ist ein Beschluss der Regionalversammlung aus dem Dezember 1998, in welchem festgestellt wird, dass das Ostergelände nicht mehr aus den Kirchensteuereinnahmen unterhalten werden kann. Zu dieser Zeit hat die Kirchengemeinde bereits nicht einmal mehr ein Drittel der Mitglieder von damals. 1998 folgten erste Gespräche mit dem Kirchenvorstand, im Sommer 2000 wurden erste Pläne im Gemeindebrief vorgestellt. Nach mehreren vergeblichen Versuchen, eine andere Lösung herbeizuführen, wurde 2004 vom Kirchenvorstand die Zustimmung zu den Plänen des Evangelischen Regionalverbands als Eigentümer des Ostergeländes gegeben. Diese sehen vor, das Gelände um die Osterkirche an die Max Baum Immobilien GmbH in Erbpacht zu vergeben, um eine große Neubaulösung, wie sie oben vorgestellt worden ist, zu ermöglichen.<sup>93</sup>

Ähnliche Probleme zeichneten sich schon Ende der 80er Jahre in der katholischen Kirchengemeinde ab, als die 1957, wegen der rasant steigenden Mitgliederzahl aus der Not entstandene Kirche, im Jahr 1996 wegen sinkender Mitgliederzahlen geschlossen werden sollte. Damals hieß es: „St. Aposteln hat seit Jahren rückläufige Zahlen und ist stark überaltert. Die Wohnsubstanz ist so, dass nicht mit einer Veränderung der Tendenz zu rechnen ist. Es wird vorgeschlagen, die Pfarrei komplett der Mutterpfarrei St. Bonifatius einzuverleiben.“ Doch bereits zu dieser Zeit hatte die Kirchengemeinde den Tiefpunkt überwunden. Es entstand eine zwar kleine, aber aktive Kirchengemeinde, die insbesondere im Bereich der Kinderbetreuung bis heute sehr aktiv ist. Noch im Jahr 1999 lehnten die Kirchenvertreter daher eine Fusion mit der größeren St. Bonifatius Kirche ab. Doch bereits im Jahr 2003 befürworteten der Pfarrgemeinderat und der Verwaltungsrat von St. Aposteln eine freiwillige Fusion, um einer drohenden Zwangsfusion zu entgehen. Seit 2004 ist die ehemalige St. Apostel Gemeinde Teil der St. Bonifatius Gemeinde.<sup>94</sup>

<sup>93</sup> <http://www.maria-magdalena-gemeinde.de> besucht am 2.7.2007

<sup>94</sup> <http://www.st-aposteln-ffm.de/> besucht am 2.7.2007

#### 1.14.10.4 UF 4 Nachfrage an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe

UF 4	Nachfrage an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe
	Die Ressource Wohnungsbestand bietet als G&D den Bedarf an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe. Dazu gehören besonders Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie beispielsweise Lebensmittel, Apotheken, Ärzte, Post und Bank.
<b>Nutzungsakteure</b>	Personen und Gruppen, die o.g. Güter und Dienstleistungen anbieten  Es existierten mehrere Ladenpavillons an der Mörfelder Landstrasse. Hiervon ist einer bis heute im Besitz der NH. Nutzungsakteur hier ist ein Friseur (NW 1 Nicht wohndienliche Flächen)
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	-
<b>Betroffene Akteure</b>	-
<b>Intendierte Nutzung</b>	Deckung des Bedarfs an Gütern und Dienstleistungen
<b>Modalität</b>	Dauerhafte und zuverlässige Bedarfsdeckung (sichergestelltes Angebot)
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Missbrauch einer eventuell auftretenden Monopolstellung.
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Rivalisierende Nutzung Eine Rivalität mit der Nutzung anderer G&D der Ressource Wohnungsbestand ist nicht erkennbar. Generell ist eine Rivalität zwischen Nutzern dieses G&D und Nutzern des (G&D UF 3) möglich, sobald die beiden Akteure um Flächen im Rahmen des G&D NW 1 „Nichtwohndienliche Nutzung“ konkurrieren.  Komplementäre Nutzung NW1 nichtwohndienliche Fläche – Akteur Mieter In diesem Fall ist die Nutzung des G&D NW1 nichtwohndienliche Flächen zumindest in einem Pavillion komplementär mit der Nutzung dieses G&D UF4 Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.  W1 Wohnnutzung – Akteur Mieter Die Deckung des Bedarfs an Gütern und Dienstleistungen in der räumlichen Nähe ist, ebenso wie die Deckung des Bedarfs an institutionellen Dienstleistungen, komplementär zu W1 Wohnnutzung.
<b>Effekte</b>	Ökonomisch Die Deckung des Bedarfs an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs erhöht den Wohnwert und damit auch den finanziellen Wert der Siedlung.  Ökologisch Die Nutzung dieses G&D und damit die Deckung des Bedarfs verringert das Kraftverkehrsaufkommen und trägt damit wesentlich zur Verringerung der Schadstoffemissionen bei.

	<p>Sozial</p> <p>Die Nutzung des G&amp;D Bedarf an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe ist von hoher Bedeutung für die Wohnqualität in einem Quartier. Sie bietet den Bewohnern nicht nur die Möglichkeit zur Deckung ihres täglichen Bedarfs an lebensnotwendigen Gütern, sondern ist gleichzeitig für die sozialen Kontakte der Nachbarschaft überaus wichtig. Die Nutzungen dieses G&amp;D wie Läden, Apotheken, Ärzte, Friseure etc. bieten den Bewohnern des Quartiers den Raum für soziale Kontakte und dienen gleichzeitig als Informationsverteiler. Für das funktionieren der Nachbarschaft eines Bestands hat die Nutzung diese G&amp;D daher eine besondere Bedeutung.</p> <p>Auf den Bestand</p> <p>Sämtliche o.g. Effekte haben positive Einflüsse auf den Bestand, in dem sie helfen können die soziale Situation im Quartier zu stabilisieren. Gleichzeitig kann die Verweigerung der Nutzung dieses G&amp;D, und somit eine fehlende Deckung des Bedarfs, zu einem wesentlichen Verlust der Standortqualität führen. Damit sinken die Attraktivität und letztlich auch die Rentabilität des Bestands.</p>
<b>Regulierungen</b>	-

#### 1.14.10.5 Erläuterung

Ebenso, wie bereits in der ersten Fallstudie in Karlsruhe, wird auch hier die Bedeutung der Nutzung dieses G&D und damit die Deckung des Bedarfs der Nachfrage an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe unterschätzt. Im vorliegenden Fall existieren mehrere Ladenpavillons, welche von Anbietern von Waren für den täglichen Bedarf genutzt werden. Ob es noch andere Akteure außerhalb des Bestands der Fritz-Kissel-Siedlung gibt, welche diesen Bedarf, nutzen wurde aus Zeitgründen nicht weiter untersucht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass, außer den Anbietern in den Ladenpavillons, noch andere Anbieter, wie z.B. Supermärkte dieses G&D nutzen. In der Unternehmenspolitik der Nassauischen spielt, ebenso wie bei der Volkswohnung Karlsruhe, die Vermietung von Gewerberäumen und insbesondere von Ladengeschäften keine Rolle. Auch innerhalb des untersuchten Bestands gibt es keine Bemühungen seitens der Nassauischen Heimstätte, die Entwicklung des Angebots zu beeinflussen. Aus einem Gespräch mit Vertretern der Nassauische Heimstätte ging hervor, dass nur einmal in jüngerer Zeit beim Neubau einer Siedlung auch Ladenflächen zu Deckung des Bedarfs an Gütern und Dienstleistungen in räumlicher Nähe geplant und gebaut wurden. Hierbei wurde u.a. an eine Bäckerei und eine Metzgerei vermietet. Im Laufe der Zeit hat sich dieses Konzept jedoch als nicht tragfähig erwiesen, da es der wachsenden Konkurrenz der großen Lebensmittelketten und Discounter, insbesondere in Gegenden mit einer finanzschwachen Mieterstruktur, nicht stand hält. In der Folge hatte die NH nicht nur mit häufigen Mieterwechseln und Leerständen zu kämpfen, gleichzeitig wurde sie von den Bewohnern für das Angebot der Dienstleistungen verantwortlich gemacht. Da sich darüber hinaus leer stehende Gewerbeflächen nicht nur finanziell deutlich schlechter auf den Bestand auswirken, als das Fehlen von solchen Flächen (vergleiche hierzu die Fallstudien des katalanischen Teams), verzichtet die NH auf dieses Tätigkeitsfeld. Gleichwohl zeigt sich auch hier, dass die Bedeutung – insbesondere die sozialräumliche Bedeutung – unterschätzt wird.

**1.14.11 NM**

**Nichtmaterielle Nutzung**

**1.14.11.1 NM 1 Befriedigung allgemeiner wohnungspolitischer Bedürfnisse (Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum)**

<p>NM 1</p>	<p><b>Befriedigung allgemeiner wohnungspolitischer Bedürfnisse</b></p> <p>Dieses G&amp;D versteht den Wohnungsbestand als Instrument zur Lösung wohnungspolitischer Probleme insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.</p> <p>Mit dem Wohnungsbestand der Volkswohnung als kommunalem Unternehmen wird der soziale Versorgungsauftrag der öffentlichen Hand erfüllt.</p> <p>Die Bestände ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen tragen somit zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei, indem die öffentlichen Unternehmen als wohnungspolitisches Instrument („Organ der staatlichen Wohnungspolitik“) der jeweiligen Gebietskörperschaft die Politik des Gesetzgebers in konkrete Maßnahmen umsetzen.</p> <p>Die Kapitel zur historischen Entwicklung der Wohnungspolitik und -wirtschaft sowie die Unternehmensgeschichte fassen diese Entwicklung ohne Anspruch auf Vollständigkeit zusammen. Die historischen Zusammenhänge und Wurzeln der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und des sozialen Wohnungsbaus werden darüber hinaus in der wissenschaftlichen Literatur umfassend beleuchtet und analysiert (siehe Jenkis, Kühne-Büning, Murfeld, et al.).</p> <p>Ziel und Zweck der öffentlichen Wohnungsunternehmen der Volkswohnung ist es, die bundes- und landespolitischen Vorgaben zur Wohnungspolitik sowie die kommunalen wohnungspolitischen Vorgaben in konkrete Maßnahmen zu übersetzen, worin sich eine enge Kooperation mit den öffentlichen Akteuren begründet.</p>
<p><b>Nutzungsakteure</b></p>	<p>Gesellschafter der Nassauischen Heimstätte: Land Hessen, Stadt Frankfurt am Main, Stadt Wiesbaden, Deutsche Rentenversicherung Hessen, Frankfurter Sparkasse, Stadt Darmstadt, Stadt Rüsselsheim, Treuhandverwaltung der IG Metall GmbH, Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Stadt Langen, Stadt Kelsterbach, Wetzlarer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Stadt Pfungstadt, Stadt Oberursel/Ts, Landkreis Offenbach, Main-Taunus-Kreis, Hochtaunuskreis, Wetteraukreis, Stadt Mörfelden-Walldorf, Landkreis Limburg-Weilburg, Gemeinde Erlensee, Landkreis Groß-Gerau, Stadt Bad Homburg v.d.H., Stadt Bad Vilbel, Stadt Neu-Isenburg, Hessische Landgesellschaft mbH, Stadt Hofheim/Ts, Stadt Hadamar</p> <p>Land Hessen</p> <p>Bund</p> <p>LTH-Bank für Infrastruktur (Landestreuhandstelle)</p> <p>Diese ist eine wirtschaftlich und organisatorisch selbstständige und rechtlich unselbstständige Anstalt in der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba). Sie hat die Aufgabe, die vom Land Hessen übertragene Abwicklung staatlicher Förderprogramme (KfW-Mittel) zu realisieren.</p> <p>Nassauische Heimstätte (Wohnungsunternehmen, Bestandseigentümer)</p>

<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	<p>– – – – andere, freie Wohnungsunternehmen</p>
<b>Betroffene Akteure</b>	<p>Nassauische Heimstätte – – KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) Verbände: GdW Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., VdW südwest Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.</p>
<b>Intendierte Nutzung</b>	<p>Ausstattung des kommunalen Wohnungsunternehmens mit solider finanzieller Grundlage (Stammkapital) Kooperation mit der Nassauischen Heimstätte in Fragen der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum Schaffung von Gesetzes- und Rechtsgrundlagen zur Gewährleistung des sozialen Versorgungsauftrags; Ausgestaltung des gesetzlichen Instrumentariums hinsichtlich der Lösung wohnungspolitischen Probleme wie die Versorgung der Bevölkerung oder bedürftiger Kreise der Bevölkerung mit Wohnraum etwa durch angemessene Förderpolitik (Subventionen) über Landesbauprogramme; Schaffung von Anreizen für den Neubau des benötigten Wohnraums sowie für notwendige Werterhaltungs- bzw. Wertsteigerungsmaßnahmen im Bestand (Instandhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung) durch Vergabe; Verhinderung von Umwidmung von wohndienlichen Flächen in Zeiten der Wohnungsknappheit. wie 2., wengleich im Rahmen der Föderalismusreform etwa die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung seit 2007 vom Bund auf die Länder übertragen worden ist. Vergabe von günstigen Darlehen, Krediten oder Zuschüssen für wohnungswirtschaftliche Zwecke (Baumaßnahmen) gemäß der gültigen Gesetzeslage (Förderpolitik des Landes und Bundes). Bereitstellung von angemessenem, qualitätsvollem und soliden Wohnraum zur Deckung des Bedarfs der Wohnraumnachfrage. Vorausschauende und langfristige Planung und Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnbaubestands. Verwertung des durch die Nassauische Heimstätte erwirtschafteten Kapitals zur Bestandserhaltung (Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung) und Bestandserweiterung (Neubau) je nach entsprechenden Erfordernissen</p>
<b>Modalität</b>	<p>Sinnvolle und angemessene Administration auf Basis der gültigen Rechtslage. Gesetzgebungsverfahren wie 2. Vergabe der öffentlichen Mittel gemäß den entsprechenden Förderprogrammen</p>

	<p>Operatives Geschäft des Unternehmens: Bau und Bewirtschaftung von Wohnbauten unter Verwendung der zur Verfügung stehenden finanziellen Ressourcen.</p>
<p><b>Missbräuchliche Nutzung</b></p>	<p>Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages in einem Maße, welches die Nassauische Heimstätte in ihrer Unternehmensaktivität erheblich behindert;</p> <p>Unverhältnismäßig starke Einschränkung der Eigentums- und Nutzungsrechte der Volkswohnung durch die Kommune durch Eingriffe beispielsweise bei den Belegungsrechten; Forderung unverhältnismäßig hoher finanzieller Ausschüttungen an die Gesellschafter (Dividende auf Stammkapital, Bilanzgewinn), welche die Investitionsmöglichkeiten des Unternehmens einschränken; Verkauf des Unternehmens an privatwirtschaftliche Investoren.</p> <p>Eine verfehlte oder vorsätzlich falsche Politik im Sinne einer verfehlten Förderung seitens der verschiedenen öffentlichen Akteure; Unverhältnismäßig schlechte Bedingungen für die Bewilligung und Bereitstellung der öffentlichen Mittel, die als zu starker Eingriff in die Verfügungsrechte der Volkswohnung zu werten wären.</p> <p>wie 2.</p> <p>Unverhältnismäßig ungünstige/teure Angebote bei der Finanzierung.</p> <p>Nicht-Erfüllen des Unternehmensziels bzw. –zwecks, beispielsweise durch Fokussierung auf den Bau luxuriöser Wohnungen für die finanzstarken Kreise der Bevölkerung und Vernachlässigung der bedürftigen Kreise der Bevölkerung (ausbleibendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum).</p>
<p><b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b></p>	<p>Rivalisierende Nutzungen</p> <p>–</p> <p>mit Wohnungsunternehmen G&amp;D PF 1 Kapitalverwertung, G&amp;D NM 1 wohnungspolitische Bedürfnisse, Mieter G&amp;D W 1 Wohnnutzung: Die für den sozialen Wohnungsbau festgeschriebenen Obergrenzen etwa für Wohnungsgröße oder Mietzins schränken insbesondere das Wohnungsunternehmen ein. Die Mieter werden hiervon indes teilweise ebenso betroffen (Größe des zu nutzenden Wohnraums).</p> <p>Wohnungsunternehmen G&amp;D PF 1 Kapitalverwertung, G&amp;D NM 1 wohnungspolitische Bedürfnisse: Bei geförderten Wohnungen hat die Gemeinde ein Belegungsrecht und schränkt damit das Verfügungsrecht des Wohnungsunternehmens ein. Analog kann das Wohnungsunternehmen auf die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördergeldern verzichten und somit darauf verzichten, die Wohnung an Sozialschwache zu vermieten.</p> <p>–</p> <p>–</p> <p>mit anderen potentiellen Vermietern (Bestandseigentümer) G&amp;D PF 1 Kapitalverwertung: Bedingt durch den großen Wohnbaubestand der Nassauischen Heimstätte hat ihre Bewirtschaftung sowohl direkten als auch indirekten Einfluss auf andere Eigentümer. Direkt kann die Geschäftspolitik des Unternehmens beispielsweise die Mietpreise der Wohnungen innerhalb eines bestimmten Quartiers oder sogar der Stadt (im Fall eines Mietspiegels, als Vergleichsmiete) beeinflussen und</p>

	<p>sich somit die Kapitalverwertungsmöglichkeiten anderer Vermieter auswirken. Ein indirekter Einfluss kann zum Beispiel über das Auswahlverfahren der Mieter entstehen, der andere Vermieter veranlasst, bestimmte Personengruppen als Mieter zu akzeptieren oder diese auszuschließen.</p> <p>Komplementäre Nutzungen Grundsätzlich arbeiten die öffentlichen Akteure und die öffentlichen Wohnungsunternehmen eng zusammen. mit Mietern G&amp;D W 1 Wohnnutzung: Öffentlich geförderter Wohnungsbau ermöglicht insbesondere sozial- und finanzschwachen Personenkreisen erst den Zugang zum Wohnungsmarkt.</p> <p>mit potentiellen Mietern, Gesellschaft G&amp;D NM 2 Befriedigung nicht-wohnungspolitischer Bedürfnisse: Die Vergabe von öffentlicher finanzieller Mittel in Form günstiger Konditionen für Darlehen oder von Zuschüssen ermöglicht und unterstützt die Versorgung der Bevölkerung, in jüngerer Zeit insbesondere sozial- und finanzschwache, bedürftiger Haushalte mit Wohnraum.</p> <p>Öffentliche Akteure anderer gebietskörperschaftlicher Ebenen G&amp;D NM 1 Befriedigung wohnungspolitischer Bedürfnisse: Bestimmte Fördermittel insbesondere des Bundes oder des Landes setzen Komplementärmittel der Kommune voraus.</p> <p>Akteure, die an Planung, Konstruktion und Ausführung von Baumaßnahmenbeteiligt sind G&amp;D PF 3 Arbeitsverwertung, G&amp;D ME 2 Materialabnahme und –senke: Konkrete Baumaßnahmen als Folge öffentlicher Fördermittel geben Architekten, Bauunternehmern, Handwerkern etc. die Möglichkeit Aufträge zu erhalten und dadurch ihrem Geschäft nachzugehen.</p> <p>Nassauische Heimstätte G&amp;D PF 1 Kapitalverwertung: Die Möglichkeit der Volkswohnung, öffentliche Fördermittel in Form von günstigen Darlehen oder Zuschüssen in Anspruch nehmen zu können, ermöglicht den Neubau für Bedürftige und damit die Erfüllung des Unternehmensziels. wie 1. wie 1.</p>
<b>Effekte</b>	<p>Auf den Bestand Die mittel- bis langfristige Bewirtschaftungsstrategie ohne spekulative Absichten von öffentlichen Wohnungsunternehmen, wie der Nassauischen Heimstätte, garantieren dem von ihnen bewirtschafteten Gebäudebestand eine lange Lebensdauer und eine kontinuierliche Entwicklung. Die Subventionen der öffentlichen Hand in den Mietwohnungsbau, gerade in den 1950er Jahren, lassen solide Bestände entstehen, die trotz zum Teil langjährig ausbleibenden Werterhaltungsmaßnahmen in bewohnbarem Zustand bleiben, auch nach sechs Jahrzehnten der</p>

dauerhaften Nutzung. Umfassende Werterhaltungsmaßnahmen im Rahmen von Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung erhöhen indes die Gebrauchsfähigkeit und die Lebenserwartung der Bestände.

#### Sozial

Für die (ökonomische) Situation der Mieter bedeutet die langfristig orientierte (unspekulative) Bewirtschaftungsperspektive der Nassauischen Heimstätte Sicherheit in Hinblick auf die eigene Mietsituation einschließlich des qualitativen Zustands des Bestands und der Mietentwicklung, obgleich hierbei der Einfluss externer Faktoren (insbesondere die Entwicklung der Nebenkosten, vgl. G&D ME 1 Energieverwertung) beträchtlich sein kann.

Soziale Stabilität in Quartieren kann durch gezielte Förderung im Sinne einer aktiven und sorgfältigen Belegungspolitik insbesondere für sozial- und finanzschwache Personen und Haushalte, die am freien Markt keinen Zugang zu angemessenem Wohnraum finden, erreicht werden. Subventionen bzw. starre Belegungsbindungen können indes auch negative Folgen haben, so z.B. einseitige Belegungsstrukturen, die sich zu überforderten Nachbarschaften entwickeln können. Flexibilität bei der Belegungspolitik (mittelbare Belegung, s.u.) und die langjährigen Erfahrungen der Wohnungsunternehmen bei der Bewirtschaftung der Bestände können in diesem Zusammenhang diesen negativen Effekten entgegen wirken.

#### Ökonomisch

Die öffentliche finanzielle Förderung (insbesondere die Objektförderung = sozialer Wohnungsbau) als direkte Investitionen in den Wohnungsmarkt kann ausbleibende private Investitionen verursachen oder diese beträchtlich mindern (Stichwort: Wettbewerbsverzerrungen auf dem Wohnungsmarkt).

Der staatliche Eingriff im Rahmen der Wohnraumförderung hat Einfluss auf den Arbeitsmarkt im Besonderen auf die an der Planung (Architekten, Ingenieure etc.) sowie an der Konstruktion und Ausführung (Bauunternehmen, Handwerker etc.) Beteiligten durch Vergabe die von Aufträgen.

#### Ökologisch

Grundsätzlich bedeutet jede Baumaßnahme (Neubau, Renovation etc.) einen negativen ökologischen Effekt, ob durch Versiegelung von Oberflächen, Energieverbrauch, Störung des ökologischen Gleichgewichts, Gebrauch nicht-erneuerbarer, fossiler oder toxikologischer Stoffe, Umweltverschmutzung, Lärm etc. Eine Reduktion dieser Einflüsse ist demnach wünschenswert und wird mittels verschiedener Maßnahmen versucht. Hierzu zählen u.a. Energieeffizienz (BHKW), Energieeinsparung (Gebäudedämmung, kompakte Bauformen, Baukonstruktion), Nutzung erneuerbarer Energien, Verwendung „gesunder“ Baustoffe, Fokussierung auf Verdichtung im Bestand sowie die Erschließung benachbarter Gebiet zur Vermeidung überflüssiger Infrastruktur und nachfolgender Effekte (Wege...).

<p><b>Regulierungen</b></p>	<p>Bund  Wohnraumförderung (siehe Anhang Fokusgebiete: Das wohnungspolitische Instrumentarium) bis 2001  Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG), sozialer Wohnungsbau, öffentliche Förderung  Im sozialen Wohnungsbau: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG)  WoBindG §8 – Miethöhe hier Kostenmiete: Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). Die Kostenmiete ist nach den §§ 8a und 8b zu ermitteln.  WoBindG §4, I: Wer ist berechtigt in geförderten Wohnungen zu wohnen? (Stichwort: Wohnberechtigungsschein)  Ab 2002  Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), soziale Wohnraumförderung  Wohnraumförderungsbestimmungen 2002  Ab 2007  Übertragung der Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur sozialen Wohnraumförderung an die Bundesländer  Steuervergünstigungen  Abschreibungen (Zusatzabschreibung, degressive Abschreibung)  Steuerbefreiungen (partiell oder vollständig)</p> <p>Land Hessen  Landeswohnraumförderungsprogramme des Landes Hessen  Politische Kontrolle und Steuerungsmöglichkeit auf den Wohnungsmarkt, dessen Rahmenbedingungen und die Stadtplanungspolitik</p> <p>Stadt Frankfurt  Gesellschaftsvertrag der Nassauischen Heimstätte  Im privatrechtlichen Gesellschaftsvertrag (GV) zwischen den Gesellschaftern der Nassauischen Heimstätte sind neben den Rechten und Pflichten der Gesellschafter der Zweck und Gegenstand der Gesellschaft formuliert. Über den GV definieren die Gesellschafter somit die Richtung der Unternehmenspolitik.  Geförderte Wohnungen: Belegungsbindungen, mittelbare Belegung  Nicht (mehr) geförderte Wohnungen: „Frankfurter Vertrag“ zwischen der Stadt Frankfurt und den in Frankfurt agierenden Wohnungsunternehmen<sup>95</sup>.</p>
-----------------------------	--

### 1.14.11.2 Erläuterung

Allgemeiner Teil siehe in der Analyse der Güter und Dienstleistungen der Fallstudie Rintheimer Feld des Kooperationspartners Volkswohnung.

<sup>95</sup> Der sog. „Frankfurter Vertrag“ regelt ein besonderes Kooperationsmodell zwischen der Kommune und den in Frankfurt agierenden Wohnungsunternehmen. Die Wohnungsunternehmen räumen gemäß §1 Gegenstand des Vertrages der kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle im städtischen Amt für Wohnungswesen das Recht ein, Mieter für freie, nicht (mehr) geförderte Wohnungen vorzuschlagen. Hierdurch ergänzt das Vertragswerk das für geförderte Wohnungen gültige Instrumentarium der kommunalen Belegungs- bzw. Benennungsrechte. Im „Frankfurter Vertrag“ sind, in §2 Verfahrensgrundsätze, Bedingungen und Quoten festgeschrieben, etwa Quotenregelungen im Sinne einer sozialverträglichen Belegung für den Anteil von Ausländern, Beziehen von Sozialhilfe, etc..

### 1.14.12 Nassauische Heimstätte

Die Nassauische Heimstätte (NH), mit dem Land Hessen und der Stadt Frankfurt als größten Gesellschaftern, arbeitet im öffentlichen Auftrag in enger Kooperation mit den öffentlichen Akteuren, was sich in der Tatsache manifestiert, dass die Nassauische Heimstätte Vertragspartner im sog. Frankfurter Vertrag ist, welcher als bundesweit vorbildliches Modell für die Kooperation zwischen Kommune und Wohnungsunternehmen gilt<sup>96</sup>.

Die NH, als „Organ der staatlichen Wohnungspolitik“, fungiert seit ihrer Gründung als Instrument der öffentlichen Hand zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Unternehmensziel und Unternehmenszweck sind im Gesellschaftsvertrag und den Unternehmensleitlinien (intern) festgeschrieben.

Innerhalb der Gesellschafterstruktur ergeben sich bei der NH Wechsel. So übernimmt etwa das Land die 6,99 Prozent Bundesanteile im Jahr 2003 und wird erstmalig Mehrheitsanteilseigner, wodurch die Rolle des Landes gestärkt wird.

Mit dem Verkauf der landeseigenen Wohnstadt Kassel und deren Fusion mit der NH, durch Anteilsübernahme im Jahr 2005, erlöst das Land Hessen einen Millionenbetrag und behält weiterhin den Einfluss auf die Unternehmenspolitik des nunmehr gewachsenen Wohnungsunternehmens über die Anteile an der NH.

In der Zeit der Projektbearbeitung ist der Verkauf der Landesanteile an der NH mehrfach in der öffentlichen Diskussion, wenngleich es ob der hohen Sensibilität des Themas und der schwierigen Situation, insbesondere am Frankfurter Wohnungsmarkt, nicht zu einer Privatisierung kommt.

### 1.14.13 Fallstudie Fritz-Kissel-Siedlung

Die NH verfolgt in Bezug auf die Reinigung von Treppenhäusern (NW 3) eine andere Strategie als die Kollegen aus Karlsruhe, indem sie diese Räume professionell mittels Dritter reinigen lässt, um möglichen Konflikten innerhalb der Hausgemeinschaft vorzubeugen. Die Kosten für diese Dienste werden über die Nebenkosten an die Mieter weitergegeben, sodass sich deren Bruttomietzins erhöht, jedoch das Konfliktpotential gesenkt wird. Nach Angaben der NH<sup>97</sup> zahle sich für diesen Bestand die verfolgte Strategie aus, während in anderen Beständen ebenso wie im Rintheimer Feld in Karlsruhe verfahren wird, da die Begrenzung der Miethöhe für die entsprechenden Haushalte elementar ist

#### 1.14.13.2 NM 2 Befriedigung spezieller nichtwohnungspolitischer Bedürfnisse

NM 2	Befriedigung nicht-wohnungspolitischer Bedürfnisse
	<p>Dieses G&amp;D versteht den Wohnungsbestand als Instrument zur Deckung nicht-wohnungspolitischer zumeist sozialer Bedürfnisse.</p> <p>In Abgrenzung zur Nutzung des Wohnbaubestands im Rahmen des G&amp;D NM 1, im Rahmen dessen der Bestand den Zweck erfüllt, die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, wird unter der Nutzung des G&amp;D NM 2 die Möglichkeit verstanden, seitens der öffentlichen Hand Probleme anderer Politikfeldern, wie allgemein der Sozial- oder der Ausländer-, Integrations-, Arbeitsmarkt-, Städtebau- oder Stadtplanungspolitik zu lösen.</p>

<sup>96</sup> Hintzsche, Burkhard (Deutscher Städtetag): Einführung zum Expertengespräch. Demographischer Wandel. Determinanten für die Wohnungsversorgung in Frankfurt und Ansätze ihrer Bearbeitung. Frankfurt am 04.03.98

<sup>97</sup> Telefoninterview Hr. Albersmeier (NH), 04.05.2007

	Als strategisches Instrument der öffentlichen Hand nutzt die Nassauische Heimstätte ihre Investitionskraft zur Förderung von Stadtentwicklung, Wirtschaft und Arbeit neben dem eigentlichen Unternehmenszweck, Wohnraum zu schaffen.
<b>Nutzungsakteure</b>	Öffentliche Hand auf den verschiedenen gebietskörperschaftlichen Ebenen (Bund; Land: Hessen; Kommunen: Stadt Frankfurt etc.)
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	–
<b>Betroffene Akteure</b>	Verbände: GdW Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; VdW südwest Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.; Institutionen, die sich der sozialen Arbeit widmen; Nassauische Heimstätte (Bestandseigentümer); andere Bestandseigentümer in der Nachbarschaft zum Bestand der Volkswohnung.
<b>Intendierte Nutzung</b>	<p>Die Stadt Frankfurt kann im Rahmen einer aktiven Wohnungs- und Belegungspolitik nicht nur die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherstellen, sondern auch versuchen, ausgewogene Sozialstrukturen der Bewohnerschaft in den Stadtquartieren (Fritz-Kissel-Siedlung) zu erreichen, um einer möglichen kulturellen, ethnischen oder einkommensbezogenen Homogenität entgegen zu wirken.</p> <p>Mittels der Bestände der öffentlichen Wohnungsunternehmen kann dadurch in Abstimmung mit der Kommune eine sinnvolle Integrationspolitik begleitet und umgesetzt werden. Im Zuge arbeitsmarktpolitischer Maßnahmen (Stichwort Hartz IV), welche u.a. die Miethöhe und die Größe des zulässigen Wohnraums beschränken, kann der Wohnbaubestand der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (Nassauische Heimstätte) diesen preisgünstigen Wohnraum bereitstellen. Der Wohnungsbau als Auftraggeber der Bauwirtschaft liefert einen Beitrag zur Ankurbelung der wirtschaftlichen Entwicklung. Mit dem Wohnungsbestand als Instrument zur Bildung gesellschaftlicher Gruppen im Sinne von Familien, Wohngemeinschaften etc. hat die öffentliche Hand die Möglichkeit, mittelbar (über ihre Wohnungsunternehmen) bestimmte gesellschaftliche Gruppen zu fördern.</p>
<b>Modalität</b>	Gesetz- und Rechtsgrundlage der entsprechenden Gebietskörperschaft (Bund; Hessen: Landesgesetze; Stadt Frankfurt: Stadtrecht, Gesellschaftsvertrag, Frankfurter Vertrag)
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	<p>Außerachtlassen der wohnungswirtschaftlichen Notwendigkeiten aufgrund einer zu starken Fokussierung auf sozialpolitische Belange, insofern als dass die Unternehmensaktivität der Volkswohnung zu stark eingeschränkt wird. Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages derart, dass es die Nassauische Heimstätte in ihrer Unternehmensaktivität erheblich behindert.</p> <p>Schaffung einseitiger Belegungsstrukturen durch Auswirkung sozialpolitischer oder arbeitsmarktpolitischer Instrumente (Stichwort:</p>

	<p>Unterkunftskosten bei Arbeitslosengeld II-Beziehern) Versuch mit Hilfe des Wohnungsbestands der Volkswohnung sozialpolitische Probleme.</p> <p>Ausgrenzung bestimmter gesellschaftlicher Gruppen (Singles, Ausländer etc.)</p>
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	<p>Rivalisierende Nutzungen Eine auf die Erwirtschaftung von kurzfristig hohen Renditen ausgerichtete Geschäftspolitik der Bestandseigentümer, im Falle opportunistisch orientierter Investoren aber auch Kommunen ohne haushaltspolitischen Handlungsspielraum als Gesellschafter der Wohnungsunternehmen, kann die Nutzung des G&amp;D NM 2 der Ressource entgegenstehen. Bei der Nassauischen Heimstätte ist dies nicht festzustellen.</p> <p>Komplementäre Nutzungen Grundsätzlich arbeiten die öffentlichen Akteure und die öffentlichen Wohnungsunternehmen eng zusammen.</p> <p>G&amp;D NM 1 Befriedigung allgemeiner wohnungspolitischer Bedürfnisse</p> <p>Prinzipiell ergänzen sich die Nutzungen der G&amp;D NM 1 und 2 durch die öffentlichen Akteure häufig, wodurch die Nutzung des Wohnungsbestands die Befriedigung allgemeiner wohnungspolitischer sowie darüber hinaus nicht-wohnungspolitischer Bedürfnisse erlaubt. Allein durch den Aufbau der Ressource wird einerseits der Wohnungsnot begegnet (G&amp;D NM 1) und des Weiteren beispielsweise die Integration der Flüchtlinge und Zuwanderer in Gesellschaft (G&amp;D NM 2) versucht sowie die Bauwirtschaft angeregt. Heutzutage stellt sich heraus, dass in zahlreichen Städten die Versorgung der Bevölkerung insbesondere der Personengruppen fremder kultureller oder ethnischer Herkunft (Migrationshintergrund) insbesondere im sozialen Wohnungsbau in Folge sozialer Segregation zu einseitigen Bewohnerstrukturen führen, die sich zu „überforderten Nachbarschaften“ entwickeln können. Entscheidend hierbei ist, dass der Wohnbaubestand der Nassauischen Heimstätte, ebenso wie der anderer öffentlicher Partner der Wohnungswirtschaft auch, einen wichtigen Beitrag leisten kann, den Herausforderungen in der Stadtentwicklungs-, Städtebau- und prinzipiell der Sozialpolitik zu begegnen, wenngleich nur im Rahmen einer ganzheitlichen, aufeinander abgestimmten Politik mit diversen komplementären Instrumenten. Grundlegend hierfür ist die Handlungsfähigkeit der Bestandseigentümer und die enge Kooperation mit den öffentlichen (lokalen, regionalen) Akteuren.</p>
<b>Effekte</b>	<p>Sozial Für die (ökonomische) Situation der Mieter bedeutet die langfristig orientierte (unspekulative) Bewirtschaftungsperspektive der Nassauischen Heimstätte Sicherheit in Hinblick auf die eigene Mietsituation inkl. des qualitativen Zustands des Bestands und der Mietentwicklung, obgleich hierbei der Einfluss externer Faktoren</p>

	<p>(insbesondere die Entwicklung der Nebenkosten, vgl. G&amp;D ME 1 Energieverwertung) beträchtlich sein kann.</p> <p>Soziale Stabilität in Quartieren kann durch gezielte Förderung im Sinne einer aktiven und sorgfältigen Belegungspolitik im Rahmen einer öffentlichen Wohnraumversorgung insbesondere für sozial- und finanzschwache Personen und Haushalte, die am freien Markt keinen Zugang zu angemessenem Wohnraum finden, erreicht werden.</p> <p>Eine sorgfältige Belegungspolitik der Wohnungen kann Segregationstendenzen in den Beständen verhindern oder zumindest bremsen und eine gesunde Bewohnerstruktur herzustellen versuchen, um damit soziale Stabilität in den Quartieren zu erreichen. Hierzu zählt auch die Integration „problematischer“ Bevölkerungskreise in „gesunde“ Nachbarschaften. Die geförderten Wohnungen können als „Starterpaket“ gerade für Junge und sozial Schwächere fungieren. Eine homogene Belegung kann hingegen die Entmischung verschiedener Bevölkerungskreise, sei es nach kultureller, ethnischer oder sozialer Herkunft vorantreiben, mit der Folge möglicher „überforderter Nachbarschaften“<sup>98</sup>. Die öffentliche Hand als Nutzerakteur dieses G&amp;D hat, neben dem Bestandseigentümer als Bewirtschafter, durch Ausgestaltung seiner kommunalen Politik Sorge zu tragen, dass der öffentliche Wohnungsbestand kein Ort der Ausgrenzung wird.</p>
<p><b>Regulierungen</b></p>	<p>Bund (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):  Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG)  Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)<sup>99</sup>  Sozialgesetzbuch, Zweites Buch - Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) als gesetzliche Grundlage für das ALG II (Hartz IV), seit 01.01.2005</p> <p>Stadt Frankfurt:  Frankfurter Vertrag (zwischen der Stadt und Wohnungsunternehmen)</p>

### 1.14.13.3 Erläuterung

Allgemeiner Teil siehe in der Analyse der Güter und Dienstleistungen der Fallstudie Rintheimer Feld des Kooperationspartners Volkswohnung.

Im Rahmen der Analyse der Nutzung des G&D NM 2 Befriedigung nichtwohnungspolitischer Bedürfnisse muss, wie schon im Rahmen des G&D NM 1, auf den sog. Frankfurter Vertrag verwiesen werden. Mit dem Ziel einer sozialverträglichen Wohnraumbelegung durch eine gezielte Wohnungsvermittlung des nicht oder nicht mehr geförderten Wohnungsbestandes, räumt der Bestandseigentümer der kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle hiermit ein, Vorschlagsrecht von Personen für eine neu gebaute oder frei gewordene Wohnung ein. Das

<sup>98</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.): Überforderte Nachbarschaften und die Zukunft der Stadt. GdW-Kongress mit Bundespräsident Roman Herzog. 6. Mai 1999 Berlin. Berlin 1999

GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.): Überforderte Nachbarschaften. Zwei sozialwissenschaftliche Studien über Wohnquartiere in den alten und den neuen Bundesländern. Berlin 1998

<sup>99</sup> Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) – umgangssprachlich auch Antidiskriminierungsgesetz genannt – ist ein deutsches Bundesgesetz, das ungerechtfertigte Benachteiligungen aus Gründen der Rasse, der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion, der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität verhindern und beseitigen soll. Zur Verwirklichung dieses Ziels erhalten die durch das Gesetz geschützten Personen Rechtsansprüche gegen Arbeitgeber und Private, wenn diese ihnen gegenüber gegen die gesetzlichen Diskriminierungsverbote verstoßen. Der Anwendungsbereich des Gesetzes bezieht sich u.a. auch auf den Zugang zu und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich von Wohnraum (Quelle: Wikipedia, <http://de.wikipedia.org/wiki/Antidiskriminierungsgesetz>, aufgesucht am 16.08.07; juris, <http://www.gesetze-im-internet.de/agg/>, aufgesucht am 16.08.07))

vertragliche Instrument, welches nicht obligatorisch ist, hat neben dem Ziel der Versorgung bestimmter Gruppen der Bevölkerung, welche sich bei Vermittlungsstelle bei entsprechenden Voraussetzungen als Wohnungssuchende registrieren lassen können, das soziale Gefüge der Stadt derart zu gestalten, dass möglichst keine Quartiere mit einseitigen Belegungsstrukturen entstehen, welche sich zu überforderten Nachbarschaften entwickeln könnten.

Obwohl die NH bei der Belegung ihrer nicht gebundenen Wohnungen frei wäre, kooperiert sie zugunsten sozial stabiler Quartiere und zur zügigen Versorgung nachfragender Personen/Haushalte mit der Kommune, indem sie ihr bei der Belegung ihrer Wohnungen ein Vorschlagsrecht einräumt.

#### 1.14.14 NM 3 Prägung eines charakteristischen Landschaftsbildes (heimatgeschichtliche Bedeutung), Urbanität

NM 3	Prägung des Landschaftsbildes (heimatgeschichtliche Bedeutung), Urbanität
	Die Art und Qualität der gebauten Umwelt hat erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild und dessen Rezeption und Wirkung. Im Rahmen der Nutzung des G&D NM 3 wird der Blick von außen auf den Bestand analysiert. Stadtquartiere, wie die Fritz-Kissel-Siedlung in Karlsruhe, prägen ganze Stadtteile durch einen erheblichen quantitativen baulichen Eingriff in die räumliche Situation, wodurch der städtebaulichen und architektonischen Qualität der Bestände eine besondere Bedeutung zukommt.
<b>Nutzungsakteure</b>	Stadt Frankfurt: Stadtplanungsamt, Ordnungsamt Land Hessen Bund Nassauische Heimstätte (Bestandseigentümer) Denkmalschutzbehörde, Vereine (mit Zielen und Inhalten, die die Prägung des Landschafts- bzw. Stadtbildes betreffen)
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	Nicht öffentliche Akteure (als Nicht-Berechtigte verbindliche Regulierungen festzulegen) wie 1. wie 1. jegliche Akteure abseits des Bestandseigentümers, sofern ein baulicher oder sonstiger gestalterischer Eingriff nicht explizit gestattet ist (etwa im Fall von Mietern) –
<b>Betroffene Akteure</b>	Nassauische Heimstätte (Bestandeigentümer) Stadt Frankfurt, Nassauische Heimstätte Land Hessen, Stadt Frankfurt, Nassauische Heimstätte Mieter, Öffentlichkeit (Gesellschaft) Öffentliche Akteure, Bestandseigentümer
<b>Intendierte Nutzung</b>	Sinnvolle – lokal bzw. regional angepasst auf die besondere Situation – Vorgaben für die bauliche Gestaltung der Stadt/Landschaft durch gebaute Umwelt Ausgestaltung angemessener Vorgaben gemäß der föderal geregelten Zuständigkeiten Rahmengesetzgebung gemäß der Zuständigkeit des Bundes (Raumordnung) Planung und Durchführung der baulichen Maßnahmen innerhalb des

	<p>regulativen Rahmens Kontrolle der Einhaltung besonderer Schutzvorschriften</p>
<b>Modalität</b>	<p>Verbindliche und dauerhafte Planungs- und Rechtsgrundlage wie 1. wie 1. Legale und angemessene bauliche Eingriffe in die Umwelt gemäß gültiger Gesetzes- bzw. Rechtslage</p>
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	<p>Planungs- und Bebauungsvorgaben, die einseitig auf die bestmögliche finanzielle Verwertung des Bodens aus Renditeüberlegungen zielt und die Charakteristika und Geschichte des Ortes nicht reflektiert</p>
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	<p>Rivalisierende Nutzungen Bestandseigentümer G&amp;D PF 1 Kapitalverwertung Auch wenn der planungsrechtliche Rahmen, innerhalb dessen der Bestandseigentümer seine Bauvorhaben plant und baut, seine Möglichkeiten eingrenzt, kann in der Fallstudie keine Rivalität der Nutzungen der G&amp;D NM 3 und PF 1 festgestellt werden.</p> <p>Banken, opportunistische Anleger G&amp;D PF 1 Kapitalverwertung Tendenziell können allerdings Kapitalverwertungsinteressen insbesondere von Akteuren mit kurzfristigeren und höheren Renditeerwartungen im Widerspruch zu planungsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die Bodenverwertung stehen.</p> <p>Komplementäre Nutzungen Die planungs- und baurechtlichen Vorgaben für die Gestaltung der Landschaft und somit der Prägung des Stadt- bzw. Landschaftsbildes können die Nutzung des G&amp;D NM 1 unterstützen.</p>
<b>Effekte</b>	<p>Kulturell Insbesondere für die kulturelle Komponente der Nachhaltigkeit ist die Nutzung dieses G&amp;D bedeutend. Das bau- und planungsrechtliche Instrumentarium hat auf die Gestaltung des Stadtbildes erheblichen Einfluss, in Bezug auf eine nachhaltige Entwicklung kann sich dieser Einfluss positiv, aber auch negativ auswirken. Negative Effekte im Sinne einer oftmals weitreichenden Zerstörung vorhandener Substanz in den 1960er Jahren aber auch den darauf folgenden Jahrzehnten werden gerade durch ein entsprechendes Planungsrecht gerade auf kommunaler Ebene verstärkt. Die Wohnungsbestände der gemeinnützigen zumeist öffentlichen Wohnungsunternehmen werden, allein aufgrund der Gesellschafterstruktur in enger Abstimmung mit den städtischen Behörden innerhalb des regulativen Rahmens geplant und gebaut. Positive Beispiele insbesondere der 1950er Jahre sind in diesem Zusammenhang ebenso vorhanden wie auch negative, viele Großsiedlungen der 1970er Jahre etwa.</p> <p>Ökologisch Die planungs- und baurechtlichen Vorgaben für die Gestaltung der Landschaft und die damit einhergehende Prägung des Stadt- bzw. Landschaftsbildes kann bei sinnvoller Ausgestaltung eine ökologisch nachhaltige Entwicklung fördern. Die Möglichkeit der Nutzung dieses G&amp;D seitens der öffentlichen</p>

	Akteure ist für den Umgang der planenden und bauenden Akteure mit der Umwelt, durch die Versiegelung und Bebauung von Flächen, entscheidend. Eine restriktive Ausweisung von Bauland, eine Fokussierung auf Verdichtungsmaßnahmen in bereits bestehenden Siedlungsräumen oder auch ein bestimmter Ausschluss von baulichen Nutzungen kann im Sinne einer (ökologisch) nachhaltigen Politik und Strategie förderlich sein.
<b>Regulierungen</b>	<p>Bund Baugesetzbuch (BauGB)<sup>100</sup> Bauleitplanung<sup>101</sup> Bauordnungen<sup>102</sup></p> <p>Land Hessen Hessische Bauordnung (HBO)<sup>103</sup></p> <p>Stadt Frankfurt Stadtrecht (Gemeindesatzung): z.B. I. Satzungen und Rechtsverordnungen: Abschnitt 6: Bauwesen, Grünflächen, Stadtentwässerung II. Anhang: Verwaltungsvorschriften: Abschnitt 6: Bauwesen, Grünflächen, Stadtentwässerung</p>

#### 1.14.14.1 Erläuterung

Allgemeiner Teil siehe in der Analyse der Güter und Dienstleistungen der Fallstudie Rintheimer Feld des Kooperationspartners Volkswohnung.

<sup>100</sup> Das deutsche Baugesetzbuch (BauGB) ist das wichtigste Gesetz des Bauplanungsrechts. Seine Bestimmungen haben großen Einfluss auf Gestalt, Struktur und Entwicklung des besiedelten Raumes und die "Bewohnbarkeit" der Städte und Dörfer. Es definiert die wichtigsten stadtplanerischen Instrumente, die den Gemeinden zur Verfügung stehen. Diese Darstellung folgt der Gliederung des Baugesetzbuches in die vier Teile Allgemeines Städtebaurecht, Besonderes Städtebaurecht, Sonstige Vorschriften und Überleitungs- und Schlussvorschriften, beschränkt sich jedoch auf einen allgemeinen Überblick über Gegenstände und Instrumente des Gesetzes. (Quelle: Wikipedia. <http://de.wikipedia.org/wiki/Baugesetzbuch>, aufgesucht am 14.08.07)

<sup>101</sup> Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungsinstrumentarium zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde in Deutschland. Sie wird zweistufig in amtlichen Verfahren vollzogen, die im Baugesetzbuch (BauGB) umfassend geregelt sind. Zunächst wird in der vorbereitenden Bauleitplanung ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt (§§5–7 BauGB). In der verbindlichen Bauleitplanung werden sodann Bebauungspläne für räumliche Teilbereiche des Gemeindegebiets aufgestellt (§§8–10 BauGB). Während der Flächennutzungsplan nur behördenverbindliche Darstellungen über die Grundzüge der Bodennutzung enthält, regeln die Festsetzungen der Bebauungspläne die bauliche und sonstige Nutzung von Grund und Boden detailliert und allgemeinverbindlich. Die Bebauungspläne bestimmen somit wesentliche bauplanungsrechtliche Voraussetzungen, unter denen die Bauaufsichtsbehörden für Bauvorhaben Baugenehmigungen erteilen (sofern nicht nach Maßgabe der Bauordnungen der Länder sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren durchgeführt werden).

Für die Aufstellung der Bauleitpläne sind die Gemeinden zuständig (kommunale Selbstverwaltung). Sie unterliegen dabei der Rechtsaufsicht höherer Verwaltungsbehörden und der Normenkontrolle der Justiz.

Bei der Bauleitplanung müssen die Gemeinden Ziele der Raumordnung in Raumordnungsplänen beachten (§1 Abs. 4 BauGB, Anpassungspflicht) sowie öffentliche und private Belange berücksichtigen (§1 Abs. 7 BauGB, Abwägungspflicht). (Quelle: Wikipedia. <http://de.wikipedia.org/wiki/Bauleitplanung>, aufgesucht am 14.08.07)

<sup>102</sup> Bauordnungen sind Werte für Baurichtmaße und die daraus abgeleiteten Einzel-, Rohbau- und Ausbaumaße (DIN 4172). Alle Baustoffe und -konstruktionsarten sind nach DIN genormt. Die Normen bestimmen Qualität, Menge und Masse von Baustoffen. Sie legen Prüf- und Arbeitsvorschriften fest, stellen Sicherheitskriterien und Lieferbedingungen. Bauordnungen nach DIN bilden zugleich die Grundlage für Ansprüche auf Gewährleistung. Jedes Bundesland bestimmt in Eigenregie in der Liste der Technischen Baubestimmungen, welche DIN- und sonstigen Normen es einführt (dazu gehören die ETB-Richtlinien, die europäischen EN-Normen und evtl. als ISO-DIN die internationalen ISO-Normen). (Quelle: <http://www.architekturlexikon.de/lexikon/bauordnungen.htm>, aufgesucht am 14.08.07)

<sup>103</sup> Die Bauordnung (BauO) oder Landesbauordnung (LBO) des jeweiligen Bundeslandes ist in Deutschland wesentlicher Bestandteil des öffentlichen Baurechts. Aufgrund eines Rechtsgutachtens des Bundesverfassungsgerichtes liegt die Kompetenz für das Bauordnungsrecht bei den deutschen Bundesländern. Sie regelt als Hauptbestandteil des Bauordnungsrechts die Bedingungen, welche bei jedem Bauvorhaben zu beachten sind. Dagegen werden die Bedingungen, auf welchen Grundstücken überhaupt und in welchem Art und Ausmaß gebaut werden darf, durch das Bauplanungsrecht bestimmt. Die Anforderungen der Bauordnung beziehen auf das Grundstück, und seine Bebauung. Neben den materiellen Regelungen, regeln die Bauordnungen die Formalien des Bauordnungsrechts, wie den Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens, die Organisation der Bauaufsichtsbehörden und die Voraussetzungen für die Bauvorlageberechtigung. Die Bauordnung wird ergänzt durch zugehörige Erlasse und Durchführungsbestimmungen, sowie technische Baubestimmungen und bauaufsichtlich eingeführte Bauordnungen. (Quelle: Wikipedia. <http://de.wikipedia.org/wiki/Landesbauordnung>, aufgesucht am 14.08.07)

### 1.14.15 Fallstudie Fritz-Kissel-Siedlung

Die Fritz-Kissel-Siedlung ist eine typische und prägende Siedlung der 1950er Jahre in Frankfurt mit Zeilenbauten und Punkthäusern. Sie erfuhr lediglich Mitte der 1960er (vier Gebäude) und Anfang der 1970er Jahre (ein Gebäude) kleinere Verdichtungsmaßnahmen und wurde Ende der 1990er Jahre vollständig modernisiert. Trotz oder wegen der Modernisierung, in deren Rahmen die Punkthäuser, zur besseren Vertikalerschließung, mit vorgestellten Aufzugstürmen ausgestattet wurden, präsentiert sich die Fritz-Kissel-Siedlung auch gegenwärtig als typische Wohnsiedlung der 1950er Jahre.

Ihre positive Erscheinung und Rezeption seitens der Mieterschaft, des Unternehmens selbst und der Öffentlichkeit hat sich die Fritz-Kissel-Siedlung (FKS) über fünfzig Jahre behaupten können, so dass der Bestandseigentümer heute, in Bezug auf die FKS, von seinem „Prunkstück“<sup>104</sup> in Frankfurt spricht. Die Siedlung prägt den Stadtteil Sachsenhausen und das nähere Umfeld der Siedlung sowohl architektonisch als auch städtebaulich. Hierbei können die lange Mietdauer der Bewohner, die niedrige Fluktuation sowie die Alters- und Sozialstruktur der Mieterschaft als ein Beleg für die Zufriedenheit mit dem Bestand bewertet werden. Neben der soliden Qualität der Objekte ist hier insbesondere die innenstadtnahe Lage in Frankfurt mit einer guten verkehrstechnischen Anbindung verantwortlich. Darüber hinaus ist die FKS mit den, an der Mörfelder Landstraße gelegenen Einrichtungen für die Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs besonders für ältere und weniger mobile Mieter attraktiv.

### 1.15 NM 4 Soziale und kulturelle Komplexität

NM 4	Soziale und kulturelle Komplexität
	<p>Die Wohnungsbestände stellen als Teil der gebauten Umwelt den größten Anteil des langfristigen kulturellen und materiellen Kapitals der Gesellschaft dar. Aus ökonomischer Sicht, gemessen am gesamtwirtschaftlichen Bruttoanlagevermögen Deutschlands, beträgt ihr Anteil rund 50 Prozent<sup>105</sup>.</p> <p>Anhand der Wohnbaubestände als bauliche Artefakte, lassen sich historische Kontexte nachvollziehen sowie die Langfriststabilität der Systeme erkennen. Hierbei sind die Bestände des sozialen Wohnungsbaus bauliche Manifestationen für die gesellschaftlichen Bestrebungen der letzten etwa 150 Jahre, seit den ersten reformatorischen Bewegungen zur Linderung der Wohnungsnot und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Besondere Bedeutung hat der soziale Wohnungsbau für die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der finanz- und/oder sozialschwachen Haushalte sowie für die Entwicklung der Kommunen, im 20. Jahrhundert. Die Quartiere und Bestände der öffentlichen, oftmals kommunalen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, haben auf die Funktionsfähigkeit der Städte und die Stadttrendite maßgeblichen Einfluss.</p>

<sup>104</sup> Zitat: „Fritz-Kissel-Siedlung ist unser Prunkstück in Frankfurt“, Telefoninterview Hr. Albersmeier (NH), 04.05.2007

<sup>105</sup> Siehe Kapitel „Zur Betrachtung des Wohnungsbestands aus ressourcen-ökonomischer Sicht“

<b>Nutzungsakteure</b>	Gesellschaft
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	-
<b>Betroffene Akteure</b>	-
<b>Intendierte Nutzung</b>	<p>Das Interesse der Gesellschaft sollte sich auf die Erhaltung und Vermehrung des gesamten gesellschaftlichen Kapitals richten, welches den Gebäudebestand und als dessen Teil den Wohnungsbestand umfasst. Neben der monetären Abbildung des Wertes etwa über den Anteil des volks- und betriebswirtschaftlichen Kapitalstocks ist der Wert unter kulturellen und sozialen Gesichtspunkten kaum abzubilden.</p> <p>Die gerade durch die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erzielte Stadrendite ist hierbei kaum zu beziffern. Die soziale und kulturelle Komplexität reicht weit über die reinen Substanzwerte der Bestände hinaus.</p>
<b>Modalität</b>	-
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Zulassen der Wertminderung durch Verluste als Folge unzureichender Maßnahmen des Werterhalts oder bewusste Wertminderung durch Abriss von Gebäudesubstanz.
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Fokussierung auf rein ökonomische Belange im Sinne einer höheren Rendite der Bodenverwertung, z.B. durch Ersatz von Wohngebäuden durch gewerbliche Nutzungen (Büroobjekte)
<b>Effekte</b>	
<b>Regulierungen</b>	<p>Der gewissen Abstraktion in der Definition dieses G&amp;D geschuldet, ist die Zuordnung konkreter Regulierungen schwierig.</p> <p>Obwohl der Erhalt der sozialen und kulturellen Komplexität, im Hinblick auf das gesamtgesellschaftliche Kapital, absolut entscheidend ist, wird dieser Bereich nur in geringem Ausmaß reguliert.</p> <p>Abseits der klassischen Denkmalschutzgesetze, deren Gültigkeit sich nur auf die geringe Anzahl der Baudenkmale erstreckt, zielen wenige Schutzpolitiken auf den Erhalt der sozialen und kulturellen Komponente der Ressource.</p> <p>Hingegen erschweren kürzere Nutzungszyklen und Abschreibungszeiten (degressive Abschreibung) eine langfristige und nachhaltige Perspektive für die Ressource.</p>

### 1.15.1 Erläuterung

Allgemeiner Teil siehe in der Analyse der Güter und Dienstleistungen der Fallstudie Rintheimer Feld des Kooperationspartners Volkswohnung

Die nach Angaben der Nassauischen Heimstätte positive Bewertung der FKS und deren Umfeldes seitens der Mieterschaft lässt (auch) auf ein gesundes soziales und soziokulturelles Miteinander innerhalb einer Nachbarschaft schließen. Die Mieterstruktur der Fallstudie weist ein Verhältnis von deutschen zu nicht-deutschen Haushalten von etwa 80:20 auf, was kein Garant für ein gesundes Miteinander in der Nachbarschaft ist, jedoch Angaben des Bestandseigentümers zufolge weniger Risiko für eine Brennpunktsituation bietet, als beispielsweise ein Verhältnis von 60:40.

Die niedrige Fluktuationsrate und die Tatsache, dass von den knapp 1.000 Mietparteien nach fünfzig Jahren noch achtzig als Erstmieter in ihren Wohnungen leben, können als Indizien für

eine gesundes Mietermilieu gewertet werden. Darüber hinaus waren alle Mieter zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages in einem Beschäftigungsverhältnis.

Die Notwendigkeit mietnaher und sozialer Dienste, wie Nachbarschaftskonfliktlösung, Schuldnerberatung oder ein vom Bestandeigentümer initiiertes Sportangebot, ergibt sich nach Angaben der NH in der FKS, im Gegensatz zu anderen Teilbeständen des Unternehmens, nicht, da die FKS schlichtweg kein „Problemkind“<sup>106</sup> sei.

Die für die Wahrnehmung der FKS und den Wohnwert der Bewohner nicht unerheblichen Vandalismusschäden bleiben nach Angaben des Bestandseigentümers aus. Allerdings hinterlassen am Rand des Quartiers, an der Mörfelder Landstraße, einige Zerstörungswillige ihre Spuren, welche zeitnah von entsprechenden Handwerksbetrieben ausgebessert werden. Die NH versucht demnach, im Falle von Schäden der Bausubstanz und Beeinträchtigungen des Wohnwertes, zeitnah zu reagieren, um das Problem zu beseitigen.

### 1.15.2 NM 5 Erhaltung und Überlieferung sozialer Werte und kultureller Identität

NM 5	Erhaltung und Tradierung historischer (materieller, handwerklicher und stofflicher Qualitäten) und sozialer Werte
	<p>Wohnungsbestände dienen der Gesellschaft, als größter Anteil der gebauten Umwelt, als materielles Gedächtnis. In diesem Zusammenhang fungieren die Wohnbaubestände als primäres, historisches Dokument, anhand dessen sich Bau-, Konstruktions- und Kulturtechniken an den Gebäuden ablesen und darüber hinaus über die städtebauliche Situation der Bestände Rückschlüsse auf stadträumliche Ideen ziehen lassen.</p> <p>Dokumentation von Bauhandwerk und Baukunst Für die kulturelle und soziale Identität, also die Werte einer Gesellschaft, sind dinglich und sinnlich wahrnehmbare historische Zeugnisse von entscheidender Bedeutung, da sich hierin das kulturelle Erbe manifestiert. Baudenkmale dokumentieren traditionelles Bauhandwerk und lokale bzw. regionale Baukunst der entsprechenden Zeit. Der rechtliche Rahmen des Denkmalschutzes ist innerhalb dieses G&amp;D als Instrument zur Erhaltung und Tradierung historischer und sozialer Werte zu verstehen. Er greift indes nur bei unter Schutz gestellten Objekten, welche gemessen am deutschen Gesamtwohnbaubestand einen verschwindend geringen Anteil ausmachen.</p> <p>Der Gewährleistung der Erhaltung und Tradierung historischer Werte kommt, im Hinblick auf die kulturelle Komponente einer nachhaltigen Politik, eine besondere Bedeutung zu, wenngleich sich diese nicht in einem entsprechenden rechtlich gesetzlichen Rahmen abbildet. Regulierungen, wie Zweckentfremdungsverbote in Bezug auf Wohnbauten, zielen nicht auf die Erhaltung der baulichen Substanz um ihrer selbst willen, sondern sollen, zumeist einer Wohnungsknappheit geschuldet, verhindern, dass die Größe des vorhandenen Wohnraums reduziert wird.</p>

<sup>106</sup> Zitat: „Die Fritz-Kissel-Siedlung ist kein Problemkind“, Herr Albersmeier im Telefoninterview, 04.05.2007

<b>Nutzungsakteure</b>	Öffentliche Akteure Gesellschaft, Öffentlichkeit Administrative Stellen, Denkmalschutzbehörden (Oberste, Höhere, Untere Denkmalschutzbehörde, Landesarchiv) Wissenschaft, Forschung
<b>Ausgeschlossene Akteure</b>	-
<b>Betroffene Akteure</b>	Volkswohnung, Mieter wie 1. Volkswohnung Der Denkmalstatus schränkt den Bestandseigentümer in seinen Nutzungsrechten in Bezug auf bauliche Maßnahmen (Instandhaltung, Modernisierung) zum Teil erheblich ein. Im Rintheimer Feld steht allerdings kein Gebäude unter Denkmalschutz, so dass die Ausführungen im Folgenden zum Denkmalschutz in der Fallstudie nicht nachgewiesen werden können.
<b>Intendierte Nutzung</b>	Schaffung von Rahmenbedingungen für den Erhalt der baulichen Substanz im Rahmen einer nachhaltigen Politik (Erhalt und Bewahrung des kulturellen Erbes in Form der historischen Zeugnisse). Pflegerischer Umgang mit dem Bestand Erhalt und Überlieferung des Wissens um die materiellen und handwerklichen Qualitäten Dokumentation der baulichen Maßnahmen Erforschung historischer Substanz Bestimmung und Anwendung einer Erhaltungsstrategie
<b>Modalität</b>	– – Dokumentieren und Erforschen der architektonischen Substanz, der historischen Information des Bestands (Materialien, Bautechnik, Architektur, Konstruktion, Technik, historischer Kontext, d.h. heimatgeschichtliche, künstlerische und wissenschaftlich Gründe eines öffentlichen Interesses)
<b>Missbräuchliche Nutzung</b>	Inkaufnahme des Verfalls oder Abbruchs der ursprünglichen Bausubstanz mit der Folge des Verlustes „historischer“ materieller, handwerklicher oder stofflicher Qualitäten und der Techniken, mit denen diese geschaffen wurden. Verstoß gegen die Erhaltungspflicht (Abriss, Umbau und Erweiterung, die mit der Zerstörung der Substanz einhergeht) Unsachgemäße Nutzung, die der Substanz (Bestand) schadet Unterschutzstellung nicht schützenswerter Objekte und somit mögliche Behinderung notwendiger baulicher Entwicklungen „falsche“ Denkmalpflege – Restaurierung im Sinne der Herstellung eines vermeintlich „authentischen“ (bauzeitlichen) Zustands
<b>Rivalisierende und komplementäre Nutzungen</b>	Bestandseigentümer G&D PF 1 Kapitalverwertung, PF 2 Landverwertung Verwertung des Bestands bzw. des Bodens unter rein ökonomischen Belangen in Form einer höheren Rendite  Bestandseigentümer, Eigentümer des Unternehmens G&D PF 1 Kapitalverwertung

	Nutzung, die dem Denkmalschutz entgegensteht → ökonomische Belange
<b>Effekte</b>	Kulturell Bei Inkaufnahme des Verlustes des Bestands, aufgrund fehlender bestandserhaltender Maßnahmen und mangelnder Überlieferung des Wissens, gehen materielle, stoffliche, handwerkliche und technische Qualitäten verloren.
<b>Regulierungen</b>	Land Hessen Denkmal, Denkmalpflege, Denkmalschutz Denkmalschutzgesetz Hessen (DSchG) Erläuterungen hierzu in der Analyse der Güter und Dienstleistungen der Fallstudie Rintheimer Feld der Volkswohnung.

### 1.15.2.1 Erläuterung

Allgemeiner Teil siehe in der Analyse der Güter und Dienstleistungen der Fallstudie Rintheimer Feld des Kooperationspartners Volkswohnung (Kapitel VII.b.)

In der FKS stehen keine Objekte unter Denkmalschutz. Im Gesamtbestand der Nassauischen Heimstätte befindet sich jedoch beispielsweise (seit 1993) die, der Fritz-Kissel-Siedlung benachbarte, Heimatsiedlung, welche 1989 als Gesamtanlage, wegen ihrer künstlerischen und geschichtlichen Bedeutung, als eindrucksvolles Beispiel des experimentellen Siedlungsbaus des Neuen Frankfurt der Ära Ernst May, in die Liste der erhaltenswerten Kulturdenkmäler des Landes Hessen aufgenommen wurde.