

VerbandsMagazin

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

22 RUHR ACADEMY ON SMART
METROPOLITAN TRANSFORMATION

28 STUZUBI: RECRUITING-TAG
FÜR DEN BRANCHENNACHWUCHS



4 SCHWERPUNKT – MOBILITÄT
UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT
Hin und weg –
unterwegs im Quartier

Etablierung der *Elektromobilität* für Wirtschaft und Gesellschaft – große Herausforderungen



Foto: VIVAWEST

„Die aktuellen Herausforderungen können nur gemeinsam durch Politik, Verteilnetzbetreiber, Dienstleister und letztendlich durch die Gesellschaft gelöst werden“

Die Diskussionen über verkehrsbedingte Schadstoffbelastungen in den Städten nehmen immer weiter zu. Durch Elektromobilität können Luftverschmutzungen reduziert, technologische Innovationen gefördert und neue Geschäftsmodelle ermöglicht werden. Aus diesen Gründen wurde durch die Bundesregierung das Ziel verabschiedet, dass bis zum Jahr 2020 eine Million Elektrofahrzeuge in Deutschland zugelassen sein sollen. Dieses Ziel wurde zwischenzeitlich auf das Jahr 2022 verschoben und entsprechende Fördermittel bereitgestellt. Dies verdeutlicht, dass die Etablierung der Elektromobilität politisch gewünscht, allerdings für Wirtschaft und Gesellschaft mit großen Herausforderungen verbunden ist.

In Deutschland ist derzeit kein flächendeckendes Netz an Ladeinfrastruktur vorhanden, sodass Fahrtwege mit Elektro- oder Hybridfahrzeugen auf vorhandene Lademöglichkeiten auszurichten sind und teilweise erhebliche Umwege in Kauf genommen werden müssen. Zudem ist das Laden „unterwegs“ aufgrund der benötigten Ladezeit nicht sonderlich alltagstauglich, sofern das entsprechende Elektro- oder Hybridfahrzeug über keine Schnellademöglichkeit verfügt. Aus privater Sicht scheint daher das Laden tagsüber an der Arbeitsstelle, insbesondere jedoch über Nacht am Wohnsitz ein zielführender Lösungsansatz zu sein. An dieser Stelle erhält die Wohnungswirtschaft eine wichtige Rolle.

Bei Neubaumaßnahmen sollten durch Wohnungsunternehmen mit Blick auf Artikel 8 der EU-Richtlinie 2018/844 zur Gebäudeeffizienz bereits entsprechende Lademöglichkeiten geschaffen bzw. geplant werden. Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen wird Ladeinfrastruktur oftmals nur bei konkretem Bedarf oder bei entsprechenden Parkplatzsituationen installiert. Ein für die Wohnungswirtschaft

allgemeingültiges Konzept konnte bislang jedoch nicht entwickelt werden.

Neben den Installationskosten sind die Bereitstellungskapazitäten in der vorgelagerten Netzinfrastruktur und die Dimensionierung des jeweiligen Hausanschlusses ein begrenzendes Element. Oft werden hohe Leistungsbezüge von 11 kW oder 22 kW von Installateuren von Ladeinfrastruktur gefordert. Dabei können auch geringe Leistungsabnahmen von 3,7 kW oder 4,6 kW für die Ladung von Elektro- oder Hybridfahrzeugen vollkommen ausreichend sein. Zudem ließe sich auf diese Weise die potenzielle Gefahr einer künftigen Überlastung des Stromnetzes reduzieren. Des Weiteren existieren derzeit viele unterschiedliche Ansätze bezüglich der Abrechnungsart und der benötigten Hardware. Gesetzliche Grundlagen sind teilweise undurchsichtig oder nicht vorhanden. Aus diesen Gründen ist in der Regel jede nachträgliche Installation von Ladeinfrastruktur an Wohngebäuden insgesamt mit einem hohen Aufwand verbunden.

Das Thema Elektromobilität polarisiert. Wohnungsunternehmen möchten ihren Kunden, bei Bedarf auch durch Elektromobilität, einen Mehrwert zum Grundbedürfnis Wohnen bieten. Dies aber nicht um jeden Preis. Die aktuellen Herausforderungen können nur gemeinsam durch Politik, Verteilnetzbetreiber, Dienstleister und letztendlich durch die Gesellschaft gelöst werden. Die Wohnungswirtschaft kann hier ihren Teil beitragen – aber nur dann, wenn dies auch mit der notwendigen Zahlungsbereitschaft der Endkunden verbunden und damit für Wohnungsunternehmen wirtschaftlich darstellbar ist.

Dr. Rainer Fuchs

Bereichsleiter Strategie
Vivawest Wohnen GmbH und
Vorsitzender des VdW-Arbeitskreises
„Neue Mobilität“

4 Hin und weg – Unterwegs im Quartier



SCHWERPUNKT

- 4 **Hin und weg –
Unterwegs im Quartier**
Schwerpunkt
- 6 **Bausteine einer intelligenten
Mobilität am Wohnort**
- 8 **„Die Elektromobilität ist bei
den Menschen angekommen“**
Interview mit Prof. Dr. Andreas
Pinkwart, Minister für Wirtschaft,
Innovation, Digitalisierung und
Energie des Landes Nordrhein-
Westfalen
- 9 **„Mobilität ist ein Faktor,
ob man sich für oder gegen
eine Wohnung entscheidet“**
Interview mit Hendrik Wüst,
Minister für Verkehr des Landes
Nordrhein-Westfalen
- 10 **„Der Autobesitz wird faktisch
zur Norm erhoben“**
Interview mit Prof. Dr.-Ing. Volker
Blees, Fachbereich Architektur und
Bauingenieurwesen, Hochschule
RheinMain
- 11 **Gestaltungschancen aktiv nutzen**
Regelungen zu den Stellplätzen in
Nordrhein-Westfalen
- 12 **Steuerliche Aspekte neuer Mobilität**
Einkommens- und
Körperschaftsteuer
- 14 **Immer in Bewegung**
Praxisbericht:
Mobilität bei der Allbau GmbH

16 13. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik 2019



AKTUELLES

- 16 **13. Bundeskongress Nationale
Stadtentwicklungspolitik 2019**
Smart, solidarisch, resilient:
Wie gestalten wir die Zukunft in
Stadt und Land?
- 17 **Wohn- und Mietpaket**
Beschluss der Bundesregierung
vom 18. August 2019
- 18 **Sommerfest der Landesvertretung
NRW in Berlin**
Ein Stück nordrhein-westfälische
Heimat in der Bundeshauptstadt
- 19 **Kampagne für bezahlbares Wohnen**
Wohnwende-Kampagne der
Wohnungswirtschaft

AKTUELLES NRW

- 20 **Sommerstimmung statt Schreibtisch**
Sommerfest der Wohnungswirtschaft
- 22 **Ruhr Academy on Smart
Metropolitan Transformation**
Gemeinsamer Letter of Intent:
Landesregierung, Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft, Wissenschaft
und Kommunen bündeln ihre Kräfte
- 24 **Gut vernetzt für die Zukunft montan-
industriell geprägter Quartiere im
Ruhrgebiet**
Bereisung und Workshop des
Projektes „Wohnen auf Kohle“

22 Ruhr Academy on Smart Metropolitan Transformation



- 26 **Denkmäler mit Leben füllen**
Tag des offenen Denkmals 2019
- 27 **Wohnungsbau braucht
bürgerschaftliche Akzeptanz**
Regionalgespräch Allianz für mehr
Wohnungsbau NRW
- 28 **Junge Azubis über Karrieremöglich-
keiten in der Wohnungswirtschaft**
Recruiting-Tag für den
Branchennachwuchs

AKTUELLES RLP

- 30 **Gründung kommunaler Wohnungs-
baugesellschaften – Kooperation von
Kommunen und Wohnungswirtschaft**
Renaissance des kommunalen
Wohnungsbaus auch in Rheinland-Pfalz
- 31 **Bauforum Rheinland-Pfalz tagte in
Ludwigshafen**
Gesellschafterversammlung

VdW-ARBEITSKREISE

- 32 **Lübecker Lehrstücke**
Verbandsübergreifender AK Marketing
- 33 **Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0
tagt in Berlin**
Fragen und Antworten zur
Digitalisierung

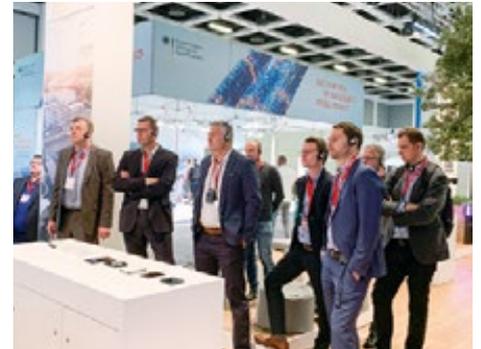
- 30 Renaissance des kommunalen Wohnungsbaus auch in Rheinland-Pfalz



- 36 125 Jahre gemeinnützige Baugemeinschaft eG Bad Kreuznach



- 46 IFA 2019: Künstliche Intelligenz, 5G-Netzausbau und Sprachsteuerung auf dem Vormarsch



- 34 Arbeitskreis „Generationengerechtes Wohnen“ in Köln
Zweite Sitzung des Arbeitskreises „Generationengerechtes Wohnen“

VERBAND UND GREMIEN

- 34 Ulrich Küppers verstorben
Nachruf

ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 35 Wer bezahlbar bauen soll, braucht Grundstücke
Wohnungspolitisches Gespräch Trier

JUBILÄEN

- 36 Mit Tradition und Verantwortung in die Zukunft
125 Jahre Gemeinnützige Baugemeinschaft eG Bad Kreuznach
UKBS ehrt „Helden der Wohnungswirtschaft“
Ehrennadel an Dirk Grünewald vergeben

TERMINE 2019

- 37 Termine 2019

STEUERN

- 38 Abgabesatz bleibt 2020 bei 4,2 Prozent (BMAS)
Künstlersozialversicherung

Kaufpreisaufteilung für ein bebautes Grundstück
Einkommensteuer

- 39 Die Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) im Steuerrecht
Umsatzsteuer

Ergebnisabführungsvertrag
Vermietungsgenossenschaft

- 40 Verdeckte Gewinnausschüttung bei Mietenstopp
Körperschaftsteuer/Gewerbsteuer

RECHT

- 41 Herbstveranstaltung des Deutschen Mietgerichtstags
Neues aus Berlin

- 42 Kappungsgrenze: Berechnung nach geminderter Miete?
Mietrecht

- 43 Zuständigkeit für die Kündigung eines Vorstandsanstellungsvertrages
Genossenschaftsrecht

TECHNIK UND MULTIMEDIA

- 44 Neue Sanierungslösungen: klimaneutral zu erschwinglichen Kosten
Energiesprung-Initiative in Deutschland

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur startet vierten Förderaufruf Ladeinfrastruktur
Neue Mobilität

- 45 Bezahlbarer und klimagerechter Wohnraum
KlimaDiskurs.NRW e. V.

- 46 IFA 2019: Künstliche Intelligenz, 5G-Netzausbau und Sprachsteuerung auf dem Vormarsch
Trends greifen und erleben

FÜR SIE GELESEN

- 47 Neues Wohnen und Mobilität
Trendwende in der Fortbewegung?

SEMINARE

- 47 Seminare im Oktober und November 2019

HIN UND WEG

Unterwegs im Quartier

Früher war es irgendwie einfacher: Das eigene Auto war das gesellschaftlich anerkannte und legitimierte Verkehrsmittel der Wahl, abgestellt wurde es in der Garage, auf dem Stellplatz oder im öffentlichen Raum – auf jeden Fall aber gleich vor der Haustür.

Aber gerade dort sieht die Realität heute anders aus. Veränderte Mobilitätsbedürfnisse, insbesondere jüngerer Generationen, Anforderungen aus dem Klimaschutz, sensibler Umgang mit Flächenversiegelung und -nutzung sowie die Forderung nach Entlastungsquartieren jenseits der großen Metropolen tragen zunehmend zur Diskussion von Mobilitätsfragen in der Wohnungswirtschaft bei. Politik, Gesellschaft, Mieter und Mitglieder konfrontieren die Branche mit dem Wunsch, gesamte Quartiere mobil zu halten oder zumindest an den Voraussetzungen für eine klimafreundliche, alltagstaugliche und multimodale Mobilität von Mietern und Mitgliedern aktiv mitzuwirken.

Eine ungewöhnliche und ungewohnte Aufgabe für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, deren Kernkompetenz traditionell in der Errichtung und der Bewirtschaftung von Wohngebäuden liegt. Wie können geeignete Lösungen aussehen?



Foto: scusi – stock.adobe.com

Gaspedal für die E-Mobilität

Mit besonderem Nachdruck wird derzeit die Elektromobilität vorangetrieben, vor allem das NRW-Wirtschaftsministerium lockt mit attraktiven Förderprogrammen. Da Ladevorgänge für E-Autos besonders praktikabel erscheinen, wenn sie über Nacht im Umfeld der eigenen Wohnung vorgenommen werden können, verwundert es kaum, dass die Wohnungswirtschaft hier als attraktiver Partner erscheint. Doch trotz massiver Förderung und einem grundsätzlichen Optimismus, was die Entwicklung der E-Mobilität angeht: Die Vorbehalte der potenziellen Nutzer sind derzeit noch groß. Hohe Anschaffungskosten, geringe Reichweite und

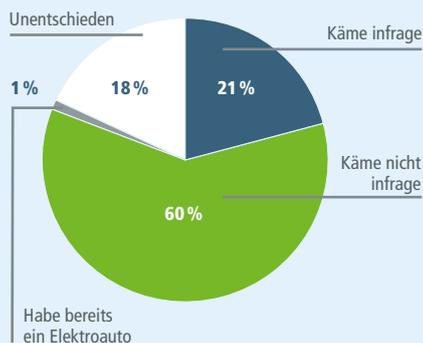
Mängel bei Ladeinfrastruktur und Ladedauer sind die Hauptgründe, die bei Befragungen gegen die Anschaffung eines E-Autos ins Feld geführt werden. Verbreitet ist zudem die Skepsis gegenüber dem technologischen Reifegrad und der Umweltbilanz.

Durchwachsenes Fazit

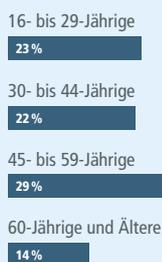
Mit Blick auf diese zurückhaltende Akzeptanz und den bislang geringen Durchdringungsgrad von E-Autos in Deutschland – bis zum Jahr 2020 sollte eine Million Elektrofahrzeuge in Deutschland zugelassen sein, im Januar 2019 waren es 83.200 – erklärt sich die bislang eher verhaltene Reaktion der Woh-

Ein Fünftel ist für den Kauf eines E-Autos aufgeschlossen

Frage: „Käme es für Sie infrage, in den nächsten Jahren ein Elektroauto zu kaufen, oder käme es für Sie nicht infrage?“



Altersgruppen



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre / Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 12.000

Derzeitige Vorbehalte gegen den Erwerb von Elektrofahrzeugen

Frage: „Einmal unabhängig davon, ob ein Elektroauto für Sie infrage käme: Was von dieser Liste spricht in Ihren Augen dagegen, sich zurzeit ein Elektroauto zu kaufen?“

	Bevölkerung insgesamt	Potenzial für Elektrofahrzeuge
Die Kosten für die Anschaffung eines Elektroautos sind zu hoch	74%	76%
Die Reichweite von Elektroautos ist zu gering	66%	66%
Es gibt zu wenig Ladestationen für Elektroautos	60%	66%
Das Aufladen von Elektroautos dauert zu lange	54%	53%
Die Antriebstechnik von Elektroautos ist noch nicht ausgereift	49%	52%
Es ist fraglich, ob Elektroautos wirklich umweltfreundlicher sind	48%	39%
Die Ladestationen liegen oft ungeschickt bzw. sind nicht gut erreichbar	31%	33%
Die Ladestationen sind oft schwierig zu bedienen	13%	12%
Das Bezahlsystem an den Ladestationen ist nicht einheitlich	12%	15%
Bei Elektroautos kommt kein typisches Fahrgefühl auf, z. B. keine Motorengeräusche	10%	6%
Nichts davon	9%	3%

Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre / Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 12.000

nungsunternehmen und -genossenschaften wenn es um die großflächige Verlegung von Leerrohren, die Installation von Ladesäulen oder die Anschaffung und Bereitstellung von E-Fahrzeugen geht. Nicht zuletzt weil der Betrieb für Mieter und Vermieter auch wirtschaftlich und zukunftsfähig darstellbar sein muss. In der Bewertung des künftigen Potenzials von Elektromobilität ist außerdem zu berücksichtigen, dass der Umstieg von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor auf solche mit alternativen Antrieben zwar einen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann, aber nicht auf die Reduzierung von Autoverkehr generell einzahlt. Hier liegt jedoch der Schlüssel zu einer höheren Aufenthalts- und Lebensqualität in Quartieren, die sich auch an Reisezeiten beispielsweise zum Arbeitsplatz oder alternativen Nutzungen bisheriger Parkräume bemisst.

Jenseits der E-Mobilität

Eine attraktive und zukunftsfähige Mobilität am Wohnort muss demnach auf mehreren Säulen fußen, die zusammengenommen zu einer multimodalen und nachhaltigen Mobilitätskultur für alle Bewohnergruppen in allen Phasen des Wohnlebenszyklus beitragen können. Sie besteht im besten Fall aus mehreren Bausteinen, die sich gegenseitig ergänzen und als integriertes Gesamtkonzept angelegt sind. Zielgröße sollte eine attraktive, verkehrliche Multimodalität sein, die eine Auflösung der gelernten PKW-Zentrierung ermöglicht, das Auto als eine von mehreren Optionen zur Fortbewegung akzeptiert, aber ebenso gleichwertige Alternativen etabliert und anbietet. Dabei sind die individuellen

Voraussetzungen zu berücksichtigen. Nicht jede Mobilitätsform passt in Quantität und Qualität zu jedem Quartier. Manchmal können schon einige niedrighschwellige Lösungen, die jedes Wohnungsunternehmen und jede Wohnungsgenossenschaft in Eigenregie umsetzen kann, zu deutlichen Optimierungen führen.

So kann beispielsweise eine verbesserte Fußverkehrsfreundlichkeit zu mehr Aufenthaltsqualität und Sicherheit beitragen. Dazu zählt die Zugänglichkeit der Wohngebäude ebenso wie Abstellflächen für Rollatoren und Kinderwagen. Saubere und beleuchtete Wege und Eingangsbereiche vermitteln ebenso Sicherheit wie die Trennung zwischen Geh- und Radwegen. Sitzbänke und Begrünung erhöhen Aufenthaltsqualität und Komfort.

Fahrradfreundliche Wohnquartiere können die Verwendung von Autos und Motorrädern positiv beeinflussen, belastende Emissionen reduzieren und schlussendlich auch die Baukosten senken. Das Abstellen von Fahrrädern sollte witterungsgeschützt und diebstahlsicher möglich sein, ebenso sollte ausreichend Platz zur Verfügung stehen. Zum Thema Stellplätze sind allerdings die Kommunen gefragt. Mit der Ausgestaltung der Stellplatzsatzung steht ihnen ein flexibles Instrument zur verkehrlichen Ausgestaltung bis auf Quartiersebene zur Verfügung (vgl. S. 11). Hierbei sollte allerdings darauf geachtet werden, dass eine Reduzierung von PKW-Stellplätzen aber nur dann zum Erfolg führt, wenn ausreichende und für die Bewohnerstruktur gleichwertige Mobilitätsalternativen

zur Verfügung stehen und nutzerfreundlich kommuniziert und angeboten werden.

Die Erreichbarkeit von Angeboten des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) spielt hier eine entscheidende Rolle. Im zügigen Wartehäuschen auf den zweimal pro Tag verkehrenden Bus zu warten, wird passionierte Autofahrer ebenso wenig locken wie der Gedanke an überfüllte Straßenbahnen, deren Abfahrtszeiten allenfalls als Näherungswerte zu betrachten sind.

Ist der Zug abgefahren?

Bestehende und eingefahrene Mobilitätsmuster zu durchbrechen und zu verändern ist ein langwieriger Prozess, der stark von individuellen Komfortbedürfnissen und hohem Kostenbewusstsein geprägt ist. Bei den aktuell genutzten Verkehrsmitteln dominiert immer noch mit großem Abstand der PKW, gefolgt von Fahrrad und öffentlichem Nahverkehr. Dabei gibt es gravierende Unterschiede zwischen Stadt und Land. Diesen Rahmenbedingungen sind auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ausgesetzt, wenn sie Mobilitätslösungen entwickeln und umsetzen – sei es aus eigener Überzeugungstäterschaft oder als Reaktion auf sich verändernde politische und gesellschaftliche Willensbildung. Alleine können sie die viel beschworene „Verkehrswende“ jedoch nicht schaffen. Verkehrliche Visionen auf kommunaler, Landes- und Bundesebene gehören in den entsprechenden Ressorts entwickelt und umgesetzt – unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft.



Prioritäten der individuellen Mobilität

Frage: „Wenn es um Ihre eigene Mobilität geht, was ist Ihnen da besonders wichtig? Was von dieser Liste würden Sie nennen?“

Mir ist besonders wichtig,	
dass ich möglichst flexibel und unabhängig bin	82 %
dass ich verlässlich bzw. planbar unterwegs bin	71 %
dass ich möglichst sicher unterwegs bin	68 %
dass ich möglichst schnell ankomme	66 %
dass es möglichst wenig kostet	54 %
dass ich möglichst angenehm, komfortabel unterwegs bin	45 %
dass ich mich bewege bzw. an der frischen Luft bin	40 %
dass es nicht voll ist, ich nicht unter vielen Menschen bin	31 %
dass ich möglichst umweltfreundlich unterwegs bin	30 %
dass ich etwas nebenher machen kann, z. B. arbeiten oder lesen	11 %

Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre / Quelle: Allensbacher Archiv, IFD-Umfrage 12.000

Hemmnisse für die Veränderung des eigenen Mobilitätsverhaltens

Frage: „Und woran liegt es, dass Sie Ihre Mobilität nicht so gestalten können, wie Sie wollen? Was von dieser Liste würden Sie nennen?“

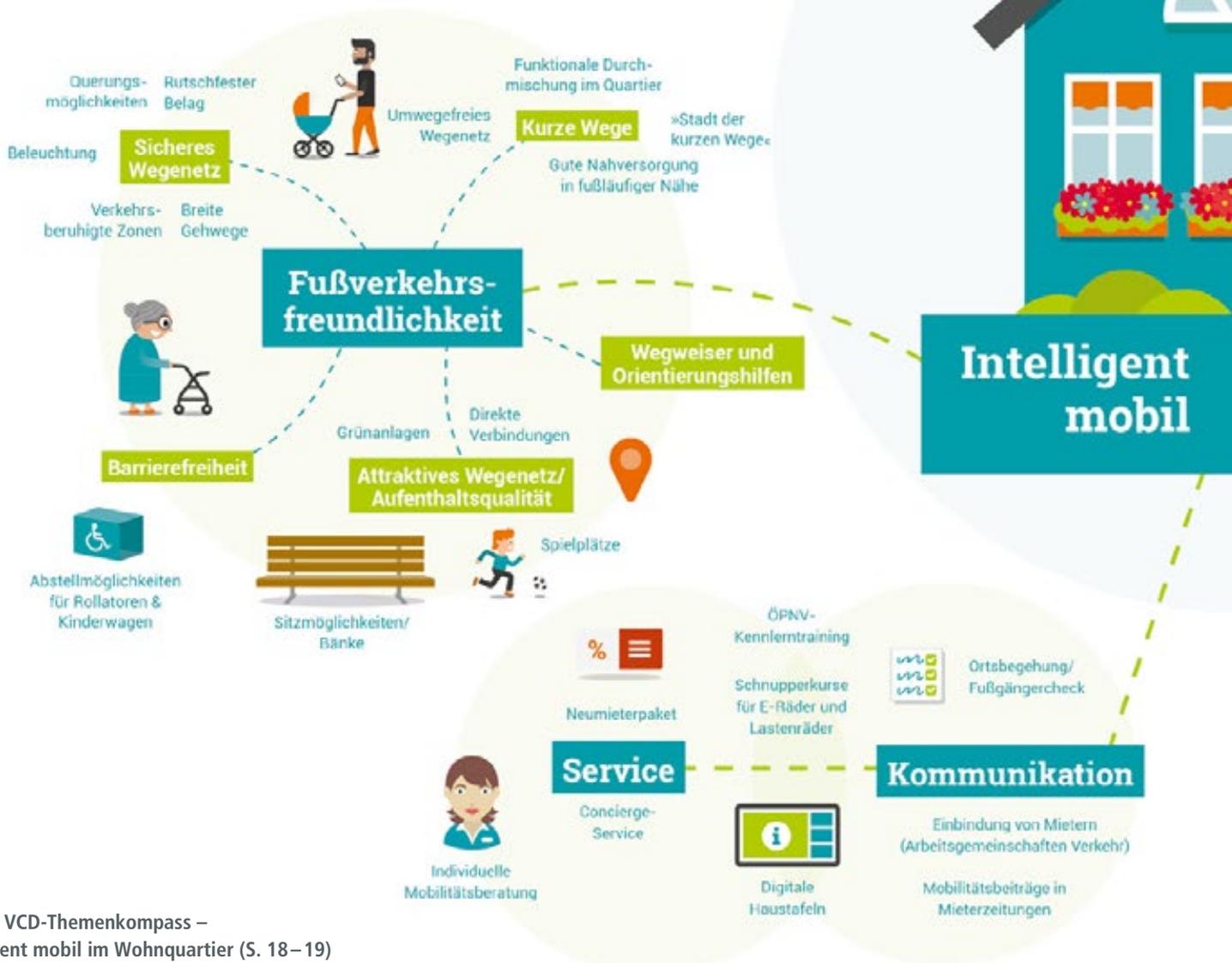
	Personen, die etwas an der Art, wie sie unterwegs sind, ändern wollen	
	insgesamt	Berufstätige
Es ist einfach am bequemsten, das Auto zu benutzen	54 %	58 %
Andere Möglichkeiten würden mich deutlich mehr Zeit kosten	36 %	43 %
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist schlecht	34 %	34 %
Ich wohne auf dem Land, die Wege sind sehr weit	31 %	30 %
Andere Möglichkeiten sind mir zu teuer	28 %	28 %
Mein Arbeitsplatz ist weit von meinem Wohnort entfernt bzw. liegt ungünstig	28 %	39 %
Ich bin gesundheitlich eingeschränkt	15 %	6 %
Andere Leute sind darauf angewiesen, dass ich sie fahre	12 %	12 %
Ich bin beruflich viel unterwegs, muss viel reisen	10 %	15 %
Ich führe eine Fernbeziehung bzw. Familie oder Freunde wohnen weit weg	8 %	7 %

Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre / Quelle: Allensbacher Archiv, IFD-Umfrage 12.000

Bausteine einer intelligenten Mobilität am Wohnort

Ein intelligentes Mobilitätskonzept am Wohnstandort braucht eine gelungene Mischung aus den richtigen Maßnahmen. Die wichtigsten Handlungsfelder, die dabei zu beachten sind und gleichzeitig zu einer höheren Lebens- und Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld beitragen, werden auf den folgenden Seiten veranschaulicht.

Die Bausteine „Fußverkehrsfreundlichkeit“, „Fahrradfreundlichkeit“, „Öffentlicher Personennahverkehr“, „Autoreduziertes Wohnen“ sowie „Service & Kommunikation“ zeigen, an welchen Stellschrauben – von niederschwellig bis anspruchsvoll – Wohnungsunternehmen drehen können, um attraktive Mobilitätsangebote für ihre Mieterinnen und Mieter zu schaffen – zugeschnitten auf die jeweils individuellen Rahmenbedingungen vor Ort. Dabei sollen die Bausteine nicht getrennt voneinander gedacht werden, sondern tragen gerade in ihrem Zusammenspiel zu einer multimodalen, nachhaltigen Mobilitätskultur bei.



Quelle: VCD-Themenkompass – Intelligent mobil im Wohnquartier (S. 18–19)



INTERVIEW MIT >> Prof. Dr. Andreas Pinkwart, Minister für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen

„Die Elektromobilität ist bei den Menschen angekommen“

Prof. Dr. Andreas Pinkwart ist seit dem 30. Juni 2017 im Amt. Er sieht Nordrhein-Westfalen auf gutem Weg, zum führenden Standort der Elektromobilität aufzusteigen. Das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen hat daher ein Förderpaket geschaffen, das von der Beratung über die Anschaffung und Finanzierung von Fahrzeugen bis hin zum Aufbau der Ladeinfrastruktur reicht und das Fördervolumen für emissionsarme Mobilität auf 40 Millionen Euro im Jahr 2019 verdoppelt. Das Angebot ist breit aufgestellt und richtet sich sowohl an kleine Handwerksbetriebe als auch an große Flottenbetreiber, Kommunen oder Privatpersonen.

VM: Unter der Dachmarke „Elektromobilität.NRW“ und mit einem kontinuierlichen Ausbau der Förderkulisse treibt das NRW-Wirtschaftsministerium die Entwicklung der E-Mobilität im Land voran. Wie lässt sich aus Ihrer Sicht die Entwicklung der E-Mobilität in NRW in den vergangenen Jahren beschreiben?

Prof. Dr. Andreas Pinkwart: Die Elektromobilität ist bei den Menschen angekommen. Was vor einigen Jahren noch als Nischenprodukt von wenigen Interessierten wahrgenommen wurde, hat sich mittlerweile zu einem eigenen Wirtschaftszweig entwickelt. In jedem deutschen Auto stecken 30 Prozent Nordrhein-Westfalen – die Elektromobilität trägt einen großen Teil dazu bei, dass diese herausragende Stellung unseres Landes für die Automobilindustrie noch weiter zunimmt.

Schon heute sind Elektrofahrzeuge eine echte Alternative. Mit seiner hohen Bevölkerungszahl, seiner Infrastruktur und der Vielfalt an Hochschulen und forschenden Unternehmen bietet Nordrhein-Westfalen optimale Voraussetzungen, die Technologie weiterzuentwickeln und neue Anwendungen zu testen.

VM: Welchen Herausforderungen und Hemmnissen steht die E-Mobilität in NRW derzeit gegenüber?

Prof. Dr. Andreas Pinkwart: Die größte Herausforderung zurzeit ist die Verfügbarkeit von Fahrzeugen. Dies betrifft zum



einen die Modellvielfalt der Hersteller, zum anderen berichten uns Unternehmen und Kommunen von sehr langen Lieferfristen. Das stellt insbesondere Flottenbetreiber, die mit ihrer hohen Sichtbarkeit für die Elektromobilität sehr wichtig sind, vor Probleme.

Eine weitere Herausforderung ist der Ausbau der Ladeinfrastruktur. Dem begegnen wir mit der Förderung von Ladesäulen und Wallboxen – im öffentlichen Raum, zu Hause und beim Arbeitgeber. Denn klar ist: Elektromobilität kann nur dann überzeugen, wenn jeder schnell und einfach sein Fahrzeug laden kann.

Dazu zählt natürlich auch das Laden in Wohnquartieren. Hier arbeiten wir daran, die technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu verbessern. Neben Lademöglichkeiten etwa in Tiefgaragen sehen wir aber auch in neuen, intelligenten Ladehubs eine Lösung, die wir voranbringen möchten.

VM: Welche Rolle spielen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im Land für den Erfolg der E-Mobilität?

Prof. Dr. Andreas Pinkwart: Dem wohnungsnahen Laden kommt eine zentrale Rolle zu – und damit auch der Wohnungswirtschaft. Als unmittelbare Schnittstelle ermöglicht sie ihren Mietern den Einstieg in eine emissionsfreie Mobilität. Verknüpft mit innovativen Mobilitätskonzepten wie Carsharing, können die Wohnungsunternehmen zukunftsfähige Quartiere gestalten. Dicht besiedelten Gebieten mit Mehrfamilienhäusern müssen wir in diesem Zusammenhang mehr Aufmerksamkeit schenken. Denn die technischen Voraussetzungen, eine ausreichende Ladeinfrastruktur zu schaffen, sind hier schwieriger als bei Einfamilienhäusern. Die professionelle Wohnungswirtschaft sollte daher mit den Stadtwerken und Netzbetreibern gemeinsam attraktive Angebote für ihre Mieter entwickeln.

INTERVIEW MIT >> Hendrik Wüst, Minister für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

„Mobilität ist ein Faktor, ob man sich für oder gegen eine Wohnung entscheidet“

Seit dem 30. Juni 2019 ist Hendrik Wüst Minister für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Ziel der Landesregierung ist es, die Infrastrukturen in NRW zu sanieren, zu modernisieren und bedarfsgerecht auszubauen. Vernetzte Mobilität ist erklärtes Ziel des Landes. Um die anstehenden Aufgaben anzugehen, hat das Verkehrsministerium eine neue Abteilung eingerichtet: Sie rückt Zukunftsfragen der Mobilität in den Fokus, arbeitet daran mit, dass NRW zur Modellregion Mobilität 4.0 wird und hier zukunftsweisende Technologien erforscht, getestet und am besten auch produziert werden.

VM: „Mobil in der Stadt“ ist eine von sechs Projektideen für bessere Mobilität im Ruhrgebiet, die das NRW-Verkehrsministerium im Rahmen der „Ruhr-Konferenz“ entwickelt hat. U. a. soll es dabei auch um „Quartierserschließung“ gehen. Was beinhaltet dieses Themenfeld genau?

Hendrik Wüst: Die Maßnahmen des Projektvorschlags „Mobil in der Stadt“ erhöhen die Lebensqualität in den Städten. Sie sollen das Ruhrgebiet mobiler, klimafreundlicher und attraktiver machen. Wir brauchen Mobilität, die flexibel, bedarfsgerecht und von allen nutzbar ist: mit einer guten ÖPNV-Anbindung und Sharing-Angeboten, gut ausgebauten Fuß- und Radwegen sowie ausreichend Fahrradstellplätzen. Intelligente Citylogistik-Konzepte sind ein weiterer Baustein zum lebenswerten Quartier. Depots im Stadtteil machen es möglich, dass Pakete zentral gesammelt und z. B. mit E-Lastenrädern zugestellt werden. Dadurch sinkt die Verkehrsdichte in den Wohnvierteln.

VM: Welchen Beitrag können die im VdW Rheinland Westfalen organisierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit ihren Quartieren zu diesem Themenfeld leisten?

Hendrik Wüst: Die Bereitschaft, Mobilität bei der Quartierserschließung von Anfang an mitzudenken. Das kann auch im Interesse der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sein. Mobilität ist ein Faktor, ob man sich für oder gegen eine

Wohnung entscheidet. Wer gut wehkommt, bleibt da. Also, komme ich gut zur Arbeit? Dazu gehören eine gute Anbindung an den ÖPNV, Sharing-Angebote, sichere Radabstellanlagen und gut ausgebaute Fuß- und Radwege.

VM: Jeder Weg beginnt und endet i. d. R. vor der eigenen Haustür. Dort steht heute in den meisten Fällen immer noch der eigene Pkw. Wenn Sie Ihren Blick in die Zukunft richten: Wie wird sich die Mobilität entwickeln und welche Anbieter und Akteure werden daran beteiligt sein?

Hendrik Wüst: Den einen Verkehrsträger gibt es nicht mehr. Die Zukunft der Mobilität vernetzt die Verkehrsträger auf Straße und Schiene. Der Nutzer entscheidet selbst, welches für ihn das jeweils beste Angebot ist. Er will eine leistungsstarke Mobilitätskette, die seinen jeweiligen Bedarf schnell, komfortabel und zuverlässig abdeckt. Deswegen fördern wir z. B. Mobilstationen, die das Auto, die Bahn, das Rad und Sharing-Angebote verknüpfen.

Ein Verkehrsträger ist in den letzten Jahren schon zur Hochkonjunktur aufgelaufen: Das Fahrrad ist heute nicht mehr wegzudenken – als eigenständiges Verkehrsmittel und als Teil von Mobilitätsketten. Pedelecs und E-Bikes führen heute dazu, dass Radverkehr zum Pendlerverkehr wird, weil auch längere Strecken zurückgelegt werden können. Die Landesregierung unterstützt diese Entwicklung. In diesem Jahr stehen 47 Millionen Euro für Radwege zur Verfügung.



Foto: Mark Keppler

Ministerium für Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Darüber hinaus nutzen wir auch die Chancen der Digitalisierung für einen besseren ÖPNV. Die Leute steigen nur auf Bus und Bahn um, wenn das Angebot attraktiv ist. Das fängt schon beim Ticketkauf an. Gerade die junge Generation lässt uns die Unübersichtlichkeit bei den Tarifen und Tickets nicht mehr durchgehen. Sie können heutzutage zwar online eine Weltreise inklusive Flug, Hotel und Mietwagen buchen. Aber versuchen Sie mal, am Automaten ein Ticket von hier nach Euskirchen zu buchen – dann wird's interessant. Deswegen wird es eine App für alle Tickets in NRW geben. Zum ersten Mal werden alle Tickets der Verbände zusammen mit allen Varianten des NRW-Tarifs in einer App buchbar sein.

INTERVIEW MIT >> Prof. Dr.-Ing. Volker Blees, Fachbereich Architektur und Bauingenieurwesen, Hochschule RheinMain

„Der Autobesitz wird faktisch zur Norm erhoben“

Prof. Dr.-Ing. Volker Blees hat seit Mitte 2014 die Professur „Verkehrswesen“ im Fachbereich Architektur und Bauingenieurwesen an der Hochschule RheinMain in Wiesbaden inne. Blees' Schwerpunkte in Lehre, Forschung und Transfer sind innovative strategische Verkehrsplanungen auf kommunaler und regionaler Ebene, umwelt- und klimabezogene Mobilitätskonzepte, Mobilitätsmanagement in Schulen, Unternehmen und in der Stadtentwicklung sowie die Organisation und Koordination von komplexen Planungsprozessen.

VM: Verstopfte Straßen durch ruhenden und fließenden Verkehr, schlechte Luft und Parkplatzkampf sorgen für eingeschränkte Lebensqualität in Städten und Quartieren: Alle klagen – und machen weiter wie bisher. Warum fällt das Umdenken und die Abkehr vom Auto so schwer?

Prof. Dr.-Ing. Volker Blees: Das Auto war lange Zeit und ist auch heute noch für Großteile der Bevölkerung ein Wohlstandssymbol. Es transportiert ein Freiheitsversprechen, und nicht wenige Menschen haben sich vollständig von ihm abhängig gemacht. Wer beispielsweise „ins Grüne“ oder auch nur in die Peripherie der Ballungsräume zieht, organisiert sein Leben häufig ausschließlich automobil: Arbeitsplatz und Einkaufsstätten sind faktisch nur mit dem Auto erreichbar und die Kinder werden zu Schule und Hobby gefahren. Fällt das Auto – aus welchen Gründen auch immer – aus, ist eine Teilnahme am gesellschaftlichen Leben kaum mehr möglich. Zur Verankerung des Autos in der deutschen Rechtspraxis möchte ich zwei Beispiele nennen, die auch die Wohnungswirtschaft betreffen. Da ist zum ersten das Baugesetzbuch, das – richtigerweise – vorschreibt, dass ein Grundstück nur bebaut werden darf, wenn es verkehrlich erschlossen ist. In der Praxis wird dieser Erschließungsbegriff aber meist allein mit der Erreichbarkeit mit dem Auto gleichgesetzt – mit der Folge, dass Wohngebiete ohne ÖPNV-Anbindung und auch ohne sichere Fuß- und Radverkehrsanbindung entstehen, deren Bewohner faktisch zum Autofahren verurteilt sind. Ein zweites Beispiel ist die Stellplatzbaupflicht, die seit der Reichsgaragenordnung von 1939 im Kern unverändert im deutschen Bauordnungsrecht verankert ist. Sie

besagt im Grundsatz, dass zu jeder Wohnung auch ein eigener Stellplatz gehören muss. Der Autobesitz wird so faktisch zur Norm erhoben, und das prägt natürlich auch die gesellschaftliche Wahrnehmung. Kaum jemand realisiert daher, dass in Deutschland 22 Prozent der Haushalte, in den Metropolen sogar 42 Prozent, kein Auto besitzen.

VM: Was muss passieren, damit sich wirklich etwas ändert? Welche Instrumente und Akteure sehen Sie in der Pflicht, wenn es um lebenswerte Städte und Quartiere geht?

Prof. Dr.-Ing. Volker Blees: Wir müssen an zwei großen Rädern drehen: am Verkehrsangebot und an der Mobilitätskultur. Das Verkehrsangebot muss so ausgebaut werden, dass es auf möglichst vielen Wegen leichtfällt, das Auto stehen zu lassen. Das kann aber nur mit einem Mix der Verkehrsmittel gelingen: Busse und Bahnen, Fahrrad, Carsharing, E-Tretroller usw. müssen so miteinander vernetzt sein, dass man sie – wie das Auto – bequem, einfach und ohne groß nachzudenken nutzen kann. Hier muss vor allem die öffentliche Hand zielorientiert und gestaltend wirken. Kommunen müssen mehr Mut an den Tag legen, die Privilegien des Autos wie kostenlosen Parkraum anzutasten. Und an Bund und Ländern ist es zu prüfen, ob der bestehende gesetzliche Rahmen den Zielen einer nachhaltigen Mobilität genügt. Die Mobilitätskultur zu verändern erfordert – wie jegliche kulturelle Entwicklung – Zeit und einen langen Atem. Hier müssen öffentliche Hand und Verkehrsdienstleister noch besser verstehen, dass es mit der Bereitstellung eines guten Verkehrsangebotes allein nicht getan ist, sondern das Angebot auch offensiv vermarktet werden muss. Und das bitte so, dass nicht nur die Ratio, das Hirn, angesprochen wird, sondern auch Bauch und Herz.

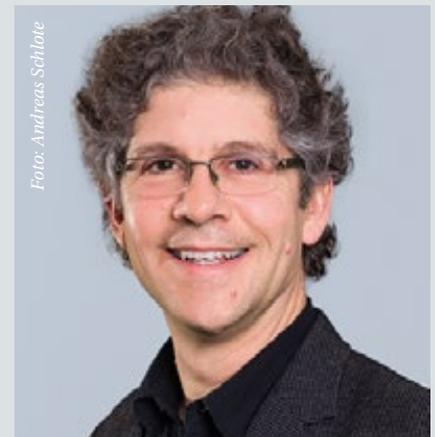


Foto: Andreas Schlotte

VM: Welche Rolle spielen verkehrliche Fragen für die Wohnungswirtschaft bei der Neuerrichtung von Quartieren aber auch im Bestand? Was sind Ansatzpunkte für eine zukunftsfähige Mobilität?

Prof. Dr.-Ing. Volker Blees: Der Wohnungswirtschaft kommt eine bedeutende Rolle bei der Mobilitätswende zu, da sechs Siebtel aller Wege an der Wohnung beginnen oder enden und daher die Mobilitätsausstattung an der Wohnung prägend und bestimmend für das Mobilitätsverhalten ist. Hier kann die Wohnungswirtschaft durch entsprechende Angebote zu einem Wandel der Mobilitätskultur beitragen. Praktische Beispiele zur Nachahmung finden sich aktuell in der Ergebnisdokumentation des Projekts „Wohnen leitet Mobilität“ des Verkehrsclubs Deutschland (VCD). Zentral ist in diesem Zusammenhang die Stellplatzfrage. Hier sollte die Wohnungswirtschaft darauf hinwirken, dass die Kommunen die in der neuen Bauordnung NRW gegebenen Möglichkeiten zur Reduzierung von Stellplatzbaupflichten auch tatsächlich in ihre Satzungen aufnehmen, und diese dann auch selbst nutzen.

REGELUNGEN ZU DEN STELLPLÄTZEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Gestaltungschancen aktiv nutzen

Mit der Rechtsverordnung und Stellplatzsatzung halten Länder und Kommunen ein machtvolles Gestaltungsinstrument für die mobile Zukunft von Quartieren und ganzen Kommunen in der Hand. Denn die Rechtsverordnung und Stellplatzsatzungen regeln nicht nur die Anzahl der Stellplätze, sondern zeigen auch das Verständnis oder den Wunsch des Ministeriums und der jeweiligen Kommune, wie sich Mobilität in Zukunft entwickelt oder entwickeln soll. Müssen tatsächlich für jeden Haushalt ein oder zwei Stellplätze vorgesehen werden oder sollen besser Anreize geschaffen werden, vermehrt den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), das Fahrrad oder Carsharing-Angebote zu nutzen? Kann das Lastenrad eine Alternative zum Auto in der Stadt sein? Welche Angebote könnten entwickelt oder ausgebaut werden, um Verkehrsbelastungen zu reduzieren und werden diese Angebote angenommen werden?

Stellplatzverordnung vom Land und Gestaltungsspielraum für Kommunen

Das für Bauen zuständige Ministerium regelt gemäß § 48 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW (Landesbauordnung) durch Rechtsverordnung die Zahl der notwendigen Stellplätze und Näheres über Zahl, Größe und Lage von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen. Die Gemeinden können gemäß § 48 Abs. 3 BauO NRW unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse in einer Stellplatzsatzung festlegen, ob und in welchem Umfang und in welcher Beschaffenheit bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, geeignete Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze errichtet werden müssen, um den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs zu genügen. Die Herausforderung dabei ist zunächst, ein Mobilitätskonzept vorzudenken und anschließend dieses umzusetzen. Sicherlich unterscheiden sich die Anforderungen im städtischen und im ländlichen Raum voneinander. Häufig ist jedoch auch zusätzlich innerhalb der einzelnen Kommunen nach Zonen oder Bereichen zu differenzieren. Beispielsweise ist die Taktung des ÖPNV im Kernbereich einer Kommune eine andere als in den Randbereichen. Vor Erlass der Rechtsverordnung oder einer



In vielen Quartieren dominiert ruhender Verkehr das Straßenbild

Stellplatzsatzung müssen daher zunächst alle maßgeblichen Faktoren erhoben und bewertet werden. Sowohl die Länder als auch die Kommunen gehen das Thema Stellplätze unterschiedlich an.

Entwurf der Stellplatzverordnung für Nordrhein-Westfalen in Arbeit

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) arbeitet aktuell an einem Entwurf der Stellplatzverordnung, der anschließend in der Baukostensenkungskommission beraten werden soll. Der VdW Rheinland Westfalen wird sich in der Beratung für flexible Stellplatzschlüssel einsetzen, die lediglich das Minimum erforderlicher Stellplätze festsetzen, weitere Mobilitätsangebote vor Ort berücksichtigen und zwischen frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum differenzieren.

Verschiedene Lösungsansätze auf kommunaler Ebene

Manche Kommunen in Nordrhein-Westfalen haben bereits eine Stellplatzsatzung erlassen. In Stellplatzsatzungen können gemäß § 48 BauO NRW beispielsweise auch Regelungen zur Herstellungspflicht, zum vollständigen oder teilweisen Verzicht auf die Herstellung, die Ablösung der Herstellungspflicht und die Anzahl notwendiger Stellplätze, die mit einer Vorbereitung der Stromleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen versehen werden müssen, geregelt werden. Die konzeptionelle Herangehensweise und Detailtiefe der einzel-

nen Stellplatzsatzungen unterscheiden sich und sind vielfältig. Zwar folgen die Kommunen einem ähnlichen Grundkonzept, indem sie bei der Festsetzung der notwendigen Stellplätze auch weitere Mobilitätsfaktoren wie beispielsweise die Versorgung mit ÖPNV, Lage, Vorhandensein von Carsharing-Angeboten und Ähnliches berücksichtigen. Im Detail unterscheiden sich die einzelnen Satzungen jedoch. So weichen die Anzahl der festgesetzten notwendigen Stellplätze, die Bezugsgrößen (Wohnfläche/Bruttogeschossfläche/Anzahl Wohnungen), Höhe der Anrechnung der einzelnen Mobilitätsfaktoren voneinander ab. Teilweise wird zwischen frei finanziert und öffentlich gefördert differenziert. Einige Satzungen setzen allein die Anzahl notwendiger Pkw-Stellplätze fest, andere regeln zudem die Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze.

Ausblick

Nun bleibt abzuwarten, welchen Inhalt der Entwurf der Stellplatzverordnung des MHKBG NRW haben wird und ob sich dieser als auch die Stellplatzsatzungen der Kommunen in der Praxis bewähren werden. Das Land Nordrhein-Westfalen und auch die einzelnen Kommunen haben nun die Chance, nicht nur Einfluss auf die Ausgestaltung von Bauvorhaben, sondern auch auf die verkehrliche Entwicklung zu nehmen, wobei die einzelnen Kommunen differenziert auf örtliche Gegebenheiten und kommunale Entwicklungsstrategien eingehen können.

Foto: VdW

EINKOMMENS- UND KÖRPERSCHAFTSTEUER

Steuerliche Aspekte neuer Mobilität

Die Förderung umweltfreundlicher Mobilität – insbesondere der E-Mobilität – ist ein wesentliches Ziel der Bundesregierung. Zur Senkung des Energieverbrauchs und Erreichung der erklärten Klimaschutzziele bis zum Jahr 2020 bzw. 2050 ist es unabdingbar, die richtigen Anreize für ein Umdenken im Individualverkehr zu setzen – auch in steuerlicher Hinsicht. Ein Überblick über bestehende und angedachte steuerliche Regelungen.

Ticket für den ÖPNV (Jobticket)

Leistungen des Arbeitgebers für Fahrten des Arbeitnehmers zur ersten Tätigkeitsstätte mit öffentlichen Verkehrsmitteln können gem. § 3 Nr. 15 EStG lohnsteuerfrei gewährt werden. Dies gilt für Fahrten im Linienverkehr und öffentlichen Personennahverkehr. Die Leistungen können in Form eines Zuschusses des Arbeitgebers zu Aufwendungen des Arbeitnehmers (Geldleistung) oder in Form von Sachbezügen (Übernahme der Kosten eines Job-Tickets) erfolgen. Auch hier gilt, dass Steuerfreiheit nicht im Fall einer Gehaltsumwandlung gewährt wird, sondern vielmehr eine zusätzliche Leistung des Arbeitgebers an den Arbeitnehmer neben dem vereinbarten Lohn erbracht werden muss. Gewährte Geld- oder Sachleistungen sind vom Arbeitnehmer auf die Entfernungspauschale anzurechnen.



(Elektro-)Fahrräder

Gemäß BMF-Schreiben vom 13.03.2019 fällt die Nutzungsüberlassung eines betrieblichen (Elektro-)Fahrrades an Arbeitnehmer unter die Einkommensteuerbefreiung des § 3 Nr. 37 EStG, sodass keine Lohnsteuer für die Nutzung zu entrichten ist. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die erstmalige Nutzung nach dem 31.12.2018 stattgefunden hat und die Überlassung keine Gehaltsumwandlung darstellt. Ebenfalls darf das überlassene Fahrrad verkehrsrechtlich kein Kfz darstellen (elektrisch unterstützte Geschwindigkeit max. 25 km/h). Die dann greifende Steuerbefreiung des § 3 Nr. 37 EStG gilt jedoch nur für die laufende Nutzungsüberlassung; die (anschließende) Veräußerung von E-Fahrrädern an Arbeitnehmer ist nach den allgemeinen lohnsteuerlichen Grundsätzen zu würdigen. Aktuell ist die Anwendung der Steuerbefreiung befristet bis zum 31.12.2021, eine Verlängerung der Regelung ist jedoch geplant (siehe Ausblick).

Steuerfreiheit für das elektrische Aufladen

Ebenfalls lohnsteuerfrei ist gem. § 3 Nr. 46 EStG das elektrische Aufladen eines privaten und betrieblichen Elektro- oder Hybridelektrofahrzeugs an einer ortsfesten betrieblichen Einrichtung des Arbeitgebers oder eines verbundenen Unternehmens (§ 15 AktG). Dies schließt die gesamte Ladeinfrastruktur einschließlich Zubehör und hierzu erbrachter Dienstleistungen (z. B. Installation oder Inbetriebnahme) ein. Auch in diesem Fall muss die Leistung zusätzlich zum Arbeitslohn erfolgen; Gehaltsumwandlungen sind von der Befreiung ausgenommen. Für Dienstfahrzeuge entsteht weder bei Anwendung der pauschalen 1-Prozent-Methode noch bei der Bewertung nach der sog. Fahrtenbuchmethode ein zusätzlicher geldwerter Vorteil für lohnsteuerfreie Leistungen (§ 3 Nr. 46 EStG) beim Arbeitnehmer.

Die Befreiung gilt für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2020 – allerdings nur für Fahrzeuge und Pedelecs, die verkehrsrechtlich als Fahrzeuge eingestuft werden.



E-MOBILITÄT



Grafik: Trueeffelpix - stock.adobe.com

Elektrofahrzeuge

Um den Umstieg auf umweltfreundlichere E-Fahrzeuge zu fördern, wurde der für die Dienstwagenbesteuerung von E-Fahrzeugen (Elektro- oder Hybridelektrofahrzeuge) maßgebliche pauschale Lohnsteuersatz von zuvor 1 % auf 0,5 % abgesenkt.

Nach der bisherigen Regelung wurde bei E-Fahrzeugen vom maßgeblichen inländi-

sehen Listenpreis ein pauschaler Abzug (kWh-Wert Minderungsbetrag) vorgenommen, sofern der Listenpreis Kosten für ein Batteriesystem enthält. Diese Regelung war bei Zulassungen vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2018 anzuwenden.

Die Änderung bei der Förderung der Elektromobilität sieht statt der Herausrechnung

bestimmter Kosten für das Batteriesystem aus der Bemessungsgrundlage nun gem. § 6 Abs. 1 Nr. 4 Satz 2 und 3 EStG vor, dass die 1 %-Regelung halbiert wird, also statt 1 % nur 0,5 % vom Listenpreis eines Elektrofahrzeugs angesetzt wird. Erreicht wird dies durch eine Halbierung der Bemessungsgrundlage.

Wird die Fahrtenbuchregelung angewandt, führt die Neuregelung dazu, dass bei der Ermittlung der Gesamtkosten die Anschaffungskosten nur zur Hälfte angesetzt werden, sodass sich die Absetzung für Abnutzung für das Fahrzeug halbiert. Wird das Fahrzeug angemietet oder geleast, fließen in diesen Fällen nur die Hälfte der Miet- bzw. Leasingkosten in die Gesamtkosten ein.

Die Neuregelung gilt aktuell noch für Anschaffungen nach dem 31. Dezember 2018 und vor dem 1. Januar 2022.

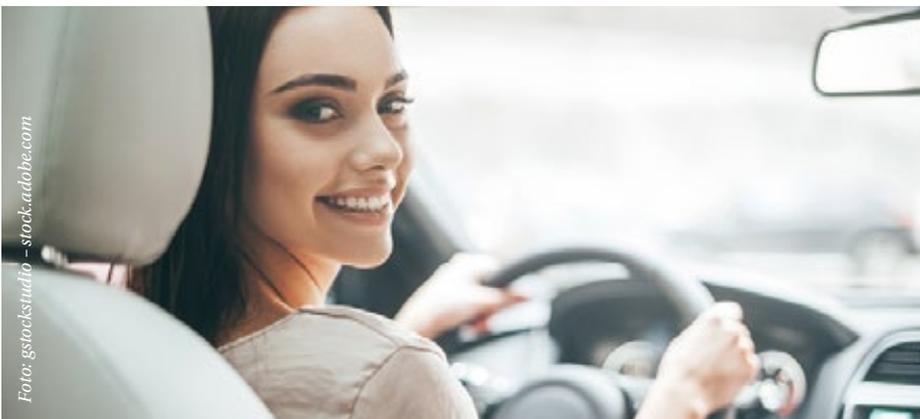


Foto: gstockstudio - stock.adobe.com

Ausblick

Die Bundesregierung hat am 31.07.2019 den Entwurf eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften veröffentlicht. Das Gesetz fasst mehrere Anpassungen bereits bestehender Vorschriften sowie weiterführende Regelungen u. a. zur Attraktivitätssteigerung von E-Mobilität zusammen.

Sowohl die Steuerbefreiung von (Elektro-)Fahrern als auch die Anwendung der halbierten Bemessungsgrundlage für die Privatnutzung dienstlicher E-Fahrzeuge (0,5%-Regelung) sol-

len demnach bis einschließlich 2030 verlängert werden. Von der Verlängerung gleichermaßen betroffen ist auch die Steuerfreiheit für das elektrische Aufladen von Fahrzeugen.

Daneben ist eine alternative Möglichkeit zur Steuerfreiheit von Jobtickets vorgesehen, die Lohnsteuer ab 2020 pauschal i. H. v. 25 % zu erheben, jedoch die Anrechnung auf die Entfernungspauschale entfallen zu lassen.

Flankierend soll auch die gewerbesteuerliche Hinzurechnung von Leasingraten für E-Fahrzeuge halbiert werden und mit § 7c EStG-E die

Möglichkeit einer Sonderabschreibung von E-Lieferfahrzeugen i. H. v. maximal 50 % bis 2030 geschaffen werden.

Es wird erwartet, dass der vorliegende Regierungsentwurf zu den Gesetzesänderungen auch in dieser Form verabschiedet wird. In der Regel gelten diese dann ab dem Jahr 2020. 

PRAXISBERICHT: MOBILITÄT BEI DER ALLBAU GMBH

Immer in Bewegung

Mehr Umweltschutz in der Mobilität lautet das Ziel im „Masterplan Verkehr 2018“ der Stadt Essen. Die Anteile der umweltfreundlichen Verkehre per Rad, zu Fuß, Bus und Bahn sollen bis 2035 auf jeweils 25 Prozent steigen. Als kommunales Wohnungsunternehmen hat sich der Allbau, Essens größter Wohnungsanbieter, diesem „4x25-Prozent-Ziel“ verpflichtet.

Neben Digitalisierung und Integration hat bei der Allbau GmbH, kurz „Allbau“, auch das Thema Mobilität Fahrt aufgenommen – so wurde Anfang 2018 die Agenda „AllbauMobil“ ins Leben gerufen. Sie berücksichtigt insbesondere veränderte Mobilitätsbedürfnisse der Mieter, sie zeigt aber auch Strategien für Mitarbeiter zur Lösung von Mobilitätsfragen auf. Bisher wurden rd. 80 Prozent der Vorhaben umgesetzt.

AllbauMobil

Der Allbau beobachtet die Trends sehr genau und setzt sich mit mieterseitigen Mobilitätswünschen und -anforderungen auseinander; auch im Zuge der Modernisierungs- und Neubauvorhaben. Zum Verständnis des Allbau zählt: Die Qualität von Quartieren bemisst sich nicht nur an



Auszeichnung der Allbau GmbH als „Fahrradfreundlicher Arbeitgeber“ beim 1. AllbauMobilitätstag am 8. Mai 2019

der reinen Wohnqualität, sondern auch anhand bedarfsgerechter, nachhaltiger und zukunftsorientierter Mobilitätsstrukturen über das Quartier hinaus.

Elektroladestationen für E-Autos und E-Bikes

Hierzu zählt auch die Schaffung einer Lade-Infrastruktur für Autos mit Elektroantrieb in den AllbauQuartieren. Diese stoßen weniger CO₂-Emissionen sowie Abgase aus und die Zahl der in Deutschland zugelassenen E-Fahrzeuge wächst kontinuierlich. Die Installation von rd. 20 Elektroladesäulen auf Allbau-Grundstücken im Rahmen eines Kooperationsmodells dieses Pilotprojektes befindet sich bereits in der Planungsphase. Bei einem positiven Verlauf ist es Ziel, die Elektroladeinfrastruktur in den nächsten Jahren auf bis zu 100 Stationen auszubauen. Bei jedem Neubauprojekt rüstet der Allbau vor – auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Im Bestand hat der Allbau in einem Pilotprojekt mit einer Mietpartei für das „Auftanken“ die kompakte Strom-Ladestation Wallbox in der Klimaschutzsiedlung Dilldorfer Höhe gestiftet. Dies soll Erfahrungswerte bringen, die der Allbau bei der Anschaffung einer eigenen Ladestation für alle seine Mieter gern weitergibt – auch in Bezug auf Landes- und Bundesförderungen.

Nutzen statt besitzen: Carsharing

Laut des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung pendeln in Deutschland mehr als 18 Millionen Menschen (rd. 60 Prozent der Beschäftigten). Die durchschnittliche Pendel-Entfernung beträgt rd. 17 Kilometer, doch jeder Zweite fährt weniger als zehn Kilometer mit dem Pkw. Auch unsere übrigen täglichen Wege fahren wir in einem Radius von maximal sieben Kilometern. So steht das Privatauto meistens ungenutzt herum, nur rd. eine Stunde nutzen wir es täglich im Schnitt, meist allein. Zahlen müssen wir trotzdem: Parkgebühren, Steuern, Versicherung, Benzin und Reparaturen. Günstiger und umweltfreundlicher fährt man nach dem Motto „nutzen statt besitzen“ mit einem Carsharing-Auto. Es ersetzt bis zu 20 private Pkw und gezahlt werden nur die gefahrenen Kilometer sowie die Dauer der Fahrzeugnutzung. Dennoch gibt es vergleichsweise noch wenige Angebote in Essen.

Allbau holt Carsharing aus der Nische

Um Carsharing in Essen aus der Nische zu holen, hat der Allbau Carsharing in den öffentlichen Raum gerückt und Ausleihstationen gegenüber der Allbau-Immobilie Schulte-Pelkum-Straße 2/4 in Huttrop und gegenüber der Hölderlinstraße 2 in Holschterhausen eingerichtet. In den nächsten Monaten wird eine weitere Station in den


ALLBAU GMBH

Die **Allbau GmbH** bietet seit 1919 die größte Auswahl an Mietwohnungen in Essen und ist ein erfahrener und kompetenter Bauträger und Stadtentwickler. In seinen rd. 18.000 Wohnungen zwischen Kettwig und Karnap, Freisenbruch und Frintrop sind rd. 40.000 Menschen zu Hause. Ob Familien, Singles, Studenten oder Senioren, ob Dienstleistungen rund ums Wohnen, besondere Angebote für ältere Mieter, kinderfreundliche Hausordnungen oder die Allbau-Kinderbeauftragten: Allbau hilft gerne, Wohn- und Lebens(t)räume zu verwirklichen. Und dies schon seit über 100 Jahren!



Holsterhauser Cranachhöfen installiert. Allbau-Mieter fahren die Carsharing-Autos des Anbieters „stadtmobil“ zu vergünstigten Konditionen. stadtmobil ist der einzige Anbieter der Region, der mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ für eine umweltschonende Verkehrsdienstleistung ausgezeichnet ist. Die stadtmobil-Flotte besteht zu mehr als 30 Prozent aus Elektro- und Hybridfahrzeugen.

Mobil mit Rad

Die Menschen nutzen das Rad immer öfter auch alltags. Dafür hat die Stadt Essen beispielsweise mehr als die Hälfte der Essener Einbahnstraßen, rd. 300, gegenläufig für Radler geöffnet. Außerdem beruhigen 40 Fahrradstraßen den Verkehr, Autos dürfen nur mit mäßiger Geschwindigkeit fahren. Signale pro Radverkehr setzt der Allbau z. B. im Radfahrerquartier Altendorf mit der „Zweiradstation“, der besonders beliebten Gastronomie „Radmosphäre“, dem mit dem Deutschen Fahrradpreis ausgezeichneten Spazierfahr-Service „Radeln ohne Alter“ oder im Radler-Hostel am Niederfeldsee. Zudem bietet er in seinen Quartieren neben Abstellanlagen für Rollatoren und Kinderwagen auch abschließbare Parkboxen für Fahrräder und E-Bikes.

Fahrradfreundlicher Arbeitgeber

Auch betriebsintern schafft der Allbau für seine Mitarbeiter eine fahrradfreundliche



Die Allbau GmbH schafft wettergeschützte Rollatoren-Abstellplätze für ihre Mieter

Umgebung – mit sicheren Abstellanlagen, Umkleidekabinen und Duschen, Zuschüssen bei der Anschaffung eines neuen Rads sowie Elektrorädern zur Ausleihe für Dienstwege. Dafür wurde der Allbau beim 1. Allbau-Mobilitätstag am 8. Mai 2019 als „Fahrradfreundlicher Arbeitgeber“ des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs ausgezeichnet. Daneben wird der Allbau-Carpool sukzessive auf Elektrofahrzeuge umgestellt. Bereits heute sind schon gut 30 E-Autos des Allbau für Dienstfahrten im Einsatz. Hierfür wurden bereits rd. 40 Elektroladestationen in der Tiefgarage der Allbau-Hauptverwaltung installiert. Seit wenigen Wochen steht der Allbau-Carpool seinen Mitarbeitern gegen Entgelt auch zur privaten Nutzung in den Abendstunden und am Wochenende zur Verfügung. Die Nutzungsmöglichkeiten orientieren sich dabei an den steuerlichen Rahmenbedingungen.



Sichere und wettergeschützte Abstellplätze für Mieter-Fahrräder

Mobilitätstrends im Blick

Der Allbau wird die Mobilitätstrends weiterhin im Blick behalten, offen sein für Mitarbeiter- und Mieterwünsche und die Angebote regelmäßig erweitern – auch gemeinsam mit der Stadt Essen sowie diversen Kooperationspartnern wie stadtmobil, Ruhrbahn, E.ON oder metropolradruhr.

Vorläufige Schlussfolgerung des Allbau

Strukturiert an Mobilitätsfragen heranzugehen und diese im Rahmen einer Agenda präsent zu machen, schafft den notwendigen Druck, die Themen neben dem Tagesgeschäft anzugehen. Wir müssen für unsere Kunden und Mitarbeiter Mehrwerte auch im Bereich der Mobilität schaffen, um für beide attraktiv zu bleiben. ES



AllbauMieter fahren die mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ ausgezeichneten Carsharing-Autos des Anbieters „stadtmobil“ zu vergünstigten Konditionen

i ÜBER DEN AUTOR



Thomas Kemmann: Seit dem 1. Januar 2014 Stabsleiter Geschäftsführerangelegenheiten, Gremienbetreuung und übergeordnete Koordinierungsaufgaben

SMART, SOLIDARISCH, RESILIENT: WIE GESTALTEN WIR DIE ZUKUNFT IN STADT UND LAND?

13. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik 2019

Vom 18. bis 20. September 2019 hat der 13. Kongress Nationale Stadtentwicklungspolitik (NSP) in den Stuttgarter Wagenhallen stattgefunden. Dabei stand der diesjährige Kongress unter der Zielsetzung, die Begriffe „smart, solidarisch, resilient“ als die drei entscheidenden Dimensionen der Stadtentwicklungspolitik zur zukunftsfähigen Gestaltung von Stadt und Land zusammenzuführen. Im Fokus wurde die Frage diskutiert, wie Kommunen in Stadt und Land trotz zunehmender Unsicherheiten und Ungleichheiten langfristig gestaltungs- und handlungsfähig – krisenfest – bleiben können, um die Lebensqualität für die Menschen zu sichern und ein gemeinwohlorientiertes Miteinander zu fördern.

Einer ähnlichen Fragestellung widmet sich auch das GdW-Kooperationsprojekt „Regionalen Ausgleich stärken: Die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“, welches ebenfalls in einem eigenen Themenforum im Rahmen des Kongresses präsentiert wurde.



Winfried Kretschmann, Ministerpräsident des Landes Baden-Württemberg, eröffnete den zweiten Kongresstag

Kathrin Möller, Vorstand GAG Immobilien AG, war in dem Zusammenhang stellvertretend für die Fallstudie der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (köl ag) vor Ort. Sie betonte die Notwendigkeit, dass das Wohnen künftig auch in regionalen Planungsprozessen stärker berücksichtigt werden müsse. Nur so bestehe die Möglichkeit, auf der einen Seite angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten und auf der anderen Seite jene Regionen zu stärken, die unter Bevölkerungsverlusten leiden, kurzum: den regionalen Ausgleich zu stärken.

Diese Notwendigkeit sah auch Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, die den Bundeskongress eröffnete. Die Staatssekretärin warb darum, mit Mut und Weitsichtigkeit, die aktuellen Fragestellungen der Stadtentwicklungspolitik anzugehen und aus den Fehlern der Vergangenheit zu lernen. Dabei seien neue Mobilitätskonzepte zur Stärkung des regionalen Ausgleichs ebenso wichtig wie das Erproben neuer und innovativer Ansätze.

Winfried Kretschmann, Ministerpräsident des Landes Baden-Württemberg, betonte in seiner Rede, dass das Zusammenspiel von Bund, Land und Kommune von großer Notwendigkeit sei, um Lösungen für die aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung gemeinschaftlich zu entwickeln. Die Städtebauförderung, so der Ministerpräsident, sei hier ein wichtiges Instrument, um nachhaltige Entwicklungsimpulse zu setzen. Zugleich sei aber auch der Diskurs mit den



Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, lobte in ihrer Rede die Innovations- und Anpassungsfähigkeit des Landes Nordrhein-Westfalen – Integration würde hier als wichtige Säule des gesellschaftlichen Zusammenseins gelebt

Menschen vor Ort unabdingbar, um lebens- und zugleich liebenswerte Städte zu bauen und zu entwickeln.

Insgesamt wurde der 13. NSP von über 1.000 Gästen besucht, die gemeinsam mit den hochkarätigen – zum Teil auch internationalen – Referenten aus Politik, öffentlicher Hand, Wissenschaft, Verbänden und Planung auf ein umfassendes Programm zurückblicken.

Im kommenden Jahr 2020 wird der Kongress in Leipzig stattfinden. Zielsetzung ist es dann, die Leipzig Charta zur nachhaltigen Europäischen Stadt unter der Deutschen EU-Ratspräsidentschaft in ihrer aktualisierten Auflage 2.0 zu verabschieden. SH



Über 1.000 Besucher kamen zum diesjährigen Kongress Nationale Stadtentwicklungspolitik



Die Stärkung des regionalen Ausgleichs stand im Fokus des Themenforums „STADT, LAND, WOHNEN“, an dem auch Erkenntnisse aus dem GdW-Kooperationsprojekt „Regionalen Ausgleich stärken: Die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ präsentiert wurden

BESCHLUSS DER BUNDESREGIERUNG VOM 18. AUGUST 2019

Wohn- und Mietpaket

Am 18. August 2019 fand ein Koalitionsausschuss mit dem Leitbild „Wohnungsbau voranbringen und bezahlbares Wohnen sichern – Maßnahmen zur Wohnungspolitik“ statt. Bei den im Koalitionsausschuss beschlossenen Maßnahmen handelt es sich zunächst um Eckpunkte. Entsprechende Gesetzentwürfe sollen nunmehr von den verantwortlichen Ministerien erarbeitet und „zeitnah“ vorgelegt werden. Wie bereits im Wohngipfel am 21. September 2018 angekündigt soll insbesondere der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre erweitert werden.

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat wollen den Gesetzentwurf zur Reform des Mietspiegelrechts spätestens im Dezember 2019 vorlegen. Schwerpunkt der weiteren politischen Diskussion wird es nunmehr sein, dass endlich eine Rechtsverordnung vorgelegt wird, die für mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz beim Mietspiegel sorgt.

Darüber hinaus strebt die Koalition an:

- die Nebenkosten für den Erwerb selbst genutzten Wohnraums deutlich zu senken, indem Käufer und Verkäufer zu gleichen Teilen Provision zahlen sollen.
- Die Möglichkeit zur Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen soll reduziert werden.
- Auch Maßnahmen zur Mobilisierung von Bauland sollen getroffen werden

und zusätzliche Mittel in Höhe von 100 Mio. Euro für einen Investitionspakt zur Reaktivierung von Brachflächen, insbesondere für den preiswerten Mietwohnungsneubau, zur Verfügung gestellt werden, um Revitalisierungshürden zu mindern.

- Die Wohnungsbauprämie soll bis Ende 2019 evaluiert werden, um diese auf Grundlage der Ergebnisse attraktiver ausgestalten, um zusätzliche wohnungspolitische Effekte zu erzielen.
- Auch Anreize für den Umstieg auf klimafreundliche Heizsysteme und die energetische Gebäudesanierung werden weiter im Rahmen des Klimakabinetts beraten.
- Auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) will die Bundesregierung noch in diesem Jahr einen Gesetzentwurf zur Änderung des Baugesetzbuchs vorlegen. Durch dieses Gesetz sollen unter anderem die Möglichkeiten für Kommunen zur Schließung von Baulücken verbessert werden, etwa durch eine Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts oder durch die erleichterte Anwendung eines Baugebots. Ferner soll ein Schwerpunkt des Gesetzesvorhabens der ländliche Raum sein. So soll die Außengebietsentwicklung erleichtert und eine neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ eingeführt werden, um den Bedürfnissen des ländlichen Raumes besser entsprechen zu können (u. a. Verlängerung des § 13b BauGB).

Mit ihren Maßnahmen zur Mobilisierung von Bauland bringt die Bundesregierung einige Verbesserungen für mehr Mietwohnungsbau auf den Weg, für die sich die Wohnungswirtschaft starkgemacht hat. Das Bereitstellen von mehr und günstigeren Baugrundstücken ist eine zentrale Voraussetzung dafür, dass mehr günstige Mietwohnungen entstehen können. Deutlich getrübt wird das positive Bild der Beschlüsse aber von weiteren Verschärfungen im Mietrecht.

Im Hinblick auf die Mietpreisbremse haben sich die Koalitionspartner auf der Grundlage des Gesetzentwurfes des BMJV zur Verlängerung der Mietpreisbremse geeinigt, unter der Maßgabe, dass

- die Möglichkeit der Länder, durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren eine Mietpreisbremse zu erlassen, um fünf Jahre verlängert wird. Die Rechtsverordnungen gelten längstens bis zum 31. Dezember 2025;
- im Falle eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse der Mieter zu viel gezahlte Miete rückwirkend für einen Zeitraum von 30 Monaten fordern kann, wenn er den Verstoß gegen die Mietpreisbremse innerhalb von 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügt. Bei späteren Rügen soll dies entsprechend dem geltenden Recht erst ab dem Zeitpunkt der Rüge Wirkung entfalten. Eine Rückwirkung der Rüge soll auch dann ausgeschlossen sein, wenn das Vertragsverhältnis bereits beendet wurde;
- an den qualifizierten Begründungspflichten für Rechtsverordnungen zur Mietpreisbremse festgehalten wird.

Bislang gilt, dass zu viel gezahlte Miete ab dem Zeitpunkt der Rüge zurückgezahlt werden muss. Bei dem nunmehr beschlossenen Zeitraum handelt es sich um einen Kompromiss zwischen den Regierungsparteien. So wurde auf Vorschlag einer Regierungspartei auch über eine unbegrenzte Rückzahlungspflicht ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses diskutiert.

CM 



Foto: Pictures news – stock.adobe.com

EIN STÜCK NORDRHEIN-WESTFÄLISCHE HEIMAT IN DER BUNDESHAUPTSTADT

Sommerfest der Landesvertretung NRW in Berlin

Das jährliche Sommerfest des Landes Nordrhein-Westfalen fand am 10. September 2019 in der Landesvertretung in Berlin statt.

Ministerpräsident Armin Laschet und Minister Joachim Stamp eröffneten den sommerlichen Abend und begrüßten mit ihren Worten unter dem Motto Botschaft des Westens rund zweitausend gut gelaunte Gäste in der Landesvertretung Nordrhein-

Westfalen in Berlin. Neben Vertretern der nordrhein-westfälischen Landesregierung und des Landtags NRW finden sich auch immer viele Mitglieder des Bundestags und der Bundesregierung ein. Neben verschiedenen Landeseinrichtungen und Stiftungen präsentieren sich auf dem Fest auch nordrhein-westfälische Wohnungsunternehmen wie beispielsweise Vonovia SE und Vivawest und als besonderer Ehrengast richtete Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel das Wort an

die zahlreichen Gäste. Gastgeber Nordrhein-Westfalen präsentierte sich als „vielfältigste Bundesland und Brennglas dessen, was uns ausmacht in Deutschland“, betont Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel. Die Stimmung des politischen Festes war ausgelassen und wurde zu späterer Stunde von der kölschen Kult-Band die Höhner unterstützt.

CG



Großes mediales Interesse: NRW-Ministerpräsident Armin Laschet bei seiner Eröffnungsrede



Bundsumweltministerin Svenja Schulze, GdW-Präsident Axel Gedaschko (r.)



Staatssekretärin Anne Katrin Bohle (M.), Landtagsvizepräsidentin Carina Gödecke (r.)



GdW-Verbandsratsvorsitzender und VdW-Verbandsratsmitglied Franz-Bernd Große-Wilde (l.), MdL Monika Düker (Bündnis 90/Die Grünen), VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (2. v. r.), GdW-Präsident Axel Gedaschko (r.)

WOHNWENDE-KAMPAGNE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Kampagne für bezahlbares Wohnen

Der GdW hat eine mehrteilige Kampagne gestartet. Das Ziel: Die für die ganze Gesellschaft so wichtigen Leistungen der Wohnungswirtschaft in der Öffentlichkeit aufzeigen und gleichzeitig vor den dramatischen Auswirkungen der derzeitigen Regulierungsbestrebungen warnen. Im Rahmen dieser Kampagne will sich die Wohnungswirtschaft Deutschland auch bewusst von den Marktteilnehmern abgrenzen, die sich außerhalb der Regeln des Gemeinwohls bewegen und die Marktnaptheit ausnutzen. Die Maßnahmen der Kampagne im Überblick:

Wohnwende – der Maßnahmenplan

Der GdW hat einen Maßnahmenkatalog erarbeitet, um kurzfristig den Druck auf die Wohnungsmärkte im Sinne des bezahlbaren Wohnens zu mindern. Dieser Maßnahmenplan wurde anlässlich der Jahrespressekonferenz am 17. Juni 2019 in Berlin veröffentlicht und wird derzeit breit in die Medien und die Politik gestreut.

Website <http://wohnwende.wohnungswirtschaft.de/> und Toolbox

Zusätzlich hat der GdW eine eigene Website erstellt, auf der der Maßnahmenplan sowie alle Vorschläge und Ideen für mehr bezahlbares Wohnen in Deutschland gesammelt werden. Der Maßnahmenplan kann heruntergeladen und auch für die Kommunikation vor Ort genutzt werden. Weiter lässt sich die Website gut auf die eigenen Seiten verlinken und in den sozialen Netzwerken teilen. Ein entsprechendes Banner kann in der Toolbox heruntergeladen werden.



Zudem stehen in der Toolbox die Kampagnenmotive sowie Anwendungsmöglichkeiten wie E-Mail-Signaturen, Rollups und Plakate bis hin zu Bauzaun- und Gerüst-

bannern zum Download zur Verfügung. Selbstverständlich können Unternehmen diese Vorlagen auch mit ihrem eigenen Unternehmenslogo als Imagewerbung einsetzen. Die geringen Kosten dazu trägt jedes Unternehmen selbst.

#wohnwende in den digitalen Netzwerken

Insbesondere für Twitter möchte der GdW den Hashtag #wohnwende nutzen, um die Maßnahmen zu präsentieren. Diese erscheinen bereits in regelmäßigen Posts. Geplant ist, die Aktivitäten in den sozialen Netzwerken ab August durch entsprechende Anzeigenschaltungen zu unterstützen. Für eigene Twitteraktivitäten stehen animierte Kampagnenbilder zur Verfügung.

Mitgliedskennzeichnung für WohWi-Unternehmen

Exklusiv für Mitgliedsunternehmen hat der GdW eine Mitgliedskennzeichnung entwickelt, die es den Unternehmen ermöglicht, sich als Mitglied dieser Wohnungswirtschaft zu zeigen und sich damit als verantwortungsvoller, sozialorientierter Vermieter auszuweisen. Diese Mitgliederkennzeichnung beinhaltet das WohWi-Logo mit der Angabe „Mitglied der Wohnungswirtschaft“ und die Nennung der regionalen oder städtischen Zugehörigkeit, wie zum Beispiel „Mitglied der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen“.

LM/KS

- Mehr Infos zur Kampagne unter www.wohwi-services.de



i ANSPRECHPARTNER

Bei inhaltlichen Fragen zur Kampagne:
 Joachim Eckert
 Tel.: 030 82402-152
 E-Mail: eckert@gdw.de

Bei Fragen zur grafischen Umsetzung:
 Design alliance Büro
 Roman Lorenz
 Tel.: 089 2605-168
 E-Mail: lorenz@designalliance.de

SOMMERFEST DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Sommerstimmung statt Schreibtisch

Netzwerken bei Sonnenschein, gute Kontakte in entspannter Atmosphäre pflegen – das Sommerfest der Wohnungswirtschaft steht für Austausch und Dialog. In diesem Jahr standen ein runder Geburtstag und eine Taufe im Mittelpunkt des Familientreffens der Branche, das wie in der Vergangenheit im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) stattfand. Ein vielfältiges Vortragsprogramm rundete den Tag ab.

Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft, Arbeit der Zukunft und Quartiersentwicklung per Smartphone – dies waren nur einige Programmpunkte vor dem „offiziellen“ Startschuss des Sommerfestes, zu dem das EBZ, VdW Rheinland Westfalen, BFW Nordrhein-Westfalen und der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft eingeladen hatten.

Professoren der EBZ Business School, Lehrer des Berufskollegs sowie Vertreter von InWIS und der EBZ Akademie berichteten vom Stand ihrer Arbeit und von neuen Projekten. So ging es u. a. um den Einsatz von Laptop und Smartphone im Berufsschulunterricht und die Möglichkeiten von digitalen Tools in der Forschung.

Glückwunsch, InWIS!

Einer der Programmhöhepunkte war die Würdigung des 25-jährigen Bestehens von InWIS, Forschungs- und Beratungsinstitut. Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des



Landes NRW, Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen e. V., sowie Andreas Vondran, Vorsitzender des Vereins Freunde und Förderer des InWIS e. V., gratulierten zu einem Vierteljahrhundert Immobilienforschung aus Bochum. Geschäftsführer Michael Neitzel gab einen kurzen Überblick über die bewegte Geschichte von InWIS und berichtete von kommenden Projekten.

Die Ruhr-Konferenz zu Gast

Bei der Ruhr-Konferenz, Themenforum „Heimat.Ruhr“ des NRW Bauministeriums wurde ein weiterer Meilenstein auf dem Weg

zur Gründung einer Ruhr Academy on Smart Metropolitan Transformation erreicht (s. S. 22 f). Nach viel spannendem Input stand schließlich ganz der Austausch auf dem EBZ Campus im Vordergrund. Zu Soul, Funk, Pop, Jazz und Lounge Musik genossen die rd. 400 Gäste kühle Getränke und Leckereien vom Grillbuffet. Das gute Wetter hielt sich bis zum Schluss – und auch dies ist gute Tradition beim EBZ-Sommerfest. EBZ/KS



InWIS-Geschäftsführer Michael Neitzel blickte gemeinsam mit den Gästen auf ein Vierteljahrhundert Immobilienforschung zurück



NRW-Ministerin Ina Scharrenbach (3. v. r.) eröffnete das Sommerfest, zu dem EBZ, VdW Rheinland Westfalen, BFW Nordrhein-Westfalen und der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft traditionell gemeinsam einladen

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.



Logano plus KB372

Flexibel und kompakt für die Wohnungswirtschaft.

In der Wohnungswirtschaft bedarf es maßgeschneiderter Lösungen, die sowohl die Bedürfnisse der Hauseigentümer als auch die der Mieter erfüllen. Der Gas-Brennwertkessel Logano plus KB372 verspricht mit seinem flexiblen, montage- und betrieboptimierten Konzept sowie dem hohen Modulationsbereich die nötige Rentabilität. Zur Regelung, Überwachung und Kontrolle der Anlage kommt das Regelsystem Logamatic 5000 oder das Logamatic EMS plus mit Logamatic MC110 zum Einsatz. Weitere Informationen finden Sie unter branche.buderus.de/wohnungswirtschaft



GEMEINSAMER LETTER OF INTENT: LANDESREGIERUNG, WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT, WISSENSCHAFT UND KOMMUNEN BÜNDELN IHRE KRÄFTE

Ruhr Academy on Smart Metropolitan Transformation

Ein weiterer Meilenstein auf dem Weg zur Gründung einer „Ruhr Academy on Smart Metropolitan Transformation“ ist erreicht: Am 22. August 2019 unterzeichneten NRW-Ministerin Ina Scharrenbach sowie 40 Akteure aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Wissenschaft, Kommunen, Verbänden, Stiftungen und regionalen Institutionen in den Räumlichkeiten der Bochumer EBZ Business School im Rahmen der zweiten Ruhr-Konferenz im Themenforum „Heimat.Ruhr“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen einen Letter of Intent. Sie bekannnten sich damit zur Etablierung eines trans- und interdisziplinär angelegten und auf internationalen Austausch ausgerichteten Netzwerkes zur Gestaltung und Erforschung smarterer metropolitaner Transformationsprozesse.

Landesministerin Ina Scharrenbach freute sich, ein solch herausragendes Projekt im Rahmen der Ruhrkonferenz begleiten und unterstützen zu können: „Die Metropole Ruhr ist einer der größten und leistungsstärksten Wissenschaftsstandorte Europas. Wissen ist im Strukturwandel die zentrale Ressource. Zugleich ist die Metropole Ruhr Herz der Wohnungs- und Immobilienwirt-



„Wer im Ruhrgebiet wohnt, wohnt in der Zukunft!“ Ministerin Ina Scharrenbach, MHKBG NRW, über die Innovationsfähigkeit einer Region

schaft in NRW und Kompetenzzentrum innovativer, nachhaltiger Flächen- und Infrastrukturentwicklung. Mit Aufbau der ‚Ruhr Academy on Smart Metropolitan Transformation‘ führen wir all diese in der

Region verankerten Institutionen und Kompetenzen zusammen und entwickeln die Ruhrregion zu einer wettbewerbsstarken ‚Smart Cities Region Ruhr‘ weiter.“

Aus Sicht der Wissenschaft gründet die Innovationskraft des Projekts auf der Bündelung der Kompetenzen der Wissenschaftsregion Ruhr in einem thematisch zentrierten Netzwerk, das seinen besonderen Mehrwert durch die enge Kooperation mit Partnern aus der Praxis der Stadt- und Regionalentwicklung entfalten wird, so Prof. Dr. Uta Hohn, Prorektorin der Ruhr-Universität Bochum und eine der Sprecher/innen des Kompetenzfelds Metropolenforschung der UA Ruhr. „Die Ruhr Academy on Smart Metropolitan Transformation vernetzt die polyzentrisch auf dem ‚Campus Ruhr‘ verteilten Partner aus Wissenschaft und Praxis und arbeitet eingebunden in den internationalen Wissenstransfer an Lösungen für die großen urbanen Herausforderungen unserer Zeit, die in Innovationsräumen der Region zur Anwendung kommen werden.“



In persönlichen Statements erläuterten einzelne Akteure – hier der VONOVIA-Vorstandsvorsitzende Rolf Buch – ihre Motivation für das Projekt

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, zeigte sich nach

der Unterzeichnung ebenfalls erfreut: „Rund 130 Wohnungsunternehmen und -genossenschaften geben in der Metropole Ruhr mehr als 1,1 Millionen Mietern eine Heimat. Sie sind am Puls der Menschen, haben die Evolution der Ruhrgebietsstädte miterlebt und -begleitet und Praxiswissen von unschätzbarem Wert aufgebaut. Mit der Ruhr Academy bietet sich nun die Chance, dieses Wissen allen Beteiligten einer zukunftsfähigen Quartiers-, Stadt- und Regionalentwicklung zugänglich zu machen.“

Die Entwicklung von Strategien, Konzepten, Verfahren und Instrumenten zur Schaffung einer lebenswerten und wettbewerbsstarken „Smart Cities Region Ruhr“ soll künftig im Mittelpunkt der gemeinsamen Arbeit stehen. Der Zusammenschluss versteht sich als Public-Private-Academic Partnership (PPAP) und bringt öffentliche, privatwirtschaftliche und wissenschaftliche Akteure an einen Tisch. Die entwickelten Zukunftskonzepte sollen in sog. Innovationslaboren bzw. -räumen erprobt werden. Als erste Innovationslabore wurden zunächst folgende Standorte ausgewählt:

- Bochum: (Süd)Ost mit Ostpark, Laer, Mark 51°7, Langendreer/Werne, Campus Bochum
- Dortmund: Emscher nordwärts (inkl. Smart Rhino)
- Essen: Kruppürtel (inkl. Essen 51), Altendorf, Universitätsviertel, Nordviertel
- Duisburg: 6 Seen Wedau



Feierliche Unterzeichnung des Letter of Intent, Alexander Rychter (VdW RW), Ina Scharrenbach (Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen) und Prof. Dr. Uta Hohn (Prorektorin der Ruhr-Universität Bochum und eine der Sprecher/innen des Kompetenzfelds Metropolenforschung der UA Ruhr)

Mit der Bündelung von Know-how und Engagement und dem Fokus auf Innovationsräumen mit internationaler Strahlkraft soll die „Ruhr Academy on Smart Metropolitan Transformation“ ein Leitprojekt der Ruhr-Konferenz werden, das seinen besonderen

Mehrwert aus der Vernetzung und Zusammenarbeit mit anderen Themenforen generiert. Voraussichtlich im Oktober 2019 wird die Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen darüber abschließend entscheiden. SH



40 Akteure aus Wissenschaft, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und öffentlicher Hand unterzeichneten am 22. August 2019 einen gemeinsamen Letter of Intent. Ihr Ziel: Know-how und Kompetenz für die Region bündeln

BEREISUNG UND WORKSHOP DES PROJEKTES „WOHNEN AUF KOHLE“

Gut vernetzt für die Zukunft montanindustriell geprägter Quartiere im Ruhrgebiet

Das Projekt „Wohnen auf Kohle“ ging im September in seine zweite Phase: Zunächst fand am 5. September 2019 eine Bereisung von vier weiteren montanindustriell geprägten Wohnquartieren statt. Wie bei der ersten Bereisung im Juni 2019 konnten sich Vertreter von Wohnungsunternehmen, Kommunen, InWIS, NRW.BANK und des Referats für Wohnungsbestandsförderung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen ein Bild von Quartieren aus den 1920/30er-Jahren und 1950/60er-Jahren machen. Die Eindrücke wurden im Workshop am 9. September kontrovers diskutiert und führten durch eine gemeinsame Arbeitsphase zum offenen Austausch der verschiedenen Perspektiven.

Essen SüdOstHöfe

Zu Beginn der Bereisung war die Gruppe im Best-Practice-Beispiel der Allbau GmbH im Essener Quartier „SüdOstHöfe“ zu Gast. Eine umfassende Modernisierung der Arbeitersiedlung der Zeche Königin Elisabeth aus den 1920er- bis 1950er-Jahren wurde bereits abgeschlossen. Samuel Serifi präsentierte das moderne Konzept zur verbesserten Nutzung der Innenhöfe, die aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zwischen der Geräuschkulisse der Autobahn A40 und einer anliegenden Bustrasse ein Ort der Ruhe und Begegnung für die Mieter wurde. Die



Im Bochumer Westend machte sich die Gruppe ein Bild von der Ruhe in den grünen Innenhöfen

enge und direkte Kommunikation mit den Mietern, wenn nötig auch durch die Unterstützung von Dolmetschern, die Eröffnung des Begegnungszentrums „storp9“ im Quartier, eine Neugestaltung der Fassaden sowie energetische Maßnahmen trugen zum Erfolg der Modernisierung und einer Aufwertung dieses innerstädtischen Wohnviertels bei.

Bochum Westend

Das Quartier „Westend“ der Vonovia SE, in den Bochumer Stadtteilen Stahlhausen und Goldhamme gelegen, zeichnet sich architektonisch durch eine Blockrandbebauung und frei stehende Mehrfamilienhäuser aus. In den 1930er- bis 1960er-Jahren entstanden



Die neu vorgesetzten Balkone werten die ehemaligen Arbeiterwohnungen auf

anliegend an das ehemalige Stahlwerk der Thyssenkrupp AG rd. 1.000 Wohneinheiten in direkter Nähe zur Bochumer Innenstadt. Durch teilweise abgeschlossene Vorhaben wie dem Anbau von Balkonen sowie weiteren geplanten Modernisierungen ist bereits der Anfang für eine Aufwertung des Quartieres mit positivem Einfluss auf den gesamten Stadtteil gemacht. In naher Zukunft soll die vorteilhafte Lage der Bestände mit guter Anbindung an das Stadtzentrum für eine bessere Ausschöpfung des Potenzials genutzt werden. Durch die Projektgruppe als weiterer Faktor wurde die Anbindung an den Radschnellweg Ruhr (RS1) vorgeschlagen, um auch die Zukunft des montanindustriell geprägten Bochumer Westends positiv zu gestalten.

Schwerte Kreinbergsiedlung

Die nächste Station führte die Teilnehmenden der Bereisung nach Schwerte in die denkmalgeschützte Kreinbergsiedlung. Das Quartier wurde als Arbeitersiedlung des Bahnausbesserungswerkes Schwerte (1922 bis 1987) in den 1920er- und 1930er-Jahren erbaut und in den 1950er- und 1960er-Jahren erweitert. Marcus Droll, Vorstandsvorsitzender der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft (EWG), führte die Gruppe durch das flächenmäßig größte zusammenhängende Arbeiterquartier des Ruhrgebiets mit heute 800 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern für etwa 3.000 Bewohner. Die größte Heraus-



Die neu gestalteten Innenhöfe laden die Anwohner der SüdOstHöfe zum Verweilen ein



Samuel Serifi (Allbau GmbH) erklärt den Verlauf der Modernisierung vor dem „Versailles des Quartieres“



Fotos: InWIS/Angelos Tsiokas

Architektonische Besonderheiten heben die denkmalgeschützte Kreinbergsiedlung hervor

forderung für die Zukunft dieses Quartiers liegt in den eingeschränkten Gestaltungsmöglichkeiten durch den Denkmalschutz und auslaufende Erbpachtverträge. Den Abschluss der Führung durch dieses charmante Quartier mit Gartenstadtcharakter bildete das namensgebende Genossenschaftshaus, welches ein modernes Restaurant beherbergt und mit einem besonderen Ambiente einlädt: Hier können Gäste an Deck eines Piratenschiffes speisen.

Dortmund Borsig-West

Als viertes Quartier stand mit „Borsig-West“ der Vivawest GmbH der letzte Programmpunkt der Bereisung an. Das in der Dortmunder Nordstadt nahe des Borsigplatzes gelegene Quartier wurde in den 1920er- und 1950er-Jahren erbaut und ist geprägt von der Nähe zur Westfalenhütte der früheren Hoesch AG. Die Modernisierung der ersten Häuser erfolgte dort unter Berücksichtigung des sozialen Umfelds in Kooperation mit kommunalen Vertretern und der Polizei. Das Ergebnis ist ein innen wie außen modernisiertes Quartier, in dem Angsträume

durch offene Sichtachsen und ein modernes Beleuchtungssystem vermieden wurden. Darüber hinaus hebt die künstlerische Neugestaltung der Fassaden einen Bezug zur Geschichte des Quartiers hervor und wertet es auch optisch auf. Diese sind Vorbild für das restliche Quartier, das eine Aufwertung benötigt und danach das Image des Standorts Dortmunder Nordstadt verbessern soll.

Workshop

Nach den interessanten Eindrücken der zwei Bereisungstermine waren alle Teilnehmer zum gemeinsamen Workshop am 9. September in das EBZ in Bochum eingeladen. Unter reger Beteiligung der Teilnehmer entwickelte sich eine lebhafte Debatte über die Zukunft industriell geprägter Quartiere, das Beibehalten und Schaffen von bezahlbarem Wohnraum, den Möglichkeiten der öffentlichen Förderung und ob eher die Gemeinsamkeiten oder individuellen Merkmale der einzelnen Quartiere überwiegen. Hier wurde mit der Dickelsbach-Siedlung der GEBAG in Duisburg-Wanheimerort eine weitere Siedlung vorgestellt. Die Erfolgsfaktoren



Malin Leidecker (InWIS) moderierte den Workshop, der einen lebhaften Austausch zwischen allen beteiligten Akteuren ermöglichte

und Hemmnisse wurden aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet und sorgten für einen offenen Austausch. So konnten auch mögliche Strategien zur Bewältigung der Herausforderungen angesprochen werden, welche die Modernisierung industriell geprägter Quartiere, die Wohnraum für viele Menschen im Ruhrgebiet sind, mit sich bringt. Dabei wurde besonders an die kommunale Verantwortung etwa durch konstruktive runde Tische vor Ort appelliert. Für die Vertreter von Kommunen, Land und Wohnungsunternehmen entwickelte sich verstärkte Kommunikation zum Schlüssel für erfolgreiche Lösungsansätze, darüber hinaus gab es großes Interesse an der weiteren Entwicklung der bereisten Quartiere sowie weiterem gegenseitigen Austausch von Informationen und Erfahrungen. Vor allem die positiven Beispiele aus den Quartieren können eine wichtige Rolle für zukünftige Planungen spielen.

AT



Der historische Bezug der neuen Fassadengestaltung wirkt identitätsstiftend in einem bewegten Viertel



Letzter Halt Westfalenhütte: Nach vielen frischen Eindrücken bildete „Borsig-West“ den Abschluss der Bereisung

TAG DES OFFENEN DENKMALS 2019

Denkmäler mit Leben füllen

Der bundesweite Aktionstag „Tag des offenen Denkmals“ wurde bereits im 25. Jahr durch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz organisiert und fand am 8. September 2019 statt. In diesem Jahr nutzten Wohnungsunternehmen in Köln, Euskirchen und Moers die Gelegenheit zu zeigen, wie sie die Denkmäler in ihrem Bestand mit Leben füllen, sich für die Belange von Denkmalschutz, Baukultur und Quartiersentwicklung engagieren und der Umgebung ein Gesicht geben. Die Angebote wurden gut angenommen und die Denkmäler von vielen interessierten Gästen besucht.

Gut Fronhof Köln-Worringen

Nachdem die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region (ASG) den erstmals 1153 urkundlich erwähnten und seit 1983 denkmalgeschützten Hof im Jahr 2004 erwarb, wurden Sanierungsarbeiten im Herrenhaus und an seiner Fassade durchgeführt. Das prachtvolle Kaminzimmer und das angrenzende Atrium beeindruckten die rd. 40 Besucher ebenso wie der rustikale Gewölbekeller, in dem sogar Trauungen durchgeführt werden. Erfreulich ist, dass durch den Aktionstag bereits gute Kooperationen zwischen ASG, örtlichen Vereinen und Organisationen entstanden: So nutzte

der Worringer Kunstweg zum dritten Mal die Gelegenheit, seine Bilder am 8. September im Fronhof auszustellen. Außerdem konnte gemeinsam mit dem Heimatarchiv Worringen ein Kalender mit historischen Fotos des Fronhofs veröffentlicht werden, der auch über Worringen hinaus in Köln und Umgebung großen Anklang fand.

Schlachthof in Euskirchen

Die Euskirchener Baugesellschaft mbH (EUGEBAU) konnte Anfang 2018 den Euskirchener Schlachthof erwerben. Das Gebäude für den Schlachthofbetrieb wurde im Jahr 1903 gebaut und steht mittlerweile unter Denkmalschutz. Obwohl bis heute grundsätzlich die Betriebserlaubnis besteht, wurde der Schlachtbetrieb eingestellt und das Quartier seitdem erheblich aufgewertet. Die EUGEBAU steht nun vor der Aufgabe, das Kulturgut, welches das denkmalgeschützte Schlachthofgebäude darstellt, zu erhalten. Einen Beitrag leistete u. a. der Künstler Rolf A. Klünter mit seinen Werken zur Aufarbeitung des Tierleidens, seine Performances und die Wandmalerei „Tierwanderung/Animal Migration“ wurden überregional bekannt. Aber auch die Führungen zum Aktionstag mit rd. 500 interessierten Besuchern leisteten einen wichtigen Beitrag zum Erhalt und Weiterentwicklung.



Foto: Wolfgang_M_Boer@Klünter

Das Gebäude für den Schlachthofbetrieb wurde im Jahr 1903 gebaut und steht mittlerweile unter Denkmalschutz

Genossenschaftlicher Wohnungsbau in Köln-Klettenberg

Bereits am 7. September hatte die WG am Vorgebirgspark eG (WGaV) zwischen zehn und 13 Uhr Führungen in genossenschaftlichen Wohnblöcken angeboten, die 1924 bis 1928 unter der Leitung des Architekten Ernst Scheidt in Köln-Klettenberg gebaut wurden. Daraus entwickelten sich sechs Führungen mit insgesamt 41 interessierten Teilnehmern, die teilweise aus der direkten Nachbarschaft ihr Interesse am Objekt zeigten und nun mit anderen Augen darauf blicken können. Zu den Führungen durch die Gärten, Treppenhäuser und Innenhöfe der Wohnanlage durften auch die verantwortliche Stadtkonservatorin der Stadt Köln sowie der stellvertretende Bezirksbürgermeister Köln-Lindenthal begrüßt werden. Wie bei allen Angeboten spielte das ausgesprochen gute Wetter mit und unterstützte das rege Interesse.



Foto: Susanna Hertrams

Mitten im historischen Köln-Worringen liegt das Gut Fronhof mit seinem Herrenhaus



Foto: Thomas Meißner

Auch der stellvertretende Bezirksbürgermeister Köln-Lindenthal Roland Schüler (rechts im Bild) besuchte den Klettenberggürtel

Cecilien Schule in Moers

Das 1908 erbaute rote Backsteingebäude beherbergte bis Anfang der 1970er-Jahre die Scherpenberger Grundschule und anschließend einen Teil der Moerser Volkshochschule. Ab 2014 stand das städtische Gebäude dann leider leer, sodass die Wohnungsbau Stadt Moers GmbH sich entschied, das Gebäude zu kaufen und altengerechte Wohnungen sowie die erste Seniorenwohngemeinschaft mit vier Apartments in ihrem Bestand dort zu errichten. Das denkmalgeschützte Haus wurde saniert und beherbergt nun altengerechte Wohnungen in einer Größe von knapp 38 bis 80 Quadratmeter. Diese wurden zum Tag des offenen Denkmals nun der Öffentlichkeit geöffnet: Die Resonanz war gut und es waren rd. 40 Besucher vor Ort, um sich über den Umbau zu informieren und auch einen Blick in das aus eigener Schulzeit bekannte alte Schulgebäude zu werfen. AM



Foto: Wohnungsbau Stadt Moers GmbH

Das 1908 erbaute Backsteingebäude beherbergte bis in die 1970er-Jahre die Scherpenberger Grundschule und später einen Teil der Moerser Volkshochschule

REGIONALGESPRÄCH ALLIANZ FÜR MEHR WOHNUNGSBAU NRW

Wohnungsbau braucht bürgerschaftliche Akzeptanz

Im Bürgerhaus im Stadtteilzentrum Bilk fand der erste öffentliche baupolitische Dialog der Landesinitiative „Allianz für mehr Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen“ statt. Das zweigeteilte Veranstaltungsformat soll einerseits die lokalen Herausforderungen mit der Wohnungswirtschaft und den Kommunen eruieren, aber auch in einem öffentlichen Teil Bürger informieren und in den Dialog eintreten.

Beim Vorgespräch zwischen Ministerium, Kommune und Allianzpartnern ging es zunächst um ganz konkrete lokale Herausforderungen bei der Schaffung von mehr Wohnraum in Düsseldorf. Vor allem die Kooperation mit der Verwaltung bis hinunter zu den Bezirksgruppen stand hier im Mittelpunkt der Diskussion. Aber auch die Entlastung des Wohnungsmarktes durch eine regionale Zusammenarbeit wurde angediskutiert. Es ist klar, die Bedarfe können nicht nur in Düsseldorf befriedigt werden. Längst ist die Stadt mit ihrem Umland zusammengewachsen und muss hier verstärkt integrierte und intelligente Lösungen suchen, damit Wohnraum bezahlbar bleibt. Dabei müssen mancherorts Widerstände durch andere Verwaltungen

und Stadtgesellschaften überwunden werden. Zudem muss das Thema Wohnen mehr aus einer integrierteren stadtentwicklungspolitischen Perspektive gesehen werden: Auch Aspekte der Mobilität und der sozialen Infrastrukturen müssen weiterentwickelt und nachhaltig gestaltet werden. Die Themen Mobilität und Verkehrsbelastung waren dann auch Themen, die im Bürgerdialog angesprochen wurden. Hier gab es zunächst kurze Statements von Bauministerin Ina Scharrenbach, dem Düsseldorfer Oberbürgermeister Thomas Geisel, der für die Themen Bauen, Wohnen und Verkehr zuständige Beigeordnete Cornelia Zuschke sowie den Investorenvertretern Dr. Johann Werner Fliescher

von Haus & Grund sowie Gerd Kropmanns von der Wohnkompanie NRW GmbH. Das anschließende Podium unter Teilnahme von Verbandsdirektor Alexander Rychter wurde von WDR-Hörfunkjournalist Dr. Leo Flamm moderiert. Hier wurde seitens der teilnehmenden Bürger vor allem die Skepsis gegenüber dem Neubau von Wohnraum und dem zunehmenden Verkehr formuliert. OB Thomas Geisel stellte klar, dass Düsseldorf zukünftig nicht nur eine Stadt für reiche Menschen sein soll, sondern Lebensort für alle Schichten bleiben soll. Dazu braucht es mehr bezahlbaren Wohnraum und passende Verkehrskonzepte. ON



ON

Foto: VdW NRW

Diskussion über lokale und regionale Herausforderungen beim Wohnungsbau: Erik-Uwe Amaya (Haus & Grund NRW), NRW-Ministerin Ina Scharrenbach, Thomas Geisel (Oberbürgermeister Stadt Düsseldorf), VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter, Cornelia Zuschke (Planungsdezernentin Stadt Düsseldorf) und Martin Dornieden (Vorsitzender BFW Nordrhein-Westfalen) (v. l.)

RECRUITING-TAG FÜR DEN BRANCHENNACHWUCHS

Junge Azubis über Karrieremöglichkeiten in der Wohnungswirtschaft

Jedes Jahr sucht die Wohnungswirtschaft aufs Neue junge Talente, die an einer Ausbildung interessiert sind. Seit Längerem macht sich der stetige Rückgang qualifizierter Bewerbungen bemerkbar. Daher ist es besonders wichtig, über den Ausbildungsberuf zu informieren und das Interesse bei den nachfolgenden Generationen zu wecken. So kamen am 14. September 2019 erneut Auszubildende und Ausbildungsleiter, Verbandsvertreter und Berater des EBZ am Messestand der Azubikampagne auf der Stuzubi-Messe im Palladium Köln zusammen.

Unterstützt durch die deutschlandweite Azubikampagne, die dieses Jahr bereits ihr zehnjähriges Jubiläum feiert, wurden zahlreiche Besucher auf den Messestand aufmerksam. In angenehmer Atmosphäre konnten sich insbesondere Abiturienten, Fachabiturienten wie auch Realschüler aus der Umgebung durch die Unterstützung Ihrer Azubis über den Arbeitsalltag im Ausbildungsberuf informieren. Darüber hinaus erzeugte ein Airbrusher am Messestand zusätzliche Neugier und sorgte für erste Anknüpfungspunkte.



Viele Besucher zeigten besonderes Interesse an einer dualen Ausbildung. Das EBZ stand dazu ergänzend zur Verfügung und zeigte verschiedene Inhalte der dualen Ausbildung auf.

An dieser Stelle möchten wir uns ganz herzlich bei allen teilnehmenden Unternehmen bedanken. Ein ganz besonderer Dank gilt den Auszubildenden, die sich in der Vielzahl freiwillig engagiert haben und für die Nachwuchssicherung unterstützend zur Verfügung standen.



Am 28. September 2019 war die Wohnungswirtschaft durch Unterstützung zahlreicher Unternehmen und Azubis in der Mitsubishi Electric Halle Düsseldorf bei einer weiteren Stuzubi-Messe vertreten.

Auch zu diesem Messetermin war der VdW Rheinland Westfalen mit einem Stand präsent. Viele Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften aus Düsseldorf und den umliegenden Städten beteiligten sich, insgesamt 20 Auszubildende standen den interessierten Besuchern über den Tag verteilt Rede und Antwort.

Dabei suchten nur wenige Jugendliche ganz gezielt den Kontakt zur Immobilienwirtschaft. Den grundsätzlich interessierten Schülern konnte aber meist passend zu ihrem Wohnort in der Region ein Ansprechpartner in Ausbildung am Stand genannt werden und so die Berufsausbildung der Immobilienkaufleute in Ruhe nähergebracht werden. Durch diese persönlichen Kontakte konnten die „No-Haie“ auch junge Menschen und deren Eltern erreichen, die sich auf Messen zuerst an bekannten Marken und Unternehmen orientieren. Durch das ergänzende Angebot der Studiengänge am EBZ wurde so auch dem Düsseldorfer Publikum ein rundes Berufsbild der Wohnungswirtschaft vermittelt und sicher neue Nachwuchskräfte gewonnen. JRÜ



Die Aachener Gruppe ist ein Verbund von Gesellschaften, die im Wohnungsbau, in der Hausbewirtschaftung sowie Liegenschaftsverwaltung, in der Baubetreuung und in der Verwaltung von Immobilienfonds tätig sind. Der leistungsstarke Unternehmensverbund agiert zudem als Dienstleister für Dritte, wobei der Fokus auf der Wirtschaftlichkeit und Qualität der angebotenen Leistungen liegt. Insgesamt bewirtschaften wir 25.700 Wohnungen und 3.000 Gewerbeeinheiten.



Aktuell suchen wir für unsere Hauptverwaltung im Herzen von Köln einen

Bereichsleiter Rechnungswesen (m/w/d)

mit der mittelfristigen Perspektive, die Abteilungsleitung zu übernehmen.

Ihre Aufgaben:

- Verantwortung für die Finanz-, Anlagen- sowie Darlehensbuchhaltung einzelner Gesellschaften im Unternehmensverbund wie z. B. bei der Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH und der Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“ GmbH
- Erstellung handelsrechtlicher Jahresabschlüsse und Quartalsabschlüsse
- Mitwirkung am Konzernabschluss
- Steuerung des Zahlungsverkehrs einschließlich Finanzdisposition
- Erstellung von Wirtschafts- und Finanzplänen sowie Prognoserechnungen
- Internes Reporting an die Geschäftsführung

Ihr Profil:

- Sie haben umfassende Kenntnisse in der handelsrechtlichen Bilanzierung wohnungswirtschaftlicher Unternehmen
- Sie haben vertiefte branchenspezifische Kenntnisse auf dem Gebiet des deutschen Steuerrechts
- Sie haben Ihr Wissen vorzugsweise im Rahmen einer Tätigkeit bei einer Wirtschaftsprüfungs-/Steuerberatungsgesellschaft erworben und möglicherweise das Steuerberaterexamen abgelegt
- Sie haben Kenntnisse wohnungswirtschaftlicher ERP-Systeme, insbesondere Wodis Sigma, und arbeiten sicher mit MS-Office Programmen
- Sie besitzen Führungserfahrung und -kompetenzen

Wir bieten:

- Eine vielseitige und verantwortungsvolle Führungsposition
- Eine attraktive Vergütung
- Ein vielseitiges Tätigkeitsgebiet
- Ein hohes Maß an Eigenverantwortung
- Ein motiviertes Team mit einer angenehmen Arbeitsatmosphäre
- Einen attraktiven Standort im Herzen von Köln mit Blick auf den Rhein und den Kölner Dom
- Eine zentrale Anbindung



Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Chiffre 19-8-1 an:

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH – Personalreferat –
 Mevissenstraße 14, 50668 Köln, E-Mail: personal@aachener-swg.de

RENAISSANCE DES KOMMUNALEN WOHNUNGSBAUS AUCH IN RHEINLAND-PFALZ

Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften – Kooperation von Kommunen und Wohnungswirtschaft

Die Renaissance des kommunalen Wohnungsbaus schlägt sich auch in Rheinland-Pfalz nieder. Das Ausloten passender Rahmenbedingungen auf Landes- wie kommunaler Ebene für die Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften oder solcher auf Kreisebene nimmt zu.

Der Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz (GStB RLP) wie auch der VdW Rheinland Westfalen erhalten seit Längerem Anfragen aus Kommunen unterschiedlichster Größe, die sich mit dem Gedanken tragen, eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft zu gründen. Die regional spezifischen und vor allem demografischen Veränderungen auf den Wohnungsteilmärkten – hier Wohnungsdruck, dort Bedarf an altersgerechtem Wohnraum – veranlassen die Gemeinden, sich mit diesem Thema zu befassen. Es ist originäre Aufgabe der Gemeinden, nicht nur durch eine verantwortungsvolle Bauleitplanung die aktuellen Entwicklungen zukunftsfest zu begleiten, sondern auch darüber hinaus einen aktiven Beitrag zu leisten und bezahlbaren, attraktiven Wohnraum bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen.

Vor diesem Hintergrund kamen der GStB RLP und das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (FM RLP) überein, in Kooperation mit der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen eine gemeinsame Informationsveranstaltung am 16. September 2019 in Emmelshausen durchzuführen.

Knapp 100 Teilnehmer, vor allem zahlreiche Bürgermeister und Verbandsbürgermeister aus ganz Rheinland-Pfalz, reisten an. Ziel der Veranstaltung war es, die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aufzuzeigen sowie einen Austausch mit Vorreitern aus der kommunalen Praxis zu ermöglichen.

Kooperationsrahmen für kommunale Bedürfnisse der Wohnraumversorgung

Bereits in ihren Grußworten sprachen Staatssekretär Dr. Stephan Weinberg und Ralph Spiegler, stellvertretender Vorsitzender des GStB RLP, ein aktuelles Schreiben des FM



Regionale Medien

Allgemeine Zeitung Ingelheim-Bingen vom 24.08.2019



Autor: Helena Sender-Petry
Seite: 15

Ressort: Region

Mainz-Bingen darf bauen

Rheinland-Pfalz will zukünftig Kreiswohnungsbaugesellschaften zulassen

MAINZ-BINGEN. Alle Hebel wurden in Gang gesetzt, sämtliche Optionen ausgelotet, selbst eine Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) lag der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) in Trier zur Prüfung vor. Eine AöR als Dachgesellschaft - mit Beteiligung des Kreises - für die Kommunen, die freiwillig beitreten wollten. Doch: Der Landkreis Mainz-Bingen war chancenlos, für den Wohnungsbau sollten allein die Städte und Ortsgemeinden zuständig bleiben. Doch das wird sich ändern, das Land Rheinland-Pfalz will den Weg für Kreiswohnungsbaugesellschaften frei machen.

Früher skeptisch, heute einer Meinung. Jetzt freuen sich alle, auch Landrätin Dorothea Schäfer, die noch vor wenigen Jahren als CDU-Fraktionssprecherin im Kreistag mit großer Skepsis, gepaart mit Unwillen, auf den Vorstoß der damaligen Koalition aus SPD, Grüne und FWG blickte. Erst im Landratswahlkampf, als ihr Gegenkandidat Salvatore Barbaro (SPD) bezahlbaren Wohnraum zum Top-Thema machte, setzte ein Umdenken ein. Auch die Christdemokraten, mittlerweile Koalitionspartner der SPD, erkannten, wie notwendig es war, günstigen Wohnraum zu schaffen. Gleichgültig ob das "Kind" Entwicklungsgesellschaft oder Zweckverband heißt. Denn der Siedlungsdruck im Speckgürtel von Mainz wächst ungebrems. Die Zeiten, da Bauen und Wohnen im Umland wesentlich günsti-

ger waren als in der großen Stadt, sind lange vorbei. Dass 800 Euro pro Quadratmeter Bauland hingebilltet werden müssen, ist kein Ausrutscher nach oben. Wer eine Mietwohnung sucht, bekommt selten ein Angebot unter acht bis zehn Euro pro Quadratmeter. Bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper, wer nicht genug verdient, hat bei der Wohnungssuche ein riesiges Problem.

Eine Wohnraumanalyse brachte Klarheit, die die Kreisverwaltung beim Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (GEWOS) in Auftrag gegeben hatte (die AZ berichtete mehrfach). Neben der VG Rhein-Selz war der Bedarf in der Stadt Bingen am größten, wo schon 2015 der Einstieg in eine Kreiswohnungsbaugesellschaft beschlossene Sache war - sollte sie tatsächlich an den Start gehen.

Dass das Land nun den Kreisen eine stärkere Beteiligung am Wohnungsbau zubilligt, dürfte auch für die Stadt Mainz eine gute Nachricht sein. Oberbürgermeister Michael Ebling ist wahrscheinlich über jeden potenziellen Neubürger froh, der sich doch lieber im Umland in einer attraktiven Geschosswohnung einmietet, die womöglich der Landkreis Mainz-Bingen gemeinsam mit Stadt oder Dorf gebaut hat.

Nun heißt es aus der Kreisverwaltung, dass der Weg hin zu einer Kreiswohnungsbaugesellschaft "zielstrebig" beschritten werden soll. "Wir wollen die

Kommunen gerne dabei unterstützen, diese Wohnungen zu bauen", sagt die Landrätin. Und der Erste Kreisbeigeordnete Steffen Wolf (SPD) fügt hinzu: "Wir haben echte Engpässe, vor allem bei den bezahlbaren Wohnungen." Nun sollen und dürfen die Kommunen vom Kreis an die Hand genommen werden, um genau diese Wohnungen zu bauen. Für die Grünen ist die Entscheidung des Landes für eine Öffnungsklausel der Landkreisordnung "eine gute Nachricht". Nun könne endlich gehandelt werden. "Eine Kreiswohnungsbaugesellschaft ist ein wichtiger Baustein, um besonders hier im Ballungsgebiet Rhein-Main für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen", sagt Klaus Reinheimer, Fraktionssprecher der Grünen.

Startkapital für eine Wohnungsbaugesellschaft ist da, aktuell stehen dafür fünf Millionen Euro im Haushaltsbereit. Ausgeschlossen ist auch nicht, dass der Kreis mit bestehenden kommunalen Gesellschaften, etwa der sehr erfolgreich agierenden Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim kooperiert - um Doppelstrukturen zu vermeiden und Synergien zu schaffen. Um Personalkosten zu sparen, könnten einzelne Aufgaben auch ausgelagert werden - etwa an eine Immobilienverwaltung. Viele Fragen sind also noch nicht beantwortet. Doch nicht nur die SPD ist zuversichtlich, dass eine Kreiswohnungsbaugesellschaft schon 2020 loslegen kann.

Urheberinformation: (C) 2019 VRM GmbH & Co. KG
Kategorien: Wohnungsbau

RLP und des Innenministeriums Rheinland-Pfalz an die kommunalen Spitzenverbände an, in dem unter rechtlichen Aspekten ein Kooperationsrahmen aufgezeigt wird, „der beispielsweise im Hinblick auf die Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften oder Beteiligung an vorhandenen Vorhabenträgern genutzt werden kann.“ Die lokale Presse, z. B. die Allgemeine Zeitung Ingelheim-Bingen, titelte sogleich am 24. August 2019: Mainz-Bingen darf bauen. Spiegler bewertete das Schreiben als „hoffnungsfördernd“. Einigkeit bestand darin, dass das Thema des zulässigen Engagements auf örtlicher und überörtlicher Ebene ein Thema von Dauer sein wird.

Chancen und Risiken

Christian Obert, Steuerberater beim Prüfungsverband des VdW Rheinland Westfalen, stellte den zahlreichen Zuhörern die wesentlichen Phasen der Beratung des Verbandes vor und erläuterte die wesentlichen Arbeitsschritte in der Analyse-, Entscheidungs- und Umsetzungsphase zur Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft. Bei aller Ermunterung zu einer solchen Gründung u. a. mit dem Verweis auf Erzielung einer Stadttrendite, zeigte Obert auch die wirtschaftlichen Machbarkeitsgrenzen auf. Letzteres führte zu einer munteren Diskussion um mögliche Untergrenzen für eine Anzahl notwendiger Wohnungen, die eine neue Ge-

sellschaft bräuchte, um wirtschaftlich arbeiten zu können. Dabei kamen dann weitere Wege zur Diskussion wie Geschäftsbesorgung durch Dritte, andere Rechtsformen wie Eigenbetrieb und anderes. Roswitha Sinz, Interessenvertretung für die ARGE rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, zeigte ergänzend das spezifische Dienstleistungsangebot rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen auf. Es erstreckt sich auf Vermittlung des technischen und kaufmännischen Know-hows bis hin zur Geschäftsbesorgung.

Vorreiter aus der Praxis – jetzt handeln!

Thomas Przybylla, Bürgermeister der Verbandsgemeinde Weißenthurm, traf mit seinem Bericht aus der Praxis dann den Nerv der Teilnehmer. Er demonstrierte die Strecke von den ersten politischen Bemühungen und Verständigungen auf Gemeinde- und Verbandsgemeinde über die Kontaktaufnahme mit dem Prüfungsverband bis hin zum aktuellen Stand der Beratungen. Przybylla ging auf einzelne Beratungsschritte und für Weißenthurm spezifisch gefundene Lösungsvarianten des Prüfungsverbandes näher ein, die die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft auf Ebene der Verbandsgemeinde aussichtsreich erscheinen lassen. Im Hinblick auf die Diskussion um die wirtschaftliche Tragfähigkeit plädierte er eindringlich für ein langsames Wachsen der Gesellschaft. Er appellierte an seine Bürgermeister-Kollegen, es zu wagen. Mit Blick auf die nächste Generation, die es in den Gemeinden zu halten gilt, laute der Auftrag, jetzt zu handeln! Ferner laute das rheinland-pfälzische Motto: einfach nur machen!



Quelle Twitter/Fotos und Text Finanzministerium Rheinland-Pfalz

Dran bleiben

In ihrer Sitzung am 20. Mai 2019 haben die Partner des landesweiten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen den Aktionsplan „Gut wohnen in Stadt und Land“ beschlossen. Ein Ziel dieses Aktionsplanes lautet „mehr und engere Kooperationen mit hoher Verbindlichkeit, insbesondere auch über Gemeindegrenzen hinweg“. In einer neu gebildeten Arbeitsgruppe „Stadt-Umland“ werden der VdW und die kommunalen Spitzenverbände gemeinsam mit dem FM RLP an diesem Arbeitsprozess aktiv mitwirken.

RS

GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

**Bauforum
Rheinland-Pfalz
tagte in
Ludwigshafen**

Die BASF Wohnen + Bauen übernahm die Gastgeberrolle. Die Gesellschafter des Bauforums machten sich so nach Ludwigshafen auf, um zu einer weiteren Gesellschafterversammlung am 4. September 2019 zusammenzukommen.



Durch die Agenda führte dieses Mal Roswitha Sinz, VdW Rheinland Westfalen, als stellvertretende Vorsitzende des Bauforums. Gleich zu Beginn gab es einen längeren Erfahrungsaustausch über den schon fast brisanten Mangel an Baukräften. Bauwirtschaft wie die Kammern sind eifrig bemüht, Personal zu gewinnen und vor allem gut auszubilden.

Denis Reichel vom „Forum für sicheres Dämmen mit EPS“ (EPS = expandiertes Polystyrol) stellte eine spannende Kommunikationsstrategie vor, um den landläufigen „Vorurteilen“ wirksam begegnen zu können. Ebenso interessant war der nachfolgende Vortrag von Dr. Marcel-Alexander Gärtner zu „Wohnstandortentscheidungen suburbaner Haushalte der Bevölkerungsgruppe 60plus“. Erkenntnisse aus dessen Vortrag wird das Bauforum nutzbringend in seine nächste Jahresveranstaltung 2020 einbringen. Die Gesellschafter verständigten sich darauf, das Thema Stadt-Umland auf der kommenden Fachveranstaltung näher beleuchten zu wollen. Wie in jedem Jahr wird sich eine Arbeitsgruppe aus dem Gesellschafterkreis mit der inhaltlichen Vorbereitung befassen.

RS



Andrea Mallmann, ehrenamtliche Stadtbürgermeisterin, und Dr. Stefan Weinberg, Staatssekretär

VERBANDSÜBERGREIFENDER AK MARKETING

Lübecker Lehrstücke

Weit mehr als Marzipan und Holstentor hat Lübeck zu bieten. Die rund 220.000 Einwohner starke Stadt verfügt über eine kooperative wohnungswirtschaftliche Szene, sehenswerte Bauprojekte und einen mutigen Bürgermeister. Davon konnte sich der verbandsübergreifende Arbeitskreis Marketing am 27. und 28. August 2019 überzeugen. Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen, dem VdW Niedersachsen Bremen und dem VdW Rheinland Westfalen erlebten ein abwechslungsreiches und informatives Programm in der Hansestadt.

Kooperative Wohnungswirtschaft

Die Begrüßung am ersten Tag übernahmen geschäftsführende Vertreter der Grundstücksgesellschaft TRAVE mbH, des Lübecker Bauvereins eG und der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG. In vorbildlichem Schulterschluss agieren die drei Wohnungsunternehmen am Wohnungsmarkt, entwickeln in enger Abstimmung miteinander gemeinsam Konzepte gegen Wohnungsnot in einer unerwartet wieder wachsenden Stadt und stellen sich gemeinsam auf Herausforderungen des Klimawandels ein – auch Lübeck hat bereits den Klimanotstand ausgerufen.

Moderne Verwaltung

Wie eine Stadt sich modernisiert und neu aufstellt schilderte eindrucksvoll Jan Lin-



18 Millionen Tagesgäste, zwei Millionen Übernachtungen pro Jahr – Lübeck profitiert vom Tourismus

denau, Bürgermeister der Stadt Lübeck. Die Ausgangssituation für den gebürtigen Lübecker war zum Amtsantritt am 1. Mai 2018 eine echte Herausforderung: 700 Langzeiterkrankte auf der einen, Mitarbeiter mit über 400 Überstunden auf der anderen Seite, dazu technische und organisatorische Rahmenbedingungen auf dem Stand der Nullerjahre. Doch der heute 40-jährige Lindenau kramte die Ärmel hoch und schaffte die Wende. Wo wollen wir hin und wie organisieren wir das? Unter konsequenter Einbindung der Mitarbeiter, mit optimierten Prozessen und einem grundpositiven Menschenbild suchte Lindenau nach Antworten auf diese vermeintlich banalen Fragen. Er entwickelte und setzte eine Gesamtstrategie um, die schon heute messbar zu einer stärkeren Identifikation mit der Stadt Lübeck als Arbeitgeber, ver-

doppelten Bewerberzahlen und steigender Mitarbeitermotivation geführt hat.

Blick in die Praxis

Am zweiten Tag ging es dann auf eine Exkursion durch die Bestände der drei gastgebenden Wohnungsunternehmen. Drei Einzelprojekte sowie ein Gemeinschaftsprojekt standen auf dem Reiseplan, sie boten einerseits einen interessanten Einblick in die wohnungswirtschaftliche Praxis und zeigten andererseits auch regionale Unterschiede im Wohnungsbau auf: Großzügige Freiflächen, weitläufige und lichtdurchflutete Treppenhäuser sowie fast schon experimentelle Architektur lassen sich einfacher realisieren, wenn sie nicht im Kampf um die Fläche und in hoch verdichteten Ballungsgebieten realisiert werden müssen.

KS



Rund 40 Vertreter aus insgesamt drei Regionalverbänden trafen sich Ende August in Lübeck

FRAGEN UND ANTWORTEN ZUR DIGITALISIERUNG

Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 tagt in Berlin

Die diesjährige Herbstsitzung des Arbeitskreises Wohnungswirtschaft 4.0 fand in den Räumlichkeiten des GdW Branchendachverbandes in Berlin statt. Am Folgetag besuchten die Arbeitskreismitglieder gemeinsam die Internationale Funkausstellung (IFA) und informierten sich über aktuelle Trends und technische Entwicklungen.

Einleitend gab Jochen Mauel, Prokurist der GAG Immobilien AG, Einblicke in die Digitalisierungsstrategie des Unternehmens. Jochen Mauel erläuterte in seinem Vortrag, dass sich das Unternehmen die folgenden Kernfragen stelle: Wie sieht für unser Unternehmen eine Strategie aus? Wo stehen wir heute? Was bedeutet die Digitalisierung für uns und unsere Kunden? Für diese Fragen entwickle das Unternehmen einen Handlungsrahmen mit dem Ziel, schneller agieren zu können und Lösungen zu testen. Dabei betonte Mauel, dass es nicht darum ginge, jeden Prozess zu digitalisieren. Vielmehr erfordern viele Prozesse ein Umdenken, weil sich die Abfolge der einzelnen Schritte ändert oder die Kunden neue Anforderungen an den Ablauf stellen. Im Anschluss diskutierten die Arbeitskreismitglieder die vorgestellten Ansätze und resümierten, dass nicht nur eine technische Infrastruktur aufgebaut werden muss, sondern auch ein „digitales Mindset“ bei den Mitarbeitern. Mitarbeiter gilt es konsequent einzubinden, zu schulen und für Veränderungen zu motivieren.

Im Anschluss referierte Ingo Wöste, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Werdohl, zum Thema „Beitrag der Wohnungswirtschaft zum Rollout: Installation



Der Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 besuchte zum zweiten Mal die IFA in Berlin

von zertifizierten Gateways im Gebäude“. Ingo Wöste erläuterte zunächst die Vorteile und Anwendungsfälle von Submetering. Als Beispiel zählte Wöste auf die direkte und transparente Ablesung der Hauptzähler mit schnellerer Abrechnung nach dem Stichtag sowie ein mögliches Monitoring der Verbrauchsdaten zur Leckage-Überwachung, Anlagensteuerung und Verbrauchsvisualisierung. Problematisch sei aber, dass es derzeit noch keinen europäischen Standard für die Datenübertragung gibt. Die vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) definierte Architektur der Messsysteme werde bislang nur von wenigen

Anbietern umgesetzt. Es sollten also noch die technischen Rahmenbedingungen abgesteckt werden.

VdW-Multimedia Referentin Lisa Metzger informierte, dass nach der Kündigung der urheberrechtlichen Verträge durch die VG Media zum Jahresende 2018 es dem GdW gelungen ist, mit der VG Media einen neuen Rahmenvertrag abzuschließen. Der Gesamtvertrag gewährt den Mitgliedsunternehmen mit einer Einspeisung über eigene Empfangsanlagen bis zum 31.12.2020 die gleichen Konditionen wie bislang. Wie bisher sind vom VG Media-Vertrag auch die Rechte der beiden großen Sendergruppen ProSiebenSat.1 und RTL umfasst, sodass eine separate Lizenzierung mit der RTL-Gruppe nicht erforderlich ist.

Am Folgetag stand ein gemeinsamer Fachbesuch der Internationalen Funkausstellung (IFA) auf dem Programm. Über die technischen Entwicklungen und Trends wird auf Seite 46 berichtet.

LM

- Die kommende Arbeitskreissitzung Wohnungswirtschaft 4.0 findet am 5. Februar 2020 statt.



ZWEITE SITZUNG DES ARBEITSKREISES „GENERATIONENGERECHTES WOHNEN“

Arbeitskreis „Generationengerechtes Wohnen“ in Köln

Der Arbeitskreis „Generationengerechtes Wohnen“ hielt seine zweite Sitzung 2019 in der 2018 eröffneten, neuen Zentrale der GAG Immobilien AG in Köln statt. Wie auf der vorherigen Sitzung beschlossen, galt die Aufmerksamkeit nicht nur Wohnformen im Alter, sondern auch der Frage nach dem gemeinsamen Wohnen von Jung und Alt sowie Menschen mit Behinderung. Zu Gast waren Therese Ziegler, Quartiersmanagerin des „Zu Huss e.V.“, und Rolf Wacker, Projektmanager für Immobilien von „bethel.regional“.

Eröffnet wurde die Sitzung mit einer Begrüßung und einem Rückblick auf die Unternehmensgeschichte durch Jochen Mauer, Bereichsleiter der Immobilienwirtschaft der gastgebenden GAG Immobilien AG. Besonderes Augenmerk galt dabei dem Projekt „Chorweiler – das Dorf mit den hohen Häusern“, in dem die GAG Immobilien AG im Jahr 2016 rund 1.200 Wohneinheiten übernommen hat und bis zum Jahr 2028

eine Modernisierung unter Berücksichtigung der besonderen sozialen Anforderungen des Quartiers durchführen wird. Dazu wurden für den Stadtteil Kundencenter mit vor Ort tätigen Sozialarbeitern eingerichtet, die durch gemeinsame Aktivitäten mit den Bewohnern, beispielsweise Natur- und Umweltbildung im „GartenClub“, eine hohe Wohnzufriedenheit sicherstellen sollen, wie Alexander Stock, Abteilungsleiter des Sozialmanagements, vorstellte.

Im Anschluss präsentierte Carola Klems, Sozialmanagerin bei der GAG Immobilien AG, den Themenschwerpunkt „Wohnen im Alter mit Versorgungssicherheit“. Durch ein Hausnotrufsystem, Gemeinschaftsräume, Seniorenberater und weitere Maßnahmen sollen in bisher 39 bestehenden und drei sich im Bau befindenden größtenteils öffentlich geförderten Seniorenwohnanlagen der Wunsch nach dem Verbleib in den eigenen vier Wänden, aber auch die Pflegebedürfnisse der Bewohner erfüllt werden.

Ergänzend berichtete Therese Ziegler, Quartiersmanagerin des Zu Huss e.V., über ihre praktischen Erfahrungen in einem der Projekte. Anschließend stellte Rolf Wacker, Projektmanager Immobilien von bethel.regional, die öffentlich geförderte Initiative „Wohnen selbstbestimmt“ vor. Das Ziel der 2017 ins Leben gerufenen Initiative besteht darin, Menschen mit Behinderung zu ermöglichen, auch bei höherem Pflegebedarf alleine zu wohnen. Dazu wurden verschiedene Empfehlungen präsentiert, die bei der Umsetzung des Ziels der Inklusion unterstützen sollen.

Abschließend stellte Sabine Seitz, Referentin für neue Wohnformen des Sozialmanagements der GAG Immobilien AG, verschiedene Wohnmodelle für Mieter mit besonderen Anforderungen vor, beispielsweise das Zusammenleben von fünf Menschen mit Behinderung mit vier Studenten. Die nächste Sitzung des Arbeitskreises wird im Frühjahr nächsten Jahres bei der Mülheimer Wohnungsbau eG stattfinden. AT

NACHRUF

Ulrich Küppers verstorben

Von 2008 bis 2013 lenkte er erst die Geschicke der THS, dann von VIVAWEST: Ulrich Küppers ist nach längerer, schwerer Krankheit am 5. September 2019 im Alter von 63 Jahren verstorben.

Nach seiner Ausbildung zum Chemielaborant bei der Chemische Werke Hüls AG nahm Küppers ab dem Alter von 22 Jahren diverse Sekretärsfunktionen in der Industriegewerkschaft Chemie-Papier-Keramik wahr, bevor er 1993 Geschäftsführer der Verwaltungsstelle Ludwigshafen wurde. Von 1998 bis 2003 amtierte er als Bezirksleiter der IG BCE in Ludwigshafen, danach als Landesbezirksleiter Rheinland-Pfalz/Saarland.

Anfang 2008 wurde Küppers zum Geschäftsführer der THS GmbH bestellt. Zunächst als Arbeitsdirektor verantwortlich für das Personalwesen und später für das Kerngeschäft Bewirtschaftung, hatte er einen wesentlichen Anteil an der erfolgreichen Zusammenführung von Evonik Immobilien GmbH und THS GmbH im Jahr 2011/2012 und damit an der Begründung von VIVAWEST.

Darüber hinaus gestaltete Küppers das Verbandsgeschehen auf Bundes- und Landesebene mit: als Mitglied im GdW-Verbandsrat von 2010 bis 2013, als Mitglied der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft von 2008 bis 2013 und als Delegierter zum Verbandstag von 2008 bis 2010.

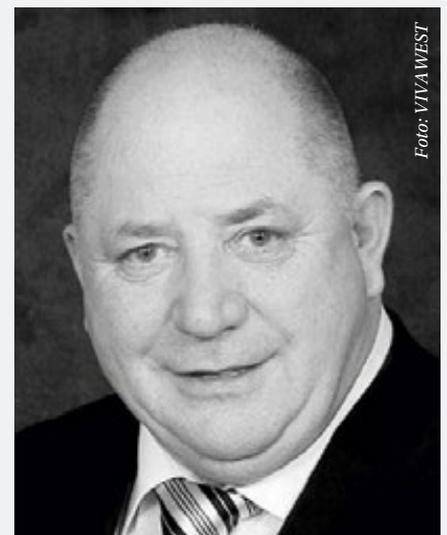


Foto: VIVAWEST

Im VdW Rheinland Westfalen war Küppers in der Zeit von 2010 bis 2013 aktives Verbandsratsmitglied und in den Jahren 2012/2013 Mitglied im Finanzausschuss.

VIVAWEST/KS

WOHNUNGSPOLITISCHES GESPRÄCH TRIER

Wer bezahlbar bauen soll, braucht Grundstücke

In Trier hatte die frisch gegründete regionale Arbeitsgemeinschaft Trier und Region für den 26. August 2019 zu einem ersten Austausch mit neuen und alten Ratsmitgliedern eingeladen. Hintergrund war die zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes in der Grenzregion, der auch von Luxemburger Bürgern gerne nachgefragt wird. Gerade bezahlbarer Wohnraum wird in der historischen Römerstadt an der Mosel rar.

Mehrere Mitglieder der Stadtratsfraktionen waren der Einladung von Dr. Stefan Ahrling, Vorstand der teil-kommunalen gbt Trier und Sprecher der Arbeitsgemeinschaft, gefolgt. Die Vorstände der Trierer Genossenschaften GeWoGe Trier eG und BVT Trier eG, Burkhard Eckloff und Albrecht Huber, sowie der Geschäftsführer der privaten Samok-Baugesellschaft Hermann Schönhofen ergänzten die Ausführungen von Dr. Ahrling zur Situation auf den Wohnungsmärkten in Trier und Umgebung und stellten ihre aktuellen Unternehmenstätigkeiten vor.

Die Unternehmen eint: Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt. Mehrere hundert Nachfragen müssten in den Unternehmen pro Jahr abgelehnt werden. Die Erfüllung der im lokalen Bündnis für Wohnen formulierten Ziele ist in Gefahr, denn die Nachverdichtungspotenziale der in der Arge organisierten Unternehmen und Genossenschaften sind beinahe erschöpft, Bauland wird dringend benötigt.

Doch bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen stehen zur Disposition und auch bei ehemals militärischen Liegenschaften, die entwickelt werden könnten, kommt die Stadt nicht weiter und vorhandene Flächen werden zudem oft an Projektentwickler zum Höchstpreis veräußert. Die versammelten Unternehmensvertreter betonten, dass ihr wirtschaftliches Handeln in erster Linie auf bezahlbares Wohnen ausgerichtet ist, die Stadt aber kaum bezahlbare Flächen entwickelt und beispielsweise über Konzeptvergaben zur Verfügung stellt. Die noch vorhandenen Nachverdichtungspotenziale scheitern oft an baurechtlichen Hürden oder der Stellplatzverordnung.



Neu gegründet: Die Arbeitsgemeinschaft Trierer Wohnungsunternehmen mit Hermann Josef Schönhofen (Samok Bau), Albrecht Huber (BVT Bau- und Vermietungsgenossenschaft Trier eG), Dr. Stefan Ahrling (gbt Wohnungsbau und Treuhand AG Trier), Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen), Burkhard Eckloff (Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Trier 1922 eG)

Die Stadt Trier, so der einhellige Tenor, braucht eine nachhaltige Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik, damit die im lokalen Bündnis für Wohnen verabredeten Ziele auch erreicht werden können. Bis 2021 sollen allein 240 neue geförderte Wohnungen entstehen. Um neue Investitionen zu ermöglichen, will die Stadt zunächst einen

Rahmenplan erstellen und dazu den lokalen Wohnungsmarkt zunächst analysieren.

Mit dem gemeinsamen Austausch sind die ersten Weichen für eine nachhaltige, sozialorientierte und vor allem kooperative Stadt- und Quartiersentwicklung gestellt. **ON**

125 JAHRE GEMEINNÜTZIGE BAUGEMEINSCHAFT EG BAD KREUZNACH

Mit Tradition und Verantwortung in die Zukunft

Am 10. August 2019 hat in Bad Kreuznach die Gemeinnützige Baugemeinschaft eG ihr 125-jähriges Jubiläum gefeiert und in dem Zusammenhang Mitglieder geehrt, die zum Teil schon über 50 Jahre bei der Genossenschaft zu Hause sind. Gertrud Wermter-Pörksen, Aufsichtsratsvorsitzende der Genossenschaft, betonte, dass dies für die Genossenschaft eine wichtige Stütze sei und vor allem eines zeige: Genossenschaftliches Wohnen heißt Sicherheit und Verlässlichkeit.

Bürgermeister der Stadt Kreuznach, Wolfgang Heinrich, war einer der ersten Gratulanten und stellte in seiner Rede die Besonderheiten des genossenschaftlichen Wohnens heraus. Gerade in wohnungspolitisch angespannten Zeiten, so der Bürgermeister, sei es von großer Relevanz, dass die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften für Stabilität und Bezahlbarkeit am Wohnungsmarkt sorgten, dazu zählte er auch die Gemeinnützige Baugemeinschaft eG Bad Kreuznach und lobte die gute Zusammenarbeit mit der Stadt.



Anlässlich der Feierlichkeiten hielt Dr. Svenja Haferkamp, Referentin für Stadtplanung, Stadt- und Quartiersentwicklung und Genossenschaftswesen des VdW Rheinland Westfalen, die Laudatio und gratulierte zum 125-jährigen Firmenjubiläum, an dem insgesamt über 60 Genossenschaftsmitglieder teilnahmen. „Die Anlässe sind so unterschiedlich wie das Verbandsjahr, oft stehen natürlich wohnungspolitische Themen im Vordergrund. Aber es ist immer etwas Besonderes, wenn es so ein feierlicher und persönlicher Anlass ist. Denn wenn wir über woh-

nungswirtschaftliche Themen sprechen, müssen wir an dieser Stelle auch über die Menschen reden, die sich über Jahre, oftmals Jahrzehnte, in den Mitgliedsgenossenschaften und -unternehmen unseres Verbandes engagieren und die Herausforderungen der Branche annehmen,“ so Dr. Haferkamp. Und so wurde neben dem Firmenjubiläum auch die langjährige Mitgliedschaft vieler Anwesenden gefeiert und gewürdigt. SH

EHRENNADEL AN DIRK GRÜNEWALD VERGEBEN

UKBS ehrt „Helden der Wohnungswirtschaft“

Die Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungsgesellschaft (UKBS) hat ihren langjährigen Mitarbeiter Dirk Grünewald in den Ruhestand verabschiedet. Herr Grünewald war insgesamt 46 Jahre für das kommunale Unternehmen tätig.

Mit einem Autokorso und einem roten Teppich begrüßte die Belegschaft den Leiter der Wohnungsverwaltung an seinem

letzten Arbeitstag zu einer kleinen Feststunde. Der Aufsichtsratsvorsitzende Theodor Rieke und Geschäftsführer Matthias Fischer würdigten das langjährige Engagement von Dirk Grünewald, der seit seiner Ausbildung im Unternehmen arbeitete, und kürten ihn zum „Helden der Wohnungswirtschaft“. „Sie haben in Ihrem langjährigen Wirken das Gesicht der UKBS weitgehend mitgestaltet und -bestimmt“, so der Aufsichtsratsvorsitzende

Theodor Rieke. Durch seine Tätigkeit als Betriebs-Obmann genoss Grünewald auch in der Belegschaft hohe Anerkennung und Beliebtheit. Als Überraschung wurde Dirk Grünewald im Rahmen der Feierlichkeit die Silberne Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen durch den Verbandsreferenten Oliver Niermann überreicht. ON



Foto: Olivier Le Moal - Stock.adobe.com



Termine 2019

Termine Verband

41. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften	Dienstag, 22. Oktober 2019	Bochum
Arbeitskreis „Recht“	Montag, 28. Oktober 2019	Köln
Aktuelles Mietrecht	Dienstag, 29. Oktober 2019	Ratingen
Arbeitskreis „Integration“	Mittwoch, 30. Oktober 2019	Bielefeld
Arbeitskreis „Neue Mobilität“	Mittwoch, 30. Oktober 2019	Essen
Europäischer Tisch	Montag/Dienstag, 4./5. November 2019	Bochum
VdW-Präsidium	Mittwoch, 6. November 2019	Düsseldorf
VdW-Beirat	Mittwoch, 6. November 2019	Düsseldorf
VdW-Finanzausschuss	Mittwoch, 6. November 2019	Düsseldorf
VdW-Verbandsrat	Mittwoch, 6. November 2019	Düsseldorf
VdW-Verbandsrat und Delegierte	Mittwoch, 6. November 2019	Düsseldorf
Arbeitskreis „PR und Marketing“	Donnerstag, 7. November 2019	Bochum
Treffpunkt Ehrenamt	Freitag/Samstag, 8./9. November 2019	Niederkassel
Arbeitskreis „Wohneigentumsverwaltung“	Mittwoch, 13. November 2019	Ennepetal
Arbeitskreis „Datenschutz“	Donnerstag, 14. November 2019	Köln
Treffpunkt Ehrenamt	Freitag/Samstag, 15./16. November 2019	Sprockhövel
Arbeitskreis „Berufliche Bildung und Personalentwicklung“	Dienstag, 19. November 2019	Essen

KÜNSTLERSOZIALVERSICHERUNG**Abgabesatz bleibt 2020 bei 4,2 Prozent (BMAS)**

Der Abgabesatz zur Künstlersozialversicherung wird auch im Jahr 2020 weiterhin 4,2 Prozent betragen. Zum Entwurf der Künstlersozialabgabe-Verordnung 2020 hat das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) die Ressort- und Verbändebeteiligung eingeleitet.

Hintergrund: Über die Künstlersozialversicherung werden derzeit rd. 190.000 selbstständige Künstler und Publizisten als Pflichtversicherte in den Schutz der gesetzlichen Kranken-, Pflege- und Rentenversicherung einbezogen. Die selbstständigen Künstler und Publizisten tragen, wie abhängig beschäftigte Arbeitnehmer, die Hälfte ihrer Sozialversicherungsbeiträge. Die andere Beitragshälfte wird durch einen Bundeszuschuss (20 Prozent) und durch die Künstlersozialabgabe der Unternehmen (30 Prozent), die künstlerische und publizistische Leistungen verwerten, finanziert. Die Künstlersozialabgabe wird als Umlage erhoben. Der Abgabesatz wird jährlich für das jeweils folgende Kalenderjahr festgelegt und beträgt derzeit 4,2 Prozent. Bemessungsgrundlage sind alle in einem Kalenderjahr an selbstständige Künstler und Publizisten gezahlten Entgelte.

Der unveränderte Abgabesatz zeigt die stabile Finanzierungsbasis der Künstlersozialversicherung infolge des Gesetzes zur Stabilisierung des Künstlersozialabgabebesatzes in der vergangenen Legislaturperiode. Seither hat sich wegen der deutlich intensivierten Prüf- und Beratungstätigkeit von Rentenversicherung und Künstlersozialkasse die Zahl der abgabepflichtigen Unternehmen stetig erhöht. Hierdurch hat sich die Bemessungsgrundlage für die Künstlersozialabgabe verbreitert, was auch für eine gerechtere Lastenverteilung zwischen den Unternehmen sorgt.

Der Entwurf der Künstlersozialabgabe-Verordnung 2020 sowie die Anlagen zur Berechnung des Künstlersozialabgabebesatzes 2020 sind auf der Homepage des BMAS veröffentlicht.

Es entsteht **keine** Abgabepflicht für Konsumenten künstlerischer und publizistischer Leistungen (Endverbraucher) im privaten Rahmen (z. B. Hochzeits- und Geburtstagsfeiern), künstlerische/publizistische Tätigkeit, die nur kurzzeitig bzw. einmalig und ohne Wiederholungsabsicht in Anspruch genommen wird oder nur im internen Bereich

(z. B. bei Betriebsveranstaltungen) stattfindet. Betriebe, bei denen die Auftragssumme im Kalenderjahr 450 Euro nicht übersteigt, sind von der Abgabepflicht befreit.

Unternehmen sind auch ohne Aufforderung der Künstlersozialkasse (KSK) zur Meldung verpflichtet.

Die Meldung aller abgabepflichtigen Entgelte hat bis spätestens 31. März des Folgejahres (auch „Nullmeldungen“) zu erfolgen. Die Meldung soll über einen speziellen Meldebogen erfolgen (abrufbar unter <http://www.kuenstlersozialkasse.de>).

Aufzuzeichnen sind alle an selbstständige Künstler und Publizisten gezahlten Entgelte sowie Namen und Anschriften der Künstler und Publizisten.

Aufzubewahren, zu dokumentieren und bei Bedarf vorzulegen sind die den Meldungen zugrunde liegenden Unterlagen (Verträge, Vereinbarungen etc.) sowie die Berechnungsgrundlagen der Zahlungen. Die Unterlagen sind für die Dauer von fünf Jahren aufzubewahren. JG

EINKOMMENSTEUER**Kaufpreisaufteilung für ein bebautes Grundstück**

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat seine Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung) und die dazugehörige Anleitung aktualisiert (Stand: Mai 2019).

Hintergrund: Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Absetzungen für Abnutzung von Gebäuden (§ 7 Abs. 4 bis 5a Einkommensteuergesetz (EStG)) ist es häufig erforderlich, einen Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude, das der Abnutzung unterliegt, sowie den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Gesamt-

kaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der sog. Restwertmethode, sondern nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen (vgl. Bundesfinanzhof (BFH), Urteil vom 10. Oktober 2000 – IX R 86/97, Bundessteuerblatt II 2001,183).

Die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern stellen eine Arbeitshilfe als xIs-Datei zur Verfügung, die es unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ermöglicht, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung



Foto: Gerold - stock.adobe.com

zu prüfen. Zusätzlich steht eine Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises zur Verfügung.

Die Arbeitshilfe sowie die Anleitung sind auf der Homepage des BMF veröffentlicht. JG

UMSATZSTEUER

Die Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) im Steuerrecht

§ 4 Nr. 13 Umsatzsteuergesetz (UStG) geht davon aus, dass die WEG das Gemeinschaftseigentum zur Verfügung stellt, instand hält und repariert. Sie erbringt daher Leistungen gegenüber den einzelnen Eigentümern und ist insoweit „Unternehmerin“ – also Steuersubjekt. Für die Unternehmereigenschaft der WEG gelten die allgemeinen Regeln des § 2 Abs. 1 UStG. Umgekehrt folgt daraus, dass Leistungen, die an die WEG erbracht werden, direkt an die Gemeinschaft erbracht werden. Dem entsprechend hat der leistende Unternehmer die Rechnung auch an die WEG zu richten.

Die zentralen Leistungen der WEG an die Eigentümer sind nach § 4 Nr. 13 UStG steuerbefreit. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass Wohnungseigentümer i. d. R. private Selbstnutzer sind, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind und daher nicht



mit Umsatzsteuer belastet werden sollen. Demnach soll im Einzelfall ein Vorsteuerabzug möglich gemacht werden. Daher kann die WEG auf die Steuerfreiheit verzichten (§ 9 Abs. 1 UStG). Zu beachten ist aber, dass eine WEG oft Kleinunternehmerin sein wird.

Ein Eigentümer, der einen Vorsteuerabzug aus Reparatur- oder Dienstleistungsrechnungen geltend machen will, braucht neben einem Beschluss der WEG zum Verzicht auf

die Option und ggf. auf die Kleinunternehmerregelung eine korrekte Rechnung der WEG; keinesfalls darf der Verwalter einfach die Eingangsrechnungen weiterleiten. Die Frage, ob ein Eigentümer einen Anspruch auf eine entsprechende Beschlussfassung hat, richtet sich nach WEG-Recht. Wenn diese Frage in der Teilungserklärung nicht geregelt ist, ist sie nach allgemeinen Gesichtspunkten zu beurteilen. Es reicht ein einfacher Mehrheitsbeschluss. JG

VERMIETUNGSGENOSSENSCHAFT

Ergebnisabführungsvertrag

Die körperschaftsteuerliche Organschaft ist in den §§ 14 bis 19 Körperschaftsteuergesetz (KStG) geregelt.

Eine Organschaft liegt vor, wenn eine juristische Person, insbesondere eine Kapitalgesellschaft, in einem tatsächlichen und rechtlichen Unterordnungsverhältnis zu einem anderen Unternehmen steht, sodass die juristische Person bei wirtschaftlicher Betrachtung als unselbstständig anzusehen ist.

Das Einkommen der Organgesellschaft wird dem Organträger zugerechnet. Die körperschaftsteuerliche Organschaft ist eine vorteilhafte Gestaltung zum Ausgleich von Verlusten und Gewinnen der Organgesellschaften und damit zur Reduzierung ertragsteuerlicher Belastungen im Organkreis.

Kern des Organschaftsverhältnisses ist die finanzielle Eingliederung der abhängigen Organgesellschaft in ein herrschendes Unternehmen. Diese liegt dann vor, wenn dem

Organträger die Mehrheit der Stimmrechte zusteht.

Für körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Zwecke bedarf es zudem nach § 14 KStG eines Ergebnisabführungsvertrages. Die Kapitalgesellschaft muss sich wirksam verpflichten, ihren gesamten Gewinn an den Organträger abzuführen. Des Weiteren ist für die steuerliche Anerkennung der Organschaft erforderlich, dass eine Verlustübernahme entsprechend den Vorschriften des § 302 Aktiengesetzes (AktG) ausdrücklich vereinbart ist.

Auch bei Vermietungsgenossenschaften ist grundsätzlich ein Ergebnisabführungsvertrag mit dem Tochterunternehmen möglich. Zur Einhaltung der Zehn-Prozent-Einnahmengrenze als Vermietungsgenossenschaft ist allerdings zwingend darauf zu achten, dass durch die jährliche Gewinnabführung und sonstige nicht begünstigte Einnahmen nicht zehn Prozent der Gesamteinnahmen

überschritten werden, vgl. dazu die Verfügung des Finanzministeriums Niedersachsen vom 27. Juni 2019 – S 2730-60 St 241:

„In Fällen, in denen zwischen einer nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG steuerbefreiten Wohnungsgenossenschaft als Organträgerin und einer anderen Gesellschaft (z. B. Service-GmbH) als Organgesellschaft eine Organschaft begründet wird, ist im Rahmen der Prüfung der 10-Prozent-Grenze des § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 2 KStG (Unschädlichkeitsgrenze) für die Beteiligung an der betreffenden Organgesellschaft die in der Steuerbilanz des Organträgers daraus als Ertrag erfasste Gewinnabführung aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags zugrunde zu legen. Eine Verlustübernahme aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags stellt in diesem Zusammenhang keine negativen Einnahmen dar. Das Einkommen der Organgesellschaft ist dem partiell steuerpflichtigen Teil des Organträgers zuzurechnen.“ JG

KÖRPERSCHAFTSTEUER/GEWERBESTEUER

Verdeckte Gewinnausschüttung bei Mietenstopp

In der Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ 7/2019 ist der Artikel „Verdeckte Gewinnausschüttung bei Mietenstopp“ von WP/StB Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in Berlin, erschienen.

Die aktuelle Mietensituation vor allem in den boomenden Ballungsräumen führt dazu, dass Kommunen als Anteilseigner kommunaler Wohnungsunternehmen mitunter mit Gesellschafterweisungen reagieren. So gilt es dann z. B., die Mieten entweder nur in bestimmten festgelegten Korridoren zu erhöhen oder es werden Höchstmieten festgesetzt. Bei all diesen Maßnahmen stellt sich die Frage, ob und wann diese steuerlich als verdeckte Gewinnausschüttung zu werten sind.

Kriterien einer verdeckten Gewinnausschüttung

Nach R 8.5 Abs. 1 Körperschaftsteuer-Richtlinien (KStR) versteht die Finanzverwaltung unter einer verdeckten Gewinnausschüttung i. S. d. § 8 Abs. 3 Satz 2 Körperschaftsteuergesetz (KStG)

- eine Vermögensminderung oder verhinderte Vermögensmehrung,
- die durch das Gesellschaftsverhältnis veranlasst ist,
- sich auf die Höhe des Unterschiedsbetrages i. S. d. § 4 Abs. 1 Satz 1 Einkommensteuergesetz (EStG) (Gewinn/Verlust bzw. Einkommen) auswirkt und
- nicht auf einem den gesellschaftsrechtlichen Vorschriften entsprechenden Gewinnverteilungsbeschluss beruht.

Gesellschaftsrechtliche Veranlassung?

Entscheidende Frage ist, ob die Mietpreisgestaltung des Wohnungsunternehmens durch das Gesellschaftsverhältnis veranlasst ist.

Dazu ist zu würdigen, ob eine entsprechende Weisung durch den Gesellschafter an die Geschäftsleitung ausgesprochen wurde oder ob die kommunale Woh-



nungsgesellschaft eine Selbstverpflichtung eingegangen ist.

Bei dem Tatbestandsmerkmal der gesellschaftsrechtlichen Veranlassung ist zu beurteilen, ob der Verursachungsgrund der Vermögensminderung oder verhinderten Vermögensmehrung bei objektiver Betrachtung aus den gesellschaftsrechtlichen Verhältnissen veranlasst ist. Nicht jede gesellschaftsrechtliche Veranlassung wird automatisch zu einer verdeckten Gewinnausschüttung.

Nach dem GdW-Mustergesellschaftsvertrag für Wohnungsunternehmen ist Zweck des Unternehmens „die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen“. Es wird nicht in erster Linie auf die Gewinnerzielung abgestellt.

Auch die landesrechtlichen Vorgaben zur Zulässigkeit der Beteiligung von Gebietskörperschaften an privatrechtlichen Unternehmen sind bedeutsam. Die jeweiligen Gemeindeordnungen der Länder fordern,

dass ein öffentlicher Zweck sichergestellt ist. Im Rahmen dieser öffentlichen Zweckbestimmung ist sicherzustellen, dass eine Beteiligung nicht vorrangig aufgrund einer Gewinnerzielungsabsicht erfolgt.

Fazit der Autorin

Im Fall einer Miethöhebeschränkung bei einem kommunalen Wohnungsunternehmen aufgrund einer Weisung des Gesellschafters – oder ähnlich gelagerter Fallgestaltung – könnte auf den ersten Blick das Vorliegen einer verdeckten Gewinnausschüttung vermutet werden. Allerdings kommt es letztlich darauf an, ob das Merkmal der Veranlassung durch das Gesellschaftsverhältnis tatsächlich zu bejahen ist oder ob nicht Beschränkungen des Gesellschaftszwecks maßgeblich sein können. Insoweit kommt es im Einzelfall auf den konkreten satzungsmäßigen Unternehmenszweck und landesrechtliche Vorgaben an und darauf, ob eine am Kostendeckungsprinzip orientierte Miete – verbunden mit einer maßvollen Verzinsung des Eigenkapitals – einer solchen Wertung entgegensteht. JG

NEUES AUS BERLIN

Herbstveranstaltung des Deutschen Mietgerichtstags

Am 13. September 2019 fand in Berlin die Herbstveranstaltung des Mietgerichtstags statt. Neben einem Fortbildungsseminar zu den aktuellen Entwicklungen des Berliner und Karlsruher Mietrechts wurde insbesondere das neue Mietrecht thematisiert.

In dem Fortbildungsseminar stellte Elmar Streyl, Vorsitzender Richter einer Mietrechtskammer beim Landgericht Krefeld und Mitautor im mietrechtlichen Großkommentar „Schmidt-Futterer“, zunächst aktuelle mietrechtliche Urteile vor.

Besprochen wurden u. a.:

- Auskunftsanspruch des Mieters im Rahmen der Mietpreisbremse, Mieter kann Belege verlangen (Landgericht (LG) Berlin, Urteil vom 26. Juni 2019, Az.: 65 S 65/19)
- Kautionsrückzahlung, Fälligkeit der Kaution auch bei bestrittener Forderung (Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 24. Juli 2019, Az.: VIII ZR 141/17)
- Sozialklausel, Härtefall muss im Einzelfall festgestellt werden (BGH, Urteil vom 22. Mai 2019, Az.: VIII ZR 180/18)
- Mieterhöhung und Mietminderung bei Flächenabweichung, Bezugsgröße bei Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Minderung spielt bei unbehebaren Mängeln wie Wohnflächenabweichung keine Rolle (BGH, Urteil vom 17. April 2019, Az.: VIII ZR 33/18)

- Zurückbehaltungsrecht und Verzug, Prozessuale Voraussetzungen (BGH, Urteil vom 10. April 2019, Az.: VIII ZR 12/18; BGH, Urteil vom 10. April 2019, Az.: VIII ZR 39/18)
- Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels (BGH, Urteil vom 13. Februar 2019, Az.: VIII ZR 245/17)
- Belegeinsicht im digitalen Büro (LG Berlin, Urteil vom 30. Oktober 2018, Az.: 63 S 192/17)
- Schriftform und Kündigungsverzicht (LG Berlin, Beschluss vom 28. März 2019, Az.: 67 S 22/19)

Im Anschluss hielt Prof. Dr. Florian Jacoby von der Universität Bielefeld einen Vortrag zu den zivilrechtlichen Aspekten der Mietpreisbremse. Hierbei erläuterte er zunächst die aktuellen Voraussetzungen der Rückforderung einer unzulässigen (zu hohen) Miete, die insbesondere der Rügeobliegenheit des Mieters unterliegt.

Zu Diskussionen führte die Frage, ob und wann in diesem Zusammenhang eine Pflichtverletzung des Vermieters gegeben ist, die einen Schadensersatz des Mieters begründen könnte.

Teilweise wird hier die Ansicht vertreten, dass bereits die Tatsache, dass der Vermieter eine zu hohe Miete mit dem Mieter vereinbart, eine Pflichtverletzung darstellen würde. Prof. Dr. Jacoby lehnte diese Ansicht ab, da seiner Ansicht nach erst eine Pflichtverletzung entstehen würde, wenn der Mieter rügt.

Einer anderen Ansicht nach liege eine Pflichtverletzung in der Nichterteilung der dem Mieter geschuldeten Auskunft gemäß § 556g Abs. 3 BGB vor. Dies bejahte Prof. Dr. Jacoby zwar, gab aber zu bedenken, dass das Unterlassen der Rüge durch den Mieter in der Regel nicht auf dieser Pflichtverletzung beruhen werde.

Nach Ansicht von Prof. Dr. Jacoby sei eine Pflichtverletzung jedoch gegeben, wenn der Mieter durch eine fehlerhafte Auskunft von der Rüge abgehalten werde.

Die vorstehende Diskussion führte zu keinem eindeutigen Ergebnis, zeigte aber insbesondere in der anschließenden Fragerunde wiederum die Vielzahl der Unsicherheiten durch die neuen Regelungen auf. In diesem Zusammenhang wurde auch auf das im Koalitionsausschuss beschlossene Wohn- und Mietenpaket eingegangen, aus dem entsprechende Gesetzentwürfe von den verantwortlichen Ministerien erarbeitet und „zeitnah“ vorgelegt werden sollen. Bislang gilt, dass zu viel gezahlte Miete ab dem Zeitpunkt der Rüge zurückgezahlt werden muss. Bei dem nunmehr beschlossenen Zeitraum von 2,5 Jahren handelt es sich um einen Kompromiss zwischen den Regierungsparteien. So wurde auch über eine unbegrenzte Rückzahlungspflicht ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses diskutiert. Es bleibt abzuwarten, ob die Neuregelungen zu mehr Klarheit führen werden.

Abschließend referierte Rechtsanwalt Dr. Tobias Mahlstedt aus Berlin über die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang ist der Umfang bzw. die Detailtiefe der Ankündigung zu bevorstehenden Maßnahmen höchst umstritten. Diese Problematik wurde nunmehr insbesondere hinsichtlich der Modernisierungsankündigungen in 2018, vor der gesetzlichen Änderung, relevant, wenn die Maßnahmen erst mit großem zeitlichem Abstand durchgeführt werden sollen. Zur Klärung dieser Frage soll eine Musterfeststellungsklage vor dem Oberlandesgericht (OLG) München, Az.: MK 1/19 beitragen. *CM*

■ Der nächste Mietgerichtstag findet am 20. und 21. März 2020 in Dortmund statt.



MIETRECHT

Kappungsgrenze: Berechnung nach geminderter Miete?

Unter anderem die nordrhein-westfälische und rheinland-pfälzische Landesregierungen nutzen die Möglichkeit nach § 558 Abs. 3 Satz 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), die Kappungsgrenze bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete von 20 Prozent in drei Jahren auf 15 Prozent in drei Jahren zu begrenzen. Beide Länder haben mit der sog. Kappungsgrenzenverordnung von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und Gebiete festgesetzt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist; die Kappungsgrenze damit 15 statt 20 Prozent beträgt. Ist die Miete gemindert, stellt sich die Frage, ob bei der Berechnung der Kappungsgrenze auf die ursprünglich vereinbarte oder aber die geminderte Miete abzustellen ist. In einer jüngeren Entscheidung stellte der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 17. April 2019, Az. VIII ZR 33/18) hierzu fest, dass im Verfahren der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die zugrunde zu legende Ausgangsmiete die vereinbarte Miete sei. Dies gelte auch dann, wenn die Miete gemindert sei, auch bei nicht behebbaren Mängeln.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Beklagte ist seit Januar 2007 Mieter einer Wohnung der Klägerin. Die Wohnfläche ist im Mietvertrag mit „ca.

94,48 m²“ angegeben. Mit Schreiben vom 30. Januar 2012 beehrte die Klägerin die Zustimmung des Beklagten zu einer Erhöhung der Miete um 20 Prozent ab dem 1. April 2012, wobei er bei der Berechnung die im Mietvertrag vereinbarte Miete zugrunde legte. Dem widersprach der Mieter teilweise. Seiner Ansicht nach ist die Wohnung um 12,46 Prozent kleiner als im Mietvertrag angegeben. Entsprechend sei bei Berechnung der Kappungsgrenze seiner Ansicht nach nicht die im Mietvertrag vereinbarte Miete zugrunde zu legen, sondern die im Vergleich zur Angabe im Mietvertrag um 12,46 Prozent reduzierte Miete. Das Gericht hat ein Sachverständigengutachten über die Wohnfläche eingeholt, das auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung eine Fläche von 84,01 Quadratmeter ermittelte.

Das Gericht stellte fest, dass dem Vermieter gegen den Mieter ein Anspruch auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB zustehe und dabei auf die im Mietvertrag ursprünglich vereinbarte Miete abzustellen sei. Auf eine nach § 536 Abs. 1 BGB infolge erheblicher Wohnflächenabweichung geminderte Miete sei nicht abzustellen. Der Schutz der Kappungsgrenzenverordnung vor einem zu raschen Anstieg der Zahlungspflichten des Mieters orientiere sich an der Miete, zu deren Begleichung sich der Mieter vertraglich verpflichtet habe. Diese anfängliche oder während des laufenden

Mietverhältnisses vereinbarte Miete hat der Mieter durch eigene Entscheidung übernommen und für sich als wirtschaftlich tragfähig angesehen. Hieran bemesse sich sein Schutz vor einer finanziellen Überforderung im Rahmen der jeweiligen Mietsteigerung. Ohnehin werde die Wohnflächenabweichung bei der weiteren Grenze der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt. Denn dabei ist die Größe der Wohnung nach der tatsächlichen und nicht nach der vertraglich vereinbarten Wohnfläche zu berechnen. Somit werde an dieser Stelle den schutzwürdigen Belangen des Mieters hinreichend Rechnung getragen und im Ergebnis vermieden, dass er eine im Verhältnis zur Wohnfläche überhöhte Miete zahlt.

Ergänzend erläutert der BGH, wie die „Wohnfläche“ frei finanziert Wohnungen zu berechnen ist. Wie bereits in vergangenen Entscheidungen stellt er fest, dass der Begriff der „Wohnfläche“ im Wohnraummietrecht auch bei frei finanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der für den preisgebundenen Wohnraum im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses geltenden Bestimmungen auszulegen sei. Eine hiervon abweichende Berechnung erfolge u. a. dann, wenn ein anderer Berechnungsmodus örtlich üblich ist. Eine solche maßgebende Verkehrssitte setze voraus, dass abweichend von den sonst anwendbaren Bestimmungen ein anderes Regelwerk, mithin die II. Berechnungsverordnung, die DIN 283 oder die DIN 277 insgesamt angewendet werde.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass bei der Berechnung der Kappungsgrenze die vertraglich vereinbarte Miete Ausgangspunkt für die Mieterhöhung („Ausgangsmiete“) ist. Mietminderungen bleiben bei der für die Berechnung der Kappungsgrenze maßgebenden Ausgangsmiete unberücksichtigt. Bei späteren Änderungen nach § 557 BGB (Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz) oder § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) ist die zuletzt vereinbarte Miete maßgeblich. Bei der Berechnung der Mieterhöhung nach § 558 BGB ist jedoch auf die tatsächliche Wohnungsgröße und nicht auf die vereinbarte abzustellen.

ES



Foto: vegefox.com – stock.adobe.com

GENOSSENSCHAFTSRECHT

Zuständigkeit für die Kündigung eines Vorstandsanstellungsvertrages



Foto: Blackoska – stock.adobe.com

Nachdem im genossenschaftsrechtlichen Schrifttum bisher umstritten war, ob die gesetzliche Zuständigkeit für eine außerordentliche Kündigung des Dienstvertrages eines Vorstandsmitgliedes beim Aufsichtsrat oder bei der Mitglieder-/Vertreterversammlung liegt, hat der Bundesgerichtshof (BGH) diese Frage nunmehr für die Praxis entschieden (BGH, Urteil vom 2. Juli 2019 – II ZR 155/18).

Für die ordentliche Kündigung ist gesetzlich zwingend der Aufsichtsrat zuständig. Dagegen verbleibt es nach der Ansicht des BGH in Bezug auf die außerordentliche Kündigung des Anstellungsvertrages bei der gesetzlichen Zuständigkeit der Mitglieder-/Vertreterversammlung.

Im vorliegenden Fall berief die beklagte Genossenschaft eine außerordentliche Vertreterversammlung ein, um den klagenden Vorstand abzurufen und dessen Dienstvertrag fristlos zu kündigen. Als wichtiger Grund für die Abberufung und fristlose Kündigung des Dienstverhältnisses wurden u. a. die Abrechnungen dienstlich nicht veranlasster Spesen in Höhe von mehreren Tausend Euro angeführt.

Das Vorstandsmitglied hielt die Kündigung des Dienstvertrages für unwirksam und begründet dies auch mit einer angeblich fehlenden Zuständigkeit der Vertreterversammlung für die fristlose Kündigung des Dienstvertrages. Dieser Ansicht ist der BGH entgegengetreten. Die Vertreterversammlung ist nach Auffassung des BGH mangels anderslautender Satzungsregelung für die fristlose Kündigung des Dienstvertrages zuständig.

Auch nach dieser Entscheidung ist es jedoch weiterhin per Satzungsregelung möglich, sowohl die Zuständigkeit für die Abberufung der Vorstandsmitglieder als auch für die außerordentliche Kündigung der entsprechenden Anstellungsverträge auf den Aufsichtsrat zu übertragen.

Die GdW-Mustersatzung legt gemäß § 35 Abs. 1 die Zuständigkeit der Mitgliederversammlung für die Abberufung und die außerordentliche Kündigung der entsprechenden Anstellungsverträge fest. Eine Übertragung der Kompetenz auf den Aufsichtsrat findet mithin in der Mustersatzung nicht statt, sodass diese nicht von der durch das Urteil höchstrichterlich festgestellten gesetzlichen

Zuständigkeit für die außerordentliche Kündigung abweicht.

Vom Anstellungsverhältnis mit dem Vorstand zu unterscheiden ist dessen organische Stellung. Diesbezüglich sieht die Mustersatzung gemäß § 21 Abs. 5 Satz 1 vor, dass der Aufsichtsrat Mitglieder des Vorstandes bis zur Entscheidung durch die Mitgliederversammlung (nur) vorläufig ihres Amtes entheben kann. Die Mitgliederversammlung ist sodann unverzüglich einzuberufen, um über einen Widerruf der Bestellung des Vorstandes Beschluss zu fassen. Die Zuständigkeit liegt demnach gemäß der Mustersatzung bei der Mitglieder-/Vertreterversammlung. Eine Übertragung der Zuständigkeit auf den Aufsichtsrat durch eine entsprechende Satzungsregelung ist allerdings möglich.

Zu beachten ist, dass viele Satzungen (auch die GdW-Mustersatzung) qualifizierte Mehrheiten für den Widerruf der Bestellung und die fristlose Kündigung von Vorstandsmitgliedern festlegen.

ST

ENERGIESPRONG-INITIATIVE IN DEUTSCHLAND**Neue Sanierungslösungen: klimaneutral zu erschwinglichen Kosten**

Das neuartige, aus den Niederlanden stammende Sanierungskonzept „Energiesprong“ setzt auf Digitalisierung, standardisierte Prozesse und vorgefertigte Bauelemente, um einen klimaneutralen Energiestandard zu erschwinglichen Kosten zu realisieren. Ziel ist eine architektonisch hochwertige energetische Sanierung, die dank eines innovativen Finanzierungskonzepts warmmietenneutral umsetzbar ist. In Deutschland wird dieser Sanierungsansatz von der Deutschen Energieagentur GmbH (dena) mit Unterstützung des GdW in die Breite getragen und gefördert durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi).

Die Wohnungswirtschaft ist seit vielen Jahren auf der Suche nach kostengünstigen Lösungen für die energetische Sanierung. Aber: Bis heute hat sich fast nichts am kleinteiligen und handwerklichen Sanierungsverfahren weiterentwickelt, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Kosten, verbunden mit notwendigen Mieterhöhungen nach der Sanierung.

Um den Gebäudebestand mit Zielrichtung 2050 klimaneutral zu entwickeln, müssen Sanieren und bezahlbares Wohnen in Einklang gebracht werden. Dafür braucht die Branche neue Sanierungsprozesse und innovative, in der Breite umsetzbare Konzepte, kombiniert mit stärkenden Impulsen aus der Politik.

Ein wichtiger Baustein kann die serielle Sanierung mit vorgefertigten, digital vermessenen Elementen nach dem Energiesprong-Prinzip werden. Die Marktentwicklung in Deutschland wird von der dena koordiniert, in enger Zusammenarbeit mit der Wohnungs- und Bauwirtschaft, gefördert durch das BMWi. Gemeinsam mit der dena ruft der GdW die Wohnungswirtschaft Deutschland auf, sich der Energiesprong-Initiative in Deutschland anzuschließen.

Das ursprünglich aus den Niederlanden stammende und dort bereits tausendfach umgesetzte Energiesprong-Prinzip hat auch in Deutschland ein großes Potenzial. Durch Digitalisierung, standardisierte Prozesse und vorgefertigte Bauelemente könnte sich

ein zukunftssicherer Nullenergiestandard zu vertretbaren Kosten realisieren lassen.

Der Fokus der Marktentwicklung liegt derzeit auf Lösungen für Mehrfamilienhäuser der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre mit drei bis vier Etagen, einfacher Hülle und einem hohen Energieverbrauch von mehr als 130 kWh pro Quadratmeter und Jahr. Schätzungsweise 500.000 dieser Gebäude gibt es in Deutschland. Derzeit stehen u. a. in Hameln, Köln und Hannover die ersten Prototypen in den Startlöchern, die zeigen, wie es gehen könnte. *GdW/LM*

■ **Interessierte Wohnungsunternehmen können sich an das Energiesprong Deutschland-Team wenden (info@energiesprong.de). Gerne stellt das Energiesprong-Team das Sanierungsprinzip im Detail vor und unterstützt bei der Auswahl passender Gebäude.**

Weiterführende Informationen auf der Website des GdW <https://share.vdw-rw.de/9> und auf der Website der dena <https://share.vdw-rw.de/8>

NEUE MOBILITÄT**Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur startet vierten Förderaufruf Ladeinfrastruktur**

Mit dem vierten Aufruf im Bundesprogramm Ladeinfrastruktur fördert das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) die Errichtung von bis zu 5.000 Normal- und 5.000 Schnellladepunkten. Dafür stehen rund 100 Millionen Euro bereit. Ab sofort können erneut Förderanträge für

E-Ladestationen über das Portal easy-Online gestellt werden. Der Aufruf endet am 30. Oktober 2019. Voraussetzung für die Förderung ist unter anderem, dass die Ladesäulen öffentlich zugänglich sind und mit Strom aus erneuerbaren Energien betrieben werden.

Normalladepunkte werden mit einem prozentualen Anteil von maximal 40 Prozent bis höchstens 2.500 Euro gefördert. Schnella-

depunkte werden an Standorten mit hohem Potenzial/Bedarf mit einem prozentualen Anteil von maximal 50 Prozent bis höchstens 12.000 Euro (ab 50 bis <100 kW) bzw. höchstens 30.000 Euro (ab 100 kW) gefördert, sonst mit maximal 30 Prozent und geringeren Höchstsätzen.

Die Karte für die regionale Verteilung für Schnell- und Normalladepunkte gibt Informationen zur Anzahl förderfähiger Ladepunkte in den Regionen sowie die maximale Förderquote bei Schnellladepunkten.

Darüber hinaus werden der Netzanschluss an das Nieder- bzw. Mittelspannungsnetz sowie Modernisierungsmaßnahmen bestehender Ladeinfrastruktur gefördert.



Bisher wurden Anträge für insgesamt rund 16.000 Ladepunkte, davon etwa 13.300 Normalladepunkte und rund 2.350 Schnellladepunkte, bewilligt. Das entspricht einem Fördervolumen von mehr als 78 Millionen Euro. Damit wurde die Zahl der vorhandenen Ladepunkte mehr als verdoppelt. In den nächsten Wochen sollen die Anträge aus dem dritten Förderaufruf von Ende 2018/Anfang 2019 bewilligt werden. Im Rahmen dieses dritten Förderaufrufs wurden 5.153

Normal- und 5.301 Schnellladepunkte beantragt.

Ziel des Bundesprogramms Ladeinfrastruktur ist der Aufbau einer flächendeckenden Ladeinfrastruktur mit bundesweit 15.000 Ladesäulen. Dafür stellt das BMVI bis 2020 insgesamt 300 Millionen Euro bereit. Private Investoren, Städte und Gemeinden können Förderanträge stellen. Die Förderung umfasst bis zu 50 Prozent der förderfähigen Kos-

ten und neben der Errichtung der Ladesäule auch den Netzanschluss und die Montage.

EnergieAgentur.NRW

- Weiterführende Informationen unter Bundesanstalt für Verwaltungsdienstleistungen: www.bav.bund.de oder Direktzugriff unter <https://share.vdw-rw.de/7> sowie auf der Website der EnergieAgentur.NRW.

KLIMADISKURS.NRW E.V.

Bezahlbarer und klimagerechter Wohnraum

Mit dem Abkommen von Paris und den darin vereinbarten ehrgeizigen Zielen zum Klimaschutz wird deutlich, dass Klimapolitik eine integrierende „Gesellschaftspolitik“ erfordert. Im Rahmen des vom Umweltbundesamt geförderten Projekts „Neue Allianzen für Nachhaltigkeitspolitik“ haben das Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) und Forschungspartner bestehende und potenzielle Handlungsfelder für Kooperation zwischen Umweltverbänden, Gewerkschaften sowie Sozial- und Wohlfahrtsverbänden analysiert. Auch die Wohnungswirtschaft ist in dem Zusammenhang ein wichtiger Partner.

Um diese Erkenntnisse in die Praxis zu überführen, fand am 26. August 2019 in den Räumen des KlimaDiskurs.NRW ein Workshop statt, um mit Sozial- und Wohlfahrtsverbänden ins Gespräch zu kommen und zum drängenden Thema der Wohnraumversorgung und der energetischen Gebäudesanierung in Nordrhein-Westfalen zu diskutieren, weshalb auch die Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz an der Veranstaltung federführend beteiligt war. Zielsetzung war es, sich zu den Potenzialen und Herausforderungen im Spannungsverhältnis von bezahlbarer



und klimagerechter Wohnraumversorgung auszutauschen.

Auch der VdW Rheinland Westfalen war durch Dr. Svenja Haferkamp, Referentin für Stadtplanung, Stadt- und Quartiersentwicklung und Genossenschaftswesen, an der Diskussion beteiligt. Reinhard Theis, Wohnbau Gießen GmbH, und Wolfgang Bauer-Schneider, Neue Wohnraumhilfe gGmbH, präsentierten darüber hinaus konkrete wohnungswirtschaftliche Praxisbeispiele, die veranschaulichten, wie der Zielkonflikt zwischen energetischem, bezahlbarem und damit zugleich sozialem Wohnungsbau gelingen kann.

Dabei ist deutlich geworden, dass es großen Bedarf an einem fachübergreifenden Austausch gibt und dass die drängenden Fragen nach bezahlbarem Wohnraum und energetischer Gebäudesanierung nur gemeinschaftlich unter Einbeziehung aller zivilgesellschaftlichen, politischer und kommunaler Akteure beantwortet werden können. Dies sahen die Teilnehmer daher zum Anlass, das gemeinsame Gespräch auch in Zukunft zu suchen, um gemeinsam an Lösungen im klimagerechten und zugleich sozialgerechten Wohnungsbau zu suchen.

SH/KlimaDiskurs.NRW

KLIMA
DISKURS
NRW



TRENDS GREIFEN UND ERLEBEN

IFA 2019: Künstliche Intelligenz, 5G-Netzausbau und Sprachsteuerung auf dem Vormarsch

Die IFA 2019 faszinierte nicht nur den Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 mit Spitzen-Innovationen wie Sprachsteuerung, Künstlicher Intelligenz und ultraschneller 5G-Technologie. Die weltweit führende Messe für Unterhaltungselektronik und Haushaltsgeräte lockte insgesamt 245.000 Messebesucher an, die sich bei rund 2000 Ausstellern über die Trends informierten.

Der VdW-Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 besuchte gemeinsam mit dem GdW-Fachausschuss am 10. September 2019 die IFA in Berlin. Mit einer wahren Innovationsflut an smarten Neuheiten präsentierten die führenden Marken ihre aktuellsten Technik-Highlights. Drei große Technologietrends dominierten die IFA quer durch alle Produktkategorien in den Bereichen Unterhaltungselektronik und Haushaltsgeräte: Sprachsteuerung, Künstliche Intelligenz (KI) sowie Vernetzung, insbesondere angesichts des anstehenden raschen Ausbaus von 5G-Mobilfunknetzen mit hoher Geschwindigkeit und Bandbreite.

Der GdW hatte einen geführten Messerundgang für die Mitglieder der Arbeitskreise organisiert. Der erste Stopp führte zu Busch-Jaeger Elektro. Das Unternehmen ist Marktführer für Elektroinstallationstechnik. Auf dem Stand konnte der Arbeitskreis sich über komplette Elektroinstallationsprogramme mit Schaltern, Steckdosen, Sondersteckvorrichtungen, Dimmern und Bewegungsmeldern über Türkommunikations-Systeme bis hin zu elektronischen Produkten für die Gebäudeautomation in Smart Home und Smart Building informieren.

Anschließend stand der Messebesuch bei der Telekom auf dem Programm. Ein außer-



Die Telekom investiert in den 5G-Netzausbau. Erste Regionen der Metropolen sind mit 5G versorgt



Am Stand von Busch-Jaeger Elektro informierte sich die Gruppe über innovative Smart-Home-Lösungen

gewöhnliches Standkonzept mit smarten Erlebnis-Hubs überzeugte die Besucher und ließen sie Digitalisierung, Vernetzung und Virtualität auf vielfältige Weise erfahren. So präsentierte die Telekom in diesem Jahr den neuen Mobilfunkstandard 5G, einen revolutionär nachhaltigen Handykreislauf sowie den neuen Smart Speaker „HALLO MAGENTA“. Im Fachgespräch diskutierte der Arbeitskreis neue Geschäfts- und Kooperationsmodelle mit der Wohnungswirtschaft mit dem Ziel, den Glasfaserausbau voranzubringen und die Megatrends für die Wohnungswirtschaft gemeinsam zu gestalten.

Im Mittelpunkt von IFA NEXT, der Innovationsplattform der IFA, präsentierten Start-ups, Tech-Unternehmen und Forschungseinrichtungen zusammen ihre neuen Lösungen und Ansätze rund um die Digitalisierung. Erstmals wurde der IFA-Rundgang in Kooperation mit dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. mit einer einstündigen Kurz-Infoveranstaltung „Digitale Kernprozesse in der Wohnungswirtschaft“ auf dem Stand des VDE/ZVEH/ZVEI in der Next Generation Halle verbunden. Jörg Lorenz, Vorstandsvorsitzender green with IT, präsentierte unter anderem das Kooperationsprojekt des Berliner Netzwerks green



Jörg Lorenz, green with IT, begrüßte die Teilnehmer in der Next Generation Halle

with IT unter Federführung der Potsdamer Genossenschaft Frequenz. Beteiligt waren die Berliner Genossenschaft ABG Paradies und die GWG Lübben sowie ein Gewerbeprojekt (Campus Berlin-Buch). Das Hauptziel dieser Zusammenarbeit aus insgesamt vier verschiedenen Pilotprojekt-Partnern ist die Steigerung der Energieeffizienz über geringinvestive Maßnahmen auf Grundlage des vom BBU initiierten „Allianz für Anlageneffizienz (ALFA)“-Prozesses. Mit dem Dreijahresprojekt konnten kalte und warme Betriebskosten, Heizenergieverbrauch und CO₂-Emissionen gesenkt werden. LM

■ Die nächste IFA findet vom 4.–9. September 2020 in Berlin statt.

TRENDWENDE IN DER FORTBEWEGUNG?

Neues Wohnen und Mobilität

Zwei polarisierende und kontrovers diskutierte Themen, die in Kombination miteinander noch einmal eine eigene Dimension bilden, sind Untersuchungsgegenstand in Julia Jarass' 2018 veröffentlichtem Buch „Neues Wohnen und Mobilität. Präferenzen und Verkehrsmittelnutzung in einem innerstädtischen Neubaugebiet“. Auf 167 Seiten nähert sich die Autorin den Antworten zu drängenden Fragen unserer Zeit durch umfangreiche Auswertungen von individuellen Bewohnerbefragungen in Berliner Neubaugebieten und durch die Frage, „inwiefern die räumlichen Merkmale eines zentral gelegenen Wohnstandorts per se zu einem umweltfreundlichen Mobilitätsverhalten beitragen, oder ob individuelle Präferenzen in Bezug auf die Entscheidung für einen Wohnstandort von (größerer) Bedeutung für das Mobilitätsverhalten sind.“

Grundlage ihrer Auswertung ist eine Identifizierung und Unterteilung in verschiedene

Bewohnergruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Anforderungen an die eigenen vier Wände. Die Ergebnisse der weitergehenden Charakterisierung jener Gruppen lassen den Schluss zu, dass in innerstädtischen Neubaugebieten unter Paar- und Singlehaushalten das Fahrrad eine besondere Stellung als Verkehrsmittel genießt, während es in Familienhaushalten bezüglich des PKWs erhebliche Unterschiede zwischen Besitz und tatsächlicher Nutzung gibt.

Besteht also Verbesserungsbedarf?

Geht es nach Jarass, so könnten eine individuelle Mobilitätsberatung, verbesserte Angebote des ÖPNV sowie Carsharing-Angebote, auch seitens der Wohnungswirtschaft mit innovativen Quartiersmobilitätskonzepten, neue Impulse setzen. Eine Abkehr von dem Modell des eigenen Autos, das in innerstädtischen Bereichen ohnehin weniger und für kürzere Distanzen gebraucht wird als im ländlichen Raum, würde nicht nur neue Nutzungsmöglichkeiten für verringerte Park-



Foto: SpringerVS

flächen schaffen, sondern auch einen Beitrag zur Klimaverbesserung leisten. AT

- Jarass, Julia. Neues Wohnen und Mobilität. Präferenzen und Verkehrsmittelnutzung in einem innerstädtischen Neubaugebiet, 1. Auflage 2018, Verlag: SpringerVS, Taschenbuch, 167 Seiten, ISBN 978-3-658-20717-5, 39,99 €

SEMINARE IM OKTOBER UND NOVEMBER 2019

21.10.2019	Hannover	Verkehrssicherungspflichten in der Immobilienwirtschaft	Gotthard Grieseler	3
21.10.2019	Frankfurt	Mietrecht aktuell	Detlef Wendt	2
21.10.2019	Hamburg	Betriebswirtschaftliche Grundlagen für Techniker in der Wohnungswirtschaft	Kerstin Bonk	4
21.10. - 22.10.2019	Schwerin	Sicherheitstraining für Hausmeister/innen	Sven Schramke	4
22.10.2019	Frankfurt	Instandhaltungsmanagement im Facility Management	Norman Kaul	2
23.10.2019	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung – Modul 3	Norbert Schmidt, Mark Oliver Könemund	3
23.10.2019	Bochum	Technik lernen – Technisches Wissen für Auszubildende	Dr. Armin Hartmann, Chris- tian Pennekamp, Johannes Philipps, Tobias Thiele, Prof. Dr. Birgit Wilkes	2
23.10.2019	Köln	Schimmel- und Feuchteschäden – Ursachen, Vorbeugung, Beseitigung	Thomas Jansen	2
23.10.2019	Bochum	Immobilienbewertung für Immobilienmakler	Stefanie Sarwasch	2
24.10.2019	Hamburg	Die erfolgreiche Mieterzeitschrift	Dr. Cathrin Christoph	4
24.10.2019	Hamburg	Praktische Grundlagen des Architektenrechts	Frank Zillmer	4
24.10.2019	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung – Modul 4	Heiko Günther, Mark Oliver Könemund	3
24.10.2019	Bochum	Baurecht aktuell	Dr. Karsten Prote	2
24.10.2019	Bochum	Erfolgreiche Kommunikation im direkten Mieterkontakt	Achim Dohmeier	2

SEMINARE IM OKTOBER UND NOVEMBER 2019

24.10. – 25.10.2019	Hamburg	Seminarreihe Bilanzsicherheit – Modul 4	Lothar Klein, Frank Nolte, Hagen Hilde-brandt	4
28.10.2019	Schwerin	Souveräner Umgang mit Auseinandersetzungen und Aggressionen	Sven Schramke	4
29.10.2019	Hannover	Datenschutz – was bei „DSGVO“ und „BDSG neu“ zu beachten ist	Rainer Maaß	3
29.10.2019	Bochum	Genossenschaft lernen – Für Auszubildende, Nachwuchskräfte und Quereinsteiger in Wohnungsgenossenschaften	Thorsten Kleinebeker, Dr. Walter Krupp, Dr. David Wilde	2
29.10.2019	Ratingen	Aktuelles Mietrecht	Cindy Merz, Eva Stelzner	1
30.10.2019	Hannover	Richtiges Mahnen, Klagen und Vollstrecken	Beate Heilmann	3
30.10.2019	Schwerin	Versicherungen in der Wohnungswirtschaft	Katharina Meybohm, Carlo Greifenberg	4
04.11. – 05.11.2019	Hannover	Digitalisierungsstrategie in der Wohnungswirtschaft	Prof. Dr. Nicole Jekel, Joachim Blätz	3
04.11. – 05.11.2019	Hamburg	Bautechnische Grundlagen für Auszubildende und Berufseinsteiger	Dieter Uhlig	4
05.11.2019	Schwerin	Sozialkompetenz für technische und kaufmännische Bestandsbetreuer	Manfred Neuhöfer	4
05.11.2019	Stralsund	Jahresabschluss und Lagebericht 2019	Mitarbeiter aus dem Prüfungsdienst	4
05.11.2019	Bochum	Wohnungsabnahme und -übergabe Rechtssicherheit auch bei bösen Überraschungen	Detlef Wendt	2
06.11.2019	Rostock	Jahresabschluss und Lagebericht 2019	Mitarbeiter aus dem Prüfungsdienst	4
06.11.2019	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung – Modul 5	Heiko Günther, Heinrich Kleine Arndt	3
06.11.2019	Bochum	Bilanzpolitik in HGB-Jahresabschlüssen – Gestaltungsspielräume aktiv nutzen	Frank Wetzel	2
06.11.2019	Bochum	Mietinteressenten ablehnen – Rechtssicher, klar & höflich	Christian Thomas	2
07.11.2019	Hamburg	Workshop Mietermanagement	Natascha Gawlitza-Zorn	4
07.11.2019	Rostock	Steuern in der Wohnungswirtschaft	Bernd Eysert, Michaela Kuhn, Viktor Sausmetat, Ulrich F. Neumann	4
07.11.2019	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung – Modul 6	Jörg Cammann	3
07.11.2019	Bochum	Englisch für Vermieter mit Hand und Fuß – Für Fortgeschrittene	Sabine Denker	2
07.11.2019	Bochum	Rechnungswesen in der WEG-Verwaltung	Dieter Bachmann	2
11.11.2019	Hannover	Einführung in die Begründung und Verwaltung von Eigentumswohnungen	Heike David	3
11.11.2019	Hamburg	Jahresabschluss und Lagebericht 2019	Mitarbeiter aus dem Prüfungsdienst	4
12.11.2019	Neu- münster	Jahresabschluss und Lagebericht 2019	Mitarbeiter aus dem Prüfungsdienst	4
12.11.2019	Hamburg	Aktuelle Fragen des Betriebskostenrechts	Karen Wolbers	4
12.11.2019	Hannover	Update Betriebskostenabrechnung in der aktuellen Rechtsprechung des BGH	Beate Heilmann	3
12.11.2019	Bochum	Handwerkerknappheit – das Tagesgeschäft erfolgreich absichern	Prof. Dr. Norbert Raschper	2
12.11.2019	Frankfurt	Betriebskostenabrechnung für Gewerbeimmobilien	Thorsten Wenning	2
12.11. – 13.11.2019	Bochum	Intensivseminar technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz Bautechnik für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	2
13.11.2019	Hannover	Führen im Generationen-Mix – die Herausforderungen im beruflichen Alltag meistern	Iris Kadenbach	3
13.11.2019	Schwerin	Wohnklima: Professionell messen und bewerten bei Schimmel	Johannes Zink	4
14.11.2019	Bochum	Wie sind Baumaßnahmen in der Finanzbuchhaltung zu berücksichtigen?	Prof. Dr. Dirk Wenzel	2
14.11.2019	Hannover	Kurz, freundlich und konfliktfrei mit Mietern telefonieren	Nicole Allmaras	3
14.11.2019	Hamburg	Steuern in der Wohnungswirtschaft	Bernd Eysert, Michaela Kuhn, Viktor Sausmetat, Ulrich F. Neumann	4
27.11.2019	Bochum	Aktuelles Steuerrecht	Jürgen Gnewuch	1

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Jennifer Rüberg
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*), Dr. Svenja Haferkamp (*SH*), Cindy Merz (*CM*),
Lisa Metzger (*LM*), Alexander Meyer (*AM*), Oliver Niermann (*ON*), Christian Obert (*CO*),
Hans-Joachim Palm (*HP*), Dr. Daniel Ranker (*DR*), Roswitha Sinz (*RS*), Eva Stelzner (*ES*),
Sebastian Tackenberg (*ST*), Angelos Tsiokas (*AT*), Jennifer Rüberg (*JRÜ*)
- 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, Julia Kaiser, Tel.: +49 (681) 99281-37
- 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