

VerbandsMagazin

Themen, Trends und Fakten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – VdW Rheinland Westfalen

38 WOHNUNGSWIRTSCHAFT
PRÄSENT AUF KARRIEREMESSEN
IN DÜSSELDORF UND KÖLN

21 AM PULS DER BRANCHE –
EXPO REAL 2018

5 SCHWERPUNKT –
VDW-VERBANDSTAG 2018
Die Zukunft im Blick



Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die männliche Personenbezeichnung gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch auf beide Geschlechter.



„Ein Verband ist dann erfolgreich, wenn er gegenüber Politik und Wirtschaft Gesichter hat“

Erfolg ruht auf vielen Schultern

Ohne Ehrenamt funktioniert keine Gesellschaft und kein menschliches Miteinander. Das gilt auch für die Wohnungswirtschaft im Westen. Es ist meine persönliche Überzeugung, dass eine erfolgreiche Verbandsarbeit immer mehr sein muss, als das Gesicht eines hauptamtlichen Direktors, Geschäftsführers oder der Fachreferenten. Ein Verband ist dann erfolgreich, wenn er – vor allem vor Ort, in den Städten und Gemeinden unseres Landes – gegenüber den Entscheidungsträgern und Verantwortlichen aus Politik und Wirtschaft Gesichter hat.

Vor allem sie kennen die Probleme und Bedürfnisse der Menschen aus ihrer unmittelbaren Anschauung und können sie aus der eigenen Wahrnehmung verstehen. Sie erleben die Lebensrealität und den Alltag der Mieter und erfahren ihn jeden Tag in den Städten und Gemeinden von Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland Pfalz.

Für den VdW Rheinland Westfalen sind diese Gesichter die Vertreter der rd. 480 im Verband organisierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Sie sind eine breite und verlässliche Basis. Indem sie sich in Gremien, Arbeitskreisen, regionalen Arbeitsgemeinschaften und vielen anderen, verbandsnahen Ämtern engagieren, gestalten und tragen sie unsere Verbandsarbeit maßgeblich mit – im Ehrenamt.

Mit dem Verbandstag 2018 Ende September in Bochum hat eine neue Wahlperiode für unsere Verbandsarbeit begonnen. Eine zukunftsfähige Mischung aus Unternehmensformen und beruflichen Erfahrungshorizonten wird die Arbeit des VdW Rheinland Westfalen in den kommenden vier Jahren prägen.

Einige dieser Menschen, ihre Fachaufgaben und ihr ganz persönliches Engagement möchten wir Ihnen in dieser Ausgabe des VerbandsMagazins vorstellen: verbunden mit großem Respekt und herzlichem Dank.

Ihr

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorsitzender des
VdW Rheinland Westfalen

- 5** Mit viel Lokalkolorit:
zu Gast im Ruhrgebiet –
Verbandstag 2018



SCHWERPUNKT

- 5** Mit viel Lokalkolorit:
zu Gast im Ruhrgebiet
Verbandstag 2018
- 7** Konstituierende Sitzung des
neuen Verbandsrates
Mitgliederversammlung wählt
Verbandsratsmitglieder für die neue
Amtsperiode
- 8** Nachwuchs der Wohnungs-
wirtschaft ausgezeichnet –
Bestenehrung im Rahmen
des VdW-Verbandstages 2018
- 9** EBZ Business School und Verein
Wohnen in Genossenschaften
vergeben Stipendium
- 10** Vollversammlung der Sparten
- 12** „Ich sehe die Vielfalt unserer Mit-
gliedsunternehmen als Stärke“
Interview mit Ulrich Bimberg
- 13** „Wohnen ist ein Grundbedürfnis,
ein Grundrecht, ein Menschen-
recht“
Interview mit Marion Sett

- 10** Vollversammlung der Sparten



- 14** „Kaum ein Gremium ist so geeignet
wie ein Arbeitskreis, um aktuelle
Fachthemen aufzugreifen“
Interview mit Hans-Jürgen Behrendt
- 15** „Es ist wichtig, dass sich Mit-
gliedsunternehmen in die
Verbandsarbeit einbringen“
Interview mit Rainer Heubrock
- 16** „Ich habe die Liebe der Kölner zu
ihrer Stadt kennengelernt“
Interview mit Kathrin Möller
- 17** „Mein Herz schlägt für eine
der schönsten Regionen –
das Sauerland“
Interview mit Josef Lumme
- 18** Ehrenamt weitergedacht
Verbandsnahe Engagement

- 21** Am Puls der Branche –
EXPO REAL 2018



EXPO REAL 2018

- 21** Am Puls der Branche
EXPO REAL 2018
- 25** Impressionen von der
EXPO REAL 2018

AKTUELLES

- 26** Bundesverband und Regional-
verbände rufen zum Respekt
demokratischer Werte auf
Für mehr Toleranz und Vielfalt
- 27** Vonovia stiftet Professur
„Quartiersentwicklung“ an der
EBZ Business School
Die Nominierten stehen fest
Deutschlands beste Mieterzeitung

AKTUELLES NRW

- 28** Land ergänzt Förderprogramme
Emissionsarme Mobilität
- 29** Beispielhafte Projekte im
Ruhrgebiet gesucht
Mobilitätskonferenz 2019
**Innovation City Management GmbH
hat Rückenwind**
Projektantrag „ZuQunft“
- 30** Genossenschaftsrecht für
Aufsichtsräte in Bochum
Zwischen Abschied und Neuanfang

- 32 Weitere Diskussionen um die Empfehlungen im Landtag



- 38 Wohnungswirtschaft präsent auf Karrieremessen in Düsseldorf und Köln



- 42 Zukunft für alten Güterbahnhof – GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH



- 31 **Auf links gedacht**
Podiumsdiskussion zur „neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“

AKTUELLES RLP

- 32 **Weitere Diskussionen um die Empfehlungen im Landtag**
Aktuelle Stunde im Landtag

- 33 **Bezahlbares Wohnen ist Grundbedürfnis für alle Menschen**
Ministerpräsidentin Malu Dreyer und Finanzministerin Doris Ahnen zu Gast

Regionale Unterschiede beim verfügbaren Einkommen
Auswertung des Statistischen Landesamtes

VDW-ARBEITSKREISE

- 34 **Im Herzen des Ruhrgebietes**
Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung

- 35 **Fünf Monate DSGVO – ein erster Rückblick**
Die VdW-Arbeitsgruppe Datenschutz wird zum Arbeitskreis

- 36 **Der VdW-Verbandstag 2018 in Bildern**

- 38 **Engagierte Immokaufleute informieren über wert(e)volle Karrieremöglichkeiten auf Stuzubi-Messen im Rheinland**
Wohnungswirtschaft präsent auf Karrieremessen in Düsseldorf und Köln

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 39 **Herbsttreffen im Neubau des EBZ**
39. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften
Zu Gast in Salzburg und Bad Reichenhall
Arbeitsgemeinschaft Duisburg Niederrhein unterwegs

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 40 **632 Wohnungen – für jedes Dombaujahr eine**
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
41 **Auf Wiedersehen, Manfred Franck!**
Rheinwohnungsbau GmbH

Wirtschaftlich gebaut
Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss

- 42 **Zukunft für alten Güterbahnhof**
GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH
43 **Wohnungen für junge Erwachsene mit Autismus**
BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH

TERMINE

- 43 **Termine 2018**

44 **STEUERN**
47 **RECHT**
50 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**
54 **FÜR SIE GELESEN**
55 **SEMINARE**



Herzlich willkommen
in der Wohnungswirtschaft
VdW-Verband

Herzlich
Willkommen
VdW-Verband
Die Wohnungswirtschaft
VdW

Herzlich willkommen
in der Wohnungswirtschaft
VdW-Verband

Herzlich willkommen
in der Wohnungswirtschaft
VdW-Verband

IMAX
LIVE IT
NUR IN DEN KINOS
UCI

JahrCongress
CHUM
WILLKOMMEN | WELCOME | BIENVENUE

VERBANDSTAG 2018

Mit viel Lokalkolorit: zu Gast im Ruhrgebiet

„Für heute bin ich Ihr roter Faden“, mit diesen Worten begrüßte Katja Leistenschneider, Moderatorin bei Radio Bochum, die rund 400 Gäste, die sich am 18. und 19. September zum öffentlichen Teil des Verbandstags 2018 des VdW Rheinland Westfalen im Bochumer RuhrCongress zusammengefunden hatten. Dahinter verbarg sich weniger ein farblich-politisches Statement als vielmehr die Absicht, die Besucher mitzunehmen durch eine prall gefüllte Veranstaltung mit interessanten Gästen, Impulsen und Fachbeiträgen.

Traditionsgemäß eröffnete Ulrich Bimberg, Präsident des VdW Rheinland Westfalen, den VdW-Verbandstag – in diesem Jahr mit einem kurzen Rückblick auf die letztjährige Veranstaltung in Köln und dem charakterlichen Vergleich der beiden gastgebenden Städte. Spätestens mit den daran anschließenden Grußworten von Thomas Eiskirch, Oberbürgermeister der Stadt Bochum, Oliver

Wittke, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, und Carina Gödecke, stellvertretende Landtagspräsidentin im Landtag Nordrhein-Westfalen, war dann endgültig klar, dass das Ruhrgebiet eine der emotional aufgeladensten Regionen Deutschlands ist – und versucht, einen gigantischen Strukturwandel zu bewältigen.



Fotos: T. Salmann

Werner Dacol, stellvertretender Präsident des VdW Rheinland Westfalen und Geschäftsführer der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbh, Köln, wurde im Rahmen der Mitgliederversammlung und mit einer Würdigung seines langjährigen, persönlichen Engagements aus dem Verbandsrat verabschiedet und mit der goldenen Ehrennadel ausgezeichnet. Auf ihn folgt im VdW-Präsidium Marion Sett, Geschäftsführerin der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbh.



Grußworte mit sehr persönlicher Handschrift

So ist es nicht weiter verwunderlich, dass die Wortbeiträge der Redner zwischen ganz persönlichen Kindheitserlebnissen im Revier und beeindruckenden Fakten zu Gegenwart und Zukunft der Region schwankten: Da war von Bochum als der Hauptstadt der Immobilienwirtschaft die Rede, Gigabit-City oder der schnellsten Stadt Deutschlands, um nur einige der Superlative aus den Grußworten der drei Redner zu nennen. Die thematischen Kernpunkte unterschieden sich indes: Oberbürgermeister Eiskirch zog sichtlich stolz eine Leistungsbilanz für seine Kommune, Wittke ging ausführlich auf die Rolle des

Bundes beim Thema Bauen und Wohnen ein und Gödecke konstatierte für sich, in der „spannendsten und lebenswertesten Stadt im Ruhrgebiet“ zu sein.

Koalitionsinterne Gräben und parteiübergreifende Schulterschlüsse

Die anschließende Podiumsdiskussion zur wohnungspolitischen Situation ein Jahr nach der Bundestagswahl überraschte mit Dissonanzen, wo auf den ersten Blick Harmonien zu vermuten gewesen wären. Während Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland West-

falen, noch Einigkeit über die grundsätzlich eingeschlagenen Wege der neu ange tretenen Bundes- und Landesregierungen in der Wohnungspolitik demonstrierten, offenbarten sich überraschenderweise koalitionsinterne Gräben und parteiübergreifende Schulterschlüsse – insbesondere auf Instrumentenebene zur Bewältigung der aktuellen wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen.

Während Michael Groß (SPD), MdB und Berichterstatter Mietrecht im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz und Sprecher der Ruhr-MdBs, mit seiner Partei auf die Wirksamkeit der Absenkung der Modernisierungumlage und Evaluierung der Mietpreisbremse setzt, warnte Karsten Möring (CDU), MdB und Mitglied im Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen, geradezu davor, auf diesem Wege weitere Investitionsbremsen einzuziehen sowie die Wohnungsknappheit zu verwalten und forderte, eher darüber nachzudenken, wie das Bauen beschleunigt werden kann.

Manfred Todtenhausen (FDP), MdB und stellvertretendes Mitglied im Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen sowie Vorstandsmitglied der WBS Wuppertaler Bau- und Sparverein eG, brachte nach Einblicken in die wohnungswirtschaftliche Praxis seinerseits ein überraschend einfaches, aber nicht minder beeindruckendes Rechenbeispiel: Bei 1,5 Millionen fehlenden Wohnungen müssten jede Woche rd. 7.000 Wohnungen gebaut werden, um dieses Ziel



Thomas Eiskirch, Oberbürgermeister der Stadt Bochum



Oliver Wittke, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie



Carina Gödecke, stellvertretende Landtagspräsidentin im Landtag Nordrhein-Westfalen

Fotos: T. Salmann



zu erreichen. Im gleichen Atemzug schilderte er den täglichen Kampf gegen die Behörden und beschrieb die bürokratischen, zeitlichen und organisatorischen Hürden, denen

sich bauwillige Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bei der Errichtung von Neubauten derzeit gegenübersehen. Oliver Krischer (Bündnis 90/Die Grünen), MdB

und stellvertretender Fraktionsvorsitzender, pflichtete ihm – überraschenderweise – bei und sah vor allem klimagerechte Bauvorschriften als Hinderungsgrund für mehr Wohnungsbau an.

Ich wollte nie hin, will aber auch nicht mehr weg

Dr. Norbert Lammert, Bundestagspräsident a. D., hielt dann in seiner beeindruckenden,



Dr. Norbert Lammert

MITGLIEDERVERSAMMLUNG WÄHLT VERBANDSRATSMITGLIEDER FÜR DIE NEUE AMTSPERIODE

Konstituierende Sitzung des neuen Verbandsrates

Nach der Neuwahl für die Amtsperiode 2018 bis 2022 durch die Mitgliederversammlung am 19. September 2018 in Bochum konstituierte sich der neue VdW-Verbandsrat noch am gleichen Tag.

Zum Vorsitzenden wurde ein weiteres Mal Ulrich Bimberg, Spar- und Bauverein Solingen eG, gewählt. Uwe Eichner, GAG Immobilien AG, übernimmt weiterhin das Amt des stellvertretenden Vorsitzenden. Nachdem Werner Dacol sich aufgrund seines altersbedingten Ausscheidens nicht mehr zur Wahl hat aufstellen lassen, wurde in seiner Nachfolge Marion Sett, Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, als ebenfalls stellvertretende Verbandsratsvorsitzende neu gewählt.

In den Finanzausschuss wurden auf Vorschlag der drei Unternehmensparten Ulrich Bimberg, Spar- und Bauverein Solingen eG, Franz-Bernd Große-Wilde,

Spar- und Bauverein eG, Dirk Miklikowski, Allbau GmbH, Olaf Rabsilber, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Uwe Schramm, WohnBau Westmünsterland eG, Marion Sett, Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Michael Siegel, Koblenzer Wohnungsbau-gesellschaft mbH, sowie Guido Stephan,

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region, gewählt.

Alle Wahlen erfolgten einstimmig. Die erste inhaltliche Sitzung in der neuen Zusammensetzung findet am 6. November 2018 in Düsseldorf statt. NI



frei vorgetragenen Rede dem Ruhrgebiet einen liebenswerten Spiegel vor. So beschrieb Lammert das Ende des Steinkohlebergbaus als ein einmaliges Beispiel in der deutschen Industriegeschichte, das „wir“ entweder als Region hinbekommen oder gar nicht und gab zu bedenken, dass die Zukunft – je nach



Eröffnete die Abendveranstaltung:
Staatssekretär Dr. Jan Heinisch

Perspektive – entweder vor uns liegt oder verloren ist. Aussagen wie „die Wahrnehmung, wo man zu Hause ist, hat die Dimension der Städte hinter sich gelassen“ oder „eigentlich hab ich nie hingewollt, aber eigentlich will ich auch nie wieder weg“ trafen darüber hinaus den lokalen Nerv der Ruhrgebietler, in vielen Reihen des Plenums gab es zustimmendes Nicken oder Lächeln für den ein oder anderen beschriebenen Charakterzug.

Handfester ging zum Schluss Frank Goosen, Autor und Kabarettist, zur Sache. „Nicht schön, aber direkt“, so der Titel seiner Darbietung, war mit deftigen Anekdoten aus dem Bereich Zwischenmenschliches die perfekte Überleitung für einen echten Ruhrgebietsabend im Vonovia Ruhrstadion, den Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, eröffnete. Der Abend klang zu späterer Stunde für alle Nachtschwärmer im „Franz Ferdinand“ aus. Glück auf! KS



Frank Goosen

■ Der nächste VdW-Verbandstag findet am 24. und 25. September 2019 in Wuppertal statt.

Weitere Impressionen vom diesjährigen Verbandstag bietet die Bildergalerie auf den Seiten 36 und 37.



Nachwuchs der Wohnungswirtschaft ausgezeichnet – Bestenehrung im Rahmen des VdW-Verbandstages 2018

Für die besten Abschlussnoten in der Bochum-Prüfung 2018 wurden Katharina Barzik, Rheinwohnungsbau GmbH in Düsseldorf, sowie Jana Viktoria Giesbers, Allbau GmbH in Essen, im Rahmen der Mitgliederversammlung durch den VdW-Präsidenten, Ulrich Bimberg, und den Vorstand, Alexander Rychter und Dr. Daniel Ranker, geehrt.

Barzik bleibt auch nach dem Abschluss der Rheinwohnungsbau GmbH im Bereich

Finanz- und Kreditorenbuchhaltung erhalten. 2019 möchte sie ein Studium beginnen. Giesbers bleibt ihrem Ausbildungsunternehmen ebenfalls treu, sie wird künftig das Ressort Immobilienentwicklung verstärken und strebt ebenfalls ein Studium an.

Maximilian Merlin Mokoß, GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, hat diesen Schritt schon geschafft und einen Distance Learning Studiengang abgeschlossen. Für seine Bachelorarbeit mit dem Titel

„Mietsteigerungen trotz Mietpreisbremse – Empirische Betrachtung der Mietentwicklung am Beispiel München, Düsseldorf und Berlin“ wurde er im Rahmen des Verbandstages ausgezeichnet.

Alle drei Geehrten wollen sich mit berufsbegleitenden Studiengängen auch zukünftig weiterbilden, um für die vielfältigen Themen in der Wohnungswirtschaft gut aufgestellt zu sein.

EBZ Business School und Verein Wohnen in Genossenschaften vergeben Stipendium

Auf dem Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen überreichten Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften, und Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, Rektorin der EBZ Business School, erneut ein Stipendium für ein Studium an der Immobilienhochschule mit der Studienvertiefung „Wohnungsgenossenschaften“. Über das Stipendium durfte sich in diesem Jahr Daniel-Peter Berger, Mitarbeiter der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG, freuen.

Berger beginnt sein Studium an der EBZ Business School und belegt dort den Bachelorstudiengang Real Estate mit der Vertiefung „Wohnungsgenossenschaften“. Die Vertiefung ist in enger Zusammenarbeit mit Genossenschaften und Verbänden entstanden, die Inhalte sind exakt auf die Bedürfnisse von Wohnungsgenossenschaften zugeschnitten.

„Herr Berger ist ein ambitionierter junger Mann, der sich entlang seines bisherigen beruflichen Werdegangs in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft durch sehr gute Leistungen und hohes soziales Engagement ausgezeichnet hat. Er gehörte zu den besten Immobilienkaufleuten in



seinem Jahrgang und ist als einer der jahrgangsbesten staatlich geprüften Betriebswirte ausgezeichnet worden“, so die lobenden Worte von Prof. Dr. habil. Schaefer.

Große-Wilde konstatierte: „Jede zweite Wohnungsgenossenschaft klagt über Schwierigkeiten bei der Suche nach Fachkräften. Potenzialträger möchten gefördert werden und suchen nach Arbeitgebern, die ihnen

Entwicklungschancen bieten. Mit unserem Stipendium möchten wir das Thema Personalentwicklung stärker in den Fokus rücken und Wohnungsgenossenschaften dabei unterstützen, Nachwuchstalente auf verantwortungsvolle Aufgaben vorzubereiten. Gleichzeitig machen wir auf Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber aufmerksam.“

EBZ/KS



Fotos: T. Salimann

>>

Vollversammlung der Sparten

Sparte GENO: Wahlen, Forschungsergebnisse und ein neuer Beirat für das genossenschaftliche Prüfungswesen

Zu Beginn der Sitzung bedankte sich der Spartenvorsitzende, Ulrich Bimberg, Spar- und Bauverein Solingen eG, bei Mirja Dorny, die bis dato als Referentin für Genossenschaftswesen im VdW Rheinland Westfalen tätig war, für die vielen Jahre der konstruktiven und guten Zusammenarbeit. Gleichzeitig begrüßte er Dr. Svenja Grzesiok, die als Referentin für Städtebau, Stadt- und Quartiersentwicklung beim Verband tätig ist und fortan auch das Genossenschaftsreferat betreuen wird. Im Anschluss gab Dr. Grzesiok einen statistischen Bericht über die Sparte der Wohnungsgenossenschaften im VdW Rheinland Westfalen.

Bimberg berichtete nachfolgend über die wichtigsten Ereignisse und Veranstaltungen im vergangenen Verbandsjahr. Die genossenschaftlichen Veranstaltungen, wie der Treffpunkt Ehrenamt, das Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ oder die Veranstaltung „Aktuelles Genossenschaftsrecht“, die der Verband mit seinen Kooperationspartnern im vergangenen Jahr organisierte, wurden gut besucht.

Darüber hinaus standen in der Vollversammlung die Wahlvorschläge für die Genossenschaftsvertreter im Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen, die Wahl der



Foto: VdW RW

Betreut fortan das Referat für Genossenschaftswesen: Dr. Svenja Grzesiok

Mitglieder des Genossenschaftsausschusses sowie die Wahl des Vorstandes der Sparte GENO auf der Tagesordnung. Bimberg verabschiedete zunächst Albrecht Huber, Bau- und Vermietungsgenossenschaft Trier eG, altersbedingt aus dem Verbandsrat. Für ihn wurde Dr. Kai Michelmann als Wahlvorschlag für den VdW-Verbandsrat bestimmt

und die übrigen Verbandsratsmitglieder einstimmig wiedergewählt.

Bei der Wahl des Genossenschaftsausschusses gab es zwei altersbedingte personelle Veränderungen. Für Christa Kolb-Schwenk, Spar- und Bauverein Leichlingen eG, wurde Werner Roche, Erbbaurein Köln eG, und für Heinz Fels, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG Viersen, Paul Düllings, GWS Wohnungsgenossenschaft Geldern eG, in den Genossenschaftsausschuss gewählt. Als Nachfolger für Dr. Michelmann, der aufgrund seiner neuen Funktion als Vertreter im Verbandsrat nicht mehr zur Wahl stand, wurde darüber hinaus Frank Nolte, Wohnungsgenossenschaft Witten Mitte eG, von den Spartenmitgliedern einstimmig gewählt. Alle anderen Mitglieder des Genossenschaftsausschusses wurden einstimmig wiedergewählt. Dies trifft auch auf die Wahl des Spartenvorstandes zu: So durften sich Bimberg als Vorsitzender der Sparte sowie Franz-Bernd Große-Wilde, Spar- und Bauverein eG Dortmund, und Petra Eggert-Höfel, Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG Bünde, für das erneute Vertrauen der VdW-Mitgliedsgenossenschaften bedanken.



Foto: T. Saltmann

Nach den Wahlen gab Dr. Daniel Ranker, Prüfungsdirektor VdW Rheinland Westfalen, eine wichtige Neuerung bekannt. Er berichtete, dass es künftig einen Beirat für das genossenschaftliche Prüfungswesen geben werde. Ziel dieses neuen Gremiums, das aus insgesamt acht Mitgliedern der Sparte GENO besteht, sei es, die Arbeit zwischen den Genossenschaften und dem Prüfungsverband zu verbessern und wichtige Themen aus der Prüfungsarbeit gemeinsam zu diskutieren.



BEIRAT FÜR DAS GENOSSENSCHAFTLICHE PRÜFUNGSWESEN

- Francesco Cinquegrani, Bauverein Gräfrath eG, Solingen
- Frank Esser, Mülheimer Wohnungsbau eG
- Klaus Jaeger, Spar- und Bauverein eG, Velbert
- Stephan Klotz, GEWOBAU Essen eG
- Olaf Rabsilber, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen Sterkrade eG
- Daniela Schwarz, Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Wanne-Eickel
- Paul Schweda, Köln-Lindenthaler Wohnungsgenossenschaft eG
- Axel Tomahogh-Seeth, Baugenossenschaft Dormagen eG

Außerdem berichteten Michael Seibt, Baugenossenschaft Freie Scholle eG Bielefeld, aus der Arbeit der Marketinginitiative „Typisch Genossenschaften“ Rheinland-Westfalen und Große-Wilde aus der Arbeit des Vereins „Wohnen in Genossenschaften e. V.“ Beide Vorstände blickten auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück und bedankten sich für den Einsatz, den alle Beteiligten über das gesamte Jahr erbracht haben, um den genossenschaftlichen Gedanken nach vorne zu tragen.

Zum Ende der Sitzung wurde die neuste Studie „Wärmecontracting in einer Tochtergesellschaft von Wohnungsgenossenschaften“ von Prof. Dr. Norbert Raschper, Lehrstuhl für technisches Immobilienmanagement EBZ Bochum, vorgestellt. Diese ist ab sofort über die Homepage des Vereins „Wohnen in Genossenschaften e. V.“ unter <https://goo.gl/tSxsdE> für 20 Euro zu bestellen. In der Studie werden die Chancen und Risiken des Wärmecontractings beleuchtet



und die Zusammenhänge für unterschiedliche Unternehmensgrößen und Bestandszusammenhänge aufgezeigt und praxisnahe Empfehlungen zum Thema Heizungserneuerung gegeben.

Sparte ÖKU: Vorstand und Delegierte neu gewählt

Gleich zu Beginn der Vollversammlung wurden zunächst der Vorstand der Sparte, die Mitglieder des Arbeitsausschusses und des Finanzausschusses sowie Delegierte für den GdW-Verbandstag gewählt.

Dabei wurden Uwe Eichner (GAG AG Köln) als Vorsitzender der Sparte sowie Dirk Miklikowski (Allbau GmbH) aus Essen und Gerd Hübsch (Grafschaft Moers, Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH) als stellvertretende Vorsitzende einstimmig im Amt bestätigt. Auch die Mitglieder des Arbeitsausschusses wurden einstimmig wiedergewählt. Als Vertreter der Sparte im Finanzausschuss des Verbandes wurden Dirk Miklikowski und Michael Siegel im Amt bestätigt. Als Delegierte zum GdW-Verbandstag waren zwei Mandate nachzubesetzen. Hier werden Norbert Haseser, neuer Vorstand des Bauvereins Wesel AG, sowie Oliver Zier, Geschäftsführer der GWG Wuppertal, die Sparte vertreten.

Anschließend wurde die Wohnbau Dinslaken GmbH durch den Geschäftsführer Wilhelm Krechter vorgestellt. Krechter berichtete dabei auch von einem Projekt, bei dem die Stadt ein Grundstück in Erbpacht mit einem auf ein Prozent reduzierten Erbbauzins ver-

geben hat. Ein Modell, das zu zahlreichen interessierten Nachfragen aus dem Auditorium führte. Insbesondere die beihilferechtlichen Fragen führten über zum Vortrag von GdW-Justiziar Carsten Herlitz, welcher zur Einordnung kommunaler Wohnungsunternehmen als öffentliche Auftraggeber vortrug. Die Einordnung als öffentlicher Auftragsgeber kann für die Unternehmen zu umfangreichen vergaberechtlichen Konsequenzen führen. Im Mittelpunkt des Vortrags standen dann auch die maßgeblichen Prüfkriterien, welche der Europäische Gerichtshof zugrunde legt. Den Abschluss bildete Verbandsdirektor Alexander Rychter mit seinem Vortrag zu aktuellen wohnungspolitischen Entwicklungen und Verbandsaktivitäten.

Vollversammlung Sparte „IPW“: neuer Vorsitz gewählt

Zur Vorsitzenden wurde einstimmig Marion Sett, Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, gewählt. Haluk Serhat, VI-VAWEST Wohnen GmbH, und Arnd Fittkau, Vonovia SE, wählten die Mitglieder zu ihren Stellvertretern.

Im Anschluss erläuterte Fabian Viehrig, Referent des GdW für Energie, Technik, Normung, die vom GdW geschlossene Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen (siehe hierzu <https://goo.gl/jdLXyi>). Die nächste Vollversammlung der Sparte „IPW“ findet im Rahmen des 18. Forums Wohnungswirtschaft in Düsseldorf statt.

SG/ST/ON

Ehrenämter im Porträt

Mit dem Verbandstag 2018 endete die jeweils auf vier Jahre angelegte Wahlperiode innerhalb des VdW Rheinland Westfalen. Mit den Wahlen zum Verbandsrat und dem Präsidium nahmen die Strukturen für die kommenden Jahre Gestalt an. Mit Leben füllen diese Strukturen Menschen – die sich neben ihren Mandaten in den Mitgliedsunternehmen

und -genossenschaften auf ihre ganz eigene Art für die gemeinsamen Ziele des VdW Rheinland Westfalen einsetzen. Damit tragen, prägen und gestalten sie die Verbandsarbeit maßgeblich mit. Im Schwerpunkt dieser Ausgabe möchten wir einige von ihnen vorstellen und Einblicke in ihre Arbeit für den VdW Rheinland Westfalen geben.

INTERVIEW MIT ULRICH BIMBERG**„Ich sehe die Vielfalt unserer Mitgliedsunternehmen als Stärke“**

Nach seinem Studium zum Diplom-Ökonomen begann Ulrich Bimberg im Juli 1986 beim Spar- und Bauverein Solingen eine Tätigkeit als Vorstandsassistent. Zum 1. Januar 1998 wurde er in den Vorstand bestellt, seit Februar 2002 ist er dessen Vorsitzender und seit Juli 2010 auch alleiniger Geschäftsführer. Im VdW Rheinland Westfalen ist er seit November 2000 Mitglied des Genossenschaftsausschusses. Es folgte die Berufung in den Verbandsrat, Mitarbeit im Finanzausschuss und Vorsitz des Genossenschafts- und Finanzausschusses. Seit September 2014 übt er das Amt des Präsidenten des VdW Rheinland Westfalen aus. Zudem engagiert er sich im GdW, im Verein „Wohnen in Genossenschaften“ sowie in der Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften in NRW.



Foto: Christa Kaschner

VM: Warum engagieren Sie sich in der Verbandsarbeit des VdW Rheinland Westfalen?

Ulrich Bimberg: Der VdW Rheinland Westfalen leistet mit der Interessensvertretung, der Prüfungstätigkeit und seinem Beratungsangebot viel für die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Der direkte Austausch mit den Mitgliedsunternehmen ist wichtig, um auf die Herausforderungen, die sich nach Region und Wohnungsmarkt, aber auch je nach Unternehmensform unterscheiden, zielgenau eingehen zu können. Bei allen Gemeinsamkeiten gibt es auch einen zum Teil unterschiedlichen Fokus.

In dieser Gemengelage finde ich es wichtig, dass die Interessen der Wohnungsgenossenschaften Beachtung finden und angemessen berücksichtigt werden. Aufgrund ihrer starken Tradition und ihres guten Rufes sind sie ja auch ein wichtiges Element für die Verbandskommunikation. Gleichzeitig erhalte ich aber durch den Austausch in den Verbandsgruppen mit Kollegen, sowohl vonseiten der Genossenschaften als auch von Vertretern der anderen Sparten, wertvollen Input. Die Vielfalt der Verbandsmitglieder macht uns alle stärker. Mir eröffnet sie immer wieder einen neuen Blick über den eigenen Tellerrand hinaus.

VM: Welche Handschrift trägt Ihre Arbeit im Verband? Was ist Ihnen wichtig?

Ulrich Bimberg: Ich sehe die Vielfalt unserer Mitgliedsunternehmen als Stärke. Es ist ein besonderes Kennzeichen des Verbandes, dass innerhalb der Gremien und zwischen den einzelnen Vertretern der Sparten ein sehr ehrlicher Austausch stattfindet, dass man miteinander redet und gemeinsam Positionen erarbeitet. Die Verbandsarbeit

war in den letzten Jahren auch deshalb so erfolgreich, weil der VdW Rheinland Westfalen nachvollziehbare Positionen vertritt, und weil er glaubwürdig und praxisbezogen argumentiert.

Jedem ist bewusst, dass in Unternehmen unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt werden. Letztendlich zählt aber, dass wir alle gemeinsam das gleiche Ziel verfolgen und für die Menschen in unseren Regionen, auch unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und der Klimaziele, bezahlbaren und guten Wohnraum schaffen. Nur weil uns das gemeinsam gelingt, kann die Wohnungswirtschaft im Westen stark auftreten und sich auch von anderen Marktteilnehmern, deren Geschäftsmodell ausschließlich auf Gewinnmaximierung beruht, abgrenzen.

VM: Welche wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen sehen Sie in den kommenden Jahren auf den Verband zukommen?

Ulrich Bimberg: Wir können den Menschen die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum nicht verübeln, denn sie ist absolut gerechtfertigt. Umso mehr müssen wir aber zeigen, dass unsere Mitgliedsunternehmen genau die Geschäftspolitik verfolgen, die bezahlbaren und guten Wohnraum schafft. Wir sind die institutionelle Mietpreisbremse! Dies muss im Dialog mit der Politik, anderen Interessenverbänden und den Menschen vor Ort verdeutlicht werden. Gleichzeitig müssen aber auch die Themen angesprochen werden, die uns in unserer Arbeit bremsen. Das bedarf vieler Gespräche und Erklärungen. Aber nur wenn diese Zusammenhänge begriffen werden, kann eine zielführende Debatte jenseits von Forderungen nach einer neuen Gemeinnützigkeit oder weiteren Verschärfungen der Mietpreisbremse geführt werden. ▶

INTERVIEW MIT MARION SETT

„Wohnen ist ein Grundbedürfnis, ein Grundrecht, ein Menschenrecht“

Schon seit rund 30 Jahren ist Marion Sett in der Immobilienwirtschaft tätig: 21 Jahre im Immobilienbereich des RWE-Konzerns, davon acht Jahre als Geschäftsführerin zweier ehemaliger Kölner Werkwohnungsunternehmen, der Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier mbH und der GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH.

Weitere acht Jahre führte sie die Geschäfte des kommunalen Wohnungsunternehmens GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH in Hürth. Seit Oktober 2017 ist Sett Mitglied der Geschäftsführung der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln. Im VdW Rheinland Westfalen ist sie seit über zehn Jahren aktiv, in Arbeitskreisen und -gemeinschaften, im Verbandsrat, in der Sparte IPW und seit 2018 als Vizepräsidentin.



VM: Warum engagieren Sie sich in der Verbandsarbeit des VdW Rheinland Westfalen?

Marion Sett: Unabhängig davon, in welchem Bereich der Immobilienwirtschaft ich in den vergangenen 30 Jahren tätig war, habe ich in meinem Tun immer eine große Sinnhaftigkeit gesehen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, ein Grundrecht, ein Menschenrecht. Dieser Anspruch legt unserer Branche eine hohe soziale Verantwortung auf. Wir schaffen für Menschen nicht nur ein Dach über dem Kopf, wir sind stadtentwicklungspolitisch aktiv, wir gestalten Quartiere und tragen maßgeblich zum sozialen Miteinander bei. Wir schaffen Wohnraum für viele Jahrzehnte und haben damit auch eine hohe Verantwortung für Nachhaltigkeit, Klima und Umwelt. Gleichzeitig muss unser Handeln ökonomisch ausgerichtet sein. Ich stehe hinter diesen Zielsetzungen.

Über meine Verbandsmandate möchte ich die interessenpolitische Arbeit des VdW aktiv unterstützen und daran mitwirken, dass die uns von außen auferlegten Rahmenbedingungen so gestaltet werden, dass die Mitgliedsunternehmen in ihrem Handeln die Balance zwischen sozialer, ökologischer und ökonomischer Ausrichtung wahren können.

VM: Welche Handschrift möchten Sie Ihrer Arbeit im Verband geben? Was ist Ihnen wichtig?


Marion Sett: Mein Engagement im Verband verstehe ich auch unter dem Gesichtspunkt, werbend für den dringend benötigten Nachwuchs in unserer Branche aktiv zu sein. Ich unterstütze in vollem Umfang die Azubi-Kampagne der Wohnungswirtschaft „Wert(e) voller als du denkst“. In der Mitgliederversammlung im September 2018 haben wir, wie jedes Jahr, die besten Absolventen der „Bochum-Prüfung“ zur Ausbildung „Immobilienkaufmann/-frau“ sowie zum/

zur Immobilien-Ökonom/in (GdW) am Europäischen Bildungszentrum geehrt. Seit Jahren fällt auf, dass die ausgezeichneten Frauen dort zahlenmäßig stärker vertreten sind als ihre männlichen Kollegen.

Im Gegensatz dazu ist das Geschlechterverhältnis im Top-Management unserer Immobilienunternehmen immer noch weit überwiegend männlich geprägt. Hierfür mag es zahlreiche Gründe geben. Mein Mandat im Präsidium des Verbandsrates möchte ich gerne nutzen, um die Weiterentwicklung unseres weiblichen Führungsnachwuchses zum Thema zu machen.

VM: Welche wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen sehen Sie in den kommenden Jahren auf den Verband zukommen?

Marion Sett: Auch wenn es ein Dauerthema ist, es gehört für mich an diese Stelle. Unsere Mitgliedsunternehmen wollen bauen – und genau das ist der richtige Weg zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den deutschen Ballungsräumen. Die Fertigstellungszahlen bleiben trotz hervorragender Finanzierungsbedingungen seit Jahren deutlich hinter den Bedarfen zurück. Die Gründe hierfür sind seit Langem bekannt: mangelnde Verfügbarkeit von (bezahlbarem) Bauland, langwierige Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren, stetig steigende Baukosten, um nur einige wesentliche zu nennen.

„Wohnbündnisse“, „Allianzen für mehr Wohnungsbau“ und „Wohn Gipfel“ bleiben hohle Absichtserklärungen, wenn ihnen nicht endlich Taten folgen. Im politischen Meinungsbildungsprozess wie auch in den Kommunen vor Ort werden Lösungsansätze zur Beseitigung der o. a. Gründe gefühlt endlos, teils auch populistisch diskutiert, leider aber ohne ausreichend nennenswerte Ergebnisse. Hier gilt es von Verbandsseite noch „dicke Bretter zu bohren“, damit die notwendigen Voraussetzungen für das mengenmäßig erforderliche Bauen geschaffen werden. 

INTERVIEW MIT HANS-JÜRGEN BEHRENDT

„Kaum ein Gremium ist so geeignet wie ein Arbeitskreis, um aktuelle Fachthemen aufzugreifen“

Hans-Jürgen Behrendt ist Vorsitzender des Arbeitskreises Stadt- und Quartiersentwicklung und seit 1. Oktober 1999 alleiniger Vorstand der GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid. Seit Ende 2005 wirkt er in verschiedenen Arbeitskreisen und -ausschüssen mit. Sein Engagement im Verband fand seinen Anfang im Arbeitsausschuss der Sparte „Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen“, kurz ÖKU.

Im Sommer 2006 wurde Behrendt in den damaligen Arbeitskreis „Stadtentwicklung und Stadterneuerung“ gewählt. Aus ihm ging im Dezember 2010 der Arbeitskreis „Wohnen im Quartier“ hervor, in dessen konstituierenden Sitzung im März 2011 er zum Vorsitzenden gewählt wurde. Seit August 2015 führt der Arbeitskreis den Titel „Stadt- und Quartiersentwicklung“. Mit dem verbändeübergreifenden Arbeitskreis „Europa“ ergab sich im Frühjahr 2007 die Chance, auch einmal über den wohnungswirtschaftlichen Tellerrand Deutschlands hinauszuschauen.



Foto: GEWAG

VM: Warum engagieren Sie sich in einem Arbeitskreis des VdW Rheinland Westfalen?

Hans-Jürgen Behrendt: Kaum ein Gremium ist so geeignet wie ein Arbeitskreis, um aktuelle Fachthemen aufzugreifen und zeitnah zu erörtern. So wie ich die Arbeitskreise kennenlernen durfte, haben sie mir die Möglichkeiten geboten, mich überregional mit vielen wohnungswirtschaftlichen Akteuren fachlich auszutauschen und Best-Practice-Beispiele kennenzulernen. Sie haben mir neue Perspektiven eröffnet, insbesondere auch dann, wenn Vorträge organisiert und mit den Referenten diskutiert werden konnte. Die überschaubare Zahl der Teilnehmer, nicht alle können sich zu jeder Sitzung aus

dem Tagesgeschäft zurückziehen, ermöglicht, dass in lockerer Atmosphäre jeder zu Wort kommen kann, was zu einem intensiven Informationsaustausch führt und Stoff für Diskussionen bietet.

VM: Welche Rolle spielen aus Ihrer Sicht die Arbeitskreise in der Verbandsarbeit?

Hans-Jürgen Behrendt: Die hohe Zahl der Arbeitskreise mit ihren individuellen fachspezifischen Ausrichtungen macht bereits deutlich, wie facettenreich die Anforderungen in der Wohnungswirtschaft sind. In ihnen spiegeln sich die Themen des Tagesgeschäfts ebenso wie Aspekte des zukünftigen Wohnens wider. Die Erkenntnisse und Arbeitsergebnisse, aber auch offen gebliebene

Fragen werden kommuniziert und nehmen Einfluss auf die Verbandsarbeit. Insbesondere unterstützen sie die Interessenvertretung des Verbandes mit einschlägigen Themen.

VM: Was zeichnet Ihren Arbeitskreis aus?

Hans-Jürgen Behrendt: Das Themenfeld Stadt- und Quartiersentwicklung beinhaltet ökologische, ökonomische und soziale Belange und erfährt durch seine Wechselwirkung zu anderen Handlungsfeldern eine große Bedeutung.

Da die Sitzungen regelmäßig an wechselnden Orten in Nordrhein-Westfalen und jeweils in Verbindung mit einer Quartiersbesichtigung stattfinden, werden die unterschiedlichen Strategien der Stadt- und Quartiersentwicklung geeignet vermittelt und schaffen nachhaltiges Wissen beim Teilnehmerkreis.

Die Bereitschaft, als Wohnungsunternehmen Gastgeber sein zu dürfen, ist groß und lässt nicht selten auch einen „Blick hinter die Kulissen“ zu. So erfahren die Teilnehmer nicht nur, wie gut ein Projekt gelaufen ist, sondern hören auch in kollegialer Offenheit, dass bei der Umsetzung Hemmnisse oder Probleme aufgetreten sind, deren Lösung besondere Anstrengungen bedurfte. Doch das ist es gerade, was den Teilnehmern des Arbeitskreises hilft, nämlich Gedanken und Ideen aufzugreifen, auf die eigene Situation des Unternehmens zu übertragen und gegebenenfalls auch neue Wege zu gehen. ▶

i ÜBER DEN ARBEITSKREIS STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Seit über zehn Jahren führt der Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung seine Sitzungen an wechselnden Orten im VdW-Verbandsgebiet durch, möglichst bei Mitgliedsunternehmen des Arbeitskreises. Dabei werden gemeinsam verschiedenste Quartiersprojekte besichtigt und die Chancen und Herausforderungen von Stadt- und Quartiersentwicklung – auch unter Einbindung externer Referenten und Experten – diskutiert, denn Quartiere orientieren sich nicht an amtlichen Plänen oder Zuordnungen, sondern sind überschaubare, zusammenhängende Lebens- und Wohnorte.

Wohnen im Quartier umfasst Lebenssituationen und Vertrautheiten. Quartiere zu pflegen und zu entwickeln ist ein Kernanliegen und zentraler Bestandteil der Geschäftspolitik der Wohnungsunternehmen. Die Instrumente reichen vom Quartiersmanagement bis hin zur Steuerung des Gesamtportfolios.

Über die Arbeitsergebnisse wird regelmäßig im VerbandsMagazin und gegenüber dem Verbandsrat berichtet. Ferner unterstützt der Arbeitskreis mit einschlägigen Themen die Interessenvertretung des Verbandes.

INTERVIEW MIT RAINER HEUBROCK

„Es ist wichtig, dass sich Mitgliedsunternehmen in die Verbandsarbeit einbringen“

Rainer Heubrock ist Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG sowie Geschäftsführer der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH. Begonnen hat er seine wohnungswirtschaftliche Laufbahn im Jahr 1985 als technischer Mitarbeiter bei der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG. 1990 wurde er zunächst zum Prokuristen, danach zum technischen Leiter und 1995 zum Geschäftsführer und Vorstand bestellt. Seit 2014 ist Heubrock Geschäftsführer und Vorstandsvorsitzender.

1998 bestellte ihn der Verbandsrat in den damaligen Ausschuss Technik, der seinerzeit gerade einmal acht Mitglieder umfasste. Im Jahre 2003 wurde er zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt, bevor er 2005 den Vorsitz des heutigen Arbeitskreises Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung übernahm und bis heute innehat.



Foto: Rainer Heubrock

VM: Warum engagieren Sie sich in einem Arbeitskreis des VdW Rheinland Westfalen?

Rainer Heubrock: Weil es wichtig ist, dass sich die Mitgliedsunternehmen mit in der Verbandsarbeit einbringen. Aus Interesse und Freude auch mit Menschen zusammen zu arbeiten und somit Wissen weiterzugeben und einzubringen, aber auch von anderen zu lernen. Der Erfahrungsaustausch spielt eine große Rolle.

VM: Welche Rolle spielen aus Ihrer Sicht die Arbeitskreise in der Verbandsarbeit?

Rainer Heubrock: Durch die unterschiedlichen Besetzungen der Arbeitskreise aus verschiedenen Wohnungsunternehmen und Formen kommt eine gute strukturierte Arbeit zustande.

Durch den Erfahrungsaustausch können Schwerpunktthemen besser bearbeitet werden und als Einschätzung z. B. an die Politik weitergegeben werden. Dabei spielt Kritik auch eine wichtige Rolle.

VM: Was zeichnet Ihren Arbeitskreis aus?

Rainer Heubrock: Der Arbeitskreis war vor vielen Jahren ein Ausschuss. Er ist mitt-

lerweile mit dreimal so vielen Personen besetzt, was der Qualität des Arbeitskreises guttut, denn es sind alle Unternehmensformen der Wohnungswirtschaft im Arbeitskreis vertreten und dadurch hat er eine sehr hohe Qualität. Es wird fachlich auf einem hohen Niveau diskutiert und es werden Vorschläge zu bestimmten Themen erarbeitet.

Ganz wichtig für unsere Arbeit sind auch die Kooperationen mit dem Ausschuss Technik

im Verband Niedersachsen Bremen und südwest. Hierdurch entsteht ein noch größerer Erfahrungsaustausch über die Landesgrenzen hinweg. Das Gute bei unserem Arbeitskreis ist, dass wir nicht nur über theoretische Themen und Bauvorhaben diskutieren und beraten, sondern wir können uns auch in der Praxis Dinge ansehen und so von anderen Unternehmen lernen. ▶



ÜBER DEN ARBEITSKREIS ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG

Der Arbeitskreis Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung bearbeitet die vielfältigen technischen Herausforderungen rund um klassische Betätigungsfelder der Immobilienbewirtschaftung von Unternehmen und Genossenschaften der Wohnungswirtschaft im Bereich der Modernisierung, der Sanierung und des Wohnungsneubaus.

Zudem ändern sich kontinuierlich die gesetzlichen Rahmenbedingungen. Dies erfordert zum beidseitigen Erfolg von Verband und seinen Mitgliedern einen intensiven und regelmäßigen Austausch. Dafür stellt die Plattform des

Arbeitskreises seit jeher eine grundlegende Basis dar.

Der Verband profitiert von den Erfahrungen und Einschätzungen der Mitglieder aus der Perspektive der Praxis. Für Mitgliedsunternehmen liegt neben der Diskussion um aktuelle Themenfelder in der Wohnungswirtschaft der Mehrwert vor allem in der Netzwerkbildung und dem kollegialen Austausch, und dies sogar bundeslandübergreifend. Die angebotenen Studienreisen führen national wie international zu beispielhaften Projekten und gewährleisten den Blick über den Tellerrand hinaus.

INTERVIEW MIT KATHRIN MÖLLER**„Ich habe die Liebe der Kölner zu ihrer Stadt kennengelernt“**

Kathrin Möller ist seit 2009 Vorstandsmitglied der Kölner GAG Immobilien AG in Köln und verantwortet die Ressorts Technik und Immobilienwirtschaft. Zuvor leitete die Architektin und Stadtplanerin wohnungs- und städtebauliche Projekte in der Hansestadt Bremen. Seit Mai 2009 ist sie Mitglied im Vorstand der köln ag und seit Mai 2012 Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (köln ag).



Foto: GAG/Ralf Berndt

VM: Warum engagieren Sie sich in der köln ag?

Kathrin Möller: Ich vertrete als Vorstand das größte Wohnungsunternehmen der Stadt und der Region. Aufgrund ihrer Größe, ihrer Erfahrung und ihrer Kompetenz hat die GAG einen erheblichen Einfluss auf den regionalen Wohnungsmarkt. Deshalb halte ich es für verantwortungsvoll und notwendig, dass sich dieses Unternehmen nicht nur im VdW Rheinland Westfalen und seinen unmittelbaren Gremien engagiert, sondern sich auch in der regionalen Arbeitsgemeinschaft, der köln ag, gestaltend einbringt.

VM: Welche Ziele verfolgen Sie mit der köln ag?

Kathrin Möller: Die köln ag ist die Arbeitsgemeinschaft der Kölner Wohnungsunternehmen und der Wohnungsunternehmen aus dem Umland. In ihr sind kommunale, genossenschaftliche, industriegebundene und kirchliche Unternehmen organisiert. Sie bildet mit ihren Gremien und Veranstaltungen, also Mitgliederversammlung, monatlicher WoWi-Treff und jährliche Studienfahrt, die Plattform für lokalen wohnungswirtschaftlichen Wissenstransfer und dient als Netzwerk. Als regionale Arbeitsgemeinschaft des VdW Rheinland Westfalen ist sie eng in die Verbandsarbeit des Landesverbandes eingebunden.

Darüber hinaus fungiert sie als Interessenvertreter der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft gegenüber der Stadt und der Kommunalpolitik. Das zeigt sich in der Mitarbeit im Wohnungsbauforum der Stadt Köln und manifestiert sich im Kölner Wohnbündnis.

Die Sommerlounge der köln ag ist seit ihrer Premiere 2014 ein fester Termin der Kölner Immobilienwirtschaft zum Netzwerken und erfreut sich auch der positiven Wahrnehmung durch die Kölner Stadtpitze und der Landespolitik. Den Besuch der Landesbauministerin bei der fünften Auflage in diesem Jahr werten wir als großen Erfolg.

VM: Ganz persönlich: Wofür schlägt Ihr Herz in der Region?

Kathrin Möller: Ich lebe seit 2009 in Köln und bin seit dieser Zeit Vorstand des größten Kölner Wohnungsunternehmens. Seitdem habe ich die Liebe der Kölner zu ihrer Stadt kennengelernt und nach und nach verstanden, woher diese rührt. Und ich spüre, wie diese Liebe zu unserer Stadt auch bei mir gewachsen ist. Es sind die Offenheit, mit der

mir Menschen begegnen, die manchmal etwas laute, manchmal etwas melancholische Lebensfreude und die Fähigkeit, auch über sich selbst zu lachen, was die Kölner so besonders macht. Und das überträgt sich schnell auf andere. Als Architektin und GAG-Vorstand habe ich außerdem viele verborgene bauliche Schätze kennengelernt, die sich in den Kölner Veedeln verbergen, viele davon im Eigentum der GAG. Und dann war und ist es eine meiner erfreulichen Aufgaben, für den sorgsamsten Erhalt dieser Schätze zu sorgen. Darüber hinaus hat es mich von Anfang an gefreut, in einer so jungen Stadt wie Köln zu leben. Insbesondere jungen Menschen und Familien hier ein bezahlbares Zuhause zu bieten, um sie langfristig als Kunden zu binden und der Stadt zu erhalten, halte ich für eine der nachhaltigen Aufgaben der GAG. ▶

**ÜBER DIE ARBEITSGEMEINSCHAFT KÖLNER WOHNUNGSUNTERNEHMEN (KÖLN AG)**

Die Gründung der „Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen“ fand im Jahr 1949 noch unter dem Dach des damaligen Gemeinnützigkeitsgesetzes statt. Heute zählen kommunale Wohnungsgesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, kirchliche, industrieverbundene und andere Wohnungsunternehmen zu den Mitgliedern. Die „Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen“ – mit Sitz in Köln – umfasst heute 56 Wohnungsunternehmen sowie 14 fördernde Unternehmen aus dem wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungsumfeld.

Die Wohnungsunternehmen verfügen über einen Bestand von rd. 180.000 Wohnungen

in der Region Köln. Davon befinden sich rd. 90.000 Wohnungen im Kölner Stadtgebiet. Dies entspricht einem Anteil von ca. 20 Prozent des gesamten Kölner Mietwohnungsbestandes.

Neben der Bündelung von wohnungswirtschaftlichem Know-how ist die Arbeitsgemeinschaft als Interessenvertretung für ihre Mitglieder aktiv, sei es durch den Abschluss von Rahmenvereinbarungen mit wohnungswirtschaftlichen Dienstleistern oder als verlässlicher Partner der Kommunen, z. B. durch Unterzeichnung einer Belegungsvereinbarung für die öffentlich geförderten Wohnungen in Köln.

INTERVIEW MIT JOSEF LUMME

„Mein Herz schlägt für eine der schönsten Regionen – das Sauerland“

Josef Lumme ist seit 1993 hauptamtlicher Vorstand der Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG. 1968 verdiente er sich dort schon sein erstes Taschengeld, ein Jahr später begann er seine Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, dem heutigen Immobilienkaufmann. 1999 nahm er als Jüngster in der Reihe der Vorstandskollegen die Wahl zum Vorsitz der ARGE Sauerland und Wittgenstein an, sie ist eine von insgesamt 25 regionalen Arbeitsgemeinschaften im Verband. Bis heute widmet er sich beiden Aufgaben mit großem Elan und vielen Ideen.



Foto: Josef Lumme

VM: Warum engagieren Sie sich in einer ARGE des VdW Rheinland Westfalen?

Josef Lumme: Schnell erkannte ich im Beruf, dass Erfahrungsaustausch und Zusammenarbeit mit den Kollegen aus der Region hilfreich sind. Mit Bündelung der Kräfte der sechs Unternehmen ergeben sich für alle – auch mit Blickrichtung auf die über 7.200 Kunden – Win-win-Situationen und die Möglichkeit, die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft in unserer stark durch Eigenheime geprägten Region bekannter zu machen. Mein Bestreben war es immer, aus dem gefühlten ländlichen Nischendasein gegenüber anderen Regionen herauszutreten – als gleichwertiger ARGE-Partner auf Augenhöhe.

Engagement bedeutet für mich aber auch die Herausforderung, Dinge anzustoßen und in der Gemeinschaft ergebnisoffen zu diskutieren. Häufig entsteht eine Eigendynamik, die am Ende des Tages zu tollen Ergebnissen führt.

VM: Welche Ziele verfolgen Sie mit der ARGE Sauerland und Wittgenstein?

Josef Lumme: Wir haben in den vergangenen zwei Jahrzehnten schon vieles erreicht, z. B. gestärkte Verhandlungspositionen gegenüber Energieversorgern, Softwareanbietern und weiteren Geschäftspartnern. Die Bildungspartnerschaft mit dem EBZ wird besonders durch zahlreich genutzte Inhouse-Seminare gelebt.

Im vergangenen Jahr haben wir den Arbeitskreis der Wohnungswirtschaft in Südwestfalen – angeregt durch unsere ARGE – gegründet. 36 Wohnungsunternehmen mit über 40.000 Wohnungen gehören dem Zusammenschluss an. Ein Meilenstein nicht nur in der wohnungswirtschaftlichen Geschichte Südwestfalens. Durch das Netzwerk in der stärksten Wirtschaftsregion NRWs mit über 200 Weltmarktführern kommen wir mit Industrie, Handel, Kommunen und Politik sowie Kulturschaffenden ins Gespräch und stärken so den Standort. Unsere ARGE wird alles dafür tun, um der Wohnungswirtschaft gegenüber Gesellschaft, Politik und Verbänden mehr Gewicht zu verleihen.

VM: Ganz persönlich: Wofür schlägt Ihr Herz in der Region?

Josef Lumme: An dieser Stelle möchte ich das Bild einer Sauerländer Eiche gebrauchen: Ich spüre, wie tief meine heimatlichen Wurzeln greifen, und darf mit einem gewissen Stolz auf den über sechs Jahrzehnte gewachsenen Stamm mit seinem facettenreichen und vielfältigen Geäst blicken.

Es lohnt sich, die wechselvolle Geschichte an nachfolgende Generationen weiterzugeben. Tief verwurzelt und weitverzweigt schlägt mein Herz für eine der schönsten Regionen – das Sauerland. Durch aktives Engagement in Heimatvereinen und Dorfgemeinschaften gelingt es, Traditionen zu bewahren und sich dennoch dem Neuen offen zuzuwenden – und den Heimatgedanken ganz praktisch umzusetzen. ▶



ÜBER DIE ARBEITSGEMEINSCHAFT SAUERLAND UND WITTGENSTEIN

Die in der Arbeitsgemeinschaft zusammengekommenen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in der Region Südwestfalen bilden eine starke Gemeinschaft, die ihren Mitgliedern nicht nur preiswerten Wohnraum, sondern auch Mitbestimmungsrechte und Sicherheit durch lebenslanges „Wohnrecht“ gewährleisten. Der Zusammenschluss fördert den gegenseitigen Informationsaustausch und gibt der Region Stimme und Gewicht gegenüber Gremien, Verbänden und der Politik. 90 beschäftigte Immobilienfachkräfte bzw. handwerkliche Mitarbeiter in den Wohnungsunternehmen bewirtschaften die rd. 7.000 Wohnungen in einer der führenden Wirtschaftsregionen Deutschlands.

Durch erhebliche Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung tragen die angeschlossenen Unternehmen regional zu Wirtschaftswachstum und Arbeitsplatzsicherheit in Handwerk und Industrie bei. Zudem sind sie für die Kommunen wichtige Gesprächspartner zu Themen des attraktiven und sicheren Wohnens in den Stadtquartieren und bei der Entwicklung integrierter Stadtentwicklungskonzepte. Mit zukunftsweisenden Wohnprojekten machen die wohnungswirtschaftlichen Akteure immer wieder auf sich aufmerksam.

VERBANDSNAHES ENGAGEMENT

Ehrenamt weitergedacht

Viele Vertreter aus Mitgliedsunternehmen unterstützen die Arbeit, Ziele und das Netzwerk des VdW Rheinland Westfalen durch ehrenamtliches Engagement in verbandsnahen Einrichtungen, Gremien oder Partnerverbänden. Dabei widmen sie sich beispielsweise der wohnungswirtschaftlichen Forschung und Entwicklung, der Nachwuchsförderung oder unterstützen Entwicklungshilfeprojekte.

Auf den folgenden Seiten stellen sechs engagierte Verbandsmitglieder aus Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz im Kurz-Interview ihre Arbeit vor, sprechen über ihre Motivation und darüber, was sie ganz persönlich mit ihrem Einsatz erreichen möchten.

Seit 2006 ist Franz-Bernd Große-Wilde Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund. Neben vielen neben- und ehrenamtlichen Mandaten in Verbänden wie dem VdW Rheinland Westfalen und dem GdW Bundesverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft engagiert er sich in der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, dem Verein „Wohnen in Genossenschaften“ und ist Mitglied im Kuratorium des EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Was ich tue:

Ich setze mich in der vielschichtigen Interessensvertretung für Branche und Wohnungsunternehmen auf Ebene von Spitzenverband, der Landesverbände sowie lokaler Netzwerke ein. Mit meiner eigenen wissenschaftlichen und berufspraktischen Erfahrung trage ich zur Entwicklung von Handlungsempfehlungen für Nachwuchskräfte und Kollegen mit vergleichbarem Tätigkeitsspektrum bei.

Wohnungsbaugenossenschaften verfügen nur selten über personelle Kapazitäten, um eigenständig Forschung und Entwicklung zu betreiben. Im Verein Woh-

nen in Genossenschaften gibt es beispielsweise einen ganz konkreten Anknüpfungspunkt, um unternehmensübergreifend wissenschaftliche Expertise einfließen zu lassen.

Was mich antreibt:

Die Facettenvielfalt und gesellschaftliche Relevanz des „Produkts“ Wohnen ist auch nach vielen Jahren noch spannend für mich. Die gleichermaßen ökonomisch, ökologisch, gesellschaftlich, technisch und menschlich geprägte Relevanz des Gesamtpakets „Wohnen zur Miete“ ermöglicht auch enorme strategische Gestaltungsspielräume. Das sachorientierte Miteinander der Unternehmensführungen verschiedener Rechtsform, die Resonanz aus dem Mitgliederkreise oder das Netzwerken mit beteiligten Stakeholdern sind Beispiele, dass der Mensch tatsächlich im Mittelpunkt unseres täglichen Agierens steht. Das inspiriert und motiviert mich.

Meine Ziele:

Schon heute setze ich mich für die Mitgestaltung förderlicher Rahmenbedingungen, für Qualifizierung und Weiterbildung sowie für Forschung und Entwicklung in der Wohnungswirtschaft ein – im persönlichen Zusammenwirken und auf Augenhöhe. Hier werde ich auch künftig Arbeitsschwerpunkte setzen.



Foto: Bandermann



Als Generalbevollmächtigter ist Haluk Serhat verantwortlich für die gesamte Bewirtschaftungsorganisation der VIVAWEST Wohnen GmbH. Für den VdW Rheinland Westfalen ist er in verschiedenen Gremien, Arbeitskreisen und Funktionen aktiv, u. a. als Delegierter zum Verbandstag des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Was ich tue:

Wohnen ist ein sehr langfristiges Wirtschaftsgut. In unserem Geschäft geht es weniger darum, täglich etwas Neues zu erfinden; die Herausforderung besteht darin, mit effizienten Strukturen eine Vielzahl unterschiedlicher Interessen zu bedienen. Ich meine nicht nur die verschiedenen Interessen in den Unternehmen selbst, etwa zwischen

einem Vermieter und einem Kundenbetreuer oder Bestandstechniker und Portfoliomanager, sondern auch die unterschiedlichen Interessen unserer Mieter, unserer Gesellschafter und auch der Gesellschaft insgesamt. Meine Aufgabe, in meinem Unternehmen wie auch im Verband, sehe ich darin, in leitender Funktion daran mitzuwirken, diese unterschiedlichen Interessen ständig aufs Neue auszubalancieren.

Was mich antreibt:

Ich bin fest davon überzeugt, dass es in einem Wohnungsunternehmen genau wie in der Gesellschaft insgesamt darauf ankommt, ein respektvolles Miteinander unterschiedlicher Kulturen zu schaffen, das Verantwortung einfordert und Teilhabe ermöglicht. Der soziale Wohnungsbau in Deutschland, der lange Jahre auf die Förderung der breiten Schichten der



Foto: Robin Brückmann

Andreas Vondran ist seit dem 1. August 2009 Vorstand der WOGEDO Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG. Schon 2006 trat die WOGEDO der Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e. V. bei. Am 31. Januar 2014 wurde Vondran zum Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft gewählt.



Was ich tue:

Ich berate und begleite InWIS bei verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen. Einerseits bei der Identifikation interessanter Themen und andererseits bei der Frage, welche Bereiche zukünftig erforscht werden sollten.

Im Grunde geht es darum, wie die Wohnungswirtschaft die Erkenntnisse der Forschung sinnvoll nutzen und InWIS bei zukünftigen Herausforderungen unterstützen kann.

Was mich antreibt:

Unsere Gesellschaft verändert sich in vielen Bereichen und wir erleben die Zunahme von komplexen Herausforderungen. Die Digitalisierung ist ein gutes Beispiel. Wohnungsunternehmen müssen sich rechtzeitig auf diese und andere Veränderungen einstellen und benötigen hierfür pragmatische sowie durchdachte Lösungen. Ein intensiver Austausch zwischen Forschung und Praxis ist bei der Lösungsfindung sehr wichtig und mir ein großes Anliegen.

Meine Ziele:

Ich möchte weitere Fördermitglieder für die Gesellschaft gewinnen und die gute Arbeit von InWIS in der Branche noch bekannter machen. Denn die frühzeitige Kenntnis von Marktveränderungen und neuen Trends sind entscheidende Erfolgsfaktoren.



Foto: VIVAWEST

Bevölkerung ausgerichtet war, hat viel dazu beigetragen, dass überall in unseren Städten sozial gemischte Wohnquartiere entstanden sind. Wir sollten uns dieser integrativen Kraft des sozialen Miteinanders wieder stärker bewusst werden.

Meine Ziele:

Zurzeit erlebt die Wohnungswirtschaft einen unglaublichen Boom, zumindest der Teil der Wohnungswirtschaft, der Wohnraum in den großen Ballungsgebieten anbietet; fast könnte man vergessen, dass es auch schon einmal andere Zeiten gab. Mein Ziel ist es, das gute Umfeld heute zu nutzen, um unsere Organisation wie auch unsere Wohnquartiere zukunftsfest zu machen. Das bedeutet für mich, mit einer effizienten, kundenorientierten Organisation qualitätsvolle Wohnquartiere mit guten Nachbarschaften zu schaffen.



Foto: Uwe Seibel



DESWOS

Uwe Seibel ist seit über 20 Jahren geschäftsführendes Vorstandsmitglied der GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG, Köln. Seit über sieben Jahren übt er seine Mitgliedschaft im Verwaltungsrat der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. aus. Im Jahr 2011 hatte ihn sein Kölner Kollege Georg Potschka, seinerzeit im Nebenamt Generalsekretär der DESWOS, angesprochen. Wer konnte da schon Nein sagen ...

Was ich tue:

Ich werbe, wo immer es geht: für die Idee und die Ziele der DESWOS. Das kann im Geschäftsbericht, der Mieterzeitung, auf dem Tresen unserer Geschäftsstelle, durch Textilcontainer oder im privaten Umfeld sein. Im Rahmen der Sitzungen erörtern wir außerdem Ideen für mehr Spenden und neue Mitglieder. Zusätzlich spende ich regelmäßig für konkrete Projekte.

Was mich antreibt:

Wohnen ist ein Menschenrecht und die DESWOS hilft, dass vor Ort in den Entwicklungsgebieten Heimat entstehen kann. Das unterstütze ich von ganzem Herzen.

Meine Ziele:

Ich möchte dazu beitragen, dass wir nicht nur in unserer Genossenschaft oder in unserem Veedel etwas Gutes tun, sondern unser Know-how über die DESWOS auch in die Welt hinaustragen und vor Ort in den jeweiligen Ländern und Gebieten für bessere Bedingungen zum Leben und Wohnen sorgen können.



Petra Eggert-Höfel begann im Jahr 1999 als Leiterin der Hausverwaltung bei der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG. Seit 2003 ist sie Vorstandsvorsitzende. Im Nebenamt engagiert sie sich im Vorstand des Vereins „Wohnen in Genossenschaften e.V.“.

Was ich tue: Im Verein Wohnen in Genossenschaften haben wir uns zum Ziel gesetzt, das genossenschaftliche Wohnen zu fördern, zu unterstützen und weiterzuentwickeln. Dazu werden z.B. Dokumentationen von interessanten, modellhaften genossenschaftlichen Wohnprojekten erstellt und Forschungsarbeiten vergeben, die die Genossenschaftsidee verbreiten und die Bedeutung für die Verbesserung des Wohnangebotes für die Allgemeinheit verdeutlichen.

Was mich antreibt: Viele der Genossenschaften sind aufgrund ihrer Größe nicht in der Lage, wissenschaftli-

che Studien zu erstellen oder allein zu finanzieren. Die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens ist dennoch wichtig, um der Bedeutung dieser Unternehmensform für das Wohnen einer breiten Schicht der Bevölkerung gerecht zu werden. Mit unserem Engagement für eine gute, sichere und bezahlbare Wohnversorgung tragen wir Wohnungsgenossenschaften deutlich zum sozialen Frieden in den Wohnquartieren bei.

Meine Ziele: Gemeinsam etwas zu schaffen, das allein nicht möglich wäre, also der ureigene Sinn der Genossenschaften, ist auch der Zweck unseres Vereins. Er verbindet so auf einer übergeordneten Ebene die unterschiedlichsten Genossenschaften, gleich welcher Größe, ob aus städtischer oder ländlicher Region, und sorgt für einen Austausch guter Ideen. Daran mitzuwirken und die genossenschaftliche Idee mit modernen, zukunftsfähigen Inhalten zu füllen, empfinde ich als Bereicherung meines eigenen unternehmerischen Handelns.



Foto: Petra Eggert-Höfel



Foto: Thomas Will

In Mainz ist Thomas Will seit rund zehn Jahren Geschäftsführer der Wohnbau Mainz GmbH. Erstmals im September 2012 wurde er in den Verbandsrat des VdW südwest gewählt. Seit Juli 2013 leitet er die ARGE rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen.

Was ich tue: Interessen müssen definiert und vertreten werden, das ist der Kern der Verbandstätigkeit. Auch wenn meine Tätigkeit im VdW ehrenamtlich erfolgt, ist mir diese Form von politischer Lobbyarbeit nicht fremd, weil ich vor dem Wechsel an die Spitze unseres Mainzer Wohnungsunternehmens mehr als

25 Jahre hauptberuflich als Geschäftsführer einer Gewerkschaft gearbeitet habe.

Was mich antreibt: Als Vorsitzender der ARGE verstehe ich den Verbund der 69 rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen als regionales Netzwerk, das seine Stärke entfalten kann, wenn die Kommunikation untereinander aktiv stattfindet, der Erfahrungsaustausch funktioniert und die unternehmens- wie auch branchenbezogenen Fragen, Probleme und Interessen interaktiv Behandlung finden bzw. zu politischen Initiativen umgesetzt werden.

Meine Ziele: Selbstverständlich will ich dazu beitragen, dass die Unternehmen erfolgreich sind. Aber Erfolg soll sich dabei nicht nur an positiven Bilanzzahlen ablesen lassen. Es geht auch um die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter und es geht ebenso um das tägliche Gestalten des Verständnisses, dass „gutes Wohnen“ eine ungemein wichtige Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt liefert.



Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.



Foto: Sterkrader

Olaf Rabsilber ist Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade. Im Oktober 2018 wurde er zum Vorstandsvorsitzenden des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (AGV) gewählt.

Was ich tue: Einige Jahre Verbandsarbeit weckten mein Interesse, mich auch im AGV einzubringen. Ich wurde im Jahr 2015 in den Verbandsausschuss gewählt und war u. a. auch in der Tarifkommission tätig. Im Oktober 2017 wurde ich zum Vorstandsmitglied des AGV berufen und auf der letzten Mitgliederversammlung zum neuen Vorstandsvorsitzenden ab 1. Januar 2019 gewählt.

Was mich antreibt: Als Vorstandsvorsitzender des AGV ist es eine originäre Aufgabe, den Flächentarifvertrag für die Immobilienbranche mit den Gewerkschaften mit zu verhandeln. Wir müssen hier gute Rahmenbedingungen für die Branche sicherstellen.

Meine Ziele: Die Vielzahl der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften braucht eine gute Interessenvertretung auf vielen verschiedenen Ebenen von Politik bis Gewerkschaften. Es ist daher wichtig, dass sich Unternehmen in den Verbänden engagieren. Hier mitwirken zu dürfen ist hoch spannend.



Am Puls der Branche

EXPO REAL 2018 >> Vom 8. bis 10. Oktober 2018 fand in diesem Jahr in München die EXPO REAL statt. Die Aussteller- und Teilnehmerzahlen der internationalen Fachmesse für Immobilien und Investitionen lagen erneut über dem Vorjahresniveau, weitestgehend ungetrübt hält die Champagnerlaune in der Immobilienbranche an. Der VdW Rheinland Westfalen setzte in Messehalle B1.321 auf die bewährte Standpartnerschaft mit NRW.URBAN, NRW.INVEST, NRW.BANK, BLB NRW und der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen und präsentierte in diesem Jahr ein wohnungswirtschaftlich und -politisch anspruchsvolles Standprogramm.



Fotos: Vanessa Leisring

Sowohl Ina Scharrenbach, NRW-Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, als auch Staatssekretär Dr. Jan Heinisch standen in einer Vielzahl von Talks am NRW-Stand Rede und Antwort und nutzten auch die Zeit zwischen den Runden zum intensiven Austausch mit dem Standpublikum. Rund eineinhalb Jahre nach der Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen war es Zeit für ein erstes Zwischenfazit zum bisher Erreichten.

Modernisierungsoffensive für den Bestand

Gemeinsam mit Martin Dornieden, Vorsitzender BFW Landesverband NRW, Markus Lewe, Oberbürgermeister von Münster und Präsident des Deutschen Städtetages, und Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW

Rheinland Westfalen, stellte die Ministerin die vor Kurzem ins Leben gerufene Modernisierungsoffensive „Besser wohnen – zu Hause im Quartier“ vor, die das Ziel verfolgt, durch umfassende Modernisierungen und gegebenenfalls ergänzenden Neubau mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes lebenswerte und bezahlbare Wohnsiedlun-

gen zu schaffen und dadurch den Zusammenhalt und die Heimat vor Ort zu stärken.

Kommunale Konzepte

Mit welchen Strategien Kommunen und Wohnungswirtschaft dem immensen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in Ballungsräumen und Metropolen begegnen kön-



Auch Bundespolitiker wie Marco Wanderwitz, Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, fanden den Weg zum NRW-Stand

>>



Austausch zur Modernisierungsoffensive des Landes u. a. mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach



Alles für die Rendite? Thomas Hegel (l.) und Rolf Buch (m.) zeigten im Gespräch mit Ulrich Bimberg (r.), dass dieser Generalverdacht ihren Unternehmen nicht gerecht wird

nen, zeigte die Kölner Oberbürgermeisterin Henriette Reker im moderierten Gespräch mit Marion Sett, Vorstandsmitglied Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen und Geschäftsführerin der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbh, und Martin Frysch, Geschäftsführer Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen und Vorstand der GWG Köln-Sülz eG. Kölns Oberbürgermeisterin Henriette Reker betonte die kommunalen Bemühungen zur Schaffung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums. Dazu zählte sie das „Kölner Bündnis für Wohnen“, das auch die köln ag unterzeichnet hat, und die Priorisierung von 15 Bauvorhaben, denen mit hoher Dringlichkeit zur Realisierung verholfen werden soll. Darüber hinaus sind

durch Aufnahme des Projekts „Digitalisierung und Beschleunigung von Baugenehmigungsprozessen“ in die gesamtstädtische Verwaltungsreform wichtige Impulse für die gesamte Bautätigkeit in Köln, insbesondere auch für den Wohnungsbau, zu erwarten. Die Vertreter der köln ag würdigten die Bemühungen, mahnten aber auch an, dass der Wohnungsbau, hier vor allem der Bau von preisgünstigen Wohnungen, angesichts des prognostizierten Bevölkerungswachstums in Köln Priorität haben muss.

Wunsch und Wirklichkeit

Doch zunehmendes Wachstum ruft auch Wachstumskritiker auf den Plan. Ziel des Unmutes sind immer wieder die großen und gut wahrnehmbaren Wohnungsunter-

nehmen. Vor allem die börsennotierten Unternehmen stehen unter Generalverdacht, alles der Rendite zu opfern. Eine Initiative forderte unlängst gar die Enteignung eines börsennotierten Unternehmens. Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender Vonovia SE, Thomas Hegel, CEO LEG Immobilien AG, und Ulrich Bimberg, Präsident VdW Rheinland Westfalen und Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein Solingen eG, relativierten die Vorwürfe. Ein Blick auf die Statistik offenbart jedoch anderes. Die Mieten der überwiegend ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind nicht überdurchschnittlich hoch, das Thema Aufwertung und Verdrängung spielt keine handlungsleitende Rolle. Problematischer sind hier eher Projektentwickler, die in integrierten Lagen Eigen-



Kölns Oberbürgermeisterin Henriette Reker (2. v. l.) im Austausch mit Marion Sett (l.) und Martin Frysch (r.), Vertreter der köln ag zur angespannten Situation auf dem domstädtischen Wohnungsmarkt



Bundespolitiker der großen Koalition diskutierten im Vorfeld des Wohnungsgipfels mit Wohnungswirtschaft und NRW.BANK

Fotos: Vanessa Leissring



tumswohnungen für das gehobene Segment bauen.

Und was macht der Bund?

Zu einer Nachbetrachtung des Wohngipfels mit Dr. Angela Merkel am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt trafen sich MdB Bernhard Daldrup, Obmann der SPD-Bundestagsfraktion im Bundestagsausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen, MdB Karsten Möring, Mitglied im Bundestagsausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen, Dietrich Suhlrie, Vorstand NRW.BANK, Claudia Goldenfeld, Geschäftsführerin VIVAWEST, und Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen. Der von der Bundesregierung präsentierte Maßnahmenkatalog

ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht überwiegend begrüßenswert – jetzt muss er nur noch umgesetzt werden.

Prämierter Branchennachwuchs

Bereits Tradition hat die Auszeichnung der jahrgangsbesten Studierenden des Masterstudiengangs Projektentwicklung der EBZ Business School im Rahmen der EXPO REAL. In diesem Jahr wurden von den Laudatoren Diana Ewert, Kanzlerin der EBZ Business School, Dietrich Suhlrie, Vorstandsmitglied NRW.BANK, und Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, drei überzeugende Arbeiten ausgezeichnet. Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes

Nordrhein-Westfalen, würdigte gleich zu Beginn der Veranstaltung die Fähigkeiten und Kompetenzen der Absolventinnen. Die Studierende Dominika Furgal entwickelte ein Bewertungssystem für die Revitalisierung bzw. Folgenutzung von brachliegenden Flächen, es beurteilt die Brachflächen im Hinblick auf bauliche Folgenutzungen für Wohnzwecke. Dabei werden die Brachflächen zunächst hinsichtlich ihres Revitalisierungspotenzials gefiltert und mithilfe der Nutzwertergebnisse und einer Portfolio-Matrix kategorisiert. Abgeleitete Handlungsempfehlungen dienen dann als Grundlage zur Strategiefindung im Umgang mit den Brachflächen. Ebenfalls ausgezeichnet wurde Corinna Dietzsch für ihre Überlegungen zu Strategien zur Schaffung

>>



Preisträger und Laudatoren des Nachwuchspreises Projektentwicklung

von Wohnraum. Sie skizzierte in ihrer Arbeit das Verhältnis von fehlenden Flächen für den Wohnungsbau wie beispielsweise in Düsseldorf, Hamburg oder Köln zu verschiedenen Annahmen basierenden Lösungsansätzen und ihren Auswirkungen auf die Stadtentwicklung. Als Dritte im Bunde durfte sich Laura Lutwitzki freuen. Ihre Arbeit thematisiert die Umwandlung eines ca. 40.000 Quadratmeter großen Areals in ein modernes, städtebaulich attraktives und nachhaltig erfolgreiches Stadtquartier, wobei der Hauptfokus der Quartiersentwicklung in der Lösung des Zielkonfliktes aus maximalem Profit des kurzfristig orientierten Projektentwicklers und dem nachhaltigen Erfolg eines Bestandshalters liegt.

Am BID-Stand fand die Ehrung der besten Masterabsolventen des Studiengangs Real Estate Management statt. Andreas Ibel, Präsident des BFW, gratulierte dem drittbesten Absolventen, Murat Sen, Mitarbeiter der BNS

Real Estate Capital GmbH. Er untersuchte in seiner Abschlussarbeit „Investmentfähigkeit von Serviced Apartments in Deutschland aus Investorensicht“, für welche Investorengruppen Investitionen in deutsche Serviced Apartments aus Rendite-Risiko-Aspekten sinnvolle Immobilieninvestments darstellen. Die zweitbeste Absolventin, Christiane Weitner, Mitarbeiterin der GAG Immobilien AG, wurde durch Axel Gedaschko, Präsident des GdW, ausgezeichnet. Im Rahmen ihrer Abschlussarbeit zum Thema „Prozessmanagement in Theorie und Praxis – Die Implementierung eines zentralen Prozessmanagements bei der GAG Immobilien AG“ demonstrierte sie eine praxisorientierte Anwendung theoretischer Fachkenntnis. Als bester Masterabsolvent seines Jahrgangs erhielt Valentino Camilli, Mitarbeiter der Firmengruppe Böhm, den ersten Preis und die Gratulation von Claudia Goldenfeld. Er widmete seine Masterarbeit dem Thema „Nachfolgeplanung in Familienunterneh-

men“. Moderiert wurde die Preisverleihung von Uwe Eichner, Vorsitzender des GdW-Fachausschusses für Berufliche Bildung und Personalentwicklung sowie EBZ-Vorstandsmitglied. Das Wohnungsunternehmen VIVAWEST unterstützt die Ehrung der besten Masterabsolventen seit Jahren und belohnt sie mit einem Preisgeld für ihre herausragenden Leistungen.

Traditionell grün

Wie gewohnt lud der VdW Rheinland Westfalen auch in diesem Jahr zum Abschluss des zweiten Messetages wieder zum sog. „Green Evening“ ein. In lockerer Atmosphäre ließen die Standbesucher einen gut gefüllten und informativen Veranstaltungstag noch einmal Revue passieren und knüpften neue Kontakte.

KS

- Die EXPO REAL 2019 findet vom 7. bis 9. Oktober 2019 in München statt.



Glückliche Gesichter bei den besten Masterabsolventen des Studiengangs Real Estate Management



Netzwerken nach Messeschluss: der Green Evening

Impressionen von der EXPO REAL 2018



FÜR MEHR TOLERANZ UND VIELFALT

Bundesverband und Regionalverbände rufen zum Respekt demokratischer Werte auf

„Deutschland wird nur ein lebenswertes und erfolgreiches Land bleiben, wenn wir uns alle gemeinsam und mit voller Kraft für mehr Toleranz, Rechtsstaatlichkeit und Demokratie einsetzen. Wir, die Wohnungswirtschaft, leben und fördern die Werte von Respekt und Vielfalt seit jeher in unseren Wohnquartieren und Nachbarschaften vor Ort. Deshalb lautet unser Aufruf: Mehr Raum für Miteinander!“

Das erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, anlässlich eines bundesweiten Appells am 24. September 2018 gemeinsam mit den Regionalverbänden. Es gelte, gemeinsam mit starker Stimme gegen Tendenzen und Auswüchse von Intoleranz, Respektlosigkeit, Schwarz-Weiß-Denken, Extremismus und Hass in jeder Form anzusprechen und vorzugehen.

„Toleranz und Akzeptanz müssen die stabile Basis eines guten Miteinanders in unserer Gesellschaft sein. Für die Wohnungswirtschaft, die für viele Menschen sprichwörtlich die erste Adresse in Deutschlands Wohnquartieren ist, haben

**MEHR
MIT
Raum für
EINANDER**

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Für Toleranz, Respekt, Rechtsstaatlichkeit
Demokratie & Vielfalt

offene und vielfältige Nachbarschaften eine herausragende Bedeutung“, so der GdW-Chef weiter.

Die Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland sind seit jeher mit engagierten Quartiersmanagern sowie unzähligen sozialen Initiativen, Vereinen und Projekten vor Ort in den Wohnvierteln aktiv. Dazu zählen beispielsweise Nachbarschaftstreffs, Kinderbetreuung, Jugendgruppen, Freizeit-

aktivitäten für Ältere sowie Unterstützung für sozial benachteiligte Menschen – und vieles mehr. Die Wohnungswirtschaft nimmt so traditionell große gesellschaftliche Verantwortung wahr und sorgt für bunte und lebendige Nachbarschaften. Herausragende soziale Projekte von Wohnungsunternehmen gemeinsam mit vielen Partnern vor Ort stellt der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft regelmäßig im Rahmen seines großen bundesweiten Integrationspreises sowie des renommierten Preises Soziale Stadt ins Rampenlicht. Damit wird den vielen sehr aktiven Initiativen, die im Quartiersalltag auch schnell mal übersehen werden, besondere Aufmerksamkeit und Anerkennung verliehen.

Die vielen Nachbarschaftsprojekte von Wohnungsunternehmen gilt es angesichts der großen Herausforderungen von Zuwanderung und sozialem Zusammenhalt noch stärker zu fördern und weiter auszubauen. „Ohne das soziale Engagement in den Wohnquartieren geht in unserem Land nach und nach der gesellschaftliche Kitt verloren. Dann wird Deutschland – langfristig in jeder Hinsicht – ein armes Land“, so der GdW-Präsident. *GdW/KS*



DER GDW UND SEINE MITGLIEDSVERBÄNDE



„QUARTIERSENTWICKLUNG“ AN DER EBZ BUSINESS SCHOOL

Vonovia stiftet Professur

Begriffe wie „lebendige Nachbarschaften“ oder „lebenswerte Quartiere“ zeigen, die Lebensqualität wird vermehrt mit der Quartiersebene verknüpft. Damit rückt das Quartier in den Fokus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Dieser Entwicklung trägt die Vonovia SE Rechnung und stiftet der EBZ Business School – University of Applied Sciences die Professur „Quartiersentwicklung, insbesondere Wohnen im Quartier“.

Mit der Stiftungsprofessur soll erforscht werden, welche Parameter zu einer erfolgreichen und zukunftsorientierten Quartiersentwicklung beitragen und welche Rolle Wohnungsunternehmen dabei spielen. Bislang ist in den Lehrplänen zwar das Thema Quartier verankert, aber die Orientierung an und der Rückgriff auf Best-Practice-Beispiele reichen oft nicht aus. Künftig sollen auch sozial- und wirtschaftsgeografische Themen, bevölkerungsgeografische Aspekte sowie akteursbezogene und planungspolitische Konstellationen und Prozesse untersucht werden, darüber hinaus Möglichkeiten der



Werner Rohmert, Dr. Torsten Bölting, Klaus Leuchtmann, Rolf Buch, Ulrike Straßmann, Christian Huttenloher (v. l.)

Zusammenarbeit, der Einsatz digitaler Medien sowie ökonomische und soziale Aspekte.

Die Stiftungsprofessur soll den Denominationsbereich „Quartiersentwicklung, insbesondere Wohnen im Quartier“ in Lehre und Forschung vertreten. Von der zukünftigen StelleninhaberIn/dem zukünftigen Stelleninhaber werden nachgewiesene Lehr- und

Forschungserfahrung in der Quartiersentwicklung und -planung unter besonderer Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher und wohnungspolitischer Aspekte erwartet. Die Förderdauer für eine Stiftungsprofessur beträgt mindestens fünf Jahre und wird mit einer Summe von 500.000 Euro finanziert. Die Bewerbungsphase für den Lehrstuhl beginnt Anfang 2019. Vonovia/KS

DEUTSCHLANDS BESTE MIETERZEITUNG

Die Nominierten stehen fest

Zum zweiten Mal zeichnet der Bundesverband GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen Deutschlands beste Mieterzeitungen aus.

Mietermagazine sind ein zentraler Kommunikationskanal zwischen Wohnungsunternehmen und ihren Mietern. Die siebenköpfige Fachjury wählte unter dem Vorsitz des ZDF-Fernsehmoderators Mitri Sirin aus über 170 Bewerbungen die besten Zeitungen aus. Zehn Mietermagazine in drei Kategorien haben es nun auf die Nominierungsliste geschafft und gehören damit zu den zehn besten Mieterzeitungen in Deutschland. Zusätzlich stehen zehn Mieterzeitungen im Finale für den Sonderpreis „Bestes Cover“. Dieser Pu-

blikumspreis wird in Kooperation mit der Zeitung DIE WELT vergeben. Wer die Preise in den drei Kategorien der kleinen, mittleren und großen Wohnungsunternehmen und den Sonderpreis für das beste Cover mit nach Hause nehmen darf, wird bei der Preisverleihung am 14. November 2018 zum Tag der Wohnungswirtschaft in Berlin bekanntgegeben.

Die nominierten Mieterzeitungen sind:

- hauspost, Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, Hannover
- Weltraum, NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH, Wolfsburg
- WIR gemeinsam, SAGA Unternehmensgruppe, Hamburg
- Die Margarethenhöhe, Margarethe Krupp-Stiftung, Essen



- Zuhause, Volkswagen Immobilien GmbH, Wolfsburg
- erknerleben, Wohnungsgesellschaft Erkner mbH, Erkner
- 360°, Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf
- Stadtleben, Rheinsberger Wohnungsgesellschaft mbH, Rheinsberg
- Mein Zuhause, Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, Herford
- stadtleben, degewo AG, Berlin GdW/KS

EMISSIONSARME MOBILITÄT

Land ergänzt Förderprogramme

ElektroMobilität NRW

Die Förderung der Elektromobilität in Nordrhein-Westfalen wird um drei weitere Förderbereiche ergänzt: Seit 1. Oktober 2018 unterstützt das Land auch den Kauf von Elektrolastenrädern, professionelle Beratungen zur Umsetzung von emissionsarmen Mobilitätslösungen in Unternehmen sowie das Leasing von E-Fahrzeugen in Kommunen.

Um die Elektromobilität in Nordrhein-Westfalen flächendeckend zu unterstützen, möchten wir eine besonders große Zielgruppe mit unseren stark nachgefragten Förderprogrammen erreichen. Mit der weiter ausgebauten Förderung setzen wir zusätzliche Anreize für Bürger, Kommunen und Unternehmen, auf klimaschonende elektrische Antriebe umzusteigen. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Minderung von Schadstoffemissionen in unseren Städten.

- Konkret erhalten Privatpersonen und Unternehmen beim Kauf eines Elektrolastenrads bis zu 30 Prozent des Kaufpreises dazu, für Kommunen sind sogar 60 Prozent der Anschaffungskosten förderfähig.
- Vermieter von mehr als drei Wohneinheiten, Flottenbetreiber mit mehr als vier Fahrzeugen sowie Arbeitgeber mit mehr



Foto: Petair – www.fotolia.com

als vier Stellplätzen erhalten außerdem attraktive Zuschüsse vom Land. Lassen sie sich von Experten Konzepte erstellen, wie sie ihren Fuhrpark auf E-Fahrzeuge umstellen oder die Ladeinfrastruktur ausbauen können, zahlt das Land für diese Leistung einen Zuschuss von maximal 15.000 Euro.

- Die dritte neue Förderung kommt Kommunen in Nordrhein-Westfalen zugute, die Elektrofahrzeuge leasen möchten. Hier übernimmt das Land bis zu 40 Prozent, bei Brennstoffzellen-Fahrzeugen

bis zu 60 Prozent des Neupreises, die als Anzahlung bei Beginn des Leasingvertrags geleistet werden.

Das Land Nordrhein-Westfalen bietet damit in seinem Landesprogramm Emissionsarme Mobilität ein Förderportfolio im Bereich Elektromobilität für Privatleute, Kommunen und Unternehmen an. *MWIDE/KS*

- Weitere Informationen zu allen Förderprogrammen unter: www.elektromobilitaet.nrw.de



DIE AKTUELL VERFÜGBAREN FÖRDERUNGEN IM ÜBERBLICK

Privatpersonen

- Förderung von Ladeinfrastruktur (z. B. Wallbox). Hier übernimmt das Land NRW bis zu 50 Prozent der Kosten bis 1.000 Euro
- Förderung von Elektro-Lastenrädern in Kommunen mit Stickoxid-Grenzwertüberschreitungen mit bis zu 30 Prozent (maximal 1.000 Euro) der Kosten

Kommunen

- Umsetzungsberatung Elektromobilität: Gefördert werden maximal 80 Prozent der Beratungskosten (maximal 24.000 Euro)
- Anschaffung von Batterieelektrofahrzeugen: Förderung bis zu 40 Prozent der Anschaffungskosten (maximal 30.000 Euro)
- Anschaffung von Brennstoffzellenfahrzeugen: Förderung bis zu 60 Prozent der Anschaffungskosten (maximal 60.000 Euro)
- Anschaffung von Elektro-Lastenrädern: bis zu 60 Prozent der Anschaffungskosten (maximal 4.200 Euro)

- Förderung von nicht-öffentlich zugänglicher Ladeinfrastruktur: für eine Wallbox bis zu 80 Prozent der Ausgaben (maximal 1.600 Euro); für eine Ladesäule bis zu 80 Prozent (maximal 4.800 Euro pro Ladepunkt)
- Leasing von Elektrofahrzeugen: Förderhöhe orientiert sich am Neupreis, der als Anzahlung zu Beginn des Leasings geleistet werden muss

Unternehmen

- Umsetzungsberatung Elektromobilität: Gefördert werden maximal 50 Prozent der Kosten (maximal 15.000 Euro)
- Anschaffung von Elektrolastenrädern: bis zu 30 Prozent der Anschaffungskosten (maximal 2.100 Euro)
- Förderung von nicht-öffentlich zugänglicher Ladeinfrastruktur: bis zu 50 Prozent der Ausgaben für eine Wallbox (maximal 1.000 Euro); für eine Ladesäule (maximal 3.000 Euro pro Ladepunkt)
- Förderung von öffentlich zugänglicher Ladeinfrastruktur: Ladesäulen für Handwerker und Unternehmen. Bis zu 50 Prozent der Ausgaben (maximal 5.000 Euro je Ladepunkt)

MOBILITÄTSKONFERENZ 2019

Beispielhafte Projekte im Ruhrgebiet gesucht

Der Regionalverband Ruhr (RVR) plant für April 2019 eine Neuauflage der „Mobilitätskonferenz Metropole Ruhr 2019“. Zum zweiten Mal soll es – nach 2017 – um **vernetzte Mobilität in der Metropole Ruhr gehen**. Der VdW Rheinland Westfalen gestaltet als assoziierter Partner die Konferenz, an der auch der Verkehrsverbund Ruhr (VRR), der Zweckverband Nahverkehr Westfalen Lippe (NWL), die Emschergenossenschaft/Lippeverband (EGLV) sowie die NRW.BANK, das Zukunftsnetz Mobilität NRW und die Stadt Dortmund mitwirken, aktiv zum Themenfeld „Mobilität und Wohnen“ mit.

Lastenfahrräder, Ladestationen für E-Fahrzeuge, Carsharing-Plätze oder Abstellflächen für Fahrräder: Gezeigt werden sollen beispielhafte Ruhrgebiets-Projekte aus der Wohnungswirtschaft, bei denen Verkehrslösungen für ein einzelnes Quartier oder einen ganzen Stadtteil mitgedacht und umgesetzt wurden – durch das Wohnungsunternehmen selbst oder im Zusammenspiel mit Kooperationspartnern.

Interessierte Wohnungsunternehmen, die ihr Projekt im Rahmen der Mobilitätskonferenz präsentieren möchten, können sich bis zum 23. November 2018 mit einem kurzen

Projektsteckbrief per E-Mail an den VdW Rheinland Westfalen melden.

Zielgruppe der eintägigen Konferenz, die in Dortmund stattfinden wird, sind Vertreter von Kommunen, Anbieter von Mobilitätslösungen, Verkehrs- und Stadtplaner und Mobilitätsmanager in regionalen Unternehmen. KS

■ Ihre Ansprechpartnerin: **Katrin Stamm, Referentin für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Marketing und Neue Mobilität**
E-Mail: k.stamm@vdw-rw.de
Tel.: 0211 16998-94

PROJEKTANTRAG „ZUQUNFT“

Innovation City Management GmbH hat Rückenwind

Die Innovation City Management GmbH (ICM) hat sich am Aufruf „Regio.NRW – Innovation und Transfer“ des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie NRW beteiligt. Der Antrag für das ICM-Projekt „Zuqunft – Innovationsquartiere für NRW“ wurde fristgerecht am 28. September 2018 beim Projektträger ETN Jülich eingereicht. Mit einem Letter of Intent (LoI) unterstützte der VdW Rheinland Westfalen das zukunftsweisende Projekt.



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im Gespräch mit ICM-Geschäftsführer Burkhard Drescher

„Ich bedanke mich bei allen, die unser Anliegen mit ihrer Absichtserklärung stärken und unterstützen“, sagt ICM-Geschäftsführer Burkhard Drescher. Er freute sich bei Abgabe der Projektskizze über insgesamt 41 LoIs, abgegeben von Städten, Verbänden und Unternehmen aus dem Ruhrgebiet und dem Rheinland. „Das ist wirklich fantastisch und zeigt, wie wichtig die Themen Klimawandel, Mobilitäts- und Energiewende sowie Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse für die entsprechenden Akteure in den beiden Regionen sind.“

Fast 100 Seiten umfasst die eingereichte Projektskizze inklusive der LoIs. Erarbeitet haben den Antrag Tobias Clermont, Abteilungsleiter Quartierskonzepte bei der ICM, und sein Team. Sie haben umrissen, wie Kommunen die komplexen Aufgaben, vor denen sie stehen, bewältigen können. Dabei spielen intelligente Digitalisierungsprozesse eine Rolle, denn sie können sowohl auf Quartiersebene als auch auf regionaler Ebene Impulse zur Bewältigung von Herausforderungen setzen.

Die ICM will im Zuge von „Zuqunft“ 20 Quartieren im Ruhrgebiet und Rheinland eine kompetente Initiierung und Unterstützung dieser Prozesse anbieten. Sie blickt auf



jahrelange Erfahrungen aus der InnovationCity Modellstadt Bottrop, dem Projekt „InnovationCity Rollout“ sowie weiterer Quartiersentwicklungen bundesweit zurück und verfügt über zahlreiche Netzwerke und Kooperationspartner. „Zuqunft“ hat zum Ziel, eine integrierte Quartiersentwicklung anzustoßen, die stadtentwicklungsrelevante Themen wie Mobilität, Energie, Lebensqualität und Wirtschaft unter dem Dach des Digitalisierungsprozesses einbezieht. Die Zusammenführung der beiden Großregionen Ruhrgebiet und Rheinland schafft dabei die einmalige Chance, von Synergieeffekten bei vergleichbaren Entwicklungsprozessen zu profitieren und durch unterschiedliche Ausgangssituationen und Bewältigungsstrategien voneinander zu lernen.

Vorerst heißt es jedoch abwarten: Die Entscheidung über die Regio.NRW-Fördermittel fällt im Januar 2019. SB

ZWISCHEN ABSCHIED UND NEUANFANG

Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte in Bochum

Am 25. September 2018 fand die Veranstaltung „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“ in Bochum statt. Die Referenten des Verbandes freuten sich, über 50 Teilnehmer begrüßen zu dürfen. In diesem Jahr standen die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates, insbesondere in Krisensituationen oder im Rahmen der Einführung neuer rechtlicher Pflichten, im Vordergrund.

Das Jahr 2018 ist das Jahr des Bergbaus und zugleich ein Abschiedsjahr. Zum Jahresende schließen in Bottrop und Ibbenbüren die letzten deutschen Steinkohlenzechen. Aus diesem Grund wurde die Veranstaltung zum Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte in diesem Jahr mit einem Besuch des Bergbaumuseums in Bochum verbunden. Das Jahr 2018 ist aber auch ein Jahr des Neubeginns, so konnte die Veranstaltung erstmalig im Neubau des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) stattfinden, der nach 16-monatiger Bauzeit im Rahmen des Sommerfestes der Wohnungswirtschaft NRW im Juli 2018 feierlich eröffnet wurde. Darüber hinaus findet nach einer zweijährigen Übergangszeit seit dem 25. Mai 2018 die EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) unmittelbar in allen Mitgliedsstaaten Anwendung.

Der Verbandsjurist des VdW, Sebastian Tackenberg, erläuterte zunächst die Rechte und Pflichten von Aufsichtsräten und bezog sich hierbei im Wesentlichen auf Krisensituationen der Genossenschaft, in denen



Rechtsreferent Sebastian Tackenberg zu den Rechten und Pflichten von Aufsichtsräten



Steht für die Moderne: der EBZ-Neubau in Bochum

ein Handeln des Aufsichtsrates geboten ist. Dies veranschaulichte er durch zahlreiche Fallbeispiele (bspw. Handlungsunfähigkeit eines Organs, strafbare Handlungen zu Lasten der Genossenschaft, Existenzgefährdung einer Genossenschaft durch Kapitalabzug) und zeigte Reaktionsmöglichkeiten des Aufsichtsrates auf.

Einen weiteren Schwerpunkt der Tagung bildeten die Neuerungen durch die EU-DSGVO. Verbandsjuristin Cindy Merz be-



Rechtsreferentin Cindy Merz zu den Neuerungen im Datenschutzrecht



Steht für Tradition: der Fördererturm am Bergbau-Museum in Bochum

richtete zunächst über die Grundlagen des Datenschutzrechts sowie die Änderungen durch die DSGVO und ging abschließend auf besondere Fallgestaltungen und Herausforderungen für Genossenschaften ein.

Der anschließende Besuch im Bergbau-Museum verschaffte den Teilnehmern einen kleinen Einblick in die beschwerliche Arbeit unter Tage und die Verbundenheit der Menschen zu diesem besonderen Teil ihrer Geschichte, der ihre Region so stark geprägt hat. Ein ehemaliger Bergmann führte sie durch das Anschauungsbergwerk und erzählte hautnah und authentisch spannende Geschichten von unter Tage. Die Teilnehmer spürten die Grubenluft und hörten den Maschinenlärm und erlebten eine kleine Reise in die Vergangenheit und zurück in die Moderne. Das Deutsche Bergbau-Museum, eines von acht Forschungsmuseen der Leibniz-Gemeinschaft, ist mit rd. 400.000 Besuchern pro Jahr das weltweit größte Museum seiner Art.

Auch im kommenden Jahr wird die Veranstaltung „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“ stattfinden und die Referenten des VdW Rheinland Westfalen freuen sich über eine rege Teilnahme.

CM



Vor Ort: Ein ehemaliger Bergmann berichtet über die Arbeit unter Tage

PODIUMSDISKUSSION ZUR „NEUEN WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT“

Auf links gedacht

Auf der Suche nach Lösungen für angespannte Wohnungsmärkte taucht insbesondere im linken politischen Milieu immer wieder die Idee einer „neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ auf. Als Vorteil wird vor allem die Sicherstellung einer dauerhaften Versorgung mit Wohnraum gesehen, da die Wohnungen nicht wie im derzeit praktizierten öffentlich geförderten Wohnungsbau nach 20 bzw. 25 Jahren aus der Bindung fallen. Zum Abschluss der „Aktionswoche Wohnen“ widmete sich DIE LINKE am 21. September 2018 im Rahmen einer Podiumsdiskussion in Köln dem Thema erneut – und lud dazu auch den VdW Rheinland Westfalen ins Bürgerzentrum Deutz ein.

Der Begriff „angespannt“ kommt mit Blick auf den Kölner Wohnungsmarkt mittlerweile fast einer Untertreibung gleich. Insbesondere im Marktsegment der bezahlbaren Wohnungen klaffen riesige Lücken. Nur noch sechs Prozent des Wohnungsbestandes sind öffentlich gefördert, jährlich fallen 1.600 weitere Wohnungen aus der Bindung. 300 bis 500 neu gebaute Sozialwohnungen verlangsamen diese Abwärtsspirale allenfalls

– dabei wäre Schätzungen zufolge formal jeder zweite Kölner zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt.

In Anbetracht dieser vielschichtigen Herausforderungen scheint die „neue Gemeinnützigkeit“ der Topf voll Gold am Ende des Regenbogens: keine Renditen, keine Luxussanierungen, keine Mietsteigerungen, stattdessen mehr Steuerungspotenzial auf dem Wohnungsmarkt und langfristige Planungssicherheit. Dr. Andrej Holm, Berater der Linksfraktion sowie Stadt- und Regionalsoziologe, stellte sein Szenario für eine soziale Wohnungspolitik anschaulich und nachvollziehbar dar – und mit Respekt für die Leistung der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen.

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter hielt inhaltlich dagegen: „Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen handeln gemeinwohlorientiert – auch ohne Gemeinnützigkeit.“ Aus seiner Sicht funktioniere der öffentlich geförderte Wohnungsbau in NRW, nur

Bezahlbare Wohnungen in Köln – Für eine Neue Gemeinnützigkeit!

In Köln fehlen bezahlbare Wohnungen. Der Wohnungsmangel wächst mit jedem Jahr, denn seit Jahren hält der Neubau günstiger Wohnungen nicht Schritt mit dem Bedarf. Wohnungen in Neubauten werden stetig teurer, Sozialwohnungen verschwinden nach und nach.
40 % der Einkünfte und mehr für die Mietwohnung ausgeben – das ist inzwischen Realität für an die 30 % der Kölnerinnen und Kölner. Eine Miethöhe, die 20-25 % des Einkommens nicht übersteigt, hält der Mieterverein für wünschenswert und sinnvoll. („Deutzer Haken: Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen“ – Gemeinsame Pressemitteilung von Kölner Mieterverein und DGB, 12.7.2017).

Bauen, bauen, bauen ...?
Gebaut wird in Köln vor allem hochpreisig. Mit teuren Wohnungen ist in Köln mehr Geld zu machen als mit preisgünstigem Wohnungsbau. Die Mieters im Neubau sind zwischen 2010 und 2017 von 10,23 €/qm auf 12,85 €/qm gestiegen. Eine 70 qm-Wohnung im Neubau kostete 2010 716 € Miete, heute sind es 900 €. Wohnungen zu solchen Preisen sind für viele Menschen nicht bezahlbar.

Wir laden herzlich ein zu unserer Veranstaltung:
Gegen Wohnungsnot – die Neue Gemeinnützigkeit
Freitag, 21. September, 19 Uhr, Bürgerzentrum Deutz, Tempelstraße 41-43 (leicht erreichbar mit den Linien 1, 3, 4, 7 und 9)
Es diskutieren mit:
■ Andrej Holm, Sozialwissenschaftler und Berater der Berliner Senatsverwaltung in Wohnungsfragen
■ Alexander Rychter, Verband der Wohnungswirtschaft
■ Mitglied einer Kölner Wohnungsgenossenschaft (noch nicht benannt)

DIE LINKE.
Kampfbund Köln

müsse man sich fragen, ob er auskömmlich finanziert sei. Parallel dazu zeigte er Zusammenhänge und Ursachen auf, die der Korrektur bedürfen – auch wenn es zu einem Bekenntnis zur neuen Gemeinnützigkeit käme: steigende Baukosten, Annahmen zur Entwicklung der Bevölkerung, Zweckbindung der Mittel im öffentlich geförderten Wohnungsbau oder wirtschafts- und wachstumsfeindliche Grundhaltungen in der Gesellschaft.

Die rund 70 Gäste vor Ort erlebten einen interessanten Austausch mit fast in Vergessenheit geratener Debattenkultur: Hart in der Sache, aber respektvoll im Umgang. *KS*

i GUTACHTEN ZUR „NEUEN GEMEINNÜTZIGKEIT“

Dr. Peter Runkel:
Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Chancen, Risiken, Zuständigkeiten und Alternativen

Prof. Dr. Guido Spars: Gutachten zur wohnungswirtschaftlichen und sozialpolitischen Einschätzung einer „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ in Deutschland



Beide Gutachten stellen das Konzept der „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ nicht nur kritisch infrage, sondern geben auch eine Reihe von Empfehlungen zu einer Verbesserung der Wohnraumversorgungspolitik, die sich auf sozial wie durchmischte Quartiere richten muss. Sie alle zielen darauf ab, vorhandene Instrumente zu schärfen, neue wie einen Bodenfonds oder Bildung eines dauerhaften Interventionsbestands einzuführen oder auf bekannte Organisationsformen wie Stiftungen zurückzugreifen. Die Gutachten sind beim VdW Rheinland Westfalen erhältlich.



Foto: VdW

AKTUELLE STUNDE IM LANDTAG

Weitere Diskussionen um die Empfehlungen im Landtag

In der letzten Ausgabe des VerbandsMagazins berichteten wir ausführlich über den gemeinsamen Parlamentarischen Abend der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz und der LIGA der Freien Wohlfahrtspflege in Rheinland-Pfalz am 5. September 2018 in Mainz. Im Mittelpunkt stand die Positionierung der drei Veranstalter für mehr bezahlbares Wohnen unter dem Motto „Menschenrecht Wohnen“.

Kurz darauf, am 19. September 2018, gab es auf Antrag der SPD-Fraktion „Mieten, Bauen und Wohnen in der Stadt und auf dem Land müssen erschwinglich bleiben“ eine aktuelle wohnungspolitische Debatte im Landtag Rheinland-Pfalz. In der Debatte schlug der Abgeordnete Thomas Wansch aus Kaiserslautern die Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften nach dem Vorbild des bereits bestehenden Kreiswohnungsverbands Rhein-Pfalz vor. Ziel sei es, im eher ländlichen Raum für mehr sozialen Wohnungsbau Sorge zu tragen. Dieser Vorschlag wurde vonseiten der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen explizit unterstützt.

Die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen hatte am 5. September 2018 angeregt, die vorhandene



Menschenrecht WOHNEN

— Eine Positionierung

Zwölf Wohnungs- und sozialpolitische Forderungen
 – der Architektenkammer Rheinland-Pfalz,
 – der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen und
 – der LIGA der Freien Wohlfahrtspflege in Rheinland-Pfalz e.V.



Kompetenz bestehender Wohnungsunternehmen in Städten für den mehr ländlichen Raum und den sog. Speckgürtel um wachsende größere Städte zu nutzen. Dies lässt sich zum Beispiel über Geschäftsbesorgungsverträge oder die Gründung von Kreiswohnungsgesellschaften regeln.

Weitere Vertreter der anderen Fraktionen nutzten die aktuelle Debatte, je nach Zugehörigkeit zur Regierung oder zur Opposition, um weitere, auch bundespolitische Wohnungsthemen und Instrumente anzusprechen. CDU und FDP begrüßten darunter ausdrücklich, wenn die Mietpreisbremse in Rheinland-Pfalz, wie es die Befristung durch den Bundesgesetzgeber vorsieht, ausläuft. Als ein Kostentreiber des Wohnungsbaus wurde ebenfalls mehrfach die Grunderwerbsteuer angesprochen und für deren Absenkung plädiert.

Abgeordneter Daniel Köbler von Bündnis 90/Die Grünen brachte unter anderem Fakten in die Diskussion ein. So gebe der durchschnittliche Haushalt in Rheinland-Pfalz mehr als ein Viertel seines Nettoeinkommens mittlerweile für die Kaltmiete aus. Die durchschnittliche Miethöhe liege in Rheinland-Pfalz

bei 6,70 Euro pro Quadratmeter; in Mainz beträgt dieser Wert 10,50 Euro.

Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen gab – mit Replik auf das Gutachten „Soziale Wohnungspolitik“ des wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft – ein klares Plädoyer für die soziale Wohnraumförderung ab und warb für eine breite Unterstützung auf Bundesebene zur Änderung des Grundgesetzes, damit der Bund auch über 2020 hinaus Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen kann. Ferner unterstrich Ahnen das Thema Bauland als die zentrale Frage und warb klar für eine Quotierung sozialen Wohnraums bei der planrechtlichen Ausweisung neuer Wohngebiete.

Der Bauausschuss des Städtetages Rheinland-Pfalz, in dem Oberbürgermeister, Bürgermeister und Beigeordnete aus Städten in Rheinland-Pfalz vertreten sind, hat Vertreter der Verfasser des Positionspapiers „Menschenrecht Wohnen“ nunmehr zu einer Sitzung am 27. September 2018 nach Ludwigshafen eingeladen, um die Empfehlungen und Forderungen näher vorzustellen und gemeinsam zu erörtern.

MINISTERPRÄSIDENTIN MALU DREYER UND FINANZMINISTERIN DORIS AHNEN ZU GAST

Bezahlbares Wohnen ist Grundbedürfnis für alle Menschen

„Bezahlbares Wohnen ist aktuell eines der wichtigsten politischen Themen“, erklärten Ministerpräsidentin Malu Dreyer und Finanzministerin Doris Ahnen anlässlich des Verbandstags der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft in Ingelheim. Wohnen sei ein Grundbedürfnis für alle Menschen und ein soziales Gut, das für Lebensqualität und gesellschaftliche Teilhabe aller Menschen von elementarer Bedeutung sei.

„Gutes Wohnen in Stadt und Land für alle Menschen ist Ziel der Landesregierung“, erklärten Ministerpräsidentin Dreyer und Finanz- und Bauministerin Ahnen. Ihnen liege es besonders am Herzen, den steigenden Im-

mobilien- und Mietpreisen in den Schwarmstädten und Wachstumsregionen einerseits und dem Leerstand in den ländlichen Gebieten andererseits entgegenzuwirken. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft und ihre Verbände seien tatkräftige und verlässliche Partnerinnen, dankte die Ministerpräsidentin der Wohnungswirtschaft. „Nicht nur, aber auch durch ihre Mitarbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz.“

Ein wesentlicher Baustein der Arbeit im Bündnis sei die soziale Wohnraumförderung. Ziel sei, die Anzahl der geförderten Wohnungen weiter zu steigern. Finanz- und Bauministerin Ahnen erklärte: „Insgesamt

stellt das Land dafür im Jahr 2018 unter Einbeziehung des Kreditvolumens der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) 300 Millionen Euro bereit. Gleichzeitig werden wir auch weiterhin Konzepte und Anreize entwickeln, um gemeinsam ganz neue Perspektiven für den ländlichen Raum zu schaffen. Wichtig sind umfassende Konzepte, um die Vorteile der ländlichen Räume besser zu nutzen und die Entwicklung der Regionen zu unterstützen. Dies kann gelingen, wenn die unterschiedlichen Bereiche wie Wohnungs- und Städtebau, Wirtschaft, Digitalisierung, Mobilität und Tourismus gemeinsam betrachtet werden.“

RS

AUSWERTUNG DES STATISTISCHEN LANDESAMTES

Regionale Unterschiede beim verfügbaren Einkommen

Höhe und Verteilung der verfügbaren Haushaltseinkommen sind auch für die Wohnungswirtschaft von Interesse, geben sie doch einen Hinweis auf die Kaufkraft der Haushalte. In Rheinland-Pfalz ist nach Auswertung des Statistischen Landesamtes im Jahr 2016 das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in fast allen Verwaltungsbezirken gestiegen. Jedem Einwohner standen im Landesdurchschnitt 22.240 Euro zur Verfügung; das waren nominal 420 Euro oder 1,9 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

Regionale Unterschiede sind wie folgt zu bemerken: In den Landkreisen war das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner mit durchschnittlich 22.762 Euro höher als in den kreisfreien Städten mit 20.757 Euro. Im Vergleich der Landkreise erreichten die Einwohner in Bad Dürkheim mit 25.615 Euro das höchste Pro-Kopf-Einkommen, im Landkreis Kusel waren es durchschnittlich nur 20.564 Euro. Bei den kreisfreien Städten reichte die Spannweite von 25.391 Euro in Neustadt an der Weinstraße bis 18.796 Euro in Kaiserslautern. Zu beachten ist, dass das verfügbare Einkommen am Wohnort der Erwerbstätigen und nicht am

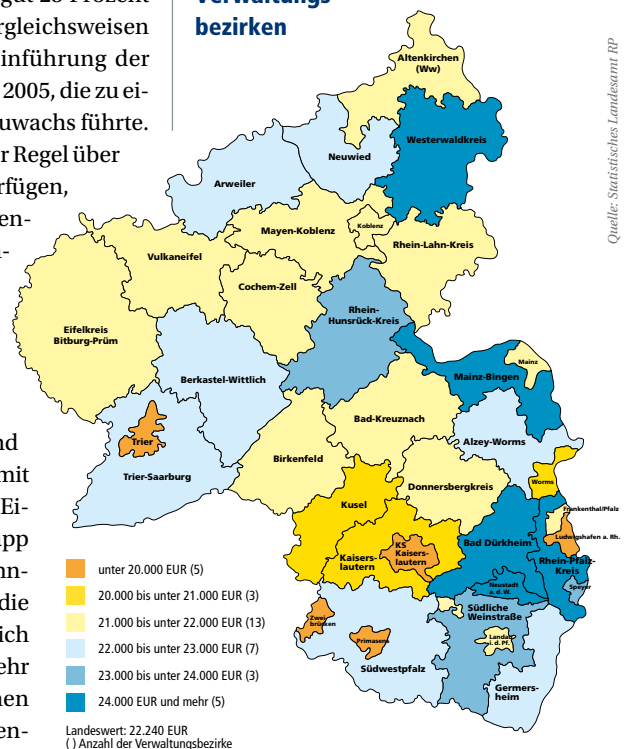
Arbeitsort nachgewiesen wird. Den stärksten Anstieg des Pro-Kopf-Einkommens gegenüber dem Jahr 2000 verzeichneten unter den Städten Speyer mit plus 48 Prozent, gefolgt von Neustadt an der Weinstraße mit plus 39 Prozent. Dagegen nahm das Einkommen je Einwohner in Mainz nur um gut 25 Prozent zu. Ein Grund für diesen vergleichsweise schwachen Anstieg ist die Einführung der Zweitwohnsitzabgabe im Jahr 2005, die zu einem kräftigen Bevölkerungszuwachs führte. Vor allem Studenten, die in der Regel über kein größeres Einkommen verfügen, wandelten damals ihren Nebenwohnsitz in einen Hauptwohnsitz um.

Den höchsten Zuwachs beim Pro-Kopf-Einkommen unter den Landkreisen erzielten der Rhein-Hunsrück-Kreis und der Landkreis Trier-Saarburg mit jeweils 54 Prozent sowie der Eifelkreis Bitburg-Prüm mit knapp 53 Prozent. Die zwei letztgenannten Kreise liegen – wie auch die Stadt Trier – im Einzugsbereich von Luxemburg. Da immer mehr Menschen aus den grenznahen Gebieten dorthin zur Arbeit pen-

den, profitiert die Region von der dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung des Großherzogtums.

RS

Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner/-in 2016 nach Verwaltungsbezirken



Quelle: Statistisches Landesamt RP

ARBEITSKREIS ENERGIE, UMWELT, BAUTECHNIK UND NORMUNG

Im Herzen des Ruhrgebietes

Die gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Planung und Technik des VdW südwest und des Arbeitskreises Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung des VdW Rheinland Westfalen fand am 25. und 26. September 2018 in Gelsenkirchen und Essen statt.

Schon traditionell findet die Studienreise beider Ausschüsse jeweils im Wechsel im September statt. Die Bereisung vielfältiger Projekte sowie ein vielfältiges Programm bilden dabei den Rahmen zum kollegialen Austausch. In diesem Jahr ging es ins Herz des Ruhrgebiets nach Gelsenkirchen und Essen.

Die gemeinsame Sitzung fand im neusten Verwaltungsgebäude der VIVAWEST im Nordsternpark in Gelsenkirchen statt. Über die einführenden Worte zum Veranstaltungsort, seiner weitreichenden Geschichte und ihrer Unternehmenspräsentation bedanken sich die Teilnehmer bei Claudia Goldenfeld, Geschäftsführerin VIVAWEST Wohnen GmbH Gelsenkirchen. Sie stellte heraus, dass auch zukünftig eine hohe Dynamik im Bereich der Gebäudemodernisierung und des mehrgeschossigen Wohnungsneubaus zu erwarten ist. Die im Anschluss der

Sitzung vollzogene Bereisung des Quartiers Blumenthal in Recklinghausen zeigte dabei deutlich den zuvor von Goldenfeld formulierten Anspruch an solch komplexe Projekte.

Im weiteren Verlauf der Sitzung stand besonders ein Austausch zu den bereits in Hessen gesammelten Erfahrungen im Umgang mit den Ausnahmeregelungen und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nach § 25 Energieeinsparverordnung (EnEV) im Vordergrund. Die Landesregierung NRW plant, mit starker Orientierung an das hessische Baurecht, ebenfalls eine solche Ausnahmeregelung im Zuge der Novellierung der Landesbauordnung NRW einzuführen. Allerdings wurden die Hoffnungen auf eine vielfache Anwendung auch für unsere Mitgliedsunternehmen gemindert. Der Nachweis stellt sich in der Praxis als schwierig dar, sodass diese Regelung kaum bei Wohnungsunternehmen zur Anwendung kommt. Der Verband wird die Erfahrungen unserer Kollegen aus Hessen in die Diskussion einbringen.

Als kultureller Höhepunkt der Studienreise kann mit Recht der Besuch der Weltkulturstätte Zeche Zollverein in Essen bezeichnet

werden. Mit der Sonderausstellung „Zeitalter der Kohle“ in der alten Kokerei wird das Ende der Steinkohleförderung im Ruhrgebiet zum Jahresende 2018 außerordentlich gewürdigt. Nicht nur die eindrucksvollen Räumlichkeiten, sondern auch die über 1.200 Exponate geben einen kleinen Eindruck dessen, in welcher tief greifender Weise die Identität des Ruhrgebiets durch seine Schwerindustrie geformt wurde.

Für die Gestaltung des zweiten Tages gilt unser ganz besonderer Dank Dr. Jasmin Janßen, Geschäftsführerin der Wohnbau eG Essen, und Jürgen Bott, Technischer Leiter Immobilienentwicklung der Allbau Managementgesellschaft mbh Essen. Anhand ihrer Projekte der Gebäudemodernisierung und des Wohnungsneubaus konnten vertiefende Einblicke in den vielfältigen Wohnungsmarkt in Essen gewonnen werden.

Das Projekt Kastanienhöfe grenzt direkt an den Neubau der Hauptverwaltung der Allbau und bildete den Startschuss der Bereisung. Die vollständige Neuentwicklung des Quartiers ist die bisher größte Investition der Allbau und natürlich ein starkes Bekenntnis zum Standort.

Die nachfolgende Bereisung der umfangreich energetisch modernisierten Süd-Ost-Höfe in der Storpstraße zeigte beispielhaft den Umgang mit historisch wertvollem Gebäudebestand. Auch hier zeigte sich der gesamtheitliche Ansatz der Allbau im Umgang mit seinen Beständen.

Nachfolgend präsentierte Dr. Janßen für die Wohnbau eG Essen zwei typische Projekte. Nachdem zuvor die im Stadtkern von Essen liegenden Bestände der Allbau besichtigt wurden, stellten die Projekte der Althausiedlung in Essen-Heimatdank und am Theodor-Fontane-Weg einen Konterpunkt dar. Die jeweils ansprechende Lage der Projekte, quasi im „Grünen“, zeigte die oftmals noch unterschätzte Vielfalt der Region. Bei beiden der besichtigten Quartiere liegt der Schwerpunkt der Wohnbau eG auf dem behutsamen Umgang mit dem teils historisch wertvollen Gebäudebestand sowie deren Aufwertung durch energetische Modernisierung.



DIE VDW-ARBEITSGRUPPE DATENSCHUTZ WIRD ZUM ARBEITSKREIS

Fünf Monate DSGVO – ein erster Rückblick

Die Arbeitsgruppe Datenschutz tagte am 27. September 2018 bei der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen. Die Mitglieder tauschten sich intensiv über ihre ersten Erfahrungen bezüglich der Umsetzung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) aus.

Seit dem 25. Mai 2018 ist die DSGVO unmittelbar anwendbar. Im Vorfeld haben die VdW-Mitgliedsunternehmen mit Hochdruck an der Umsetzung im Unternehmen gearbeitet. Nun sind rd. fünf Monate vergangen – welche ersten Erfahrungen konnten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sammeln? In der Sitzung der Arbeitsgruppe wurde deutlich, dass zwar die große Abmahnwelle ausblieb, aber vereinzelt erste Beschwerden von Mietern über kleinere Datenschutzverstöße bei den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften eingingen und die Aufsichtsbehörde um Stellungnahmen gebeten hat. Auch machen Mieter von ihrem Auskunftsrecht Gebrauch und wollen Information erlangen, welche per-

sonenbezogenen Daten das Unternehmen gespeichert hat oder sie fordern ihr Recht auf Datenlöschung ein.

Weiterhin wurde über Maßnahmen zur Datenschutzkommunikation und Sensibilisierung der Mitarbeiter im Unternehmen gesprochen. Es zeigte sich, dass viele Mitarbeiter verunsichert sind, obwohl viele Sachverhalte der DSGVO im Vergleich zum BDSG a. F. gleich sind. Dies resultiert aus Sicht der Mitglieder der Arbeitsgruppe daraus, dass viele Mitarbeiter sich nun erstmalig mit dem Thema Datenschutz und den möglichen Konsequenzen beschäftigen. Ein regelmäßiger Schulungsturnus, E-Learning-Module und Arbeitsrichtlinien zeigen sich wirkungsvoll und schaffen ein Problembewusstsein.

In der Sitzung wurde zudem diskutiert, ob ein Vertrag zur Auftragsverarbeitung geschlossen werden muss, wenn ein Steuerberater die Lohn- und Gehaltsabrechnung für ein Unternehmen übernimmt. Die Landesbeauftragte für Datenschutz und

Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen stellt fest, dass die vertragliche Aufgabenfestlegung zwischen dem Mandanten und dem Steuerberater entscheidend ist. Eine Datenverarbeitung im Auftrag gemäß Art. 28 DSGVO sei in den Fällen zu bejahen, in denen einem Steuerberater eine Aufgabe ohne eigene Entscheidungskompetenz übertragen wird. Dies sei etwa bei der reinen Lohn- und Gehaltsabrechnung der Fall oder bei sonstigen, rein technischen Dienstleistungen. Erforderlich sei dann ein Vertrag zur Auftragsverarbeitung.

Der Verbandsrat hat in seiner Sitzung im Rahmen des Verbandstages 2018 beschlossen, dass die Arbeitsgruppe Datenschutz zu einem festen Arbeitskreis umgewandelt wird. Aufgrund dessen findet am 14. Februar 2019 eine konstituierende Sitzung mit Neuwahlen für den Vorsitz und die Stellvertretung statt. Die neuen Mitglieder werden im Rahmen der Sitzung begrüßt und gemeinsam wird der Themenplan für das Jahr 2019 abgesteckt.

LW

Warum wir der passende Partner für das Thema Verkehrssicherung sind? Weil wir bei unseren Tätigkeiten Wert auf Details und Qualität legen: Insbesondere gilt das für die Begutachtung und Pflege von Bäumen, Spielplätzen und Freiflächen. Mit großer Sorgfalt und Zuverlässigkeit entwickeln wir für Sie die passenden Lösungen. Lernen Sie uns und unsere Leistungen kennen: www.hvg-mbh.de

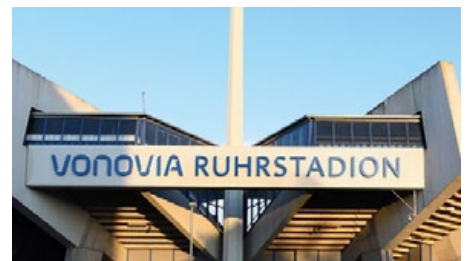
EIN  FÜR DETAILS

HVG – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

 **HVG**
Grünflächenmanagement

Der VdW-Verbandstag 2018 in Bildern





Fotos: T. Sattmann

Engagierte Immokaufleute informieren über wert(e)volle Karrieremöglichkeiten auf Stuzubi-Messen im Rheinland

WOHNUNGSWIRTSCHAFT PRÄSENT AUF KARRIEREMESSEN IN DÜSSELDORF UND KÖLN >> Wie in vielen anderen Branchen stellen Unternehmen der Wohnungswirtschaft fest, dass die Anzahl an Bewerbungen auf Ausbildungsplätze zurückgeht. Im September weckten junge Azubis deshalb in persönlichen Gesprächen bei Schülern und Absolventen Interesse an der Ausbildung zu Immobilienkaufleuten, um Nachwuchssorgen langfristig entgegenzuwirken. Am Stand des VdW konnten sich Mitgliedsunternehmen und das EBZ so als interessante Ausbildungsgeber präsentieren.



Fotos: VdW Rheinland Westfalen

Inzwischen sind die Stuzubi-Messen in Nordrhein-Westfalen eine wichtige Plattform geworden, um Jugendliche über Karrieremöglichkeiten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu informieren und besonders zu einer Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. -mann zu gewinnen. Am 15. September 2018 gastierte die Messe in der Mitsubishi Electric Halle und zog viele interessierte Schüler aus Düsseldorf und Umgebung an. In gewohnt angenehmer Atmosphäre kamen viele Jugendliche ganz gezielt auf den VdW-Stand zu und wollten aus erster Hand Informationen zum Berufsfeld bekommen und persönliche Kontakte knüpfen. Andere wurden von der Airbrush-Aktion angelockt oder beim Vorbeischlendern an-

gesprochen, auch so entstanden viele gute Gespräche. Auffallend war das hohe Interesse von Studienabbrechern, die auf der Suche nach einer fordernden Ausbildung kamen.

Am 29. September waren die Immobilienkaufleute dann auf der Stuzubi im Kölner Palladium anzutreffen, diesmal waren Abiturienten, Fachabiturienten und Realschüler aus Köln und dem Umland die Zielgruppe. Von morgens an herrschte reges Treiben am VdW-Stand, engagierte Auszubildende präsentierten ihre Wohnungsunternehmen freundlich und dynamisch. Auch hier kam das individualisierte Werbematerial der deutschlandweiten Azubi-Kampagne zum Einsatz, sodass die Schüler auch nach den

persönlichen Gesprächen etwas mit nach Hause nahmen. Auf beiden Messen sollten nicht nur die Vorteile der Ausbildung ganz persönlich vermittelt werden, sondern auch über die Weiterbildungs- und Studiemöglichkeiten informiert werden. Das EBZ stand ergänzend zu diesen Fragen zur Verfügung und beantwortete vielerlei Fragen interessierter Besucher.

Ein ganz herzlicher Dank gilt allen teilnehmenden Unternehmen und ganz besonders den Auszubildenden, die sich in Düsseldorf und Köln engagiert und einen freien Samstag für die Nachwuchssicherung zur Verfügung gestellt haben.

AM

39. TREFFPUNKT REGIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

Herbsttreffen im Neubau des EBZ

Erstmals im Neubau des EBZ fand am 2. Oktober 2018 der 39. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften statt.

Zu Beginn stand ein Bericht zu aktuellen wohnungspolitischen und immobilienwirtschaftlichen Themen auf der Agenda, vor allem zu den jüngsten Entwicklungen im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat. Seinerzeit zeichneten sich im Zusammenhang mit dem Fall Hans-Georg Maaßen Entwicklungen zur geplanten Entlassung des langjährigen Baustaatssekretärs Gunther Adler ab.

Im Anschluss folgten Informationen über wesentliche wohnungs- und baupolitische Vereinbarungen und erste Umsetzungsschritte, wie beispielsweise die Verschärfung des Modernisierungsmietrechts, die Sonderabschreibung zur Förderung des Mietwohnungsneubaus und der Wohngipfel der Bundesregierung am 21. September 2018.

Darüber hinaus informierte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die Teilnehmer



über die Termine des 4. Quartals 2018 und die des 1. Quartals 2019 und wies besonders auf die EXPO REAL 2018 in München und die bewährte Standpartnerschaft auf einem Gemeinschaftsstand mit NRW.BANK, NRW.URBAN, NRW.INVEST, Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen und Architektenkammer NRW hin.

Im Anschluss informierte VdW-Rechtsreferent Sebastian Tackenberg die Teilnehmer über die Weiterbildungspflicht für Makler und Immobilienverwalter gemäß § 34c Gewerbeordnung (GewO), Frederik Ruhrort, VdW-Referent für Energie, Umwelt, Bautech-

nik und Normung, stellte das Baurechtsmodernisierungsgesetz NRW und die aktuelle Arbeit der Baukostensenkungskommission auf Landesebene vor. Zum Abschluss der Sitzung informierte Björn Eisele, Prokurist beim InWIS Institut für Forschung & Beratung, über die Zwischenergebnisse des Gutachtens über regional beeinflussende Faktoren der Wohnstandortwahl im Zusammenhang mit dem GdW-Kooperationsprojekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“. Im Anschluss an die Sitzung fand eine kurze Führung durch die Räumlichkeiten des EBZ-Neubaus statt. CG

ARBEITSGEMEINSCHAFT DUISBURG NIEDERRHEIN UNTERWEGS

Zu Gast in Salzburg und Bad Reichenhall

Die jährliche Exkursion der Arbeitsgemeinschaft Duisburg Niederrhein führte die 25 Teilnehmer in diesem Jahr nach Salzburg. Am Morgen des 27. Septembers 2018 machte sich die Reisegruppe gemeinsam auf den Weg.

Bei bestem Reisewetter erkundeten die Teilnehmer zunächst die Umgebung in Bad Reichenhall und fuhren dann mit der denkmalgeschützten Großkabinenseilbahn auf den Predigtstuhl. Am zweiten Tag stattete die Gruppe der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „die salzburg“ einen Besuch ab.

Nach einem sehr interessanten Vortrag des Direktors Markus Sturm erhielten die Teilnehmer eine Führung durch die Bestände der Genossenschaft, die sich als sehr eindrucksvoll erwiesen. Nach einer



kurzen Pause im Restaurant Trumerei ging es weiter mit einer Hop-On/Hop-Off-Tour. Hier erkundete die Gruppe unter anderem den Mirabellplatz, die Altstadt und den Festspielbezirk. Auch Schloss Leopoldskron und Schloss Hellbrunn im Süden Salzburgs wurden angesteuert.

Zum Tagesabschluss kehrte die Gruppe in das Salzburger Kulturwirthaus Bärenwirt

ein, wo nach dem Motto „Bratl & Soul“ gut gespeist werden konnte. Am dritten und letzten Tag besuchten die Teilnehmer das Hangar-7-Flugzeugmuseum, das mit seinem einzigartigen architektonischen Gesamtkunstwerk und der großen Sammlung an historischen Flugzeugen der Flying Bulls einen würdigen Abschluss für eine gelungene Exkursion bot. CG

AACHENER SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH, KÖLN

632 Wohnungen – für jedes Dombaujahr eine

Für nahezu jeden Kölner ist die Zahl 632 ein Begriff, denn so viele Jahre brauchte der Kölner Dom von Baubeginn bis zu seiner Vollendung. Die kirchliche Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH orientierte sich für ein ganz besonderes Projekt an dieser historischen Zahl und plant, für jedes Dombaujahr eine neue Wohnung in Köln zu errichten. Kardinal Woelki stellte das Vorhaben am 5. September 2018 auf dem Medienempfang des Erzbischofs von Köln erstmals öffentlich vor und wiederholte seine Aussage aus der vielbeachteten Weihnachtspredigt im Dezember 2017: „Wohnen ist ein Menschenrecht.“

Das Ziel von 632 Wohnungen wird ohne die Erschließung eines einzigen neuen Baugrundstücks erreicht, allein durch Aufstockung und sensible Nachverdichtung im Bestand – eine ganz besondere Leistung unter den Flächenvoraussetzungen der Rheinmetropole Köln. Möglich macht das eine beachtliche Anzahl an Bestandsimmobilien: Die Aachener Gruppe, zu deren Gesellschaftern die Erzbistümer und Bistümer Aachen, Essen, Köln, Münster und Paderborn sowie Trier gehören, belegt in Köln bei den Be-



Foto: Becker Kirchzeitung Köln

standsimmobiliien zurzeit den zweiten Platz. Das bedeutet ausreichende Möglichkeiten für Aufstockung und Nachverdichtung.

Dementsprechend werden die 632 neuen Wohnungen auch nicht an einer Stelle, sondern über das gesamte Stadtgebiet entstehen: in Chorweiler 78 Wohnungen, in Longerich 31, in Bilderstöckchen 152, in Müngersdorf acht, in Ehrenfeld neun, in Klettenberg neun, in Mülheim 40, in Holweide 282, in Poll sieben und in Porz 16.

Alle Wohnungen entstehen in Wohnanlagen, die in den 1950er- und 1960er-Jahren in ähnlichen Bauweisen errichtet wurden. Daraus ergeben sich Synergieeffekte, sowohl

aufseiten des Bauherren als auch aufseiten der Verwaltung, die sich vor allem bei der Baugeschwindigkeit bemerkbar machen. Die Maßnahmen können grundsätzlich als eine Einheit gesehen und bearbeitet werden, Planung und administrative Abwicklung werden erleichtert.

„Der Besitz einer Wohnung hat viel mit der Würde der Personen und der Entfaltung der Familien zu tun. Es handelt sich um eine zentrale Frage der Humanökologie.“ Diesem Zitat von Papst Franziskus aus der Enzyklika „Laudato si“ fühlt sich die Aachener als kirchliches Wohnungsunternehmen mit sozial-christlicher Ausrichtung in besonderem Maße verpflichtet.

AACHENER/KS



RHEINWOHNUNGSBAU GMBH

Auf Wiedersehen, Manfred Franck!

Würdige Verabschiedung: Über 100 Gäste aus Politik, Wohnungswirtschaft und Bankenwesen sowie Geschäftspartner und Mitarbeitende der Rheinwohnungsbau GmbH fanden sich am 25. September 2018 im Hotel Tulip Inn Düsseldorf Arena ein, um Manfred Franck mit den besten Wünschen für den kommenden Lebensabschnitt zu verabschieden. Der langjährige Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH geht in den wohlverdienten Ruhestand.

Fast ein halbes Jahrhundert verbrachte Franck bei der Rheinwohnungsbau GmbH am Standort Düsseldorf und trug dort maßgeblich zum Erfolg des Unternehmens bei. Thomas Hummelsbeck, jetzt alleiniger Geschäftsführer, begrüßte unter den Gästen auch Hermann J. Schon, den Aufsichtsratsvorsitzenden der Rheinwohnungsbau GmbH.

Schon betonte in seiner Rede, wie sehr Franck in den vergangenen 47 Jahren das Unternehmen prägte. Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, schloss sich seinem Vordredner an und überreichte Franck, der mit 16 Jahren bei der Rheinwohnungsbau GmbH seine Ausbildung begann, die Silberne Ehrennadel.

RWB/KS



Foto: RWB

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS-GENOSSENSCHAFT E.G. NEUSS

Wirtschaftlich gebaut

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. (GWG) wird an der Freiheitstraße in der Neusser Nordstadt drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 44 Genossenschaftswohnungen inklusive Tiefgarage errichten. Den symbolischen ersten Spatenstich setzte am 12. Oktober 2018 der stellvertretende Bürgermeister Sven Schümann gemeinsam mit Sigrid Koeppinghoff, Abteilungsleiterin für Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW. Georg Tadtke, beim Rhein-Kreis Neuss verantwortlich für die Wohnraumförderung, sowie Oliver Niermann vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen nahmen ebenso teil wie Eckehard Wienstroer, der Architekt des Neubauprojekts. Die GWG wurde durch die Vorstandsmitglieder Ulrich Brombach und Stefan Zellnig sowie den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Horst Ferfers vertreten.

Initiiert wurde das Neubauprojekt durch die Stadt Neuss, die für die Entwicklung des ehemals städtischen Grundstücks einen Investor suchte und mit der GWG fand. Die Stadt veräußerte das Grundstück zweckgebunden für die Errichtung von bezahlbaren Wohnungen und begleitete die Schaffung von Baurecht konstruktiv mit.

26 der insgesamt 44 Wohnungen werden mit Mitteln des Bundes und der NRW.BANK öffentlich gefördert, sodass sie zu einer besonders günstigen Netto-Kaltmiete von 5,75 €/m² vermietet werden können. Auch bei den frei finanzierten Wohnungen werde die GWG mit Mietpreisen um voraussichtlich 9,00 €/m² unter den Möglichkeiten des Mietspiegels bleiben. In Zeiten stark steigender Baukosten gestalte es sich allerdings auch für die GWG anspruchsvoll, die Wirtschaftlichkeit des Neubauprojekts mit dem Anspruch bezahlbarer Mieten in Einklang zu bringen.

Sämtliche Wohnungen werden mit dem Aufzug barrierefrei erreichbar sein, erhalten



Foto: GWG Neuss

bodengleiche Duschen und großzügige Balkone. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die Medienversorgung über das Glasfasernetz von NetCologne.

Der Neubau Freiheitstraße 30, 30a-b, dessen Fertigstellung und Bezug für Anfang 2020 geplant ist, ist eines von zurzeit mehreren Neubauprojekten der GWG: Alleine in 2018 werden 41 Wohnungen fertiggestellt, und es wird mit dem Neubau von 112 Wohnungen auf Neusser Stadtgebiet sowie von 24 Wohnungen auf Kaarster Stadtgebiet begonnen.

GWG/KS

GEBAG DUISBURGER BAUGESSELLSCHAFT MBH

Zukunft für alten Güterbahnhof



Foto: foto@stadt-duisburg.de

Die Duisburger Baugesellschaft GEBAG hat die gesamte Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs südlich und nördlich der Karl-Lehr-Brücke, auch bekannt als „Duisburger Freiheit“, erworben. Am 2. Oktober 2018 unterschrieb GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer in Berlin den notariellen Kaufvertrag.

Die GEBAG plant auf dem rund 30 Hektar großen Gelände allerdings keine eigenen Bauinvestitionen. Vielmehr wird sie sich in ihrer Funktion als Flächenentwicklerin

auf die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts, die Baureifmachung inklusive des Abbruchs der alten Gebäude und die federführende Vermarktung des Geländes an potenzielle Investoren konzentrieren. Möglich ist auch die Übernahme der Erschließungsarbeiten – ähnlich also wie beim Mercatorviertel.

Das Grundstück um den alten Güterbahnhof liegt seit vielen Jahren brach. 2005 wurde Sir Norman Foster von der Stadt Duisburg mit der Zukunftsplanung des Geländes beauf-

tragt und entwickelte mit seinem Masterplan auch das Markenzeichen „Duisburger Freiheit“. Auf der Grundlage des Masterplanes Innenstadt sollte südlich der Koloniestraße ein Dienstleistungsstandort inkl. Hotel, Gastronomie, hochwertigem Lebensmitteleinzelhandel zur Versorgung des Quartiers realisiert werden.

Eine städtebauliche Verträglichkeit von Wohnnutzung sollte geprüft werden. 2010 verkaufte die Grundstückseigentümerin dann das ehemalige Bahngelände, Pläne zur Errichtung eines großen Möbelzentrums nahmen Gestalt an, wurden 2015 aber wieder verworfen. Ab 2016 sollte dann an dieser Stelle ein Designer-Outlet-Center (DOC) errichtet werden. Diese Pläne scheiterten im September 2017 mit einer knappen Mehrheit von 51,09 Prozent am Votum der Duisburger Bürger in einem entsprechenden Bürgerentscheid. Seitdem ist die Zukunft des Geländes wieder völlig offen.

Die GEBAG möchte nun gemeinsam mit der Stadt Duisburg wieder Bewegung in die Standortentwicklung bringen.

GEBAG /KS



Bernd Wortmeyer, Kurt Krieger und Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link (v. l.)

BGW BIELEFELDER GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN UND IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN MBH

Wohnungen für junge Erwachsene mit Autismus

Experten gehen davon aus, dass etwa ein Prozent der Bevölkerung von einer autistischen Störung betroffen ist. Menschen mit Autismus können soziale und emotionale Signale nur schwer einschätzen und haben ebenso Schwierigkeiten, selbst solche Signale auszusenden. Viele Betroffene empfinden daher das Zusammensein mit anderen Menschen als belastend, auch wenn sie sich Kontakte wünschen. Für junge Erwachsene mit einer Autismus-Spektrum-Störung (in Form eines Asperger-Syndroms oder eines High-Functioning-Autismus) hat die BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH jetzt ein Wohnprojekt realisiert, das bundesweit Pilotcharakter hat. Im Bielefelder Stadtteil Heepen wurde ein Mehrfamilienhaus so umgebaut, dass junge Menschen mit Autismus hier ein weitgehend selbstbestimmtes Leben außerhalb des Elternhauses oder einer stationären Einrichtung der Behindertenhilfe führen können.

Da die BGW mit dem „Bielefelder Modell“, aber auch in Kooperation mit Bethel.regio-



Das 6-Familien-Haus im Bielefelder Stadtteil Heepen ist auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt



Mitja Brinkkötter ist einer der neuen Bewohner

nal häufig Projekte des inklusiven Wohnens realisiert, nahm der Verein „gewohnt e. V.“ bereits Ende 2012 Kontakt zu dem größten Bielefelder Unternehmen der Immobilienwirtschaft auf. Der gemeinnützige Verein entstand aus einer Initiative von betroffenen Eltern, die sich fragten, wie ihre eines Tages erwachsenen Kinder später so eigenständig wie möglich und soweit unterstützt wie nötig leben können.

Die BGW schlug vor, das Projekt in einer noch in der Planung befindlichen Wohnanlage am östlichen Stadtrand Bielefelds anzusiedeln. Weil aber viele Menschen mit Autismus aufgrund ihrer Beeinträchtigung nicht selbst Auto fahren, wurde dieser Gedanke wieder verworfen und weiter gemeinsam nach einem Standort gesucht, der über eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel verfügt.

Um den jungen Erwachsenen ein Optimum an gesellschaftlicher Teilhabe zu eröffnen, sollte, so eine weitere Vorgabe, das Wohnprojekt in gewachsene Quartiersstrukturen eingebettet sein. Ein um 1890 errichtetes

Sechs-Familien-Haus mitten im Ortskern von Bielefeld-Heepen erwies sich dafür als passende Immobilie. Die BGW investierte daraufhin rd. 500.000 Euro, um die Gesamtwohnfläche von 382 Quadratmetern zu vier Zwei-Zimmer-Wohnungen und drei Ein-Zimmer-Apartments mit Wohnflächen zwischen 31 und 62 Quadratmetern umzubauen. Darüber hinaus entstand im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum mit Gäste-WC und Kochgelegenheit.

Für Menschen mit Autismus, die oft Probleme im zwischenmenschlichen Bereich haben, ist diese Lösung ideal: Sie können sich in ihr eigenes Reich zurückziehen, haben aber auch die Möglichkeit, Gemeinschaft zu erleben. Hierfür bietet auch ein großer Garten hinter dem Wohnhaus ausreichend Platz. Mit diesen beiden Begegnungsmöglichkeiten kann das Haus auch zu einer Anlaufstelle für andere junge Erwachsene mit Autismus werden, die dort nicht wohnen. Generalmieter für die Wohnungen, die im September 2018 bezogen wurden, ist der Verein „gewohnt e. V.“

BGW/KS

Termine 2018

Termine Verband		
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften	Freitag/Samstag, 16./17. November 2018	Münster
Europäischer Tisch	Montag/Dienstag, 19./20. November 2018	Eupen/Belgien
Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften	Freitag/Samstag, 23./24. November 2018	Niederkassel
Aktuelles Steuerrecht	Donnerstag, 29. November 2018	Bochum

FATCA

Neues Formular zum Geldwäschegesetz

Neu hinzugekommen ist, dass mit dem Formular neben den Angaben zu FATCA auch der wirtschaftlich Berechtigte nach § 3 Geldwäschegesetz (GwG) erhoben wird.

Erklärung zum wirtschaftlich Berechtigten nach § 3 GwG

In der Regel handelt das Wohnungsunternehmen im eigenen Interesse. Nur sofern explizit für die Tätigkeit als WEG-Verwalter gefragt wird, könnte das Wohnungsunternehmen auch auf Veranlassung eines Dritten tätig werden. Hier wäre dann bei Name des Dritten die entsprechende Bezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft einzutragen.

Dann wird noch nach der Anteilseignerstruktur gefragt. Dazu ist eine unterschriebene Gesellschafterliste beizufügen. Diese Frage ergibt sich aus § 3 GwG. Hier sollen Angaben zu den natürlichen Personen gemacht werden, die am Wohnungsunternehmen beteiligt sind. Nach § 3 Abs. 2 S. 1 GwG ist jede natürliche Person, die unmittelbar oder mittelbar

1. mehr als 25 Prozent der Kapitalanteile hält,
2. mehr als 25 Prozent der Stimmrechte kontrolliert oder
3. auf vergleichbare Weise Kontrolle ausübt,

als wirtschaftlich Berechtigter i. S. d. GwG anzusehen und es sind unter „III. Auskunftsbogen“ Angaben zu dieser Person zu machen.

In der Regel werden bei Wohnungsunternehmen keine natürlichen Personen als wirtschaftlich Berechtigte anzusehen sein, weil bei Genossenschaften kein Mitglied über 25 Prozent der Anteile verfügen wird und bei kommunalen Wohnungsunternehmen ebenfalls keine natürliche Person mehr als 25 Prozent der Stimmrechte oder Kapitalanteile hält. Bei Genossenschaften dürfte der lapidare Satz genügen, dass es sich um eine Genossenschaft handelt und kein Mitglied einen Kapitalanteil von mehr als 25 Prozent besitzt.

Nach § 3 Abs. 2 S. 5 GwG gelten in den Fällen, in denen keine natürliche Person wirtschaftlich Berechtigter ist, die gesetzlichen Vertreter als wirtschaftlich Berechtigte.

Deshalb sind unter „III. Auskunftsbogen“ dann Angaben zu den Geschäftsführern bzw. allen Vorständen der Genossenschaft (auch der nebenamtlichen Vorstandsmitglieder) zu machen. Vgl. hierzu unsere Ausführung zu III.

Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten

Wie bereits dargestellt, sind mangels natürlicher Personen, die mit mehr als 25 Prozent beteiligt sind, die gesetzlichen Vertreter als wirtschaftlich Berechtigte anzusehen.

Angaben zum Steuerstatus

Die Wohnungsunternehmen sind nicht in den USA und auch nicht nach US-Recht gegründet.

Bei der Frage der Ansässigkeit ist Deutschland (nicht abkürzen) und die Steuernummer oder die Umsatzsteueridentifikationsnummer einzutragen, weil Körperschaften bisher noch keine Steueridentifikationsnummern zugeteilt wurde. Sofern keine Spareinrichtung unterhalten wird, sind Wohnungsunternehmen auch nicht Finanzinstitute i. S. v. FATCA.

Wohnungsunternehmen gelten als „aktiv tätiges Unternehmen“, weil die Mehrheit der Einkünfte zwar aus Mieten stammt, allerdings aus einer gewerblichen Geschäftstätigkeit. Eine gewerbliche Geschäftstätigkeit ist gegeben, wenn die Mieten durch eigene Arbeitnehmer erzielt werden (vgl. Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 1. Februar 2017, Standard für den automatischen Austausch von Finanzinformationen in Steuersachen, Tz 193 Nr. 4). Damit sind Wohnungsunternehmen i. d. R. aktive Rechtsträger.

Erklärung für Finanzinstitute

Sofern keine Spareinrichtung unterhalten wird, sind Wohnungsunternehmen keine Finanzinstitute und es sind in diesem Abschnitt keine Angaben zu machen.

Auskunftsbogen

Hier sind Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten, bei Wohnungsunternehmen also zu den Geschäftsführungsorganen, zu machen.

Für diese Personen ist anzugeben:

- Name
- Vorname
- Privatanschrift
- Geburtsdatum
- Geburtsort und Geburtsland
- Staatsangehörigkeit
- das Land, in dem der wirtschaftlich Berechtigte ansässig ist (das dürfte i. d. R. Deutschland sein, wobei Deutschland auszuschreiben und nicht abzukürzen ist).



Steuer-ID (nicht die Steuernummer)

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang noch darauf, dass die Kreditinstitute nicht nur die Steuer-ID der gesetzlichen Vertreter zu erheben haben, sondern durch das Steuerumgebungsbekämpfungsgesetz (StUmgBG) bereits seit 24. Juni 2017 auch bei der Legitimationsprüfung (§ 154 Abgabenordnung (AO)) verschärften Anforderungen unterliegen. Nach § 154 Abs. 2a AO haben Kreditinstitute für jeden Kontoinhaber, jeden anderen Verfügungsberechtigten (also auch für jeden Mitarbeiter, der Bankvollmacht besitzt) und jeden wirtschaftlich Berechtigten im Sinne des GwG die Steuer-ID zu erheben. Zusätzlich sind der vollständige Name, Geburtsdatum und Wohnsitz des Verfügungsberechtigten dem Kreditinstitut mitzuteilen. Der Vertragspartner sowie gegebenenfalls für ihn handelnde Personen haben dem Kreditinstitut die zu erhebenden Daten mitzuteilen und sich im Laufe der Geschäftsbeziehung ergebende Änderungen

unverzüglich anzuzeigen. Das Kreditinstitut hat die Geschäftsbeziehung kontinuierlich zu überwachen und die zu erhebenden Daten in angemessenem zeitlichen Abstand zu aktualisieren (§154 Abs. 2 Satz 4 AO).

Sofern die Steuer-ID dem Kreditinstitut nicht mitgeteilt wird und das Kreditinstitut die Steuer-ID auch nicht aus anderem Anlass rechtmäßig erfasst hat, hat es sie innerhalb von drei Monaten nach Begründung der Geschäftsbeziehung beim Bundeszentralamt für Steuern maschinell zu erfragen (§ 154 Abs. 2b AO n. F.).

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Fragebogen unter „III. Auskunftsbogen“ nur die Angaben zu den gesetzlichen Vertretern des Wohnungsunternehmens zu machen sind. Hier sind keine Angaben zu den anderen Verfügungsberechtigten der betrieblichen Bankkonten zu machen. JG

EINKOMMENSTEUER

Absagen zur Weihnachtsfeier

Absagen von Kollegen anlässlich einer Betriebsveranstaltung (hier: Weihnachtsfeier) gehen steuerrechtlich nicht zulasten der tatsächlich Feiernden (Finanzgericht (FG) Köln, Urteil vom 27. Juni 2018 – 3 K 870/17; Revision anhängig, Bundesfinanzhof-Az. VI R 31/18).

Sachverhalt: Die Klägerin plante Ende des Jahres 2016 die Durchführung eines gemeinsamen Kochkurses als Weihnachtsfeier. Nach dem Konzept des Veranstalters durfte jeder Teilnehmer unbegrenzt Speisen und Getränke verzehren. Von den ursprünglich angemeldeten 27 Arbeitnehmern sagten zwei kurzfristig ab, ohne dass dies zu einer Reduzierung der bereits veranschlagten Kosten durch den Veranstalter führte. Die Klägerin berechnete im Rahmen der Lohnbesteuerung die Zuwendung an die einzelnen Arbeitnehmer, indem sie die ursprünglich angemeldeten 27 Arbeitnehmer berücksichtigte. Dem gegenüber verlangte das Finanzamt, dass auf die tatsächlich teilnehmenden 25 Ar-

beitnehmer abzustellen sei, sodass sich ein höherer zu versteuernder Betrag ergab.

Die hiergegen erhobene Klage hatte Erfolg.

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb den Feiernden die vergeblichen Aufwendungen des Arbeitgebers für sog. „No-Shows“ zuzurechnen sind.

Dies gilt im vorliegenden Fall gerade deshalb, weil die Feiernden keinen Vorteil durch die Absage ihrer beiden Kollegen hatten. Denn nach dem Veranstaltungskonzept hat jeder Teilnehmer ohnehin nach seinem Belieben unbegrenzt viele Speisen und Getränke konsumieren dürfen.

Mit seinem Urteil stellt sich das FG Köln ausdrücklich gegen eine bundeseinheitliche Anweisung des Bundesfinanzministeriums (BMF) an die Finanzämter (vgl. BMF, Schreiben vom 14. Oktober 2015 – IV C 5 – S 2332/15/100001). JG

FÖRDERPROGRAMME

Anträge auf Baukindergeld

Ab dem 18. September 2018 können bei der KfW Bankengruppe Anträge für das Baukindergeld gestellt werden.

Gefördert wird der erstmalige Neubau oder Erwerb von Wohneigentum zur Selbstnutzung in Deutschland für Familien und Alleinerziehende mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind unter 18 Jahren. Das Baukindergeld wird flächendeckend in Deutschland bis zu einer Einkommensgrenze von 75.000 Euro zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr und zusätzlich 15.000 Euro pro Kind gewährt. Der Zuschuss in Höhe von 1.200 Euro je Kind und pro Jahr wird über zehn Jahre ausgezahlt. Eine Familie mit einem Kind erhält somit einen Zuschuss über zehn Jahre von insgesamt 12.000 Euro, bei zwei Kindern 24.000 Euro. Mit jedem weiteren Kind erhöht sich der Zuschuss um 12.000 Euro. Gewährt wird das Baukindergeld rückwirkend ab dem 1. Januar 2018.

Neubauten sind förderfähig, wenn die Baugenehmigung zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. Dezember 2020 erteilt worden ist.

Nach dem jeweiligen Landesbaurecht sind nur anzeigepflichtige Vorhaben förderfähig, wenn die zuständige Gemeinde nach Maßgabe der jeweiligen Landesbauordnung (LBauO) durch die Bauanzeige Kenntnis erlangt hat und mit der Ausführung des Vorhabens zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. Dezember 2020 begonnen werden durfte. Beim Erwerb von Neu- oder Bestandsbauten muss der notarielle Kaufvertrag zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. Dezember 2020 unterzeichnet worden sein.

Anträge können ab dem 18. September 2018 ausschließlich online auf der Homepage der KfW gestellt werden. Dort finden Sie außerdem ein Merkblatt zum Baukindergeld. JG

GRUNDERWERBSTEUER**Geplante Änderungen der Bundesregierung**

Die Bundesregierung hat sich zu den Fragen geäußert, ob sie für diese Legislaturperiode Änderungen bezüglich der Grunderwerbsteuer plant und wenn ja, welche Zielsetzungen sie hierbei verfolgt.

Hierzu die Antwort der Parlamentarischen Staatssekretärin Christine Lambrecht vom 3. August 2018:

Die Bundesregierung plant im Gesetz zur Vermeidung von Umsatzsteuerausfällen beim Handel mit Waren im Internet und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG). Die Gesetzesänderung bewirkt, dass die Anzeigepflichtigen verpflichtet werden, zusätzliche Daten zu übermitteln, die eine elektronische Übermittlung der Veräußerungsanzeige der Notare ermöglichen. Nur so kann eine elektronische Zuordnung und Weiterverarbeitung der Veräußerungsanzeigen sichergestellt werden. Die elekt-

ronische Übermittlung der Veräußerungsanzeige der Notare ist bereits im GrEStG enthalten.

Die Finanzminister der Länder haben sich auf der Finanzministerkonferenz am 8. September 2016 mit Berichten beschäftigt, dass es bei großen Immobilientransaktionen zu sog. Share Deals mit dem Ziel der Vermeidung der Grunderwerbsteuer kommt. Bei diesen Anteilsverkäufen, bei denen der Erwerber weniger als 95 Prozent der Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft erwirbt, fällt keine Grunderwerbsteuer an. Die Finanzminister der Länder baten die Abteilungsleiter (Steuer) des Bundes und der Länder, eine Arbeitsgruppe unter Federführung von Nordrhein-Westfalen und Hessen mit dem Auftrag einzurichten, zu prüfen, wie auch für Fälle von Share Deals eine Belastung mit Grunderwerbsteuer durch gesetzliche Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Der Abschlussbericht der Arbeitsgruppe lag den Finanzministern der Länder am 21. Juni 2018 vor.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) wird die von der Finanzministerkonferenz vom 21. Juni 2018 beschlossenen Maßnahmen und die noch vorzulegenden Gesetzestexte sorgfältig prüfen. Dies schließt auch eine Prüfung durch die Verfassungsressorts der Bundesregierung (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat) ein.

Eine Aussage zum Zeitplan kann derzeit noch nicht gemacht werden.

Die Ertrags- und Verwaltungskompetenz bezüglich der Grunderwerbsteuer obliegt den Ländern. JG

AKTUELLES STEUERRECHT**Veranstaltung am 29. November 2018**

Am 29. November 2018 findet unsere zweite Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ erstmals in den neuen Tagungsräumlichkeiten des EBZ in Bochum statt. Wir werden – wie gewohnt – über die steuerliche Rechtsentwicklung informieren.

Bei der Grundsteuer ist der Gesetzgeber durch das Bundesverfassungsgerichtsurteil zum Handeln verpflichtet und hat für den Herbst 2018 einen Reformvorschlag abgekündigt. Zur Sonderabschreibung für den Wohnungsneubau und für das Baukindergeld liegen Gesetzentwürfe der Bundesregierung vor. Zur Grunderwerbsteuer und der Begrenzung von Share Deals soll noch in diesem Jahr ein Gesetz beschlossen werden. Aus der Praxis ergeben sich Fragen zur steuerlichen Behandlung bei der Bereitstellung von Paketstationen oder zu Risiken bei der Annahme einer verdeckten Vorteilsgewährung durch die Finanzverwaltung.

Folgende Themen werden die vier Referenten WP/StB Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin GdW Berlin, vBP/StB Jörg Cammann, VdW Niedersachsen und Bremen, StB Anke Kirchhof, VdW südwest, und WP/StB Jürgen Gnewuch, VdWRheinland Westfalen, behandeln:

- Grundsteuerreform
- Sonder-AfA für den Wohnungsneubau
- Baukindergeld
- Grunderwerbsteuer – Share Deals
- Anzeigepflicht von Steuergestaltungen
- Neues aus dem Handelsrecht und vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW)
- Billigkeitsregelung zur Flüchtlingsunterbringung bei Vermietungsgenossenschaften
- Neue Steuererklärungsformulare 2017 (Freitextfeld gem. § 150 Abs. 7 Abgabordnung (AO))
- Pensionsrückstellung:
 - Neue Heubecktabellen

- Verdeckte Gewinnausschüttung und verdeckte Einlagen bei Kapitalgesellschaften und Genossenschaften
- Update: steuerliche Aspekte bei E-Mobilität und Mieterstrom
- Bereitstellung von Paketstationen
 - Umsatzsteuer/erweiterte Gewerbesteuerkürzung/Vermietungsgenossenschaften
- Pauschalierung bei Sachbezügen gem. § 37 b Einkommensteuergesetz (EStG)
 - Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 28. Juni 2018
- Zinsen nach § 233 a AO
- Lohnsteuer/Umsatzsteuer – Gutscheine
- Lohnsteuer
 - Werkstattwagen
 - Parkplatz für Mitarbeiter
- Neues aus dem Umsatzsteuerrecht u. a. ermäßigter Umsatzsteuersatz beim Legen von Hauswasseranschlüssen

Eine Einladung wurde bereits an alle Mitgliedsunternehmen versandt. Außerdem finden Sie diese auf unserer Homepage im Mitgliederbereich. JG

Einsichtnahmemöglichkeit auf das Grundeigentum des Nachbarn – ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme?

ÖFFENTLICHES BAURECHT >> Mehr Wohnungsbau braucht mehr Bauland. Bauland wird jedoch immer knapper, sodass Kommunen auch bebaute Flächen nachverdichten müssen, um mehr Bauland für Neubau erschließen zu können. Die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und das dabei neu festgesetzte „urbane Gebiet“ war ein erster Schritt, dichtere Bebauung zu ermöglichen. Auch die Novellierung der Bauordnung NRW durch das am 12. Juli 2018 beschlossene Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) – mit den an die Musterbauordnung angepassten verringerten Abstandsflächen war ein wichtiger Schritt für weitere Nachverdichtung.

Doch auch wenn die gesetzlichen Vorschriften grundsätzlich eine dichtere Bebauung zulassen, wenden sich nicht selten Nachbarn gegen Neubauvorhaben. Häufig befürchten Nachbarn, durch dichtere Bebauung und die etwaig damit einhergehenden Einsichtnahmemöglichkeiten in ihren Rechten beeinträchtigt zu werden. Kann der Nachbar die Verletzung subjektiver Rechte geltend machen, könnte er eine für ein Vorhaben erteilte Baugenehmigung erfolgreich anfechten. Häufig berufen sich Nachbarn dabei auf einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Jüngst hatte das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster zwei solcher Fälle zu entscheiden.

In einem der Fälle (OVG Münster, Beschluss vom 10. September 2018, Az. 10 B 1114/18) wandte sich der Nachbar u. a. deshalb gegen ein geplantes Vorhaben, da dieses das Volumen seiner eigenen baulichen Anlage deutlich übertreffe. Der klagende Nachbar ist Eigentümer eines eingeschossigen Baus, auf dessen Flachdach er eine Dachterrasse errichtet hat. Auf dem benachbarten Grundstück ist eine dreigeschossige Bebauung geplant. Der Nachbar hat vorgetragen, dass das geplante Vorhaben ein Gefühl des „Eingemauertseins“ bei denen hervorrufen werde, die sich auf der Dachterrasse aufhalten. Außerdem sei das Vorhaben rücksichtslos, weil die rückwärtigen Fenster im zweiten Obergeschoss des Vorhabens Möglichkeiten eröffnen, sein Grundstück einzusehen. Das Gericht stellte hingegen fest, dass es nicht aus sich heraus rücksichtslos sei, wenn Fenster, Balkone oder Terrassen eines neuen Gebäudes den Blick auf ein Nachbargrundstück gewähren, auch wenn der Blick von dort in



Foto: don157 - www.fotolia.com

einen Ruhebereich des Nachbargrundstücks falle. In bebauten Gebieten entspreche es dem Regelfall, dass aus den Fenstern eines Wohnhauses Blicke auf Nachbargrundstücke geworfen werden können.

Auch in dem zweiten Fall (OVG Münster, Beschluss vom 11. September 2018, Az. 7 B 978/18) wandte sich ein Nachbar u. a. wegen eines Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme gegen die erteilte Baugenehmigung. Der Nachbar hat vorgetragen, dass die geplanten Balkone und Terrassen Einsichtnahmemöglichkeiten auf sein Grundeigentum bieten. Das Gericht lehnte den Antrag ab. Grundstückseigentümer in bebauten innerstädtischen Wohngebieten hätten grundsätzlich hinzunehmen, dass Grundstücke innerhalb des Rahmens baulich genutzt werden, den das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht vorgeben.

Dass es dadurch zu Einsichtnahmemöglichkeiten komme, sei üblich.

Zusammenfassend ist mithin festzustellen, dass der Nachbar öffentlich-rechtlich nicht dagegen geschützt ist, dass das Grundstück (Gebäude, Wohnungen, Balkone, Terrassen, Gartenflächen, sonstige Anlagen) nicht eingesehen werden kann und sein Grundstück freigehalten ist von unerwünschten Einblicken. Die Möglichkeit, aus Fenstern Einblicke in die Nachbargrundstücke zu erhalten, ist von Eigentümern und Bewohnern regelmäßig hinzunehmen. Auch hat der Nachbar keinen Rechtsanspruch darauf, dass Räume, Fenster und Balkone des benachbarten Bauvorhabens so angeordnet werden, dass sein Grundstück nicht oder nur eingeschränkt eingesehen werden kann.

ES

BGH-URTEILE VOM 19. SEPTEMBER 2018 – VIII ZR 231/17 UND VIII ZR 261/17

Fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses kann mit hilfsweise erklärter ordentlicher Kündigung verbunden werden



Die Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters dürfte in der Praxis der häufigste Fall der Beendigung eines Mietverhältnisses sein. Seit Langem ist es üblich, diese Kündigung sowohl als fristlose wie auch – vorsorglich und hilfsweise – als ordentliche Kündigung auszusprechen. Der Grund hierfür liegt in der Wirkung der sog. Schonfristzahlung, d. h. der Tilgung des Mietrückstandes spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage mit der Folge, dass „die Kündigung unwirksam wird“ (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). In der Rechtsprechung und im mietrechtlichen Schrifttum war es lange Zeit umstritten, ob die Schonfristzahlung – entsprechend dem Wortlaut des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB – nur die fristlose Kündigung oder darüber

hinaus auch die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung unwirksam macht.

Sachverhalt und bisheriger Prozessverlauf:

In beiden Verfahren hatten die Beklagten, Mieter von Wohnungen in Berlin, jeweils die von ihnen geschuldeten Mieten in zwei aufeinander folgenden Monaten nicht entrichtet. Hierauf haben die jeweiligen Kläger als Vermieter die fristlose und zugleich hilfsweise die fristgerechte Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs erklärt. In beiden Fällen beglichen die Beklagten nach Zugang der Kündigung die aufgelaufenen Zahlungsrückstände.

Das Landgericht (LG) Berlin als Berufungsgericht hat die jeweils von den Vermietern erhobenen Räumungsklagen abgewiesen

und mit Urteil vom 13. Oktober 2017, Az.: 66 S 90/17 Folgendes entschieden (Leitsatz gekürzt):

- Der Zugang der (fristlosen) Kündigung hat das sofortige Ende des Mietverhältnisses zur Folge. Die vorsorglich fristgemäß ausgesprochene Kündigung geht ins Leere.
- Mit der Schonfristzahlung erlöschen (nur) die Wirkungen der fristlosen Kündigung. Es bleibt aber dabei, dass zwischen Zugang der Kündigung und Eingang der Zahlung ein Mietverhältnis nicht bestanden hat.
- Die Wirksamkeit der fristgemäßen Kündigung beurteilt sich ausschließlich und endgültig nach dem Zeitpunkt ihres Zugangs. Ein späteres „Wirksamwerden“ findet nicht statt.

Zwar seien die Vermieter aufgrund der gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB wirksamen außerordentlichen fristlosen Kündigungen zunächst berechtigt gewesen, die Räumung und Herausgabe der betreffenden Mietwohnungen zu verlangen. Diese Ansprüche seien jedoch wegen des jeweils noch vor Klageerhebung erfolgten vollständigen Ausgleichs der Zahlungsrückstände nach Maßgabe der Vorschrift des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nachträglich erloschen (sog. Schonfristzahlung).

Die daneben – von den Amtsgerichten in beiden Verfahren noch als wirksam erachteten – hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigungen (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, § 573c BGB) gingen demgegenüber „ins Leere“, weil das jeweilige Mietverhältnis bereits durch den Zugang der wirksam ausgesprochenen außerordentlichen fristlosen Kündigung ein sofortiges Ende gefunden habe. Die rechtzeitig erfolgte Schonfristzahlung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB habe zwar dazu geführt, dass die durch die fristlose Kündigung ausgelösten Herausgabe- und Räumungsansprüche erloschen seien. Es bleibe aber gleichwohl dabei, dass im Zeitraum zwischen Zugang der Kündigungserklärung und Eingang der Schonfristzahlung ein Mietverhältnis, welches noch ordentlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist hätte gekündigt werden können, aufgrund der Gestaltungswirkung der fristlosen Kündigung nicht mehr bestanden habe.

Bewertung

Das Urteil überzeugt nicht. Für die Rückwirkung auf den Zeitpunkt der Abgabe der Kündigungserklärung spricht vor allem der Sinn und Zweck des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB. Durch die Schonfristzahlung (oder die entsprechende Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle) soll das Mietverhältnis unverändert in dem Zustand fortbestehen, in dem es sich vor der Kündigung befunden hat. Dementsprechend geht die ganz herrschende Meinung von einer uneingeschränkten Rückwirkung der Schonfristzahlung aus mit der Folge, dass nunmehr wieder – entgegen der Auffassung des LG Berlin – im maßgebenden Zeitpunkt des Zugangs der ordentlichen Kündigung – ein kündbares Mietverhältnis besteht.

Das erloschene Mietverhältnis „lebt rückwirkend wieder auf, so als wäre die Kündigung nie erfolgt.“ Schlicht gesagt, handelt es sich hierbei um eine gesetzliche Fiktion, wie sie insbesondere im Privatrecht auch in anderen Zusammenhängen vorkommt.

Die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vom 19. September 2018:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) hat entsprechend der herrschenden Meinung klargestellt, dass auch eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs zur Beendigung eines Mietverhältnisses nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist führen kann, wenn die durch den Vermieter unter Berufung auf denselben Sachverhalt vorrangig erklärte und zunächst auch wirksame fristlose Kündigung durch eine vom Mieter nach Zugang der Kündigungserklärung vorgenommene Schonfristzahlung nachträglich unwirksam wird. Von diesem Verständnis ist der Senat – ebenso wie die Instanzrechtsprechung – stets ausgegangen.

Ein vom Mieter herbeigeführter Ausgleich der Rückstände gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB lässt die durch eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB) mit ihrem Zugang herbeigeführte sofortige Beendigung des Mietverhältnisses nachträglich rückwirkend entfallen.

Die Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB beschränkt sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht darauf, lediglich Ansprüche auf Räumung und Herausgabe der Mietsache nachträglich zum Erlöschen zu bringen. Vielmehr hat der Gesetzgeber gewährleisten wollen, dass die wirksam ausgeübte fristlose Kündigung unter den dort genannten Voraussetzungen trotz ihrer Gestaltungswirkung rückwirkend als unwirksam gilt und der Mietvertrag fortgesetzt wird. In einer solchen Situation kommt eine gleichzeitig mit einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung zur Geltung. Denn ein Vermieter, der neben einer fristlosen Kündigung hilfsweise oder

vorsorglich eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen eines aufgelaufenen Zahlungsrückstands ausspricht, erklärt diese nicht nur für den Fall einer bereits bei Zugang des Kündigungsschreibens gegebenen Unwirksamkeit der vorrangig erfolgten fristlosen Kündigung. Vielmehr bringt er damit aus objektiver Mietersicht regelmäßig weiterhin zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung auch dann zum Zuge kommen soll, wenn die zunächst wirksam erklärte fristlose Kündigung aufgrund eines gesetzlich vorgesehenen Umstands wie einer unverzüglichen Aufrechnung durch den Mieter (§ 543 Abs. 2 Satz 3 BGB), einer sog. Schonfristzahlung oder einer Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB) nachträglich unwirksam wird.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat eine Schonfristzahlung oder Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle also nicht zur Folge, dass eine mit der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs gleichzeitig hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung „ins Leere“ ginge.

Indem das Berufungsgericht allein darauf abgestellt hat, dass eine in materieller und formeller Hinsicht wirksam erklärte fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs das Mietverhältnis (zunächst) auflöst, hat es die bei der Auslegung einer Kündigungserklärung zu beachtenden rechtlichen Zusammenhänge (insbesondere Wirkung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) außer Acht gelassen und einen einheitlichen natürlichen Lebenssachverhalt (Zahlungsverzug, Kündigung, nachträgliche Befriedigung des Vermieters), auf den sich die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung bei vernünftiger lebensnaher und objektiver Betrachtung stützt, künstlich in einzelne Bestandteile aufgespalten.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Senat die Berufungsurteile in beiden Verfahren aufgehoben und die Sachen jeweils zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

CM

ÄNDERUNG DER DIN 18008 GLAS IM BAUWESEN

Bemessungs- und Konstruktionsregeln



Der GdW erwartet gegen Ende 2018 das Erscheinen der neuen DIN 18008 Glas im Bauwesen. Die Norm behandelt die Bemessungs- und Konstruktionsregeln für Glas im Bauwesen. Für die Wohnungswirtschaft wichtig ist die neue Anforderung zur Verwendung von Sicherheitsglas bei Vertikalverglasungen.

Seit Anfang 2018 beschäftigt sich der Normenausschuss NA 005-09-25 AA mit der Überarbeitung der DIN 18008. Unter anderem sollen zukünftig frei und ohne Hilfsmittel zugängliche Vertikalverglasungen bis 0,80 Meter über Verkehrsflächen aus Sicherheitsglas sein, um das Verletzungsrisiko zu senken. Nach GdW Information wurde auf der Sitzung am 1./2. Oktober die Norm mit dem entsprechenden Passus ver-

abschiedet. Erfahrungsgemäß benötigt das anschließende Lektorat etwa drei Monate, sodass mit einer Veröffentlichung der Norm Anfang 2019 zu rechnen ist. Danach können die Länder die Norm öffentlich-rechtlich wirksam einführen.

Eine neue Norm ist öffentlich-rechtlich wirksam, wenn sie im betreffenden Bundesland per Ministerialerlass als Technische Baubestimmung eingeführt ist. Das bedeutet, sie muss in der Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) bzw. zukünftig in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VVTB) des betreffenden Bundeslands als Technische Baubestimmung genannt sein.

Obwohl die Norm erst in einiger Zeit öffentlich-rechtlich eingeführt werden wird,

können sich bereits heute bzw. spätestens mit Veröffentlichung durch das DIN privatrechtliche Auswirkungen ergeben.

1. Juristen könnten im Schadensfall die Neuregelung der technischen Vorschrift – insbesondere bzgl. zugänglicher Vertikalverglasungen – bereits jetzt schon als „höher gewordener Standard der anerkannten Regeln der Technik“ interpretieren.
2. Es werden zum Zeitpunkt der Abnahme die dann anerkannten Regeln der Technik sowie die eingeführten technischen Baubestimmungen verlangt. Zwischen Bestellung/Einbau der Fenster (heute) und dem Abnahmezeitpunkt könnte die DIN 18008 wirksam eingeführt worden sein.

Es ist daher in Anbetracht des verfügbaren Informationsstandes davon auszugehen, dass in Kürze bei normgerechter Ausführung Vertikalverglasungen bis 0,80 Meter über Verkehrsflächen, die frei und ohne Hilfsmittel zugänglich sind, aus Sicherheitsglas bestehen müssen (z. B. bodentiefe Fenster). Haben beispielsweise Balkontüren einen Kämpfer in 80 Zentimeter Höhe, kann die Verglasung im oberen Bereich jedoch herkömmlich ausgeführt werden. Für Innentüren, die einen verglasten Ausschnitt haben, soll aller Voraussicht nach diese Anforderung nicht gelten.

Es verbleibt ein gewisser Interpretationsspielraum dahingehend, was „frei und ohne Hilfsmittel zugänglich“ bedeutet. Nach juristisch ungeprüfter Auffassung dürfte jedoch eine Treppenhausverglasung vor einem zweiseitig gelagerten Treppenpodest mit Geländer und einem gewissen Abstand zur Verglasung kein Sicherheitsglas erfordern.

Stand der Überarbeitung der DIN 18008 – Teile 1 und 2

Der Bundesverband Flachglas e.V. konnte folgenden Sachstand zum jetzigen Zeitpunkt mitteilen. Die DIN 18008, Glas im Bauwesen – Bemessungs- und Konstruktionsregeln, stellt die relevante Norm in Deutschland für die Bemessung von Glas dar. Die Teile 1 bis 5 sind in allen Bundesländern baurechtlich

eingeführt. Neben der Glasbemessung regelt die Norm auch konstruktive Randbedingungen. Momentan werden die Teile 1 und 2 (2010) der DIN 18008 Normenreihe vom NA 005-09-25 AA „Bemessungs- und Konstruktionsregeln für Bauprodukte aus Glas“ überarbeitet.

Zukünftige Pflicht zur Verwendung von Sicherheitsglas

In der DIN 18008 Teil 1 wird im Kapitel 5.1.4 folgende Regelung getroffen: „Frei und ohne Hilfsmittel zugängliche Vertikalverglasungen sind auf der zugänglichen Seite bis mindestens 0,80 m über Verkehrsfläche mit Glas mit sicherem Bruchverhalten auszuführen“. Was unter sicherem Bruchverhalten zu verstehen ist, wird im Kapitel 3.1.3 beschrieben: „Bei einem Bruch werden die Bruchstücke zusammengehalten und zerfallen nicht oder ein Zerfall erfolgt in eine große Anzahl kleiner Bruchstücke“. Dabei gilt es zu bedenken, dass das Bruchverhalten von Glas als sicher gilt, wenn es die Normen für Sicherheitsglas erfüllt. Drahtglas besitzt kein sicheres Bruchverhalten. So soll demnach zukünftig gelten, dass Einscheibensicherheitsglas (DIN EN 12150 und DIN EN 14179) oder Verbundsicherheitsglas (DIN EN 14449) oder Glas durch Prüfung nach DIN EN 12600 mindestens Klasse 3 (B) 3 oder 3 (C) 3 nachweisen soll. Diese zukünftige Anforderung ist durch die Einspruchssitzung (11. und

12. Juli 2018) zum Normentwurf nochmals bestätigt worden.

Abschließend bleibt zu resümieren, dass die neue Norm unbestritten mehr Sicherheit im Falle des Anpralls und Bruchs (insbesondere bei kleinen spielenden Kindern) mit sich bringt. Wie oft dieser Fall jedoch auftritt, ist uns nicht bekannt, aber es gab Fälle. *FRR*



WEITERE INFORMATIONEN

Bisher liegen folgende Teile der DIN 18008 vor:

- Teil 1: Begriffe und allgemeine Grundlagen
- Teil 2: Linienförmig gelagerte Verglasungen
- Teil 3: Punktförmig gelagerte Verglasungen
- Teil 4: Zusatzanforderungen an absturzsichernde Verglasungen
- Teil 5: Zusatzanforderungen an begehbare Verglasungen
- Teil 6: Zusatzanforderungen an zu Instandhaltungsmaßnahmen betretbare Verglasungen und an durchsturzsichere Verglasungen

BERATUNGSGREMIUM ERNANNT

Berufung eines Digitalrates durch die Bundesregierung

Ein neuer Digitalrat berät die Bundesregierung künftig beim Thema Digitalisierung. Die Experten sollen unterschiedliche Themenfelder der Digitalisierung abdecken. Aus der Arbeit des Digitalrats sollen viele neue Ideen entstehen, welche die Regierung in die Tat umsetzen möchte.

Der digitale Wandel bietet enorme Chancen für Deutschland. Damit auch alle daran teilhaben können, muss die Bundesregierung politisch die richtigen Weichen stellen. Bei ihrer Umsetzung wird der Digitalrat die Bundesregierung von außen mit seiner Expertise unterstützen und die richtigen Fragen stellen. Das Bundeskabi-

nett hat nun die Mitglieder dieses Gremiums bekannt gegeben.

Der Rat wird mindestens zweimal jährlich mit der Bundeskanzlerin und weiteren Mitgliedern der Bundesregierung tagen. Darüber hinaus führt er weitere, eigene Sitzungen durch. Seine Mitglieder arbeiten ehrenamtlich.

Auf die Einsetzung des Gremiums hatten sich die Regierungsparteien bereits im Koalitionsvertrag verständigt: „Die Bundesregierung wird einen Digitalrat berufen, der einen engen Austausch zwischen Politik und nationalen sowie internationalen Experten ermöglicht.“

Neue Ideen von außen

Im neuen Digitalrat arbeiten unabhängige Experten aus den Bereichen Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft zusammen. Mit ihrer Erfahrung decken sie das gesamte Spektrum der Digitalszene ab: Frauen wie Männer, Wissenschaftler und „Macher“, Start-up-Gründer und etablierte Unternehmer. Sie alle stehen für Praxiserfahrung und Innovation. Bundeskanzlerin Angela Merkel ist überzeugt, dass aus der Arbeit des Digitalrats viele neue Ideen entstehen werden, „die wir als Regierung in die Tat umsetzen können“.

LW/PRESSE BUNDESREGIERUNG

GASTBEITRAG

PropTechs: Partner oder Wettbewerber?

246 PropTechs zählte der Blog PropTech.de im April 2018 in Deutschland. Damit sind Unternehmen gemeint, die mithilfe von modernen Informations- und Kommunikationstechnologien softwarebasierte Lösungen entlang des immobilienwirtschaftlichen Lebenszyklus anbieten. Hierzu gehören so etablierte Plattformen wie ImmobilienScout24 und immonet. Aber auch neue Player machen von sich reden – wie grundriss.io zur modernen Visualisierung von Immobilien oder SMARVIS, ein digitaler Service zur Immobilienverwaltung.

Der Markt wächst seit Jahren kontinuierlich. Für die Studie „Digitale Agenda 2025“ hat Analyse & Konzepte ihn im Hinblick auf die bestandshaltenden Wohnungsunternehmen kategorisiert und in die Bereiche „Planung“, „Bau“, „Bewirtschaftung“ und „Verwertung“ eingeteilt.

Insbesondere Vermarktungsangebote, die seit Einführung des Bestellerprinzips lanciert wurden, weisen aktuell eine starke Anbieterdichte auf. Es kann erwartet werden, dass es in den kommenden Jahren hier zu einer Marktkonsolidierung kommt. Zudem

wird sich weiter konkretisieren, wer als Herausforderer bestehender immobilienwirtschaftlicher Geschäftsmodelle agiert und wer sich mehr als Technologie-Dienstleister positioniert.

Neue Wertschöpfungspotenziale

Über Joint Ventures, Unternehmensbeteiligungen oder Entwicklungspartnerschaften haben Wohnungsunternehmen darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten der Zusammenarbeit. So entstehen zum Teil ganz neue Wertschöpfungspotenziale im Unternehmen. Die Deutsche Wohnen SE hat beispielsweise im vergangenen Jahr Anteile am schlüssellosen Zugangssystem KIWI erworben. Die Berliner degewo AG lobte 2017 den Innovationspreis „Smart up the city“ aus und realisierte mit dem Siegerunternehmen Lift Technology GmbH ein Pilotprojekt im eigenen Bestand. Die zweite Auflage des Innovationswettbewerbs hat die degewo AG aktuell ausgelobt.

Verschließen können sich Wohnungsunternehmen den neuen Marktteilnehmern nicht, denn sie stehen selbst im Wettbewerb und können schwerlich mit internen Ressourcen alles das leisten, was die PropTechs mit spezialisierten Lösungen anbieten. Dies wäre auch ökonomisch nicht sinnvoll. Wenn es beispielsweise schon ausgereifte Angebote für Smarthomes oder das digitale Mieterportal gibt, ist es meist effizienter, diese zu nutzen, anstatt selbst eine entsprechende Lösung zu entwickeln. Nicht jedes Wohnungsunternehmen muss das Rad neu erfinden. Häufig arbeiten PropTechs auch gemeinsam mit ihren Auftraggebern an der Weiterentwicklung ihrer Produkte. Die Zusammenarbeit kann darüber hinaus helfen aus der Branchenlogik herauszutreten und eine kundenzentriertere Perspektive einzunehmen.

Was sagt die Wohnungswirtschaft?

Für die Studie „Digitale Agenda 2025“ befragte Analyse & Konzepte Experten und Wohnungsunternehmen auch dazu, wie sie die dynamische PropTech-Szene einschätzen. In der Onlinebefragung gaben 41 Prozent der Wohnungsunternehmen an, dass branchenfremde Marktteilnehmer künftig



Der deutsche PropTech-Markt – bezogen auf bestandshaltende Wohnungsunternehmen (Foto: Analyse & Konzepte)

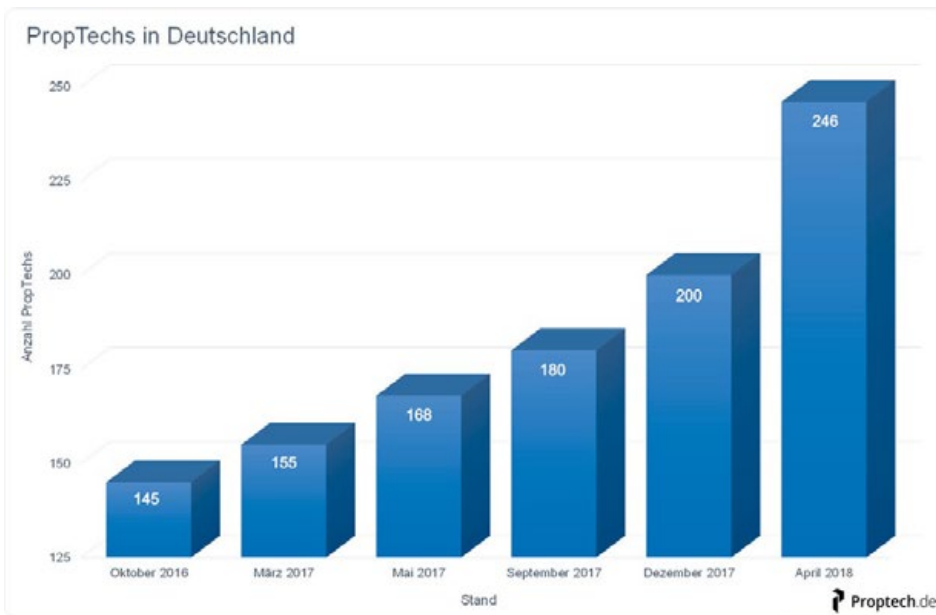
immer häufiger als Wettbewerber von Wohnungsunternehmen auftreten werden. Die Expertengespräche im Rahmen der Studie zeigten aber, dass die Gefahr für das Geschäftsmodell der Wohnungsunternehmen insgesamt als gering erachtet wird. Außerdem gehen die Experten davon aus, dass die Wohnungsunternehmen ihre Einstellung und den Umgang mit der Digitalisierung nicht grundlegend verändern werden. Sie werde als weltweiter Trend gesehen, den die Wohnungsunternehmen für sich nutzen können – auch indem sie mit PropTechs kooperieren.

Organisieren und beobachten

Dies gelingt aber nur, wenn die Beschäftigung mit der PropTech-Szene systematisch erfolgt und genügend Raum erhält. Sie sollte nicht nebenbei und zufällig ablaufen. Vielmehr muss ein kontinuierliches Monitoring organisiert werden, das

- den Markt,
- die Anbieterlandschaft und deren Angebote sowie
- relevante Technologien und deren Einsatzgebiete

in den Blick nimmt. Diese Aufgabe muss organisatorisch verankert werden, beispielsweise als Stabsstelle. Nur so können Wohnungsunternehmen die vielfältigen Entwicklungen zum Vorteil des eigenen Unternehmens bestmöglich nutzen. PropTechs als externe Impulsgeber können darüber hinaus auch wichtige Beiträge für die Unternehmensentwicklung der Wohnungsunternehmen liefern.



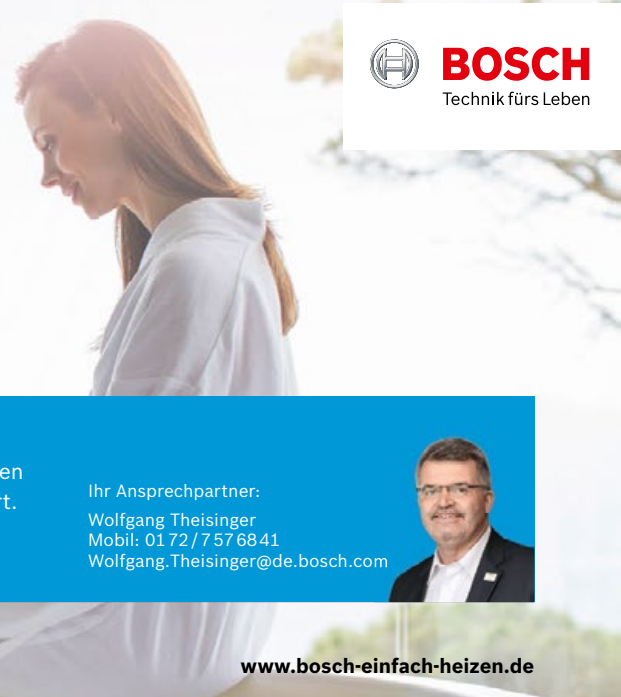
i GASTBEITRAG



Michael Deeg
Senior Berater bei Analyse & Konzepte

Anzeige

Die **Elektro-Warmwassergeräte** von Bosch im neuen Gewand – mit bewährter Technologie.



Warmwasser, wenn es gebraucht wird.

In nahezu allen Haushalten oder gewerblich genutzten Objekten ist höchster Warmwasserkomfort gefordert. Wir bieten Ihnen mit unseren Elektro-Warmwasserbereitern für jede Anwendung die richtige Lösung.

Ihr Ansprechpartner:
Wolfgang Theisinger
Mobil: 01 72 / 7 57 6841
Wolfgang.Theisinger@de.bosch.com

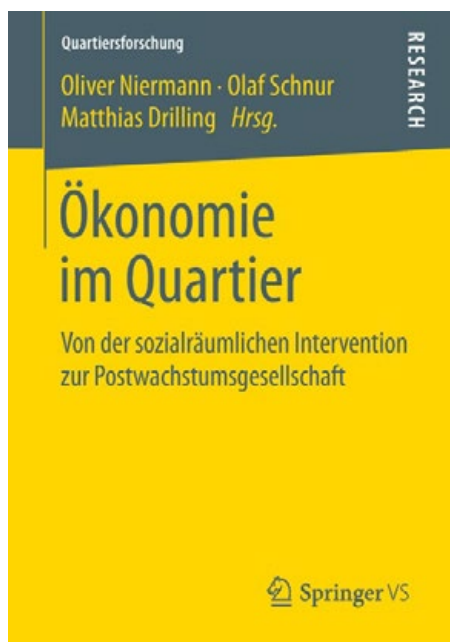


OLIVER NIERMANN, OLAF SCHNUR, MATTHIAS DRILLING (HRSG.)

„Ökonomie im Quartier: Von der sozialräumlichen Intervention zur Postwachstumsgesellschaft“

Der Sammelband „Ökonomie im Quartier: Von der sozialräumlichen Intervention zur Postwachstumsgesellschaft“, herausgegeben von Oliver Niermann, Olaf Schnur und Matthias Drilling, beschäftigt sich mit der ganzen Bandbreite ökonomischer Prozesse im Quartier und der Quartiersentwicklung im Spannungsfeld zwischen sozialräumlichen Interventionen in der Quartiersentwicklung über lokale oder ethnische Erwerbsnetzwerke bis hin zum zunehmenden Engagement lokaler Transformationsinitiativen im Kontext von Postwachstum, ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit.

Die einzelnen Beiträge beschreiben dabei konkrete Projekte und leiten daraus konkrete Ansätze zur Quartiersentwicklung als Aufwertungsmaßnahmen ab. Andere Beiträge beschäftigen sich mit dem bürgerschaftli-



chen Engagement in der Quartiersentwicklung abseits üblicher Reproduktionsmuster und mit teilweise neuen und kreativen Methoden. Zahlreiche Fallstudien kommen aus Nordrhein-Westfalen, so werden unter anderem Projekte aus Duisburg, Köln, Leverkusen und Wuppertal vorgestellt.

Insgesamt bietet der Sammelband sowohl auf wissenschaftlicher Ebene einen guten Überblick über den Stand der Forschung als auch interessante Fallbeispiele mit ersten konkreten Ansätzen für eine ökonomieorientierte Quartiersentwicklung. ON

- Oliver Niermann, Olaf Schnur und Matthias Drilling (2018): **Ökonomie im Quartier. Von der sozialräumlichen Intervention zur Postwachstumsgesellschaft.** Springer VS, Wiesbaden, ISBN: 978-3-658-23445-4, EUR 39,99

DEMOGRAFISCHER WANDEL UND GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN IM LÄNDLICHEN RAUM

Neues Wohnen auf dem Land

Im städtischen Kontext schon längst diskutiert, haben sich auch im ländlichen Wohnalltag in den letzten Jahren Veränderungen hin zu immer weniger Verbindlichkeit und immer größerer Schnellebigkeit vollzogen, wodurch die Bildung von Gemeinschaften weiter in den Hintergrund gerückt ist. Welche Rolle in diesem Kontext gemeinschaftliche Wohnformen spielen können hat Eva Wonneberger in ihrem 75-seitigen Aufsatz untersucht.

Wonneberger bezieht sich dabei auf acht Fallbeispiele aus verschiedenen Dörfern und Gemeinden Bayerns, Baden-Württembergs und Rheinland-Pfalz. Ihr Ziel dabei ist explizit nicht, wie sie selber schildert, eine repräsentative Studie zu führen, sondern Erläuterungen durch die vorliegenden Fallbeispiele bezüglich unterschiedlicher Herangehensweisen an die Thematik des gemeinschaftlichen Woh-

nens im ländlichen Raum zu führen. Zudem sollen durch das gewonnene Wissen weitere Akteure ermutigt werden, gemeinschaftliche Projekte zu initiieren.

Nach einer allgemeinen Einleitung in die Thematik der neuen Wohnformen und vorhandener Problemstellungen in ländlichen Regionen zu früherer und heutiger Zeit, geht die Autorin auf die einzelnen vorgestellten Fallbeispiele ein. Behandelt werden dabei Projekte auf Initiative und in Kooperation mit unterschiedlichen Akteuren. Neben einem Projekt auf Initiative der Gemeinde werden ebenso u. a. Beispiele behandelt, in denen ein Verein die Federführung übernommen hat, als auch eine Kooperation mit einer Wohnbaugenossenschaft. Wonneberger schließt ihre Arbeit mit einer Analyse der unterschiedlichen Formen gemeinschaftlichen Wohnens und der Aufstellung von Thesen ab.

Insgesamt gibt die Autorin mit ihrer Publikation einen guten und auch notwendigen Einblick in eine Thematik, welche meist allein im städtischen

Kontext und der Entwicklung moderner urbaner Quartiere gesehen wird und vor allem im Kontext eines voranschreitenden demografischen Wandels im ländlichen Raum von Relevanz ist. RM

- Eva Wonneberger, **Neues Wohnen auf dem Land – Demografischer Wandel und gemeinschaftliche Wohnformen im ländlichen Raum**, 1. Auflage 12. Mai 2018, Verlag: Springer VS, Taschenbuch, 84 Seiten, ISBN 978-3-658-21362-6, EUR 19,99



SEMINARE IM NOVEMBER UND DEZEMBER 2018

15.11. - 17.11.2018	Lübeck	„Qualifizierter Aufsichtsrat“ (VNW)	N. N.	4
16.11.2018	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Arbeitsschutz-Update für RAB 30-C	N. N.	4
16.11.2018	Bochum	PowerPoint für Auszubildende	Bettina Klare	2
19.11.2018	Frankfurt	Mietrecht aktuell	Detlef Wendt	2
19.11.2018	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: In schwierigen Gesprächssituationen bestehen	Sandra Balicki	4
20.11.2018	Hamburg	Wohnungsschimmel II - Experten: Messtechnik, Auswertungen	Johannes Zink	4
20.11.2018	Frankfurt	Professionelles Vermietungsmanagement von Gewerbeimmobilien	Harriet Ziegler	2
20.11.2018	Hotel Stadt- palais, Köln	Technisches Wissen kompakt - Zusatzkompetenz „Bautechnik“ für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	2
20.11.2018	Bochum	Was ist nur mit meinem Mieter los? - Umgang mit Verwahrlosung und seelisch kranken Mietern	Robert Montau	2
21.11.2018	Hannover	Die neuen Mustersatzungen, Mustergeschäftsordnungen und Musterwahlordnung für Wohnungsgenossenschaften 2018	Heinrich Kleine Arndt	3
21.11.2018	Hotel Stadt- palais, Köln	Intensivseminar Betriebskosten - Mehraufwand und Mehrkosten vermeiden	Sebastian Raape	2
21.11.2018	Bochum	Schimmel- und Feuchteschäden - Ursachen, Vorbeugung, Beseitigung	Thomas Jansen	2
21.11.2018	Frankfurt	Kundenorientierte Kommunikation Modul 2: Kundenfreundliches Telefonieren - Erfolgreiche Kommunikation am Telefon	Robert Montau	2
21.11.2018	Bochum	Vermieter aufgepasst! - Die Tricks der Mieter	Detlef Wendt	2
22.11.2018	Hannover	Interessenten gesetzeskonform und diskussionsarm absagen	Natascha Gawlitza-Zorn	3
22.11.2018	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Reinigung/Pflege von Außenflächen	N. N.	4
22.11.2018	Lübeck	Grundlagen und Neuerungen des Architektenrechts - HOAI 2013 und neues Bauvertragsrecht 2018	Frank Zillmer	4
22.11.2018	Hamburg	Officemanagement	Tanja Schmitt	4
22.11.2018	Bochum	Klassische Instrumente der Kosten- und Leistungsrechnung: Wohnungswirtschaftliche Prozesse besser steuern	Prof. Dr. Dirk Wenzel	2
22.11.2018	Bochum	WEG aktuell - Rechtsprechung und Bedeutung für die Praxis	Detlef Wendt	2
22.11.2018	Frankfurt	Technisches Wissen für Immobilienmakler	Dr. Armin Hartmann	2
26.11.2018	Lübeck	Operatives Controlling in der Wohnungswirtschaft	Lothar Klein	4
26.11.2018	Hannover	Schallschutz im Wohnungsbau	Michael Oehlerking	3
26.11.2018	Frankfurt	Mietrecht aktuell	Detlef Wendt	2
27.11.2018	Bochum	Konflikte am Bau erfolgreich vermeiden und lösen	Jürgen F. J. Mintgens	2
27.11.2018	Hamburg	Krisenkommunikation: Wie reagiere ich richtig bei Notfällen	Marcus Schmidt	4
28.11.2018	Hannover	Aktuelles Steuerrecht	Ingeborg Esser, Jürgen Gnewuch, Jörg Cam- mann, Anke Kirchhof	3
28.11.2018	Hannover	Protokollführung - modern und stilsicher	Dr. Steffen Walter	3
28.11.2018	Hamburg	Mit Klarheit und Authentizität Ziele erreichen	Marcus Schmidt	4
29.11.2018	Bochum	Aktuelles Steuerrecht	Ingeborg Esser, Jürgen Gnewuch, Jörg Cam- mann, Anke Kirchhof	1
29.11.2018	Hannover	Die erfolgreiche Mieterzeitschrift - Kunden noch besser und zielgerichteter erreichen	Dr. Cathrin Christoph	3
29.11.2018	Bochum	Kommunikation bei Gebäudeschadstoffen im Bestand? Asbest, Schimmel & Co.	Gotthard Grieseler, Evelyn Meyer-Lentge	2
29.11.2018	Hamburg	Drei Säulen überzeugender Präsentation in der Wohnungswirtschaft	Marcus Schmidt	4
29.11.2018	Lübeck	Praktische Anforderungen an die Mitgliederbuchhaltung und die Mitgliederliste	Rainer Maaß	4
30.11.2018	Lübeck	Risikomanagement im Wohnungsunternehmen	Lothar Klein	4
03.12.2018	Hannover	Der Hausmeister/Hauswart als Visitenkarte des Wohnungsunternehmens	Prof. Dr. Matthias Neu	3
03.12.2018	Frankfurt	Rechnungswesen in der WEG-Verwaltung	Dieter Bachmann	2
04.12.2018	Rostock	Datenschutz - Neuerungen und aktuelle Entwicklungen	Rainer Maaß	4

SEMINARE IM NOVEMBER UND DEZEMBER 2018

04.12.2018	Frankfurt	Schönheitsreparaturen – Aktuelle Mietrechtsprechung und Praxisleitfaden	Detlef Wendt	2
04.12.2018	Bochum	Immobilienbewertung für Immobilienmakler	Dr. Armin Hartmann	2
05.12.2018	Hannover	Aktuelles Mietrecht	Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus	3
05.12.2018	Lübeck	Schimmelbildung – erfolgreiche Kommunikation mit dem Mieter	Prof. Dr. Matthias Neu	4
05.12.2018	Bochum	Gewerberaummietvertrag – Verhandlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten	Sebastian Raape	2
06.12.2018	Hannover	Die rechtssichere Wohnungsabnahme	Detlef Wendt	3
06.12.2018	Hamburg	Grundlagen der Finanzbuchführung für Techniker und Quereinsteiger	Frank Nolte	4
07.12.2018	Frankfurt	Bauprojekte erfolgreich umsetzen – von der Baurechtsschaffung bis zur Ausschreibung & Vergabe von Bauaufträgen	Michael Terwiesche	2
10.12.2018	Bochum	Das moderne Sekretariat – Schlüsselkompetenzen erfolgreich weiterentwickeln	Enisa Romanic	2
10.12.2018	Bochum	Kundenorientierte Kommunikation Modul 3: Der moderne Schreibstil – Wie schreibe ich aus Sicht des Kunden?	Katja Weisker	2
10.12.2018	Hamburg	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: Sich selbst und Inhalte wirksam präsentieren	Janis Bailitis	4
10.12.2018	Schwerin	Anti-Ärger-Training: Wie Sie mit Ärger, Wut und Stress souverän umgehen	Dr. Holger Eisold	4
11.12.2018	Hamburg	Datenschutz – Neuerungen und aktuelle Entwicklungen	Rainer Maaß	4
12.12.2018	Hamburg	Aktuelles Arbeitsrecht	Prof. Dr. Michael Worzalla	4
12.12.2018	Hannover	Workshop zur DSGVO – Erste Erfahrungen mit der Umsetzung	Holger Koch	3
12.12.2018	Bochum	Mietrecht aktuell	Detlef Wendt	2
13.12.2018	Bochum	Wie sind Baumaßnahmen in der Finanzbuchhaltung zu berücksichtigen?	Dirk Wenzel	2
13.12.2018	Schwerin	Pressearbeit wie die Profis – Workshop für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen	Oliver Schirg	4
13.12.2018	Hannover	Aktuelle Rechtsprechung zum WEG	Dr. Olaf Riecke	3
14.12.2018	Frankfurt	Bauliche Maßnahmen in der WEG-Verwaltung – Von der Beschlussfassung bis zur Haftung	Massimo Füllbeck	2
18.12.2018	Bochum	Die Assistentin als Repräsentantin des Unternehmens	Marc Schlichtmann	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

- 1** Nadine Ibing
Telefon 0211 16998-21
 2 Andrea Bohn
Telefon 0234 9447-510
 3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126
 4 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)
Jürgen Gnewuch (*JG*), Christina Göbel (*CG*), Svenja Grzesiok (*SG*), Nadine Ibing (*NI*), Cindy Merz (*CM*),
Marcel Middeke (*MM*), Oliver Niermann (*ON*), Christian Obert (*CO*), Hans-Joachim Palm (*HP*), Frederik R. Ruhrort (*FRR*),
Roswitha Sinz (*RS*), Eva Stelzner (*ES*), Sebastian Tackenberg (*ST*), Lisa Wilczek (*LW*)
Gastautoren: Silke Bender (*SB*), Alexander Meyer (*AM*)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin
<http://www.agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, David Biskupek, Tel.: +49 (681) 99281-40
Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.



Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50, E-Mail: info@vdw-rw.de
www.vdw-rw.de