

## VerbandsMagazin

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

**30** AB AUF DIE COUCH –  
START FÜR DEN VDW-WOHNZIMMERTALK

**20** POSITIONEN ZUR  
KOMMUNALWAHL 2020

**4** SCHWERPUNKT –  
KOMMUNALE WOHNUNGSUNTERNEHMEN  
Stadtfein – was kommunale  
Wohnungsunternehmen leisten





## Herausforderungen *kompetent begegnen*



**„Öffentliche und kommunale Wohnungsunternehmen sind ein wirksames und kräftiges Instrument der Kommunen zur Steuerung von Wohnungspolitik und Stadtentwicklung.“**

Öffentliche und kommunale Wohnungsunternehmen? Da mag der eine oder andere immer noch schmunzeln und Bilder von verstaubten Bürokratenstuben vor seinem geistigen Auge haben. Tatsache aber ist: Öffentliche und kommunale Wohnungsunternehmen sind das Rückgrat der Wohnraumversorgung in zahlreichen Städten und Gemeinden, in Metropolen und in Ballungsgebieten. Und sie sind hochprofessionalisiert, weshalb sie für Kommunen und Gemeinden als starke – zumeist einzige – Partner zur Wohnraumversorgung und zur Stadtentwicklung unverzichtbar geworden sind. Denn schon lange hat sich die Einsicht durchgesetzt, dass der Markt alleine die Wohnungsnot und Preiswürdigkeit der wenigen verfügbaren Wohnungen eben nicht richten wird.

Die Wohnungswirtschaft steht nicht erst seit der Covid-19-Krise vor sehr großen Herausforderungen. Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen in Großstädten und attraktiven Metropolregionen, die angestrebte Energiewende und der demografische Wandel – das alles sind Aufgaben, die vor allem mit den kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen zu meistern sind. Sie sind ein wirksames und kräftiges Instrument der Kommunen zur Steuerung von Wohnungspolitik und Stadtentwicklung. Als Brücke zwischen Kommunen und anderen Vermietern sorgen sie dafür, dass die Schere zwischen Angebot und Nachfrage an preisgünstigen Wohnungen nicht zu stark auseinanderdriftet und die soziale Stabilität in den Städten nicht aus dem Gleichgewicht gerät. Ihre auf preiswerten Bestandswohnungen und Nachhaltigkeit ausgelegten Unternehmensstrategien sichern einen schonenden Umgang mit Ressourcen und haben die

Bedürfnisse aller Alters- und Gesellschaftsschichten im Blick. Der Dreiklang aus Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung ist der realisierte Markenkern der kommunalen und öffentlichen Wohnungswirtschaft.

Gerade angesichts der aktuellen Situation auf den nachgefragten Wohnungsmärkten verändern sich aber auch die Aufgaben der kommunalen und öffentlichen Unternehmen. Dem großen Nachfragedruck kann nur durch intensive Neubautätigkeit begegnet werden. Wohnungsunternehmen müssen – und die meisten haben es auch – ihren Bestand vergrößern und in den Neubau investieren. Das ist gerade angesichts der knappen zur Verfügung stehenden Grundstücke keine leichte Aufgabe. Und es ist oft genug eine Herausforderung, gesellschaftliche und wirtschaftliche Interessen bei Fragen der Daseinsvorsorge unter einen unternehmerischen Hut zu bekommen. Daher reicht es nicht aus, den kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen die Bewältigung der Aufgaben alleine zu überlassen. Es bedarf weiterer Unterstützung von Politik und öffentlicher Hand, um die Herausforderungen Wohnungsnot, Energiewende und demografischer Wandel kraftvoll anzugehen. Gemeinsam mit einer kompetenten und handlungsfähigen kommunalen Wohnungswirtschaft.

### **Uwe Eichner**

Vorstandsvorsitzender  
GAG Immobilien AG Köln

Vorsitzender der Sparte der Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand und der Kommunen (ÖKU) und  
Vizepräsident des VdW Rheinland Westfalen

- 4  
Stadtfein – was kommunale  
Wohnungsunternehmen leisten



### SCHWERPUNKT

- 4 **Stadtfein – was kommunale Wohnungsunternehmen leisten**  
Öffentliche und kommunale Unternehmen in der Wohnungswirtschaft
- 6 **Eine starke Kooperation für das Revier**  
WIR – Wohnen im Revier
- 7 **Zwischen Rendite und Gemeinwohl: Wohnungsunternehmen der Städte als strategische Beteiligung**  
Städtetag NRW
- 8 **„Kommunale Unternehmen bewegen sich in einer Zieltrias“**  
VdW-Streitgespräch
- 10 **Chancen für die öffentliche Hand**  
Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen
- 12 **Nah an der Politik**  
Aufsichtsräte kommunaler Wohnungsunternehmen
- 14 **Ein moderneres, größeres Frauenhaus für Herne**  
Kommunales Handlungsfeld: Soziale Infrastruktur
- 15 **Kommunale Gesellschaft realisiert Stadtentwicklungsprojekt**  
Kommunales Handlungsfeld: Wirtschaftsförderung und Naherholung
- 16 **Ein wichtiger Beitrag zur Stadttrendite**  
Kommunales Handlungsfeld: Standortentwicklung

- 17  
Wohnimmobilienbereich soll  
glimpflich durch Krise kommen



### AKTUELLES

- 17 **Wohnimmobilienbereich soll glimpflich durch Krise kommen**  
Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Immobilienwirtschaft
- 18 **Welche Corona-Maßnahmen gibt es bei unseren europäischen Partnern?**  
Ein Blick über die Landesgrenzen hinaus

### KOMMUNALWAHLEN NRW 2020

- 20 **Die Wahl aus wohnungspolitischer Sicht**
- 21 **Kommunalwahl 2014**
- 22 **Die Positionen des VdW Rheinland Westfalen zur Kommunalwahl 2020**

### AKTUELLES NRW

- 26 **Nordrhein-westfälische Wohnungswirtschaft präsentiert sich noch stabil**  
Gemeinsame Corona-Befragung der NRW.BANK und des VdW Rheinland Westfalen
- 27 **Verband startet ins Förderjahr 2020**  
Telekolleg Wohnraumförderung
- 28 **Austausch zu aktuellen Förderfragen**  
Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik

- 20  
Kommunalwahlen NRW 2020



- 28 **Neues Zusatzdarlehen für das Bauen mit Holz**  
Fördergeld

### AKTUELLES RLP

- 29 **Entwurf Mietpreisbegrenzungsverordnung Rheinland-Pfalz**  
Aktuelles aus dem rheinland-pfälzischen Landtag

### VERBAND UND GREMIEN

- 30 **Ab auf die Couch**  
Verbandskommunikation wird digitaler

### ZUSAMMENHALT IM WESTEN

- 31 **„Infektionsschutz steht an oberster Stelle!“**  
Wohnstätte Krefeld stellt Masken für Mitarbeiter, Mieter und die Krefelder Tafel bereit
- Mietrabatt für Corona-Helfer und Konzert im Service-Wohnquartier der GWG**  
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal

- 26 **Gemeinsame Corona-Befragung der NRW.BANK und des VdW Rheinland Westfalen**



- 30 **Ab auf die Couch – Verbandskommunikation wird digitaler**



- 43 **Mindset Mitgliederzufriedenheit – Wer nicht fragt, bleibt dumm!**



- 32 **Klänge, die verbinden und vergessen lassen**  
Musikalische Aktionen gegen die Einsamkeit in Bielefeld, Dortmund und Essen

- 33 **„Stiftung – Dein Zuhause hilft“ gründet Corona-Nothilfefonds**  
Von der LEG AG gegründete Stiftung unterstützt Tafeln in Nordrhein-Westfalen

**Hand in Hand für hilfsbedürftige Mieter**  
EWG Hagen EG kooperiert mit den Hagener Maltesern

- 34 **Solidarische Hilfe durch den gemeinsamen Gabenzaun**  
Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG kooperiert mit lokalem Verein

**„Fit durch die Krise!“ mit dem TSC Eintracht Dortmund**  
Spar- und Bauverein eG Dortmund

## AUS DEN UNTERNEHMEN

- 35 **Neubauprojekt mit 120 Wohnungen in Bielefeld-Theesen**  
Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH

- 36 **Termine 2020**  
**Seminare im Juni und Juli 2020**

## STEUERN

- 37 **Sonderzahlungen im Zuge von Covid-19**  
Einkommensteuer

**Grundsteuer auf baureife Grundstücke (Grundsteuer C)**  
Grundsteuer

- 38 **Betriebsprüfung während der Corona-Krise**  
Außenprüfung

- 39 **Keine erweiterte Kürzung bei Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen (BFH)**  
Gewerbesteuer

## RECHT

- 40 **Erste Entscheidungen in Zeiten der Covid-19-Pandemie**  
Rechtsprechungsübersicht

## TECHNIK UND MULTIMEDIA

- 43 **Mindset Mitgliederzufriedenheit – Wer nicht fragt, bleibt dumm!**  
Ein Erfahrungsbericht der Baugenossenschaft Dormagen eG und AktivBo

- 44 **PropTech-Unternehmen cunio bietet interaktive Video-Wohnungsbesichtigungen an**  
Wohnungsbesichtigung 2.0

- 46 **Daten, Daten, Daten**  
Optimierung von Energiesystemen

- 47 **Glasnorm neu erschienen**  
Normung

## FÜR SIE GELESEN

- 48 **Standardwerk geht in die 24. Runde**  
Schneider Bautabellen

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

# Stadtfein – was kommunale Wohnungsunternehmen leisten

**ÖFFENTLICHE UND KOMMUNALE UNTERNEHMEN IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT** >> Seit mehr als 100 Jahren spielen öffentliche und kommunale Wohnungsunternehmen eine wichtige Rolle bei der kommunalen Daseinsvorsorge, insbesondere für solche Bevölkerungsschichten, die es sonst schwer haben, eine vor allem bezahlbare Wohnung zu finden. Mittlerweile sind kommunale Unternehmen aber weit mehr als reine Wohnungsvermieter. Sie spielen auch eine zentrale Rolle bei der Umsetzung wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Ziele in ihren Kommunen. Neben dem Neubau von geförderten und frei finanzierten Wohnungen sind die Entwicklung von Quartieren und das Sozialmanagement längst zu festen Bestandteilen des Aufgabenspektrums geworden.

Bundesweit gibt es etwa 740 kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen, die rund 2,5 Millionen Wohnungen bewirtschaften. Mehr als fünf Millionen Menschen leben in öffentlichen Wohnungsbeständen. Insgesamt 74 überwiegend kommunale Gesellschaften davon sind im VdW Rheinland Westfalen organisiert. Durch die Verkäufe großer öffentlicher Wohnungsbestände in den 2000er-Jahren überwiegt mittlerweile der Anteil von Gesellschaften im überwiegend kommunalen Besitz, es gibt aber weiterhin öffentliche Gesellschaften des Bundes, wie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, oder von regionalen Gebietskörperschaften wie die Bauen für Menschen GmbH des Landschaftsverbands Rheinland LVR. Auch

Stadtwerke oder Sparkassen sind als öffentlich-rechtliche Unternehmen häufig beteiligt.

## Wechselvolle Historie

Die öffentliche Wohnungswirtschaft kann auf eine wechselvolle Historie zurückblicken. Bei der Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen vor gut 100 Jahren stand zunächst einmal die Beseitigung der Wohnungsknappheit im Vordergrund. Kriegszerstörungen des Ersten Weltkriegs und die Zuwanderung in die Städte hatten zu einem hohen Wohnungsbedarf insbesondere bei sozial benachteiligten Bevölkerungsschichten geführt. Von 1940 bis 1988 unterlagen die Unternehmen i. d. R. der Wohnungsgemeinnützigkeit, die das

Geschäftsfeld auf die reine Wohnraumbewirtschaftung begrenzte.

In den 1980er- und 1990er-Jahren sahen sich die Unternehmen vielerorts mit entspannten Wohnungsmärkten konfrontiert. Bestände wurden konsolidiert und teilweise privatisiert.

## Unternehmen mit kommunalpolitischer Basis

Die öffentlichen und kommunalen Unternehmen sind dabei sicher die am stärksten politisch geprägten Marktteilnehmer. Ihre Aufsichtsräte sind hauptsächlich politisch durch Oberbürgermeister, Landräte, Ratsmitglieder und Beigeordnete besetzt und verändern sich auch mit Kommunalwahlen.

Durchschnittsmiete

**5,59** €/m<sup>2</sup>

**74**

kommunale und öffentliche Unternehmen

Bewilligte Mietwohnungen 2019

ca. **2.600**



Die Ziele und Strategien der Unternehmen ergeben sich in den meisten Fällen vor allem aus den lokalen Herausforderungen im örtlich begrenzten Betätigungsraum, den lokalpolitischen Beschlüssen und den daraus resultierenden Handlungskonzepten der Stadtverwaltungen.

Die konkreten Aufgaben können je nach Leistungsfähigkeit des Unternehmens, der Situation der lokalen Wohnungsmärkte und den Anforderungen der Stadt variieren. Die Basis für die wirtschaftliche Betätigung ist dabei stets der sog. „öffentliche Zweck“.

**Wohnraumförderung als wichtiges Segment**

Der Bau und die Bewirtschaftung von angemessenem, sprich bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, barrierefrei, generationengerecht und klimagerecht: Diese Aufgabe ergibt sich bei dem größten Teil der kommunalen Wohnungsunternehmen direkt aus ihrem Gesellschaftsvertrag. Kommunale Unternehmen sind besonders aktiv bei der Wohnraumversorgung für bestimmte Zielgruppen. Meist solche, die Schwierigkeiten haben, sich am freien Wohnungsmarkt mit Miet- oder Eigentumswohnungen zu versorgen, weil sie sich in prekären Beschäftigungsverhältnissen befinden oder Transferleistungen beziehen. Dadurch wirken sie stabilisierend auf die lokalen Wohnungsmärkte.

Der Bau von geförderten Wohnungen spielt dabei eine wichtige Rolle. Die Kommunalverwaltungen üben in Kooperation mit den Unternehmen Belegungsrechte für die mietpreisgebundenen Wohnungen aus. Es gibt kaum noch Neubauprojekte, in denen nicht ein hoher Anteil an Wohnungen öffentlich gefördert wurde. Im Jahr 2019 haben kommunale Unternehmen insgesamt 255 Millionen Euro an Fördermitteln für den Mietwohnungsneubau abgerufen. Häufig gibt es für die Neubauprojektierung auch eine politische Zielquote für den Förderanteil. Ein zweischneidiges Schwert, wenn es keine entsprechenden Baulandbeschlüsse gibt, die dafür bezahlbaren Baugrund zur Verfügung stellen.

Die Unternehmen schaffen auch Platz für neue Wohnformen, wie Wohngruppen für Senioren oder an Demenz erkrankte Menschen, und leisten einen Beitrag zur Integration von Menschen mit Behinderungen mit in ihren Beständen. Dabei kooperieren sie mit einer Vielzahl von sozialen Trägern.

**Aufgaben wachsen stetig**

Spätestens mit dem Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit erweiterte sich auch das Betätigungsfeld der Wohnungsunternehmen. Neben dem Neubau moderner und bezahlbarer Wohnungen rückten auch die Entwicklung neuer Stadtquartiere und v. a. das Sozialmanagement in den Quartieren in ihr Tätigkeitsfeld. Durch die organisatorische Nähe zu Städten und Gemeinden wurden sie zu häufigen Partnern in der Stadtent-

wicklung und der Städtebauförderung in Programmen wie „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“. Mit ihrer Neubautätigkeit setzen kommunale Unternehmen Impulse in strukturschwachen Stadtteilen. Neben dem Wohnungsneubau errichten kommunale Unternehmen auch soziale Infrastrukturen wie Kindertagesstätten, Schulen, Flüchtlingsunterkünfte, Wohngruppen, Frauenhäuser oder Quartierstreffpunkte und sorgen auch für deren Betrieb.

In einigen Kommunen übernehmen die Unternehmen auch das kommunale Liegenschaftsmanagement, betätigen sich als Stadtentwicklungs- oder Wirtschaftsförderungsgesellschaft oder sind im Bauträgergeschäft tätig. Dabei schrecken sie auch vor ungewöhnlichen Immobilien nicht zurück. So werden auch profanisierter Kirchen zu Kindergärten umgebaut, Schulen in Wohngebäude verwandelt und auf alten Kasernen- oder Fabrikgeländen mit all ihren baulichen Unwägbarkeiten entstehen neue Stadtquartiere.

Im Zusammenhang mit Strategien zum Klimaschutz und der Dekarbonisierung der Wohnungsbestände beschäftigen sie sich auch mit innovativen Konzepten und moderner Technik bei der Erzeugung erneuerbarer Energien.

**Zwischen Daseinsvorsorge und Wirtschaftsbetrieb**

Die zentrale Grundlage für ein nachhaltig erfolgreiches Engagement bei Neubau, Bestands- und Quartiersentwicklung ist

>>



eine gesunde wirtschaftliche Basis und der effiziente Einsatz von (öffentlichen) Mitteln. Denn Wohnungsunternehmen sollen nicht nur ihren Beitrag zum Erreichen der kommunalen Ziele leisten, sondern auch einen Ertrag für den kommunalen Haushalt erwirtschaften – ein Zielkonflikt zwischen Renditeorientierung und Gemeinwohlorientierung.

Keine leichte Aufgabe, sowohl auf sehr angespannten wie auch auf sehr entspannten Wohnungsmärkten. Die Gemeindeordnungen lassen ausdrücklich zu, dass die Stadt eine angemessene Eigenkapitalverzinsung von ihrem Unternehmen fordern kann. Der reine Zweck der Gewinnmaximierung ist aber nicht vereinbar mit dem öffentlichen Zweck des Unternehmens, dieser bleibt i. d. R. auf soziale und gesellschaftspolitische Ziele fokussiert. Der überwiegende Teil der Gewinne verbleibt demnach auch

für zukünftige Investitionen innerhalb der Unternehmen. Nur rund ein Drittel der kommunalen Wohnungsunternehmen führt einen Teil seines Gewinns an die beteiligten Gebietskörperschaften ab.

### Neugründungen nehmen wieder zu

Kommunale Wohnungsunternehmen sind ein wichtiges Steuerungsinstrument für lokale Wohnungsmärkte, insbesondere wenn für große Herausforderungen keine institutionellen Partner zur Verfügung stehen. Seit einigen Jahren steigt deshalb auch wieder das Interesse an der Neugründung kommunaler oder kreisangehöriger Wohnungsunternehmen. Mit dem starken Zustrom von Geflüchteten oder mit der Notwendigkeit der Entwicklung von städtebaulich relevanten Konversionsflächen haben einige Kommunen wieder die Potenziale eines kommunalen Unternehmens erkannt. Hier berät der Verband regelmäßig bei der Neugründung

solcher Gesellschaften. So haben sich in den vergangenen Jahren die Städte Paderborn, Löhne, Monheim und der Kreis Kleve entschlossen, einen eigenen kommunalen Betrieb aufzubauen (s. S. 10/11).

### Zukunft birgt weitere Herausforderungen

Über einen Mangel an Aufgaben können sich kommunale Unternehmen auf allen Wohnungsmärkten nicht beschweren. Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik stehen insbesondere auf der kommunalen Agenda seit einigen Jahren wieder ganz oben. Die Zeit großer Privatisierungsmaßnahmen scheint lang vorbei. Heute präsentieren sich kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen als moderne Dienstleister mit einem breiten Aufgabenspektrum, von deren Gründungszweck oft nur eines geblieben ist – der Neubau und die Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum.

ON

## WIR – WOHNEN IM REVIER

### Eine starke Kooperation für das Revier

Vor zwölf Jahren gründeten sieben kommunale Wohnungsunternehmen des zentralen Ruhrgebiets die Kooperation WIR – Wohnen im Revier. Der Zusammenschluss entstand im Zuge der Diskussionen der kommunalen Wohnungsunternehmen um ihre Zukunftsaussichten angesichts fortschreitender Privatisierungsbemühungen der öffentlichen Hand. Heute ist WIR – Wohnen im Revier, mittlerweile als eingetragener Verein, auf 14 kommunal(nah)e Wohnungsunternehmen angewachsen. „WIR machen uns stark für Sie“ – so lautet das Motto für die Zusammenarbeit. Auf der Agenda stehen regelmäßig die aktuellen Themen der Wohnungswirtschaft, die gemäß dem gemeinsam beschlossenen Leitbild bearbeitet werden.

#### Voneinander Lernen: Bauen und Modernisieren

Ein besonderer Fokus liegt auf dem energieeffizienten und ressourcenschonenden Bauen und Modernisieren. Die Mitglieder investieren dabei beachtliche Summen in Neubaumaßnahmen und Bestandspflege sowie -modernisierung – 2018 etwa über eine viertel Milliarde Euro. Dabei realisie-

ren sie qualitativ hochwertige, zukunftsfähige und bezahlbare Wohnungen und gestalten durch ihr Engagement in der Stadtentwicklung den Strukturwandel in der Region aktiv mit. Neben modernen Wohnungen für alle Generationen schaffen die kommunalen Unternehmen auch Infrastruktureinrichtungen wie Kitas, Seniorenimmobilien, Flüchtlingsunterkünfte, Quartierstreffpunkte und vieles mehr für die Menschen im Revier. Dabei profitieren alle Mitglieder vom Know-how der übrigen WIR-Unternehmen. Denn bei wachsenden Herausforderungen können sie sich auf die Zusammenarbeit und das „Voneinander-Lernen“ verlassen.

#### Gemeinsam besser werden: Benchmark Mieterzufriedenheit

Mit dem Ziel, zukunftsfähigen und bedarfsorientierten Wohnraum zu bezahlbaren Mieten zu schaffen, verfolgen die Unternehmen nachhaltige Strategien. Zur Weiterentwicklung dieser Strategie, beispielsweise in der Modernisierung der Wohnungsbestände oder bei dem Angebot von Serviceleistungen, orientieren sie sich an den Wohnwünschen und der Wohnzufriedenheit ihrer Mieter. Um sich in diesen Bereichen stetig zu verbessern, führen die WIR-Unternehmen eine Benchmark-



Thomas Bruns (Vorstandssprecher WIR, HGW Herne), Dr. Marco Boksteen (Vorstand WIR, ha.ge.we Hagen), Claudia Pyras (Vorstand WIR, SGW Witten) (v. l.)

untersuchung ihrer Mieterzufriedenheit durch. Anfang 2020 wurde erstmals ein Bericht dazu erstellt. Die Ergebnisse waren hervorragend, in wenigen Bereichen ergaben sich Potenziale zur Verbesserung, die nun in den Fokus genommen werden.

Thomas Bruns, Sabrina Hoffmann

■ Weitere Informationen unter:  
[www.wir-wohnenimrevier.de](http://www.wir-wohnenimrevier.de)

#### Kontakt:

WIR – Wohnen im Revier e. V.,  
Sabrina Hoffmann, Springorumallee 20a,  
44795 Bochum, Tel.: 0234 89034-44,  
E-Mail: [sabrina.hoffmann@wir-wohnenimrevier.de](mailto:sabrina.hoffmann@wir-wohnenimrevier.de)



STÄDTETAG NRW

# Zwischen Rendite und Gemeinwohl: Wohnungsunternehmen der Städte als strategische Beteiligung

**W**ohnen ist ein Grundbedürfnis, es darf nicht allein dem Markt überlassen werden. Die Städte brauchen Wohnraum, der für breite Schichten der Bevölkerung weiterhin bezahlbar bleibt. Die kommunalen Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag hierzu. Die Beteiligung der Städte an kommunalen Wohnungsunternehmen stellt somit eine strategische Partnerschaft dar. Kommunale Wohnungsunternehmen engagieren sich bei der energetischen Sanierung und dem klimagerechten Bauen. Und sie unterstützen soziale Projekte. Es darf durchaus heißen – die kommunalen Wohnungsunternehmen tragen zum Zusammenhalt in den Städten bei.

Die strukturellen Probleme auf den Wohnungsmärkten in unseren Städten sind vielschichtig und werden nicht kurzfristig zu lösen sein. Um den Prozess hin zu ausgeglichenen Märkten zu beschleunigen, ist ein untereinander abgestimmtes Justieren einer Vielzahl von Stellschrauben notwendig. Die kommunalen Wohnungsunternehmen sind und bleiben dabei ein zentrales Steuerungsinstrument der Städte. Sie stehen für bezahlbares Wohnen und sind wichtige Akteure zur Weiterentwicklung städtischer Quartiere.

Gleichzeitig stehen die kommunalen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wandels lokaler Märkte und Rahmenbedingungen vor vielfältigen Herausforderungen. Sie müssen austarieren, wie sie ihrer wirtschaftlichen Betätigung und der Erfüllung des öffentlichen Zwecks gerecht werden können. Es muss uns gelingen, die Anforderungen an einen effizienten Mitteleinsatz und den jeweiligen wohnungspolitischen Auftrag in Einklang zu bringen.

Unternehmen in der Privatwirtschaft werden durch den bloßen Vergleich von Renditekennziffern und i. d. R. nach Gewinnmaximierung gesteuert. Unternehmen der öffentlichen Hand haben dagegen insbesondere die Erfüllung des öffentlichen Zwecks zu beachten. Für jede wirtschaftliche Betätigung einer Kommune ist der öffentliche Zweck die zentrale Legitimationsgrundlage. Dieser ist häufig primär sozialer und gesellschafts-

**i** STÄDTETAG NORDRHEIN-WESTFALEN

Der Städtetag Nordrhein-Westfalen ist die Stimme der Städte im bevölkerungsreichsten Bundesland der Bundesrepublik Deutschland. Er wurde 1946 als kommunaler Landesverband des Deutschen Städtetags gegründet.

## Städtetag Nordrhein-Westfalen

Heute sind 40 Städte Nordrhein-Westfalens, 23 kreisfreie und 17 kreisangehörige, im Städtetag Nordrhein-Westfalen organisiert, aber auch außerordentliche Mitglieder, wie etwa der Regionalverband Ruhr oder der Landschaftsverband Rheinland. Insgesamt sind rund neun Millionen Einwohner unter seinem Dach zusammengeschlossen. Der kommunale Spitzenverband repräsentiert damit etwa die Hälfte der Bevölkerung des Landes.

Vor allem durch die Tätigkeitsfelder der kommunalen Wohnungsunternehmen ergeben sich zwischen der Wohnungswirtschaft und dem Städtetag Nordrhein-Westfalen Schnittstellen und große Potenziale hinsichtlich der Stadt- und Quartiersentwicklung.

politischer Natur. Damit befinden sich die kommunalen Wohnungsunternehmen in dem klassischen Zielkonflikt zwischen der Renditeorientierung und der Gemeinwohlorientierung.

Bei ihrer wirtschaftlichen Betätigung müssen die Städte darauf achten, dass ihre Wohnungsunternehmen nicht nur kurz-, sondern auch langfristig in der Lage sind, ihre Aufgaben optimal erfüllen zu können. Ziel muss daher die Steigerung oder zumindest der Erhalt des Unternehmenswerts sein. Ein (unverhältnismäßiger) Substanzverzehr durch zu hohe Ausschüttungen wäre – auch wenn haushaltspolitisch stets willkommen – kontraproduktiv. Auch das Eingehen von übermäßigen langfristigen Risiken zur Generierung kurzfristiger Ergebnisverbesserungen wäre nicht zielführend.

Notwendig sind Zielvorgaben für die Gesellschaften in Form von Zielbildern, Zielvereinbarungen und Unternehmenskonzepten. Hierbei sind die konkurrierenden Zielsysteme „Renditeorientierung versus Gemeinwohlorientierung“ und „Unternehmensinteressen versus politische Interessen“ miteinander in Einklang zu bringen. Zur Steuerung und Unterstützung kommunaler Wohnungsunternehmen halten der Deutsche Städtetag und der Städtetag Nordrhein-

Westfalen deshalb ein strategisches und operatives Beteiligungscontrolling für ein wichtiges Instrument – denn selbst die beste Kommunalpolitik braucht Instrumente, um Zielkonflikte aussteuern zu können.

**i** ÜBER DEN AUTOR



**Thomas Hunsteger-Petermann**  
Oberbürgermeister der Stadt Hamm,  
Vorsitzender des Städtetages Nordrhein-Westfalen

## VDW-STREITGESPRÄCH

# „Kommunale Unternehmen bewegen sich in einer Zieltrias“

Die Sparte der öffentlichen und kommunalen Unternehmen ist, vor allem durch die politische Besetzung ihrer Aufsichtsräte, nah an der Kommunalpolitik. Dadurch blicken die Mitgliedsunternehmen im VdW Rheinland Westfalen auch mit Interesse auf die Kommunalwahlen und die zukünftige Änderung in der Besetzung von Aufsichtsräten. Vor diesem Hintergrund haben wir Uwe Eichner und Prof. Dr. Michael Voigtländer zu einem Streitgespräch gebeten, um über die aktuelle Situation dieser Sparte zu sprechen.

**VM: Kommunale Wohnungsunternehmen spielen bereits seit rund 120 Jahren eine wichtige Rolle bei der kommunalen Daseinsvorsorge. Was unterscheidet öffentliche und kommunale Unternehmen von anderen Wohnungsmarktakteuren und wie haben sich ihre Aufgaben verändert?**

**Eichner:** Der wesentliche Unterschied besteht im Auftrag, den die Unternehmen haben. Laut Satzungszweck sollen wir günstige Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung bereitstellen. Dabei sollen auch Gewinne realisiert, aber, im Gegensatz zu Aktiengesellschaften, nicht maximiert wer-

den. Und das Zweite ist, dass öffentliche und kommunale Unternehmen gut daran tun und in der Vergangenheit gut daran getan haben, ihre Gewinne nicht an die Aktionäre oder die Länder und Städte ausgeschüttet zu haben, sondern gemäß ihres Satzungszwecks in Neubau, Modernisierung und insbesondere die gute Instandhaltung investiert haben. Das ist sicher eine der Klammern dieser Unternehmen. Darüber hinaus haben sie natürlich ein breites Engagement auf lokalen Märkten. Sie sind ja der Kommune oder dem Kreis verpflichtet.

**VM: Herr Prof. Dr. Voigtländer, damit sind Kommunen strategisch sehr aktiv im eigenen Wohnungsmarkt. Sie betrachten öffentliche Markteingriffe tendenziell etwas kritischer und haben in der Vergangenheit die Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit öffentlicher Unternehmen auch hinterfragt. Wie schätzen Sie denn das aktuelle Verhalten kommunaler Unternehmen auf den Wohnungsmärkten ein?**

**Voigtländer:** Ich glaube, dass große Spannungsfeld bei kommunalen Unternehmen ist ja, dass sie sich in einer Art Zieltrias bewegen.

Sie sollen auf der einen Seite Rendite erwirtschaften, auf der anderen Seite sollen sie sich in die Stadtentwicklung einbringen und drittens auch noch sozialpolitisch wirken. Das ist eine große Zieldichte und damit eine große Herausforderung. Wie gut das funktioniert, hängt auch davon ab, wie die Kommune das einsetzt und ob es schnell starke neue Zieldefinitionen gibt. In Berlin hat man in den 2000er-Jahren den kommunalen Unternehmen noch gesagt, dass sie Rendite erwirtschaften müssen oder sonst verkauft werden. Jetzt heißt es, dass nur die Sozialpolitik zählt, alles andere ist nicht wichtig. Das führt dazu, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit nicht gewährleistet ist. Ich glaube, da muss man sich als Kommune sehr bewusst sein, welche Ziele und Prioritäten man hat, damit es keine Überforderung gibt. Daneben gibt es ein privates Wohnungsangebot. Das funktioniert in vielen Bereichen sehr gut. Was man aber anerkennen muss ist die Flexibilität, die eine Kommune mit ihrem Unternehmen hat und mit der sie auf Veränderungen am Wohnungsmarkt und auf spezifische Herausforderungen reagieren kann. Beispielsweise bei der Flüchtlingskrise oder wenn Städte stark wachsen. Ich denke, dafür sollte man als kommunales Unternehmen Kapazitäten frei haben.



**Uwe Eichner**

Vorstandsvorsitzender der GAG Immobilien AG und Vorsitzender der Sparte der öffentlichen und kommunalen Unternehmen (ÖKU)



**Prof. Dr. Michael Voigtländer**

Leiter des Kompetenzfeldes Finanz- und Immobilienmärkte beim Institut der deutschen Wirtschaft

Und ansonsten ist es so, wie es Herr Eichner sagte, es geht vor allen Dingen darum, an die sozial Schwächeren zu vermieten, die Unternehmen brauchen dafür aber auch vor allem wirtschaftliche Flexibilitäten.

**VM: Durch ihre Aufsichtsräte sind kommunale Unternehmen besonders nah an die Kommunalpolitik angebunden, was oft zu besonderen politischen Wünschen und Projekten führt. Ist das Fluch und Segen zugleich? Wie geht man mit dieser Situation um?**

**Eichner:** Der Segen ist, wie Herr Voigtländer gerade schon sagte, dass man die Strategien langfristig verfolgt und auch beibehält, dass man den Unternehmen eine gute Unterstützung geben kann. Der Fluch wäre ein ständiger Wechsel der Strategien und der Aufgabenstellung, auch seitens der verschiedenen Parteien. Sie sind dem Bürgerwillen und der eigenen Stadt und dem Land natürlich verpflichtet. Der Segen ist auch, dass eine hohe Emotionalität dabei ist. Die Vertreter sind sehr engagiert und sehr diskussionsfreudig. Auf der anderen Seite, wenn wir die Vergangenheit betrachten, gab es auch schon mal Ziele, die nicht im Sinne der Gesellschaft gesetzt wurden.

Wie Herr Voigtländer schon richtigerweise sagte, wenn man es vernünftig abwägt und ein Unternehmen Gewinne erzielen lässt und es seinem Auftrag folgen lässt, kann man

auf der anderen Seite die Gewinne auch verwenden. Nicht als Ausschüttung, sondern als Investition in die Zukunft. Der Fluch, und das gilt auch für private Unternehmen, ist, wenn Eigentümer egoistische Ziele umsetzen, die dem Unternehmen nicht dienlich sind.

**VM: Herr Voigtländer sprach die Zieltrias schon an, mit dem Konflikt zwischen Gemeinwohlorientierung und Wirtschaftlichkeit. Um eine aktive Rolle bei der Wohnraumversorgung und der Stadt- und Quartiersentwicklung spielen zu können, muss ein Wohnungsunternehmen finanziell handlungsfähig sein. Wie gut können kommunale Gesellschaften bei der Vielzahl der Aufgaben wirtschaftlich arbeiten und wie hat sich die Arbeit in der Historie verändert?**

**Voigtländer:** Ich glaube, seit den 2000er-Jahren haben sich die kommunalen Unternehmen stark professionalisiert. Betriebswirtschaftlich haben sie stark zugelegt, auch unter dem Eindruck, dass eine Privatisierung drohte. In der Professionalität gibt es keinen großen Unterschied mehr zwischen privaten und kommunalen Wohnungsunternehmen. Was die anderen Themen angeht, da kann die Entwicklung auch in eine falsche Richtung laufen. Wenn kommunale Unternehmen beispielsweise als eine Art Schattenhaushalt genutzt werden, um artfremde Themen unterzubringen, wie z. B. der Bau von Kindergärten. Da muss man

schon hinterfragen, ob das der richtige Weg ist. Viele Kommunen haben große finanzielle Schwierigkeiten und nutzen die Spielräume der Unternehmen. Ich wäre da schon für eine enge Abgrenzung des Tätigkeitsfeldes, auch damit es eine Abgrenzung zu den privaten Akteuren gibt.

**Eichner:** Als Replik zum gerade Gesagten: Da sind wir uns nicht einig. Ich glaube, dass die Aufgabe kommunaler und auch privater Unternehmen ist, sich immer auch um das Quartier zu kümmern, in dem sie beschäftigt sind. Insofern gehören dann auch Kindergärten dazu. Kommunale und private Bestandhalter sollten sich darüber Gedanken machen, ob sie nicht auch für die Menschen, die dort wohnen, Infrastrukturen schaffen. Ich teile aber Ihre Auffassung für alles, was darüber hinausgeht. Aber alles, was dem Quartier und dem Bestand mit den Menschen dienlich ist, kann auch Aufgabe der kommunalen, aber auch privaten Wohnungswirtschaft sein.

**i ZUM VIDEO**

Sehen Sie das vollständige Interview auch auf unserem YouTube-Kanal  
<https://share.vdw-rw.de/eichner-voigtlaender>

## NEUGRÜNDUNG KOMMUNALER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

## Chancen für die öffentliche Hand

V ielerorts sehen sich Kommunen mit ganz unterschiedlichen, aber gleichwohl wachsenden Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert. In den letzten Jahren ergriffen einige von ihnen die Initiative und gründeten eigene Wohnungsunternehmen. Sie bieten die Chance, Stadt- und Quartiersentwicklung koordiniert voranzutreiben und ein Gegengewicht zum privaten Wohnungsmarkt zu etablieren.

Der VdW Rheinland Westfalen berät in Sachen Neugründung, von der ersten Idee bis zur Aufnahme der operativen Tätigkeit. Mit der Wohnstadt Löhne, der Monheimer Wohnen GmbH und der Wohnungsgesellschaft Paderborn mbH kam es zum Abschluss der Beratungstätigkeit auch zu Neugründungen kommunaler Wohnungsunternehmen. Im Kreis Kleve wurde die bereits bestehende Kreis Kleve Bauverwaltungsgesellschaft GmbH um den Bereich „Wohnungs-

wirtschaft“ erweitert, sie tritt seither ebenfalls als kommunales Wohnungsunternehmen des Landkreises Kleve auf. Die Geschäftsführungen der noch jungen Unternehmen äußern sich zu den Umständen ihrer Gründung, den Herausforderungen eines kommunalen Wohnungsunternehmens und zu den ersten Projekten, die teilweise auch eine besondere Rolle im Gründungsprozess spielten.

AT

## Daniel Rohring, Geschäftsführer Wohnungsgesellschaft Paderborn mbH

„Die Universitätsstadt Paderborn liegt im Herzen von Ostwestfalen-Lippe und hat eine sehr gute wirtschaftlich durchmischte Infrastruktur. Insgesamt leben in Paderborn ca. 153.000 Menschen in 73.000 Haushalten. Im Jahr 2017 hat die Stadt Paderborn in einem umfassenden Bericht die wohnungspolitischen Ziele und Handlungsfelder aufgezeigt. Grundlage für den Bericht waren z. B. Daten der NRW BANK, Ergebnisse aus den Gesprächen mit den Protagonisten „Runder Tisch Wohnen Paderborn“, Studie empirica etc. Die Analyse einer umfassenden Datenlage und weiteren Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt ergab, dass im Bereich des geförderten Wohnungsbaus Bedarf besteht. Der Rat hat in seiner Sitzung am 15. März

2018 beschlossen, Aktivitäten zum Aufbau einer Wohnungsgesellschaft im Unternehmensbereich der Paderborner Kommunalbetriebe GmbH (PKB) aufzunehmen. Hierzu sollte u. a. eine Gesellschaft unter dem Dach der PKB gegründet werden. Die Beratungsgesellschaft Partnerschaft Deutschland (PD) wurde beauftragt, eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsanalyse inklusive Modellrechnungen zur Gründung der neuen Wohnungsgesellschaft durchzuführen. Grundlage hierfür war das ehemalige Konversionsgelände Alanbrooke mit der optionalen Übertragung der Grundstücke auf die Wohnungsgesellschaft. Der einstimmige Ratsbeschluss vom 15. November 2018 führte zur Gründung der Wohnungsgesellschaft Paderborn mbH. Die am 7. Dezember 2018 gegründete und am 19. Dezem-



ber 2018 eingetragene Wohnungsgesellschaft hat als 100-prozentige Tochter der PKB den Auftrag erhalten, innerhalb von fünf Jahren auf dem Quartiersgelände Alanbrooke ca. 240 WE des geförderten und ca. 40 WE des frei finanzierten Wohnungsbaus umzusetzen. Der Realisierungswettbewerb für die 14 Häuser ist bereits gestartet und es wird mit einer Fertigstellung im Jahr 2024 gerechnet.“

Foto: Rohring/Wohnungsgesellschaft Paderborn mbH

## Matthias Kreft und Stephan Spieker, Geschäftsführung der WOHNSTADT LÖHNE

„Seit Jahrzehnten ist die Stadt Löhne für die Bevölkerung, Unternehmen und Institutionen in der Stadt für die grundlegenden Dinge des täglichen Lebens zuständig und als verlässlicher Partner bekannt. Mit Gründung der WOHNSTADT LÖHNE soll nun ein weiterer Baustein der Daseinsvorsorge abgedeckt werden. Zwar wurden bereits vor Gründung des Eigenbetriebes die rund 438 eigenen Wohnungen zentral verwaltet und bewirtschaftet, jedoch ist man nun mit Gründung der WOHNSTADT LÖHNE in der Lage, einen Schritt weiterzugehen. Ein anziehendes, bedarfsgerechtes und auch bezahlbares Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen in einem lebenswerten Wohnumfeld und in intakten Wohnquartieren hat große Bedeutung

für die Zukunftsfähigkeit einer Kommune. Diesen bedeutenden Baustein wollen wir in Löhne auch nutzen. Weiterhin kommt hinzu, dass es in bestimmten Wohnsegmenten eine spürbare Unterdeckung im Stadtgebiet Löhne gibt. Die Politik in Löhne war sich schnell einig, dass mit der Gründung der WOHNSTADT LÖHNE ein wichtiger Schritt in der Wohnraumversorgung in Löhne gemacht wird. So verlief der Gründungsprozess sehr schnell und die erste Gremiensitzung der WOHNSTADT LÖHNE hat bereits im April dieses Jahres stattgefunden. Mit der Gründung des neuen Unternehmens ist der Kurs nun auf Expansion gesetzt. Schwerpunkte bilden in den nächsten Jahren die Revitalisierung der vorhandenen Siedlungsstrukturen sowie der Neubau von Wohnungen. Dabei bilden Wirtschaftlichkeit, soziale

Verantwortung und ökologischer Weitblick die Grundlagen unseres unternehmerischen Handelns. Der aktuell beschlossene langfristige Finanzplan des Unternehmens sieht ein Investitionsprogramm in Höhe von ca. 8,4 Millionen Euro vor.“



Bernd Poggemöller, Bürgermeister der Stadt Löhne, Matthias Kreft, 1. Betriebsleiter der Wohnstadt Löhne, und Stephan Spieker, 2. Betriebsleiter der Wohnstadt Löhne (v. l.)

Foto: Stadt Löhne

### Sabine Noll, Geschäftsführerin Monheimer Wohnen GmbH

„Die erfolgreiche Entwicklung der Stadt Monheim am Rhein hat zu einer deutlichen Steigerung der Anzahl an Arbeitsplätzen und auch zu einer Steigerung der Attraktivität des Wohnstandorts geführt.

Hieraus resultierte eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum, der jedoch nur noch sehr eingeschränkte Möglichkeiten der Baulandmobilisierung entgegenstanden. Der Markt der Bestandsimmobilien wies hinsichtlich der Nachfrage Qualitätsdefizite auf, deren Bewältigung durch die seinerzeitigen Akteure am Wohnungsmarkt nicht nachhaltig lösbar erschien.

Daher war es sinnvoll, einen Akteur am Wohnungsmarkt zu etablieren, der einen vom Stadtrat definierten Beitrag zur quantitativen und qualitativen „bezahlbaren“ Wohnraumversorgung einer wachsenden Einwohnerschaft verfolgt. Anteilig werden Einzelprojekte auch mit Wohnbaufördermitteln gefördert.

Die neu zu gründende Monheimer Wohnen GmbH sollte diese wohnungspolitischen Zielsetzungen umsetzen – mit dem Fokus auf dem Mietwohnungsbau. Die für die Gründung der Monheimer Wohnen GmbH erforderlichen Beschlüsse wurden in den entsprechenden Gremien getroffen. Die



Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 7. Februar 2017.

Zur Etablierung der neuen Gesellschaft wurde begonnen, eine wirtschaftlich tragfähige Basis an Neubauprojekten zu realisieren. So entstehen im Quartier „Unter den Linden“ zurzeit 232 Wohnungen, 68 davon gefördert. Das „Sophie-Scholl-Quartier“ ist ebenfalls in Planung, hier sollen rund 180 Wohnungen entstehen, davon ebenfalls 30 Prozent gefördert. Weitere Mietwohnungsbauprojekte sind in Planung, nachdem entsprechende Grundstücke bereits erworben wurden.“



### Bettina Keyzers, Geschäftsführerin der Kreis Kleve Bauverwaltungs-GmbH

„Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand geht auch im Kreis Kleve weiter kontinuierlich zurück, da Preisbindungen auslaufen und für viele Wohnungen vorzeitig Förderkredite zurückgezahlt wurden. Um diesem Trend entgegenzusteuern, wurde die Kreis Kleve Bauverwaltungs-GmbH ab dem 1. Oktober 2018 um den Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft erweitert. Die Gesellschaft verfolgt den Zweck, sich kreisweit an einer unabhängigen, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung zu engagieren.

Die Bevölkerungszahlen im Kreis Kleve nehmen weiter zu und damit ist auch ein großer Bedarf



Der Neubau der KKB in Goch mit 28 teils öffentlich geförderten Wohneinheiten ist eines der ersten Projekte des kommunalen Wohnungsunternehmens des Landkreises Kleve

an Wohnraum gerade im unteren und mittleren Preissegment zu verzeichnen. Bezahlbare kleine Wohnungen für alleinstehende Menschen aller Altersgruppen sowie Zweiraumwohnungen werden im Kreis Kleve besonders nachgefragt. Aber auch große Familien haben es schwer, hier bezahlbaren Wohnraum zu finden. Unser Angebot wird daher vorrangig aus öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment bestehen.

Unsere ersten Projekte mit dem Neubau eines Wohnhauses mit 28 Wohneinheiten in Goch und eines Zehnfamilienhauses in Issum, die beide öffentlich gefördert werden, sind gestartet. Andere Objekte und Grundstücke wurden bereits erworben oder sind in Planung. Trotz der hohen Baupreise und des begrenzten Angebotes an Grundstücken sehen wir optimistisch in die Zukunft und arbeiten daran, unseren Gesellschaftszweck weiter in die Tat umzusetzen.“



# Nah an der Politik

**AUFSICHTSRÄTE KOMMUNALER WOHNUNGSUNTERNEHMEN** >> Kommunale Wohnungsunternehmen sind durch ihre Aufsichtsräte eng mit der Politik verflochten. Diese sind üblicherweise mit Abgeordneten, Bürgermeistern oder Stadträten besetzt, die das Unternehmen im Sinne der Öffentlichkeit kontrollieren sollen. Hier schildern sie, warum kommunale Wohnungsunternehmen wichtig für ihre Städte sind und welche Rolle sie ausführen.

ON

## Auch kommunale Wohnungsunternehmen müssen erfolgreich wirtschaften

„Wohnungspolitik sollte erst einmal unabhängig von der Frage sein, welche Eigentümerstruktur die Wohnungsunternehmen haben, mit denen man es gemeinsam umsetzt. Seien es privatwirtschaftliche Unternehmen, Genossenschaften oder kommunale Gesellschaften. Für die Entwicklung unserer Städte ist es wichtig, dass es in allen Wohnsegmenten ein ausreichendes, bezahlbares Angebot gibt. Und wir haben gerade im Rheinland einen deutlichen Zuzug und eine noch stärker wachsende Wohnungsnachfrage erlebt. Für unsere Städte ist es daher wichtig, dass wir einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt haben, der diese gestiegene Nachfrage bewältigen kann.“

Für die Erfüllung wohnungspolitischer Ziele können kommunale Wohnungsunternehmen vor allem dann von Nutzen sein, wenn sie

wirtschaftlich erfolgreich sind und so Rücklagen für zukünftige Bauvorhaben und Investitionen schaffen können. Das heißt nicht kurzfristige Gewinnmaximierung, sondern eine langfristige Unternehmensstrategie. Bei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sollte daher darauf geachtet werden, dass die Unternehmensleitung in erster Linie betriebswirtschaftlichen Leitlinien folgt. Leider verführen erfolgreiche kommunale Unternehmen die lokale Politik zu häufig dazu, sich in die Unternehmenspolitik einzumischen.

Kommunale Wohnungsbauunternehmen können in diesem Dreiklang mit privaten Wohnungsbauunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften durchaus eine wichtige Rolle spielen. Sei es bei einer gewissen Dämpfung der Mietpreise, sei es bei der Möglichkeit, konjunkturunabhängig investieren zu können oder sei es bei der Bereitschaft, alle Bevölke-

rungsgruppen in der Mieterschaft zu berücksichtigen. Hier leisten sie einen Beitrag zur Schaffung von Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt, der am Ende der Stadtgesellschaft zugutekommt.“



*MdB Manfred Todtenhausen (FDP), Mitglied des Aufsichtsrates der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG)*

## Nachhaltigkeit, Innovation und bezahlbares Wohnen als Leitziele

„Braucht eine Stadt mit 42.000 Einwohnern ein kommunales Wohnungsunternehmen? Die Frage lässt sich nicht mit „Ja“ oder „Nein“ beantworten. Zu vielfältig sind die Wohnungsunternehmen und Wohnungsmärkte. Nettetal ist sehr froh, dass neben der GWG Kreis Viersen auch die Baugesellschaft Nettetal AG als kommunales Unternehmen für bezahlbaren Wohnraum in der Stadt sorgt. Und das seit mehr als 120 Jahren. Mit ihrer Hilfe kann Nettetal Ziele der Stadt- und Wohnentwicklung als Hauptaktionär entwickeln und umsetzen.“

Das vom Rat der Stadt Nettetal in 2018 einstimmig verabschiedete „Handlungskonzept Wohnen“ prognostiziert zukünftig einen spürbar größeren Bedarf an neuen und kleineren Wohnungen. Neben frei finanzierten besteht auch ein erheblicher Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen in der Stadt. Die Baugesellschaft ist einer der Motoren bei der Umsetzung des

Handlungskonzeptes. Die veränderten Förderbedingungen ermöglichen es der Baugesellschaft Nettetal, bei mehreren neuen Objekten wieder eine Mischung von öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen zu errichten. Der aktuell noch hohe Anteil preisgebundener Wohnungen im Bestand der Gesellschaft (etwa zwei Drittel) wird sich in den nächsten Jahren deutlich reduzieren. Trotzdem sehen wir uns in der Pflicht, für unsere langjährigen Mieter auch danach ein guter Partner zu bleiben. Jahrzehntelange Kundenbindungen sind für uns Ausdruck von Vertrauen und Verlässlichkeit.

Wir sind in Nettetal Vorreiter bei innovativen Wohnkonzepten (Studentenwohnungen, Einrichtungen für behinderte Menschen, Niedrigenergiekonzepte, demnächst auch Dachausbau in Holzbauweise) und haben den Energieverbrauch pro Quadratmeter dadurch in den letzten zehn

Jahren um ein Drittel gesenkt. Auch ein kleines Unternehmen mit gut 1.000 Wohnungen kann damit wichtige Impulse für Wohnungsmarkt, für innovatives Planen und Bauen und neue Wohnkonzepte in Stadt und Region geben.“



*MdL Dr. Marcus Optendrenk (CDU), Aufsichtsratsvorsitzender der Baugesellschaft Nettetal AG*

## Ein Gewinn für Münsters Stadtgesellschaft

„Seit über 90 Jahren unterstützt die W+S als kommunales Wohnungsunternehmen die Stadt bei der „Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum“ (Gesellschaftsvertrag). Angesichts einer stark steigenden Bevölkerung – seit 2010 betrug Münsters Wachstum über 10% – ist die W+S in vielfältiger Weise gefragt.

Bei der Schaffung preiswerten Wohnraums setzt die W+S durch umfangreichen Neubau (jährlich mehr als 4% ihres Wohnungsbestandes) die vom Rat beschlossenen Vorgaben aus dem „Handlungskonzept Wohnen“ und dem „Baulandprogramm“ mit um, die den Bau von jährlich 2.000 WE unter Beachtung der „Sozialgerechten Bodennutzung Münster“ (SoBoMü: bei Schaffung von Baurecht mindestens 30% öffentlich geförderter Wohnraum) vorsehen. Zur Sicherung preiswerten Wohnraums verfolgt die W+S eine zurückhaltende Mietpolitik: Beim frei finanzierten Wohnraum unterschreitet die W+S die ortsübliche Vergleichsmiete um mindestens 10%, um so preisdämpfend zu wirken –

und unterscheidet sich damit von Mitbewerbern, die die aktuelle Lage zu Mieterhöhungen ausnutzen. Zur Sicherung gehört auch die Erhaltung der Bausubstanz, die dafür erforderlichen Instandhaltungsmittel stehen bereit. Modernisierungen werden nicht komplett umgelegt, sind keine Mietentreiber, schaffen keine Extrarendite.

Aktiv unterstützt die W+S die Stadt bei der Umsetzung ihres dezentralen Flüchtlingskonzeptes. Auch der Bau von Kitas gehört inzwischen zum W+S-Alltag. Und schließlich greift die W+S Anregungen aus dem politischen Raum wie auch der Bürger\_innenschaft auf und setzt sie kreativ um: Beispiele sind hier selbstverwaltete Wohnprojekte, der Bau von Clusterwohnungen für Wohngruppen und die Schaffung von Künstlerateliers. Die W+S wird so dem Bedürfnis nach partizipativen und heterogenen Wohnformen gerecht und zeigt beispielhaft Umsetzungsmöglichkeiten auf. Kurz: Die W+S ist der Stadt eine verlässliche Partnerin wie auch innovative Ermöglicherin, als kommunales Wohnungsunternehmen unumstritten und unverzichtbar.“



*Foto: Joachim Pantel, Rechte beim Autoren*  
 Fraktionsgeschäftsführer Thomas Marcinkowski (Bündnis 90/Die Grünen), Mitglied des Aufsichtsrates der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

## Ein harmonischer Chor statt vielstimmiger Solisten

„Die eigene Wohnung, ein Zuhause, ist ein Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Das galt über die Jahrhunderte hinweg bis heute. Auch in unserer globalisierten Welt sehnt sich jeder Mensch nach seinem privaten Rückzugsort. Diese Sicherheit zu bieten, ist eine der Hauptaufgaben von Politik und Verwaltung bei der Daseinsvorsorge für die Bürger.

Die GAG Immobilien AG ist als kommunales Unternehmen in Köln für über 50.000 eigene und verwaltete Wohnung verantwortlich. Laut Satzung ist der Unternehmensgegenstand die Versorgung breiter Schichten mit Wohnraum zu sozialen Bedingungen. Für die Daseinsvorsorge ist sie eine unverzichtbare Partnerin der Stadt Köln.

Aber wie so oft werden ihre Aufgaben nicht von einem eingeübten Chor vorgetragen, sondern von Solisten in unterschiedlichen Tonlagen. Wenig oder besser gar kein „sozialer Wohnungsbau“, keine Baustelle neben meinem Garten – diese und andere Widerstände tauchen

immer wieder auf. Ganz zu schweigen von der Verfügbarkeit von Baugrundstücken. Öffentliche Grundstücke sollten nicht mit Blick auf den höchsten Preis, sondern mit Blick auf den besten Nutzen für die Stadtentwicklung veräußert werden.

Kommunale Anforderungen und politische Beschlüsse beim Wohnungsbau finden darüber hinaus ihre Grenzen in den gesellschaftsrechtlichen Vorschriften des Unternehmens. Die von der Kommune bestellten oder auf Vorschlag entsandten Aufsichtsratsmitglieder müssen Weisungen des Rates folgen. Nach der Gemeindeordnung NRW ist das sogar Voraussetzung für die Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft. Jedoch wird in der Gemeindeordnung auch klargestellt, dass die gesellschaftsrechtlichen Vorgaben Vorrang vor den kommunalrechtlichen haben. Die Aufsichtsratsmitglieder sind allein dem Unternehmensinteresse verpflichtet.

Die Interessen der Stadt können nur dann verfolgt werden, wenn diese im Einklang mit dem Unternehmensinteresse stehen. Mehr denn je kommt es

also darauf an, eine wirkliche Partnerschaft für den Neubau preiswerter Wohnungen einzugehen.“



*Foto: GAG Immobilien AG*  
 MdL Jochen Ott (SPD), Mitglied im Landtagsausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen, Aufsichtsratsvorsitzender der GAG Immobilien AG, Aufsichtsratsmitglied der GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft

## KOMMUNALES HANDLUNGSFELD: SOZIALE INFRASTRUKTUR

# Ein moderneres, größeres Frauenhaus für Herne

In NRW gibt es so gut wie keine freien Frauenhausplätze. Der Bedarf ist hoch. Das Angebot zu gering. Auch in der Stadt Herne ist die Situation für hilfesuchende Frauen und Kinder angespannt. Dazu kommt: Das bisherige Gebäude des Frauenhauses Herne ist in die Jahre gekommen. Abhilfe schafft nun die HGW (Herner Gesellschaft für Wohnungsbau). In Zusammenarbeit mit der Stadt Herne baut das städtische Wohnungsunternehmen für rund zwei Millionen Euro ein neues, barrierefreies und geräumigeres Frauenhaus.

Kommunale Wohnungsunternehmen nehmen eine wichtige Rolle in der Wohn- und Lebensraumversorgung von Städten und Gemeinden ein: Da sie einerseits den steigenden Mieten entgegenwirken, und andererseits wichtige Partner beim Bau und bei der Verwaltung von speziellen Immobilien wie Seniorenheimen, betreutes Wohnen – oder eben wie hier in Herne Frauenhäusern sind.

Das durch den Frauenhaus Herne e. V. von der Stadt gemietete Gebäude ist in die Jahre gekommen. Seit 1981, also seit fast 40 Jahren, finden hier Frauen und Kinder einen sicheren Zufluchtsort. Die Zeit hat Spuren am Gebäude hinterlassen und auch die Bedürfnisse der Bewohnerinnen haben sich

geändert. Das derzeitige Haus ist nicht barrierefrei, es fehlt an Rückzugsmöglichkeiten und der Platz ist begrenzt. Also bat der Verein die Stadt Herne, sie bei der Verbesserung der Unterbringung der Frauen zu unterstützen.

„Zum Glück haben wir starke Partner und Tochterunternehmen, wie die HGW, die der Stadt Herne bei der Umsetzung solcher Projekte unter die Arme greifen. Die Synergieeffekte dieser engen Zusammenarbeit sind sehr wichtig für die Herner Bevölkerung“, betont der Herner Sozialdezernent, Stadtrat Johannes Chudziak. „Der Neubau des Frauenhauses ist ein gelungenes Beispiel hierfür. Gemeinsam mit der HGW als Bauherr konnten wir zudem ohne viele Umwege in die Planungsphase des Projekts übergehen.“

Die HGW hat in ihrer Planung für das neue Gebäude alle Wünsche der Betreiberinnen des Frauenhauses berücksichtigt. Anders als bisher gibt es im Neubau vier voneinander abgetrennte Wohneinheiten für insgesamt neun bis zehn Frauen und genauso viele Kinder. Das garantiert mehr Privatsphäre für die Bewohnerinnen und ihre Kinder. Im Obergeschoss gibt es zusätzlich ein barrierefreies Appartement für zwei Personen. So können auch Frauen und Kinder mit Behinderung aufgenommen werden. Für Einzelfrauen



Thomas Bruns, Geschäftsführer der Herner Gesellschaft für Wohnungsbau (HGW)

wird es mehrere kleinere Zimmer geben. Alle Etagen sind auch über den Aufzug des modernen Gebäudes erreichbar.

Ergänzt wird das neue Wohnkonzept weiterhin durch Gemeinschaftsräume, einen Seminarraum und einen Kinderbereich mit separatem Ausgang. Von hier aus gelangen die Bewohnerinnen und ihre Kinder auch in den Garten. Die Betreiberinnen des Frauenhauses haben nämlich auch noch das angrenzende Grundstück als Erholungs- und Erlebnisgarten gepachtet. Hier ist viel Platz fürs Spielen, Gärtnern, Ausruhen und gute Gespräche.

„Mit dem Neubau wird die HGW ihrer sozialen Verantwortung für die Herner Bevölkerung gerecht, hier geht es nicht um maximale Rendite. Wir freuen uns jedes Mal, wenn wir mit Projekten wie diesen einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des sozialen Umfeldes der Stadt Herne leisten können“, sagt HGW-Geschäftsführer Thomas Bruns. Auch die Vorfreude der Betreiberinnen des Frauenhauses sei riesig seit dem Baubeginn im vergangenen Sommer. Nun ist die Schlüsselübergabe im September dieses Jahres nicht mehr weit. Dann können sie endlich ihre langersehnten neuen Räume beziehen.

Thomas Henseler, HGW



Mit Sicherheit doppelt so viel Platz und spürbar mehr Komfort: Das ermöglicht die städtische Tochter HGW den neuen Bewohnerinnen des neuen Frauenhauses in Herne



KOMMUNALES HANDLUNGSFELD: WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG UND NAHERHOLUNG

# Kommunale Gesellschaft realisiert Stadtentwicklungsprojekt

Als Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft arbeitet die WWG Königswinter als mehrheitlich kommunale Gesellschaft auf zweierlei Gebieten: Zum einen erhalten und entwickeln wir den Bestand unserer 568 Wohnungen in der Stadt, zum anderen versuchen wir, durch Maßnahmen der Stadtentwicklung den Standort Königswinter insgesamt zu stärken. Ein Beispiel hierfür ist der Umbau des Drachenfelsplateaus.

Königswinter und insbesondere die Drachenfelspitze mit der denkmalgeschützten Burgruine und dem Drachenfelsplateau sind heute ein international bekanntes Ziel des Rheintourismus und bedeutender Naherholungsort in der Region Köln/Bonn. Das dichte Nebeneinander von Rhein, Altstadt und Siebengebirge als eines der ältesten Naturschutzgebiete Deutschlands haben die langjährige Tradition Königswinters als herausragendes touristisches Ziel begründet.

Die räumliche und funktionale Situation auf dem Drachenfelsplateau wurde jedoch dem überregionalen Bekanntheitsgrad des Ortes und den Anforderungen an ein zeitgemäßes, qualitativ hochwertiges Tourismusangebot nicht mehr gerecht – der zuletzt das Drachenfelsplateau beherrschende Betonbau aus den 1970er-Jahren, der unterhalb der Ruine das Erscheinungsbild des Drachenfels dominant prägte, erfüllte weder die architektonischen noch wirtschaftlichen Ansprüche an einen attraktiven Ort.



Andreas Pätz, Geschäftsführer der WWG Königswinter



Zusammenspiel Alt- und Neubau

Im Rahmen der Regionale 2010, einem Strukturprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, wurde die „Gesamtperspektive Königswinter\_Drachenfels“ als räumliches Gesamtkonzept für den Ort entwickelt.

Aufgrund der Komplexität der Aufgabe (Landschaftsplanung, Architektur, Naturschutz, Tourismus, Denkmalschutz, Gastronomie, Wirtschaftlichkeit) wurde unter Federführung der WWG Königswinter als Eigentümerin des Restaurants im Vorfeld der Auslobung eines Planungswettbewerbs gemeinsam mit den verantwortlichen Akteuren (Politik, Bürgerschaft, Fachleute) in zahlreichen Workshops zunächst ein Zukunftsbild für die Entwicklung der Drachenfelspitze erarbeitet, um möglichst vielen Belangen bei der Neugestaltung Rechnung zu tragen. In einem zweiten Schritt wurden dann die Vorgaben für die Auslobung des Wettbewerbs definiert und umgesetzt:

- Neudefinition und -gestaltung des öffentlichen Raumes auf dem Drachenfelsplateau
- Entwicklung hochbaulicher Konzepte für die künftige touristische und gastronomische Nutzung unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit
- Angebot an Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten mit hoher Verweilqualität
- Denkmalgerechte Inwertsetzung des 30er-Jahre-Gebäudes und Integration in das räumlich funktionale Gesamtkonzept

- Wiederherstellung der Sichtbeziehungen auf den Drachenfels, in das Siebengebirge und in das Rheintal
- Beachtung der naturschutzfachlichen Aspekte

Der Entwurf des Architekturbüros Pape und Pape aus Kassel überzeugte die Jury und im November 2010 wurde mit den Abbrucharbeiten begonnen. Die Einweihung des Restaurants erfolgte am 30. November 2012, die Außenanlagen und damit der Abschluss der Gesamtmaßnahme erfolgten im Juni 2013.

Die Gesamtkosten der Maßnahme beliefen sich auf rund 9,5 Millionen Euro. Durch die WWG wurde der sog. rentierliche Anteil von 1,3 Millionen Euro geleistet, 8,2 Millionen Euro wurden mit Mitteln der Städtebauförderung finanziert. Gegenüber der Kosten-schätzung ergaben sich wegen zusätzlich erforderlicher baulicher Maßnahmen (u. a. komplexe Baustellenlogistik, statische Probleme, naturschutzrechtliche Auflagen) eine Kostensteigerung von rund 16 Prozent; für eine so komplexe Maßnahme eine vergleichsweise geringe Erhöhung.

Seit der Fertigstellung der Maßnahme haben sich die Besucherzahlen um etwa 60 Prozent erhöht; jedes Jahr kommen rund 660.000 Menschen auf das Plateau. Das Ziel, durch den Ausbau einer touristischen Attraktion den Standort Königswinter zu stärken, wurde erreicht.

Andreas Pätz, WWG

## KOMMUNALES HANDLUNGSFELD: STANDORTENTWICKLUNG

## Ein wichtiger Beitrag zur Stadtrendite

Im Oktober 2005 startete Ingo Wöste seine Laufbahn als Geschäftsführer bei der Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH, an der als Anteilseigner zu 50 Prozent die Städte Werdohl und Neuenrade und zu 50 Prozent Industrieunternehmen beteiligt sind. Schnell war Wöste klar, dass zu einem integrierten Handlungskonzept mit diversen Maßnahmen, die einen erfolgreichen Immobiliendienstleister auszeichnen, auch ein modernes und zentral gut erreichbares Kunden- und Servicecenter gehört.

Es ging hier nicht um goldene Wasserhähne und damit Luxus pur. Das Wohnungsunternehmen hatte die Herausforderung, sich in einem radikalen Werdohler Mietermarkt zu behaupten, der durch starke Abwanderungstendenzen gekennzeichnet war. Es musste dringend eine Imageverbesserung her und dazu gehörte auch, dass sich die Kompetenz, die zweifelslos in der Mitarbeiterschaft reichlich vorhanden war und ist, auch in den Vertriebs- und Verwaltungsräumen widerspiegeln.

Nachdem allerdings erstmal die umfassenden Sanierungen der eigenen Wohnungsbe-

stände, die Errichtung von Nachbarschaftshilfezentren und die Vornahme einer neuen Marketing- und Öffentlichkeitsstrategie im Fokus standen, nahm nach einer deutlichen Verbesserung der Wohnungsleerstandzahlen durch einen zufälligen Umstand im Jahr 2007 die Diskussion um ein adäquates Service- und Kundencenter reichlich Fahrt auf. Passender konnte der Slogan „Fahrt aufnehmen“ nicht sein, weil die Bahnflächen-Entwicklungs-Gesellschaft NRW mbH einen Käufer oder Pächter für das marode Werdohler Bahnhofsgelände suchte und Werdohls größten Vermieter, die Wohnungsgesellschaft Werdohl, als geeigneten Ansprechpartner auserkoren hatte.

Da das Werdohler Empfangsgebäude im Jahr 1913 erstellt wurde und damit natürlich unter Denkmalschutz stand, war es trotz eines vorliegenden Baugutachtens dem örtlichen Wohnungsunternehmen finanziell zu riskant, das Bahnhofsgelände zu erwerben und umfassend denkmalgerecht zu sanieren. Schließlich konnte hinter jeder Wand eine bauliche Überraschung lauern, die jegliche Renditeberechnung schnell ad absurdum führen würde. Folglich wurde nach einer

gemeinschaftlichen Lösung in der Stadt gesucht und die wurde mit einer namhaften Spende eines großen Werdohler Industrieunternehmens mit einem Schwerpunkt auf Bahninfrastruktur, durch die Aufnahme ins Stadtumbau-West-Förderprogramm und einer Zusage als Ankermieter der Wohnungsgesellschaft Werdohl für mindestens 20 Jahre gefunden.

Für die Vornahme der Planungen und Ausschreibungen für die herausfordernde Sanierung des stadtbildprägenden Bahnhofsgebäudes konnte ein renommiertes Werdohler Planungsbüro gewonnen werden, das sich allerdings Unterstützung bei der Bauleitung vom unternehmenseigenen Hochbauingenieur Markus Zanger wünschte. Dieser hatte sich durch vorherige langjährige Tätigkeit in einem Werdohler Ingenieurbüro einen sehr guten fachlichen Ruf erarbeitet. Dem Wohnungsunternehmen kam das ganz gelegen, da damit auch im neuen Service- und Kundencenter kein bauliches Kuckucksei verbaut werden konnte. Schließlich möchte man sich als Ankermieter nicht nach Fertigstellung laufend mit Baumängeln des Gewerbetgegenstandes auseinandersetzen und außerdem untermauerte schlussendlich die erfolgreiche Übernahme der Aufgabe die vorhandene unternehmenseigene Fachkompetenz.

Im Laufe der Sanierung konnten noch ein Wohlfühlbäcker, das gemeinnützige kleine Werdohler Kulturforum, der Heimatverein und eine Kinderkunstwerkstatt als weitere Mietparteien gewonnen werden. Im Frühjahr 2013 bezog die Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH das neue Domizil und in Werdohl wurde sehr deutlich wahrgenommen, wie unverzichtbar das Bestehen eines teilkommunalen Wohnungsunternehmens insgesamt für die Stadtgesellschaft ist.

Ingo Wöste, Geschäftsführer Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH



Foto: Wohnungsgesellschaft Werdohl



## AUSWIRKUNGEN DER CORONA-PANDEMIE AUF DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

# Wohnimmobilienbereich soll glimpflich durch Krise kommen

**Die gesellschaftlichen Einschränkungen der Corona-Pandemie führen auch zu starken volkswirtschaftlichen Auswirkungen. Während sich die Betroffenheit beispielsweise in der Automobil- oder Tourismusbranche unmittelbar dargestellt hat, fallen die Aussagen für die Wohnungs- und Immobilienbranche differenziert aus. Verschiedene Experten kommen zu differenzierten Prognosen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und den konkreten wohnungswirtschaftlichen Konsequenzen.**

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hat drei mögliche Szenarien vorgestellt. In dem wahrscheinlichen Fall, dass sich die Lage im Sommer dieses Jahres wieder stabilisiert, geht man davon aus, dass die Wirtschaft um 2,8% schrumpft. Sollten die gesundheitspolitischen Maßnahmen länger anhalten, ist mit einem Einbruch von um die 5,4% zu rechnen. Erholt sich die Wirtschaft erst im kommenden Jahr wieder, sei im Jahr 2021 ein Einbruch von 4,5% zu erwarten. Im ungünstigen Fall, wenn die Beschränkungen länger als sechs Wochen anhalten, würde die Marke von „drei Millionen Arbeitslosen im Laufe des Jahres wieder überschritten werden“, heißt es in dem Bericht. Damit würde die Arbeitslosenquote über sieben Prozent liegen. Der Chef der Wirtschaftsweisen, Lars Feld, rechne damit, dass die Wirtschaft in Deutschland in diesem Jahr deutlich schrumpfen wird. Der Unterschied könnte je nach Szenario 7,2 bis 20,6 Prozentpunkte betragen.

## Dämpfer für Bauinvestitionen

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat seinen Dienstleistungsauftrag „Gemeinschaftsdiagnose“ im Frühjahr 2020 veröffentlicht. Aus dem Gutachten geht hervor, dass im ersten Quartal die Bauinvestitionen sogar noch um 0,8% gestiegen sind. Allerdings ist im zweiten Quartal besonders der gewerbliche Bau eingebrochen. Es ist zu erwarten, dass Unternehmen im weiteren Verlauf des Prognosezeitraums Bauprojekte zunächst zurückstellen oder gar nicht in Auftrag geben, jedoch ist mit einer Erholung der Bauinvestitionen zu rechnen. Die Nach-



Foto: tiko\_photographer - stock.adobe.com

frage nach Wohnraum und Büroflächen ist ungebrochen hoch und die Investitionspläne der öffentlichen Hand werden wohl weitestgehend umgesetzt. Die Institute rechnen mit einem Anstieg der Bauinvestitionen um lediglich 0,2% im laufenden Jahr und um 2,8% im kommenden Jahr.

## Wohnungssektor wird als stabil eingeschätzt

Nach einer Befragung von Ernst & Young unter 300 deutschen Immobilienexperten erwarten 76% ein sinkendes Investitionsvolumen für dieses Jahr. Umgekehrt rechnen derzeit nur vier Prozent mit einem steigenden Transaktionsvolumen. „Die aktuelle Corona-Krise könnte weitreichende Folgen für die Immobilienwirtschaft haben“, sagt Christian Schulz-Wulkow, Leiter des Immobiliensektors bei EY für die DACH-Region und verantwortlich für die Studie. Wohn- und Logistikimmobilien kommen nach Meinung der Befragten am besten durch die Krise. Die Hälfte der Befragten rechnet auch in der aktuellen Situation mit einem gleichbleibend – hohen – Preisniveau im Bereich Wohnimmobilien. 87% der Einzelhandelsimmobilien- und 73% der Büroimmobilien-Unternehmen erwarten sinkende Preise. Das Hotelsegment ist am stärksten betroffen. Hier erwarten 95% der betroffenen Unternehmen sinkende Preise.

## Rückgang der Preisdynamik nicht ausgeschlossen

Der am 31. März veröffentlichte Immobilienreport der Helaba geht davon aus, dass das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland infolge der Corona-Krise im Gesamtjahr um 3% schrumpfen wird. Infolge der absehbaren tiefen Rezession in Deutschland sind rückläufige Mieten und Immobilienwerte in einzelnen Marktsegmenten nicht auszuschließen. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass sich der Wohnungsmarkt relativ stabil verhalten wird. Aufgrund der besonderen Betroffenheit werden nun vor allem Einzelhandelsimmobilien und Hotels unter Druck kommen. Weniger betroffene Segmente sind Wohnimmobilien in den Ballungsräumen, wo die Nachfrage hoch bleiben wird.

Nach einer Einschätzung vom Prof. Dr. Michael Voigtländer, Immobilienexperte des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln, wird die Nachfrage nach Wohnungen hoch bleiben, die Zahlungsfähigkeit allerdings sinken. In der Folge werden Mieten stagnieren, die Wahrscheinlichkeit von Mietausfällen nimmt zu.

Mittel- bis langfristig könnte es zu einer steigenden Nachfrage bei größeren Wohnungen in weniger zentralen, günstigeren Lagen kommen.

## EIN BLICK ÜBER DIE LANDESGRENZEN HINAUS

# Welche Corona-Maßnahmen gibt es bei unseren europäischen Partnern?

Da Viren bekanntlich nicht an Ländergrenzen Halt machen und die Beziehungen zwischen den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union sehr eng miteinander verflochten sind, lohnt sich ein Blick über die Grenzen der Bundesrepublik hinaus auf die Konzepte und Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie in den europäischen Partnerstaaten. Wie stellt sich die aktuelle Lage dar? In den Nie-

derlanden, Belgien und Frankreich als direkte Nachbarn Deutschlands, Italien und Spanien, den beiden Mittelmeerländern, die extrem von der Covid-19-Pandemie betroffen sind und deren öffentliches Leben beinahe komplett zum Stillstand gekommen ist, und Schweden, das innerhalb der letzten Wochen einen Sonderweg bei der Eindämmung der Corona-Krise gegangen ist, zeichnen sich einige Gemeinsamkeiten, aber auch Unter-

schiede ab. Nicht nur, was die Regeln des „Social distancing“ mit 1,50 Meter Abstand zueinander betrifft, sondern auch die von den Regierungen der Staaten sehr schnellen finanziellen und fiskalischen Unterstützungsmaßnahmen. Auch Maßnahmen, welche die Tätigkeitsfelder der Wohnungswirtschaft berühren, werden in diesem europäischen Überblick beleuchtet.

GdW/AT/LM

## Belgien



Im Nachbarland Belgien wurde ebenfalls begonnen, in einem vierstufigen Verfahren die wirtschaftlichen Tätigkeiten und das öffentliche Leben wieder hochzufahren. Dennoch gilt auch in Belgien ein Verbot von Großveranstaltungen bis vorläufig zum 31. August 2020.

Um die wirtschaftlichen Folgen abzumildern, wurde die Kurzarbeit bis zum 30. Juni 2020 ausgeweitet. Dabei wird ein Antrag automatisch anerkannt und der Referenzsatz von 65 Prozent auf 70 Prozent angehoben. Für Unternehmen wird unter anderem ein Aufschub für die Zahlung der Sozialversicherungsbeiträge bis Dezember 2020 gewährt, für weitere Abgaben, wie etwa Einkommens- und Körperschaftssteuern, wurde ein zweimonatiger Zahlungsaufschub genehmigt. Unternehmen, die durch die Corona-Krise in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, können von Finanzinstituten einen Aufschub der Kredittilgung erhalten, um bis zum 30. September 2020 von ihren Ratenzahlungen befreit zu sein.

Für die Hauptstadt Brüssel wurde zudem ein Moratorium für die Zurückzahlung von Investitionsförderungen durch die föderale Regierung beschlossen.

## Schweden



Auch in Schweden, das innerhalb Europas einen Sonderweg bei der Bekämpfung von Covid-19 bislang beschritten hat, beispielsweise durch den bewussten Verzicht auf Ausgangssperren und Schließungen von Geschäften und Restaurants, wurden umfangreiche Maßnahmen zur Abfederung von negativen Konsequenzen eingeführt.

Im Maßnahmenpaket der schwedischen Regierung vom 25. März 2020 wurden unter anderem Kurzarbeitsregelungen eingeführt, bei der die Lohnkosten größtenteils von staatlichen Mitteln übernommen werden. Darüber hinaus wurden insgesamt 500 Mrd. schwedische Kronen (rund 47 Mrd. Euro) an Kreditmitteln von der Zentralbank für betroffene Unternehmen bereitgestellt. Für von der Krise betroffene Arbeitgeber wurden außerdem Zahlungsaufschübe für Steuern und Abgaben eingerichtet.

## Italien



Im am stärksten von Covid-19 betroffenen Staat Europas wurde im März 2020 ein 25 Mrd. Euro schweres Maßnahmenpaket verabschiedet, das am 6. April 2020 um ein 400 Mrd. Euro umfassendes Konjunkturprogramm ergänzt wurde.

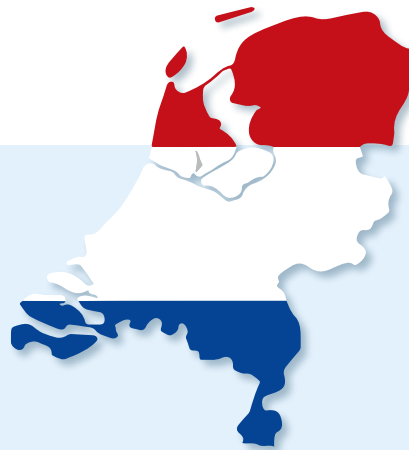
Unter anderem sind darin staatliche Darlehen und Kreditgarantien für Unternehmen enthalten, aber auch Einkommenssubventionen für Arbeitnehmer und ein zweimonatiges Kündigungsverbot. Um italienische Arbeitnehmer mit Einkommenseinbußen effektiv zu schützen, wurden sämtliche Zwangsräumungen bis zum 30. Juni 2020 untersagt. Selbständige und Freiberufler mit Immobilienkrediten können eine Aussetzung von Rückzahlungen für 18 Monate beantragen, wenn ihr Einkommen durch die Pandemie um ein Drittel zurückgegangen ist.

## Niederlande

Um wirtschaftliche Einschnitte möglichst abzufedern, wurden auch in den Niederlanden umfangreiche Vorkehrungen von der Regierung getroffen. So können Unternehmen beispielsweise Zahlungsaufschübe für Körperschafts- und Umsatzsteuern von den zuständigen Steuerbehörden gewährt werden.

Darüber hinaus wurden, wie auch in Deutschland, einmalige Zahlungen an Unternehmen, die von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen sind, getätigt.

Am 22. April 2020 wurde in einer gemeinsamen Erklärung der niederländischen Regierung, des Bau- und Maschinenbausektors, der Banken und Industrieverbände bekanntgegeben, die baulichen Tätigkeiten unter Beachtung der geltenden Hygienevorschriften fortzusetzen. „Das Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen, darf nicht ins Stocken geraten. Die niederländische Wohnungswirtschaft ist bereit, ihre Investitionen in den Neubau und die Modernisierung fortzuset-



zen und so weit wie möglich zu beschleunigen. Unternehmen können zusätzliche antizyklische Investitionen tätigen, wenn dies rechtlich und finanziell möglich ist“, berichtet Gerrit Teunis, Vorsitzender des Europäischen Tisches – European Table of Housing Corporations.

Der wohnungswirtschaftliche Verband AEDES hat angekündigt, individuelle Unterstützungsmodelle für Mieter, die infolge der Corona-Krise in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, anzubieten. Daher wurden die Mieter dazu aufgefordert, sich bei den Wohnungsunternehmen zu melden, sollten sie aufgrund von Einkommensverlusten in Zahlungsschwierigkeiten geraten.

## Spanien

Spanien, das neben Italien zu den am schwersten von der Pandemie betroffenen Staaten Europas gehört, hat am 15. März 2020 ebenfalls strenge Ausgangssperren umgesetzt, die derzeit behutsam gelockert werden.

Nach der vorübergehenden Schließung aller nicht lebenswichtigen Unternehmen seit dem 28. März 2020 wurden im April einige wirtschaftliche Bereiche wieder vorsichtig geöffnet. So wurde am 19. April die Schließung für das Baugewerbe wieder aufgehoben.

Zur Abfederung der wirtschaftlichen Folgen hat die spanische Regierung ein Hilfspaket in Höhe von 200 Mrd. Euro auf den Weg gebracht. Darin sind unter anderem 100 Mrd. Euro an staat-



lich garantierten Kreditmitteln enthalten. Für Familien, die am schwersten von der Corona-Krise betroffen sind, wurde ein Moratorium für Hypothekenzahlungen vereinbart.

Auch das bereits bestehende Zwangsraumungsmoratorium wurde bis 2024 verlängert. Darüber hinaus wurde seitens des Staates die Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonversorgung garantiert.

## Frankreich



Im stark von der Covid-19-Pandemie betroffenen Frankreich wurde am 17. März 2020 eine zu großen Teilen umfassende Ausgangssperre verhängt, die schrittweise in den nächsten Wochen aufgehoben werden soll.

Schulen und Kindergärten wurden ebenfalls geschlossen. Für Unternehmen wurde unter anderem ein Zahlungsaufschub für Sozialbeiträge und Steuern beschlossen, außerdem können Mietzahlungen, Wasser-, Gas- und Stromrechnungen für kleine und mittlere Unternehmen ausgesetzt werden.

Neben einem vereinfachten Zugang zu Kurzarbeitergeld wurden staatlich garantierte Kreditmittel in Höhe von 300 Mrd. Euro genehmigt, die zusammen mit einem von 45 Mrd. Euro auf 100 Mrd. Euro aufgestockten Konjunkturprogramm die Sicherung von Arbeitsplätzen unterstützen soll.

Am 16. März 2020 wurde bekanntgegeben, dass gewerbliche Mieten sowie Nebenkosten für Unternehmen, die in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, ausgesetzt werden können, für Privatpersonen ist jedoch keine Möglichkeit zur Aussetzung von Mieten oder Hypothekenrückzahlungen beschlossen worden.

Zur Unterstützung seiner Mitgliedsunternehmen hat der französische wohnungswirtschaftliche Dachverband USH Empfehlungen und Informationen zum Umgang mit Covid-19 herausgegeben.



## Die Wahl aus wohnungspolitischer Sicht

Am 13. September 2020 werden in den nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden Oberbürgermeister, Bürgermeister, Landräte sowie die Vertreter in Städten, Gemeinden und Kreisen gewählt. Damit wird am Wahltermin grundsätzlich festgehalten, auch wenn sich die Einschränkungen und Auswirkungen auf das öffentliche Leben durch die Corona-Pandemie auch bei den Kommunalwahlen bemerkbar machen. So wird beispielsweise geeigneten Vorkehrungen zur Hygiene, zur Steuerung des Zutritts und zur Gewährleistung eines Mindestabstands von 1,5 Metern (auch in Warteschlangen) eine besondere Bedeutung zukommen.

Zuletzt wurden auch die Parteitage der Landesparteien abgesagt, zahlreiche lokale Delegiertentreffen mussten verschoben oder digitalisiert werden und auch Wahlkampfstimmung konnte vor Ort noch nicht richtig aufkommen.

Bau- und Wohnungspolitik bei den Kommunalwahlen ist in hohem Maße von lokalen Gegebenheiten geprägt. Politische Diskurse laufen vor Ort entlang von Ratsentscheidungen um die Planung neuer Baugebiete, einer Umgehungsstraßen oder Konflikten über die Bebauung von Freiräumen.

Die Leitlinien für die politischen Entscheidungen werden aber in der Regel auf Landesebene in Form von Leitanträgen getroffen. Durch die coronabedingte Absage der Parteitage konnten wohnungspolitische Beschlüsse in einigen Parteien nicht mehr diskutiert werden. Die aktuell gültigen wohnungs-, stadtentwicklungs- und baupolitischen Beschlüsse und Positionen der Landesparteien haben wir nochmal zusammengestellt:



### FORDERUNGEN DER SPD IM ÜBERBLICK

- Kommunen sollen den Boden als zentrales Element einer Steuerung der Stadtentwicklung im Eigentum behalten und Schärfung bodenrelevanter Instrumente des Planungsrechtes durch die verbesserte Anwendbarkeit städtebaulicher Gebote
- Pro Jahr sollen 10.000 neue Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen
- Erbbaurecht als Regelfall – Vergabe öffentlicher Nutzungsrechte anstelle eines Verkaufs von Boden
- Unterstützung der Kommunen durch den Aufbau eines gemeinwohlorientierten Boden- und Infrastrukturfonds
- Eigene Landeswohnungsbaugesellschaft für Kommunen ohne eigene Wohnungsbaugesellschaft
- Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wohnquartier anstatt der einseitigen Betrachtung des einzelnen Hauses
- Vermieter sollen in Zukunft den Anteil der Instandhaltung an der Miete gesondert ausweisen
- Auch Gebäude bis zu 22 Meter Höhe, im Einzelfall in Stadtzentren auch höher, müssen förderfähig sein



Die **SPD** befindet sich auf Landesebene derzeit in der Opposition, regiert aber in vielen großstädtischen Kommunen. Die NRW-SPD hat unter den Mottos „Die Energiewende

sozial gerecht gestalten“ und „Für guten und bezahlbaren Wohnraum“ viele politische Leitlinien festgelegt. Die SPD fordert den Staat als aktiven Akteur auf dem Wohnungsmarkt um Ökonomie, Ökologie und soziale Gerechtigkeit in Einklang zu bringen.

Dabei gibt es einen starken Fokus auf kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen: Diese sollen ihre Bauaktivitäten steigern und öffentliche Förderung im Wohnungsbau soll langfristig nur noch Unternehmen und Genossenschaften zugutekommen, die sich gemeinwohlorientiert mit einer geringen Renditeerwartung aufstellen. Das fordert die SPD unter dem Label „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“, welches in den vergangenen Jahren vor allem auf Bundesebene



### FORDERUNGEN VON BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN IM ÜBERBLICK

- Baupflicht für das kommunale Bau- und Planungsrecht
- Investitionsprogramm für öffentliche Wohnungsbauunternehmen
- Erbbaurecht statt Bodenverkauf, sollte eine Kommune nicht selber bauen können
- Ein Immobilienregister schaffen, in dem auch die dahinter stehenden natürlichen Personen öffentlich einsehbar sein müssen
- Quoten über 30 % für den sozialen Wohnungsbau in sozial gemischten Quartieren



schon mehrfach von verschiedenen Fraktionen diskutiert wurde. Unter dem Leitbild „Grüne Stadt“ als Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird mehr wohnortnahe Grün, Grüngürtel, Stadtbäume, Parkanlagen sowie Dach- und Fassadenbegrünung gefordert. Somit wird eine sozial orientierte, alters- und behindertengerechte, klimaanangepasste, integrierte und integrative Stadtentwicklungspolitik und Wohnungsbauförderung als Ziel der Forderungen angestrebt.

Auch **Bündnis 90/Die Grünen** verfolgen das Ziel, den Bestand von bezahlbaren Wohnungen und Boden im Besitz der öffentlichen Hand zu vergrößern. Dies soll durch ein Wohnbauflächen-aktivierendes Baurecht, verbunden mit der Sicherung von Gemeinwohlzielen und einer nachfragegerechten Förderpolitik des Landes erreicht werden und sich dabei besonders an bestehenden Quartieren orientiert werden. Grundpfeiler dafür sind starke Kommunal Finanzen, sodass Kommunen Bodenfonds für eine strategische Bodenvorratspolitik anlegen können und das kommunale Vorkaufsrecht gestärkt wird.

Ein besonders starker Mieterschutz soll durch eine wirksame Mietpreisbremse und die Förderung sozialer Vermieter erreicht werden. Enteignungen von Bauland werden als letztes Mittel zum Schutz der sozialen Marktwirtschaft angesehen. Auch ökologi-



FORDERUNGEN VON CDU UND FDP IM ÜBERBLICK

- Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes soll weiterentwickelt und dabei auch der Anteil der Eigentumsförderung bedarfsorientiert angehoben werden
- Gemeinsam mit den Kommunen sollen neue Modelle wie geförderte Genossenschaftsmodelle und Bauherrengemeinschaften zur Schaffung preiswerten Wohnraums geschaffen werden
- Baukosten sollen gesenkt werden, u. a. durch die Reduktion landeseigener Vorgaben und die Schaffung effizienterer Energieeinsparmaßnahmen
- Kommunen sollen durch Anreize und Transparenz über die Länge der Genehmigungszeiten zu einer fristgerechten und schnellen Bearbeitung der Bauanträge motiviert werden
- Über Bundesrecht hinausgehende landeseigene Regelungen zum Mieterschutz sind nicht erforderlich
- Vereinfachung des Baurechts durch stärkere Angleichung der Landesbauordnung an die Musterbauordnung
- Wohngebäude mit Bestandsschutz dürfen auch ohne Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen im Zuge des Ersatzneubaus an gleicher Stelle und in gleicher Größe neu errichtet werden
- Entscheidungen über die Ausgestaltung der Maßnahmen zur Städtebauförderung sollen verstärkt auf die lokale Ebene übertragen werden



sche Maßgaben spielen eine große Rolle. Dabei nimmt das Thema Bauen mit Holz eine besondere Stellung ein: Holzbau soll über eine Novelle der Landesbauordnung hinaus weiter verfolgt werden und durch einen Landespreis sowie eine wissenschaftliche Begleitung weiterentwickelt werden.

**CDU und FDP** stellen derzeit die Landesregierung und haben ihre bau- und wohnungspolitischen Leitlinien im Koalitionsvertrag festgelegt. Einige politische Ziele wurden auch bereits erreicht, andere befinden sich noch in der Umsetzung.



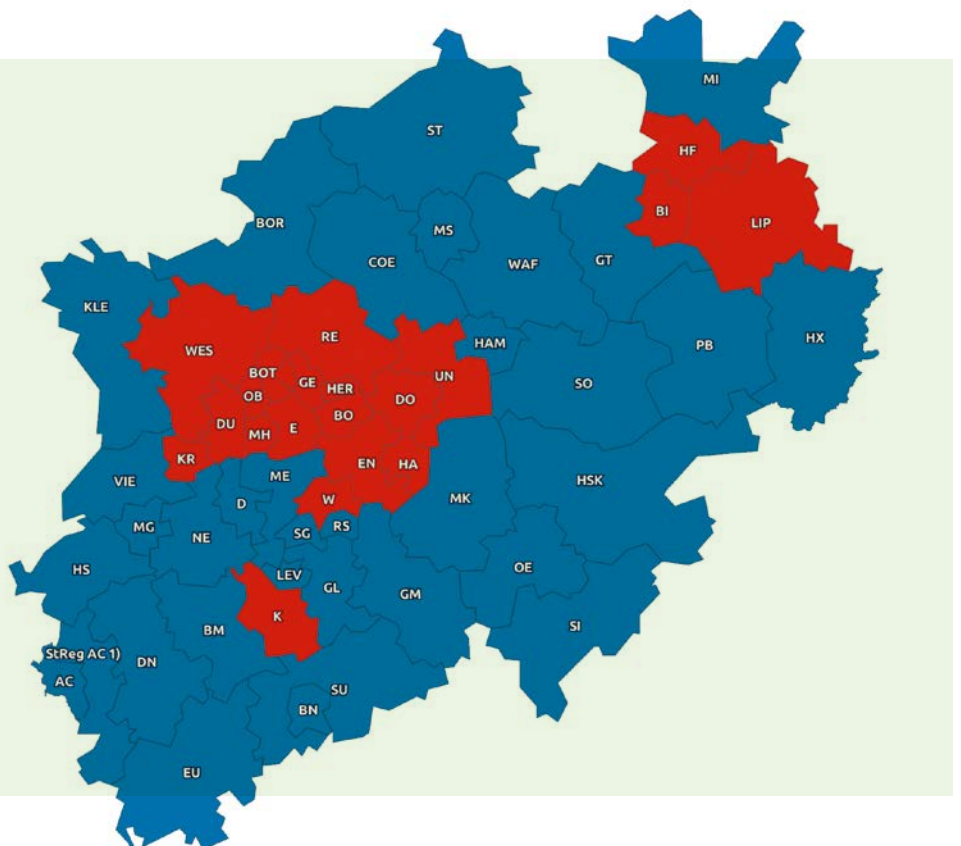
## Kommunalwahl 2014

Die letzte Kommunalwahl in Nordrhein-Westfalen fand im Mai 2014 statt. Abweichend von der fünfjährigen Wahlperiode wird nun erst im September 2020 wieder gewählt, also sechs Jahre später. Grund hierfür ist die angestrebte Synchronisierung von Oberbürgermeister-, Landrats- und Bürgermeisterwahlen.

Die Wahlbeteiligung lag 2014 bei 49,97%. Die Stimmenmehrheiten teilten sich CDU und SPD.

**Stimmenmehrheit**  
 CDU ■ SPD ■

Quelle: [https://karten.wahlergebnisse.nrw/?kow\\_2014](https://karten.wahlergebnisse.nrw/?kow_2014)



# Die Positionen des VdW Rheinland Westfalen zur Kommunalwahl 2020

## Wohnen ist soziale Daseinsvorsorge – öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gutes und bezahlbares Wohnen ist eines der größten sozialen und politischen Themen unserer Zeit. Die Wohnraumförderung ist ein wichtiges Instrument, um bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung erreichbar zu machen – rund 50 Prozent der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen hätte Anspruch auf eine geförderte und damit mietpreisreduzierte Wohnung. Der Bau und die Vermietung von bezahlbarem Wohnraum ist der Grundauftrag der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen. Die Wohnraumförderung des Landes leistet einen wichtigen Beitrag dazu, dass die im Verband organisierten Unternehmen und Genossenschaften guten und bezahlbaren Wohnraum wirtschaftlich herstellen und bewirtschaften können. Und nur wirtschaftlich gesunde Wohnungsunternehmen und -genossenschaften können ihrem gemeinwohlorientierten Auftrag nachkommen.

### Unsere Positionen auf einen Blick

- Vergabe preisreduzierter Grundstücke für gefördertes Bauen
- Senkung der Grunderwerbsteuer für gefördertes Bauen
- Anpassung der Bewilligungsmieten
- Anpassung der Baukosten
- Ankauf von Belegungsbindungen auf angespannten Wohnungsmärkten
- Wirtschaftliche Investitionen in den Bestand
- Kooperative Ausübung von Belegungsrechten im geförderten Wohnungsbau



## Auf teurem Boden entstehen keine bezahlbaren Wohnungen – kommunale Baulandpolitik ist gefragt

Ein entscheidender Faktor bei der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum ist der Mangel an geeigneten Bauflächen oder dem fehlenden Baurecht für vorhandene Grundstücke. Gerade in den Schwarmstädten führt das zu einer hohen Konkurrenz um das vorhandene Bauland. Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Infrastruktur und Erholung, Investoren und Bestandshalter



tragen mit ihren Flächenbedarfen zu einer sehr dynamischen Preisentwicklung bei überschaubarem Angebot bei. In den Großstädten wird diese Preisdynamik durch Bodenspekulation noch verstärkt. Grundstücke werden ohne eine Bauabsicht gekauft und gehandelt. Auf teurem Baugrund kann aber kein Wohnungsneubau zu bezahlbaren Mieten entstehen. Gerade auf kommunaler Ebene liegen die Potenziale, diese Entwicklung zu stoppen.

### Unsere Positionen auf einen Blick

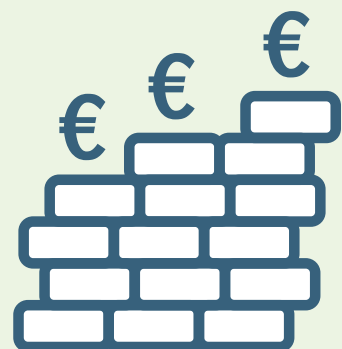
- Aktive kommunale Baulandpolitik ist gefragt
- Ausweitung des Bauflächenangebotes
- Senkung der Grunderwerbsteuer und kommunalen Gebühren
- Engagement in Landesinitiativen nutzen

## Hohe Baukosten, teure Wohnungen – wer soll das bezahlen?

Neben den Grundstücks- und Finanzierungskosten sind vor allem die Baukosten für die Höhe der späteren Miete ausschlaggebend. Doch diese Kosten haben sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt. Zahlreiche Entwicklungen treiben die Baukosten nach oben. Dabei ist es nicht nur das Bauen selbst, das Wohnen verteuert, sondern insbesondere auch die Kostentreiber, die von außen auf die Wohnungswirtschaft einwirken und vom einzelnen Unternehmen oder der Genossenschaft kaum beeinflusst werden können. Die Kostentreiber im Bauwesen müssen identifiziert, hinterfragt und im Sinne einer sozialgerechten Wohnraumversorgung angepasst werden. Nur so können gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen und -genossenschaften weiterhin ihren Grundauftrag erfüllen und dabei langfristig nachhaltig ihre Wohnungsbestände bewirtschaften.

### Unsere Positionen auf einen Blick

- Normen maßvoll, praxisnah und verständlich weiterentwickeln
- Dem Fachkräftemangel entschlossen entgegenzutreten
- Klimaschutz bezahlbar gestalten
- Anforderungen an Barrierefreiheit mit Bedacht formulieren





## Der Mietendeckel – schafft eine Verschärfung des Mietrechts mehr bezahlbaren Wohnraum?

Wohnen ist ein wirtschaftliches und auch ein soziales Gut. Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen stehen besonders für Wohnen. Das verdeutlicht die Durchschnittsmiete im Verbandsgebiet: Sie liegt 2019 mit 5,59 €/m<sup>2</sup> gut einen Euro unter der durchschnittlichen Miete in NRW von 6,60 €/m<sup>2</sup>. Diese Aufgabe ergibt sich in den meisten Unternehmen und Genossenschaften direkt aus dem Unternehmenszweck, verbunden mit einem klaren Bekenntnis zum sozialen Mietrecht. Der Verband und seine Mitglieder haben die Verlängerung der mietrechtlichen Verordnungen durch die Einführung einer Mieterschutzverordnung ausdrücklich unterstützt. Umso irritierender ist die Diskussion um die Einführung eines Mie-

tendeckels. Auch zur Rechtmäßigkeit eines Landesgesetzes bestehen erhebliche Bedenken. Hinzu kommt: Ein Mietestopp würde unterschiedslos alle Vermieter treffen – auch diejenigen, die bislang nur geringe Mieten verlangt haben. Das widerspricht dem Gleichheitssatz.



### Unsere Positionen auf einen Blick

- Der Mietendeckel ist das falsche Instrument für einen sozialgerechten Wohnungsmarkt
- Keine Bremse für den Neubau und lokale Wirtschaft
- Der Mietendeckel bremst klimapolitische Ziele

## Kalte Betriebskosten – wie kommunale Gebühren und Hebesätze bezahlbare Mieten beeinflussen

Städte und Gemeinde spielen die zentrale Rolle in der lokalen gesellschaftlichen Organisation und bei der Daseinsvorsorge. Dafür benötigen sie eine auskömmliche finanzielle Ausstattung. Kommunalabgaben, also kommunale Steuern, Gebühren und Beiträge, sind die Haupteinnahmequellen von Städten, Gemeinden und Kreisen. Hinzu kommen Anteile an Einkommensteuer und Umsatzsteuer. Kommunalabgaben teilen sich in laufende, auf den Nutzer umlegbare Betriebskosten („warme Betriebskosten“) und laufende, nicht umlegbare Betriebskosten (Leerstand, eigene Verwaltungsgebäude) oder rein eigentümerbezogene Kosten (Gewerbsteuer)

auf. Umlegbare Betriebskosten fließen ebenso in die Bezahlbarkeit von Wohnen ein wie nicht umlegbare Betriebskosten. Der Vermieter hat im Verhältnis zur Miete aber nur eine sehr geringe Spanne, in der er nicht umlegbare Kosten selber tragen kann. Erhöhungen der nicht umlegbaren Betriebskosten und vor allem Neuverteilungen von umlegbaren hin zu nicht umlegbaren Betriebskosten können bei Vermietern zu massiven Verringerungen des finanziellen Handlungsspielraums führen.

### Unsere Positionen auf einen Blick

- Beachtung des Konnexitätsprinzips
- Betriebskosten ungeeignet als Instrument zur Mietpreisdämpfung – einseitige Belastung des Eigentümers vermeiden
- Aufkommensneutralität der Grundsteuer: Grundsteuer so regeln, dass Kommunen Steuererhöhung rechtfertigen müssen
- Neutralität der Gewerbesteuer in Bezug auf wirtschaftliche Entscheidungen

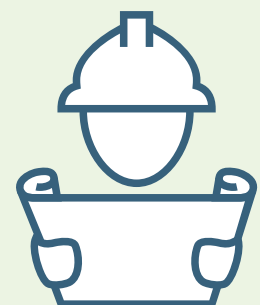


## Niemand hat die Absicht, eine Wohnung zu genehmigen – die Schlüsselrolle von Kommunen für effizientes Bauen und bezahlbares Wohnen

Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, Modernisierung, altersgerechter Umbau und Instandsetzung. Eine Schlüsselrolle für effizientes Bauen und bezahlbares Wohnen kommt den Kommunen zu. Sie sind die Träger der Bauleitplanung, haben die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune vorzubereiten, zu leiten und Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen bedürfen grundsätzlich einer Baugenehmigung. Auch diese Aufgabe liegt grundsätzlich bei den Kommunen. Deshalb können Kommunen bei mangelnder Personalausstattung und nur eingeschränktem Engagement für das Thema Bauen und Baulandentwicklung zum Flaschenhals für bezahlbares Wohnen werden.

### Unsere Positionen auf einen Blick

- Kommunen brauchen qualifiziertes Personal in ausreichender Zahl
- Bauleitplanverfahren müssen entbürokratisiert werden
- Möglichkeit einer referenziellen Baugenehmigung muss schon im Bauleitplanverfahren mitgedacht werden
- Baugenehmigungsverfahren müssen beschleunigt werden
- Mehr Mut zur Umsetzung von Wohnbauvorhaben erforderlich
- Zusammenarbeit von Land und Kommunen muss ausgebaut werden
- Digitalisierung von Planungs-, Abstimmungs- und Genehmigungsprozessen ist voranzutreiben



## **i** ALLES AUF EINEN BLICK

Alle Positionen in ausführlicher Form sowie weitere Informationen zur Kommunalwahl 2020 finden Sie auf der Website des VdW Rheinland Westfalen unter:

<https://share.vdw-rw.de/kommunalwahlen2020>

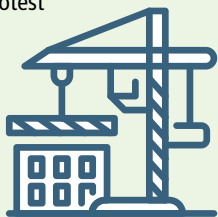
**Ihr Ansprechpartner im Verband:** Oliver Niermann, Abteilungsleitung Interessenvertretung, Tel.: 0211 16998-38, E-Mail: [o.niermann@vdw-rw.de](mailto:o.niermann@vdw-rw.de)

### Neue Radikalität in der Wohnungspolitik – wem helfen neue Gemeinnützigkeit und Enteignung?

Die Mietentwicklung auf einigen lokalen Wohnungsmärkten führt seit einigen Jahren zu einer gesellschaftlichen Diskussion um die Bezahlbarkeit von Mieten und zu radikalen Lösungsansätzen. Dort, wo in der Vergangenheit nicht genug gebaut wurde, wird eine Rückkehr zur Wohnungsgemeinnützigkeit diskutiert, andere Vorschläge zielen auf die Enteignung oder Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen. Dabei fällt auf, dass die Diskussion sich aus den bestehenden wohnungspolitischen Strukturen herausbewegt. In einer neuen Radikalität wird das System der sozialen Marktwirtschaft infrage gestellt, ohne jedoch die Konsequenzen zu beachten: Sanierungsstau, der Rückgang von sozialem Engagement und Beiträgen zur Stadt- und Quartiersentwicklung sowie zur Mobilitäts- und Infrastrukturversorgung. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen blicken auf eine lange Historie in der Bewirtschaftung von bezahlbaren Wohnungen zurück, einen Großteil der Zeit davon in der Wohnungsgemeinnützigkeit. Entsprechend kritisch fällt deshalb ihr Urteil dazu aus.

#### Unsere Positionen auf einen Blick

- Neubau statt Enteignung
- Wohnraumförderung und Wohngeld statt Neuer Gemeinnützigkeit
- Nachhaltige Aktivierung von Bauland statt Protest



### Not in my backyard oder Heimat für jeden? – Wohnungsbau zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Gesellschaftliche Mitbestimmung ist ein wichtiges Merkmal unserer Demokratie, die ohne die politische Teilhabe ihrer Bürger nicht existieren kann. Beteiligung kann auch die Akzeptanz von Baumaßnahmen erhöhen und den Interessensausgleich fördern. Denn Wohnen ist nicht nur ein wirtschaftliches, sondern auch ein soziales Gut, das für den gesellschaftlichen Zusammenhalt eine tragende Rolle spielt. Vor allem in den Großstädten wird es für Menschen aus unteren und mittleren Einkommenschichten immer schwieriger, eine angemessene Wohnung zu finden, gleichzeitig trifft der Bau von neuen Wohnungen immer häufiger auf lokalen Widerstand. Der Unmut richtet sich dabei sowohl gegen Stadtverwaltungen als auch zunehmend gegen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Ein echter Interessensausgleich

fordert von allen involvierten Akteuren die Bereitschaft zum Kompromiss und die Bereitschaft von Politik und Verwaltung, Entscheidungen herbeizuführen. Die Durchsetzung von Partikularinteressen steht sonst im Gegensatz zum Gemeinwohl.

#### Unsere Positionen auf einen Blick

- Erhöhung der Akzeptanz von Bauvorhaben durch gesellschaftliche Beteiligung
- Transparenz in den Zielen der Beteiligung
- Lokalpolitik muss Verantwortung übernehmen



### Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – eine Branche auf Zukunftskurs

Die Digitalisierung ist einer der aktuellen Megatrends. Sie schreitet weiter voran und verändert die Arbeitswelt und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat die Potenziale der digitalen Transformation für sich erkannt: Wohnungswirtschaftliche Kernprozesse können durch den Einsatz von digitalen Technologien und Software effizienter gestaltet werden, neue Dienstleistungs- und Geschäftsmodelle entwickelt und die Zusammenarbeit in der Organisation und mit Partnern optimiert und gestärkt werden. Voraussetzungen sind eine zuverlässige Datenverfügbarkeit und Datensicherheit, eine hochleistungsfähige, sichere Infrastruktur und ein gemeinsamer Datenstandard. Zusätzlich gibt es eine Reihe von weiteren Herausforderungen, für die Bund und Land

einen unterstützenden, verbindlichen Rahmen schaffen und entsprechende Förderinstrumente in die Wege leiten sollten.



#### Unsere Positionen auf einen Blick

- Interoperabilität durch Datenstandards gewährleisten
- Stärkung von Smart Home und Assistenzsystemen durch
- Sicherstellung einer digitalen, leistungsfähigen Infrastruktur
- Zügige Umsetzung der Landesinitiative „Digitale Verwaltung NRW“ bis 2025 und insbesondere von digitalen Baugenehmigungsverfahren

### Hin und weg – die Verkehrswende in der Wohnungswirtschaft

Politische Forderungen verschiedener Ressorts und gesellschaftliche Strömungen vor allem in jüngeren Generationen tragen zunehmend zur Diskussion von Mobilitätsfragen in der Wohnungswirtschaft bei – denn alle Wege beginnen und enden an der eigenen Haustür. Auf der wohnungs-, wirtschafts-, umwelt-

und verkehrspolitischen Agenda stehen in diesem Zusammenhang ganz vielfältige Themen und Ziele, die teilweise aber auch miteinander konkurrieren oder sich sogar ausschließen. Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sind bereit, die viel zitierte „Verkehrswende“ in ihren Beständen

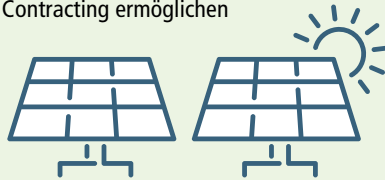
aktiv mitzugestalten. Damit sie gelingt, bedarf es allerdings der Zusammenarbeit vieler Akteure. Sie alle müssen an einen Tisch, eine gemeinsame und klare verkehrliche Vision entwickeln und ihr Handeln danach ausrichten – für ein ab der Haustür mobiles NRW.

## Energiewende im Quartier – mehr Klimaschutz durch ein zukunftsfähiges Mieterstromgesetz

Die Versorgung mit Strom ist ein wesentliches Bedürfnis der Bevölkerung, die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energiequellen ist ein zentraler Baustein einer klimagerechten, nachhaltigen Energieversorgung. Das Mieterstromgesetz sollte dezentral erzeugten Strom kostengünstig in Millionen Mieterhaushalte bringen. Jedoch bleibt der Erfolg derzeit hinter den Erwartungen zurück: Lediglich gut ein Prozent des gesetzlich möglichen Potenzials wurde demnach in der Praxis tatsächlich umgesetzt. Mieterstrom rechnet sich nicht und ist für Mieter und Wohnungsunternehmen unwirtschaftlich. Viele Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen sind bereit, ihren Beitrag zum Klimaschutz auch mit Mieterstrom zu leisten. Daher gilt es, Wohnungsunternehmen, -genossenschaften und Mietern die nötigen Anreize für ein Mieterstrommodell zu bieten.

### Unsere Positionen auf einen Blick

- Gleichstellung von Mietern und Eigentümern
- Förderung für viel klimafreundlichen Strom
- „Räumlichen Zusammenhang“ klar definieren
- Mehrere Anlagen brauchen entsprechende Förderung
- Lange Genehmigungszeiten verkürzen
- Unsicherheit und Mehraufwand bei Umzug verringern
- Keine Gewerbesteuer für Vermieter
- Lieferkettenmodell definieren und Contracting ermöglichen



## Gut und sicher wohnen – bauliche Kriminalprävention und Sicherheit in Wohn- und Stadtquartieren

Sichere Wohnungen, Wohn- und Stadtquartiere haben einen hohen Stellenwert für die Wohnungswirtschaft. Sowohl im Neubau als auch im Bestand setzen viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zum Schutz ihrer Mieter auf einbruchsvermeidende und – vorbeugende Maßnahmen. Der VdW Rheinland Westfalen ist Mitglied im Landespräventionsrat und kooperiert schon seit 2014 landesregierungsübergreifend mit dem Landeskriminalamt Nordrhein-Westfalen (LKA NRW) zur Unterstützung kriminalpräventiver Maßnahmen in Wohnungen und Wohnquartieren. Seitdem sind viele Kooperationen zwischen örtlichen Polizeibehörden sowie Wohnungsunternehmen und -genossenschaften oder regionalen Arbeitsgemeinschaften der Wohnungswirtschaft vor Ort

entstanden. Ergänzend findet einmal jährlich die Aktionswoche „Riegel vor! – Sicher ist sicherer“ statt, bei der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in ganz NRW ihr Engagement unter Beteiligung der Polizeibehörden vor Ort der Öffentlichkeit präsentieren. Diese Instrumente und Erfolge gilt es zu bewahren.

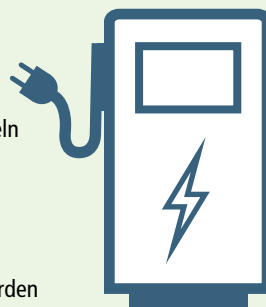
### Unsere Positionen auf einen Blick

- Kooperationen stärken
- Anreize für Einbruchschutz erhalten
- Sicherheit im öffentlichen Raum ausbauen



### Unsere Positionen auf einen Blick

- Mobilität darf nicht an Quartiersgrenzen enden
- Passende Lösungen für Standorte jenseits der Metropolen entwickeln
- Geeignete Förderangebote für Wohnungsunternehmen schaffen
- Mehrspurige Technologien statt Einbahnstraße E-Mobilität
- Stellplätze müssen dem Bedarf entsprechen
- Den öffentlichen Raum mit Ladeinfrastruktur ertüchtigen
- E-Mobilität darf nicht zum Kostentreiber für den Wohnungsbau werden

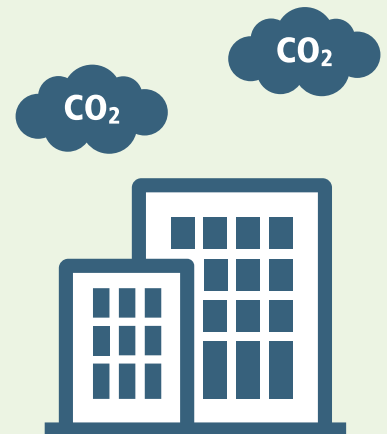


## Klimawandel und Energiewende – Voraussetzungen für einen zukunftsfähigen Gebäudebestand

Der Klimawandel beherrscht unsere Zeit und wird es auch in Zukunft tun. In den vergangenen Jahren prägten Fridays for Future und Jahrbundertsommer die gesellschaftliche Debatte. Bis 2050 möchte Europa klimaneutral sein und nur noch sehr geringe Mengen an CO<sub>2</sub> in die Atmosphäre emittieren. Diese Restmengen sollen durch CO<sub>2</sub>-senkende Maßnahmen kompensiert werden, sodass im Ergebnis eine Netto-Null entsteht. Die Wohnungswirtschaft arbeitet derzeit verstärkt an Strategien, ihre Gebäude derart zu ertüchtigen, dass sie ihren Beitrag als Teil des Gebäudesektors auf dem Weg in die Klimaneutralität leisten können. Damit sie diesen Weg weiter wirtschaftlich gehen kann und die Bezahlbarkeit des neuen oder sanierten Wohnraums für die Mieter langfristig gewährleistet ist, ist insbesondere die Politik gefordert, den Prozess mit Förderanreizen, zusätzlicher finanzieller Ausstattung und zielführender Gesetzgebung zu steuern.

### Unsere Positionen auf einen Blick

- Wärmeschutz neu denken, Klimaschutz als Chance verstehen
- Energetische Sanierungsmaßnahmen in die Breite bringen
- Sozialverträgliche CO<sub>2</sub>-Bepreisung anstreben
- Dezentrale Energieerzeugung muss einfacher werden
- Effekte aus Sektorkopplung honorieren
- Einsatz CO<sub>2</sub>-senkender Maßnahmen und Baustoffe fördern
- Bezahlbarkeit von energetischen Maßnahmen sicherstellen



GEMEINSAME CORONA-BEFRAGUNG DER NRW.BANK UND DES VDW RHEINLAND WESTFALEN

# Nordrhein-westfälische Wohnungswirtschaft präsentiert sich noch stabil

Im Rahmen einer insgesamt dreimonatigen Befragung untersucht der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit der NRW.BANK derzeit die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die rund 480 Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des größten wohnungswirtschaftlichen Regionalverbands. Nun liegen die ersten Ergebnisse aus April 2020 vor.

„Im Moment präsentiert sich die Wohnungswirtschaft noch stabil“, so Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. „Die Mietausfälle zu Beginn der wirtschaftlichen Auswirkungen im Monat April waren noch übersichtlich.“

## Liquiditätsgap erst einmal unwahrscheinlich

Bei rund 85 Prozent der Unternehmen und Genossenschaften gab es im April höhere Mietausfälle im Vergleich zum Vorjahr, der Anteil der betroffenen Haushalte ist aber überwiegend gering. In 64 Prozent der Fälle sind unter zwei Prozent der Haushalte betroffen, bei weiteren 27 Prozent sind es unter fünf Prozent. Mit Liquiditätsproblemen rechnen derzeit noch die wenigsten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, rund 91 Prozent der Befragten hielten Liquiditätsgap für eher oder sehr unwahrscheinlich.

## Neuvermietung und Neubau beeinträchtigt

Bemerkbar macht sich die Situation vor allem im Bereich der Neuvermietungen und beim Neubau. „Das Neuvermietungsgeschäft ging im Monat April bereits spürbar zurück. Wir beobachten die Entwicklung mit Sorge, da es Einschränkungen aufseiten der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, beispielsweise im Geschäftsstellenbetrieb, aber auch bei der Besichtigung der Wohnungen gibt“, so Alexander Rychter. Rund 44 Prozent der befragten Mitgliedsunternehmen konnten aufgrund der Krise Verzögerungen beim Neubau feststellen, die sich durch Probleme bei der Baustofflieferung (63 Prozent), dem Personalmangel (54 Prozent) und



Foto: VdW RW

der Verzögerung von Baugenehmigungen (41 Prozent) ergaben.

## Wohnungswirtschaft verhält sich verantwortlich

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften verhalten sich in der Krise auch solidarisch gegenüber ihren Mietern. Als Maßnahmen zur Entlastung bzw. Unterstützung der Mieter bieten die Wohnungsunternehmen vor allem Optionen zur Ratenzahlung (60 Prozent der Befragten) und verstärkte Beratungsangebote (60 Prozent) an. Außerdem verzichten viele (41 Prozent) auf Mieterhöhungen, die ansonsten angefallen wären.

## Vorsicht als Gebot der Stunde

Geplante Investitionen im Neubausegment laufen bei rund 70 Prozent der Befragten aber unverändert weiter, 22 Prozent kündigten jedoch an, etwas oder deutlich weniger zu investieren als vor dem Ausbruch der Krise. Ähnlich sieht es im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung aus – bei rund zwei Drittel der befragten Verbandsmitglieder hat

die Pandemie keinen Einfluss auf die Investitionen, der Rest verhält sich abwartend.

## Weiter aufmerksam beobachten

„Die derzeitigen Ergebnisse sind ausdrücklich eine Momentaufnahme. Die sich verändernden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie steigende Arbeitslosenzahlen, ein hoher Anteil von bundesweit inzwischen rund 10 Millionen Menschen in Kurzarbeit und das gestiegene Insolvenzrisiko, z. B. in Handel und Gastronomie, werden nicht ohne Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft bleiben. Zudem wird die Bestandsbewirtschaftung, insbesondere Modernisierung und Instandhaltung, erschwert. Je länger die Krise andauert, desto höher ist auch das Risiko wirtschaftlicher Belastungen für unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Deshalb werden wir die Situation in den Folgemonaten Mai und Juni genau im Blick behalten und bei Bedarf auch in der zweiten Jahreshälfte fortsetzen.“

ON

## TELEKOLLEG WOHNRAUMFÖRDERUNG

# Verband startet ins Förderjahr 2020

**T**raditionell findet die Infoveranstaltung zur Wohnraumförderung in NRW jährlich im Februar in den Räumlichkeiten des EBZ in Bochum statt. Die Veranstaltung ist auch wegen des Austauschs am Rande beliebt bei den Verbandsmitgliedern. Mit rund 160 Anmeldungen gab es in diesem Jahr einen Anmelderekord mit vielen Vertretern von Unternehmen und Genossenschaften, die wieder neu in die Förderung einsteigen wollten. Auch für 2020 standen schon alle Referenten in den Startlöchern. Dann kam die Corona-Krise und an große Versammlungen war nicht mehr zu denken.

Die Nachfrage nach Informationen rund um die Wohnungsbauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und der KfW Bankengruppe war aber ungebrochen hoch. Der VdW Rheinland Westfalen hat sich deshalb dazu entschieden auch hier neue Wege zu gehen und die Vorträge im Rahmen eines Filmformates digital zeitlich und örtlich unabhängig für die Interessierten auf der Website des Verbandes als Stream anzubieten.

Mit nachdenklichen Worten begrüßte Verbandsdirektor Alexander Rychter die Zuschauer, dankte den Referierenden für ihre Beiträge und wünschte den Teilnehmenden gute Impulse für die Förderung.

Anschließend begrüßte Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, die Verbandsmitglieder an den Bildschirmen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine Gemeinschaftsaufgabe, so die Ministerin, und sie freue sich die Mitglieder des VdW als Partner begrüßen zu können.

Anschließend präsentierte Melanie Evers, als Referatsleiterin im Ministerium zuständig für den Bereich Neubauförderung, die Neuerungen für den Mietwohnungsneubau. Mit der Förderung der Mietstufen 1 und 2 nach den Konditionen der Mietstufe 3 hat das Ministerium eine langjährige Forderung des Verbandes umgesetzt. Damit ist die Wohnraumförderung jetzt auch in solchen Landesteilen wirtschaftlich, die vor allem qualitative Bedarfe ausweisen. Auch einige Verfahrenserleichterungen im Förderprozess sorgen für einen schnelleren Genehmigungs- und Bauprozess im geförderten Wohnungsbau.

Rita Tölle, Referatsleiterin für die Wohnungsbestandsförderung, warb anschließend für die Modernisierungsförderung des Landes NRW. Die Modernisierungsoffensive ist unter den Verbandsmitgliedern sehr beliebt, insgesamt 20 der 22 genehmigten Projekte stammen aus dem Bereich der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften.

Die erfolgreiche Umsetzung beider Förderwege präsentierte Stephan Patz, Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH. Beim Projekt „Germania-Eck“ hat er mit der Modernisierungsförderung das ursprüngliche Stammhaus der Gesellschaft aus den 1950er-Jahren ohne größere Mietanpassungen und mit einer deutlichen Steigerung des Wohnkomforts vollumfänglich modernisiert. Beim Projekt „Haldenblick“ gelang der Gesellschaft die Revitalisierung eines sich negativ entwickelnden Standorts mit Mitteln der Wohnraumförderung 52 Wohnungen als Ersatzneubau, von denen 48 öffentlich gefördert wurden.

Mit den Förderbestimmungen für 2020 wird auch die Nutzung von Holz als Baustoff mit einem Zusatzdarlehen gefördert. Die Potenziale des geförderten Holzbaus zeigte Achim Leirich, Geschäftsführer der GWG Rhein-Erft, mit dem Projekt „Zum Silbersee“ auf. Die GWG Rhein Erft hat innerhalb von sieben Monaten zwölf geförderte Wohnungen in Holzbauweise geschaffen. Die GWG hat bereits drei Holzbauprojekte umgesetzt und will auch zukünftig Wohnungen und Kindergärten aus diesem nachhaltigen Baustoff errichten.

Mit dem Vortrag von Prof. Dr. Uli Paetzel zur Förderung von grüner und blauer Infrastruktur bei der resilienten Quartiersentwicklung wurde zum Schluss noch ein Thema aufgegriffen, das in der derzeitigen klimapolitischen Diskussion an Relevanz gewinnt. Durch verschiedene bauliche Maßnahmen lassen sich Klimafolgenanpassung und qualitative Freiraumentwicklung verbinden.

Auch die KfW Bankengruppe hat, vertreten durch Marcus Kaufmann, ihre aktuellen Förderprogramme für die Wohnungswirtschaft als Vortrag bereitgestellt. Auch hier haben sich die Förderbedingungen für die energetische Sanierung zum Förderjahr 2020 nochmal verbessert.

Insgesamt haben über 130 Personen das neue Informationsangebot in Anspruch genommen. Das neue Format stieß auf vielfache positive Rückmeldung. Die Referenten und viele Teilnehmer freuen sich aber, wenn die Veranstaltung im kommenden Jahr wieder im gewohnten Format stattfinden kann. **ON**



## ARBEITSKREIS WOHNRAUMFÖRDERPOLITIK

## Austausch zu aktuellen Förderfragen


**Der Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik hat sich am 13. Mai 2020 per Videokonferenz zum ersten Jahrestreffen zusammengefunden. 22 Mitglieder haben sich in dem Rahmen zu aktuellen förderpolitischen Themen ausgetauscht.**

Analog zum Förderantragsprozess digitalisiert sich auch die Arbeit des AK Wohnraumförderpolitik des VdW Rheinland Westfalen. Der Arbeitskreisvorsitzende Uwe Schramm konnte insgesamt 22 Mitglieder des Arbeitskreises zur Videokonferenz begrüßen. Zunächst stand der Rückblick auf das Förderjahr 2019 durch Florian Kurth, Mitarbeiter aus der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK in Düsseldorf, auf dem Programm. Insgesamt 222 Mio. Euro riefen die VdW-Mitglieder 2019 für den Mietwohnungsneubau und 120 Mio. Euro für die Modernisierungsförderung ab. Insgesamt wurden 938 Mio. Euro Wohnraumfördermittel ausgegeben. Daraus entstanden 8.513 Wohneinheiten. Mietwohnungen wurden jedoch nur in 104 der 396 Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen gefördert. Deshalb wurden die neuen Wohnraumför-

derbedingungen auch positiv im Arbeitskreis aufgenommen, nach denen die Wohnraumförderung im laufenden Jahr in allen Landesteilen wirtschaftlich wird.

Im weiteren Verlauf der Sitzung wurden aktuelle Förderfragen zur Bestandsmodernisierung und Finanzierung besprochen und die Weiterentwicklung von Verbandspositionen diskutiert. VdW-Förderreferent Oliver Niermann informierte über neu geplante Informationsangebote zur Wohnraumförderung. So soll, gemeinsam mit NRW.BANK und Bauministerium, ein Webinar zur Wohnraumförderung erarbeitet werden.

Insgesamt, so hat sich gezeigt, ist der Austausch auch auf digitalem Wege uneingeschränkt möglich und wurde von den Arbeitskreismitgliedern auch aktiv nachgefragt.

Der Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik trifft sich zweimal jährlich, um förderpolitische Fragen zu besprechen und um Empfehlungen zum Wohnraumförderprogramm zu erarbeiten. ON 



FÖRDERJAHR 2020



Wesentliche Neuerungen in der öffentlichen Wohnraumförderung 2020 fasst die Broschüre des nordrhein-westfälischen Bauministeriums zusammen: <https://share.vdw-rw.de/forderung2020>

## FÖRDERGELD

## Neues Zusatzdarlehen für das Bauen mit Holz

**Im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen wird seit 2020 ein Zusatzdarlehen für das „Bauen mit Holz“ angeboten. Attraktive Konditionen gibt es auch in der Modernisierungsförderung.**

In den Richtlinien für das Jahr 2020 wurden neue Fördermöglichkeiten für Objekte mit einem erheblichen Holzanteil eingeführt. Das Zusatzdarlehen gilt für den Neubau und die Neuschaffung von geförderten Mietwohnungen und Studierendenwohnheimen sowie den Neubau, die Neuschaffung oder den Ersterwerb von selbst genutztem Wohnraum mit einem Tilgungsnachlass von bis zu 50 Prozent. Das Bauvorhaben muss einen deutlichen Anteil an Holz vorweisen, der über den Anteil bei konventionell in Stein errichteten Gebäuden hinausgeht

(zum Beispiel Hybridbauten oder Massivholzgebäude). Das Darlehen beträgt bis zu 0,80 €/kg Holz, maximal 15.000 Euro je Wohneinheit. Das Holz muss fest verbaut sein und aus nachhaltigen Quellen stammen, beispielsweise nach PEFC oder FSC zertifiziert sein.

In der Modernisierungsförderung für Mietwohnraum und selbst genutzten Wohnraum wurden die Konditionen angepasst: Bauherren können von einem Tilgungsnachlass von bis zu 30 Prozent profitieren, wenn sie zertifizierte ökologische Dämmstoffe verwenden und einen überdurchschnittlichen energetischen Standard erreichen.

Wer Mittel der Wohnraumförderung in Anspruch nehmen möchte, wendet sich an die zuständige Bewilligungsbehörde vor Ort. Sie ist für die Beantragung, Prüfung

und Bewilligung zuständig. Weitere Informationen zur Förderung finden sich im Internet unter [www.bauen-mit-holz.nrw](http://www.bauen-mit-holz.nrw). Auf diesen Seiten finden sich auch Informationen zur kostenlosen Fachberatung Holzbau. Sie unterstützt beispielsweise bei Bau von Kitas, Schulen, Wohnungsneubauten oder auch bei Gebäudemodernisierungen in Holzbauweise.

Wald und Holz NRW/WS



Foto: Terhalle Ahaus

## AKTUELLES AUS DEM RHEINLAND-PFÄLZISCHEN LANDTAG

# Entwurf Mietpreisbegrenzungsverordnung Rheinland-Pfalz

**M**itte April 2020 hat das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz den beiden in Rheinland-Pfalz zuständigen VdW-Verbänden den Entwurf der Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) zur Stellungnahme zugesandt.

Die rheinland-pfälzische Landesregierung nutzt die durch § 556 d Abs. 2 BGB geschaffene Möglichkeit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses zu begrenzen. Die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) darf in diesen Gebieten höchstens um zehn Prozent überschritten werden.

Am 1. April 2020 ist das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Kraft getreten. Die Mietpreisbremse wird um weitere fünf Jahre verlängert. Eine Rechtsverordnung nach § 556 d Abs. 2 Satz 1 BGB muss nun spätestens am 31. Dezember 2025 außer Kraft treten.

Auf Grundlage eines wissenschaftlichen Gutachtens von empirica ag werden die Städte Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Speyer und Trier als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen. Gegenüber der noch geltenden Verordnung wird mit der künftigen Regelung bzw. Verlängerung der Rechtsverordnung mit Ludwigshafen am Rhein eine weitere, somit fünfte Stadt, ausgewiesen. Die Mietpreisbegrenzung gilt in diesen Gemeinden jeweils für das ganze Gemeindegebiet, nicht nur für Teilgebiete.

Die bisherige Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 19. September 2019 tritt mit Ablauf des 7. Oktober 2020 außer Kraft. Die neue Mietpreisbegrenzungsverordnung tritt am 8. Oktober 2020 in Kraft und mit Ablauf des 7. Oktober 2025 außer Kraft.

Der VdW Rheinland-Westfalen und der VdW südwest haben im Rahmen der schriftlichen Anhörung keine Stellungnahme abgegeben,



da beide Verbände – im Kontext des gesamten wohnungspolitischen Umfeldes unter anderem mit Diskussionen um eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit - sich auf eine für eine gemeinsame Stellungnahme vereinbare Positionierung nicht verständigen können. Mit der Aufnahme von insgesamt fünf Gemeinden in Rheinland-Pfalz beurteilt der VdW Rheinland-Westfalen die neue Verordnung als ein maßvolles Vorgehen. Dazu hat auch die angewandte wissenschaftliche Methode von empirica beigetragen

## Wiederkehrende Beiträge beim Straßenausbau ab Januar 2021

Mit den Stimmen der Regierungskoalition aus SPD, FDP und Bündnis 90/Die Grünen und gegen die Stimmen der Opposition aus CDU und AfD beschloss der Landtag Rheinland-Pfalz in seiner Sitzung am 29. April 2020 die Änderung des Kommunalabgabengesetzes und des Landesfinanzausgleichsgesetzes. Eine Änderung des Gesetzes zum Finanzausgleich wurde nötig, weil die Kommunen, die ihre Satzungen ändern müssen, in den Jahren 2021, 2022 und 2023 eine finanzielle Unterstützung aus dem kommunalen Finanzausgleich bekommen sollen.

Mit dem Gesetz wird die Erhebung einmaliger Straßenausbaubeiträge abgeschafft und durch wiederkehrende Beiträge ersetzt.

Laut Koalitionsfraktionen bestand Änderungsbedarf, da die Erhebung einmaliger Beiträge in Einzelfällen beitragspflichtige Grundstückseigentümer mit hohen, grundsätzlich auf einmal zu zahlenden Ausbaubeiträgen konfrontiert habe. Rund 40 Prozent der Kommunen im Land haben bereits auf wiederkehrende Beiträge umgestellt.

Das Gesetz tritt am 1. Januar 2021 in Kraft. Gemeinden haben für die Erhebung einmaliger Beiträge eine Übergangszeit, wenn der Ausbau einer Straße bis Ende 2023 begonnen wurde.

## Pro und Contra Straßenausbaubeiträge

Kritik an wiederkehrenden Beiträgen gab es hingegen vonseiten der CDU und der AfD. Sie plädierten für die vollständige Abschaffung der Straßenausbaubeiträge und eine Finanzierung aus Steuermitteln. Der rheinland-pfälzische Gemeinde- und Städtebund sowie der Städtetag Rheinland-Pfalz begrüßten die Änderung. Je nach Grundstücksgröße werden die wiederkehrenden Beiträge Schätzungen zufolge meist unter 100 Euro im Jahr liegen. Für die einmaligen Beiträge, die bislang nach wie vor die Mehrzahl der Städte und Gemeinden erhebt, müssen Hausbesitzer bei einer Straßensanierung teilweise mehrere 10.000 Euro bezahlen.

RS

## VERBANDSKOMMUNIKATION WIRD DIGITALER

## Ab auf die Couch

**D**urch die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Kontaktbeschränkungen haben digitale Information und Kommunikation deutlich an Bedeutung gewonnen und viele persönliche Begegnungen sinnvoll ergänzt oder sogar gleichwertig ersetzt. Auch der VdW Rheinland Westfalen hat das Angebot an seine Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in den letzten Wochen inhaltlich erweitert und ausgebaut. So endet die Arbeitswoche beispielsweise freitags ab sofort im VdW-Wohnzimmer.

## Idee startet zweite Karriere

Ursprünglich für den Besuch von Landesparteitag konzipiert, startet die von vielen VdW-Veranstaltungen bekannte Kulisse mit der gemütlichen Couch nun eine zweite Karriere: Sie bildet den Rahmen für den wöchentlich stattfindenden „VdW-Wohnzimmertalk“. Immer freitags lädt der Verband seit einiger Zeit Gäste zum Austausch über aktuelle Themen aus der Wohnungs-, Bau-, Immobilien- und Stadtentwicklungspolitik in sein Wohnzimmer ein. Die Gäste kommen aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Fachöffentlichkeit sowie verbundenen Institutionen. Das Themenspektrum richtet sich nach der aktuellen wohnungspolitischen Agenda. Nach den wohnungspolitischen Sprechern von FDP, SPD und CDU stehen u. a. Gespräche mit NRW.BANK-Vorstandsmitglied Dietrich Suhlrie und NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach auf dem Sendepult.



MdL Stephen Paul (FDP) war der Premierengast im VdW-Wohnzimmertalk

Ausgestrahlt werden die rund zehnminütigen Videos auf dem YouTube-Kanal des VdW Rheinland Westfalen. Wer zu welchen Themen zu Gast sein wird, kündigt der Verband ebenso über den verbandseigenen Twitter-Account an wie den jeweils aktuellen Link zum Video am Sendetag.

## Steigende Followerzahlen

Doch nicht nur dank des VdW-Wohnzimmertalks, sondern auch insgesamt verzeichnet der VdW-Account bei Twitter stetig steigende Followerzahlen. Ende Mai verfolgten schon rund 1.040 Follower die kurzen und aktuellen Verbandsmitteilungen und Stellungnahmen zu wohnungspolitischen Ereignissen und Entscheidungen, dem Engagement von Mitgliedsunternehmen und

-genossenschaften während der Corona-Pandemie oder sehenswerten Bauprojekten aus dem Kreis der Verbandsmitglieder. Über Funktionen wie „retweeten“ oder „ liken“ lassen sich interessante Neuigkeiten schnell einer Vielzahl von interessierten Nutzern vermitteln.

KS

**i** SOCIAL MEDIA LINKS

**Folgen Sie uns bei Twitter unter**  
<https://twitter.com/VdWRW>

**Alle Folgen zum VdW-Wohnzimmertalk unter** <https://share.vdw-rw.de/vdw-wohnmzimmertalk>



MdL Arndt Klocke (Bündnis 90/Die Grünen) stand Rede und Antwort zu Energie- und Klimapolitik



Wohnraumförderung, Klimapaket und Modernisierungsoffensive waren die Themen im Gespräch mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach



WOHNSTÄTTE KREFELD STELLT MASKEN FÜR MITARBEITER, MIETER UND DIE KREFELDER TAFEL BEREIT

„Infektionsschutz steht an oberster Stelle!“

Die bisherigen Maßnahmen der WKR zum Schutz der Mitarbeiter und Mieter werden nun ergänzt: Die Krefelder Wohnungsgesellschaft stellt WKR-Community-Masken für die eigenen Mitarbeiter, Mieter aus Risikogruppen, Kinder und die Krefelder Tafel bereit. „Zugegeben, als wir vor etwa vier Jahren unser neues Unternehmens-Logo mit der Botschaft „Sie wohnen. Wir kümmern uns.“ präsentierten, konnte keiner ahnen, wie weit dieses Kümmern reichen kann. Heute, in Corona-Zeiten, wissen wir: Sogar beim Thema Gesundheitsschutz kann die Wohnstätte Krefeld ihren Teil aktiv beitragen. Und das tun wir gerne“, sagte WKR-Vorstand Thomas Siegert, als er jetzt die Lieferung von 1.200 sogenannten Community-Masken (nicht medizinischer Behelf-Mund-Nasenschutz) in Empfang nahm.

Mit der Anschaffung dieser Masken für Erwachsene und Kinder möchte die WKR zwei Gruppen unterstützen: zum einen



die eigenen, rund 90 Mitarbeiter für den gegenseitigen Schutz im beruflichen Umgang mit den Kollegen, zum anderen die eigenen Mieter. „Wir kennen unsere Mieterschaft recht gut und wissen, für wen das Tragen einer WKR-Community-Maske besonders empfehlenswert ist: Ältere Menschen und solche mit Vorerkrankungen und/oder geschwächtem Immunsystem gehören ebenso dazu wie Angehörige und pflegende Angehörige sowie Kinder, die – obgleich oft selbst nicht an Covid 19 erkrankt – das SARS-CoV-2-Virus ganz leicht übertragen können“, erklärt Thomas Siegert.

Unterstützung für Unterstützer

„Seit Wochen bitten wir unsere Gäste darum, nach Möglichkeit mit Mund-Nasen-Schutz zu den Ausgabestellen der Tafel zu kommen. Den allermeisten aber ist das gar nicht möglich, weil sie keine haben oder bekommen. Auch bei unseren 150 ehrenamtlichen Helfern sind Masken äußerst knapp“, so Hansgeorg Rehbein, Vorsitzender der Krefelder Tafel. Kurz darauf konnte er 150 WKR-Community-Masken und 200 medizinische Einwegmasken von der WKR in Empfang nehmen. Beim Übergabebesuch von WKR-Vorstand Thomas



Spende der WKR an die Krefelder Tafel: Die Übergabe der Masken in der Ausgabestelle an der Kirche St. Pius X. in Krefeld-Gartenstadt sorgte für große Freude

Siegert bedankte er sich herzlich für die Unterstützung der Krefelder Tafel und der rund 5.000 Krefelder, die regelmäßig die Unterstützung der Tafel in Anspruch nehmen.

Die Masken wurden bei einem in Krefeld ansässigen Textilunternehmen hergestellt und sind durch ihre Wiederverwendbarkeit eine praktische Hilfe im Alltag, die zumindest zu einem Teil das Übertragungsrisiko verringern können, da die Masken die Verteilung der Tröpfchen hemmen, die beim Sprechen, Husten oder Niesen ausgestoßen werden.

WKR/AT

Foto Header: Romolo Tavani - stock.adobe.com

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH WUPPERTAL

Mietrabatt für Corona-Helfer und Konzert im Service-Wohnquartier der GWG

Um sich bei allen Helfern in der Corona-Krise zu bedanken, hat sich die GWG etwas Besonderes einfallen lassen: Bei Neuvermietung bis zum 30. Juni 2020 erhalten alle systemrelevanten Helfer bis zum 30. September 2021 20 Prozent Mietrabatt. Das Wuppertaler Wohnungsunternehmen möchte auf diese Weise einen ganz speziellen Dank an alle Kassierer und Verkäufer im Lebensmitteleinzelhandel, Pflegekräfte, Apotheker und deren Mitarbeiter, Ärzte, Polizisten, Feuerwehrleute und weitere systemrelevante Helfer unter ihren Neumieter ausrichten. Auch an die Bestandsmieter wurde gedacht: In der Senioren-Service-Wohnanlage „An der Hardt“ gab es für die Bewohner als Ablenkung vom Corona-Alltag ein eigenes, kleines Konzert. So geht #zusammenhaltimwesten!



„Ich war sofort von der Idee begeistert und freue mich, wenn ich mit meiner Passion ein bisschen etwas gegen die Einsamkeit in Corona-Zeiten tun kann“, erzählte die Sängerin Jaqueline Rubino nach ihrem Konzert „An der Hardt“

Zwar ist das Service-Wohnquartier „An der Hardt“ auf die Bedürfnisse des generationengerechten Wohnens zugeschnitten, dennoch ist es momentan auch für die Bewohner nicht einfach. Als Risikogruppe wird ihnen besonders eindringlich empfohlen, in ihrer Wohnung zu bleiben. Damit aus Sicherheit nicht Einsamkeit wird, engagierte die GWG die Wuppertaler Sängerin Jaqueline Rubino, die mit gefühlvollen Liedern für ein wenig Abwechslung sorgte und die Bewohner auf die Balkone und an die Fenster brachte. „Wir wollen, dass sich unsere Mieter gerade in diesen unsicheren Zeiten in ihrem Zuhause wohlfühlen, und das natürlich nicht nur im Service-Wohnen AN DER HARDT, schließlich hat das Zuhause für uns als GWG immer einen ganz besonderen Wert“, so GWG-Geschäftsführer Oliver Zier.

GWG/AT



## MUSIKALISCHE AKTIONEN GEGEN DIE EINSAMKEIT IN BIELEFELD, DORTMUND UND ESSEN

# Klänge, die verbinden und vergessen lassen

In der aktuellen Lage sind viele Menschen zu Hause, wo sie sich sicher und wohlfühlen. Doch aus dieser Situation kann nach nun einigen Wochen der Einschränkungen des alltäglichen Lebens auch Langeweile, Tristesse und Einsamkeit entstehen. Um für einen kleinen Augenblick für Ablenkung zu sorgen und die Sorgen vergessen zu lassen, organisieren einige Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in ihren Quartieren musikalische Aufführungen. Wie in den vergangenen Ausgaben des VerbandsMagazins bereits berichtet wurde, sind in den letzten Wochen vielerorts die Innenhöfe zu Bühnen, Balkone und Fenster zu Konzertplätzen oder kleinen Tanzflächen und die Mieter zu Konzertbesuchern geworden. Auch in dieser Ausgabe zeigen wir Beispiele aus der Wohnungswirtschaft, in denen diese Idee von den Quartiersbewohnern mit großer Freude und tosendem Applaus angenommen wurde.

### Singen im Quartier – unter freiem Himmel

Auch unter den Mietern der Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen (BGW) haben die aktuellen Einschränkungen das soziale und kulturelle Leben in den Wohnanlagen des Bielefelder Modells zum Erliegen gebracht. Mitte März mussten die dortigen Wohncafés geschlossen werden, die vor dem Ausbruch der Pandemie sehr beliebte Treffpunkte für eine Vielzahl gemeinsamer Aktivitäten waren. Um den Mietern ein wenig Unterhaltung zu bieten, finden in den Wohnanlagen nun diverse Veranstaltungen statt, bei denen man sich auf Abstand begegnet. An mehreren Standorten des Bielefelder Modells werden seitdem Balkonkonzerte angeboten. So findet sich ein Musiker-Duo regelmäßig im Innenhof einer Wohnanlage zum „Singen im Quartier“ ein, es werden Schlager und Gasenhauer aufgelegt und die Blechbläser des Evangelischen Stadtkantorates bereiten den Mietern der BGW regelmäßig musikalische Überraschungen.

### Mit Abstand ein wenig Abstand vom Abstand ...

Auch in Dortmund wurde frei nach dem Motto „mit Musik geht ja bekanntlich alles besser“ ein kurzes Freiluftkonzert organi-

siert, in dem der Akkordeonspieler Erwin Dahlmann die Bewohner des DOGEWO21-Quartiers „am Burgring“ im Stadtteil Mengede die Bewohner die Probleme dieser Tage ausblenden ließ. Das kommunale Wohnungsunternehmen konnte ein schönes Zeichen für seine Mieter setzen, die das sonst übliche nachbarschaftliche Miteinander und die gemeinsamen Aktivitäten vermissen. So wurde – mit dem gebotenen Abstand zueinander – geschunkelt, den Nachbarn zugewinkt und auch viel gelacht. Ein Mieter-Ehepaar ließ es sich nicht nehmen auf dem weitläufigen Platz vor dem Gebäude eine „flotte Sohle aufs Parkett“ zu legen.

### Hofkonzerte mit Essener Philharmonikern

In gleich vier Quartieren organisierte die GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen

eG (GEWOBAU) Open-Air-Konzerte mit den Essenern Philharmonikern für ihre Mieter. Bei strahlendem Sonnenschein konnten sich die Bewohner über Auftritte eines Blechbläser-Quartetts freuen und für eine Weile zuhören und abschalten. Unter anderem besuchten die Musiker die zwei generationengerechten Wohnanlagen „Wohnen-mit-Service“ in Essen-Werden und begeisterten ihr Publikum auf ganzer Linie. „Mit den Hofkonzerten möchten wir zusammen mit den Essener Philharmonikern ein gemeinsames Statement für Gemeinsinn und gelebte Solidarität setzen. In einer Zeit, die geprägt ist von Angst, Unsicherheit und Sorgen, ist gerade die Musik ein wunderbarer Weg, um Mut und Zuversicht zu verbreiten“, resümiert Stephan Klotz, Vorstandsvorsitzender der GEWOBAU.

AT



Foto: Susanne Freitag

## VON DER LEG AG GEGRÜNDETE STIFTUNG UNTERSTÜTZT TAFELN IN NORDRHEIN-WESTFALEN

## „Stiftung – Dein Zuhause hilft“ gründet Corona-Nothilfefonds

Die 174 Tafeln in Nordrhein-Westfalen helfen vielerorts vor allem durch die Verteilung von gespendeten Lebensmitteln an sozial und wirtschaftlich bedürftige Menschen, doch auch die Tafeln selbst stehen in der Corona-Krise vor großen Herausforderungen. Sie müssen die Hygienevorschriften befolgen, um die Ehrenamtlichen zu schützen, die Zahlungen des laufenden Unterhalts fortführen, weiterhin Lebensmittelspenden auftreiben und für die richtige Lagerung und Kühlung der Lebensmittel sorgen. Um dabei eine pragmatische Hilfestellung zu leisten, hat die im Jahr 2019 von der LEG gegründete Stiftung „Stiftung – dein Zuhause hilft“ nun einen Corona-Nothilfefonds in Höhe von 50.000 Euro eingerichtet.

„Die Tafeln NRW leisten eine wichtige und wertvolle Arbeit für all jene Menschen in

unserer Gesellschaft, denen es finanziell nicht so gut geht. Als wir über die Medien davon erfahren haben, dass etliche Tafeln derzeit selber Unterstützung benötigen, war



Die „Stiftung – Dein Zuhause hilft“ unterstützt die nordrhein-westfälischen Tafeln dabei, Bedürftige mit Lebensmittelspenden zu versorgen

unklar: Da wollen wir helfen!“, so Dr. Daniel Spiecker, Vorstandsvorsitzender der „Stiftung – Dein Zuhause hilft“. Betroffene Tafeln können seit Anfang Mai einen Antrag für die benötigten Finanzmittel aus dem Hilfsfonds stellen, um nach schneller Prüfung und Freigabe der Mittel weiterhin den bedürftigen Menschen zur Seite stehen zu können.

„Dank der Unterstützung durch die Stiftung und dem Nothilfefonds können wir viele bedürftige Menschen nun glücklicherweise weiter mit Lebensmitteln versorgen. Das Angebot kommt genau zur richtigen Zeit. Wir freuen uns sehr über die Solidarität und den pragmatischen Lösungsansatz, der gerade in Zeiten von Corona so wichtig für den Gesamtzusammenhalt unserer Gesellschaft ist“, so Wolfgang Weilerswist, Vorsitzender des Tafel Nordrhein-Westfalen e. V.

LEG/AT

## EWG HAGEN EG KOOPERIERT MIT DEN HAGENER MALTESERN

## Hand in Hand für hilfsbedürftige Mieter

Die EWG hat in den Hagener Maltesern einen zuverlässigen Partner für die Einrichtung eines Lieferdienstes für ihre Mieter gefunden. Seit dem 6. April 2020 werden zwei Mal wöchentlich notwendige Lebens- und Hygienemittel für ältere Mieter, Kranke und andere Hilfsbedürftige aus der Meterschaft durch die Malteser ausgeliefert. Neben dem Lieferdienst gibt es ein weiteres Unterstützungsangebot: Unter dem Motto „Nicht einsam sein – im Gespräch bleiben“ bietet die Genossenschaft gemeinsam mit dem Sozialdienst einen telefonischen „Besuch“ an, der fehlende Sozialkontakte in dieser schwierigen Phase ersetzen soll.

Wenn die Mieter mindestens einen Tag vorher ihren Einkauf bei der EWG gemeldet haben, klingelt es und die Malteser kommen dienstags und freitags, um das Geld für den Einkauf abzuholen. Anschließend kaufen sie für die betroffenen Mietergruppen ein und bringen den Einkauf bis zur Tür, sodass die Mieter aus den Risikogrup-



In Kooperation mit den Hagener Maltesern konnte die EWG einen Einkaufsdienst mit Lieferung sowie einen telefonischen Besuchsdienst gegen die Einsamkeit ermöglichen

pen für ihren Einkauf das Haus nicht mehr verlassen müssen.

Um trotz der Einschränkungen und eigenverantwortlichen Vorsichtsmaßnahmen nicht in der eigenen Wohnung zu vereinsamen, können sich die Mieter der EWG telefonisch „besuchen“ lassen. Mitarbeiter der Malteser und Ehrenamtliche stehen für die Bewohner bereit und versuchen, die fehlenden sozialen Kontakte, den Plausch oder den Spa-



ziengang mit den Nachbarn zu ersetzen. Dazu werden auch weiterhin Freiwillige zur Unterstützung dieser im Zeichen des Zusammenhalts und der Unterstützung stehenden Kooperation gesucht. EWG/AT



**GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGS-  
VEREIN ZU BOCHUM EG KOOPE-  
RIERT MIT LOKALEM VEREIN**

**Solidarische Hilfe durch  
den gemeinsamen  
Gabenzaun**

**D**er GWV setzt ein Zeichen der Solidarität und startet mit der lokalen Nachbarschaftsinitiative „Ehrenfelder Miteinander e. V.“ eine gemeinsame Spendenaktion in Bochum-Ehrenfeld. Die Genossenschaft stellt einen Zaun für Lebensmittelspenden als „Gabenzaun“ zur Verfügung. Die Lebensmittel können ganz einfach in Klarsichttüten an den eigens dafür vom GWV angebrachten Haken an den Zaun gehängt werden und leisten unmittelbare Hilfe für bedürftige Menschen direkt vor Ort.

Das gemeinsame Spendenprojekt der Vereine ist ein weiteres Beispiel für den #zusammenhaltimwesten und steht sinnbildlich für gegenseitige Unterstützung in dieser schwierigen Zeit, erklärt Gaby Pypker, Mitarbeiterin des GWV: „Diese Art der solidarischen Hilfe passt zu uns als Genossenschaft und zur genossenschaftlichen Idee.“ Auch Barbara Jeßel, Vorsitzende der Nachbarschaftsinitiative im Ehrenfeld, und ihre Stellvertreterin Gabriele Gaul waren schnell von der Idee überzeugt. Gemeinsam mit GWV-Mitarbeitern wollen die Ehrenamtlichen vom „Ehrenfelder Miteinander e.V.“ dafür sorgen, dass es am und um den überdachten Gabenzaun immer ordentlich und sauber aussieht. *GWV/AT*



Gabriele Gaul (Ehrenfelder Miteinander e. V.) und Gaby Pypker (GWV Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum e. G.) beim Bestücken des Gabenzaunes in Bochum-Ehrenfeld (v. l.)

**SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND**

**„Fit durch die Krise!“ mit dem TSC Eintracht Dortmund**

Sport auf dem Balkon? Genau das richtige Mittel, um fit durch die Corona-Krise zu kommen, dachte sich der Sparbau Dortmund und organisierte in Kooperation mit dem TSC Eintracht Dortmund ein dreiviertelstündiges Fitnessstraining für die Bewohner eines Gebäudeblocks der Genossenschaft. Pünktlich zu Beginn des Trainings, das von zwei Fitnesstrainerinnen des TSC Eintracht geleitet wurde, öffneten sich die Balkontüren und 40 sportlich gekleidete Anwohner des zentral gelegenen Sparbau-Quartiers in der Nähe des Westparks traten freudig auf ihre Balkone.

„Ohne unsere täglichen Spaziergänge fühlten sich die Knochen von meinem Mann und mir wie eingerostet an. Die Trainingseinheit ist eine tolle Aktion und hat richtig Schwung in unser Leben gebracht“, freute sich eine Anwohnerin im Anschluss an die Trainingseinheit.

Dass die Aktion ein voller Erfolg war, freute auch Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG: „In diesen Zeiten richtet unsere Genossenschaft ein besonderes Augenmerk auf das Wohlbefinden unserer Mitglieder in Gemeinschaftswohnprojekten und Mehrgenerationengebäuden. Da hier viele Bewohner besonders hart von der Pandemie betroffen



Die Anwohner machten auf ihren Balkonen motiviert und mit vollem Einsatz bei der Trainingseinheit mit

sind, versuchen wir zum einen durch Einkaufsdienste und Telefonpatenschaften zur Seite zu stehen, aber auch durch Aktionen wie diese etwas für ihre Gesundheit zu tun.“

Und weil der Auftakt so erfolgreich verlief, sind weitere Trainingseinheiten mit dem TSC Eintracht Dortmund geplant, in dem Sinne: „Auf den Balkon, fertig, los!“ *Sparbau/AT*



Angelika Arnswald und Sabine Schönmehl, die Fitnesstrainerinnen des TSC Eintracht Dortmund, auf ihrem „Sportplatz“, dem Innenhof des Sparbau-Quartiers

Foto: Gaby Pypker (GWV)

Fotos: Frauke Schumann/Sparbau

BIELEFELDER GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN UND IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN MBH



## Neubauprojekt mit 120 Wohnungen in Bielefeld-Theesen

Am 1. April 2020 startete die BGW ihr aktuell größtes Neubauprojekt im Bielefelder Stadtteil Theesen. Der Neubau startet zunächst auf einem von mehreren Baugrundstücken, denn „auf diese Weise können die einzelnen Gewerke dauerhaft auf der Baustelle eingesetzt werden“, erklärt Sabine Kubitzka, Geschäftsführerin der BGW. Mit Beginn des Rohbaus des ersten Wohnhauses werden die Erdarbeiten für das zweite von vier Wohnhäusern gestartet.



Die BGW stellt mit den 120 Wohnungen in vier Wohnhäusern insgesamt rund 7.500 Quadratmeter barrierefreien und modernen Wohnraum bis 2022 bereit

In drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss entstehen im ersten Bauabschnitt insgesamt 46 barrierefreie Wohnungen, die zwischen 45 und 95 Quadratmeter groß sein werden. Die Fertigstellung der ersten beiden Häuser ist für Sommer 2021 geplant, die restlichen beiden Gebäude sollen bis zum Frühjahr 2022 bezugsfertig sein. Insgesamt werden in dem Theesener Neubaugebiet 120

barrierefreie Wohnungen entstehen, die zur Hälfte öffentlich gefördert und frei finanziert sind. Daraus ergeben sich Kaltmieten von 6,20 Euro bis 9,50 Euro pro Quadratmeter. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen werden alle über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen und insgesamt 7.560 Quadratmetern neue Wohnfläche bieten. Auch in puncto Klimaschutz wird das Neubaupro-

jekt zeitgemäß sein: Bei dem energetischen Standard wird das KfW-55-Effizienzhaus erreicht. Auch an die sozialen Anforderungen an ein modernes Quartier wurde gedacht: Im Jahr 2019 erfolgte die Grundsteinlegung für eine Kindertagesstätte, die in Holzrahmenbauweise errichtet wurde. Ab dem Sommer 2020 werden 75 Kinder aus der Nachbarschaft betreut.

BGW/AT

Anzeige

# Laufen für das Menschenrecht auf Wohnen – Wir suchen Verstärkung.

## Wohnen ist ein Menschenrecht.

Am **04. Oktober 2020** wollen wir bereits zum 5. Mal beim **Köln-Marathon starten**. Wir suchen weitere Laufbegeisterte, die unsere Botschaft in die Welt tragen wollen und außerdem gemeinsam mit uns das Projekt **„Matchbox-Südafrika, Kinder und Erzieher\*innen einer KiTa im Township bei Kapstadt“** unterstützen möchten – in Zeiten von Corona aktueller denn je.

Ihr könnt am **Staffelmarathon** mit Etappen zwischen **6 und 12,7 km** teilnehmen. Trainierte Läufer\*innen können außerdem als **Einzelstarter den Halbmarathon** oder die ganzen **41,2 km** laufen. Die Anmeldegebühr beträgt 100 € je Läufer\*in.

## Wir freuen uns auf Eure Anmeldung.

### Informationen zur Teilnahme und Anmeldung bei:

Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG  
 Robin Gäsel  
 Hangbaumstraße 18 // 32257 Bünde  
 052 23 - 92 91 - 42  
 robin.gaesel@bauundsiedlungsgenossenschaft.de  
 www.bauundsiedlungsgenossenschaft.de  
 www.facebook.com/bsmeinzuhause  
 www.instagram.com/bauundsiedlungsgenossenschaft  
 #wohnenisteinmenschrecht

DESWOS e.V.  
 Astrid Meinicke  
 02 21 - 579 89 37  
 astrid.meinicke@deswos.de  
 www.deswos.de



Wir planen trotz Corona. Optimismus ist kein Fehler – davon sind wir überzeugt.



Mit freundlicher Unterstützung der B&S.



DESWOS



Foto: Olivier Le Moal - stock.adobe.com

**Termine Verband**

<b>VdW-Präsidium</b>	Mittwoch, 8. Juli 2020	Düsseldorf
<b>VdW-Beirat</b>	Mittwoch, 8. Juli 2020	Düsseldorf
<b>VdW-Verbandsrat</b>	Mittwoch, 8. Juli 2020	Düsseldorf

**SEMINARE JUNI UND JULI 2020**



Foto: H\_Ko - stock.adobe.com

17.06.2020	Online	Konfliktmanagement – der Weg zur besseren Zusammenarbeit in Teams, im Unternehmen und mit Mietern	Sylvia Kupers	2
17.06.2020	Online	Technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz Bautechnik für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	2
22.06.2020	Online	Immobilienbewertung für Immobilienmakler	Dr. Armin Hartmann	2
22.06.2020	Online	„Schwarzgeld im Betongold?“ – Geldwäscheprävention für Immobilienmakler	Kristina de Vries	2
23.06.2020	Online	Basiswissen für Immobilienmakler in 60 Minuten – Teil 1: Immobilienrecht	Sabine Czudaj-Wendt	2
25.06.2020	Online	Kaufmännisches Wissen für Techniker	Christian Thomas	2
29.06.2020	Online	„Keine Not beim Notar!“ – Die wichtigsten Inhalte des Grundstückkaufvertrags für Immobilienmakler	Jasmin Kampmann	2
30.06.2020	Online	Learning Nugget: Die Sondereigentumsverwaltung	N. N.	2
02.07.2020	Online	Immobilienfonds – sinnvolle Kapitalanlage in und nach der Corona-Krise?	Ulrich Nack	2

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

- 1 Jennifer Rüberg      2 Katharina Thiel      3 Karsten Dürkop      4 Andreas Daferner
- Telefon 0211 16998-21      Telefon 0234 9447-510      Telefon 0511 1265-126      Telefon 040 52011-218

## EINKOMMENSTEUER

## Sonderzahlungen im Zuge von Covid-19

**Mit Schreiben vom 9. April 2020 hat das Bundesfinanzministerium (BMF) ein steuerliches Maßnahmenpaket zur Förderung der Hilfe für von der Covid-19-Pandemie Betroffene erlassen. Eine dieser Maßnahmen betrifft Unterstützungszahlungen an eigene Mitarbeiter. Danach können Unternehmen Zahlungen an Arbeitnehmer bis zur Höhe von jeweils 1.500 Euro p. a. steuerfrei in Form von Zuschüssen und Sachbezügen nach § 3 Nr. 11 Einkommensteuergesetz (EStG) gewähren.**

§ 3 Nr. 11 EStG stellt grundsätzlich Zahlungen aus öffentlichen Mitteln oder aus den Mitteln einer öffentlichen Stiftung steuerfrei, wenn diese u. a. wegen der Hilfsbedürftigkeit der bedachten Person gewährt werden. Die Hilfsbedürftigkeit ergibt sich aus den Voraussetzungen des § 53 Abgabenordnung (AO).

R 3.11 Abs. 2 der Lohnsteuerrichtlinien (LStR) erweitert diese Vorschrift auch auf private Arbeitgeber. Danach können auch diese Unterstützungszahlungen an ihre Arbeitnehmer zahlen, wenn die Unterstützungszahlungen dem Anlass nach gerechtfertigt sind (z. B. bei Krankheits- oder Unglücksfällen). Nach dem vorgenannten BMF-Schreiben brauchen hierbei aktuell die weiteren Voraussetzungen des R 3.11 Abs. 2 S.1 Nr.1 bis 3 LStR nicht vorzuliegen (z. B. keine Absprache mit dem Betriebsrat). Das BMF unterstellt in seinem Schreiben, dass die Voraussetzungen zur Hilfsbedürftigkeit aufgrund der Covid-19-Pandemie allgemein vorliegen. Demnach wäre keine weitere Prüfung der Hilfsbedürftigkeit erforderlich.

Durch das o. g. BMF-Schreiben erhöht sich zudem die Grenze, bis zu dessen Höhe die Leistungen steuerfrei gewährt werden dür-

fen, auf 1.500 Euro p. a. pro Arbeitnehmer. Außerdem muss die Zahlung zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn geleistet werden. Die steuerfreien Leistungen sind im Lohnkonto aufzuzeichnen und können neben anderen Steuerbefreiungen, Bewertungsvergünstigungen oder Pauschalbesteuerungsmöglichkeiten gewährt werden. Nicht anwendbar ist die Steuerbefreiung, wenn die Zahlungen im Zusammenhang mit Kurzarbeitergeld stehen (z. B. Zuschüsse zum Kurzarbeitergeld). Es sollte allerdings darauf geachtet werden, dass die Sonderzahlungen tatsächlich als Unterstützungsleistungen aufgrund der Covid-19-Pandemie gedacht sind und Beschlüsse der Geschäftsleitung entsprechend formuliert werden. Eine Umwidmung sonstiger Bonuszahlungen in Covid-19-Sonderzahlungen ist grundsätzlich nicht möglich. JG

## GRUNDSTEUER

## Grundsteuer auf baureife Grundstücke (Grundsteuer C)

**M**it dem „Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung“ vom 30. November 2019 hat der Gesetzgeber ein Instrument geschaffen, um entsprechend der Vereinbarung im Koalitionsvertrag der Großen Koalition dem Problem des Wohnungsmangels gerade in Ballungsgebieten zu begegnen. Verhindert werden soll mit dieser besonderen Form der Grundsteuer – auch „Grundsteuer C“ oder „Baulandsteuer“ genannt – die Spekulation mit unbebauten Grundstücken. Diese sollen vielmehr in die Hände bauwilliger Eigentümer gelangen und so für die Schaffung neuen Wohnraums zur Verfügung stehen.

Andreas Vogelpoth unterzieht die Grundsteuer C in seinem Aufsatz „Die neue Grundsteuer C auf „baureife“ Grundstücke“ im Deutschen Steuerrecht (DStR) 20/2020, S. 1026 ff. einer kritischen Würdigung.

Bei der Grundsteuer C handelt es sich nicht um eine zusätzliche Steuer, sondern um eine Anpassung des Grundsteuerhebesatzes für bestimmte Grundstücke.

In § 25 Abs. 5 S. 1 Grundsteuergesetz (GrStG) werden die Gemeinden zur Bestimmung sog. baureifer Grundstücke aus städtebaulichen Gründen sowie zur Festsetzung eines gesonderten Hebesatzes für diese Grundstücksgruppe ermächtigt. Es folgen eine Definition der baureifen Grundstücke sowie eine Konkretisierung des Begriffs der städtebaulichen Gründe.

Danach sind baureife Grundstücke „unbebaute Grundstücke i. S. d. § 246 des Bewertungsgesetzes (BewG), die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich.“

Die Anwendung der Grundsteuer C steht im Ermessen der Gemeinden, sodass kein Grundstück direkt durch die gesetzliche Neuregelung von einer Erhöhung der Grundsteuer betroffen ist.

Der Gesetzgeber verfolgt mit der vorliegenden Gesetzesänderung das sozialpolitisch begrüßenswerte Ziel der Behebung von Wohnraummangelsituationen. Das gewählte, lokal anpassbare Instrument stellt er den Gemeinden und damit den Institutionen zur Verfügung, die den jeweiligen Bedarf vor Ort einschätzen können. Die Baulandsteuer wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2025 eingeführt. Es ist abzuwarten, ob der Gesetzgeber mit dem gewählten Mittel die beabsichtigten Effekte erreicht. JG

■ Falls Sie Interesse an dem Aufsatz haben, setzen Sie sich bitte mit Jürgen Gnewuch in Verbindung:  
E-Mail: [j.gnewuch@vdw-rw.de](mailto:j.gnewuch@vdw-rw.de)

**AUSSENPRÜFUNG****Betriebsprüfung während der Corona-Krise**

**Die Auswirkungen der politischen Maßnahmen aufgrund der Corona-Krise sind unmittelbar in vielen Betrieben sichtbar. Hieraus ergeben sich zwangsläufig auch Auswirkungen auf die aktuelle Betriebsprüfungspraxis.**

**I. Beginn neuer Betriebsprüfungen**

Betriebsprüfer sind zurzeit durch Dienst-anweisungen angehalten, möglichst auf persönliche Gespräche zu verzichten. In den meisten Behörden gibt es Regelungen, dass die Bediensteten nach Möglichkeit im Homeoffice arbeiten. Betriebsprüfer kümmern sich daher im Moment verstärkt um die Abarbeitung alter Fälle (z. B. Schreiben von Prüfungsberichten). Es ist damit zu rechnen, dass vorläufig weniger Prüfungen neu begonnen werden. Die hiermit verbundenen Betriebsbesichtigungen und Gespräche sollen durch die Prüfer vermieden werden. Wenn Unternehmen geschlossen sind (aufgrund behördlicher Anordnungen oder wirtschaftlicher Gründe), kann sich ein Prüfer oft zudem kein Bild von einem wirtschaftlich lebenden Betrieb machen.

**II. Verzögerungen für bestehende Prüfungen?**

Homeoffice der Betriebsprüfer kann einerseits zu Reibungsverlusten in den Behörden in der Kommunikation führen, wodurch

sich die Arbeitsabläufe verlängern können. In der Praxis zeigt sich nach ersten aktuellen Erfahrungen allerdings, dass die Behörden öfters bereit sind, bestimmte Reibungsverluste pragmatisch zu umgehen und trotz der ungewohnten Arbeitssituation zügige Entscheidungen zu treffen. Gerade jetzt bestehen Chancen für eine streitvermeidende Einigung (tatsächliche Verständigung), da viele Behörden weniger „streitbereit“ sind. Wenn ein Prüfungsfall von allen Beteiligten einvernehmlich und pragmatisch durch eine Einigung „vom Tisch abgeräumt“ werden kann, kann die aktuelle Lage somit sogar zu einer Beschleunigung führen. In vielen Fällen sind jedoch aufgrund der unterschiedlichen Vorstellungen beider Seiten persönliche Gespräche (z. B. eine Abschlussbesprechung) sinnvoll. Besprechungen werden im Moment allerdings kaum durchgeführt. Bereits vereinbarte Gesprächstermine werden häufig abgesagt. Dies geschieht dann i. d. R. einvernehmlich.

**III. Stundungen**

Das Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) vom 19. März 2020 trifft Regelungen zur Anpassung von Vorauszahlungen sowie zu Stundungs- und Vollstreckungsmaßnahmen. Diese Regelungen gelten für bereits fällige und bis 31. Dezember 2020 fällig werdende Steuern (mit



Foto: Gina Sanders - stock.adobe.com

Hinweis: Einschränkungen für Fälligkeiten ab 1. Januar 2021). Begünstigte Steuerarten sind die Körperschaft-, Einkommen- und Umsatzsteuer. Für die Lohnsteuer gibt es ein gesetzliches Stundungsverbot in § 222 Satz 3 Abgabenordnung (AO), über das sich auch das BMF nicht hinwegsetzen konnte. Nach dieser Regelung dürfen keine Abzugssteuern gestundet werden, zu denen neben der Lohnsteuer auch die Kapitalertragsteuer gehört. Hier besteht die bisher ungeklärte Frage, ob dieses generelle Stundungsverbot einen verfassungswidrigen Verstoß gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit darstellt. Die Rechtsprechung hierzu bleibt abzuwarten.

Das BMF-Schreiben betrifft ausdrücklich auch „fällig werdende“ Steuern, sodass auch Steuern aufgrund von Mehrergebnissen nach Betriebsprüfungen erfasst werden.

Hinweis: Für die Gewerbesteuer sind die Gemeinden zuständig, sodass das BMF-Schreiben vom 19. März 2020 nicht gilt. Aufgrund von gleich lautenden Erlassen der obersten Finanzbehörden der Bundesländer vom 19. März 2020 können Steuerpflichtige bis zum 31. Dezember 2020 unter Darlegung ihrer Verhältnisse Anträge auf Herabsetzung des Gewerbesteuermessbetrages für Zwecke der Vorauszahlungen stellen. Für etwaige Stundungs- und Erlassanträge ist das Steueramt der Gemeinde der richtige Adressat. Das Finanzamt ist dafür nur zuständig, wenn im jeweiligen Bundesland bzw. Stadtstaat die Festsetzung und Erhebung der Gewerbesteuer nicht den Gemeinden übertragen worden ist.

JG

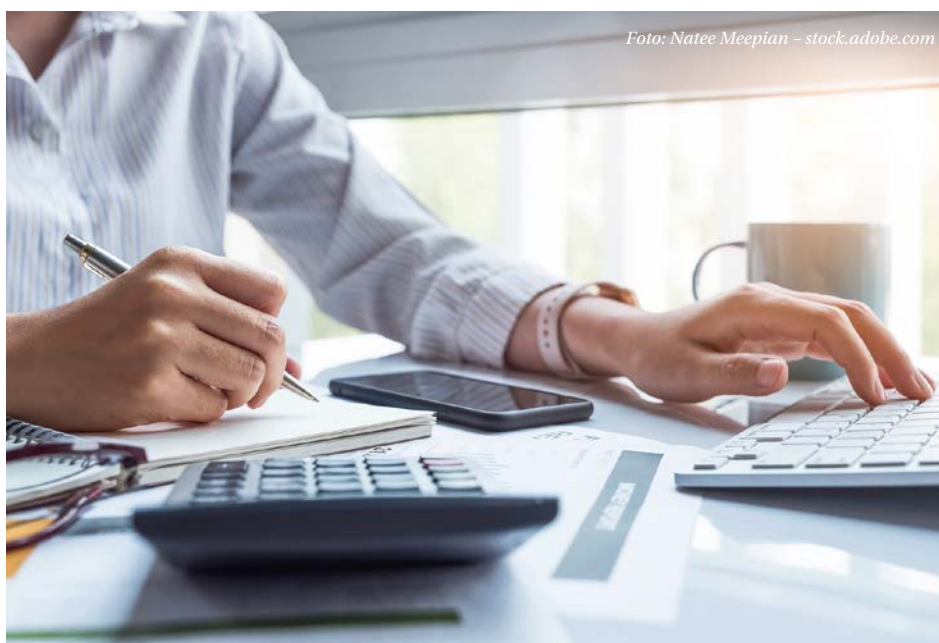


Foto: Natee Meepian - stock.adobe.com



## GEWERBESTEUER

# Keine erweiterte Kürzung bei Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen (BFH)

Eine der erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags entgegenstehende schädliche Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass diese einer von mehreren auf dem vermieteten Grundstück ausgeübten gewerblichen Tätigkeiten dienen. Für die Frage, ob ein Nebengeschäft im Hinblick auf die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags unschädlich ist, kommt es auf die Verhältnisse im jeweiligen Erhebungszeitraum an. Es reicht nicht aus, dass das Nebengeschäft in einem anderen Erhebungszeitraum als unschädlich zu beurteilen wäre. Eine schädliche Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Mitvermietung in einem Mietvertrag vereinbart wurde, an den die den Mietvertrag übernehmende Kapitalgesellschaft über den streitigen Erhebungszeitraum hinaus gebunden ist (Bundesfinanzhof (BFH), Urteil vom 18. Dezember 2019 – III R 36/17; veröffentlicht am 30. April 2020).

**Sachverhalt:** Die Klägerin ist eine GmbH. Im Jahr 2008 vermietete sie aufgrund eines einheitlichen Mietvertrags ein SB-Warenhaus und eine Tankstelle an die X GmbH (X). Die X betrieb das SB-Warenhaus und untervermietete einige im Eingangsbereich des Warenhauses befindliche Shops sowie die Tankstelle.

Das Warenhaus wurde von der früheren Eigentümerin des Grundstücks bereits im Jahr 1983 errichtet und über eine mehrgliedrige Mietkette an den Warenhausbetreiber vermietet. Die Tankstelle war nicht Teil der Mietkette, sondern wurde von dem Warenhausbetreiber im Jahr 1984 zu einem Pauschalpreis auf fremdem Grund und Boden errichtet.

Nach diversen gesellschaftsrechtlichen Änderungen auf Vermieter- und Mieterseite übernahm die Klägerin mit Wirkung ab dem 1. Januar 2008 sämtliche Aktiva und Passiva der bisherigen Grundstückseigentümerin im Wege der Anwachsung, mithin auch das mit dem SB-Warenhaus und der Tankstelle bebauten Grundstück, das sie fortan als eigenen Grundbesitz vermietete.



In ihrer Gewerbesteuererklärung für das Streitjahr 2008 beantragte die Klägerin die erweiterte Kürzung für Grundstücksunternehmen nach § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuerergesetz (GewStG). Das Finanzamt versagte die erweiterte Kürzung und gewährte nur eine einfache Kürzung. Den Einspruch wies das Finanzamt als unbegründet zurück. Das Finanzgericht wies die dagegen erhobene Klage ab (Finanzgericht Düsseldorf, Urteil vom 29. Juni 2017).

Der BFH wies die Revision der Klägerin als unbegründet zurück: Das Finanzgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass die als Kapitalgesellschaft gewerbesteuerpflichtige Klägerin auch Erträge erzielte, die nicht auf die Nutzung und Verwaltung von Grundbesitz im bewertungsrechtlichen Sinne zurückzuführen sind.

Der Umfang des Grundvermögens ergibt sich aus § 68 Bewertungsgesetz (BewG). Danach gehören zum Grundvermögen u. a. der Grund und Boden, die Gebäude, die sonstigen Bestandteile und das Zubehör (§ 68 Abs. 1 Nr. 1 BewG), nicht jedoch Betriebsvorrichtungen, auch wenn sie wesentliche Bestandteile sind (§ 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG).

Nach diesen Grundsätzen mögen die streitbefangenen Gegenstände und Anlagen zwar zum Grundvermögen i. S. d. § 68 Abs. 1 Nr. 1

BewG gehören. Sie stellen jedoch Betriebsvorrichtungen dar und sind deshalb nach § 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG nicht in das Grundvermögen einzubeziehen.

Bei den Zapfsäulen, Rohrleitungen und Tanks sowie bei der Bodenbefestigung der Tankstelle handelt es sich um Betriebsvorrichtungen der Tankstelle. Gegenstand des Betriebs einer Tankstelle ist es u. a., die Tankstellenkunden mit Treibstoffen wie Benzin und Diesel in unterschiedlichen Treibstoffqualitäten zu versorgen. Insoweit werden die Tanks, Rohrleitungen und Zapfsäulen unmittelbar zur Durchführung des Tankvorgangs genutzt und dienen damit auch unmittelbar der Ausübung des Gewerbes. Gleiches gilt für die Bodenbefestigung im Tankbereich.

Diese Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen steht der erweiterten Kürzung entgegen. Im Streitfall liegen auch keine der von der Rechtsprechung entwickelten Ausnahmen vom Ausschluss einer erweiterten Kürzung vor.

Insbesondere war die Mitvermietung der Zapfsäulen, Rohrleitungen und Tanks sowie der Bodenbefestigung der Tankstelle nicht zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten eigenen Grundstücksverwaltung und -nutzung. JG

## RECHTSPRECHUNGSÜBERSICHT

# Erste Entscheidungen in Zeiten der Covid-19-Pandemie

Die Ausbreitung des neuartigen SARS-CoV-2-Virus (Covid-19-Pandemie) hat in der Bundesrepublik Deutschland zu ganz erheblichen Einschränkungen in allen Bereichen des Privat- und des Wirtschaftslebens geführt, die noch vor wenigen Wochen undenkbar erschienen. Um die negativen Folgen einzudämmen, hat die Bundesregierung am 23. März 2020 einen Gesetzesentwurf des Gesetzes zur Abmilde-

rung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht veröffentlicht, der am 25. März 2020 vom Bundestag beschlossen wurde und am 27. März 2020 vom Bundesrat gebilligt wurde. Neben den Gesetzen auf Bundesebene wurden von jedem einzelnen Bundesland zudem gesonderte Regelungen, wie z. B. in Nordrhein-Westfalen durch die sog. Coronaschutzverordnung, getroffen. Inzwischen

gibt es auch schon erste gerichtliche Entscheidungen in Bezug auf die Corona-Pandemie. Ein Teil der für die Wohnungswirtschaft wesentlichen Entscheidungen sind nachstehend zusammengefasst. Es ist davon auszugehen, dass die Covid-19-Pandemie auch in rechtlicher Hinsicht Unternehmen und Gerichte noch einige Zeit beschäftigen wird.

CM/ES

## Räumungsfrist, Ersatzwohnraum, Räumung, Mieter, Versagung (Landgericht (LG) Berlin, Beschluss vom 26. März 2020, Az.: 67 S 16/20)

Das LG Berlin hat in seinem Beschluss vom 26. März 2020 entschieden, dass gerichtliche Räumungsfristen in Berlin gemäß § 721 Zivilprozessordnung (ZPO) derzeit grundsätzlich jedenfalls bis zum 30. Juni 2020 zu erstrecken sind oder auf Antrag entsprechend zu verlängern.

Die erlassenen Landesverordnungen zur Eindämmung des Coronavirus hätten das öffentliche Leben im Land Berlin weitgehend beschränkt und zum Erliegen gebracht, sodass die erfolgreiche Beschaffung von Ersatzwohnraum für einen zur Räumung verpflichteten Mieter derzeit überwiegend unwahrscheinlich, wenn nicht sogar ausgeschlossen sei.

Eine davon abweichende Bemessung oder die Versagung der Räumungsfrist komme ausnahmsweise nur dann in Betracht, wenn der Verbleib des Räumungsschuldners in der Mietsache eine Gefahr für Leib oder Leben begründe oder gleichrangige Interessen des Vermieters oder Dritter eine umgehende Räumung der Mietsache gebieten würden.

## Verfassungsbeschwerden gegen Coronaschutzverordnung in NRW unzulässig (Verfassungsgerichtshof (VerfGH) NRW, Nichtannahmebeschlüsse vom 6. April 2020, Az.: VerfGH 32/20.VB-1 und Az.: VerfGH 33/20.VB-2)

Die Beschwerdeführer gingen mit ihren Verfassungsbeschwerden gegen die Coronaschutzverordnung des Landes NRW vom 22. März 2020, insbesondere die Regelungen für Versammlungen, Zusammenkünfte, Ansammlungen und den Aufenthalt im öffentlichen Raum vor.

Nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofs wurde der Rechtsweg nicht erschöpft, im Hinblick auf die Verordnung hätte vielmehr ein Normenkontrollantrag beim Oberverwaltungsgericht (OVG) gestellt werden können. Die ausnahmsweise Befassung des VerfGH mit Verfahren grundsätzlicher Bedeutung sei nicht angezeigt, da eine vorherige Klärung der tatsächlichen und rechtlichen Aspekte durch das OVG sachgerecht sei.

## Vermietungsverbot für Ferienwohnungen zu touristischen Zwecken bestätigt (Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 23. April 2020, Az.: 11 S 25.20)

Nach § 7 Abs. 4 Satz 1 SARS-Co-2-Eindämmungsverordnung des Landes Brandenburg dürfen Beherbergungsstätten, Campingplätze, Wohnmobilstellplätze sowie privat und gewerblich vermietete Ferienwohnungen und Ferienhäuser zu touristischen Zwecken nicht vermietet werden. Hiergegen wandte sich eine Antragstellerin – eine Vermieterin von Ferienhäusern und einer Ferienwohnung – erfolglos mit einem Normenkontrollantrag. Ähnliche Regelungen gab es in NRW.

Nach Auffassung des OVG ist das bis zum 8. Mai 2020 befristete Vermietungsverbot verhältnismäßig. Die Schutzgüter Leben und Gesundheit hätten wegen ihres hohen Rangs Vorrang vor der Berufsfreiheit der Antragstellerin. Es sei zu berücksichtigen, dass Reisen zu einer vorübergehenden Veränderung des Kontaktumfeldes führe und somit jedenfalls abstrakt die Gefahr mit sich bringe, eine Infektion an einen anderen Ort mitzunehmen und das Virus dort zu verbreiten.

## Verfassungsbeschwerde gegen Verlängerung der Eindämmungsmaßnahmen unzulässig (Bundesverfassungsgericht (BVerfG), Beschluss vom 13. Mai 2020, Az.: 1 BvR 1021/20)

Das Bundesverfassungsgericht nahm eine Verfassungsbeschwerde, wegen der Grundrechtsverletzung der Freiheitsbeschränkungen für Nicht-Risikogruppen der Bevölkerung, nicht zur Entscheidung an. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung wurde damit gegenstandslos.

Das Gericht führte u. a. aus, dass die geltenden Beschränkungen nicht nur dem

Schutz der durch sie unmittelbar Betroffenen dienten, sondern auch dem Schutz Dritter, die stärker durch das Corona-Virus gefährdet seien. Zu deren Schutz sei der Staat berechtigt und verpflichtet.

Daher dürfe der Staat auch solche Regelungen bestimmen, die auch weniger gefährdeten Menschen Freiheitsbeschränkungen auferlegen, wenn gerade hierdurch der gefährdete Teil der Menschen unter bestimm-

ten Voraussetzungen auch weiterhin am gesellschaftlichen Leben teilhaben könne und sich nicht völlig isolieren müsse. Soweit der Beschwerdeführer meinte, die Grenzen des verfassungsrechtlichen Spielraums seien zu seinen Lasten überschritten, habe er dies nicht ausreichend begründet.

Der Antrag auf Richterablehnung war ebenfalls nicht erfolgreich.

## Begrenzung der Kündigungsmöglichkeiten durch Vermieter im Rahmen der Neuregelungen zur Covid-19-Pandemie verfassungswidrig? (Bundesverfassungsgericht (BVerfG), Nichtannahmebeschluss vom 1. April 2020, Az.: 1 BvR 714/20)

Ein Vermieter wandte sich mit einer Klage vor dem BVerfG gegen die Begrenzung der Kündigungsmöglichkeiten im Rahmen der Neuregelung zur Covid-19-Pandemie durch den Vermieter. Mit seinem Beschluss vom 1. April 2020 hat das BVerfG entschieden, dass die eingelegte Verfassungsbeschwerde unzulässig ist. Sie genüge bereits nicht den Begründungsanforderungen, da nicht dargelegt werde, dass und wie sich die Norm im vorliegenden Fall auswirkt.

Auch fehle eine argumentative Auseinandersetzung mit der Begründung des Gesetzentwurfs und dem Sinn und Zweck der angegriffenen Regelungen. Die Begrenzung der Kündigungsmöglichkeiten eines Mietverhältnisses durch Vermieter im Rahmen von Neuregelungen, mit denen der Gesetzgeber auf die Covid-19-Pandemie reagiert hat, bleibt mithin wirksam.

## Schließung von Ladengeschäften des Einzelhandels rechtmäßig (Verwaltungsgericht (VG) München, Beschlüsse vom 20. März 2020, Az.: M 26 E. 20.1209, M 26 S 20.1222)

Wie auch in NRW waren Ladengeschäfte des Einzelhandels in Bayern zu schließen. Das Verwaltungsgericht München hat in zwei Entscheidungen vom 20. März 2020 die am 16. März 2020 angeordnete Schließung von Ladengeschäften des Einzelhandels als verhältnismäßig erachtet.

## Verfassungsbeschwerde gegen Lockerungen unzulässig (Bundesverfassungsgericht (BVerfG), Beschluss vom 12. Mai 2020, Az.: 1 BvR 1027/20)

Das BVerfG nahm eine Verfassungsbeschwerde eines 64-jährigen Beschwerdeführers, die auf eine Verpflichtung von Bund und Ländern bisherige Lockerungen zurückzunehmen abzielte, nicht zur Entscheidung an. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung wurde damit gegenstandslos. Das Bundesverfassungsgericht führte aus,

die Beschwerde sei nicht hinreichend substantiiert und berücksichtige insbesondere nicht den Gestaltungsspielraum des Staates beim Schutz von Grundrechtspositionen und den nur prognostischen Charakter von wissenschaftlichen Stellungnahmen. Bei der Pflicht, das Leben, die Gesundheit und die körperliche Unversehrtheit zu schützen, stehe dem Gesetzgeber ein weiter Einschät-

zungs- und Gestaltungsspielraum zu. Es sei nicht ersichtlich, dass dieser Spielraum überschritten worden sei oder nichts getan werde, um die staatlichen Schutzpflichten zu erfüllen. Die Schutzpflichten würden insbesondere nicht dadurch verletzt, dass soziale Kontakte unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen würden.

## **Maskenpflicht in NRW bestätigt (Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster, Beschluss vom 30. April 2020, Az.: 13 B 539/20.NE)**

**Die Verpflichtung, im öffentlichen Raum unter bestimmten Voraussetzungen eine einfache Mund-Nase-Bedeckung zu tragen, ist nach Auffassung des OVG Münster aller Voraussicht nach rechtmäßig.**

Nach einer aktuellen Empfehlung des RKI sei davon auszugehen, dass auch gegebenenfalls privat hergestellte textile Mund-Nase-Bedeckungen eine Filterwirkung auf Tröpfchen und Aerosole entfalten könnten, die zu einer Reduzierung der Ausscheidung von Atemwegsviren über die Ausatemluft führen könne.

Der Ordnungsgeber verletze seinen Einschätzungsspielraum grundsätzlich nicht dadurch, dass er bei mehreren vertretbaren Auffassungen einer den Vorzug gebe, solange er dabei nicht feststehende, hiermit nicht vereinbare Tatsachen ignoriere.

Angesichts des hochrangigen Schutzzwecks erscheinen die mit der Verpflichtung verbundenen Einschränkungen hinnehmbar, zumal diese räumlich und zeitlich begrenzt sei.



Foto: Kadmy - stock.adobe.com

## **800-Quadratmeter-Regelung: Eilantrag der Galeria Karstadt Kaufhof GmbH in NRW erfolglos (Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster, Beschluss vom 30. April 2020, Az.: 13 B 558/20.NE)**

**Nach der nordrhein-westfälischen Coronaschutzverordnung ist der Betrieb von Verkaufsstellen des Einzelhandels auf eine Fläche von 800 Quadratmeter begrenzt, soweit sie nicht ausdrücklich privilegiert sind. Mit einem Eilantrag wandte sich die Antragstellerin gegen diese Begrenzung der Verkaufsfläche von Einzelhandelsgeschäften.**

In seinem ablehnenden Beschluss stützte sich das OVG Münster im Wesentlichen auf die gleichen Gründe wie in dem Verfahren 13 B 512/20.NE.

Ergänzend führte das Gericht aus, es sei aktuell offen, ob es hinsichtlich des Gleichbehandlungsgrundsatzes sachlich gerechtfertigt sei, dass einige Einzelhandelsgeschäfte ihre Fläche auf 800 Quadratmeter reduzieren müssten, während andere Einzelhandelsgeschäfte ohne Reduzierung öffnen dürften, auch wenn sie nicht der Grundversorgung dienen. Jedenfalls bezogen auf einige von diesen Geschäften (z. B. Buchhandlungen) träfe die Annahme der Landesregierung nicht zu, sie würden überwiegend außerhalb von Innenstädten liegen. Zudem sei auch offen, ob der Ordnungsgeber die Differenzierungskriterien gleichmäßig angewendet habe.

Dies lasse sich in einem Eilverfahren nicht feststellen. Nach der wegen der offenen Erfolgsaussichten erforderlichen Folgenabwägung sei ein deutliches Überwiegen der von der Antragstellerin geltend gemachten wirtschaftlichen Belange gegenüber den vom Land vorgetragenen gegenläufigen Interessen des Gesundheitsschutzes aber gegenwärtig nicht anzunehmen.

## **Hauptversammlung, Gesellschaft, einstweilige Anordnung, sofortige Vollziehung der Verfügung, Regelungsanordnung, Gesundheit der Bevölkerung, Eilverfahren (Verwaltungsgericht (VG) Frankfurt a. M., Beschluss vom 26. März 2020, Az.: 5 L 744/20.F)**

**D**er Antrag eines Aktionärs im vorläufigen Rechtsschutzverfahren auf Verpflichtung der Stadt Frankfurt am Main zum Erlass einer ordnungsbehördlichen Verfügung gegenüber einer Bank bleibt erfolglos. Der Aktionär wollte mit dieser wegen der Covid-19-Pandemie die Durchführung der für Mai 2020 geplanten Hauptversammlung der Bank sofort vollziehbar untersagen lassen.

Das Gericht betonte, dass das Robert Koch-Institut die Gefährdung für die Gesundheit der Bevölkerung in Deutschland derzeit insgesamt als hoch einschätzt und nach dessen „Allgemeinen Prinzipien der Risikoeinschätzung und Handlungsempfehlung für Veranstaltungen“ der vorrangigen Gesundheitssicherheit der Bevölkerung Rechnung zu tragen ist.

Der Antragsteller habe aber schon nicht glaubhaft gemacht, dass die Beigeladene bei unveränderter Risikobewertung der Covid-19-Pandemie ihre Hauptversammlung im Mai 2020 durchführen und dass die Antragsgegnerin in diesem Fall nicht die notwendigen Schutzmaßnahmen und Anordnungen treffen werde. Im Gegenteil habe die beigeladene Bank im Vorfeld des gerichtlichen Eilverfahrens gegenüber dem Antragsteller erklärt, dass die Lage selbstverständlich sehr genau beobachtet würde und Entscheidungen über die Hauptversammlung zu gegebener Zeit getroffen sowie kommuniziert würden.

EIN ERFAHRUNGSBERICHT DER BAUGENOSSENSCHAFT DORMAGEN EG UND AKTIVBO

## Mindset Mitgliederzufriedenheit – Wer nicht fragt, bleibt dumm!

**K**undenzufriedenheit und Kundenbindung sind entscheidende Kriterien für den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens. Gleichzeitig sind es aber auch psychologische Variablen, welche zunächst erkannt und verstanden werden sollten. Die Baugenossenschaft Dormagen eG hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Zufriedenheit ihrer Mitglieder zu optimieren und gezielt zu steuern. Im Rahmen einer professionellen Mitgliederbefragung mit den schwedischen Kundenzufriedenheitsexperten von AktivBo wurden wichtige Erkenntnisse gewonnen.

Die Mieterzufriedenheit aktiv in die Unternehmenssteuerung einzubeziehen, hat sich in Schweden bereits in den 90er-Jahren etabliert. Dort verzichtet kein Wohnungsunternehmen auf regelmäßige Befragungen der eigenen Mieterschaft. Die Skandinavier entwickeln nachhaltige Wohnkonzepte und gezielte Investitionsstrategien zur effektiven Steigerung der Mieterzufriedenheit. Das Ergebnis sind, neben finanziellen Einsparungen, vor allem zufriedene Vermieter, motivierte Mitarbeiter und begeisterte Mieter – eine Win-win-win-Situation.

### „Willkommen im Ghetto“

Als Martin Klemmer und Axel Tomahogh-Seeth ihr iPad aufklappen und im Auswertungstool AktivBo Analytics durch die neuesten Kommentare der laufenden Mitgliederbefragung scrollen, bleiben sie plötzlich hängen. „Willkommen im Ghetto?“. Die beiden Vorstände der Baugenossenschaft Dormagen eG sind erstaunt und machen sich Gedanken, warum dieser Kommentar in der Kategorie Sicherheitsgefühl auftaucht: „Wir nehmen konstruktive Kritik unserer Mitglieder sehr ernst, leben Feedbackkultur und managen das“, erklärt Tomahogh-Seeth. Durch die ganzheitliche Befragung aller Mitglieder „lernt man seinen Bestand und die unterschiedlichsten Probleme der Bewohner viel intensiver kennen und merkt, wo der Schuh drückt. Dabei ist die Kritik von Mitglied zu Mitglied verschieden. Ältere Mitglieder haben andere Sorgen als jüngere“, so Tomahogh-Seeth.

### Viel Lob und 93% Weiterempfehlungsbereitschaft

Die Mitgliederbefragung der Baugenossenschaft Dormagen eG war für alle Beteiligten ein voller Erfolg. „Jeder Zweite gibt uns Feed-

back, das ist toll!“, schwärmt Tomahogh-Seeth und ergänzt: „Die hohe Beteiligung zeigt, dass unsere Mitglieder ein großes Interesse daran haben, mitzugestalten und uns Rückmeldung zu geben. Wir reagieren nicht nur auf die 'Schreier', sondern bekommen auch viel Feedback und Lob von den leisen Mietern, für die tägliche Arbeit unserer Mitarbeiter. Das ist ein toller Querschnitt und Ansporn.“ Die Weiterempfehlungsbereitschaft der Dormagener liegt bei beachtlichen 93% – ein motivierender Wert. Zudem lässt sich durch das Feedback auch eine wirtschaftliche Prognose für Tomahogh-Seeth ableiten: „Die positive Grundstimmung unserer Mitglieder messbar zu machen, ist uns sehr wichtig. Wir wachsen alle enger zusammen, wenn die Stimmung untereinander stimmt. Das Wir-Gefühl führt zu deutlich weniger Fluktuation. Jeder, der sich gut eingebunden fühlt, geht auch pfleglicher mit seinem Eigentum um. Wir sind eine Solidargemeinschaft, die zusammensteht. Wir beteiligen unsere Mitglieder an den Entscheidungsprozessen und leben das genossenschaftliche Mitbestimmungsprinzip auf Augenhöhe.“

### Schwedisches Mindset

„Wir haben in der Vergangenheit bereits Umfragen durchgeführt, aber die Beteiligung war nicht so hoch. Bei der aktuellen Umfrage mit AktivBo bekommen wir viel mehr Input und möchten das dauerhaft und kontinuierlich nutzen“, so Tomahogh-Seeth. Die Ergebnisse der Mitgliederbefragung in Dormagen bilden die Grundlage für alle weiteren Maßnahmen. Die innovativen und rein digitalen Auswertungstools der Schweden werden von vielen Mitarbeitern der Baugenossenschaft begeistert genutzt. Sie können ihre Ergebnisse in verschiedenen Kategorien wie z. B. Wohnqualität, Nachbarschaft, Service oder Sicherheitsgefühl nutzen, um gezielte Maßnahmen für bestimmte Liegenschaften zu planen und effektiv auf Missstände zu reagieren. Auch der Prozess der Neuvermietung und Modernisierung wird laufend getrackt und an den notwendigen Stellen optimiert. AktivBo unterstützt die Baugenossenschaft Dormagen eG insbesondere bei der anschließenden Ergebnisarbeit und dem Umgang

&gt;&gt;



Axel Tomahogh-Seeth, Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen eG, und Carolin Hünseler (Marketing und Öffentlichkeitsarbeit) analysieren die Befragungsergebnisse

mit den Analysetools. „Die Workshops erzeugen bei unseren Mitarbeitern eine positive Stimmung. Alles ist sehr strukturiert, der Datenschutz wird großgeschrieben und wir haben einen richtigen Fahrplan. Auch das Benchmarking mit anderen Unternehmen ist spannend und hilft uns weiter. Wenn uns dann noch das ein oder andere Best-Practice-Beispiel aus Schweden erklärt wird, kann man nur staunen, was alles möglich ist“, so Tomahogh-Seeth über die Zusammenarbeit.

**Digitale Mitgliederkommunikation**

Genauso wichtig wie die Umsetzung der Maßnahmen ist der Genossenschaft die transparente und persönliche Kommunikation mit ihren Mitgliedern. „In unseren Systemen sind nicht immer alle Mitgliederkontaktdaten auf dem aktuellen Stand. Bei Anrufen erreicht man aufgrund veralteter Telefonnummern manchmal keinen“, erläutert Tomahogh-Seeth. In Sachen Digitalisierung sind die Schweden ebenfalls gut aufgestellt: AktivBo sammelt, mit dem sogenannten Collector, unter strenger Beachtung des

**i** **AKTIVBO GMBH, GASTBEITRAG VON TOBIAS BICKLER, KUNDENZUFRIEDENHEITSEXPERTE**

Die AktivBo GmbH mit Sitz in Hamburg ist ein junges Wissens- und Plattform-Unternehmen, das bereits europaweit über 400 Wohnungsunternehmen bei der Steuerung und Optimierung ihrer Kundenzufriedenheit unterstützt. Beim jährlichen Benchmark-Event werden die bestbewerteten Wohnungsunternehmen Deutschlands mit den AktivBo-Kristallen feierlich ausgezeichnet.

Mehr Informationen unter: [www.aktivbo.de](http://www.aktivbo.de)



Foto: AktivBo GmbH

Datenschutzes, die digitalen Kontaktdaten aller Mitglieder ein und stellt sie Wohnungsunternehmen importgerecht zur Verfügung. Marketingexpertin Carolin Hünsele von der Baugenossenschaft Dormagen eG hat deshalb schon konkrete Pläne: „Die aktualisierten Stammdaten helfen uns sehr, unsere

Mitglieder noch schneller zu erreichen. Wir planen zudem einen zielgruppenspezifischen Newsletter“. Die Dormagener schaffen es, die Zufriedenheit ihrer Mitglieder und Mitarbeiter in den Fokus zu stellen – Tag für Tag.

Tobias Bickler, AktivBo GmbH

**WOHNUNGSBESICHTIGUNG 2.0**

**PropTech-Unternehmen cunio bietet interaktive Video-Wohnungsbesichtigungen an**

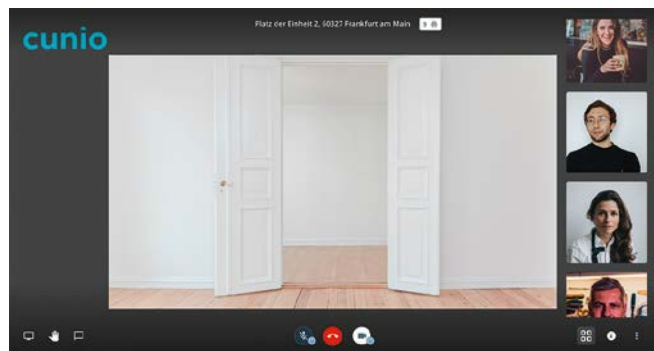
**Das Frankfurter Unternehmen cunio erweitert seine Auswahl an PropTech-Produkten um einen Live-Video-Chat mit Termin-Management für Vermieter, Mieter, Wohnungssuchende und allen weiteren Beteiligten rund um die Wohnung. Makler, Verwalter und Eigentümer können Interessenten so unter Einhaltung der derzeitigen Behördenvorgaben digital ansprechend und terminlich koordiniert durch die zu vermietende Wohnung führen.**

Die cunio Web-Lösung hinterlegt bei der Erstellung eines Besichtigungstermins automatisch einen Video-Chat-Zugang. Im weiteren Verlauf sendet der Wohnungsanbieter eine Terminbestätigung per E-Mail an seine potenziellen Interessenten. Die Wohnungsbesichtigung wird so komfortabel von zu Hause aus möglich. „Wohnungsbewerber können so ohne jedes Risiko alle Räume besichtigen,

Vermieter dabei mehrere Personen zugleich betreuen“, sagt Martin Kleine, CTO und Mitgründer von cunio.

Darüber hinaus bietet cunio die Videofunktion als weiteres Basis-Feature für den laufenden Betrieb an. Bestandsaufnahmen von Mängeln und Schäden mit Mietern können dadurch ebenfalls auf dem digitalen Weg erfolgen. Risiken, Zeitverlust oder unnötige Anfahrtskosten lassen sich effizient verringern.

Mit seiner Videotermin-Lösung will cunio eine praktische Unterstützung für die aktuell sehr herausfordernden Abläufe in der Vermietung anbieten. Ebenso verfügen Ver-



Und so sieht die interaktive Wohnungsbesichtigung durch den Live-Video-Chat des PropTech-Unternehmens cunio aus

mieter und Mieter durch die PropTech-Lösung über einen visuellen Kommunikationskanal. „Die Corona-Krise verändert alle Parameter. Wir wollen deshalb dabei helfen, die schwierige Situation für alle Immobilien-Beteiligten etwas zu erleichtern“, so Dr. Erik Boska, CEO und Gründer von cunio.

cunio/AT

Foto: cunio Technologies GmbH



# MAL BESSER FÜR DEUTSCHLAND

## UNSER VERSPRECHEN AN DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

**Wir haben ein klares Ziel:** der Wunschpartner der Wohnungswirtschaft in Deutschland zu werden. Dafür haben wir uns neu aufgestellt, Kompetenzen gebündelt und uns neu fokussiert.

**Wir ermöglichen Ihnen** die nahtlose Anbindung Ihrer Liegenschaft mit modernsten Glasfaseranschlüssen bis in die Wohnung – oder über Ihre vorhandenen Kabelfernsehleitungen.

**Wir bieten Ihnen** verlässliche digitale Konzepte und Produkte, passend für Ihr Unternehmen.

**Wir versprechen Ihnen** den Wettbewerb in einem Markt mit immer weniger Anbietern aufrechtzuerhalten.

**Wir werden Dinge anders machen als andere.** Damit Sie in jeder Situation arbeiten können und Ihre Mieter zufrieden sind. Wir sichern Ihnen den Anschluss an das größte Glasfasernetz Deutschlands – die verlässliche, digitale Lebensader.

**Mehr Sicherheit. Für alles, was kommt. Aus Verantwortung für Deutschland. #NEUSTART**  
[www.telekom.de/wohnungswirtschaft](http://www.telekom.de/wohnungswirtschaft) und persönlich unter 0800 33 03333



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**OPTIMIERUNG VON ENERGIESYSTEMEN**

# Daten, Daten, Daten

Die Energiewende in die Städte zu bringen – darauf zielt greenventory ab. Das Start-up bietet hochaufgelöste Daten und Softwaretools zur vorausschauenden Planung eines nachhaltigen Energiesystems. Bei der automatisierten Inventarisierung, Analyse und Optimierung verbindet greenventory Strom, Wärme und Mobilität.

Neueste energiewirtschaftliche Erkenntnisse gelangen dank greenventory direkt in Unternehmen, Städte und Quartiere. Ziel der Ausgründung mit Sitz in Freiburg ist „Datadriven decision support in energy“. Mit Daten und Softwaretools leistet greenventory eine zeitlich und räumlich hochaufgelöste automatisierte Inventarisierung, Analyse und Optimierung von kundenspezifischen Energiesystemen. So können Versorger, Netzbetreiber und Gemeinden ihre Energie- und Klimaziele einfacher, schneller und kostengünstiger erreichen.

**Wärme, Strom und Mobilität ganzheitlich analysieren**

Die Software trägt verschiedene Datenquellen wie Satellitenbilder, statistische Daten, Klimadaten und Daten aus dem Internet of Things automatisiert zusammen. Anschließend analysiert sie die Daten mit Algorithmen der Künstlichen Intelligenz, reichert sie an und verknüpft sie mit Energiesimulationsmodellen. So schafft sie eine spezifische, räumlich und zeitlich hochaufgelöste Datenbasis für das Energiesystem. Diese Datenbasis enthält alle energierelevanten Gebäudeparameter, bezieht die Netzinfrastruktur sowie Potenziale für Photovoltaik, Windkraft und Biomasse ein. Synthetische Profile berücksichtigen Verbrauch und Erzeugung. In einer ganzheitlichen Systemanalyse betrachtet greenventory Wärme, Strom und Mobilität gemeinsam. „Wir zeigen unseren Kunden individuell, wie sie Energie effizienter nutzen, den Anteil regenerativer Quellen erhöhen und diese Verbesserungsmöglichkeiten transparent kommunizieren können“, erklärt Dr. Kai Mainzer, ehemaliger Leiter der Gruppe Erneuerbare Energien und Energieeffizienz am Institut für Industriebetrieb und Industrielle Produktion (IIP) des KIT, einer der Gründer.

Die von greenventory bereitgestellte Datenbasis kann als Grundlage für eine zeitreihenbasierte Netzplanung dienen: So können Unternehmen und Gemeinden Technologieszenarien und künftige Versorgungskonzepte schon früh in die Planung einbeziehen, was nachträgliche Netzverstärkungen überflüssig machen kann. Planer und Besitzer von Immobilien können darüber hinaus Konzepte nach eigenen Zielkriterien vorgeben, beispielsweise CO<sub>2</sub>-Neutralität. In einer Optimierungsrechnung lässt sich dann für jedes Gebäude der kostengünstigste Transformationspfad zum gewünschten Ziel berechnen. So lassen sich Energieversorgungs- und Klimaschutzkonzepte, beispielsweise für Produktionsstandorte, Händlernetze oder Quartiere, in deutlich kürzerer Zeit und deutlich höherer Qualität als bisher erstellen.

**Ausgezeichnete Gründer**

Das Hightech-Unternehmen ist als Spinoff aus dem Karlsruher Institut für Technologie



Foto: Petair – stock.adobe.com

(KIT) und dem Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE hervorgegangen. Für ihre innovativen Ideen haben die Gründer bereits mehrere Preise erhalten.



Foto: Google Maps, greenventory

Automatisiertes Erkennen und Inventarisieren von Energiesystemen am Beispiel von Photovoltaikanlagen



Die Software von greenventory wurde bereits in mehr als 20 Projekten mit Energieversorgern, Netzbetreibern und Städten erfolgreich eingesetzt. Zudem wurden die Gründer für ihre innovativen Ideen ausgezeichnet: Für seine Dissertation „Analyse und Optimierung urbaner Energiesysteme – Entwicklung und Anwendung eines übertragbaren Modellierungswerkzeugs zur nachhaltigen Systemgestaltung“ erhielt Mainzer den UMSICHT-Wissenschaftspreis 2019 vom Verein

zur Förderung der Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik e.V. sowie den Dissertationspreis 2019 der Gesellschaft für Operations Research e.V. (GOR) verliehen. Die Dissertation von Dr. Sven Killinger „Anlagenscharfe Simulation der Photovoltaik-Leistung basierend auf Referenzmessungen und Geodaten“ wurde mit dem Sparkassen-Umwelt-Preis 2018 ausgezeichnet. Alle drei Gründer von greenventory, Dr. Kai Mainzer, Dr. David Fischer und Dr. Sven Killinger,

erhielten überdies den ersten Preis beim MakeItMatter-Award 2019 der Elektrizitätswerke Schönau (EWS) und der Freiburger Gründerplattform Smart Green Accelerator. Dieser Preis richtet sich an Start-ups, die innovative Ideen auf technischer Ebene zur Energiewende beitragen und dabei Aspekte eines dezentralen Energiesystems einbeziehen.

KIT/WS

NORMUNG

# Glasnorm neu erschienen

Mit Ausgabedatum Mai 2020 sind kürzlich die beiden überarbeiteten Normenteile 1 und 2 der DIN 18008: Glas im Bauwesen – Bemessungs- und Konstruktionsregeln erschienen. Sie regeln die Bemessung für die Anwendungen von Glas im Bauwesen für die Schadensfolgeklassen nach DIN EN 1990.

Im Teil 1 der DIN 18008 sind die Grundlagen der Bemessung von Glas festgelegt. Gegenüber der vorherigen Fassung vom Dezember 2010 wurden unter anderem die Inhalte fachlich und redaktionell überarbeitet, ein Anhang B für versuchstechnische Nachweise bauartspezifischer



**NEU** **NORM** | 2020-05

**DIN 18008-1:2020-05**

Glas im Bauwesen - Bemessungs- und Konstruktionsregeln - Teil 1: Begriffe und allgemeine Grundlagen

Englischer Titel:  
Glass in Building - Design and construction rules - Part 1: Terms and general bases

Ausgabedatum:  
2020-05

Originalsprachen:  
Deutsch

*Foto: www.beuth.de*

Anforderungen aufgenommen, Regelungen für minimale Glasdicken von 2 mm und solche für maximale Glasdicken von 25 mm ergänzt.

In Verbindung mit Teil 1 gilt der neue Teil 2 für Verglasungen, die entweder an mindestens zwei Seiten mit mechanischen Verbindungsmitteln (zum Beispiel verschraubten Pressleisten, Glasleisten) gelagert sind, oder für Vertikalverglasungen, die an mindestens einer Seite mit ausreichender Einspanntiefe zur Sicherstellung einer Einspannung durchgehend linienförmig gelagert sind.

Auch der Teil 2 wurde redaktionell überarbeitet. Außerdem wurden unter anderem ein schrittweiser Nachweis für Mehrscheiben-Isoliergläser bis 2 m<sup>2</sup> aufgenommen sowie die normativen Verweise angepasst und der Anwendungsbereich für Vertikalverglasungen auf eingespannte Lagerungen erweitert.

WS

- Die Normenteile können beim Beuth-Verlag bezogen werden. Der Preis für Teil 1 liegt bei 75,80 Euro, Teil 2 kostet 62,60 Euro, jeweils als PDFs. Gedruckte Exemplare sind entsprechend teurer.

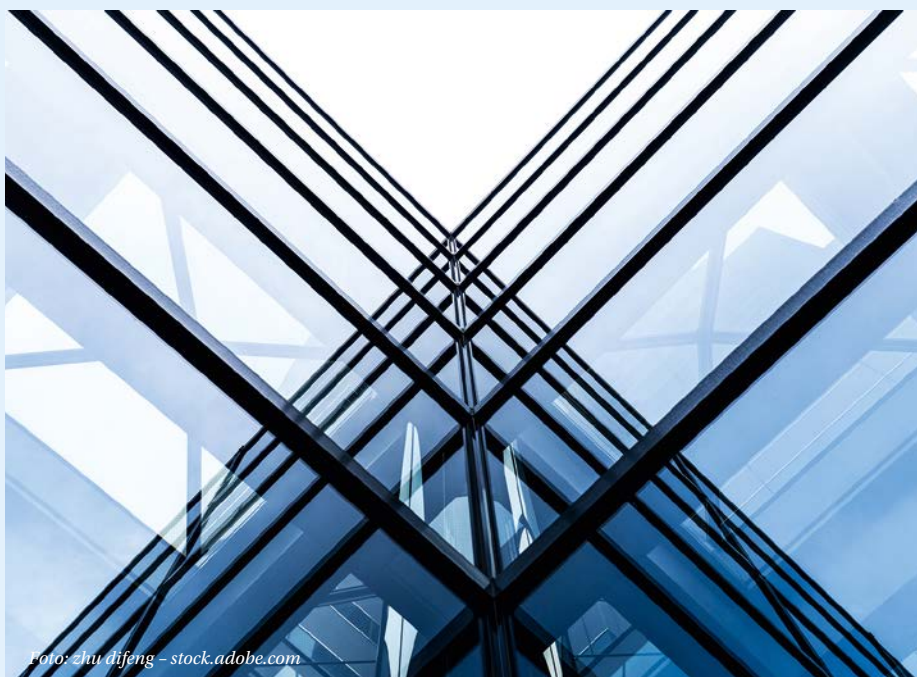


Foto: chu difeng - stock.adobe.com

## SCHNEIDER BAUTABELLEN

## Standardwerk geht in die 24. Runde

Seit nunmehr über 40 Jahren sind die Schneider „Bautabellen für Ingenieure“ eines der Standardwerke im Ingenieurbüro und im Baubetrieb. Auf über 1.720 Seiten sind Beiträge namhafter Bau fachleute und unzählige informative Tabellen zu einem, trotz seines großen Umfangs, kompakten Werk zusammengefasst. 2020 ist das Tabellenbuch nun in der 24. Auflage bei der Reguvis Fachmedien GmbH erschienen.

Zu den unverändert aktuellen Inhalten wie etwa Grundlagenmathematik oder statische Berechnungsformeln wurden in der 24. Auflage u. a. neue Inhalte zur DIN 276 und 277 sowie zu Änderungen im Bauvertragsrecht eingearbeitet. Auch das Kapitel Lastannahmen wurde vollständig überarbeitet, zum Beton- und Holzbau haben die Autoren ebenfalls wesentliche Teilaspekte ergänzt.

## Speziell für Architekten

Neben der Ausgabe für Ingenieure, deren Einband in auffälligem Rot erscheint, haben



Foto: Production Perig - stock.adobe.com

die Macher des Werks bereits vor Jahrzehnten einen zweiten Teil speziell für Architekten entwickelt und in einen schwarzen Einband

gepackt. Diese „Bautabellen für Architekten“ enthalten auf gut 1.400 Seiten einige gleiche Inhalte wie das Werk für Ingenieure, allerdings gekürzt. Zusätzlich bietet das Architektenwerk Wissen, das typischerweise in den Aufgabenbereich des Architekten gehört. Dies sind etwa Objektentwurf, Stadtplanung, technische Gebäudeausrüstung, Bauen im Bestand oder auch Facility Management.

Beide Bücher sind mit einem Daumenregister ausgestattet, welche einen schnellen Einstieg in die Nachschlagewerke ermöglichen. Mehrere in ihrer Detailtiefe verschiedene Verzeichnisse erleichtern die Suche nach bestimmten Inhalten. Und zumindest der Teil für Ingenieure enthält ein praktisches Buchbändchen.

Prof. Dr.-Ing. Andrej Albert lehrt an der Hochschule Bochum Massivbau. Der Prodekan für die Lehre ist außerdem Vorsitzender des Fachausschusses „Konstruktiver Ingenieurbau“ im Fachbereichstag Bau- und Umweltingenieurwesen der Fachhochschule Lübeck.

Prof. Dr.-Ing. Joachim P. Heisel ist Fachplaner und Sachverständiger für baulichen Brandschutz und lehrt an der Technischen Hochschule Lübeck Gebäudelehre und baulicher Brandschutz, Architekturgeschichte und regionale Baukultur.

## i BAUTABELLEN



■ Andrej Albert (Hrsg.), „Schneider – Bautabellen für Ingenieure“, 24. Auflage 2020, Reguvis Fachmedien GmbH, 15 x 21 cm, gebunden, 1.720 Seiten, ISBN 978-3-8462-1140-3, 54 Euro



■ Andrej Albert, Joachim Heisel (Hrsg.), „Schneider – Bautabellen für Architekten“, 24. Auflage 2020, Reguvis Fachmedien GmbH, 15 x 21 cm, gebunden, 1.392 Seiten, ISBN: 978-3-8462-1141-0, 46 Euro

## 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](mailto:info@vdw-rw.de), <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)  
Laura Brinkmann (*LB*), Finn Dresen (*FD*), Fabian Engel (*FE*), Jürgen Gnewuch (*JG*),  
Christina Göbel (*CG*), Cindy Merz (*CM*), Lisa Metzger (*LM*), Alexander Meyer (*AM*),  
Oliver Niermann (*ON*), Hans-Joachim Palm (*HP*), Dr. Daniel Ranker (*DR*), Jennifer Rüberg (*JRÜ*),  
Wolfgang Schäfer (*WS*), Roswitha Sinz (*RS*), Eva Stelzner (*ES*), Angelos Tsiokas (*AT*)
- 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](mailto:info@vdw-rw.de)  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)