

Inhalt

- 2 Wohnumfeldgestaltung:** Landschaftsplaner und Bauherren haben bei einem Symposium auf der Berliner bautec über die Bedeutung des Wohnumfelds diskutiert.
- 4 Brüssel:** Die Generaldirektion Unternehmen und Industrie der EU-Kommission hat eine hochrangige Arbeitsgruppe zur Förderung der Genossenschaften eingerichtet.
- 4 Energiewende:** In Essen haben Experten darüber diskutiert, wie Wohnungsunternehmen die Energieeinspar-Vorgaben wirtschaftlich umsetzen können.

Verleihung der Deutschen Bauherrenpreise Neubau 2014 – Pronold lobt ausgezeichnete Projekte

Berlin – Am 19. Februar 2014 wurden vor rund 400 Gästen im Palais am Funkturm in Berlin die Preise des Wettbewerbs zum Deutschen Bauherrenpreis 2014 in der Kategorie Neubau verliehen. Dabei wurden 10 Projekte des wichtigsten nationalen Wohnungsbauwettbewerbs mit einem Preis ausgezeichnet. 10 weitere Projekte erhielten eine Besondere Anerkennung. Bau-Staatssekretär Florian Pronold (SPD) betonte in seiner Rede zur Preisverleihung, dass die ausgezeichneten Projekte die hohe Bedeutung von Fördermaßnahmen wie der Städtebauförderung und des Programms Soziale Stadt besonders anschaulich machten.



Bau-Staatssekretär Florian Pronold, BDA-Präsident Heiner Farwick, GdW-Präsident Axel Gedaschko und der WL BANK-Vorstandsvorsitzende Frank M. Mühlbauer (v. l.) bei der Preisverleihung

Der Deutsche Bauherrenpreis wurde bisher vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung unterstützt. Diese Aufgabe hat mit den neuen Ressortzuschnitten nun das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) übernommen. In seinem Grußwort erklärte der Parlamentarische Staatssekretär im BMUB, **Florian Pronold** (SPD), der Bauherrenpreis veranschauliche in besonderer Weise, dass Städte mehr sind als nur Gebäude. Es gehe letzt-

lich um die Menschen, die darin wohnen. Pronold berichtete von einer beeindruckenden Erfahrung beim Besuch eines Mehrgenerationenhauses, das sowohl von seiner Bewohnerstruktur als auch baulich ein Projekt mit Vorbildcharakter war. Die Tatsache, dass es beim Deutschen Bauherrenpreis lediglich in die engere Auswahl kam, zeige, wie sehr die ausgezeichneten Projekte als vorbildhaft herausstechen. Pronold machte die hohe Bedeutung von staatlicher Unter-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Energie-Armut nimmt zu

Die steigenden Preise für Strom, Gas und Heizöl stellen immer mehr Bürger vor erhebliche finanzielle Probleme. Allein zwischen den Jahren 2008 und 2011 ist der Anteil derjenigen Haushalte, die mehr als ein Zehntel ihres verfügbaren Monatseinkommens für Energie aufwenden mussten, von knapp 14 Prozent auf mehr als 17 Prozent gestiegen. Das geht laut einem Bericht der *Berliner Zeitung* vom 26. Februar 2014 aus Antworten der Bundesregierung auf Fragen der Bundestagsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hervor. (wi)

Erwerbsbeteiligung älterer Menschen deutlich gestiegen

Mit 49,6 Prozent war im Jahr 2012 knapp die Hälfte der 60- bis 64-Jährigen am Arbeitsmarkt aktiv, wie das Statistische Bundesamt auf Grundlage von Ergebnissen des Mikrozensus mitteilte. Damit hat sich der Anteil im Vergleich zur Situation vor 10 Jahren fast verdoppelt. Im Jahr 2002 betrug der Anteil lediglich 25,1 Prozent. Unter Erwerbsbeteiligung werden sowohl erwerbstätige als auch erwerbslose Personen erfasst. (wi)

Mehr Bauaufträge

Im Jahr 2013 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum Jahr 2012 preisbereinigt um 1,9 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, nahm die Baunachfrage im Hochbau um 2,2 Prozent und im Tiefbau um 1,7 Prozent zu. (wi)

Fortsetzung von Seite 1

stützung wie der Wohnraum- und Städtebauförderung für die Baukultur im Wohnungsbau deutlich. Bauen und Wohnen müsse als „Heimat“ verstanden – und es müsse in den sozialen Zusammenhalt und in die baukulturelle Qualität investiert werden. Die beeindruckenden Siegerprojekte beim Bauherrenpreis veranschaulichten dies in besonderer Weise. Dafür gebühre den Auslober-Verbänden besonderer Dank.



Rund 400 Gäste verfolgten die Preisverleihung im Berliner Palais am Funkturm.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, hob die Baukosten als zentrales Bewertungskriterium des Deutschen Bauherrenpreises hervor. Angesichts überproportionaler Kostensteigerungen der letzten Jahre, die durch die Bauherren kaum beeinflussbar sind – wie Material-, Lohnkosten und Planungshonorare – seien anspruchsvolle Vorhaben ohne Förderung nicht rentierbar für den Bauherren und nicht bezahlbar für den Mieter, außer im Hochpreissegment. „Wir brauchen eine Stärkung des bezahlbaren Wohnungsbaus – und eine ganzheitliche Betrachtungsweise des Themas Wohnungsneubau“, so Gedaschko. „Insofern begrüße ich die Ankündigungen der Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks, ein ‚Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen‘ schmieden zu wollen. Denn wir brauchen die Unterstützung der Politik, wenn im Wohnungsbau ein gesellschaftlicher Mehrwert entsteht, der aus Sicht der Bauherren die Grenzen der Rentierlichkeit überschreitet“, so der GdW-Chef. Nur so könne der baukulturelle Anspruch „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ auch künftig massentauglich umgesetzt werden.

Helma Orosz, Oberbürgermeisterin der Stadt Dresden und Stellvertreterin des Präsidenten des Deutschen Städtetages (DST), führte stellvertretend für die Auslober

Bund Deutscher Architekten (BDA), Deutscher Städtetag und GdW in die Veranstaltung ein. Sie betonte, dass der Leitsatz des



Helma Orosz, Oberbürgermeisterin der Stadt Dresden und Stellvertreterin des Präsidenten des Deutschen Städtetages

Wettbewerbs „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ neben der architektonischen und technischen inzwischen auch eine gesellschaftspolitische Dimension habe. „Bürgerinnen und Bürger sowie die Akteure der Wirtschaft nehmen die gebaute Umwelt heutzutage unter Aspekten der Lebensqualität anders wahr. Die Gestaltung der öffentlichen Räume, die Sicherheit vor Ort, gute Nahversorgung und Verkehrsanbindung, die Verfügbarkeit und der weitere Ausbau von Grün- und Freizeiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, die Verfügbarkeit von qualitativ hochwertigen Wohnraums zu bezahlbaren Preisen – dies alles seien Aspekte, die zunehmend nicht nur

von den Bewohnern, sondern auch von den ansässigen Wirtschaftsunternehmen nachgefragt würden. „Schließlich setzen die Bewohner der einzelnen Stadtteile dabei höchst unterschiedliche Prioritäten.“, so Orosz. Sie lobte den offenen, kooperativen und transparenten Austausch der Arbeitsgruppe Kooperation, zu der sich BDA, GdW und DST schon vor rund 30 Jahren zusammengeschlossen haben und die den Bauherrenpreis seitdem professionell begleitet.



Fotos: Simon Schnepf

Die Moderatoren und „doppelten Doktoren“ in Aktion: Dr. Thomas Welter (BDA) und Dr. Bernd Hunger (GdW) (v. l.)

Gewohnt locker führten die Moderatoren Dr. **Bernd Hunger** (GdW) und Dr. **Thomas Welter** (BDA) durch die Veranstaltung. Die Preisträger wurden den Gästen durch Kurzfilme näher gebracht, die Sie auf www.youtube.de/gdwbundesverband sehen können. (burkschi) ■

Alle Informationen rund um die Preisverleihung gibt es auf www.gdw.de/service unter „Wettbewerbe“ → „Bauherrenpreis“

BUNDESPOLITIK

Wohnumfeldgestaltung gewinnt an Bedeutung – Landschaftsplaner und Bauherren diskutierten auf der bautec

Berlin – Das Symposium „Wohnumfeld und öffentlicher Raum in neuen Wohnquartieren“ am 20. Februar 2014 auf der Berliner Fachmesse bautec machte deutlich: Die Qualitäten des Wohnumfeldes sind für das Wohlbefinden der Bewohner und als Vermietungsargument von zentraler Bedeutung.

Wohnquartiere dürfen keine Ensembles für abgeschottete Nachbarschaften sein, sondern sollen die Städte bereichern und

zum Zusammenhalt der Gemeinwesen beitragen. Dabei spielt die nutzerfreundliche Gestaltung des Wohnumfeldes eine

ebenso große Rolle wie die Gestaltung der Übergänge zum öffentlichen Raum. Darin

Weiter auf Seite 3 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 2

stimmte die einführende Gesprächsrunde überein. **Andrea Gebhard** betonte als Präsidentin des Bundes deutscher Landschaftsarchitekten (bdla) die kommunikative Rolle der Landschaftsarchitekten, die als Fachleute zwischen den Interessen der Anwohner und Bauherren vermitteln müssen. Auf die gewachsene Komplexität der Anforderungen aus Bauherrensicht machte Dr. **Bernd Hunger** seitens des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen aufmerksam: Themen wie Verkehr, Lärminderung oder Energie stünden in engerem Zusammenhang zur klassischen Aufgabe der Freiraumgestaltung denn je. Prof. **Martin Haag** bestätigte als Bürgermeister der Stadt Freiburg, dass quartiersbezogene Erneuerungskonzepte von vornherein vom Grünraum aus angegangen werden müssen. Nur so sei in wachsenden Städten die Akzeptanz für ergänzenden Neubau innerhalb bestehender Nachbarschaften zu erreichen.

Wie innovative und übertragbare Lösungen aussehen können, zeigten die anschließend vorgestellten Beispiele. So wurde die „Wohnumfeldgestaltung am Piusplatz“ der GEWOFAG in München mit dem Sonderpreis „Wohnumfeld“ des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2014 ausgezeichnet, weil es gelungen ist, eine maßvolle Nach-

verdichtung des Quartiers mit einer sensiblen Aufwertung der Quartiershöfe zu verbinden. Das Vorhaben „Baugruppen gestalten Freiräume“ in der Zelterstraße im Prenzlauer Berg erhielt den Wohnumfeld-Sonderpreis des Deutschen Landschaftsarchitekturpreises 2013 für seine herausragende kinder- und familienfreundliche Hofgestaltung. Wie die Freiraumgestaltung dem Bauen vorangehen kann und Vermarktungschancen erhöht, zeigt das mit einer Würdigung des Deutschen Landschaftsarchitekturpreises 2013 ausgezeichnete „Centro Verde“ der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft. Die gleiche Würdigung erhielt das Vorhaben der Genossenschaft „Fortuna“, die in Berlin-Marzahn ein brachgefallenes Schulgrundstück übernommen und als Kiezpark gestaltet hat.

Wohnumfeldgestaltung muss lokal spezifisch sein. Darauf wies **Frank Bielka**, Vorstand der degewo AG, ebenso hin wie **Friedhelm Terfrüchte** von Davids-Terfrüchte und Partner Landschaftsarchitekten. Beide zeigten im Überblick Beispiele für vielfältiges wohnungswirtschaftliches und planerisches Herangehen, das der



Die Diskussionsrunde beim Symposium zur Wohnumfeldgestaltung

jeweiligen Situation angemessen ist. Dr. **Thomas Welter**, Geschäftsführer des BDA Bund Deutscher Architekten, fasste als Moderator der Tagung in seinem Schlusswort zusammen: „Die ausgewählten Projekte haben in großer Bandbreite verdeutlicht, wie das Wohnumfeld so gestaltbar ist, dass es vielfältig nutzbar, ästhetisch ansprechend und wirtschaftlich tragbar ist.“ Die Kooperation zwischen Politikern, Planern Denkmalschützern und Bauherren sei für das Finden neuer Lösungen unerlässlich. Deshalb war es kein Zufall, dass das Symposium als Gemeinschaftsveranstaltung der in der AG KOOPERATION zusammengeschlossenen Verbände – Deutscher Städtetag, GdW und BDA – mit dem bdla und dem Bundesbauministerium stattfand.

(hung) ■

Energieeffizienz auf dem Prüfstand: Die Europa-2030-Ziele für Klima und Energie

Brüssel – Die Europäische Kommission hat Ende Januar 2014 ihre Energie- und Klimaziele bis 2030 vorgestellt und eine verbindliche 40-prozentige Reduktion der Emissionen im Vergleich zu 1990 sowie ein europäisches Ziel für erneuerbare Energien von 27 Prozent am Gesamtenergieverbrauch der Europäischen Union (EU) vorgeschlagen. Das Thema Energieeffizienz soll zunächst Gegenstand einer Überprüfung im Sommer dieses Jahres sein.

Mittlerweile hat sich das Europäische Parlament abgestimmt und sich Anfang Februar auf seiner Plenarsitzung in Straßburg zu den Energie- und Klimazielen der Kommission bis 2030 geäußert: 40 Prozent weniger bei den Treibhausgasemissionen gegenüber dem Niveau von 1990, ein Ziel von mindestens 30 Prozent aus erneuerbaren Energien und ein 40-Prozent-Ziel für Energieeffizienz. Zudem nahmen die Abgeordneten die Idee eines Sektorziels für Gebäude auf. In der Abstimmung zum Energie- und Klimarahmen bis 2030 am 5. Februar 2014 unterstützte die Mehrheit des Parlaments den bereits zuvor von den Ausschüssen für Umwelt und Industrie verabschiedeten Bericht. Die Mehrheit von 341 zu 263 Abgeordneten (26 Enthaltungen) stimmte damit für ein umfangreicheres Paket, als es die Kommission vorgeschlagen hatte.

Die Mehrzahl der Europaabgeordneten ist von den Kommissionsvorschlägen enttäuscht. Kritisiert wird vor allem das Fehlen eines relevanten Energieeffizienzziels, das für die Wohnungswirtschaft von Bedeutung ist. Die Kommission stellte jedoch klar, dass eine konkrete Zielvorgabe nicht vor der anstehenden Revision der Energieeffizienzrichtlinie im Sommer 2014 gegeben werden sollte, um den Ergebnissen nicht vorzugreifen. Abgeordnete verschiedener Parteien argumentieren, dass dieses konkrete Energieeffizienzziel hilft, Energiekosten sowie die Abhängigkeit von Öl und Gas zu senken und zu Handelsbilanzgewinnen, mehr Arbeitsplätzen sowie zu einer Verbesserung in Umweltschutz und Klima führt.

Nach Ansicht der Europaabgeordneten sei es erwiesen, dass das größte Potenzial

für kosteneffiziente Energieeinsparung im Gebäudebereich liege, der aktuell 40 Prozent des EU-weiten Energiebedarfs und 36 Prozent der Emissionen ausmache. Deshalb soll die derzeitige Rate und Qualität der Gebäudesanierung wesentlich erhöht werden, so dass die EU bis 2050 durch die Ertüchtigung des Gebäudebestandes mindestens 80 Prozent des Energieverbrauchs gegenüber 2010 einspart. Somit sei ein sektorspezifisches Einsparziel für Gebäude Motor für die Transformation des Gebäudebestandes. Die meisten Hindernisse seien nicht technischer, sondern rechtlicher, administrativer und finanzieller Natur. Da der Transformationsprozess einen langen Zeitraum benötigt, seien langfristige Ziele nötig, die über Zwischenziele in 2020, 2030 und 2040 den Energiebedarf im Gebäudebestand bis 2050 nahe Null bringen sollen.

(önelschi) ■

EU-Kommission setzt hochrangige Arbeitsgruppe zur Förderung von Genossenschaften ein

Brüssel – Die Generaldirektion Unternehmen und Industrie der Europäischen Kommission hat auf Initiative des Internationalen Genossenschaftsverbands Cooperatives Europe eine hochrangige Arbeitsgruppe zur Förderung der Genossenschaften eingerichtet. An der Arbeitsgruppe nehmen neben dem italienischen Kommissar Antonio Tajani und seinen Kabinettsvertretern alle europäischen Genossenschaftsvertreter teil.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist über seinen Brüsseler Büroleiter Dr. Özgür Öner als Vizepräsident des Europäischen Verbindungsausschusses zur Koordinierung der sozialen Wohnungswirtschaft CECOD-HAS Mitglied der Arbeitsgruppe.

Auftrag der Arbeitsgruppe ist es, Strategien und Politikansätze zu entwickeln, wie Genossenschaften zu einer Stärkung der Industrie beitragen können. Zum Ende der Amtsperiode der derzeitigen Kommission am 31. Oktober 2014 wird die Arbeitsgruppe ein Strategiepapier zur Förderung der Genossenschaften als Unternehmen vorlegen.

Die Schwerpunktthemen der Arbeit für 2014 sind:

- Finanzierung und Zugang zu Finanzierung für Genossenschaften
- Unterstützung und Einbindung von Genossenschaften in Initiativen der Europäischen Union (EU)
- Bessere Vermarktung von Genossenschaften und Darstellung von guten Beispielen. Hier sind insbesondere die deutschen Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung als gutes Beispiel benannt worden, welche vor unnötigen Regelungen der europäischen und nationalen Bankenaufsicht bewahrt werden sollten.
- Ausbildung von Unternehmern und Unternehmensgründern: Ziel ist die Vermittlung von Wissen über Unternehmensgründung und Genossenschaften in Grundschulen, weiterführenden Schulen, Universitäten und in der beruflichen Ausbildung. Die Frage ist, wie dieses Ziel des

genossenschaftlichen Wirtschaftens in die nationalen Ausbildungskurricula implementiert werden kann, da die Kompetenzen im Bereich der Bildung national und in Deutschland regional angesiedelt sind.

- Übersicht über nationale Schwierigkeiten, Hürden oder Benachteiligungen, mit denen Genossenschaften konfrontiert werden.

Die hochrangige Arbeitsgruppe gibt den europäischen Genossenschaftsverbänden die Gelegenheit, künftige EU-Politiken der Generaldirektion Unternehmen und Industrie zu begleiten und auf die Besonderheiten der genossenschaftlichen Unternehmen aufmerksam zu machen. (öne/schi) ■

► **Weitere Infos finden Sie auf der Webseite von Cooperatives Europe unter coopseurope.coop**

AUS DEN VERBÄNDEN

Energiekonferenz in Essen: Mangelnde Wirtschaftlichkeit blockiert die Energiewende

Bochum – Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) und der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen haben am 13. Februar 2014 gemeinsam in Essen eine Energiekonferenz ausgerichtet. Mehr als 190 Vertreter der Wohnungswirtschaft sowie Partner aus Politik, Industrie und Wirtschaft diskutierten darüber, wie Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften die Vorstellungen der Politik zur Energieeinsparung wirtschaftlich umsetzen können. Deutlich wurde: Oft geht das schlichtweg nicht.

Im Vorfeld der Veranstaltung hatte das EBZ eine Umfrage unter den Konferenzteilnehmern durchgeführt – mit signifikanten Ergebnissen: So bezeichnen gut 90 Prozent der Befragten den Ausbau erneuerbarer Energien als unverzichtbar, über 90 Prozent wollen, dass erneuerbare Energien besser in das Handlungskonzept von Quartieren eingebunden werden. Auch dass der lokale Verbrauch der im Quartier erzeugten Energie wichtig für die Wirtschaftlichkeit der Umsetzung ist, wird von über 80 Prozent der Befragten angegeben. „Wir sind Partner der Wohnungswirtschaft und entwickeln gemeinsam individuelle, dezentrale Konzepte und Lösungen zur Stromerzeugung und -nutzung“, sagte Dr. **Arndt Neuhaus**, Vorstandsvorsitzender der RWE Deutschland AG. „Wir können mit der Wohnungswirtschaft unser Know-how bei der dezentra-



Prof. Dr. Viktor Grinewitschus (EBZ), Dr. Arndt Neuhaus (RWE), Hans-Lothar Schäfer (Techem), Dr. Franz-Georg Rips (Mieterbund), Rainer Deppe (Mdl, CDU), Alexander Rychter (VdW), Wibke Brems (Mdl, Grüne) und Klaus Leuchtman (EBZ) (v. l.)

len Energieerzeugung bündeln und Synergien heben.“

Hier jedoch sieht die Wohnungswirtschaft auch die drängendsten Probleme, denn die rechtlich-organisatorischen Rahmenbedingungen der Vermarktung selbst erzeugten Stroms werden nach wie vor als erhebliches Hindernis angesehen. „Viele Wohnungsunternehmen wollen heute in den eigenen

Beständen Strom erzeugen und kostengünstig an ihre Mieter abgeben. Bei der Stromerzeugung stehen sie aber vor unverhältnismäßigen steuer- und energierechtlichen Hürden“, kommentierte VdW-Verbandsdirektor **Alexander Rychter**. „Wenn Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften zu aktiven Partnern der Energiewende im Wohn- und Stadtquartier werden sollen, ist die Politik dringend gefordert, die dafür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen.“

Ein weiterer zentraler Punkt: Über 80 Prozent der Umfrageteilnehmer glaubten nicht, dass in den nächsten 10 Jahren ein nennenswerter Teil der Bestandswohnungen auf Niedrigenergiestandard gebracht

Weiter auf Seite 5 ►

➔ Fortsetzung von Seite 4

werden wird. „Die Modernisierung vieler Wohnungen nach solchen strikten Standards ist für die Unternehmen schlicht nicht wirtschaftlich“, sagte dazu Prof. Dr. **Viktor Grinewitschus**, Professor für Energiemanagement an der EBZ Business School. „Viel sinnvoller und wirtschaftlicher ist eine Kombination von Maßnahmen aus Dämmung, Anlagenoptimierung und intelligenter Regelungstechnik in den Wohnungen. Für einen Erfolg der Energiewende ist jedoch insbesondere die flächendeckende Sanierung der bereits gebauten Wohnungen entscheidend.“ Alexander Rychter fügte hinzu: „Gesetzliche Rahmenbedingungen, die eher auf eine Modernisierung

der bestehenden Bausubstanz in der Breite abzielen, hätten einen viel größeren Effekt als eine Gesetzeskulisse, die nur Leuchtturmprojekte zulässt.“

In einer abschließenden Podiumsdiskussion mit **Wibke Brems**, Mitglied des Landtages in Nordrhein-Westfalen (MdL NRW; BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), **Rainer Deppe**, MdL NRW (CDU), Dr. **Arndt Neuhaus**, Vorsitzender des Vorstandes der RWE Deutschland AG, Dr. **Franz-Georg Rips**, Präsident des Deutschen Mieterbundes und VdW-Verbandsdirektor **Alexander Rychter** verwies **Hans-Lothar Schäfer**, Vorsitzender der Geschäftsführung der Techem GmbH, auf die von seinem Unternehmen seit 14 Jahren jährlich erho-

bene Energieverbrauchsstudie und zog die ordnungsrechtlichen Maßnahmen der letzten Jahre in Zweifel: „Über viele Jahre konnten wir die positiven Auswirkungen von energetischen Modernisierungen stets an unseren Daten ablesen, denn der Verbrauch sank kontinuierlich. Seit 2008 allerdings stagniert der Verbrauch mehr oder weniger. Der von der Politik gewünschte Effekt tritt nicht ein, die Maßnahmen laufen offenbar ins Leere.“ Dass man sich beim Thema Energieeffizienz und CO₂-Einsparung künftig weniger auf die Dämmung konzentrieren solle und dass eine technologieoffene Erreichung der politischen Ziele künftig Vorrang haben müsse, war denn auch der einhellige Konsens auf dem Podium.

(winschi) ■

Brandenburger Mietenpolitik: „Wer auf der Bremse stehen muss, kann nicht vorankommen“

Potsdam – Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg hat am 19. Februar 2014 angekündigt, eine Rechtsverordnung für die Begrenzung der gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten erlassen zu wollen. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) mahnt zu Augenmaß und Vertrauen in den Markt.

„Eingriffe in die Mieten sind immer auch Eingriffe in die Investitionsbedingungen auf dem Wohnungsmarkt“, erklärte BBU-Vorstand Maren Kern. „Deshalb bauen wir darauf, dass die Landesregierung bei der Ausarbeitung der Kriterien für die Feststellung einer angespannten Wohnraumversorgung mit Augenmaß vorgeht. Gerade Gebiete mit Wohnungsknappheit brauchen mehr Neubau und Modernisierungen. Diese Investitionen können aber nur dann gestemmt werden, wenn sie über die Mieten angemessen refinanzierbar sind. Wer auf der Bremse stehen muss, kann nicht vorankommen.“

Nachvollziehbare Kriterien notwendig

Kriterien für die Feststellung einer Wohnungsmarktspannung müssten transparent und nachvollziehbar sein. Der BBU gehe davon aus, dass nur in wenigen Lagen einiger brandenburgischer Städte Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung auftreten könnten. Eine rechtssichere Abgrenzung wäre hier schwierig. Sinnvoller könnten vor diesem Hintergrund eher freiwillige Selbstverpflichtungen sein, wie sie beispielsweise mit großem Erfolg in Potsdam zum Einsatz kämen.

Mietenentwicklung unterhalb Inflation

Der BBU-Marktmonitor 2013 hatte ergeben, dass die Mieten bei seinen brandenburgischen Mitgliedsunternehmen 2012 im Vorjahresvergleich durchschnittlich nur um 1,3 Prozent auf 4,60 Euro nettokalt pro Quadratmeter gestiegen sind. Im gleichen Zeitraum lag die Inflation bei zwei Prozent. „Gemessen an der Kaufkraft sind die Mieteinnahmen bei unseren Mitgliedsunternehmen rückläufig gewesen“, so Kern. „Langfristig zehrt das an ihrer Investitionskraft und gefährdet Aufträge und Arbeitsplätze.“

(ebelschi) ■

Expertenrunde der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft: Gebäudeenergieausweis führt zu Informationswirrwarr

Frankfurt am Main – „Die zum 1. Mai 2014 greifenden Regelungen zur künftigen Verwendung von Energieausweisen sollen die Verbraucher bei der Wahl geeigneter Gebäude und Wohnungen unterstützen. Statt dieser besseren Übersicht aber werden die bald geltenden Regelungen zu einem Informationschaos führen.“ Diese Einschätzung vertraten bei einem Forum des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) und der südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft am 18. Februar 2014 in Frankfurt nahezu übereinstimmend alle Experten.

Ab dem 1. Mai greifen die Neuregelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014. Diese sieht bei Energieausweisen die Einführung von Energieeffizienzklassen vor. Die vorgesehenen Kennzeichnungen erinnern dabei an Haushaltsgeräte, bei denen, wie künftig auch bei Gebäuden, eine energetische Einstufung erfolgt. Dem Verbraucher – bei Häusern dem Käufer einer Wohnung genauso wie dem Mieter – soll mit der Einführung von Effizienzklassen von A+ bis H eine wich-

tige Grundinformation zum energetischen Zustand an die Hand gegeben werden.

Aussagen irreführend für Kalkulation der Heizkosten

Doch sehen die Experten bei der angestrebten Transparenz gleich mehrere Probleme. „Zu Irritationen wird schon alleine die Tatsache führen, dass auf dem Markt bereits Energieausweise existieren. Diese wurden in den letzten Jahren erstellt und sind nach

den geltenden Regelungen 10 Jahre gültig“, so Rudolf Ridinger, Vorstand des VdW südwest.

Bei den bisherigen Ausweisen existieren zwei unterschiedliche Typen: der Bedarfs- und der Verbrauchsausweis. Dabei habe sich in der Praxis gezeigt, dass der vermeintlich exakte Bedarfsausweis, da auf Grundlage technischer Merkmale erstellt,

Weiter auf Seite 6 ➔

Aktueller Zahlenspiegel 2/2014

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung (Inländerkonzept)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	82.024	82.223	+0,2%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2005	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2012	2013	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	680,8	703,6	+1,1%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	73,1	76,2	+2,2%
dar.: Wohnbauten	42,3	44,9	+4,2%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	105,0	106,5	+1,4%
Mietpreisindex (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	103,2	104,7	+1,5%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	103,5	104,9	+1,4%
Altbauwohnungen	103,1	104,6	+1,5%
Neubauwohnungen	103,3	104,1	+0,8%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Wasserversorgung	103,3	105,1	+1,7%
Müllabfuhr	99,6	99,3	-0,3%
Abwasser	102,5	103,0	+0,5%
Andere Nebenkosten	104,7	107,4	+2,6%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Strom	111,1	123,7	+11,3%
Gas	111,3	112,3	+0,9%
Flüssige Brennstoffe	131,6	124,3	-5,5%
Feste Brennstoffe	111,1	114,8	+3,3%
Zentralheizung/Fernwärme	119,3	118,9	-0,3%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	116,9	119,4	+2,1%
Rohbauarbeiten	116,7	118,8	+1,8%
Ausbauarbeiten	117,0	119,8	+2,4%
Baulandpreise (in EUR je qm)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	135,77	126,56	-6,8%
Geschäftsgebiet	231,98	289,91	+25,0%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	257,08	138,70	-46,0%
Wohngebiet	142,22	141,26	-0,7%
Industriegebiet	30,68	34,17	+11,4%
Dorfgebiet	33,95	35,66	+5,0%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	November		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Hoch- und Tiefbau	92,4	122,9	+33,0%
Wohnungsbau	105,4	121,9	+15,7%
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	Januar bis November		Veränderung gegen Vorjahr
	2012	2013	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	218.650	246.763	+12,9%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	82.221	82.999	+0,9%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	16.652	18.908	+13,5%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	86.628	106.412	+22,8%
davon: Eigentumswohnungen	52.014	60.162	+15,7%
Mietwohnungen	34.614	46.250	+33,6%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

1) Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet. Die Fertigstellungen für 2012 wurden mit dem Aktuellen Zahlenspiegel September 2013 veröffentlicht.

Fortsetzung von Seite 5

von dem realen Energieverbrauch häufig erheblich abweicht. Zudem werde, so Ridinger, bei den Energieausweisen zwischen Primär- und Endenergie unterschieden. Den Käufer oder Mieter einer Wohnung interessiere in der Regel allerdings nicht das Ergebnis einer energie- und klimapolitisch motivierten Rechenformel oder eine energetische Unterscheidung, sondern hauptsächlich die Kosten, die er künftig für das Heizen einkalkulieren muss. Bei einer Effizienzklasse könne es aber, zum Beispiel aufgrund unterschiedlicher Energieträger wie Gas oder Fernwärme, zu erheblichen Differenzen bei den zu zahlenden Heizkosten kommen. Unterschiedliche regionale Preisgefüge kämen hinzu, die ebenfalls die Aussagekraft des Ausweises bezüglich der anfallenden Heizkosten einschränkten.

Nur bei neuen Gebäuden eine Orientierungshilfe

Der Verbrauchsausweis sei zwar generell die bessere Informationsgrundlage, doch liefere auch er für Verbraucher nur bedingt aussagekräftige Einschätzungen zu den Heizkosten. Die beste Informationsquelle seien deshalb bei bestehenden Gebäuden immer noch die vom Vermieter veranschlagten „warmen Nebenkosten“ für die Vorauszahlung. Diese würden in der Regel so kalkuliert, dass sie zu keinen Nachforderungen bei späteren Abrechnungen führen. Beim Erwerb von Bestandswohnungen seien die entsprechenden Nebenkostenabrechnungen früherer Beheizungszeiträume die beste Informationsgrundlage.

Lediglich bei neuen Gebäuden sei der Energieausweis eine Informationsquelle, die Hinweise für den Energiebedarf enthalten. Allerdings sei das Heizverhalten, neben den Energiepreisentwicklungen, auch hier ausschlaggebend für die dann tatsächlich anfallenden Kosten. Der Energieausweis diene deshalb auch in diesen Fällen lediglich als Orientierungshilfe.

Bisherige Energieausweise in der Vermietungspraxis kaum nachgefragt

Zusammenfassend stellte Ridinger fest, dass die Ausweise bislang nicht die von den Befürwortern erhofften Fortschritte gebracht hätten. „Hier wurde viel Geld in den Sand gesetzt“, so Ridinger. Auch würden die Ausweise insbesondere bei Vermietungen faktisch nicht nachgefragt. Einen Grund sieht er dabei in dem primären Interesse der Verbraucher an den Kosten und nicht an – wie auch immer berechneten – energetischen Kennwerten. Dies werde sich auch durch den neuen Ausweis nicht ändern. Die Konsequenz sei vielmehr, dass der Verbraucher noch weiter verunsichert werde. Widersprüchlicher, so Ridinger, ginge es nicht.

(fran/schi) ■

Due-Diligence-Prüfungen bei Immobilien

17. März 2014, Berlin

Eigentümerwechsel von Immobilien erfordern eine sorgfältige, zielgerichtete und systematische Prüfung entscheidungsrelevanter Faktoren. Der englische Begriff der „Due Diligence“ bezeichnet hierbei eine mit „gebotener Sorgfalt“ durchgeführte Risikoprüfung. Um eine fundierte An- oder Verkaufsentscheidung abzuleiten, sind folglich umfangreiche Informationen aufzubereiten. Durch die Analyse von Immobilienmarktdaten, aber auch rechtlichen, steuerrechtlichen, technischen und finanziellen Aspekten kann die Entscheidungsqualität wesentlich erhöht und Risiken gemindert werden. Im Zentrum dieser Veranstaltung stehen praxiserprobte Verfahren, Vorgehensweisen und angewandte Methoden. Anhand von Beispielen werden konkrete An- oder Verkaufsentscheidungen nachgezeichnet.

Weitere Infos: BBA, Nico Krüger, Telefon: 030/23085521, E-Mail: nico.krueger@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

Versicherungen in der Wohnungswirtschaft

18. März 2014, Lübeck

Im Rahmen dieser Veranstaltung werden die für ein Wohnungsunternehmen relevanten Sach- und Haftpflichtversicherungen für den Gebäudebestand erläutert. Besondere Schwerpunkte werden dabei auf die Wohngebäudeversicherung gelegt. Es wird dabei unter anderem um folgende Fragen gehen: Für welche Risiken bietet die Gebäudeversicherung Versicherungsschutz an? Was muss bei Sanierungsmaßnahmen in Bezug auf die Wohngebäudeversicherung beachtet werden? Wie werden Schäden aus der Mietersphäre abgegrenzt? Welche Schadenersatzansprüche werden im Rahmen der Haftpflichtversicherung reguliert?

Weitere Infos: VNW, Sabrina Henke, Telefon: 040/52011224, E-Mail: henke@vnw.de, Internet: www.vnw.de/veranstaltungen

Technische Herausforderungen für Wohnungsbestände

20. März 2014, Bochum

Wohnungs- und Immobilienunternehmen sehen sich immer neuen rechtlichen und technischen Auflagen und Anforderungen gegenüber. Gleichzeitig soll die technische Umsetzung nicht zu hohe Kosten verursachen. Gefragt ist also ein Spagat zwischen nachhaltigem Bauen und energieeffizienter Modernisierung einerseits sowie optimierten Kosten trotz steigender Baupreise andererseits. Technische Abteilungen müssen sich dabei intensiv mit geltenden Vorschriften auseinandersetzen, um nach dem aktuellen Stand der Technik zu bauen und keine Auflagen zu verletzen. Dieses Seminar verschafft den Teilnehmern einen Überblick über aktuelle Vorschriften, zeigt technische Lösungswege auf und gibt Anhaltspunkte über Kosten – praxisnah anhand von Beispielen.

Weitere Infos: EBZ, Bettina Mannel, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: b.mannel@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

IMPRESSUM

WI Wohnungspolitische Informationen

Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel. 030 82403-151
Fax 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Standort Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel. 040 520103-0
Fax 040 520103-12

Aboverwaltung:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:
112 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-
sandte Manuskripte übernehmen wir keine
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten
oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 25.02.2014 für
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
■ 15 Jahre	2,78%	2,81% p.a.
■ 10 Jahre	2,34%	2,37% p.a.
■ 5 Jahre	1,55%	1,57% p.a.

Bedingungen:
Erststellige Grundschuld auf
wohnungswirtschaftlichen Objekten
Beleihungsauslauf 60%
Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt
Auszahlung: 100%, Tilgung: 1% p. a.
3 Monate bereitstellungszinsfrei
keine Gutachterkosten oder
Bearbeitungsgebühren

Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen*: für Neubau ab ca. **2,62%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,36%** p.a.
(* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 25.02.2014)

Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, www.drklein.de
Archiv Zinsentwicklung unter www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html

Zinsentwicklung bis 25.02.2014
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

The chart displays three lines representing different loan terms: 15 Jahre (red), 10 Jahre (black), and 5 Jahre (green). The y-axis shows the interest rate percentage from 1,50% to 3,30%. The x-axis shows dates from August 2013 to February 2014. A horizontal double-headed arrow indicates a 6-month period starting in late 2013. The 15-year rate is the highest, followed by the 10-year rate, and the 5-year rate is the lowest. All rates show some volatility but generally trend downwards over the period shown.

wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter www.haufe.de/immobilien in der Fußzeile unter dem Menüpunkt „Zeitschriften“.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „Anmelden und Produkte starten“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch kein Benutzerkonto auf www.haufe.de verfügen, können Sie unter „Neuregistrierung“ ein Konto anlegen.

Unter „meine Online Produkte starten“ – oben rechts unterhalb der Anmelde-Funktion – erscheint dann die wi. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse durch. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in der Übersicht.

Bauherrenpreis Neubau 2014 – Preisträger

Wohn- und Geschäftshaus Steinbrücke, Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg

Das Projekt befindet sich im Kernbereich der historischen Innenstadt Quedlinburgs, die Bestandteil des UNESCO Weltkulturerbes ist. Der Ersatzneubau für einen Gebäudekomplex aus dem Jahr 1958 genießt aufgrund seiner prädestinierten innerstädtischen Lage, entlang der Geschäfts- und Fußgängerzone



Foto: Adrian Schulz Architektur fotografie

und mit Blickbeziehung zum Schloss, einen besonderen Stellenwert in der Stadt.

Recht so

Zu den Pflichten des (Haupt-)Mieters nach Widerruf einer Untermietererlaubnis

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich im Urteil vom 4. Dezember 2013 (Az.: VIII ZR 5/13) mit der Frage befasst, ob der Vermieter ein Mietverhältnis kündigen kann, wenn er eine zuvor erteilte Untermietungserlaubnis widerruft, der Untermieter die Wohnung aber nicht sogleich räumt. Der (Haupt-)Mieter mietete im Jahr 1994 vom Rechtsvorgänger des Vermieters eine Wohnung. Im Mietvertrag heißt es: „Eine Untervermietung bis zu zwei Personen ist gestattet. Diese Untervermietungsgenehmigung kann widerrufen werden. Bei Aufgabe der Wohnung sind die Untermieter zum gleichen Zeitpunkt zu entfernen.“ Im Dezember 2011 widerrief der Vermieter die Erlaubnis und kündigte zugleich das Mietverhältnis wegen unerlaubter Untervermietung fristlos. Zu diesem Zeitpunkt führte der Mieter bereits einen Räumungsprozess gegen seine Untermieter im Anschluss an eine von ihm ausgesprochene Kündigung. Das Landgericht Berlin verurteilte den Mieter zur Räumung. Der BGH wies auf die zugelassene Revision hin die Räumungsklage ab. Nach Ansicht des Senats hat die Kündigung das Mietverhältnis nicht beendet und der Mieter seine vertraglichen Pflichten aus dem Mietverhältnis nicht verletzt.

EXPERTENMEINUNG von RAin Monika Kegel Referentin des GdW

„Das Urteil ist im Kontext des § 543 Absatz 2 Nr. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu sehen. Danach kann das Mietverhältnis nur unter den Voraussetzungen gekündigt werden, dass erstens eine – unbefugte – Gebrauchsüberlassung von Seiten des Mieters vorliegt und zweitens hierdurch eine erhebliche Rechtsverletzung auf Vermieterseite eingetreten ist. Beide Voraussetzungen müssen vorliegen. Im konkreten Fall war die Gebrauchsüberlassung aber nicht unbefugt, weil sie sich im Rahmen der ursprünglich erteilten Untermietererlaubnis hielt. Eine Kündigung kam daher nur dann in Betracht, wenn der Mieter nach dem erfolgten Widerruf der Erlaubnis pflichtwidrig nicht für eine Beendigung des Untermietverhältnisses gesorgt hätte. Dies hat er aber gerade getan, denn im Anschluss an seine eigene Kündigung hat der Mieter einen Räumungsprozess gegen die Untermieter betrieben. Damit hat er alle rechtlich zulässigen und erforderlichen Schritte für eine Beendigung der Untervermietung und einen Auszug der Untermieter unternommen. Eine andere legale Möglichkeit zur Durchsetzung einer schnelleren Räumung hatte er nicht. Eine ordentliche Kündigung ist dagegen grundsätzlich gerechtfertigt in Fällen, in denen der Mieter ohne eine Untermietererlaubnis die Wohnung oder einzelne Räume untervermietet. Er verletzt dann grundsätzlich seine Vertragspflichten, auch wenn er einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat (BGH, Urteil vom 2. Februar 2011 – Az.: VIII ZR 74/10). In der Praxis gilt es, die verschiedenen Verfahrensstadien – Erteilung einer Genehmigung oder vermeintlicher Verstoß gegen eine erteilte Genehmigung oder eine ohne Genehmigung vorgenommene Untervermietung – zu unterscheiden, um zu richtigen Ergebnissen zu kommen.“



Foto: Sebastian Schobbert

Der Baukörper des Hauptgebäudes orientiert sich an der historischen Bausubstanz, jedoch in zeitgemäßer Gestalt. Die barrierearmen und zweckmäßigen Wohnungsgrundrisse ermöglichen eine generationsübergreifende Nutzung. Die Jury würdigt einen zeitgemäßen Neubau, der sich rücksichtsvoll in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege in das historische Stadtbild eingliedert.

(weilschi) ■

➔ Das Video zum Preisträger-Projekt finden Sie unter diesem QR-Code:



ZAHL DER WOCHE

11:11

Die Zahl „11“ gilt allgemein als närrische Zahl und spielt im Laufe des Karnevals eine große Rolle: Am 11.11. um 11:11 Uhr startet alljährlich die „Fünfte Jahreszeit“. Den Vorsitz bei fast jeder Karnevalssitzung hat der sogenannte Elferrat. Am Donnerstag vor Aschermittwoch, dem Tag der Weiberfastnacht, wird um 11:11 Uhr auf dem Alten Markt in Köln der Straßenkarneval eröffnet. Von diesem Zeitpunkt an feiern die Jecken in den Kneipen und auf der Straße bis zum Abend des Karnevalsdienstags. 11 schwarze Tränen zieren folgerichtig das Wappen der Stadt Köln und erinnern an die Legende der heiligen Ursula. Gemeinsam mit 11.000 jungfräulichen Freundinnen soll die Schutzpatronin der Stadt um 300 nach Christus vor den Toren der Stadt das Martyrium erlitten haben. Sehr erfolgreich wurde dieser Heiligenmythos vom Kölner Comiczeichner Ralf König nacherzählt und ist bald in der 11. Auflage erhältlich.