Die Wohnungswirtschaft im Westen

VdW

Jahresbericht
2019/2020

Jahresbericht
2019/2020

Die Wohnungswirtschaft
im Westen

VdW

Ulrich Bimberg
Präsident
VdW Rheinland Westfalen

Alexander Rychter
Verbandsdirektor
VdW Rheinland Westfalen

Dr. Daniel Ranker
Prüfungsdirektor
VdW Rheinland Westfalen

Neue Normalität und neue Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft

Unser gewohntes Leben hat sich in den vergangenen Wochen und Monaten in einer Weise verändert, wie wir es uns nur schwer vorstellen konnten. Unser soziales Leben, große Teile unserer Wirtschaft, unsere gesamte Gesellschaft wurde wegen der Covid-19-Pandemie Mitte März 2020 nahezu auf Null gefahren. Nur langsam, schrittweise und mit großem Respekt vor einer unberechenbaren Zukunft bewegen wir uns derzeit wieder zurück in ein Stück Normalität.

Wenn in dieser Krise irgendetwas Gutes steckt, dann der Impuls für uns alle, im VdW Rheinland Westfalen, in unseren Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften und darüber hinaus, neue Wege finden und gehen zu müssen. Und die Chance zu zeigen, welche Werte und Überzeugungen die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen teilweise schon seit über 100 Jahren verkörpern und jeden Tag ganz selbstverständlich leben.

In der Corona-Krise waren sie es, die sich ihrer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung bewusst waren und zeigten, dass sie ihre Mieter nicht im Stich lassen, vielmehr partnerschaftlich und im Miteinander Lösungen finden – mit staatlicher Unterstützung, durch Verzicht auf Mieterhöhungen oder unbürokratische Ratenzahlungen. Und für die Menschen in ihren Wohnungen und Quartieren da waren: Einkaufsdienste, Nachbarschaftsinitiativen und Hofkonzerte entstanden in kürzester Zeit quer durchs ganze Land und dokumentierten Solidarität, Zusammengehörigkeit und gelebte Nachbarschaft. Ein hoffentlich deutliches Signal an alle, die zuletzt lautstark Enteignung und Vergesellschaftung forderten, Serviecefahrzeuge anzündeten und Geschäftsstellen zerstörten.

Doch auch wenn die Corona-Krise in den letzten Wochen ein Stück weit davon abgelenkt hat, steht die Frage nach bezahlbarem Wohnraum – insbesondere in den Metropolregionen und Universitätsstädten unseres Landes – ebenso unverändert auf unserer wohnungswirtschaftlichen Tagesordnung wie die Schaffung eines zukunftsfähigen und klimaneutralen Gebäudebestandes.

Die Wohnungswirtschaft ist hierzu in den zurückliegenden zwölf Monaten erste Schritte gegangen, mit der Gründung der Initiative Wohnen.2050, mit der Landesinitiative Prima.Klima. Wohnen, die Anfang des Jahres ins Lebens gerufen wurde, oder aber auch mit unserer Modernisierungsoffensive Besser Wohnen – zu Hause im Quartier, mit der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in aktuell 25 Projekten in 22 Städten und Gemeinden mit einem Investitionsvolumen von mehr als einer halben Milliarde Euro über 4.600 Wohneinheiten modernisieren oder neu bauen. Dass dieser Einsatz bezahlbaren Mieten nicht widerspricht, zeigt ein Blick in die Zahlen: Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im VdW Rheinland Westfalen zusammengeschlossenen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften lag im Jahr 2019 bei 5,72 Euro in Nordrhein-Westfalen und 5,73 Euro in Rheinland-Pfalz.

So weit zur Zukunft. Doch lassen Sie uns an dieser Stelle noch einmal zurückblicken: auf das ereignisreiche, spannende und bewegte Jahr, das hinter uns liegt. Viel Spaß bei der Lektüre.

Ulrich Bimberg
Präsident

Alexander Rychter
Verbandsdirektor

Dr. Daniel Ranker
Prüfungsdirektor

Inhalt

6

Das Thema des Jahres: Klima, Krawall und andere Krisen

Neue Fragen verlangen nach neuen Lösungen 7

Braucht der Wohnungsmarkt neue Strukturen? 8

Wohnraumförderung – darf es etwas mehr sein? 14

Der Wettbewerb um die Fläche 16

Greta und der Wohnungsbau 18

Neue Technologien erreichen die Branche 22

Die Chancen der kleinsten Einheiten 24

Shutdown und Corona-Krise 28

34

Gelebte gesellschaftliche Verantwortung

Solidarisch und gemeinschaftlich durch die Krise 35

Klänge, die verbinden und vergessen lassen 36

Das Leben kommt nach Hause 37

Langeweile? Da gibt's doch was von … der Wohnungswirtschaft 38

Mit vereinten Kräften: gemeinsam statt einsam! 39

40

Der Blick nach Rheinland-Pfalz

Kommunen und Wohnungswirtschaft als starke Partner 41

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

44
Der VdW als Partner der Wohnungswirtschaft

Leistungsspektrum des Prüfungsverbandes 45

Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung 46

Experten für wohnungswirtschaftliche Rechtsfragen 47

Steuerliche Kompetenz für die Wohnungswirtschaft 48

Nachhaltig positive Geschäftsentwicklung 49

51
Das Jahr in Bildern

93
Das Jahr in Zahlen

Betriebsvergleich VdW Rheinland Westfalen 95

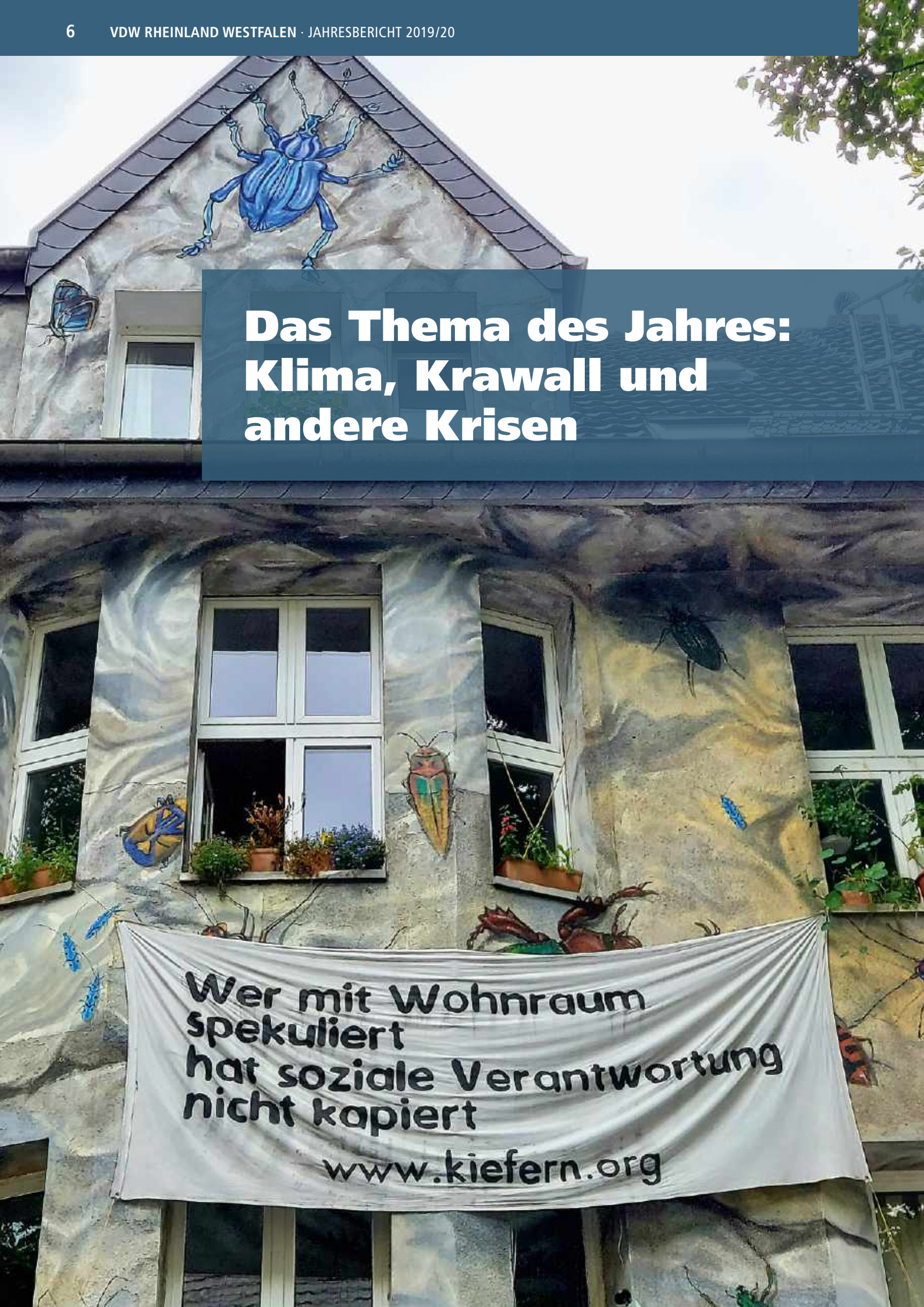
Wohnungswirtschaft in Zahlen 99

Nordrhein-Westfalen 100

Rheinland-Pfalz 104

109
Namen und Nachrichten

Das Thema des Jahres: Klima, Krawall und andere Krisen



WECHSELHAFTE ZEITEN FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Neue Fragen verlangen nach neuen Lösungen

Das zurückliegende Jahr war ein unruhiges, nicht nur für die Wohnungswirtschaft: Gesellschaftliche und politische Debatten stellten Grundsätze der sozialen Marktwirtschaft infrage, begründeten Volksbegehren und Initiativen und stellten tradierte Paradigmen auf den Prüfstand. Berlin brachte den Mietendeckel auf den Weg, Demonstranten gingen für Vergesllschaftung und Enteignung und gegen den Klimawandel auf die Straßen. Im März 2020 erfasste die Corona-Pandemie von China aus die ganze Welt.

Als Anfang Dezember 2019 in Wuhan erste Fälle von schweren Lungenerkrankungen auftreten und am 31. Dezember 2019 China die ersten Fälle der neuartigen Erkrankung „COVID-19“ bei der WHO meldet, ahnt noch niemand etwas von den Konsequenzen, denen ein halbes Jahr später die gesamte Weltbevölkerung und -wirtschaft gegenüberstehen wird – auch die Wohnungswirtschaft.

Denn bis dahin prägte über weite Strecken vor allem ein Thema die öffentliche Wahrnehmung und mediale Berichterstattung: der Klimaschutz. Das Engagement streikender Schüler und einer jungen Schwedin, die mit Fridays For Future weltbekannt wurde, trug dieses Anliegen in nahezu alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens an die Spitze der politischen Agenda und vor allem auf die Straße.

Doch nicht nur der Klimawandel mobilisierte die Menschen. Vor allem in Berlin wurde für die Enteignung und Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen protestiert und ein Volksbegehren angestoßen, das auf die Überführung von privatem in öffentliches Eigentum abzielt – auf Basis von Artikel 15 Grundgesetz. Unter dem Dach der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ sammeln sich Anhänger der Idee, sie verbindet die Hoffnung auf das Ende eines wahrgenommenen „Mietenwahnsinns“ in der Bundeshauptstadt und die Bereitschaft, ihrem Anliegen auch durch brennende Autos oder die Zerstörung von Geschäftsstellen Nachdruck zu verleihen. Ebenfalls in Berlin tritt Anfang 2020 der sogenannte „Mietendeckel“ in Kraft.

Nach dem schwedischen Vorbild „SKOLSTREJK FÖR KLIMATET“ mit Greta Thunberg an der Spitze schlossen sich auch in Deutschland Schüler und Studierende auf Demonstrationen für das Klima zusammen

WOHNUNGSPOLITISCHE GEDANKENSPIELE

Braucht der Wohnungsmarkt neue Strukturen?

Berlin beschließt den Mietendeckel

Das Berliner Abgeordnetenhaus beschloss am 30. Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen, in Kraft trat es am 23. Februar 2020 mit der Festlegung von Mietobergrenzen. Erstmalig erließ damit ein Landesgesetzgeber Vorschriften zur Miethöhe, die von den mietrechtlichen Regelungen des Bundes abweichen.

Demnach darf die bis zum 18. Juni 2019 vereinbarte Miete nicht überschritten werden. Die Obergrenzen reichen von 3,92 Euro bis 9,80 Euro/m². Gegenüber dem Mieter bestehen hierbei Informationspflichten über die Berechnung der für die Mietobergrenze maßgeblichen Umstände. Außerdem müssen überhöhte Mieten abgesenkt und Modernisierungskosten dürfen nur in Höhe von 1,00 Euro/m² umgelegt werden. Es besteht zudem eine Anzeigepflicht an die Investitionsbank Berlin. Verstöße können mit bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Ebenso wie bei der Diskussion um Enteignung und die neue Gemeinnützigkeit ist die Signalwirkung fatal.

Ein Mietendeckel ist keine Antwort auf die wohnungspolitischen Herausforderungen, nicht in Berlin und erst recht nicht in Nordrhein-Westfalen. In Flächenstaaten sind die Wohnungsmärkte heterogen, von einer besonderen Gefährdungslage bei der Wohnraumversorgung in allen Teilen Deutschlands kann nicht die Rede sein.

Das Institut der Deutschen Wirtschaft hat in einem Gutachten für Berlin festgestellt, dass ein Mietendeckel keineswegs nur die gewünschten positiven Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte hat. Danach wirke sich der Mietendeckel negativ auf Mieter, Vermieter sowie den Wirtschaftsstandort Berlin aus. Nach Ansicht des Instituts der Deutschen Wirtschaft werde die Wohnungsknappheit in Berlin zunehmen. Profitieren werden vom Mietendeckel vor allem Menschen mit höherem Einkommen, deren Miete überproportional sinkt. Auch die Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen wird eingeschränkt: Gelder für die Instandhaltung, Modernisierung oder soziale Projekte werden künftig nicht mehr in bisherigem Ausmaß vorhanden sein.

Darüber hinaus bleibt ein Mietendeckel nicht ohne Folgen für den Neubau von Mietwohnungen. Durch die Beschränkung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit bleiben auch Investitionen aus. Die unausweichliche Konsequenz ist noch weniger Wohnungsneubau und ein viel zu langsam steigendes Wohnungsangebot. Die Nachfrageüberhänge auf einigen angespannten Wohnungsmärkten lassen sich nicht im Bestand lösen.

Von 3,92 bis 9,80 Euro

pro Quadratemeter reichen die Mietobergrenzen

Zur Rechtmäßigkeit des Landesgesetzes bestehen zudem erhebliche Bedenken. Die Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit wurden zuletzt durch den im Dezember 2019 veröffentlichten zweiten Teil des im Auftrag des GdW erstellten Gutachtens des Ex-Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts, Hans-Jürgen Papier, bestätigt. Der erste Teil des Gutachtens hatte im September 2019 bereits die formelle Verfassungswidrigkeit des Landesmietendeckels belegt. Im zweiten Teil des Gutachtens kommt Papier nun unter anderem zu dem Schluss: „Der geplante Mietenstopp sowie die Mietobergrenzen sind nicht mit Art. 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz vereinbar." Denn sie stellen einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht der betroffenen Vermieter dar.

Die Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und FDP haben nunmehr die angekündigte Normenkontrollklage gegen das Gesetz fertiggestellt. Am 6. Mai 2020 bestätigte das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe, dass der Antrag zur Entscheidung vorliege.

Auch in anderen Bundesländern gibt es ähnliche Bestrebungen, die denselben verfassungsrechtlichen Bedenken unterliegen. Am 6. März 2020 reichten die Initiatoren des Volksbegehrens „#6 Jahre Mietenstopp" den Antrag auf Zulassung beim Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration ein, das auf den Erlass eines Gesetzes zur Begrenzung der Miethöhe in Bayern abzielt. Das Ministerium legte am 17. April 2020 das beantragte Volksbegehren dem Bayerischen Verfassungsgerichtshof zur Entscheidung gemäß Art. 64 Landeswahlgesetz vor. Am 16. Juli 2020 erklärte das Bayerische Verfassungsgericht das Volksbegehren „#6 Jahre Mietenstopp" für unzulässig. Damit folgte das Gericht der Auffassung des Bayerischen Innenministeriums. Das Ministerium hatte in diesem Zusammenhang argumentiert, dass Vertrags-

recht, also auch Mietverträge, im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt seien und dies Bundesrecht sei.

Vergleichbar zu der Situation in Berlin habe auch hier für die vorgesehenen Regelungen über die Begrenzung von Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen und über die zulässige Miethöhe bei Neuvermietungen der Landesgesetzgeber keine Gesetzgebungsbefugnis.

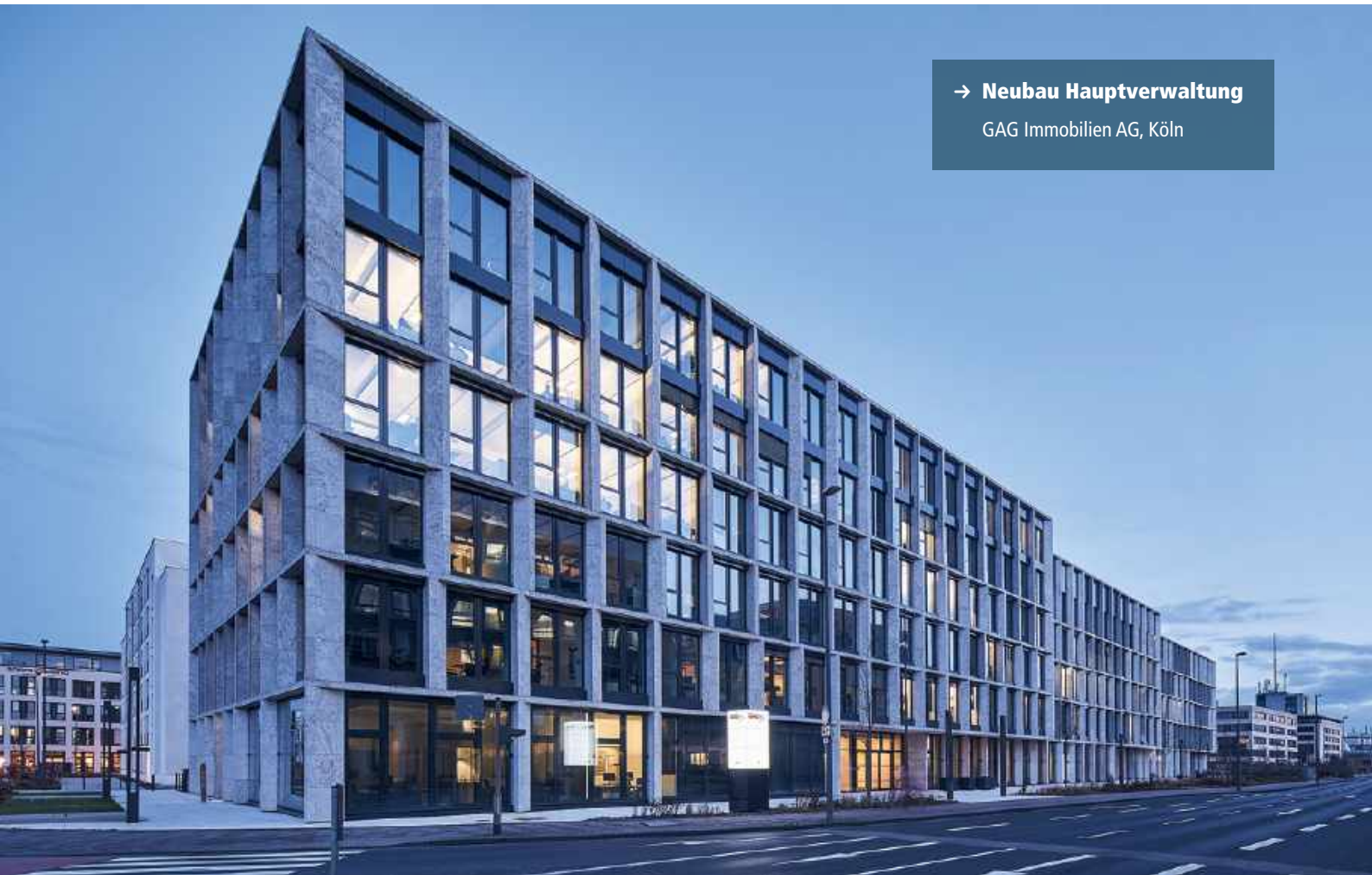
Grundsteuerreform und Länderöffnungsklausel

Auch in steurrechtlicher Hinsicht kam es im zurückliegenden Jahr zu Veränderungen mit Folgen für die Wohnungswirtschaft. Nachdem der Bundestag das Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer am 18. Oktober 2019 verabschiedete, erfolgte die Zustimmung des Bundesrates am 8. November 2019. Nach erfolgter Verkündung im Bundesgesetzblatt ist die Grundsteuerreform in Kraft getreten – mit Anwendung ab dem 1. Januar 2025. Bis dahin werden die Einheitswerte weiterhin der Bemessung der Grundsteuer zugrunde gelegt. Das Hebesatzrecht der Kommunen bleibt unangetastet. Die Höhe der Hebesätze ist damit – nach wie vor – ausschlaggebend für die Höhe der Grundsteuer und die tatsächliche Be- oder Entlastung der Steuerpflichtigen.

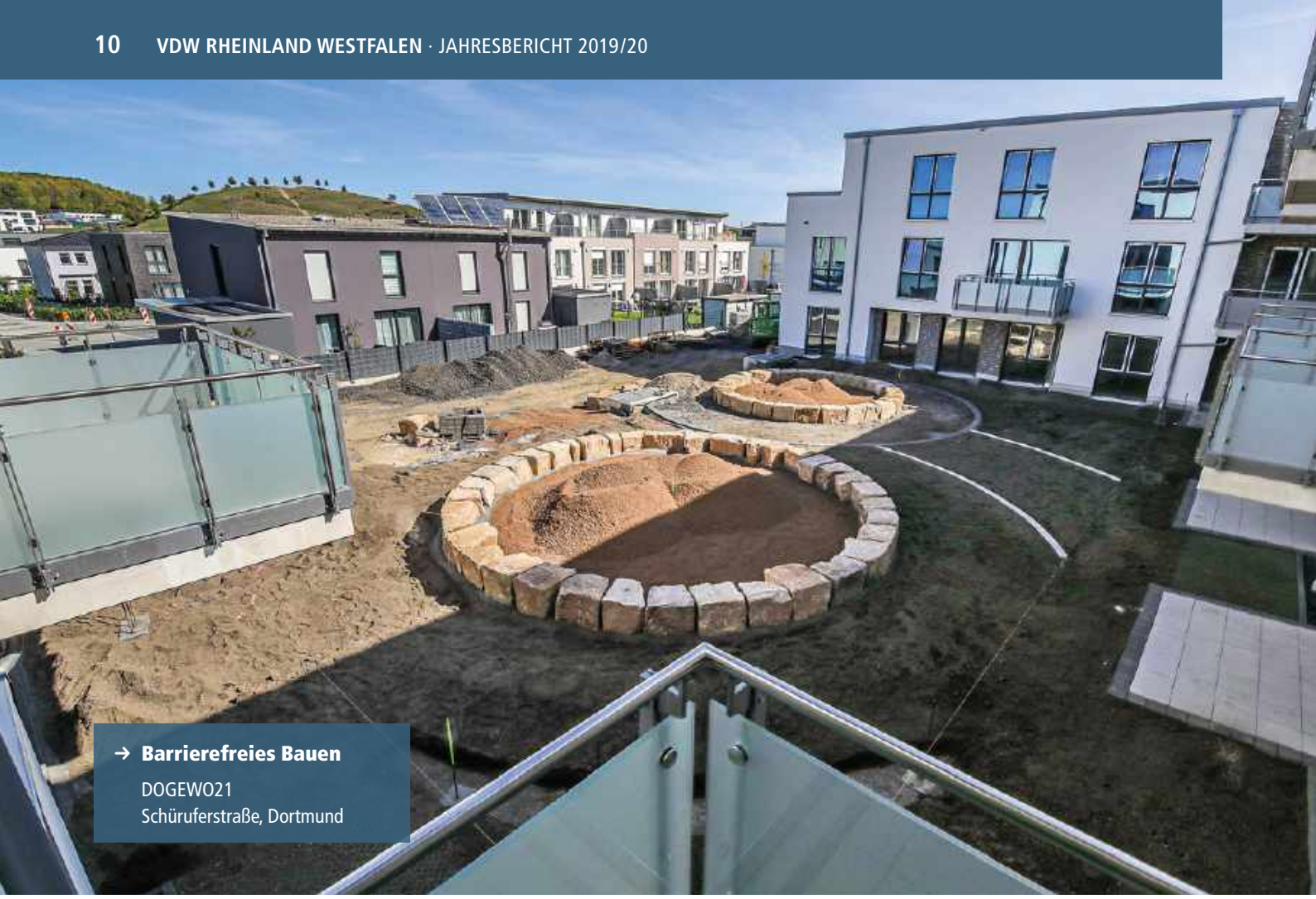
Durch die Ergänzung des Artikels 105 Abs. 2 des Grundgesetzes, verbunden mit der Aufnahme der Grundsteuer in den Katalog des Artikels 72 Abs. 3 Satz 1 des Grundgesetzes, haben die Länder die Möglichkeit erhalten, vom – wertabhängigen – Bundesmodell abweichende Regelungen für die Bemessung der Grundsteuer zu treffen, ebenfalls mit Anwendung ab dem 1. Januar 2025 (sog. Länderöffnungsklausel).

Bundesmodell
Das dreistufige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer – Ermittlung des Grundsteuerwertes des Grundstücks – Anwendung der Steuermesszahl – Hebesatz der Gemeinde – bleibt erhalten. Wohnungsunternehmen müssen im Bundesmodell zwei Bewertungsverfahren anwenden: für Mietwohngrundstücke das Ertragswertverfahren und für gemischt genutzte Grundstücke oder Geschäftsgrundstücke das Sachwertverfahren.

>>



→ **Neubau Hauptverwaltung**
GAG Immobilien AG, Köln



→ **Barrierefreies Bauen**
DOGEWO21
Schüruferstraße, Dortmund

Die Ermittlung der Bemessungsgrundlage im Bundesmodell ist komplex, auch wenn eine Vielzahl gesetzlich normierter Eingangsgrößen zur Anwendung kommt. Deren Zustandekommen ist wiederum für den Steuerpflichtigen intransparent. Eine Nachvollziehbarkeit oder Überprüfbarkeit der Werteermittlung ist damit nur teilweise gegeben.

Länderöffnungsklausel
Eine Grundsteuer auf der Grundlage des wertabhängigen Bundesmodells ist nicht zu empfehlen. Das wertabhängige Modell des Bundes ist aufwendig für Steuerpflichtige und Finanzverwaltung, führt aufgrund verschiedener wertsteigernder Elemente zu einer sich regelmäßig ändernden Grundsteuerbemessungsgrundlage, diskriminiert eine sozial verantwortliche Vermietung und enthält verfassungsrechtlich fragwürdige Ausnahmetatbestände.

Die Nutzung der Länderöffnungsklausel und eine Implementierung eines individuellen Modells auf Ebene des Bundeslandes NRW sollte vertieft geprüft werden. Diskutiert werden derzeit:

- (reines) Flächenmodell (vgl. Bayern)
- Flächenmodell mit Lagefaktoren (vgl. Niedersachsen)
- Bodenrichtwertmodell

Was spricht für die Nutzung der Länderöffnungsklausel in Nordrhein-Westfalen?

In die Entscheidung für ein bestimmtes Modell sollten folgende Kernaspekte einbezogen und bzgl. einzelner Modelle gegenübergestellt werden:

Die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuer-Bemessungsgrundlage sind zu beachten. Danach muss die Bemessungsgrundlage den Grund der Steuerbelastung erkennen lassen und diesen Belastungsgrund in der Relation der Grundstücke zueinander realitätsgerecht abbilden. Ein verfassungsrechtlich abgesicherter Belastungsgrund stellt eine Besteuerung des Nutzens öffentlicher Infrastruktur und öffentlicher Güter dar. Hier stellt der Bodenrichtwert (direkt oder ersatzweise abgeleitet als Lagefaktor) in der Relation der Grundstücke zueinander den besten Maßstab für die Bemessung dieses Nutzens dar.

Eine deutliche Wertkomponente (insbesondere in einem Bodenrichtwertmodell, abgeschwächt in einem Flächen-Lagemodell) und damit eine auch an der Leistungsfähigkeit des Grundstücks orientierte Steuer wird als deutlich gerechter und sozialpolitisch ausgewogener angesehen als eine am Flächenmodell orientierte Steuer.

Der Bürokratieaufwand sollte möglichst gering gehalten werden. Naturgemäß hätte hier ein flächenbezogenes Modell Vorteile. In Nordrhein-Westfalen sind von den Gutachterausschüssen ermittelte Bodenrichtwerte aber flächendeckend verfügbar, sodass die Grundsteuerermittlung mindestens

gleichermaßen einfach und transparent und bis 2025 unproblematisch umsetzbar wäre.

Der VdW Rheinland Westfalen hat in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung ein Positionspapier zur Grundsteuer erarbeitet und dieses der Landesregierung NRW zur Prüfung der Länderöffnungsklausel zur Verfügung gestellt.

Die Landesregierung NRW hat die Absicht bekundet, die Länderöffnungsklausel nutzen zu wollen. Das Land Rheinland-Pfalz will bei dem bundesgesetzlichen Grundsteuermodell bleiben.

Aktuell finden Gespräche des VdW Rheinland Westfalen mit der Landesregierung NRW zur Nutzung der Länderöffnungsklausel statt.

Neue Gemeinnützigkeit, Enteignung und Vergesellschaftung

Wohnen ist ohne Frage ein wirtschaftliches Gut mit einer hohen sozialen Integrationskraft. Deshalb ist der bezahlbare Wohnraum in den vergangenen Jahren wieder zur zentralen sozialen Frage geworden. Die Entwicklung der Angebotsmieten in großen Schwarmstädten macht auch den Menschen in Nordrhein-Westfalen Sorgen.

Der in einigen Regionen herrschende Nachfrageüberhang führt zu angespannten Wohnungsmärkten und einer steigenden Dynamik bei den Angebotsmieten. Die Sorge der Menschen entlädt sich hier zusehends durch Demonstrationen und Protest bis hin zu Enteignungsdebatten und Hausbesetzungen. In einigen extremen Fällen kam es sogar zur Beschädigung von Geschäftsstellen und Dienstfahrzeugen von Wohnungsunternehmen, worin sich zeigt, dass die Debatte für eine radikale Form der Kapitalismuskritik missbraucht wird, die mit regulärem Protest nichts mehr zu tun hat und auch nicht mehr dazu in der Lage ist zu differenzieren. Auch kommunale und kirchliche Unternehmen waren betroffen.

In der Debatte wird gerne übersehen, dass die Nachfrageüberhänge durch diese rein regulatorischen Instrumente nicht befriedigt werden können. Weder die Deckelung von Mieten noch die Enteignung von Wohnungsunternehmen oder die Wiedereinführung einer Wohnungsgemeinnützigkeit schaffen neuen Wohnraum. Im Gegenteil, sie bringen oft hemmende Aspekte mit sich. Der Mietpreisdeckel verhindert, dass Unternehmen Eigenkapital aufbauen können, so wie unlängst in München, wo den kommunalen Unternehmen durch einen freiwilligen Mietendeckel rund 25 Millionen Euro an Eigenkapital für den Neubau fehlen.

>>

In Köln, Berlin und anderen Großstädten fanden Demonstrationen gegen steigende Mieten statt. Die Forderungen erstrecken sich bis zur Vergesellschaftung von Wohnraum und der Enteignung von Wohnungsunternehmen

Auch eine Enteignung löst keine Wohnraumprobleme. In den 1990er-Jahren vermeintlich günstig verkauft, sind die Wohnungen in Berlin mittlerweile ein Vielfaches mehr wert. Die Entschädigungszahlungen, die in Berlin im Rahmen des Volksbegehrens „Deutsche Wohnen und Co. enteignen!“ auf eine Summe von bis zu 36 Milliarden Euro amtlich geschätzt wurden, würden für den Neubau Zehntausender Wohnungen reichen. Wenn Neubauvorhaben im Stadtstaat nicht regelmäßig von der Bürgerschaft verhindert werden würden.

Als Lösung wird insbesondere von Bündnis 90/Die Grünen, SPD und der Linken unabhängig voneinander eine Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit gefordert. Auch dieses Instrument ist aus der NRW-Perspektive schräg. Abgesehen von massiven beihilferechtlichen Bedenken hinsichtlich der Förderung einer begrenzten Anzahl von Unternehmen in bestimmten Räumen werden die Modelle auch nicht dem tatsächlichen Tätigkeitsspektrum der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen gerecht. Quartiersarbeit und soziale Hilfen, Beiträge zur Stadtentwicklung und weitere Impulse wären nicht länger möglich.

Auch ein bundes- oder landeseigenes Wohnungsunternehmen wäre keine Lösung. Neben den zahlreichen kommunalen, genossenschaftlichen, kirchlichen oder privaten Unternehmen sähen sich neue öffentliche Gesellschaften den gleichen Herausforderungen unterworfen: dem Mangel an bezahlbarem Bauland sowie den fehlenden Ressourcen in der Bauwirtschaft und den öffentlichen Verwaltungen.

Vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Diskussion hat sich auch in NRW mit „Wir wollen wohnen!“ ein Bündnis aus Mieterbund, Gewerkschaften und Sozialverbänden gegründet, um die Abschaffung der mieterschutzrechtlichen Verordnungen zu verhindern. In NRW gibt es seit Jahren mietpreisbegrenzende Instrumente, die im Jahr 2020 im Zuge einer neuen Mieterschutzverordnung von der Landesregierung gerade verlängert wurden. Dazu zählen die Kappungsgrenzenverordnung oder auch die Mietpreisbegrenzungsverordnung.

Durch ein im bundesweiten Vergleich sehr umfangreiches Förderungsprogramm mit einem Volumen von 1,1 Milliarden Euro, aber auch verschiedene Prozesse zur Mobilisierung von

→ Konversionsprojekt

GAG Immobilien AG
Holsteinstraße, Köln

bezahlbarem Bauland oder der Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren auf digitalem Weg, wird ein angemessener Förderungsrahmen auf Landesebene bereitgestellt. Eine Baukostensenkungskommission prüft zudem die kostentreibenden Effekte von Gesetzen und Verordnungen mit dem Ziel, Kostensenkungspotenziale zu identifizieren.

Die Herausforderungen sind also bekannt und Nordrhein-Westfalen beschreitet hier bereits neue Lösungswege. Bund, Ländern und Kommunen obliegt es jetzt, die Rahmenbedingungen weiter zu verbessern, das Thema Wohnen auf allen politischen Ebenen zu priorisieren und die soziale Frage mit funktionierenden Lösungen zu beantworten, die nicht allein für die Versäumnisse am Berliner Wohnungsmarkt sprechen.

Die andere Seite des Zauns

In der Diskussion über die Wohnungsnot in den Metropolen fallen meist jene Regionen aus dem Blickfeld, in denen das Wohnen noch immer bezahlbar ist, wo aber möglicherweise Schrumpfung und Strukturschwäche das regionale Bild prägen. Das Ziel muss es sein, Schwarmstädte zu entlasten und vermeintlich abgehängte Regionen zu lebenswerten Wohnstandorten zu entwickeln. Doch stellt sich die Frage, wie es gelingen kann, dass das Wohnen „jenseits der Metropolen“ zu einer tatsächlichen Alternative wird. Diese Herausforderungen haben der GdW und die ihm angehörenden Regionalverbände aus Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt und Thüringen zum Anlass genommen, das Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ ins Leben zu rufen.

In Nordrhein-Westfalen rückten gleich vier Beispielregionen in den Fokus. So haben sich in Duisburg, Ostwestfalen-Lippe, Südwestfalen sowie in Köln und dem Kölner Umland regionale Arbeitsgemeinschaften der Wohnungswirtschaft zusammengeschlossen und widmeten sich unter den jeweiligen regionalspezifischen Vorzeichen der Stärkung des regionalen Ausgleichs.

Nach über 50 gemeinsamen Workshops mit mehr als 300 Beteiligten, darunter knapp 150 Wohnungsunternehmen, konnten vier entscheidende Aktionsfelder identifiziert werden, welche für einen regionalen Ausgleich von zentraler Bedeutung sind.

Wohnen ist das zentrale Thema in der Regionalentwicklung und muss daher zwingend und viel stärker als bisher in entsprechende Planungen und Prozesse eingebunden werden. Politischer Wille, Mut und Ehrlichkeit sind notwendig, da eine neue Diskussion über die regionale Bevölkerungsdichte und die sozialen Potenziale von öffentlich gefördertem Wohnraum geführt werden muss.

Aus 50 Workshops mit 300 Beteiligten folgten 4 Aktionsfelder,
welche für einen regionalen Ausgleich von zentraler Bedeutung sind

Die Gleichzeitigkeit ungleicher Entwicklungen erfordert ein umfassendes und flexibles Maßnahmenpaket. Um den regionalen Ausgleich zu stärken, ist der Fokus auf die Förderung strukturschwacher Regionen zu legen, wobei es egal sein sollte, ob die Region städtisch oder ländlich geprägt ist. Eine interkommunale Kooperation mit einer Berücksichtigung regionaler Bedarfe und interdisziplinäre Zusammenarbeit sind hier die entscheidenden Faktoren.

Die Ausstattung der Wohnungs- und Städtebauförderung mit einem auskömmlichen Budget, das darüber hinaus Anreize setzt, regionale Bedürfnisse über partikulare Einzelinteressen zu setzen, bildet die Basis für den regionalen Ausgleich.

Zur Schaffung attraktiver und bezahlbarer Wohnstandorte und zur Stärkung des regionalen Ausgleichs ist die Qualität der Schlüsselinfrastrukturen Breitband, Verkehr, Gesundheit und Bildung entscheidend. Hier zeigte sich, dass integrierte und ganzheitliche Ansätze zwingend notwendig sind. Ferner sind Infrastrukturvorleistungen und Infrastrukturfolgekosten bei der Entwicklung von Entlastungsstandorten wichtige Parameter, um zum einen funktionierende Quartiere zu entwickeln und zum anderen (finanzielle) Anreize für Kommunen und Kreise zum Wachstum zu setzen.

→ **Projekt der Modernisierungsoffensive NRW „Besser Wohnen – Zu Hause im Quartier**

Spar- und Bauverein eG Dortmund
Unionviertel, Dortmund

BEZAHLBARE WOHNUNGEN

Wohnraumförderung – darf es etwas mehr sein?

Wirtschaftlichkeit in Zeiten dynamischer Märkte

Als zentrales Förderungsinstrument kommt der Wohnraumförderung eine Schlüsselrolle bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu. Mit dem mehrjährigen Wohnraumförderprogramm der Landesregierung von 2018 bis 2022 wurde die Förderung von Mietwohnungsbau, Bestandsmodernisierung, Eigentumsbildung, Studierendenwohnraum und der Quartiersentwicklung in Nordrhein-Westfalen verlässlich verstetigt.

Die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen engagieren sich seit Jahren vor allem durch den Mietwohnungsneubau und die Bestandsmodernisierung, knapp 40 Prozent der Wohnraumfördermittel haben sie im Jahr 2019 abgerufen und damit rund 3.300 Wohnungen projektiert.

Grundvoraussetzung für eine funktionierende Wohnraumförderung ist jedoch die Wirtschaftlichkeit des Programms. Dazu werden auch im laufenden Programm die Förderkonditionen des Programms an die Entwicklung der dynamischen Märkte angepasst. Der Verband gibt hier regelmäßig Impulse und steht mit dem Ministerium und der Landesförderbank in engem

Knapp **40** Prozent
der Wohnraumfördermittel haben die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen 2019 abgerufen

Dialog. Zuletzt wurden auf dieser Basis die Förderbedingungen in den Mietenstufen 1 und 2 wesentlich verbessert, sodass qualitative Wohnraumbedarfe, mit Blick auf generationengerechten Wohnraum, auch auf entspannten Wohnungsmärkten wirtschaftlich darstellbar sind. Ein wichtiges Signal für den regionalen Ausgleich. Damit können auch abseits der Schwarmstädte förderpolitische Impulse in der Stadt- und Quartiersentwicklung gesetzt werden, um angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten.

Bereits zur Neuaufstellung des Programms wurde die Förderung nochmal akzentuiert. Wohnraumförderung bedeutet seit 2018 auch immer die Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum mit Belegungsbindungen für Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen. Da rund 50 Prozent der Haushalte in NRW

einen Anspruch auf eine solche Berechtigung haben, hat die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung als Förderungsziel weiterhin Bestand.

Insbesondere die Modernisierungsförderung wurde wesentlich vereinfacht und verbessert, mit besonderem Erfolg bei den VdW-Mitgliedern. Von den 25 Maßnahmen der Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – Zu Hause im Quartier" werden 23 durch Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW umgesetzt. Insgesamt werden hier 4.550 Wohnungen modernisiert und 800 Wohnungen neu gebaut sowie zahlreiche Wohnumfeldmaßnahmen umgesetzt.

Zukünftig soll das Förderprogramm auch noch nachhaltiger werden. So gibt es mittlerweile eine Zusatzförderung für das Bauen mit Holz und die Verwendung ökologischer Baustoffe. Auch bei den Bindungszeiten ist das Programm flexibler geworden.

Eine Herausforderung wird in Zukunft weiterhin die Mobilisierung von bezahlbarem Bauland sein. Als neue Säule soll deshalb zukünftig in Nordrhein-Westfalen auch der Ankauf von Belegungsbindungen eingeführt werden. Für dieses Modell gibt es in Rheinland-Pfalz, Hessen und Hamburg schon gute Erfahrungen. Derzeit prüft das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung die Förderbedingungen. Im Bestand werden durch diesen Förderbaustein Belegungsbindungen geschaffen, mit Vorteilen für Mieter und Vermieter. Das Instrument wirkt wie eine Mietpreisbremse im besten Sinne.

Gemeinsam mit dem Ministerium und der NRW.BANK arbeitet der Verband vor dem Hintergrund der allgemeinen Marktentwicklung stetig an der Weiterentwicklung der Förderinstrumente.

Die Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – Zu Hause im Quartier" im Überblick:

23 Wohnungsunternehmen sind Partner der Modernisierungsoffensive, davon 21 Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen. Mit der Unterstützung des Landes modernisieren sie rund 4.550 Wohnungen und bauen ergänzend fast 800 neue Wohnungen. Dafür stellt das Land insgesamt 590 Millionen Euro zur Verfügung, davon rund 300 Millionen Euro Fördermittel.

Was wird umgesetzt?

Die Wohnviertel der Modernisierungsoffensive reichen von der historischen Arbeitersiedlung bis zur Wohnanlage der 1970er-Jahre. Ebenso unterschiedlich sind die geplanten Investitionen vor Ort. Dazu gehören zum Beispiel:

- mehr Komfort durch zeitgemäße Wohnungszuschnitte, moderne Bäder mit bodengleichen Duschen sowie den Anbau von Balkonen.
- effiziente Heizungsanlagen, neue Fenster und Türen und Gebäudedämmung, um den CO_2-Ausstoß und die Wohnnebenkosten zu senken.
- die Reduzierung baulicher Barrieren wie Stufen und Schwellen im Gebäude und auf dem Grundstück sowie der Einbau von Aufzügen.
- ein attraktives, grünes und sicheres Wohnumfeld mit Spielplätzen, Treffpunkten und nachbarschaftlichen Angeboten.
- die Entwicklung der sozialen Infrastruktur vor Ort inklusive sozialen Trägern, zum Beispiel für Dienstleistungen im Alter.
- neue Angebote der Nahmobilität wie ebenerdige und wetterfeste Fahrradstellplätze, Ladestationen für E-Mobilität und Carsharing.

Mehr Infos unter https://share.vdw-rw.de/modernisierungsoffensive

KNAPPE GÜTER SIND BEGEHRT

Der Wettbewerb um die Fläche

Flächen finden und entwickeln

In den letzten Jahren hat sich immer stärker herauskristallisiert, dass die Identifizierung, Erschließung und Vergabe von Bauland die entscheidenden Faktoren für den Bau von bezahlbarem Wohnraum sind. Hierzu hat die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ am 2. Juli 2019 einen umfangreichen Werkzeugkasten für alle staatlichen Ebenen vorgelegt. Als eines der zentralen Werkzeuge wird eine aktive und nachhaltige Boden- und Liegenschaftspolitik von Bund, Ländern und Kommunen gefordert.

Diese Erkenntnis ist in Nordrhein-Westfalen keine neue, gab es doch schon seit Langem eine Vielzahl von Initiativen, Programmen und Instrumenten für die Aktivierung und Entwicklung von neuen Flächen, welche nun mit der Landesinitiative **Bau.Land.Leben** zusammengefasst wurden. Durch die Landesinitiative möchte das Land die Kommunen und private Grundstückseigentümer gleichermaßen bei der Baulandentwicklung unterstützen.

Dabei gliedert sich die Landesinitiative in fünf Säulen auf, mit denen die einzelnen Problemfelder bei der Baulanderschließung zielgerichtet angegangen werden sollen. So können Kommunen, die über ungenutzte Flächen verfügen, mittels der Säule **Bau.Land.Check**, zukünftig größtenteils auf die Experten der Landesentwicklungsgesellschaft NRW.Urban zurückgreifen, um beispielsweise Machbarkeitsstudien anfertigen zu lassen.

Unter dem Label **Bau.Land.Bahn** wiederum werden schon seit 2018 die Identifizierung und Erschließung von Bauland in der Nähe von Bahnhöfen und Bahnsteigen vorangetrieben. In Kooperation mit der BahnflächenEntwicklungsGesellschaft Nordrhein-Westfalen und des NRW-Landesministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung werden Aktivierungshemmnisse identifiziert, infrastrukturelle Investitionsbedarfe festgehalten und der Abstimmungsweg für verbindliche Entscheidungen beschleunigt.

Als dritte Säule in der Landesinitiative dient **Bau.Land.Kommunal**. In diesem Schwerpunkt unterstützt die Landesregierung die Kommunen bei der Bauleitplanung. So ist es möglich, dass NRW.Urban die Entwicklung neuer Baugebiete übernimmt.

Mit **Bau.Land.Partner** sollen ungenutzte und brachliegende Flächen revitalisiert werden. Zu diesem Zweck stellt das Land unter anderem jährlich 1,4 Millionen Euro bereit, um Dialog- und Schlichtungsprozesse zwischen Kommunen und Eigentümern erfolgreich anzustoßen.

Zur Unterstützung bei der Bildung eines Netzwerks von Akteuren des Flächenmanagements dient das **Bau.Land.Forum** als fünfte Säule. Durch regelmäßige Veranstaltungen und Publikationen soll ein Austausch zwischen Experten des Landesministeriums, der NRW.BANK, der BahnflächenEntwicklungsGesellschaft und des Verbands für Flächenrecycling und Altlastensanierung ermöglicht werden.

Not in my backyard

Doch mit der Identifizierung und Erschließung von Bauland ist noch keine einzige dringend benötigte Wohnung gebaut. Nun würde die Devise lauten: Bauen, bauen, bauen! Doch bereits in der Planungsphase warten bisweilen die ersten lokalen Herausforderungen. Der Unmut von Anwohnern mit Anfeindungen gegenüber Wohnungsunternehmen oder Volksbegehren zur Verhinderung von geplanten Bauvorhaben erschweren vor allem in Metropolen den Neubau von bezahlbarem, modernem und generationengerechtem Wohnraum. Dabei ist es oftmals gleich, ob es sich bei den Neubauten um hochpreisige Wohnungen oder um geförderten Wohnungsbau handelt. Es geht vielmehr darum, den Ist-Zustand zu bewahren.

Dies gilt nicht nur für Neubauten. Auch bei Nachverdichtungsmaßnahmen und Ersatzneubauten, die flächensparend bezahlbaren Wohnraum ermöglichen, regt sich immer öfter lokaler Protest. Teilweise herrschen Zustimmung und Billigung der Folgen von innerstädtischer Nachverdichtung, doch sollen diese doch bitte andernorts zu spüren sein und nicht im eigenen Vorgarten – diese im englischen Sprachraum als „Nimby“ („Not in my backyard“) bekannte Haltung lässt sich auch hierzulande vermehrt beobachten. Denn Metropolenbewohner unterliegen einem „Großstadtparadox“: Man zieht wegen der vielen Menschen in die Großstadt und will den Trubel, die Vielfalt und Freiheit der Großstadt genießen, gleichzeitig ist aber gerade in den Metropolen die Sehnsucht nach privaten Rückzugsräumen groß.

Die Argumente gegen die einzelnen Bauvorhaben sind dabei sehr unterschiedlich. Sie reichen von individuellen Einschränkungen der Anwohner durch weniger Weitblick, weniger Sonne und Licht, weniger Grün, weniger Parkplätze, befürchtete Wertverluste des Eigenheims durch „sozialen Wohnungsbau“ über ökologische Begründungen, wie den Verlust von Tier- und Pflanzenarten, Belastungen durch steigendes Verkehrsaufkommen oder gegen die Versiegelung von Flächen, bis hin zu kapitalismuskritischen Grundsatzdebatten an den Rändern des politischen Spektrums.

Die lokalen Proteste wirken zweifellos in den politischen Raum zurück und sorgen mitunter dafür, dass der politische Rückhalt für die Bauvorhaben sinkt. So führen Widerstände gegen Bauvorhaben teilweise zu grundlegenden Auseinandersetzungen über wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Fragen. Bisweilen wurden zusätzliche Forderungen an die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gerichtet, die zu Verzögerungen und aufwendigen Umplanungen führten.

Dabei gab es sogar Fälle, in denen sogar gänzlich darauf verzichtet wurde, ein legitimes Planungsziel umzusetzen, wodurch nicht ein einziger zusätzlicher Quadratmeter Wohnraum entstehen konnte.

Interessens- und Nutzungskonflikte

Völlig unabhängig davon, wie berechtigt einzelne Argumente sind oder auch nicht, kreisen sie doch um die Grundproblematik, dass Boden nur begrenzt vorhanden ist. Dies führt zu zahlreichen Interessens- und Nutzungskonflikten zwischen den beteiligten Akteuren und Interessensgruppen. Dabei stellt sich nicht nur die Frage zwischen dem Erhalt der Grünfläche und der Versiegelung, sondern auch zwischen Gewerbe und Wohnungsbau, zwischen lockerer und dichter Bebauung. Diese Fragen müssen in einer ehrlichen politischen Diskussion geklärt werden, in der alle Vor- und Nachteile einander realistisch gegenübergestellt gestellt werden und an deren Ende Planungssicherheit für die Wohnungswirtschaft steht.

→ **Barrierefreie Nachverdichtung**
LEG Immobilien AG
Händelstraße, Hilden

→ **Energetische Modernisierung**
Baugenossenschaft Freie Scholle eG
Am großen Holz, Bielefeld

DIE TEMPERATUR STEIGT

Greta und der Wohnungsbau

Dynamische Entwicklung eines Klima-, Energie- und Umweltbewusstseins

Die Schaffung von bezahlbaren, modernen, generationen- und vor allem klimagerechten Wohnungen und Gebäuden fordert die Wohnungswirtschaft. Es gilt Bestände zu überprüfen, Verbräuche und zukünftig auch die Emissionen von Treibhausgasen zu bilanzieren und bis 2050 schrittweise stark zu reduzieren. Als Teil des Gebäudesektors verbraucht die Gruppe der Mehrfamilienhäuser etwa 25 Prozent der gesamten Endenergie im Gebäudesektor. 39 Prozent werden in Ein- und Zweifamilienhäusern und 36 Prozent in Nichtwohngebäuden verbraucht. Was diese Zahlen für die Treibhausgasemissionen bedeutet, hängt davon ab, welche Energieträger zum Einsatz kommen und wie effizient Gebäude und Anlagen sind – sowohl im Bestand als auch in Neubauten.

Für die verbandlich organisierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gehört es längst zum Tagesgeschäft, ihre Bestände energetisch zu ertüchtigen und zu optimieren, um so den Mietern Kosten und dem Klima CO_2 zu sparen. Jedoch sind die Anforderungen, die sich bislang aus der Wärmeschutzverordnung (WSVO), der Energie-Einsparverordnung (EnEV) oder dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben, nicht vergleichbar mit denen, die das Ziel der Klimaneutralität in der Konsequenz bedeutet.

Der vorgezeichnete Pfad von derzeit rund 118 Mio. Tonnen CO_2-Äquivalenten über 70 Millionen Tonnen im Jahr 2030 bis hin zu Null Emissionen im Jahr 2050 erfordert enorme Anstrengungen und insbesondere derzeit nicht abschätzbare Finanzmittel. Daher wird es für jedes Unternehmen zunehmend bedeutsamer, den Zustand des eigenen Gebäudebestands zu bilanzieren und Strategien zu entwickeln, ihn mit Blick auf die kommenden 30 Jahre zu ertüchtigen.

64 Prozent
der gesamten Endenergie im Gebäudesektor wird in Wohngebäuden verbraucht.

Klimapolitische Vorgaben für die Wohnungswirtschaft

Die Klimaziele für Deutschland sind klar umrissen und im zum Jahresausgang 2019 verabschiedeten Bundesklimaschutzgesetz festgeschrieben. Insgesamt soll so der Ausstoß von klimaschädlichen Treibhausgasen bis 2030 schrittweise um 55 Prozent gegenüber 1990 reduziert werden. Ab 2050 soll Deutschland schließlich, gemäß European Green Deal, klimaneutral sein.

Zukünftig wird das Umweltbundesamt jährlich die genauen Emissionsdaten ermitteln und im März des Folgejahres veröffentlichen. Ein unabhängiger Expertenrat wird die erhobenen Daten prüfen und darüber an die Bundesregierung berichten. Überschreiten einzelne Sektoren ihre zulässigen Jahresemissionsmengen, so werden diese Übermengen auf die anderen Sektoren umverteilt. Entsprechend wird mit Unterschreitungen verfahren.

Weitere wesentliche Bausteine werden beispielsweise die steuerliche Förderung für die Gebäudesanierung bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden und insbesondere die Bepreisung von CO_2-Emissionen sein. Eine Tonne CO_2-Äquivalent soll dann ab 2021 zunächst 25 Euro kosten. Jährliche schrittweise Preiserhöhungen sollen schließlich zu einem CO_2-Preis von 55 bis 65 Euro ab 2026 führen.

In welcher Größenordnung sich diese Bepreisung auf den Geldbeutel der Mieter durchschlagen wird, ob und zu welchem Anteil die Kosten zwischen Mieter und Vermieter bzw. Eigentümer aufgeteilt werden, ist derzeit unklar.

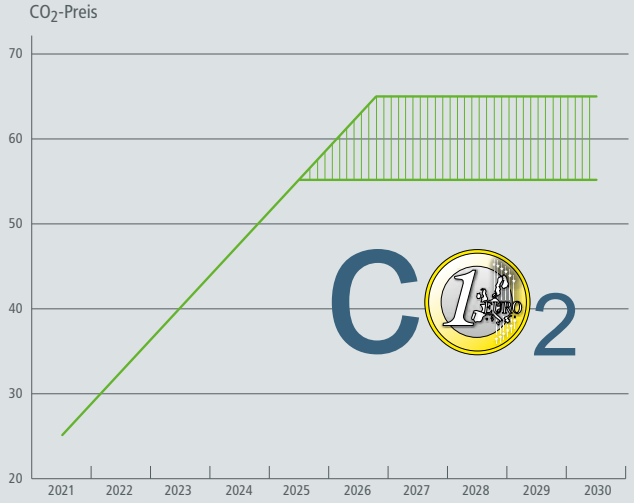
Anfang 2020 wurden zudem die Mehrwertsteuer auf Bahntickets gesenkt und zum 1. April 2020 die Steuern auf Flugtickets erhöht. Die Corona-Krise führte allerdings zu einem nahezu kompletten Einbruch des Flugverkehrs. In den Zügen der Bahn saßen im April 2020 nur noch 10 bis 15 Prozent der sonst üblichen Fahrgäste. Autos blieben vor dem Homeoffice stehen, die Autobahnen waren leer und Tankstellen boten den Liter Super E10 für unter 1,15 Euro an. Die direkten Auswirkungen auf die Treibhausgasemissionen waren recht schnell sichtbar. Welche langfristige Wirkung sich daraus für das Klima ergibt, ist noch unklar.

Klar ist jedoch, dass der Klimawandel sich langfristig auch von Corona-Krise nicht aufhalten lässt. Aus diesem Grund ist die Wohnungswirtschaft weiterhin gefordert, ihre Ziele zu verfolgen. Und so hat sie bereits früh damit begonnen Strategien zu entwickeln, mit denen sie ihren CO_2-Fußabdruck minimieren und weiterhin bezahlbaren Wohnraum anbieten kann.

Dekarbonisierungsstrategien, Kooperationen und Initiativen

Ein strategischer Baustein dabei ist die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050), in der sich der VdW Rheinland Westfalen schon früh engagiert hat. >>

Ab 2021 wird jede Tonne CO_2 Geld kosten
zunächst 25 Euro bis schließlich zwischen 55 und 65 Euro ab 2026



Quelle: Klimaschutzgesetz

INITIATIVE WOHNEN.2050

Die IW.2050 ist ein bundesweiter Branchenzusammenschluss mit dem Ziel, die CO_2-Emissionen der teilnehmenden Unternehmen gemäß dem Pariser Klimaschutzabkommen so zu minimieren, dass das globale Kleiner-2-Grad-Ziel eingehalten wird. Von den bislang 24 Unternehmenspartnern kommen sechs aus NRW.

Insgesamt vereinen die Gesellschaften über eine Million Wohneinheiten, die bis 2050 klimaneutral entwickelt werden sollen. Weitere Partner sind die brancheneigene Hochschule EBZ Business School und der Spitzenverband GdW. Unterstützt wird die Initiative von den Regionalverbänden VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen.

www.iw2050.de

Das Ziel der IW.2050 ist es, einen Pfad und Tools bereitzustellen, auf deren Grundlage die beteiligten Unternehmen ihre Emissionen verringern und eine individuelle Unternehmensstrategie zur CO_2-Einsparung entwickeln können. Außerdem werden in der Summe aller Partner Daten generiert, die Aufschluss über den Ist-Stand bzgl. der CO_2-Emissionen der Wohnungswirtschaft in Deutschland bieten und schließlich für die weitere Arbeit hinsichtlich des Klimaschutzes genutzt werden können.

Seit der Gründungsveranstaltung am 28. Januar 2020 in Berlin hat sich bei der IW.2050 einiges getan. Nachdem sich damals 24 Unternehmen zusammengefunden hatten, ist die Zahl der Unternehmenspartner mittlerweile auf 41 angestiegen (Stand Mai 2020). Hinzu kommen mit GdW, VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest, VSWG, VdW Niedersachsen Bremen und dem EBZ sechs institutionelle Partner als Unterstützer. Weitere 21 Unternehmen in zwölf verschiedenen Bundesländern zeigten mit Stand Mai 2020 Interesse an einer Partnerschaft. Damit bildet die IW.2050 mit 1.284.436 Wohneinheiten einen beachtlichen Teil des Wohnungsbestands der verbandlich organisierten Wohnungswirtschaft ab. Aus dem Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen beteiligten sich im Mai 2020 neun Unternehmen an der Initiative.

Prima. Klima. Wohnen. – Der Klimapakt „Wohnen" für Nordrhein-Westfalen

Der VdW Rheinland Westfalen maßgeblich an der Initiative „Prima. Klima. Wohnen." beteiligt. Sie bildet die Klammer um das Übereinkommen zwischen dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW, dem Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW und mehrerer Branchenverbände und Organisationen, im Jahr 2020 einen Klimapakt „Wohnen" für NRW auf den Weg zu bringen. Wesentliche Ziele der Initiative sind etwa die verstärkte und kooperierende Beratungs- und Öffentlichkeitsarbeit, der Austausch von Ölheizungen und die energieeffiziente Stadtentwicklung.

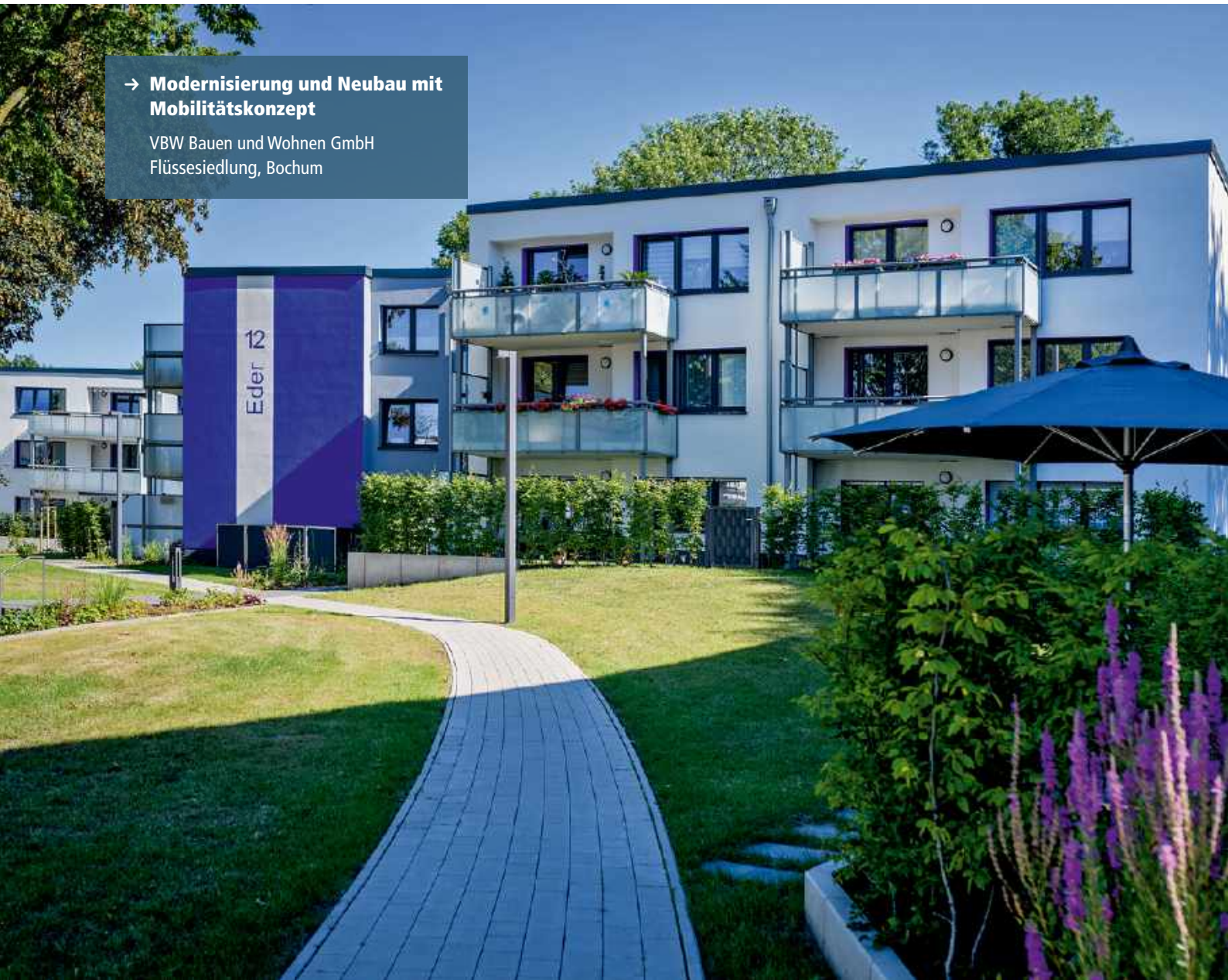
Auch den Aufbau einer Datenbank zur Bilanzierung von Energieverbrauchsdaten und CO_2-Emissionen mit einer landesweiten begleitenden und bilanzierenden Wirkungsanalyse hat sich „Prima. Klima. Wohnen." auf die Fahne geschrieben.

Klimaneutral bis 2050: Mit den Landesministerinnen Ina Scharrenbach und Ursula Heinen-Esser unterzeichnete ein breites Bündnis aus Fachverbänden und Institutionen den nordrhein-westfälischen Klimapakt „Prima. Klima. Wohnen."

Zu den Aktivitäten des VdW Rheinland Westfalen in Sachen Klimaschutz gehören auch andere Mitgliedschaften, wie etwa die im gemeinnützigen Verein KlimaDiskurs.NRW. Die Ziele dieses Vereins, den Klimaschutz beispielsweise über quartiersbezogene Konzepte voranzutreiben, spiegeln die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen mit zahlreichen realisierten Klimaschutzsiedlungen und anderen hocheffizienten Quartiers- und Gebäudekonzepten.

Die im VdW Rheinland Westfalen organisierten Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften arbeiten kontinuierlich an der Umsetzung und Erreichung der Klimaziele. Verbandsmitglieder führen bereits intensive Gespräche mit der Deutschen Energie-Agentur (dena) die das aus den Niederlanden stammende Energiesprongprinzip in Deutschland orchestriert.

Energeisprongexperten betrachten Bestandssanierung in ihrer Gesamtheit und entwickeln serielle Vorfertigungskonzepte, mit denen Gebäude in kürzester Zeit auf ein NetZero-Niveau, also ein energieneutrales Niveau, gehoben wird.



→ **Modernisierung und Neubau mit Mobilitätskonzept**

VBW Bauen und Wohnen GmbH
Flüssesiedlung, Bochum

KURS AUF DIE ZUKUNFT

Neue Technologien erreichen die Branche

Die E-Mobilität hält Einzug

Großes Potenzial für die Erreichung der Klimaziele birgt auch der Verkehrssektor. Der größte Ansatzpunkt ist die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs – einmal vor dem Hintergrund der stetig zunehmenden Verkehrsdichte in den Städten, aber eben auch im Hinblick auf die Reduzierung klimaschädlicher Emissionen. Ein Hoffnungsträger – nicht zuletzt durch die nochmals intensivierte Förderkulisse für entsprechende Fahrzeuge – ist dabei die Elektromobilität. Der Ausbau der Ladeinfrastruktur soll durch flankierende gesetzgeberische Maßnahmen erleichtert werden. Ziel ist es, die in und um Gebäude bestehenden Ladepunkte zu erhöhen und dadurch Anreize zur Anschaffung von Elektrofahrzeugen zu setzen. Hierfür liegen aktuell verschiedene Entwürfe vor.

In Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie sollen zukünftig die baulichen Anforderungen an den Neubau sowie unter bestimmten Voraussetzungen auch an den Bestand verschärft werden (vgl. hierzu den Entwurf eines Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG). Der Eigentümer soll danach verpflichtet werden, Leitungsinfrastruktur einzubauen und Ladesäulen zu errichten.

Mieter und Wohnungseigentümer sollen künftig grundsätzlich einen Anspruch auf Errichtung einer Ladesäule auf dem angemieteten Stellplatz bzw. im Gemeinschaftseigentum haben. Bisher bedarf es der Zustimmung des Vermieters bzw. der Eigentümerversammlung (Entwurf zum Wohneigentumsmodernisierungsgesetz).

Die Unnaer Kreis- Bau- u. Siedlungsgesellschaft mbH (UKBS) prüft den Einsatz von wasserstoffbasierten Technologien bei Fahrzeugen und im Gebäudebestand

Daneben wird die Mobilität im Quartier auch durch die aktuell in der Ausarbeitung befindliche Stellplatzverordnung auf Landesebene sowie den einzelnen kommunalen Stellplatzsatzungen gelenkt. In diesen werden die erforderliche Anzahl der zu errichtenden Stellplätze und etwaige Erleichterungen gere-

→ **Modernisierung und Neubau in Modulbauweise**

VONOVIA
Imigstraße, Dortmund

→ **Bestandsersetzender Neubau mit Mobilitätskonzept**

Wohnbau Lemgo eG
Musikerviertel, Lemgo

gelt. Das Land sowie die einzelnen Kommunen haben darüber mithin die Möglichkeit, ein Mobilitätskonzept für das Land/die Kommune vorzudenken und zu steuern. Der VdW Rheinland Westfalen plädiert dabei für die Umsetzung ganzheitlicher Mobilitätskonzepte, die sowohl den Individual- als auch den öffentlichen Nahverkehr ein- und verbinden, Fuß- und Radmobilität als gleichwertige verkehrliche Alternativen etablieren und die aus einer Hand heraus entlang der eigenen Reisekette multimodal und verkehrsträgerübergreifend geplant werden können – am besten auf dem eigenen Smartphone.

Neue Prozesse und Produkte dank Digitalisierung

Denn einer der größten Megatrends unserer Zeit ist die Digitalisierung, die immer weiter Einzug in nahezu alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens hält. So verändert sie nicht nur unseren privaten Alltag, sondern auch die berufliche Umwelt in allen Branchen. Auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat die Potenziale der digitalen Transformation für sich erkannt. Die Chancen sind vielfältig: Die wohnungswirtschaftlichen Kernprozesse können durch den Einsatz von digitalen Technologien und Software effizienter gestaltet werden, neue Dienstleistungs- und Geschäftsmodelle entwickelt und die Zusammenarbeit der Mitarbeiter innerhalb der Organisation optimiert und gestärkt werden. Für die Kommunikation mit dem Kunden ergeben sich ganz neue Wege – vom Mieterportal, über Social-Media-Netzwerke bis hin zu Chatbots, die bei Problemen schnell und unkompliziert Tipps geben oder eine Schadensmeldung annehmen können. So lässt sich die Kommunikation, neben dem nach wie vor unerlässlichen persönlichen Kundenkontakt, schnell und geschäftszeitenunabhängig gestalten.

Auch die Wohnung wird zunehmend smarter. Etliche Wohnungsunternehmen zählen zu den Vorreitern beim Einbau und der Nutzung von technischen Assistenzsystemen. Die Integration von Smart Home-Lösungen kann den Wohnwert immens steigern. Insbesondere Lösungen zur Optimierung des Energieverbrauchs und zur Steigerung der Sicherheit erfreuen sich bei Mietern jeden Alters immer größerer Beliebtheit. Assistenzsysteme aus dem Pflege- und Gesundheitsbereich können älteren sowie mobilitätseingeschränkten Menschen helfen, ein sicheres und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung zu führen. Nicht zuletzt leisten Smart Home-Techniken und darauf aufbauende E-Health-Services einen Beitrag zur gesundheitlichen Versorgung in allen Landesteilen, besonders aber in ländlichen Regionen, in denen die physische medizinische Infrastruktur den Versorgungsanforderungen der Bewohner nicht mehr entspricht.

Die Digitalisierung eröffnet auch neue Welten für das Planen, Bauen und Bewirtschaften der Bestände. Durch bspw. das sogenannte „Building Information Modeling“ werden diese Bereiche geradezu revolutioniert. Im Idealfall entsteht eine verlässliche Datenbasis für alle am Lebenszyklus der Wohnung beteiligten Akteure. So können die Prozesse massiv beschleunigt werden und die Informationsweitergabe in Echtzeit garantiert werden.

Alle diese genannten Lösungen erfordern eine zuverlässige Datenverfügbarkeit und Datensicherheit, denn das Erheben, Verarbeiten und Austauschen von Daten ist in einer zunehmend digitalisierten (Arbeits-)Welt grundlegend. Eine hochleistungsfähige, sichere Infrastruktur ist also eine Grundvoraussetzung.

Aktuell befindet sich die Wohnungswirtschaft wie auch andere Branchen noch in einer digitalen Umbruchsphase. Die Potenziale werden erkannt, die Umsetzung ruft aber auch noch Unsicherheiten auf und kann daher nur schrittweise erfolgen.

Die Herausforderungen sollten behutsam analysiert werden und Maßnahmen strategisch und gezielt umgesetzt werden. Dabei gilt es, die eigenen Mitarbeiter, die Kunden und Geschäftspartner konsequent einzubinden und gemeinsames Wissen aufzubauen.

KOMMUNALWAHL 2020

Die Chancen der kleinsten Einheiten

Wohnungspolitische Schwerpunkte

Am 13. September 2020 wählen die nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden sowie die Kreise Oberbürgermeister, Bürgermeister, Landräte sowie die Ratsvertreter. Die Wahl bestimmt für die kommenden fünf Jahre auch die zukünftige Bau- und Wohnungspolitik der Kommunen. Doch auch hier hat die Corona-Pandemie Auswirkungen. Vertreter aller Parteien diskutieren sogar offen über eine Verschiebung der Wahl.

Die Bau- und Wohnungspolitik bei den Kommunalwahlen ist in der Regel in hohem Maße von lokalen Gegebenheiten geprägt. Politische Diskurse laufen vor Ort entlang von konkreten Vorhaben und Ratsentscheidungen um die Planung neuer Bau- und Gewerbegebiete, von Umgehungsstraßen oder entlang von Konflikten über die Bebauung von Freiräumen. Die Erwartungen und Rückmeldungen der Wählerschaft sind dabei für die Kommunalpolitik unmittelbar.

Die Leitlinien für die politischen Entscheidungen vor Ort orientieren sich aber in der Regel an den Leitanträgen der Landesparteien. Doch auch auf diese Wahlen hat die Corona-Krise Auswirkungen: So wurden die Parteitage der Landesparteien abgesagt, zahlreiche lokale Delegiertentreffen mussten verschoben oder digitalisiert werden und auch Wahlkampfstimmung konnte vor Ort noch nicht richtig aufkommen. Durch die coronabedingte Absage der Parteitage konnten wohnungspolitische Beschlüsse in einigen Parteien nicht mehr abschließend diskutiert werden.

Auch der Bereich der Klimapolitik hat sich in den vergangenen Monaten stark auf die lokale Wohnungspolitik ausgewirkt. In vielen Kommunen wurden nach dem Hitzesommer Klimanotstände ausgerufen. Ein zunächst symbolisches politisches Signal, welches sich aber dann konkretisiert, wenn (kommunale) Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften aufgerufen sind, ihre Beiträge zum Klimaschutz kurzfristig zu erhöhen und eine Dekarbonisierung ihrer Bestände anzu-

Positionspapiere zur Kommunalwahl 2020

Kommunalwahlen NRW 2020

streben. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Verschiebungen in der Farbenlehre in den kommunalen Räten auf die zukünftige Lokalpolitik auswirken. Klar ist aber bereits jetzt, dass wohnungs- und klimapolitische Forderungen verstärkt in einen Ausgleich gebracht werden müssen. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften müssen sich vor Ort auf diese Diskussionen einstellen.

Kommunale Bündnisse für Wohnen

Der Stellenwert der Wohnungspolitik in den Kommunen hat in den vergangenen Jahren wieder zugenommen. In vielen Gemeinden hat sich spätestens seit der verstärkten Zuwanderung von Geflüchteten im Jahr 2015 bemerkbar gemacht, dass sie die lokalen Wohnraumbedarfe gut beobachten müssen.

In vielen Städten und Gemeinden wurden in den vergangenen Jahren auf regionaler und lokaler Ebene Bündnisse für Wohnen initiiert. Übergreifendes Ziel ist oft eine gemeinsame Strategie für den lokalen Wohnungsmarkt und die Ausweitung des Wohnungsangebotes für bestimmte Zielgruppen. Neben den Stadtverwaltungen sind auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften und weitere Akteure der Wohnungsmärkte vor Ort Partner in diesen Zusammenschlüssen.

In der Zusammensetzung und den Schwerpunkten der Bündnisse zeigt sich der lokale Charakter. Die Bündnisse wirken als Dialogformat zwischen den Akteuren, aber auch zur Beratung von Politik und Verwaltung, zur Vertrauensbildung in der Stadtgesellschaft und letztendlich auch zur Kommunikation eigener Aktivitäten der Mitglieder. Die Bündnisse initiieren oder beteiligen sich an lokalen Handlungskonzepten zum Wohnen, die die Wohnungsbedarfe für bestimmte Zielgruppen darstellen.

Aus Verbandssicht sind diese Bündnisse, die es u. a. in Münster, Bielefeld und Düsseldorf seit einigen Jahren unter der Beteiligung von Verbandsmitgliedern gibt, beispielhaft, da

>>

Der VdW Rheinland Westfalen hat sich mit zahlreichen Positionspapieren und wohnungspolitischen Gesprächen an der politischen Willensbildung beteiligt und die Wahl durch wohnungswirtschaftliche Diskussionsrunden und Gespräche begleitet. Auch nach der Wahl wird der Verband mit Vertretern der Lokal- und Landespolitik im Gespräch bleiben und in Absprache mit den politischen Parteien Informationsangebote beispielsweise für neue Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stellen.

Alle Informationen zur Kommunalwahl
https://share.vdw-rw.de/kommunalwahlen2020

sie zu einer Priorisierung der Wohnungspolitik in der Kommune beitragen. Regelmäßig führen die Bündnisse zu einem gemeinsamen wohnungspolitischen Verständnis und dadurch zu mehrheitlich getragenen Ratsbeschlüssen zur Baulandpolitik oder zum Bemühen um ein Globalbudget für die Wohnraumförderung.

Kommunale Gebühren und bezahlbares Wohnen

Kommunale Steuern, Gebühren und Abgaben haben eine direkte Auswirkung auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum. Die Dynamik der Kostenentwicklung ist aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive deshalb zu hinterfragen.

Städte und Gemeinde spielen die zentrale Rolle in der lokalen gesellschaftlichen Organisation und bei der Daseinsvorsorge. Auch für die Wohnungswirtschaft sind sie wichtige Partner in der täglichen Arbeit. Kommunale Verwaltungen müssen deshalb handlungsfähig und modern sein. Dafür benötigen sie eine auskömmliche finanzielle Ausstattung.

Die Kommunalabgaben, also die kommunalen Steuern, Gebühren und Beiträge, sind in der eigenen kommunalen Erhebungsgewalt stehende Einnahmequellen von Städten, Gemeinden und Kreisen. Hinzu kommen Einnahmeanteile an der Einkommensteuer und Umsatzsteuer. Über ihre Abgabenordnung haben Städte und Gemeinden einen direkten Einfluss auf die Bezahlbarkeit von Mieten.

Die Kommunalabgaben fallen bei Wohnungsunternehmen zunächst in den Bereich der laufenden Betriebskosten. In diesem Rahmen regelt die Betriebskostenverordnung die Umlegbarkeit von laufenden Betriebskosten. Insbesondere Gebühren für konkrete, messbare Kommunalleistungen, zum Beispiel für die Entwässerung, Straßenreinigung oder Müllbeseitigung, müssen von demjenigen getragen werden, der die Leistung letztlich in Anspruch nimmt, also dem Mieter. Ausdrücklich geregelt ist die Umlegbarkeit auch für die Grundsteuer, da dem Mieter auch die abstrakten Kommunalleistungen zugutekommen.

→ **Neubau von öffentlich geförderten Einfamilienhäusern**
GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG
Augustastraße, Neuss

→ **Neubau mit Servicebüro**
GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH
Am Gebrannten Heidgen, Duisburg

Hieran knüpfen dann auch Kommunalabgaben an, die nicht zu den laufenden Betriebskosten gehören, wie beispielsweise Erschließungskostenbeiträge und vor allem die Gewerbesteuer des Vermietungsunternehmens.

Kommunalabgaben teilen sich somit in laufende, auf den Nutzer umlegbare Betriebskosten, die „warmen Betriebskosten", und laufende, nicht umlegbare Betriebskosten oder rein eigentümerbezogene Kosten auf. Da die zuletzt genannten Kosten aus der Kaltmiete zu decken sind, kann man von „kalten Betriebskosten" sprechen.

Es ist zunächst offenbar, dass umlegbare Betriebskosten direkt in die Bezahlbarkeit von Wohnen einfließen. Aber auch die nicht umlegbaren Betriebskosten beeinflussen die Bezahlbarkeit des Wohnens. Der Vermieter hat eine im Verhältnis zur Miete sehr geringe Spanne, in der er nicht umlegbare Kosten selber tragen kann. Dies bedeutet, dass Erhöhungen der nicht umlegbaren Betriebskosten und vor allem Neuverteilungen von umlegbaren hin zu nicht umlegbaren Betriebskosten beim Vermieter zu massiven Verringerungen des finanziellen Handlungsspielraums führen.

Die Renaissance der kommunalen Wohnungsunternehmen

Die Kommunen haben zweifelsohne eine Vielzahl an Instrumenten, mit denen sie Einfluss darauf nehmen können, dass bei ihnen attraktive und lebendige Quartiere mit bezahlbarem, modernem und generationsgerechtem Wohnraum geschaffen werden. Neben dem klassischen Instrument einer effizienten Planungs- und Baubehörde rückt immer stärker eine aktive Liegenschaftspolitik der Kommunen in den Mittelpunkt. Hierbei spielt nicht nur die Größe der aktivierten Fläche eine Rolle, sondern vor allem das Vergabeverfahren.

In der kommunalen Praxis herrscht vielfach die Grundstücksvergabe nach Höchstpreis vor. Nicht selten führt diese Vergabepraxis aber zu einer sich immer schneller drehenden Preisspirale, in der frei finanzierter Wohnungsbau mit bezahlbaren Mieten vielerorts immer schwieriger zu realisieren ist. Ein anderer Weg, den die Kommunen einschlagen können, ist die offene Konzeptvergabe. Die Grundstücksvergabe erfolgt hier mit einer klaren Zielsetzung, wodurch es zu einem „Wettbewerb der Ideen" kommen soll, an dem sich verschiedenste Akteure beteiligen können und bei dem die besten und passendsten Projektkonzepte für das jeweilige Quartier realisiert werden sollen. Hierdurch ist es den Kommunen möglich, gezielt Lücken in der Qualitätssicherung stadtplanerischer Prozesse zu schließen.

Ein weiteres zentrales Instrument der Kommunen für eine aktive Quartierspolitik besteht in den kommunalen Wohnungsunternehmen. Diese streben eine wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit an und verfolgen eine langfristig angelegte Renditestrategie, sowohl bei der Bewirtschaftung als auch beim Portfoliomanagement. Als besondere Unternehmensleistung kommt bei den kommunalen Wohnungsunternehmen zur betriebswirtschaftlichen Rendite eine ansehnliche „Sozialrendite" hinzu. Diese ist für die öffentlichen und kommunalen Anteilseigner sehr wichtig. Die sogenannte Sozialrendite bezeichnet Leistungen kommunaler Wohnungsunternehmen im städtebaulichen, sozialen, ökologischen, kulturellen und sportlichen Bereich, die den Lebensstandard und die Wohnqualität der Bewohner in den Quartieren und in der Stadt insgesamt verbessern.

WIR BLEIBEN ZU HAUSE

Shutdown und Corona-Krise

Schnelle Gesetzgebung: Erleichterungen schaffen neue Herausforderungen

Die Ausbreitung des neuartigen Coronavirus führte in der gesamten Bundesrepublik Deutschland zu erheblichen Einschränkungen in allen Bereichen des Privatlebens und innerhalb der Wirtschaft, die noch vor wenigen Wochen undenkbar schienen. In der Folge wurden zahlreiche Gesetze, Verordnungen und Bekanntmachungen auf Bundesebene erlassen, um in verschiedensten Bereichen Lösungen herbeizuführen. Darüber hinaus wurden auch auf Ebene der einzelnen Bundesländer weitere Regelungen getroffen, wie zum Beispiel durch die Coronaschutzverordnung NRW.

Am 23. März 2020 hat die Bundesregierung insbesondere den Gesetzesentwurf des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (GesRuaCOVBekG) veröffentlicht, um die negativen Folgen für Unternehmen und Privatpersonen einzudämmen. Der Entwurf wurde am 25. März 2020 vom Bundestag beschlossen und am 27. März 2020 vom Bundesrat gebilligt.

Das Gesetz sieht zeitlich befristete Anpassungen gesetzlicher Vorgaben vor, um infolge der COVID-19-Pandemie entstandene Härtefälle zu vermeiden. Die hinsichtlich des Insolvenzrechts verabschiedeten Änderungen traten rückwirkend zum 1. März 2020 in Kraft; die Änderungen im Zivilrecht (einschließlich Miet- und Darlehensrecht) zum 1. April 2020. Die Änderungen im Gesellschaftsrecht und Strafverfahrensrecht traten am 28. März 2020 in Kraft.

Es handelt sich hierbei um das schnellste Gesetzgebungsverfahren mit einer solchen Tragweite in der Geschichte der Bundesrepublik. Insgesamt ist zu begrüßen, dass die Bundesregierung den Handlungsbedarf erkannt hat und schnell auf pragmatische Lösungen hinwirken wollte. Die Geschwindigkeit der Gesetzgebung spiegelt sich jedoch teilweise in ungenauen Formulierungen oder Regelungslücken wider. So finden sich auch in der Begründung des Gesetzes viele Hinweise, die im Gesetz selbst nicht aufgenommen wurden. Mithilfe der Gesetzesbegründung kann eine Auslegung des Gesetzes erfolgen, die jedoch keine abschließende Rechtssicherheit bieten kann. So spricht zum Beispiel Art. 2 § 3 Abs. 1 GesRuaCOVBekG, Genossenschaften betreffend, von schriftlicher oder elektronischer Beschlussfassung, die Gesetzesbegründung hingegen auch von der Durchführung von Versammlungen ohne physische Präsenz bzw. „virtuellen“ General- oder Vertreterversammlung. Die tatsächliche Umsetzung wurde inhaltlich nicht geregelt. Die Verschiebung der Generalversammlung bleibt daher der rechtlich sicherste Weg.

Für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften hat das Gesetz insbesondere im Mietrecht bedeutende Auswirkungen. Vermieter können ein Mietverhältnis über Grundstücke oder Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist vom Mieter glaubhaft zu machen. Der Nachweis der Ursächlichkeit zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtzahlung der Miete sowie das Erfordernis der Glaubhaftmachung können im Einzelfall jedoch zu Rechtsunsicherheit führen.

Der Kündigungsausschluss gilt bis zum 30. Juni 2022, d. h. sind Mietrückstände aus dem Zeitraum zwischen dem 1. April und 30. Juni 2020 bis dahin noch nicht ausgeglichen, kann ab Juli 2022 wegen dieser Rückstände wieder gekündigt werden. Insbesondere Mieter von gewerblichen Immobilien haben von dieser Regelung bisher Gebrauch gemacht und mussten häufig darauf hingewiesen werden, dass die Zahlungspflicht dennoch weiterhin bestehen bleibt. Die Bundesregierung hätte die Beschränkung der Kündigung von Mietverhältnissen ohne die Zustimmung des Bundesrates bis längstens zum 30. September 2020 verlängern können. Über den Vorschlag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, die Regelung über den 30. Juni hinaus auszuweiten, konnte sich das Bundeskabinett nicht verständigen. Die Regelung lief damit zum 30. Juni 2020 aus.

ALLIANZ für mehr WOHNUNGSBAU
NORDRHEIN-WESTFALEN

In einer gemeinsamen Erklärung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen zusammen mit VdW Rheinland Westfalen, BFW Nordrhein-Westfalen und Haus & Grund Rheinland Westfalen bezog der Verband eindeutig Position und sagte für seine Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften zu, für die Menschen, die aufgrund der Corona-Pandemie unverschuldet in finanzielle Notlagen geraten, partnerschaftlich und im Miteinander Lösungen zu finden und auch auszuloten, welche Wege der staatlichen Unterstützung es gibt. Bis auf Weiteres sollte auf Mieterhöhungen verzichtet und überall dort, wo es nötig ist, unbürokratisch Ratenzahlungen ermöglicht werden.

Insbesondere im Hinblick auf organisatorische Abläufe sollten durch das Gesetz Erleichterungen geschaffen werden, die in der Praxis zahlreiche Fragen aufwerfen. Neben der Herausforderung, die komplexen Inhalte der zahlreichen Vorschriften umzusetzen zeigt sich die Schwierigkeit, die stetigen Anpassungen und Neuregelungen im Blick zu behalten. Daher hat der VdW Rheinland Westfalen auf der Website eine FAQ-Liste veröffentlicht, die regelmäßig aktualisiert wird. Für Genossenschaften werden hier im Teil „Corona-Pandemie: FAQ-Liste zu prüfungs- und genossenschaftlichen Themen“ die einzelnen Neuregelungen für Genossenschaften detailliert erläutert und Handlungsempfehlungen für die Praxis, beispielsweise betreffend Zeitpunkt und Durchführung der Mitgliederversammlung, Feststellung des Jahresabschlusses, Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens, der Dividenden, Zulässigkeit eines schriftlichen Umlaufbeschlusses und Erforderlichkeit eines Beschlusses nach § 49 GenG bei Vereinbarung einer Ratenzahlung, gegeben.

Lösungsansätze auf Landesebene

Der schnellen Umsetzung der Maßnahmen des Bundes zur Steuerung der Pandemiefolgen schlossen sich auch die Länder an. So beschloss auch die Landesregierung Nordrhein-Westfalens unterstützende Maßnahmen, die auf effektive und unmittelbare Leistungen zur Steuerung der sozialen und wirtschaftlichen Konsequenzen abzielten, auch für die Wohnungswirtschaft.

Vor allem um Arbeitsplätze zu sichern, die durch Umsatzeinbuße infolge der Einschränkungen vieler Betriebe gefährdet waren, wurde auf Landesebene in Nordrhein-Westfalen die „NRW-Soforthilfe 2020“ als Landesprogramm mit beschleunigten und vereinfachten Prozessen auf den Weg gebracht. Diese brachten schnelle Mittel zur Sicherung der Liquidität durch Finanzierungen und steuerliche Maßnahmen, aber auch einen vereinfachten Zugang zu Kurzarbeitergeld, der viele Betriebe vor dem Ruin bewahrte.

Für die Überbrückung von Liquiditätsengpässen wurden auch den Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen verschiedene öffentliche Finanzierungsangebote zur Verfügung gestellt. So hat die NRW.BANK die Bedingungen ihres Universalkredits attraktiver gestaltet und übernimmt seitdem bereits ab dem ersten Euro bis zu 80 Prozent (statt bisher 50 Prozent) des Risikos. Kredite zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen können bis 2,5 Millionen Euro durch die Bürgschaftsbank NRW und ab 2,5 Millionen Euro durch das Landesbürgschaftsprogramm besichert werden. Der Bürgschaftsrahmen wurde massiv ausgeweitet – sowohl für das

>>

Landesbürgschaftsprogramm als auch für die Bürgschaftsbank NRW. Die Verbürgungsquote wurde von 80 Prozent auf 90 Prozent erhöht. „Ein insgesamt starkes Paket, um in dieser schwierigen Zeit der Wirtschaft die notwendige Absicherung zu geben und die Krise gut bewältigen zu können“, resümierte Andreas Pinkwart, Minister für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen.

Auch in steuerlicher Hinsicht wurde auf Landesebene an den Stellschrauben gedreht. Unternehmen in Nordrhein-Westfalen wurden auf Antrag zinslose Steuerstundungen, eine Absenkung der Steuervorauszahlungen bei der Einkommen- und Körperschaftsteuer sowie ggf. bei der Gewerbesteuer gewährt. Die vorläufige Aussetzung von Vollstreckungsmaßnahmen und ein möglicher Erlass von Säumniszuschlägen komplettieren die Reihe an steuerlichen Maßnahmen, die den Unternehmen bereitgestellt wurden.

Als weitere, flankierende Maßnahme mit unmittelbarem Bezug zur Wohnungswirtschaft wurde das Verfahren für die Bewilligung von Wohngeld vereinfacht und beschleunigt. Seitdem können Mieter in Nordrhein-Westfalen den nötigen Antrag im Internet stellen und das Wohngeld für einen verkürzten Bewilligungszeitraum von drei Monaten ohne Plausibilitätsprüfung erhalten.

Wie geht es der Wohnungswirtschaft?

Durch die Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Krise ist es zu starken wirtschaftlichen und damit auch gesellschaftlichen Einschränkungen gekommen. Auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist in Mitleidenschaft gezogen worden. Eine Umfrage unter den VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften zeigte jedoch, dass die Krise bisher glimpflich verlaufen ist.

Bereits zu Beginn der Pandemie haben sich VdW Rheinland Westfalen und die Landesförderbank NRW.BANK gemeinsam dazu entschlossen, die Auswirkungen der Krise auf die Wohnungswirtschaft im Westen zu ermitteln. Im April, Mai und Juni wurden dazu die rund 480 Mitglieder monatlich befragt.

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften verhalten sich in der Krise auch solidarisch gegenüber ihren Mietern.

→ **Soziales Engagement**

Vivawest Wohnen GmbH
Ferienfreizeit Moers

Bereits zu Beginn der Krise hatten viele Unternehmen reagiert und von Mieterhöhungen und Kündigungen Abstand genommen. Vielfach wurden bereits vor der entsprechenden Gesetzgebung auf Bundesebene Mieten gestundet und individuelle Lösungen für die Mieter vereinbart.

Die Befragung konnte bestätigen, dass viele Unternehmen und Genossenschaften für ihre Mieter ein offenes Ohr bewiesen und auch bei der Beantragung von Wohngeld und Transferleistungen unterstützt haben, wenn Mieter durch Arbeitslosigkeit oder Kurzarbeit kurzfristig in finanzielle Problemlagen gekommen sind.

Die Befragung im April hat aufgezeigt, dass die Anzahl der Stundungen jedoch überwiegend im Vorjahresdurchschnitt geblieben sind, bei dem überwiegenden Teil der Befragten waren es unter zwei Prozent der Haushalte. Lediglich die Höhe der Stundungen ist in rund 85 Prozent der Fälle gestiegen.

Sorgen über ihre Liquidität machen sich dabei die Wenigsten. Über 91 Prozent hielten Liquiditätsengpässe für eher oder sehr unwahrscheinlich.

Festzustellen war allerdings ein Rückgang bei den Neuvermietungen und beim Neubau, da es Einschränkungen aufseiten der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, beispielsweise im Geschäftsstellenbetrieb, aber auch bei der Besichtigung der Wohnungen gab. 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 der Verzögerung von Baugenehmigungen (41 Prozent) ergaben.

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.

Veränderungen für den VdW Rheinland Westfalen

Die COVID-19-Pandemie veränderte geradezu im Stundentakt auch den gewohnten Arbeitsalltag. Im Verband selbst und im Zusammenspiel mit den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften stand dabei die Gesundheit der Mitarbeiter sowie all seiner verbundenen Partner immer an oberster Stelle. So wurden in den Landesgeschäftsstellen in Düsseldorf und Münster die Empfehlungen des Robert-Koch-Instituts sowie der zuständigen Landesministerien umgesetzt. Die Intensivierung der Schutzmaßnahmen erforderte eine Reduzierung der Präsenzzeit innerhalb der beiden Geschäftsstellen. Dennoch konnte das VdW-Team digital und mobil arbeiten, soweit dies aufgrund der individuellen Tätigkeitsbereiche gestaltbar war.

Der Verband hat bereits vor einigen Jahren begonnen, die wesentlichen Prozesse auf mobiles Arbeiten auszurichten, die digitale und virtuelle Begegnung über Telefonkonferenzen oder über Bildschirme erfolgt mittlerweile ganz selbstverständlich. Wir werden flexibler, digitaler und innovativer und wundern uns manchmal, wie wir gegenwärtig Dinge verändern, die noch vor Kurzem schwer vorstellbar schienen.

Um die Verbandsmitglieder in der gegenwärtigen Corona-Situationsdynamik in allen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft relevanten Fragen zu beraten, galt es in der veränderten Situation neue Informationsformate zu entwickeln.

Auf der Internetseite unter **https://share.vdw-rw.de/corona** entstand eine Sonderseite, die alle entscheidenden Informationen tagesaktuell bündelt. Gleiches gilt für die Kommunikationsplattform **www.netzwerkwohnungswirtschaft.de**. In der Gruppe „Erfahrungsaustausch Corona-Virus VdW RW“ konnten sich alle Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften registrieren. Neben dem Zugang zu Informationen über verschiedene Bereiche gab es die Möglichkeit, konkrete Fragen aus dem Unternehmensalltag zu versenden. Die Fachreferenten des Verbandes beantworteten innerhalb von 48 Stunden Anfragen. Die Plattform bot ebenfalls die Möglichkeit, sich mit anderen Kollegen über eine Chatfunktion auszutauschen. Sie besteht auch weiterhin. >>

Alle Informationen zum Coronavirus bündelte der VdW Rheinland Westfalen tagesaktuell auf der Seite https://share.vdw-rw.de/corona

Auch im Veranstaltungsbereich hat der VdW Rheinland Westfalen auf die Krisensituation reagiert, da Formate leider nicht in gewohnter Weise angeboten werden konnten. Die Neuigkeiten aus dem Veranstaltungsbereich im Überblick:

- Der Verband bietet zu Fachthemen nun Webinare an. So fand die Informationsveranstaltung zu den NRW-Wohnraumförderbestimmungen 2020 zusammen mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung erstmalig als Webinar statt. Auch die jährliche Seminarreihe „Aktuelles Steuerrecht“ konnte online angeboten werden.

- Durch Videokonferenzen konnten teilweise unsere VdW-Arbeitskreise und Gremiensitzungen zum abgestimmten Termin stattfinden.

- Am 3. Juni 2020 feierte das 19. VdW-Forum Wohnungswirtschaft als digitales Format Premiere. Hier wurde gemeinsam mit dem EBZ eine digitale Konferenz organisiert, bei der Mitglieder und Industriepartner mobil die Gespräche mit Ministerin Ina Scharrenbach und dem SPD-Vorstandsmitglied Kevin Kühnert verfolgen konnten. Die Workshops boten als Webinare Austauschmöglichkeiten und die Aufzeichnungen des Tages standen im Nachgang allen Teilnehmenden zur Verfügung.

- Leider mussten Veranstaltungen in öffentlichen Räumen, wie unsere Parlamentarischen Abende 2020 im nordrhein-westfälischen Landtag sowie im Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz, abgesagt werden. Hier blicken wir optimistisch in das Jahr 2021 und freuen uns auf den persönlichen Austausch von Wohnungswirtschaft und Politik vor Ort.

- Da auch viele Orte des politischen Austauschs schließen mussten, wurde mit dem VdW-Wohnzimmertalk ein neues Format geschaffen, in dem interessante Gesprächspartner zu aktuellen Themen der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik mit Verbandsdirektor Alexander Rychter in den Dialog treten. Diese Gespräche sind als Videos abrufbar und wenden sich als transparente Diskussionen mit kontroversen Argumenten an die Öffentlichkeit.
Alle Folgen sind im VdW-YouTube-Kanal **https://share.vdw-rw.de/vdw-wohnzimmertalk** abrufbar.

→ **„Alles wird gut!-Aktion"**
Aufbaugemeinschaft Espelkamp
Espelkamp

Die digitale und virtuelle Kommunikation wird auch künftig die persönliche Kommunikation im Kontakt zu Kunden, Mietern und Mitgliedern weiter ergänzen. Wenn in dieser Krise etwas Gutes stecken mag, dann der Impuls und Anstoß für uns alle, im Verband, aber auch in vielen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, neue Wege zu finden und zu gehen.

#zusammenhaltimwesten: gelebte Solidarität in der Wohnungswirtschaft

Die Corona-Pandemie hat nicht nur Auswirkungen auf Wirtschaft und Geschäftsalltag, sondern auch auf die Gesellschaft und das zwischenmenschliche Miteinander. Auf die Fragen, was diese Krise aus uns allen macht und was in den Wohn- und Stadtquartieren der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen in den Menschen vorgeht, die dort wohnen und leben, gibt es zur Zeit allenfalls erste Antworten.

In Zeiten der Kontaktsperre und sozialer Distanz leiden mit Sicherheit diejenigen am meisten, die sich ohnehin einsam fühlen. Da werden die eigenen vier Wände zu einem besonderen Ort, an dem vor allem die Nachbarschaft Rückhalt gibt. In diesen schweren Zeiten haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen gezeigt, wie Gemeinsinn, Solidarität, Nachbarschaft und Füreinanderdasein trotz der Widrigkeiten gelebt werden können.

Diese Vielzahl von Beispielen veröffentlichte der VdW Rheinland Westfalen unter dem Hashtag #zusammenhaltimwesten auf seinem Twitter-Kanal **https://twitter.com/VdWRW**: Jüngere kaufen für Ältere ein, auf Innenhöfen und Balkonen wird musiziert, applaudiert und gesungen, in abendlichen Fenstern brennen Lichter.

Eines vereint alle Beispiele – sie zeigen, wie wohnungswirtschaftlicher #zusammenhaltimwesten aussieht. Darauf können wir als gesamte Branche stolz sein.

#zusammenhaltimwesten

Gelebte gesellschaftliche Verantwortung

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT HÄLT ZUSAMMEN

Solidarisch und gemeinschaftlich durch die Krise

Die zurückliegenden Wochen und Monate in der Corona-Krise haben vor allem eines gezeigt: In Krisenzeiten kann man Herausforderungen nur gemeinschaftlich angehen. Daher war von Anfang an klar, dass die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen in der Krisensituation mehr sein wollten als nur ein Vermieter. Gelebte Verantwortung und Solidarität halfen dabei, Zuversicht zu stiften und gegenseitige Hilfe zu verbreiten. Die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen entschlossen sich sehr schnell für eine aktive Unterstützung der Mieter und erklärten sich zu individuellen Lösungen bei finanziellen Schieflagen unter den Mietern infolge der Konsequenzen der Corona-Krise bereit, wodurch vor allem Gewerbemieter einen verlässlichen Partner an ihrer Seite sahen.

Sicherheit und Gesundheit stehen für die Wohnungswirtschaft im Westen an oberster Stelle. Dazu haben die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen Konzepte zu Arbeitsabläufen und für den Mieterkontakt erstellt, Mieter-Apps entwickelt, Online-Wohnungsbesichtigungen eingerichtet und sogar praktische Alltagshelfer wie Gesichtsmasken für die Mitglieder, Mieter und Mitarbeiter in den Quartieren und Geschäftsstellen bereitgestellt. Gerade die Lebensrealität der Mieterschaft war den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ein wichtiges Anliegen und so wurden vielfältige Wege gefunden, die starke Beispiele von Gemeinsinn und gelebter Solidarität hervorbrachten. So wurde die Bildung von nachbarschaftlichen Netzwerken und Einkaufshilfen gefördert und organisiert, Pakete mit Büchern und Spielzeug für die Jüngsten sorgten für ein wenig Ablenkung im grauen Alltag, auf Innenhöfen und Balkonen wurde musiziert und als Zeichen der Dankbarkeit sprachen einige Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Mietrabatte für systemrelevant Berufstätige aus.

Damit haben die Wohnungswirtschaft im Westen, ihre Mitglieder und Mieter gezeigt: Wir denken aneinander und halten zusammen.

Die vielen Beispiele aus den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen, die für den großen #zusammenhaltimwesten stehen, wurden zahlreich auf Twitter hochgeladen und fanden sich auch in der Berichterstattung unseres VerbandsMagazins wieder.

Sicher im Alltag unterwegs

Die Wohnstätte Krefeld AG stellte nicht nur ihren Mietern und Mitarbeitern Mund-Nasen-Masken bereit, sondern auch der örtlichen Tafel, die sich sehr erfreut über die Spende der praktischen Alltagshelfer in Zeiten der Maskenpflicht zeigte

Als besondere Geste im Sinne des Zusammenhalts und der Fürsorge stellte die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG ihren Mietern und Mitarbeitern „Community-Masken" zur Verfügung und verteilte sie in ihren Quartieren

CLUB-SOUNDS, CHÖRE UND ORCHESTER

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 der Sicherheit kann nach 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, organisierten einige Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in ihren Quartieren musikalische Aufführungen verschiedenster Arten.

Von Karnevalsklassikern und Kölschen Evergreens über gefühlvolle Balladen und Jazz vom Blechblasorchester bis hin zu DJs und Club-Sounds wurde den Quartiersbewohnern einiges geboten. Und sie dankten es durch ausgelassenes Mitsingen, mit Wunderkerzen auf den Balkonen und viel Applaus für die tollen Abende, an denen die Innenhöfe zu Konzertbühnen wurden und die Anspannung der letzten Zeit für eine Weile verflogen war.

Bei strahlendem Sonnenschein traten die Essener Philharmoniker in gleich vier Quartieren der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG für die Bewohner auf

In Bielefeld sorgten Blechbläser für Ablenkung unter den Mietern der Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH (BGW)

Der Krätzchensänger Philipp Oebel begeisterte die Mieter der GAG Immobilien AG im „Blauen Hof" und sorgte für tolle Momente im Quartier

Mitten im Gründungsviertel der Spar- und Bauverein eG Dortmund: Ein DJ-Duo sorgt für die Club-Sounds, die Quartiersbewohner für die passende Dekoration und Beleuchtung von den Balkonen, womit der corona-konformen Party im „Unionviertel" nichts mehr im Wege stand

SERVICE- UND HILFSANGEBOTE FÜR BETROFFENE MIETER

Das Leben kommt nach Hause

Die vorübergehende Schließung zahlreicher Geschäfte im Rahmen der Eindämmung der Corona-Krise erschwerte die Situation vor allem für die, die ohnehin von Mobilitätshürden betroffen sind und Tag für Tag stärker als andere auf ihr soziales Netzwerk angewiesen sind.

Die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen haben daher zahlreiche Schritte unternommen, um vor allem Mieter aus Risikogruppen bei der Beschaffung der elementarsten Dinge des Lebens zu unterstützen. Vielerorts wurden älteren oder vorerkrankten Mietern Lieferdienste für den Einkauf von Lebensmitteln und Medikamenten angeboten. Gegen die Einsamkeit in Zeiten der eingeschränkten Kontakte wurden zahlreiche telefonische „Besuchsdienste“ eingerichtet, die ein freundliches Gespräch gegen die Einsamkeit ermöglichten. In Zeiten des eingeschränkten alltäglichen Lebens und des verringerten Kontakts mit der gewohnten Umgebung wurden die Angebote mit großem Dank angenommen.

Der Gemeinnützige Wohnungsverein zu Bochum (GWV) rief unter dem Motto „Mehr als gewohnt“ mit der Getränkefachgroßhandlung Johannes Jacobi GmbH einen Getränke-Lieferservice für seine Mieter ins Leben

Mit eigens dafür in den Quartieren installierten Briefkästen, in die Einkaufslisten und Rezepte gelegt werden können, trug die Vivawest Wohnen GmbH ihren Teil für die Sicherheit ihrer Mieter aus Risikogruppen bei

UNTERHALTUNGSPAKETE FÜR MIETER

Langeweile? Da gibt's doch was von … der Wohnungswirtschaft

Gerade für die Kleinsten, die infolge der Einschränkungen zur Eindämmung der Corona-Krise nicht wie gewohnt die Schule oder den Kindergarten besuchen konnten, waren die letzten Wochen und Monate keine einfache Zeit.

Gleiches gilt auch für Eltern, die in Unternehmen tätig sind, die von Kurzarbeit betroffen sind oder von daheim arbeiten mussten. Und besonders Senioren, deren Kontakte oftmals durch feste Verabredungen wie dem gegenseitigen Besuch zum Kaffee gepflegt werden und die Nachbarschaft einen zentralen Platz im sozialen Netzwerk einnimmt, waren besonders von Einsamkeit und Tristesse betroffen. Um dem vorzubeugen und ein bisschen Ablenkung zu schaffen, wurden von vielen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Pakete geliefert, in denen Spielzeug, Comics, Rätselhefte und Lektüre für alle Altersklassen enthalten waren. Die Unterhaltungspakete wurden von Mitarbeitern der Wohnungsunternehmen in den Quartieren bis an die Haustür gebracht und sorgten in vielen Fällen für strahlende Gesichter.

Das Eichhörnchen Albert ist Maskottchen der Allbau GmbH und Testimonial für den Kinderonline-Klub, in dem Kinder aus den 84 Grundschulen Essens kostenlos eigenständig lesen und lernen können

Um vor allem den kleinen Mietern die schwierige Zeit so angenehm wie möglich zu gestalten, lieferte die LEG Immobilien AG mit den Mitteln aus der unternehmenseigenen Stiftung „Dein Zuhause hilft" 100 Boxen mit Spiel- und Beschäftigungsmaterial in ihren Quartieren aus

Die Lüdenscheider Wohnstätten AG hat ebenfalls gegen Langeweile im grauen Corona-Alltag vorgesorgt und ihren Mietern Mal- und Bastelsets bereitgestellt, was vor allem bei den Jüngsten sowie im Demenzwohnhaus und den Einrichtungen des betreuten Wohnens mit Freude angenommen wurde

KOOPERATIONEN MIT LOKALEN VEREINEN

Mit vereinten Kräften: gemeinsam statt einsam!

Um noch stärker und in vielen Fällen ganz gezielt unterstützen zu können, sind einige Mitglieder der Wohnungswirtschaft im Westen Kooperationen mit lokalen Vereinen und Initiativen eingegangen. Entstanden sind daraus ganz vielfältige Partnerschaften und Vorgehensweisen, die auf unterschiedliche Aspekte der solidarischen Hilfe abzielten.

Beispielsweise mit sozialen Trägern für die Bewältigung der Herausforderungen des generationengerechten Wohnens, bei der Unterstützung von Tafeln, auf die viele Bedürftige angewiesen sind und die durch ein geringeres Spendenaufkommen ebenfalls in ihren Kapazitäten von den Konsequenzen der Corona-Krise betroffen sind. Aber auch Sportvereine, die selbst nicht im gewohnten Rahmen trainieren konnten, sind Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft im Westen eingegangen und verwandelten in dieser Ausnahmesituation Innenhöfe und Balkone zu Sportplätzen.

Angelika Arnswald und Sabine Schönmehl, die Fitnesstrainerinnen des TSC Eintracht Dortmund, auf ihrem „Sportplatz", dem Innenhof eines Quartiers der Spar- und Bauverein Dortmund eG

Die EWG Hagen eG entschied sich für eine Kooperation mit den Hagener Maltesern, um vor allem älteren Mietern mit einem zuverlässigen Partner einen Einkaufsdienst zur Unterstützung im Alltag und telefonische „Besuche" gegen die Einsamkeit in Zeiten der Kontakteinschränkungen anzubieten

Sport auf dem Balkon? Genau das richtige Mittel, um fit durch die Corona-Krise zu kommen, dachte sich der Spar- und Bauverein Dortmund und organisierte mit dem TSC Eintracht Dortmund ein Fitnesstraining für die Quartiersbewohner

Die von der LEG Immobilien AG neu gegründete „Stiftung – Dein Zuhause hilft" unterstützte in dieser schwierigen Situation die 174 Tafeln Nordrhein-Westfalens. Dazu wurde ein Corona-Nothilfefonds eingerichtet und mit 50.000 Euro ausgestattet

Auch in Bochum wurde ein starkes Zeichen der Solidarität gesetzt: Gemeinsam mit der Nachbarschaftsinitiative „Ehrenfelder Miteinander e.V." stellte der Gemeinnützige Wohnungsverein zu Bochum eG den „Gabenzaun" bereit, an dem Spenden für Bedürftige aufgehängt werden können

Der Blick nach Rheinland-Pfalz

KOOPERATIONEN STÄRKEN

Kommunen und Wohnungswirtschaft als starke Partner

„Gut wohnen in Stadt und Land“ – so lautet das Motto des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz für die strategische Weiterentwicklung seiner Arbeit. Dazu sollen unter anderem mehr und engere Kooperationen mit hoher Verbindlichkeit, insbesondere auch über die Gemeindegrenzen hinweg, verabredet und gelebt werden.

Mehr Anreiz für mehr bezahlbaren Wohnraum

Neben einer auskömmlichen Objektförderung durch die soziale Wohnraumförderung gilt das Augenmerk des Bündnisses weiterhin der Ausweisung von Bauland, um diesen „Flaschenhals“ für mehr bezahlbaren Wohnraum überwinden zu können. Kommunen mit nachweisbaren Bedarfen an bezahlbarem Wohnraum benötigen ausreichend personelle und finanzielle Ressourcen, um sich dem Thema der Mobilisierung von Bauland für bezahlbaren Wohnraum auch operativ widmen zu können. Die Wohnungswirtschaft spürt diese Begrenztheit seit Längerem vor Ort. Um dennoch neuen Wohnraum anbieten zu können, beschritt sie zuletzt zunehmend den Weg der Innenverdichtung ihrer bestehenden Siedlungen, z. B. in Trier oder Speyer. Dieser Handlungsspielraum bleibt aber aus verschiedenen Gründen ebenfalls begrenzt.

So setzt das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz seit Frühjahr 2019 ein neues Anreizinstrument für kooperationswillige Kommunen. Es besteht die Möglichkeit für Gemeinden, mit dem Land Kooperationsvereinbarungen zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus abzuschließen. Sie erhalten Fördermittel für investitionsvorbereitende Maßnahmen, wie z. B. Wohnungsmarktanalysen, und verpflichten sich im Gegenzug, eine Quote für geförderten Wohnungsbau in Höhe von mindestens 25 Prozent in neuen Baugebieten einzuführen. Das Instrument zeigte sehr bald Wirkung. Bereits im Jahr 2019 haben sich die Städte Mainz, Trier, Speyer, Landau und Ludwigshafen entschlossen, von diesem Angebot Gebrauch zu machen. Auf Basis der bereits geschlossenen fünf Kooperationsvereinbarungen werden in den genannten Städten bis Ende 2021 voraussichtlich insgesamt mehr als 2.000 Neubauwohnungen gefördert werden. Die organisierte VdW-Wohnungswirtschaft wird an der Umsetzung maßgeblich beteiligt sein. Um weitere Kommunen für solche Kooperationen zu ermuntern und zu gewinnen, hat das Ministerium im Frühjahr 2020 den Zeitraum für den Abschluss solcher Vereinbarungen mit Angabe der Anzahl der zu fördernden Wohnungen verlängert: Er gilt nunmehr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2022. Vorbereitende Gespräche für den Abschluss weiterer Vereinbarungen laufen aktuell.

Strategische Steuerung des Wohnungsbaugeschehens in Gemeinden

Neben den größeren Städten widmet sich mittlerweile auch eine Reihe von Kommunen in deren Umland und in strukturstärkeren Kreis- bzw. Verbandsgemeindegebieten vermehrt der Aufgabe des bezahlbaren Mietwohnraums – als mittlerweile notwendige Ergänzung zum Eigenheim-Wohnungsbau. Das Angebot der VdW-Wohnungswirtschaft, sie beratend und ggfs. operativ in diesem Wohnungssegment zu unterstützen, wurde und wird weiterhin von Bürgermeistern aus verschiedenen Wohnungsmarktregionen in Rheinland-Pfalz aufgegriffen.

Ausgesprochen groß waren das Interesse und die Teilnahme an einer zentralen Veranstaltung des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz mit dem Ministerium der Finanzen und der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE RP) im September 2019 in Emmelshausen. Im Mittelpunkt standen die Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung in den Gemeinden hin zu mehr bezahlbarem Mietwohnungsbau und die mögliche Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens als ein Steuerungsinstrument von mehreren. Im Vorfeld dieser Veranstaltung mit zahlreichen Bürgermeistern und Landräten gab es bereits ein zweitägiges sogenanntes „Projektfamilientreffen“; ein Format, mit dem das Innenministerium Rheinland-Pfalz regelmäßig den Erfahrungsaustausch mit ausgewählten Kommunalvertretern führt. Externer fachlicher Input und intensive Gespräche und Diskussionen unter den Bürgermeistern bereichern diese Treffen. Im Jahr 2019 stand auch dort die mögliche Gründung von Wohnungsunternehmen zur Steuerung der Wohnungsbauentwicklung im Fokus. In Umlandgemeinden von Mainz wie auch in Verbandsgemeinden entlang der Rheinschiene laufen nunmehr erste Vorbereitungen und kommunalpolitische Beschlüsse in diese Richtung. Schon seit Längerem wurde, auch mit beratender Unterstützung des VdW Rheinland Westfalen, die Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft in Trier vorbereitet. Der Vollzug und die Gründung des Unternehmens „Wohnen in Trier“ konnte Mitte Februar 2020 öffentlich verkündet werden.

>>

Begleitende Aktivitäten – weitere Planungen und Verschiebungen

„Wohnen überwindet Grenzen" – unter diesem Motto hatte das Bauforum Rheinland-Pfalz eine ganztägige Jahresveranstaltung mit ausgewiesenen Experten für den 7. Mai 2020 durchgeplant. Ziel war es, die landauf, landab im letzten Berichtsjahr sichtbaren Aktivitäten und Bemühungen für mehr bezahlbaren Wohnraum in den Gemeinden mit fachlicher Expertise zu begleiten. Diese Fachtagung ist aus bekannten Gründen auf das Jahr 2021 verschoben worden. Eine Gesellschafterversammlung des Bauforums Rheinland-Pfalz wird im Juni 2020 erstmals in Form einer Videokonferenz durchgeführt.

Ebenso sind die weiteren im Frühjahr und Frühsommer 2020 geplanten Beratungen der größeren Gremien des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen zunächst auf einen unbestimmten Zeitraum nach den Sommerferien 2020 verschoben worden. Die durch Wegfall von Sitzungen inklusive der Vor- und Nachbereitungen gewonnene Zeit wird nunmehr genutzt, bereits in Bündnis-Arbeitsgruppen festgelegte Einzel-Themen wie die Stärkung des Wohnungsbaus in Ankerorten strukturschwacher Regionen oder „Innenentwickeln" auf Arbeitsebene voranzutreiben. Dabei sind Video- und Telefonkonferenzen mit ausgewählten Mitgliedern des Bündnisses zur Beratung ein hilfreicher Weg. Im Ergebnis sind eine neue Broschüre zum Thema „Innenentwickeln, mehr Chancen für den Wohnungsbau", die unter anderem aufzeigen wird, wie in der Praxis Hemmnisse überwunden werden können, auf dem Weg ebenso wie ein mögliches neues Förderinstrument im Rahmen der ExWoSt-Modellförderung, um Wohnungsbau auch in Gemeinden mit niedrigeren Mietenstufen ausreichend attraktiv gestalten zu können.

Soziale Wohnraumförderung legt Schwerpunkt auch auf Modernisierung

Noch rechtzeitig vor Ausbruch des Corona-Virus konnte die Wohnungswirtschaft das Ministerium der Finanzen hinsichtlich Veränderungen und Anpassungen der sozialen Wohnraumförderung für das Jahr 2020 beraten. Die neuen Verwaltungsvorschriften zur sozialen Wohnraumförderung sind mit großzügigen rückwirkenden Übergangsregelungen zum 1. Mai 2020 in Kraft getreten. Ein Schwerpunkt ist die grundlegende Überarbeitung der bisherigen Modernisierungsförderung, die sich nunmehr für Bauherren attraktiv gestaltet. Neben der Neuschaffung von Wohnraum sollen und können somit auch auf diesem Weg soziale Mietpreis- und Belegungsbindungen hergestellt werden. Bleibt jetzt nur zu hoffen, dass die Verfahrensabläufe und Bautätigkeiten krisenbedingt nicht zu sehr ins Stocken geraten.

Greimersburg: herzliche Begrüßung am Dorfladen

Koblenz: Oberbürgermeister David Langner bei der Begrüßung

Über bereits fertiggestellte Bauten oder Planungen mit absehbarem Baubeginn im Segment des bezahlbaren Wohnungsbaus konnte sich Bauministerin Doris Ahnen Anfang Juli 2019 ein umfassendes Bild machen. Hierzu diente eine zweitägige Sommerfachreise quer durch Rheinland-Pfalz, die die ARGE RP alle zwei Jahre mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz und dem Ministerium der Finanzen plant und vorbereitet. Die Fachreise führte die Ministerin unter anderem zu Wohnungsprojekten und Vorhaben von VdW-Mitgliedsunternehmen in den Städten Trier, Koblenz, Neuwied, Speyer und Neustadt an der Weinstraße. In Trier gab es zudem einen abendlichen Erfahrungsaustausch mit Oberbürgermeister Wolfram Leibe.

Landesweite Demografiewoche voller Aktivitäten

Unter dem Motto „Wohnen wie ich will“ fand die mittlerweile vierte Demografiewoche Rheinland-Pfalz am 11. November 2019 in Mainz ihren Abschluss. Eine Woche lang wurde das Thema Demografie mit zahlreichen Veranstaltungen im ganzen Land in seinen unterschiedlichen Facetten mit verschiedenen Formaten gefüllt. Demografie- und Sozialministerin Sabine Bätzing-Lichtenthäler konnte zum Auftakt wie zum Abschluss der intensiven Woche jeweils zahlreiche Teilnehmer begrüßen. Die VdW-Wohnungswirtschaft engagierte sich dabei mit Infoständen, Beratungen und der Moderation der Abschlusstagung.

Gillenfeld: Ministerin Ahnen dankt der Kindermalgruppe

Podiumsdiskussion

Ministerin Doris Ahnen, Gabriele Gehm (BauAG Kaiserslautern) und Roswitha Sinz (v.l.)

Der VdW als Partner der Wohnungswirtschaft

DER PRÜFUNGSBEREICH DES VDW RHEINLAND WESTFALEN

Leistungsspektrum des Prüfungsverbandes

Die Bereitstellung hochwertiger Prüfungs- und Beratungsleistungen für unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in allen wohnungswirtschaftlich relevanten Themenbereichen stand und steht weiterhin im Mittelpunkt der strategischen Ausrichtung des Prüfungsbereichs.

Die Prüfung als Dienstleistung für unsere Wohnungsunternehmen und -genossenschaften stellt sicher, dass Ersteller und Adressaten des Jahresabschlusses ein hohes Vertrauen in die kommunizierten Unternehmensinformationen setzen können. Dies gilt sowohl für die genossenschaftliche Pflichtprüfung als auch für die Prüfungen der kommunalen, kirchlichen und privaten sowie industrieverbundenen Unternehmen.

Unserer besonderen Aufgabe als genossenschaftlicher Prüfungsverband entsprechend haben wir auch in diesem Jahr aktiv über die genossenschaftliche Idee, die Besonderheiten des Genossenschaftsrechts und über die Aufgaben des Prüfungsverbandes ausführlich informiert. Für die im Verband organisierten Genossenschaften ist der besondere Fokus des Prüfungsverbandes auf Förderzweck, Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ein Garant für den Schutz von Reputation und Ansehen. Wo in Einzelfällen die Rechtsform der Genossenschaft für zweifelhafte Machenschaften missbraucht wurde, hat der Gesetzgeber Anfang 2020 reagiert und einem Teil der steuerlich getriebenen Initiativen den Boden entzogen. Zum Schutz der Genossenschaften vor schwarzen Schafen stehen wir weiterhin im Austausch mit unserem Aufsichtsorgan, aber auch mit anderen Marktteilnehmern, bspw. den Verbraucherschutzverbänden.

Neben der Erbringung von Prüfungsleistungen werden wir künftig das Beratungsangebot für unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften an den aktuellen Herausforderungen orientiert kontinuierlich ausweiten. Hiermit reagiert der Prüfungsbereich sowohl auf den steigenden Beratungsbedarf als auch auf die Notwendigkeit, ein umfassendes betriebswirtschaftliches Dienstleistungsangebot für die Wohnungswirtschaft fortzuentwickeln.

Exemplarische Leistungen der letzten Monate:
- Digitalisierung und Nutzung der ERP-Software
- Etablierung von Tax Compliance Management Systemen
- Unterstützung bei der Neugründung von Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen

Im Rahmen der fachspezifischen Begleitung und Beratung erfolgte durch Rundschreiben und Mitteilungen eine laufende Information der Mitgliedsunternehmen über aktuelle, die Wohnungswirtschaft betreffende Gesetzesänderungen.

Zudem wurden gezielte Informationsveranstaltungen zu aktuellen Themen durchgeführt, beispielsweise das alljährliche Seminar „Aktuelle Bilanzierungs- und Bewertungsfragen“, aber auch Schulungen für Aufsichtsräte und Inhouse-Schulungen zu ausgewählten Fragestellungen.

Die Beschäftigungslage des Prüfungsbereichs im Geschäftsjahr 2019 und darüber hinaus auch im laufenden Geschäftsjahr ist gekennzeichnet durch eine gesicherte Auftragslage, die eine Vollauslastung der Mitarbeiter gewährleistet. Aus Prüfungs- und sonstigen Leistungen wurde in 2019 gegenüber dem Vorjahr eine erhöhte Umsatzleistung mit voller Kostendeckung realisiert.

Der Personalbestand an Wirtschaftsprüfern, Prüfern und Prüfungsassistenten im Außendienst entwickelte sich im Berichtszeitraum wie folgt:

	01.07.2018	30.06.2019	30.06.2020
Wirtschaftsprüfer / vereidigte Buchprüfer	8	8	10
Prüfer	35	36	35
Prüfungsassistenten	4	3	3
Gesamt	**47**	**47**	**48**

Zusätzlich waren die Mitarbeiter der Steuerabteilung sowie der sonstigen Bereiche unterstützend bei der Auftragsabwicklung tätig, somit insgesamt 70 Personen. Auch im zurückliegenden Jahr konnten wir qualifizierte Kollegen zur Verstärkung unseres Teams gewinnen und aus einer Anzahl überdurchschnittlicher Bewerber diejenigen auswählen, die sowohl fachlich als auch persönlich am besten in unser bestehendes Team passen.

Die Digitalisierung des Prüfungsprozesses und die Ausstattung sowie der Umgang mit der nötigen Hardware (vom Smartphone bis zum Scanner) waren in den letzten Jahren ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Investitionen und Fortbildungsmaßnahmen. IT-Lösungen unterstützen uns heute in der Prüfung, beginnend mit der digitalen Verarbeitung von Unterlagen über die Automatisierung von einzelnen Prozessschritten bis zur serverbasierten Datenplattform. Diese Möglichkeiten und Routinen bei der digitalen und mobilen Arbeit haben uns bei allen Einschränkungen durch die Corona-Pandemie durchgängig effizient arbeitsfähig gehalten. Videokonferenzen, gesicherte Cloudspeicher und dezentral nutzbare Prüfungssoftware gehören in diesen Zeiten zu unserem normalen Arbeitsalltag.

Mit Blick auf die anstehenden Veränderungen des Personals, insbesondere das altersbedingte Ausscheiden von erfahrenen Mitarbeitern, haben wir die gezielte Mitarbeiterentwicklung weiter intensiviert. Sowohl die fachlichen als auch die nichtfachlichen Schulungen werden auf anhaltend hohem Niveau fortgeführt, um unseren Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften jederzeit qualitativ hochwertige Dienstleistungen anzubieten.

DIE WERTE VON WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN IM BLICK

Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung

Bezahlbarer Wohnraum ist knapp und nachhaltige Lösungen werden gesucht: Der Blick fällt dabei immer häufiger auf das genossenschaftliche Wohnen. Das Modell der Wohnungsgenossenschaft gilt in dem Zusammenhang nicht nur als Garant für Sicherheit und Bezahlbarkeit, sondern vor allem für Qualität. Im Sinne des Prinzips „Hilfe zur Selbsthilfe" gründen sich daher neue Wohnungsgenossenschaften, um auch gemeinschaftliche Wohnprojekte auf den Weg zu bringen.

Der VdW Rheinland Westfalen unterstützt daher die Neugründung von Wohnungsgenossenschaften durch sein umfangreiches Beratungsangebot – von der ersten Idee bis hin zur Gründungsversammlung. Darüber hinaus bietet der Verband seinen 321 Mitgliedsgenossenschaften ein umfassendes Beratungsangebot an, das sich auf die unterschiedlichen Bedürfnisse des genossenschaftlichen Geschäftsmodells konzentriert.

Nach dem Genossenschaftsgesetz müssen Genossenschaften Mitglied in einem Prüfungsverband (z. B. dem VdW Rheinland Westfalen) sein. Der Prüfungsverband prüft unter anderem die Vermögenslage und die Geschäftsführung der Genossenschaft. Der Genossenschaftsausschuss und der Beirat für das genossenschaftliche Prüfungswesen sind dabei die Schnittstellen in der Kommunikation des VdW Rheinland Westfalen als Prüfungsverband mit seinen genossenschaftlichen Mitgliedern. Hier werden Anregungen für die Arbeit des Prüfungsverbandes aufgenommen, neue Themen vorgestellt, Praxisleitfäden erarbeitet und aktuelle Herausforderung diskutiert.

Nachdem die Genossenschaft als Rechtsform in den letzten Jahren auch vereinzelt für fragwürdige Geschäftsmodelle genutzt wurde, haben sowohl der Gesetzgeber als auch die Prüfungsverbände reagiert. So wurde durch eine Änderung in § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG klargestellt, dass die Überlassung von Wohnungen an investierende Mitglieder nicht von der Steuerbefreiung erfasst wird. Parallel dazu haben die Prüfungsverbände eine Richtlinie für die genossenschaftliche Gründungsprüfung erarbeitet, die es erlaubt, kritische Geschäftsmodelle frühzeitig zu erkennen. Beides schützt das hohe Ansehen der Rechtsform, das Genossenschaften sich zu Recht verdient haben.

Daneben unterstützt der VdW Rheinland Westfalen seine Mitgliedsgenossenschaften dabei, den genossenschaftlichen Gedanken und die Mehrwerte des genossenschaftlichen Wohnens einer breiten Öffentlichkeit sichtbar zu machen. Daher bringt er sich unter anderem in das Engagement der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. ein. Ferner arbeitet der Verband intensiv mit dem Verein Wohnen in Genossenschaften zusammen. Gemeinsame Zielsetzung ist es, die genossenschaftliche Forschung zu fördern und damit einen Beitrag zur Wahrung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Gedankens zu leisten.

Über das Jahr hinweg bietet der VdW Rheinland Westfalen verschiedene Veranstaltungsformate an, darunter Fachveranstaltungen wie „Aktuelles Genossenschaftsrecht" sowie „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte" oder die Veranstaltungsreihe „Treffpunkt Ehrenamt", die sich speziell an ehrenamtlich tätige Vorstände und Aufsichtsräte richtet.

Gemeinsam mit dem Institut für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster wird darüber hinaus seit über 15 Jahren das Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften" ausgerichtet, das sich in bislang 33 Veranstaltungen an ein breites Fachpublikum richtet und den Austausch zwischen Wohnungsgenossenschaften, Forschung, Politik und Praxis fördern will. In Summe nehmen in jedem Jahr über 500 Teilnehmer an diesen Veranstaltungen teil.

DER FACHBEREICH RECHT DES VDW RHEINLAND WESTFALEN

Experten für wohnungswirtschaftliche Rechtsfragen

Viele Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften schätzen die Referenten des VdW Rheinland Westfalen als kompetente und zuverlässige Ansprechpartner in den unterschiedlichsten Themenbereichen.

1. Umfassendes Beratungsangebot

Die Rechtsabteilung erreichen pro Jahr über 1.300 Anfragen. Sie berät die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in allen wohnungswirtschaftlich relevanten Rechtsgebieten.

- Zudem führt sie regelmäßig Seminare zu aktuellen Fragestellungen, insbesondere zu den aktuellen Entwicklungen des Miet- und Genossenschaftsrechts sowie des Datenschutzes, durch.
- Bei Bedarf werden zudem maßgeschneiderte Inhouse-Schulungen angeboten (beispielsweise Vorträge vor Aufsichtsräten zum Genossenschaftsrecht, Vertreterschulungen, mietrechtliche Vorträge, Mitarbeiterschulungen zum Datenschutz).
- Ergänzend unterstützt Sie die Rechtsabteilung gerne bei der Anpassung von Satzungen oder Gesellschaftsverträgen und überprüft Verträge, Mieterfragebögen oder die Angaben auf Webseiten.

Rechtsberatungsleistungen werden, soweit es sich nicht um eine allgemeine Anfrage handelt, nach dem entstandenen Zeitaufwand abgerechnet.

2. Intensive Gremienarbeit

Im Fachausschuss „Recht“ beim GdW findet ein laufender Informations- und Erfahrungsaustausch mit dem Bundesverband und den anderen Regionalverbänden statt. Auch im „Arbeitskreis Recht“ sowie im „Arbeitskreis Datenschutz“, im „Arbeitskreis Compliance“ und im „Arbeitskreis Wohnungseigentumsverwaltung“ des VdW Rheinland Westfalen tauscht sich die Rechtsabteilung des VdW Rheinland Westfalen regelmäßig mit Juristen und Datenschutzbeauftragten der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften über aktuelle Fragestellungen sowie grundsätzliche Rechtsfragen der Wohnungswirtschaft aus.

3. Rundschreiben, VerbandsMagazin und TIXXT

Die Rechtsabteilung hält die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften durch Rundschreiben, auf TIXXT und in der Rubrik „Recht“ im VerbandsMagazin über die aktuelle Gesetzgebung und Rechtsprechung auf dem Laufenden. Dabei greift sie Fragen von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften auf und unterbreitet praxisbezogene Umsetzungs- und/oder Formulierungsvorschläge.

EINBLICKE

Steuerliche Kompetenz für die Wohnungswirtschaft

Die Steuerabteilung des VdW verfolgt intensiv die aktuelle Entwicklung in Gesetzgebung, Rechtsprechung und bei der Finanzverwaltung. Im Verbund mit dem Bundesverband GdW wird bei wichtigen Fragen der steuerlichen Rahmenbedingungen der Wohnungs- und Immobilienunternehmen versucht, Einfluss auf politische Entscheidungen zu nehmen, um eine sachgerechte steuerliche Rechtslage für die Wohnungsunternehmen zu gewährleisten.

In 2019/2020 standen folgende Themen im Mittelpunkt:

- Reform der Grundsteuer
- Einführung einer Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau
- Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen
- E-Mobilität in der Wohnungswirtschaft

Der VdW-Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung begleitete die Diskussion um die Ausgestaltung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer. Die Reform der Grundsteuer wurde als Bundesgesetz fristgerecht bis zum 31. Dezember 2019 im Bundesgesetzblatt verkündet. Die Länder haben die Möglichkeit, vom wertabhängigen Bundesmodell abweichende Regelungen für die Grundsteuerbemessung zu treffen. Der VdW Rheinland Westfalen hat ein Positionspapier zur Grundsteuer entwickelt und steht – zur Nutzung der Länderöffnungsklausel auf Ebene des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen – im Dialog mit der Landesregierung.

Der VdW Rheinland Westfalen bietet seinen Mitgliedsunternehmen hochwertige Steuerberatungsleistungen an. Die Besetzung der Steuerabteilung des Verbandes durch branchenerfahrene Wirtschaftsprüfer/Steuerberater/Rechtsanwälte gewährleistet eine umfassende und qualifizierte Beratung.

Der Service für unsere Mitgliedsunternehmen besteht insbesondere aus den folgenden Dienstleistungen:

- Beratung bei der Ergebnissteuerung in Handels- und Steuerbilanz
- Erstellung von steueroptimierenden Planungsrechnungen
- Erstellung der Steuerbilanz, der Steuererklärungen und der Steueranmeldungen einschließlich E-Bilanz und digitaler Übermittlung an die Finanzbehörde
- Prüfung von Steuerbescheiden und Stellung von Anträgen auf Herabsetzung der Steuervorauszahlungen
- Hilfestellung bei Buchführung und Bilanzierung
- Einlegung von außergerichtlichen Rechtsmitteln und Prozessführung bei Finanzgerichten und dem Bundesfinanzhof
- Betreuung der Mitgliedsunternehmen bei Betriebsprüfungen
- Beratung bei Vertragsgestaltungen unter Berücksichtigung steuerlicher Aspekte
- Gutachten und Stellungnahmen zu steuerlichen und wirtschaftlichen Sachverhalten
- Beratung bei Zusammenführung von Wohnungsunternehmen
- Beratung bei der Implementierung eines Tax Compliance Systems
- Gesellschaftsrechtliche, stiftungsrechtliche, handelsrechtliche und steuerrechtliche Beratung bei der Gründung von Stiftungen
- Bearbeitung von Einzelanfragen (z. B. Telefonauskünfte)
- Information der Mitgliedsunternehmen über Änderungen in Rechtsprechung, Gesetzgebung und Verwaltungspraxis im VerbandsMagazin, durch die zweimonatliche Mandanteninfo per E-Mail sowie durch Rundschreiben
- Durchführung der halbjährlichen Informationsveranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“

Im Fachausschuss ‚Steuern‘ beim GdW findet ein laufender Informations- und Erfahrungsaustausch mit dem Bundesverband und den anderen Regionalverbänden statt. Bei Bedarf werden gemeinsame Ausarbeitungen und Informationsschriften verfasst.

Die Mehrzahl der Mitgliedsunternehmen nutzt unser Dienstleistungsangebot auf der Grundlage einer umfassenden steuerlichen Betreuung, im Übrigen werden wir aufgrund gesonderter Auftragserteilung tätig.

Unsere Steuerberatungsleistungen werden nach dem entstandenen Zeitaufwand abgerechnet. Der Verband kalkuliert die Stundensätze satzungsgemäß nach dem Kostendeckungsprinzip. Dieser Verzicht auf Gewinnmaximierung bedeutet, dass unsere Leistungen kostengünstig angeboten werden können.

VDW TREUHAND GMBH

Nachhaltig positive Geschäftsentwicklung

Die VdW Treuhand GmbH blickt auf ein weiteres erfolgreiches Jahr zurück. Umsatzerlöse in Höhe von rd. 3,7 Millionen Euro sowie eine Eigenkapitalquote von über 80 Prozent stehen für eine nachhaltig positive Geschäftsentwicklung der drei Geschäftsbereiche: Assekuranzmakler, Betriebswirtschaft und Finanzmanagement.

Assekuranzmakler

Der Fachkräftemangel trifft auch die Wohnungswirtschaft und wirft u. a. Fragen nach Möglichkeiten und Angeboten zur besseren Mitarbeiterrekrutierung und -bindung auf. Zusatzleistungen aus dem Versicherungsbereich gewinnen hierbei zunehmend an Bedeutung. Neben der seit Jahren etablierten betrieblichen Altersversorgung wurde verstärkt die betriebliche Krankenversicherung nachgefragt. Im Jahr 2019 bieten 10.200 Unternehmen in Deutschland ihren Mitarbeitern eine komplett vom Arbeitgeber gezahlte betriebliche Krankenversicherung an. Dies entspricht einem Wachstum von 32 Prozent gegenüber dem Jahr 2018 (7.700 Betriebe).

Verstärkt nachgefragt wurden auch die sog. Cyber-Versicherung. Am Versicherungsmarkt kann derzeit noch von keinen Standards die Rede sein. Dieser junge und dynamische Markt ist aktuell aber darum bemüht, eben diese zu etablieren. Wir begleiten diese Entwicklung in Zusammenarbeit mit spezialisierten Risikoträgern und stellen den Kunden u. a. Top-Bedingungswerke zur Verfügung.

Allen Versicherungskunden wird das webbasierte VdW-Schadenportal zur Verfügung gestellt. Überzeugend hierbei: einfache Handhabung, maximale Transparenz, Individualität durch auf die Wünsche und Bedarfe der Kunden abgestimmten Prozessschritte.

Betriebswirtschaft

Die Beratungsleistungen zum Thema Datenschutz wurden weiter stark nachgefragt. Vermehrt setzt sich die Erkenntnis durch, dass sich Datenschutzthemen nicht eingegrenzt behandeln bzw. darstellen lassen. Vielmehr tangieren diese Themen die komplette Organisation und werden im besten Fall als solche erkannt und dokumentiert. Hierbei kommt vermehrt VdW OrgaPlan "Unternehmenshandbuch" zum Einsatz. Auch die Abbildung und rechtssichere Dokumentation des Risiko- und Compliance-Managements rückt verstärkt in den Fokus der Unternehmensleitungen.

Finanzmanagement

Das Finanzierungsgeschäft und die damit verbundene Nachfrage seitens der Wohnungsunternehmen war und ist aufgrund der niedrigen Darlehenszinsen weiterhin stabil. Die auf immer breiterer Front verlangten „Verwahrentgelte" seitens der Banken und Sparkassen für liquide Geldmittel könnte dazu führen, dass die Kreditmittelinanspruchnahme künftig etwas gedämpft wird. Ungebrochen hoch ist die Nachfrage nach langfristigen Mitteln im sog. „Volltilger-Bereich". Dies gilt sowohl für Neubau als auch für Bestandsfinanzierungen.

Das Jahr in Bildern

Das Jahr in Bildern – eine Chronik

1. Juli 2019: InnovationCity Roll-out, Herne

2. Juli 2019: Sommerlounge der ARGE Düsseldorf und Region, Düsseldorf

1. Juli 2019
InnovationCity Roll-out, Herne

2. Juli 2019
– Sommerlounge der ARGE Düsseldorf und Region, Düsseldorf
– Sommerfest der FDP-Landtagsfraktion, Landtag Düsseldorf

4.–5. Juli 2019
Sommerfachreise „Demografie und Wohnen", Rheinland-Pfalz

07.2019 | 08.2019 | 09.2019 | 10.2019 | 11.2019 | 12.2019

2. Juli 2019: Sommerfest der FDP-Landtagsfraktion, Landtag Düsseldorf

4.–5. Juli 2019: Sommerfachreise „Demografie und Wohnen", Rheinland-Pfalz

6. Juli 2019: 3. Woges-Treppenhauslauf zum Genossenschaftstag, Herne

6. Juli 2019
3. Woges-Treppenhauslauf zum Genossenschaftstag, Herne

8. Juli 2019
Ruhr-Konferenz Themenforum „Neue Mobilität", Herne

9. Juli 2019
Sommerfest der CDU-Landtagsfraktion, Landtag Düsseldorf

8. Juli 2019: Ruhr-Konferenz Themenforum „Neue Mobilität“, Herne

9. Juli 2019: Sommerfest der CDU-Landtagsfraktion, Landtag Düsseldorf

9.–10. Juli 2019: 18. VdW-Forum Wohnungswirtschaft, Düsseldorf

9.–10. Juli 2019
18. VdW-Forum Wohnungswirtschaft, Düsseldorf

11. Juli 2019
Sommerlounge der köln ag, Köln

11. Juli 2019: Sommerlounge der köln ag, Köln

15.–16. Juli 2019: Politische Sommertour mit MdB Bernhard Daldrup (SPD), Westfalen/östliches Ruhrgebiet

15.–16. Juli 2019
Politische Sommertour mit MdB Bernhard Daldrup (SPD), Westfalen/östliches Ruhrgebiet

15.–18. Juli 2019
European Summer School for Young Professionals, Bochum

15.–18. Juli 2019: European Summer School for Young Professionals, Bochum

24. Juli 2019: OWL-Bereisung mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach, Paderborn/Bielefeld

24. Juli 2019
OWL-Bereisung mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach, Paderborn/Bielefeld

22. August 2019
– EBZ-Sommerfest der Wohnungswirtschaft, Bochum
– Ruhr-Konferenz Themenforum „Heimat.Ruhr", EBZ Bochum

22. August 2019: EBZ-Sommerfest der Wohnungswirtschaft, Bochum

22. August 2019: Ruhr-Konferenz Themenforum „Heimat.Ruhr“, EBZ Bochum

30. August 2019: Klausurtagung der FDP-Landtagsfraktion zum Thema Bauen und Wohnen, Düsseldorf

1. September 2019: Besuch der Senioren-WG Witten-Bommern zum zehnjährigen Bestehen, Witten

30. August 2019
Klausurtagung der FDP-Landtagsfraktion zum Thema Bauen und Wohnen, Düsseldorf

1. September 2019
Besuch der Senioren-WG Witten-Bommern zum zehnjährigen Bestehen, Witten

5. September 2019
Projektbereisung „Wohnen auf Kohle", Region Ruhr

07.2019 | 08.2019 | 09.2019 | 10.2019 | 11.2019 | 12.2019

5. September 2019: Projektbereisung „Wohnen auf Kohle“, Region Ruhr

9. September 2019: Real Estate Summit WOHNEN mit Staatssekretär Dr. Jan Heinisch, Düsseldorf

10. September 2019: Sommerfest der NRW-Landesvertretung in der „Botschaft des Westens“, Landesvertretung Berlin

9. September 2019
Real Estate Summit WOHNEN mit Staatssekretär Dr. Jan Heinisch, Düsseldorf

10. September 2019
Sommerfest der NRW-Landesvertretung in der „Botschaft des Westens“, Landesvertretung Berlin

17. September 2019
NRW.BANK-Abend 2019 mit Minister Andreas Pinkwart, Düsseldorf

17. September 2019: NRW.BANK-Abend 2019 mit Minister Andreas Pinkwart, Düsseldorf

24.–25. September 2019: VdW-Verbandstag, Wuppertal

24.–25. September 2019
VdW-Verbandstag,
Wuppertal

Die Wohnungswirtschaft
im Westen

26. September 2019: 30. Münsteraner Wohnungswirtschaftliche Gespräche, Münster

28. September 2019: Stuzubi-Messe, Düsseldorf

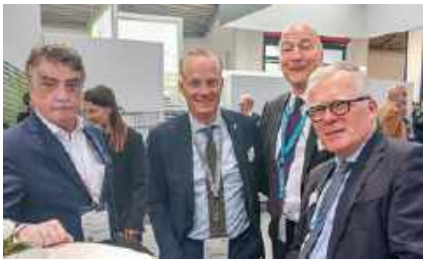
28. September 2019
Stuzubi-Messe, Düsseldorf

26. September 2019
30. Münsteraner Wohnungswirtschaftliche Gespräche, Münster

7.–9. Oktober 2019
EXPO REAL 2019, München

07.2019 | 08.2019 | 09.2019 | 10.2019 | 11.2019 | 12.2019

7.–9. Oktober 2019: EXPO REAL 2019, München



16. Oktober 2019: Quartiersbereisung mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach, Essen/Duisburg

27. Oktober 2019
Aktionstag „Riegel vor! Sicher ist sicherer.", Dortmund / Emsdetten

16. Oktober 2019
Quartiersbereisung mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach, Essen / Duisburg

27. Oktober 2019: Aktionstag „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“, Dortmund/Emsdetten

28.–29. Oktober 2019: Edison-Konferenz Smart Home, EBZ Bochum

29. Oktober 2019: LEE NRW – Nachhaltige Quartiersentwicklung, Gelsenkirchen

29. Oktober 2019
LEE NRW – Nachhaltige Quartiersentwicklung, Gelsenkirchen

28.–29. Oktober 2019
Edison-Konferenz Smart Home, EBZ Bochum

30. Oktober 2019
Mitgliederversammlung Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft, Frankfurt am Main

30. Oktober 2019: Mitgliederversammlung Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft, Frankfurt am Main

4. November 2019: Europäischer Tisch, EBZ Bochum

4.–11. November 2019: Demografiewoche Rheinland-Pfalz mit Ministerinnen Sabine Bätzing-Lichtenthäler und Doris Ahnen, Mainz

4.–11. November 2019
Demografiewoche Rheinland-Pfalz mit Ministerinnen Sabine Bätzing-Lichtenthäler und Doris Ahnen, Mainz

4. November 2019
Europäischer Tisch, EBZ Bochum

14. November 2019
Tag der Wohnungswirtschaft des GdW, Berlin

14. November 2019: Tag der Wohnungswirtschaft des GdW, Berlin

16. November 2019: Bundesdelegiertenkonferenz Bündnis 90/Die Grünen, Bielefeld

21. November 2019: 3. Forum Wohnen, Herne

21. November 2019
3. Forum Wohnen, Herne

26. November 2019
Herbst-Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften", Münster

16. November 2019
Bundesdelegiertenkonferenz Bündnis 90 / Die Grünen, Bielefeld

26. November 2019: Herbst-Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“, Münster

4. Dezember 2019: Quartiersbereisung mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach, Bottrop / Mülheim / Duisburg

5. Dezember 2019
Deutschsprachige Gemeinschaft Belgiens, Austausch mit Minister Antoniadis, Eupen (Belgien)

4. Dezember 2019
Quartiersbereisung mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach, Bottrop / Mülheim / Duisburg

5. Dezember 2019: Deutschsprachige Gemeinschaft Belgiens, Austausch mit Minister Antoniadis, Eupen (Belgien)

14. Januar 2020: Empfang des Katholischen Büros im Klosterhof des Maxhauses, Düsseldorf

14. Januar 2020
Empfang des Katholischen Büros im Klosterhof des Maxhauses, Düsseldorf

16. Januar 2020: Allianz für Wohnen, Bochum

19. Januar 2020: Neujahrsempfang der FDP-Landtagsfraktion, Düsseldorf

20. Januar 2020: Unterzeichnung Klimapakt NRW „Prima.Klima.Wohnen“, Düsseldorf

25. Januar 2020: Neujahrsempfang der CDU-Landtagsfraktion, Düsseldorf

30. Januar 2020: Genossenschafts-brunch mit MdL Stephen Paul (FDP), Essen

16. Januar 2020
Allianz für Wohnen, Bochum

19. Januar 2020
Neujahrsempfang der FDP-Landtagsfraktion, Düsseldorf

20. Januar 2020
Unterzeichnung Klimapakt NRW „Prima.Klima.Wohnen“, Düsseldorf

25. Januar 2020
Neujahrsempfang der CDU-Landtagsfraktion, Düsseldorf

30. Januar 2020
Genossenschaftsbrunch mit MdL Stephen Paul (FDP), Essen

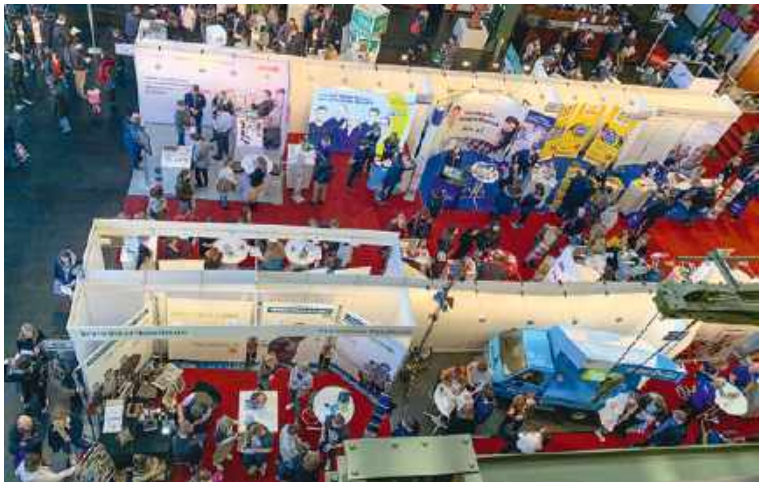
3. Februar 2020: 17. Bielefelder Streitgespräch des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e. V., Bielefeld

7. Februar 2020: Wohnungspolitischer Austausch mit Mona Neubaur und Arndt Klocke (Bündnis 90/Die Grünen), Landtag Düsseldorf

7. Februar 2020: Neujahrsempfang der SPD-Landtagsfraktion, Landtag Düsseldorf

14. Februar 2020: 150-jähriges Jubiläum der Altenaer Baugesellschaft mit Staatssekretär Dr. Jan Heinisch und Axel Gedaschko, Altena

15. Februar 2020: Stuzubi-Messe, Essen



3. Februar 2020
17. Bielefelder Streitgespräch des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V., Bielefeld

7. Februar 2020
– Wohnungspolitischer Austausch mit Mona Neubaur und Arndt Klocke (Bündnis 90/Die Grünen), Landtag Düsseldorf
– Neujahrsempfang der SPD-Landtagsfraktion, Landtag Düsseldorf

14. Februar 2020
150-jähriges Jubiläum der Altenaer Baugesellschaft mit Staatssekretär Dr. Jan Heinisch und Axel Gedaschko, Altena

15. Februar 2020
Stuzubi-Messe, Essen

19. Februar 2020: Preisverleihung Deutscher Bauherrenpreis 2020, Berlin

27. Februar 2020: EBZ-Partnertreffen, Bochum

28. Februar 2020: Jury-Sitzung für den KfW-Award 2020, Thema „Häuser für heute und morgen“, Berlin

4. März 2020: Unterzeichnung Globalbudget Wohnraumförderung, Bielefeld

19. Februar 2020
Preisverleihung Deutscher Bauherrenpreis 2020, Berlin

27. Februar 2020
EBZ-Partnertreffen, Bochum

28. Februar 2020
Jury-Sitzung für den KfW-Award 2020, Thema „Häuser für heute und morgen", Berlin

4. März 2020
Unterzeichnung Globalbudget Wohnraumförderung, Bielefeld

01.2020 | 02.2020 | 03.2020 | 04.2020 | 05.2020 | 06.2020 | 07.2020

5.–6. März 2020: Forum Personal, Erfurt

11. März 2020: 50. Treffpunkt Sozialarbeit, EBZ Bochum

24. April 2020: Online-Infoveranstaltung Wohnraumförderung NRW, digital

8. Mai 2020: VdW-Wohnzimmertalk mit MdL Stephen Paul (FDP), digital

11. März 2020
50. Treffpunkt Sozialarbeit, EBZ Bochum

5.–6. März 2020
Forum Personal, Erfurt

24. April 2020
Online-Infoveranstaltung Wohnraumförderung NRW, digital

8. Mai 2020
VdW-Wohnzimmertalk mit MdL Stephen Paul (FDP), digital

01.2020 | 02.2020 | 03.2020 | 04.2020 | 05.2020 | 06.2020 | 07.2020

15. Mai 2020: VdW-Wohnzimmertalk mit MdL Jochen Ott, stellvertretender Fraktionsvorsitzender der SPD NRW, digital

22. Mai 2020: VdW-Wohnzimmertalk mit MdL Arndt Klocke, Fraktionsvorsitzender und wohnungspolitischer Sprecher Bündnis 90/Die Grünen NRW, digital

29. Mai 2020: VdW-Wohnzimmertalk MdL Fabian Schrumpf, Sprecher für Bauen und Wohnen der CDU NRW-Fraktion, digital

3. Juni 2020: 19. VdW-Forum Wohnungswirtschaft, digital

22. Mai 2020
VdW-Wohnzimmertalk mit MdL Arndt Klocke, Fraktionsvorsitzender und wohnungspolitischer Sprecher Bündnis 90/Die Grünen NRW, digital

29. Mai 2020
VdW-Wohnzimmertalk MdL Fabian Schrumpf, Sprecher für Bauen und Wohnen der CDU NRW-Fraktion, digital

15. Mai 2020
VdW-Wohnzimmertalk mit MdL Jochen Ott, stellvertretender Fraktionsvorsitzender der SPD NRW, digital

3. Juni 2020
19. VdW-Forum Wohnungswirtschaft, digital

5. Juni 2020: VdW-Wohnzimmertalk mit Dietrich Suhlrie, Vorstandsmitglied der NRW.BANK, digital

12. Juni 2020: VdW-Wohnzimmer-talk mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach, digital

19. Juni 2020: VdW-Wohnzimmertalk mit MdB Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann (FDP), digital

22. Juni 2020: WohWiTalk der ARGE Düsseldorf und Region, digital

26. Juni 2020: VdW-Wohnzimmertalk mit MdB Sebastian Hartmann, Landesvorsitzender der SPD NRW, digital

5. Juni 2020
VdW-Wohnzimmertalk mit Dietrich Suhlrie, Vorstandsmitglied der NRW.BANK, digital

12. Juni 2020
VdW-Wohnzimmertalk mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach, digital

19. Juni 2020
VdW-Wohnzimmertalk mit MdB Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann (FDP), digital

22. Juni 2020
WohWiTalk der ARGE Düsseldorf und Region, digital

26. Juni 2020
VdW-Wohnzimmertalk mit MdB Sebastian Hartmann, Landesvorsitzender der SPD NRW, digital

Das Jahr in Zahlen

Betriebsvergleich VdW Rheinland Westfalen

Seit vielen Jahren führt der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit den Mitgliedsunternehmen auf freiwilliger Basis einen jährlichen Betriebsvergleich durch. In diesem Rahmen werden für jedes teilnehmende Unternehmen typische wohnungswirtschaftliche Kennzahlen ermittelt und diese den Werten nach Rechtsform und Größe vergleichbarer Unternehmen gegenübergestellt. Dazu bedienen wir uns einer gemeinsam mit dem Kooperationspartner vdw Niedersachsen Bremen entwickelten Software. Seit Einführung des Verfahrens konnten noch mehrere weitere Regionalverbände von den Vorteilen des Systems überzeugt werden. Die regelmäßig auf hohem Niveau liegende Teilnehmerzahl sowie die in jedem Jahr geäußerte konstruktive Kritik zeigen, dass die Mitgliedsunternehmen an derartigen Vergleichszahlen ausgesprochen interessiert sind. Daher ist die beständige Weiterentwicklung des Betriebsvergleichs ein Schwerpunkt der Tätigkeit des Verbandes.

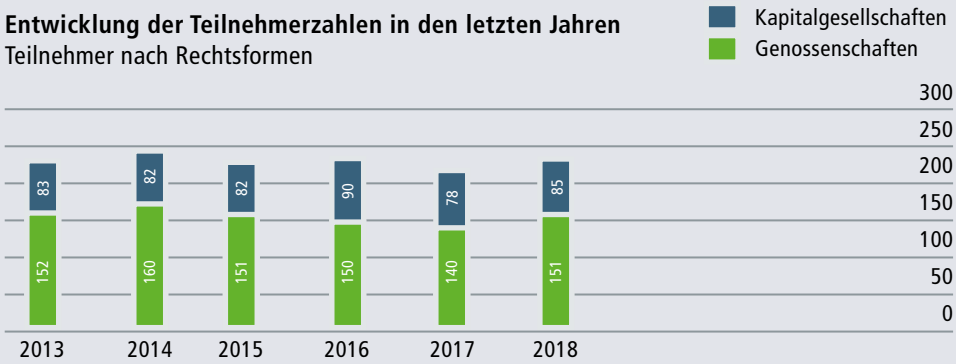
Grundlagen

Der Betriebsvergleich besteht aus drei Teilen. Diese Aufteilung wurde vorgenommen, um jedem Unternehmen die Möglichkeit zu geben, den Umfang der Kennzahlen und die damit benötigten und bereitzustellenden Daten selbst zu bestimmen. Teil I enthält die Basisauswertungen, zu deren Ermittlung in der Regel leicht zugängliche Daten benötigt werden. Teil II – Zusatzauswertung Hausbewirtschaftung / Personal- und Sachaufwand – benötigt Daten, die möglicherweise nicht in jedem Unternehmen ohne Weiteres vorhanden sind. Teil III ergänzt diese Auswertungen um zusätzliche Kennzahlen.

Um eine größtmögliche Vergleichbarkeit herzustellen, werden die Unternehmen Gruppen zugeordnet, die sich aus der Größe (gemessen am Bestand der verwalteten Wohnungseinheiten) und der Rechtsform ableiten. Sofern die Anzahl der einer Gruppe zugeordneten Unternehmen so gering ist, dass eine repräsentative Auswertung nicht möglich ist, erfolgt eine Zusammenfassung mit der nächsten verwandten Gruppe.

Aus dem gesamten ermittelten Datenbestand werden im Folgenden einige wiedergegeben, die einen Einblick in die aktuelle Situation der Wohnungsunternehmen erlauben.

Entwicklung der Teilnehmerzahlen in den letzten Jahren
Teilnehmer nach Rechtsformen



Die Erhebung des Jahres 2019 für den VdW Rheinland Westfalen (für das Geschäftsjahr 2018) stützte sich auf die Angaben von 236 (Vorjahr: 218) Teilnehmern. Eine solide Datenbasis konnte somit unterstellt werden.

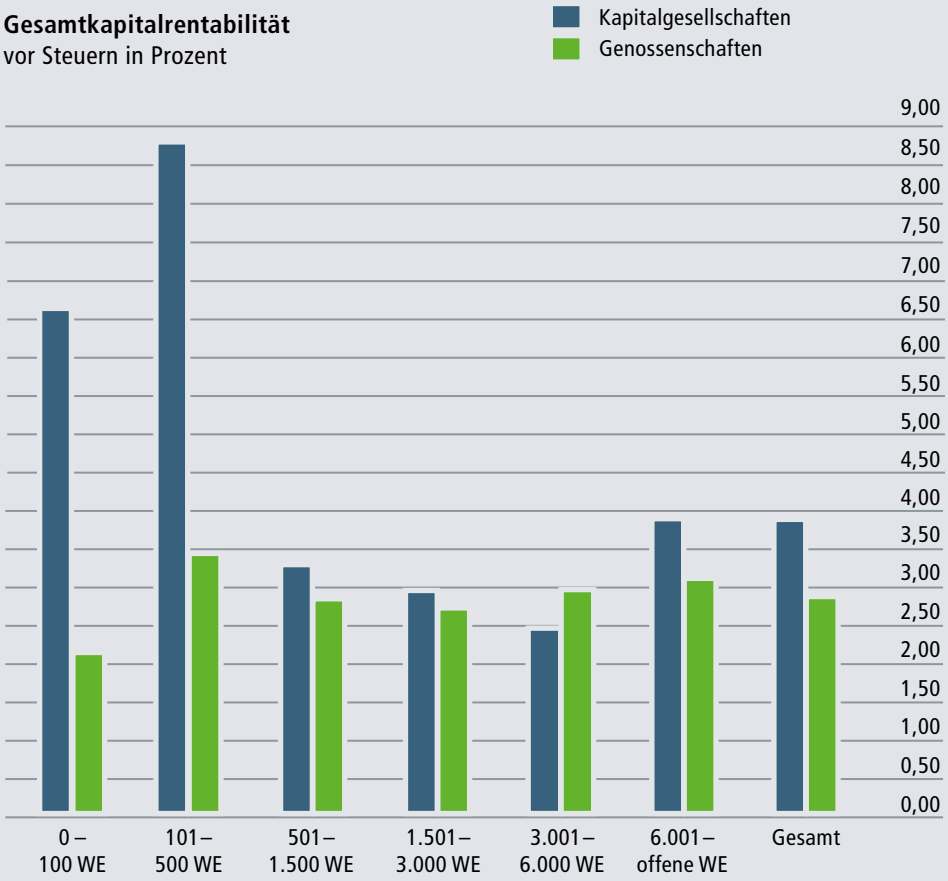
Struktur der teilnehmenden Unternehmen in den letzten Jahren
differenziert nach Rechtsform und Größenklasse

	Genossenschaft						Kapitalgesellschaft					
Größenklasse in Wohneinheiten	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018
0 – 100	4	4	4	5	4	5	11	8	8	12	8	8
101 – 500	20	23	21	19	18	17	6	5	3	5	6	6
501 – 1.500	75	75	67	69	65	71	17	16	18	19	14	19
1.501 – 3.000	28	32	32	34	28	31	20	21	21	23	20	21
3.001 – 6.000	20	21	22	18	21	22	13	16	16	15	13	15
6.001 – offen	5	5	5	5	4	5	16	16	16	16	17	16
Gesamt	**152**	**160**	**151**	**150**	**140**	**151**	**83**	**82**	**82**	**90**	**78**	**85**

Teilnahmehäufigkeit

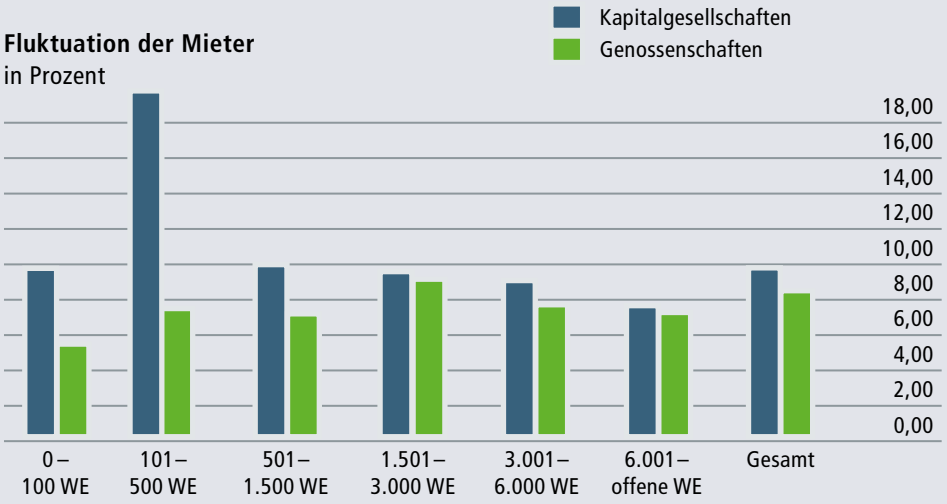
Die Mehrzahl der Teilnehmer nahm in den letzten fünf Jahren regelmäßig am Betriebsvergleich teil.

Gesamtkapitalrentabilität
vor Steuern in Prozent



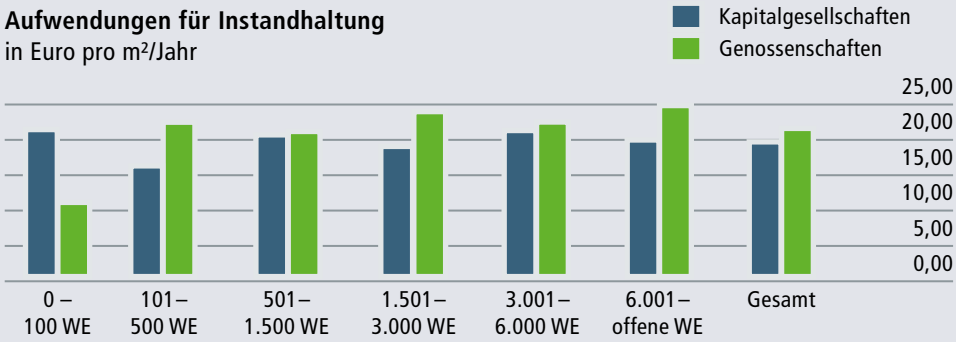
Eine Kennzahl zur Messung des wirtschaftlichen Erfolgs ist die Gesamtkapitalrentabilität. Sie setzt das Jahresergebnis vor Steuern und Zinsaufwendungen ins Verhältnis zum gesamten eingesetzten (Eigen- und Fremd-)Kapital. Damit sollen Vergleiche unter Ausschaltung der Einflüsse unterschiedlicher Finanzierungsstrukturen ermöglicht werden. Im Mittel lag die Gesamtkapitalrentabilität bei 3,18 % und verminderte sich damit im Vergleich zum Vorjahr leicht.

Fluktuation der Mieter
in Prozent



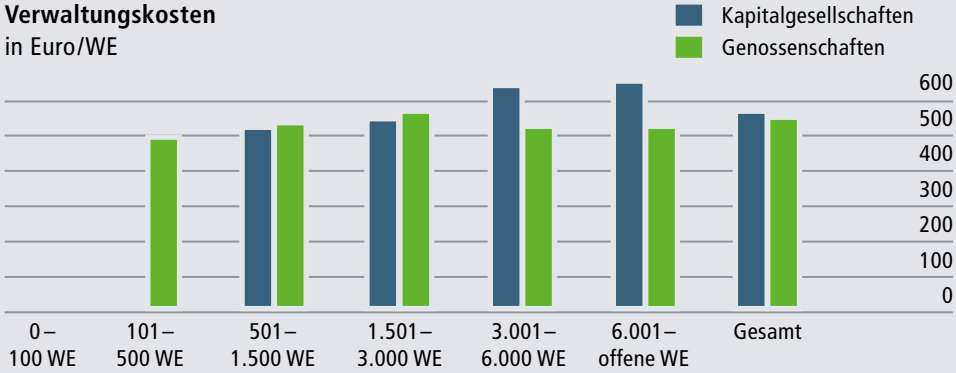
Eine wichtige Kennzahl ist die Mieterfluktuation im Bestand, da mit höherer Fluktuation in der Regel auch steigende Instandhaltungskosten verbunden sind. Generell ist weiterhin die Fluktuation bei den Kapitalgesellschaften höher als bei Genossenschaften. Der Mittelwert lag 2018 bei gegenüber dem Vorjahr erneut leicht verminderten 8,67 %.

Aufwendungen für Instandhaltung
in Euro pro m²/Jahr



Die ermittelten Kennzahlen für die durchschnittlichen Instandhaltungskosten (einschließlich Regiebetrieb und anteiligem Personal- und Sachaufwand) je qm Wohn-/Nutzfläche zeigt die oben stehende Grafik. Mit einem Durchschnittswert von € 20,62 Euro/m² (Vorjahr: 19,35 Euro/m²) liegen die Aufwendungen für Instandhaltung weiterhin auf einem hohen Niveau.

Verwaltungskosten
in Euro/WE



Auf unverändert großes Interesse der Mitgliedsunternehmen stoßen die Ergebnisse der Ermittlung der durchschnittlichen Verwaltungskosten je bewirtschafteter Einheit. Deren Höhe zeigt die oben stehende Grafik. Der für 2018 ermittelte Durchschnittswert beträgt rd. 541 €/WE (Vorjahr: 507 €/WE).

Wohnungswirtschaft in Zahlen

Mitgliederverteilung nach Sparten

Stand 30. Juni 2020

Quelle: VdW RW

Nordrhein-Westfalen

Beschäftigte in den Mitgliedsunternehmen 2019

Beschäftigte insgesamt	10.521
Auszubildende zu Immobilienkaufleuten	468

2019 waren 10.521 Personen in den Mitgliedsunternehmen in Nordrhein-Westfalen beschäftigt. Auszubildende hatten daran einen Anteil von 4,4 Prozent (Vorjahr: 4,5 Prozent).

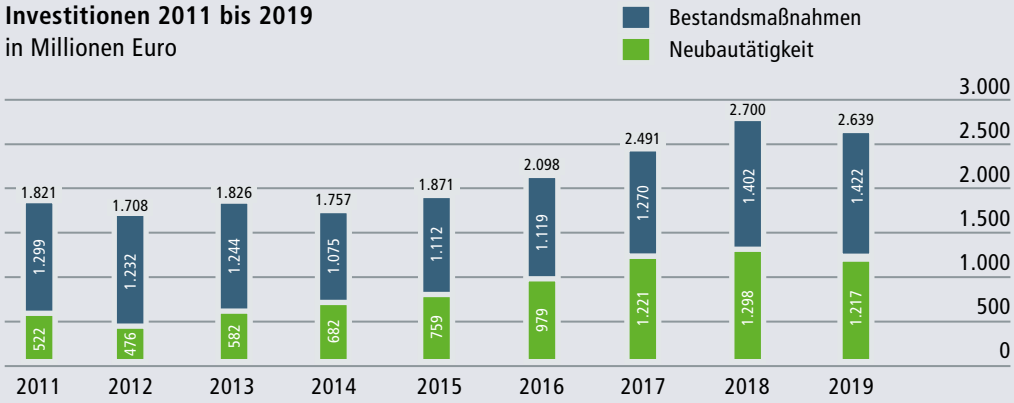
Wohnungsbestand 2019 [1)]

Mietwohnungen NRW	5.260.000
Von den VdW-Unternehmen in NRW bewirtschaftete Mietwohnungen	20,0 %

(Bei überregional tätigen Wohnungsunternehmen, die ihren Hauptsitz in NRW haben, sind nur diejenigen Wohnungsbestände erfasst, die in Nordrhein-Westfalen liegen.)

Die Mitgliedsunternehmen bewirtschafteten Ende 2019 insgesamt rund 1,05 Millionen Wohnungen. Die Eigentumsquote in Nordrhein-Westfalen beträgt 41,6 Prozent (Quelle: Zensus 2011). Das ergäbe für das Jahr 2019 ca. 5,26 Millionen Mietwohnungen, von denen die VdW-Unternehmen rund 20 Prozent bewirtschaften.

Investitionen 2011 bis 2019
in Millionen Euro



Im Vergleich der Jahre 2018 und 2019 sind die Investitionen um 2 Prozent auf 2,63 Milliarden Euro leicht zurückgegangen. Der Rückgang fand nur im Bereich des Neubaus statt. Hier wurden mit 1,21 Milliarden Euro etwa sechs Prozent weniger investiert. Im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung investierten die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften mit rund 1,42 Milliarden. Euro rund 1,5 Prozent mehr als im Vorjahr.

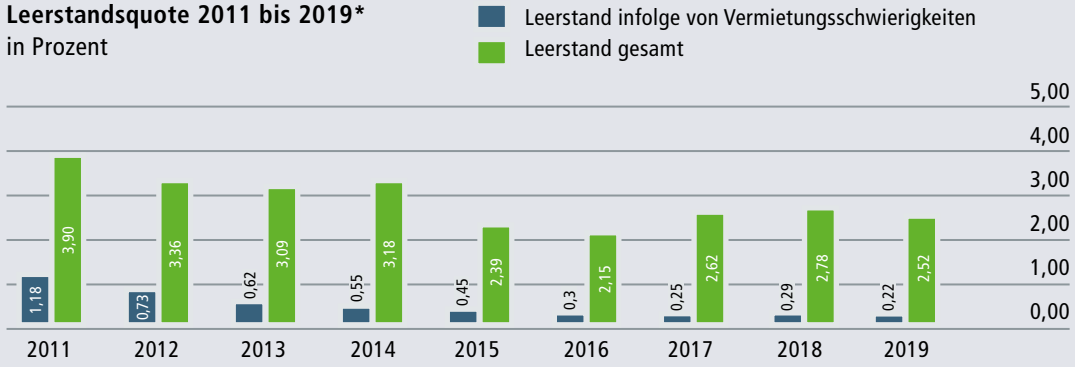
[1)] beitragspflichtiger in Nordrhein-Westfalen bewirtschafteter Wohnungsbestand einschließlich Vonovia SE

Eigene Bautätigkeit 2011 bis 2019

	Eigene Bautätigkeit		davon Mietwohnungen			davon Eigentumsmaßnahmen		
Jahr	Wohnungen	Veränd. % zum Vorjahr	Wohnungen	Veränd. % zum Vorjahr	Anteil %	Wohnungen	Veränd. % zum Vorjahr	Anteil %
2011	3.412	23,4	3.034	20,0	88,9	378	60,2	11,1
2012	2.879	-15,6	2.424	-20,1	84,2	455	20,4	15,8
2013	2.479	-13,9	2.248	-7,3	90,7	231	-49,2	9,3
2014	3.014	21,6	2.573	14,5	85,4	441	90,9	14,6
2015	2.992	-0,7	2.693	4,7	90,0	299	-32,2	10,0
2016	3.154	5,4	2.906	7,9	92,1	248	-17,1	7,9
2017	4.283	35,8	4.074	40,2	95,1	209	-15,7	4,9
2018	4.553	6,3	4.413	8,3	96,9	145	-30,6	3,2
2019	3.966	-12,9	3.708	-16,0	93,5	258	77,9	6,5

Die Baufertigstellungen sind im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr um rund 13 Prozent auf 3.966 Wohnungen gesunken.

Leerstandsquote 2011 bis 2019*
in Prozent



Der gesamte Wohnungsleerstand (Modernisierung, Abriss, Mieterwechsel, Vermietungsschwierigkeiten, sonstige Gründe) ist um 9,5 Prozent auf 21.997 Wohnungen zurückgegangen. Die Leerstandsquote beträgt 2,52 Prozent. Der Leerstand aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten ist um fast 26 Prozent auf 1.888 Wohnungen gesunken. Hier beträgt die Leerstandsquote 0,22 Prozent.

** berichtende Wohnungsunternehmen mit dem in Nordrhein-Westfalen bewirtschafteten Wohnungsbestand*

Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen des eigenen Wohnungsbestandes 2011 bis 2019 [1)]

	Eigener Wohnungsbestand	mit Mietpreis- und Belegungsbindungen		
Jahr	Wohnungen	Wohnungen	Veränd. % zum Vorjahr	Anteil %
2011	840.130	250.419	-4,2	29,8
2012	837.949	207.078	-17,3	24,7
2013	835.905	199.006	-3,9	23,8
2014	847.336	190.554	-4,2	22,5
2015	846.362	182.853	-4,0	21,6
2016	849.336	181.144	-0,9	21,3
2017	873.323	172.957	-4,5	19,8
2018	872.869	176.237	1,9	20,2
2019	873.100	174.157	-1,2	19,9

Der eigene Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen ist seit 2010 kontinuierlich zurückgegangen. Für 2019 wurden 174.157 Wohnungen mit Belegungsbindungen gemeldet. Das entspricht rund 20 Prozent des Mietwohnungsbestandes.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 2010 bis 2018 [2)]

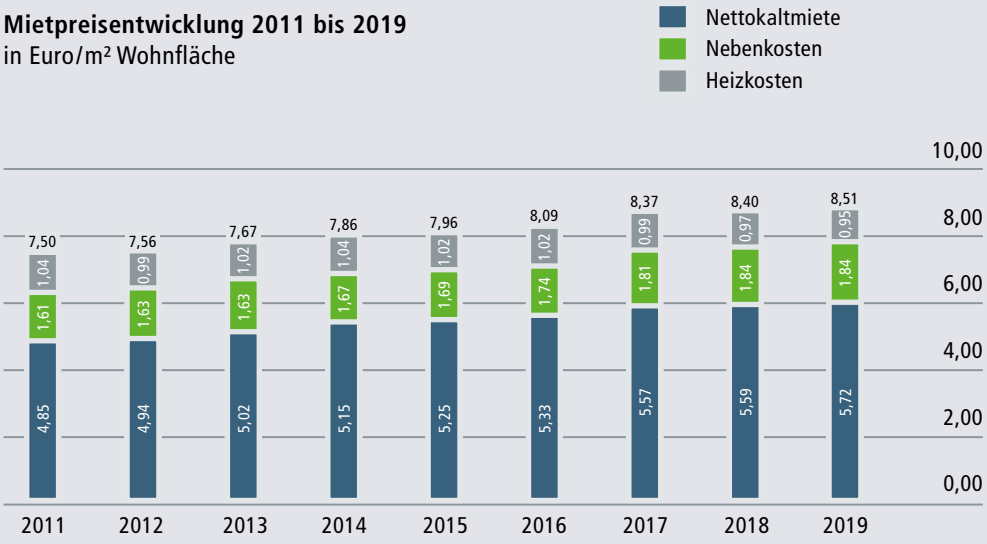
	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	
Jahr	in Euro	Veränd. % zum Vorjahr
2010	4.493.812.445	3,4
2011	4.656.592.837	3,6
2012	4.694.077.000	0,8
2013	4.813.823.000	2,6
2014	4.951.603.000	2,9
2015	5.027.193.000	1,5
2016	5.102.701.000	1,5
2017	5.349.885.000	4,8
2018	5.456.753.000	2,0

Ausweislich der Jahresabschlüsse 2018 bei den Verbandsmitgliedern in Nordrhein-Westfalen betrugen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 5,45 Milliarden Euro. Das ist eine Steigerung von zwei Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

[1)] berichtende Wohnungsunternehmen mit dem in NRW bewirtschafteten Wohnungsbestand

[2)] Angaben aus dem Jahresabschluss beziehen sich immer auf das Vorvorjahr. So wurden mit der letzten Jahresstatistik 2020 Daten aus dem Jahresabschluss 2018 abgefragt.

Mietpreisentwicklung 2011 bis 2019
in Euro/m² Wohnfläche



Die Bruttowarmmiete im Dezember ist im Vergleich der Jahre 2018 und 2019 um 1,3 Prozent auf nunmehr 8,51 €/m²/Monat gestiegen. Die Nettokaltmiete stieg um 2,3 Prozent auf 5,72 €/m²/Monat, die kalten Betriebskostenvorauszahlungen stagnierten bei 1,84 €/m²/Monat und die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasserbereitung betrugen 0,95 €/m²/Monat.

Rheinland-Pfalz

Beschäftigte in den Mitgliedsunternehmen 2019

Beschäftigte insgesamt	1.252
Auszubildende zu Immobilienkaufleuten	27

2019 waren 1.252 Personen in den Mitgliedsunternehmen in Rheinland-Pfalz beschäftigt. Auszubildende hatten daran einen Anteil von 2,1 Prozent.

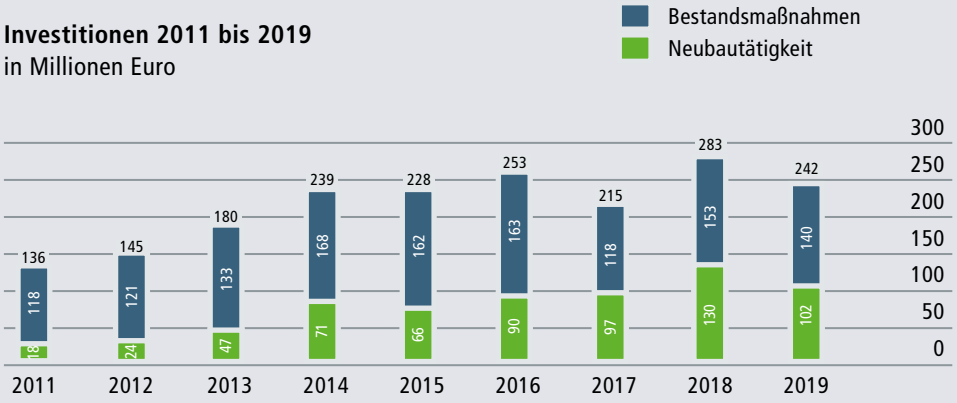
Wohnungsbestand 2019

Eigene Wohnungen	83.297
Für Dritte verwaltete Wohnungen	7.668

Die Mitgliedsunternehmen bewirtschafteten Ende 2018 insgesamt 90.965 Wohnungen. Ausweislich des Zensus 2011 gab es am 9. Mai 2011 in Rheinland-Pfalz insgesamt rund 1,949 Millionen Wohnungen in Wohngebäuden. Die Eigentumsquote in Rheinland-Pfalz beträgt 53,9 Prozent (Quelle: Zensus 2011). Von den ca. 900.000 Mietwohnungen bewirtschaften die VdW-Unternehmen jede zehnte Wohnung.

Diese Statistik bezieht sich auf alle Mitgliedsunternehmen in Rheinland-Pfalz, die Mitglied im VdW Rheinland Westfalen oder im VdW südwest sind. Bei den Tabellen ist zu beachten, dass die Zahlen für das Vorjahr angepasst wurden, indem die Hochrechnung durch das Endergebnis ersetzt wurde.

Investitionen 2011 bis 2019
in Millionen Euro



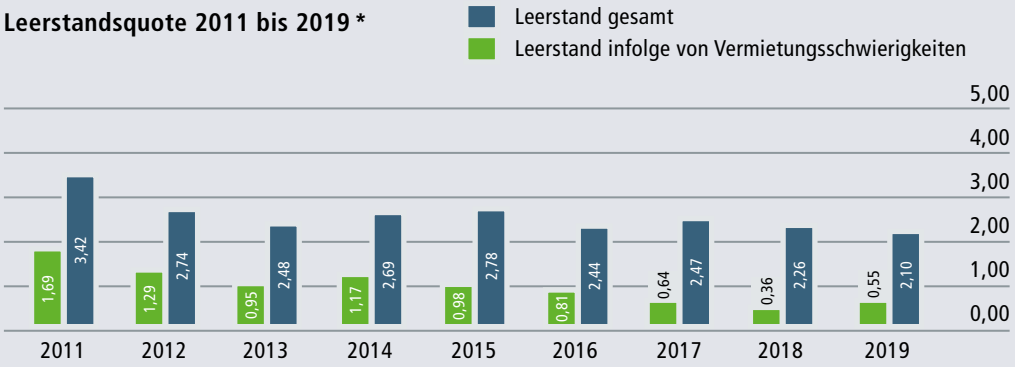
Die Genossenschaften und Unternehmen in Rheinland-Pfalz haben im Jahr 2019 rund 242 Millionen Euro investiert. Dabei betrugen die Neubauinvestitionen rund 102,1 Millionen Euro, für Bestandsmaßnahmen wurden 139,9 Millionen Euro investiert.

Eigene Bautätigkeit 2011 bis 2019

	Eigene Bautätigkeit		davon Mietwohnungen			davon Eigentumsmaßnahmen		
Jahr	Wohnungen	Veränd. % zum Vorjahr	Wohnungen	Veränd. % zum Vorjahr	Anteil %	Wohnungen	Veränd. % zum Vorjahr	Anteil %
2011	68	19,3	46	-19,3	67,6	22	220,0	32,4
2012	131	92,6	113	145,7	86,3	18	-18,2	13,7
2013	78	-40,5	63	-44,2	80,8	15	-16,7	19,2
2014	255	226,9	255	304,8	100,0	0	-100,0	0,0
2015	261	2,4	204	-20,0	78,2	57	570,0	21,8
2016	363	39,1	349	71,1	96,1	14	-75,4	3,9
2017	273	-24,8	248	-28,9	90,8	25	78,6	9,2
2018	489	79,1	489	97,2	100,0	0	-100,0	0,0
2019	425	-13,1	372	-23,9	87,5	53	530,0	12,5

Die Wohnungsfertigstellungen sind im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr mit 425 Wohnungen um rund 13 Prozent zurückgegangen. Dafür wurden wieder Eigentumsmaßnahmen gemeldet. Hier wurden 53 Wohnungen gebaut.

Leerstandsquote 2011 bis 2019 *



Der gesamte Wohnungsleerstand (Modernisierung, Verkauf, Abriss, Mieterwechsel, Vermietungsschwierigkeiten) der Mitgliedsunternehmen in den ehemaligen Regierungsbezirken Koblenz und Trier ist im Vergleich zum Vorjahr um 7,5 Prozent auf nunmehr 454 Wohnungen im Jahr 2019 gesunken. Die Leerstandsquote beträgt rund 2,1 Prozent.

** Die Angaben zur Leerstandsquote beziehen sich nur auf die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen in den ehemaligen Regierungsbezirken Koblenz und Trier.*

Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen des eigenen Wohnungsbestandes 2011 bis 2019

	Eigener Wohnungsbestand	mit Mietpreis- und Belegungsbindungen		
Jahr	Wohnungen	Wohnungen	Veränd. % zum Vorjahr	Anteil %
2011	80.524	21.088	-3,0	26,2
2012	80.372	19.376	-8,1	24,1
2013	82.404	20.717	6,9	25,1
2014	83.560	20.572	-0,7	24,6
2015	83.641	19.901	-3,3	23,8
2016	83.770	18.741	-5,8	22,4
2017	82.672	19.814	5,7	24,0
2018	82.862	19.986	0,9	24,1
2019	83.297	17.747	-11,2	21,3

Die Anzahl der Wohnungen mit Preis- und/oder Belegungsbindungen betrug im Jahr 2019 17.747 und ist damit um 11 Prozent gesunken. Der Anteil von Wohnungen mit Belegungsbindungen beträgt somit rund 21 Prozent.

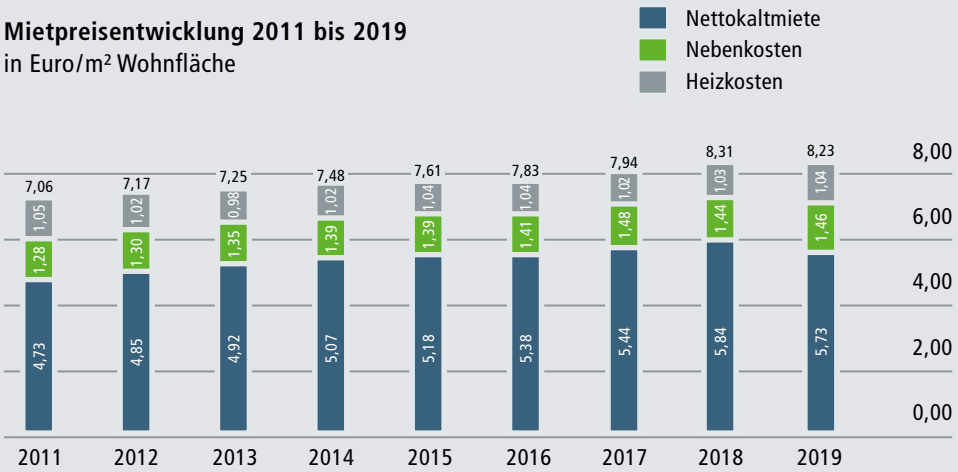
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 2010 bis 2018 [1)]

	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	
Jahr	in Euro	Veränd. % zum Vorjahr
2010	384.227.750	21,7
2011	389.728.825	1,4
2012	409.769.717	5,1
2013	468.933.000	14,4
2014	469.298.000	0,1
2015	465.273.000	-0,9
2016	471.500.000	1,3
2017	492.977.000	4,6
2018	483.371.000	-1,9

Ausweislich der Jahresabschlüsse 2018 bei den VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in Rheinland-Pfalz betrugen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung knapp 483,3 Millionen Euro – ein Rückgang von 1,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

[1)] Angaben aus dem Jahresabschluss beziehen sich immer auf das Vorvorjahr. So wurden mit der letzten Jahresstatistik 2020 Daten aus dem Jahresabschluss 2018 abgefragt.

Mietpreisentwicklung 2011 bis 2019
in Euro/m² Wohnfläche



Die Bruttowarmmiete betrug im Jahr 2019 8,23 Euro/m²/Monat. Die Nettokaltmiete betrug 5,73 Euro/m²/Monat. Die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser sind nahezu gleich geblieben und lagen bei etwa 1,04 Euro/m²/Monat, ebenso wie die kalten Betriebskostenvorauszahlungen von 1,46 Euro/m²/Monat.

Namen und Nachrichten

Stand: 30. Juni 2020

Nachruf

Ulrich Küppers verstorben

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

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

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

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

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

Jubiläen von Mitgliedsunternehmen (25, 50, 75, 100, 125, 150 Jahre)

Berichtszeitraum 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020

100 Jahre

- Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO)
- Gemeinnütziger Bauverein eG
- Heimstätten-Baugenossenschaft Fortschritt eG
- Bauverein Langenfeld eG
- Hertener Wohnstätten Genossenschaft eG
- Bauverein Rheinhausen eG
- Bauvereinigung eG
- Bauverein „Eigenheim" eG
- Köln-Lindenthaler Wohnungsgenossenschaft eG
- Wohnungsgenossenschaft eG Werl
- Wohnungsgenossenschaft Monheim am Rhein eG
- Wohnungsgenossenschaft Witten-Süd eG
- Bauverein Gräfrath eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
- Wohn- und Heimbau eG
- Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Dortmund-Lütgendortmund
- THS GmbH c/o Vivawest Wohnen GmbH
- Bauverein Dieringhausen eG
- WBSG Wuppertaler Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG
- Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier GmbH c/o Vivawest Wohnen GmbH
- Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG
- GEWOGE Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft im Hönnetal eG
- Heimstätten-Siedlung eG Düsseldorf-Oberkassel

25 Jahre

- Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs-GmbH
- Kreis Kleve Bauverwaltungs-GmbH (KKB-GMBH)
- Wohnstätten Immobilien GmbH

Ehrungen von Persönlichkeiten aus Mitgliedsunternehmen

Mit der Ehrennadel in Silber des VdW Rheinland Westfalen wurden in der Zeit vom 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020 ausgezeichnet:

Manfred Baltes	*Vorstandsmitglied* Bauverein Moers eG
Rainer Buck	*Aufsichtsratsmitglied* Wohnungsgenossenschaft Soest-West eG
Harry Decker	*Vorstandsmitglied* Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG
Werner Diedrichs	*Aufsichtsratsmitglied* Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG
Gabriele Gehring	*50-jährige Betriebszugehörigkeit* Wohnungsverein Herne eG
Dirk Grünewald	*Leiter Wohnungsverwaltung* UKBS Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH
Wolfgang Jenz	*Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglied* Wohnungsbaugenossenschaft Wesel eG
Ingo Kamen	*Aufsichtsratsmitglied* Wohnungsgenossenschaft Soest-West eG
Christa Krollzig	*Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglied* Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG
Michael Loogen	*Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglied* Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG
Hans-Jürgen Meisen	*Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglied* Kreisbau AG Mönchengladbach
Hans-Werner Moser	*Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglied* Wohnungsgenossenschaft Soest-West eG
Heinz Rösner	*Aufsichtsratsmitglied* Wohnungsgenossenschaft Hüttental eG
Dirk Oesterwind	*Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglied* Gemeinn. Spar- und Bauverein Friemersheim eG
Walter Rose	*Aufsichtsratsmitglied* Wohnungsgenossenschaft Soest-West eG
Norbert Schnitzler	*ehemaliger Geschäftsführer* Bauverein Erkelenz eG
Georg Siebert	*nebenamtliches Vorstandsmitglied* Bauverein zu Lünen eG

Mit der Silbernen Ehrennadel in goldener Ausführung des VdW Rheinland Westfalen wurden in der Zeit vom 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020 ausgezeichnet:

Hermann Bender	*Aufsichtsratsmitglied* Baugenossenschaft Siegerland eG
Klaus Jaeger	*Vorstandsvorsitzender* Spar- und Bauverein eG Wohnungsbaugenossenschaft gegründet 1899
Rudi Küsters	*Aufsichtsratsmitglied* Allgemeine Wohnungs-Genossenschaft eG
Josef Lumme	*Vorstandsmitglied* Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG
Friedrich Tourna	*Aufsichtsratsvorsitzender* Allgemeine Wohnungs-Genossenschaft eG

Mit einer Ehrenurkunde des VdW Rheinland Westfalen wurden in der Zeit vom 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020 ausgezeichnet:

Ulrich Brocke	*Mitgliedschaft im Vorstand* Bauverein Werne eG
Erwin Dehmel	*Mitgliedschaft im Vorstand* Bauverein Werne eG
Hannelore Gröhbühl	*20-jährige Mitgliedschaft im Aufsichtsrat* Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied GmbH
Helga Hermes	*15-jährige Mitgliedschaft im Aufsichtsrat* Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied GmbH
Peter Hof	*10-jährige Mitgliedschaft im Aufsichtsrat* Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied GmbH
Matthias Maxein	*30-jährige Mitgliedschaft im Aufsichtsrat* Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied GmbH
Wolfram Sauerbrei	*15-jährige Mitgliedschaft im Aufsichtsrat* Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied GmbH
Manfred Spilker	*18-jährige Mitgliedschaft im Aufsichtsrat* GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG
Ekkehardt Stauss	*30-jährige Mitgliedschaft im Aufsichtsrat* GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG
Henning Wirges	*10-jährige Mitgliedschaft im Aufsichtsrat* Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied GmbH

Mitglieder der Organe und Gremien des VdW Rheinland Westfalen

Stand: 30. Juni 2020

Präsidium

Ulrich Bimberg *Vorsitzender*	*Vorstandsvorsitzender* Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen
Uwe Eichner *Stellvertretender Vorsitzender*	*Vorstandsvorsitzender* GAG Immobilien AG, Köln
Marion Sett *Stellvertretende Vorsitzende*	*Mitglied der Geschäftsführung* Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln

Verbandsrat

Gewählte Mitglieder

Ulrich Bimberg *Vorsitzender*	*Vorstandsvorsitzender* Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen
Uwe Eichner *Stellvertretender Vorsitzender*	*Vorstandsvorsitzender* GAG Immobilien AG, Köln
Marion Sett *Stellvertretende Vorsitzende*	*Mitglied der Geschäftsführung* Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Udo Bartsch	*Vorstandsvorsitzender* Eisenbahner-Bauverein eG, Düsseldorf
Ulrich Brombach	*Vorstandsmitglied* Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG Neuss, Neuss
Arnd Fittkau	*Mitglied des Vorstands* Vonovia SE, Bochum
Harald Förster	*Geschäftsführer* Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gelsenkirchen
Martin Frysch	*Geschäftsführendes Vorstandsmitglied* Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, Köln
Franz-Bernd Große-Wilde	*Vorstandsvorsitzender* Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Rainer Heubrock	*Vorstandsvorsitzender* Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Lünen
Marc Hofmann	*Vorstandsmitglied* Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG, Bad Berleburg
Thorsten Kleinebekel	*Vorstandsmitglied* Wohnbau Lemgo eG, Lemgo
Sabine Kubitza	*Geschäftsführerin* BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Bielefeld
Karin Löring	*Geschäftsführendes Vorstandsmitglied* Handwerksbau AG Wohnungsunternehmen des westfälisch-lippischen Handwerks, Dortmund
Dr. Kai Michelmann	*Geschäftsführendes Vorstandsmitglied* Gemeinnütziger Bauverein eG, Bad Kreuznach
Dirk Miklikowski	*Geschäftsführer* Allbau GmbH, Essen
Henning Pohl	*Vorstandsmitglied* die Voerder Baugenossenschaft Ennepetal-Voerde eG, Ennepetal
Olaf Rabsilber	*Vorstandsvorsitzender* Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Oberhausen
Norbert Riffel	*Geschäftsführer* VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum

Uwe Schramm	*Vorstandsvorsitzender der Geschäftsführung* WohnBau Westmünsterland eG, Borken
Karl-Heinz Seeger	*Geschäftsführer* GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Bad Kreuznach
Haluk Serhat	*Mitglied der Geschäftsführung* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Guido Stephan	*Geschäftsführer* Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Ev. Kirchenverband Köln und Region, Köln
Lars von Lackum	*Vorstandsvorsitzender (CEO)* LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Mitglieder mit beratender Stimme

Rolf Buch	*Vorstandsvorsitzender* Vonovia SE, Bochum
Klaus Graniki	*Geschäftsführer* DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund

Vorstand

Alexander Rychter	*Verbandsdirektor*
Dr. Daniel Ranker	*Prüfungsdirektor*

Besondere Vertreter gemäß § 30 BGB

Richard Engbert	*Wirtschaftsprüfung*
Jürgen Gnewuch	*Steuern*
Oliver Niermann	*Abteilungsleitung Interessenvertretung, Wohnungs- und Städtebauförderung, Landesplanung und Raumordnung*
Katrin Stamm	*Abteilungsleitung Interessenvertretung, Pressesprecherin, Verbandskommunikation, Marketing und Neue Mobilität*
Hans-Joachim Palm	*Organisation und Verwaltung*

Ausschüsse und Arbeitskreise des VdW Rheinland Westfalen

Ausschuss

Finanzausschuss

Ulrich Bimberg	*Vorstandsvorsitzender* Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen
Franz-Bernd Große-Wilde	*Vorstandsvorsitzender* Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Dirk Miklikowski	*Geschäftsführer* Allbau GmbH, Essen
Olaf Rabsilber	*Vorstandsvorsitzender* Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Oberhausen
Uwe Schramm	*Vorstandsvorsitzender der Geschäftsführung* WohnBau Westmünsterland eG, Borken
Karl-Heinz Seeger	*Geschäftsführer* GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Bad Kreuznach

Marion Sett	*Mitglied der Geschäftsführung* Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Guido Stephan	*Geschäftsführer* Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Ev. Kirchenverband Köln und Region, Köln

Arbeitsausschuss ÖKU

Dr. Carsten Brausch	*Geschäftsführer* Bauen für Menschen GmbH, Köln
Thomas Bruns	*Geschäftsführer* Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH, Herne
Uwe Eichner	*Vorstandsvorsitzender* GAG Immobilien AG, Köln
Harald Förster	*Geschäftsführer* Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gelsenkirchen
Klaus Graniki	*Geschäftsführer* DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Dr. Michael Kleine-Hartlage	*Vorstand* VEBOWAG Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG, Bonn
Wilhelm Krechter	*Geschäftsführer* Wohnbau Dinslaken GmbH, Dinslaken
Sabine Kubitza	*Geschäftsführerin* BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Bielefeld
Achim Leirich	*Geschäftsführer* GWG Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung Rhein-Erft, Hürth (Hermülheim)
Anja Lorenz	*Prokuristin* Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH, Neuwied
Dirk Miklikowski	*Geschäftsführer* Allbau GmbH, Essen
Dr. Andreas Pätz	*Geschäftsführer* Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Königswinter, Königswinter
Norbert Riffel	*Geschäftsführer* VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Roland Rösch	*Geschäftsführer* Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Moers
Karl-Heinz Seeger	*Geschäftsführer* GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Bad Kreuznach
Michael Siegel	*Geschäftsführer* Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Koblenz

Arbeitsausschuss der Sparte Wohnungsgenossenschaften (GENO)

Ulrich Bimberg *Vorsitzender*	*Vorstandsvorsitzender* Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen
Petra Eggert-Höfel *Stellvertretende Vorsitzende*	*Vorstandsvorsitzende* Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, Bünde
Franz-Bernd Große-Wilde *Stellvertretender Vorsitzender*	*Vorstandsvorsitzender* Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Udo Bartsch	*Geschäftsführendes Vorstandsmitglied* Eisenbahner-Bauverein eG, Düsseldorf
Ulrich Brombach	*Vorstandsmitglied* Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG, Neuss

Paul Düllings	*Geschäftsführendes Vorstandsmitglied* GWS Wohnungsgenossenschaft Geldern eG, Geldern
Frank Esser	*Vorstandsvorsitzender* Mülheimer Wohnungsbau eG, Mühlheim
Martin Frysch	*Geschäftsführendes Vorstandsmitglied* Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, Köln
Lars Geldmacher	*Geschäftsführendes Vorstandsmitglied* Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Wuppertal-Mitte eG, Wuppertal
Rainer Heubrock	*Vorstandsvorsitzender* Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Lünen
Marc Hofmann	*Vorstandsmitglied* Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG, Bad Berleburg
Thorsten Kleinebekel	*Vorstandsmitglied* Wohnbau Lemgo eG, Lemgo
Stephan Klotz	*Vorstandsvorsitzender* GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, Essen
Dr. Kai Michelmann	*Geschäftsführendes Vorstandsmitglied* Gemeinnütziger Bauverein eG, Bad Kreuznach
Frank Nolte	*Vorstandsvorsitzender* Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, Witten
Henning Pohl	*Vorstandsmitglied* die Voerder Baugenossenschaft Ennepetal-Voerde eG, Ennepetal
Olaf Rabsilber	*Vorstandsvorsitzender* Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Oberhausen
Christoph Rehrmann	*Vorstandsmitglied* Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Hagen eG, Hagen
Werner Roche	*Vorstandsmitglied* Erbbauverein Köln eG, Köln
Uwe Schramm	*Vorstandsvorsitzender* WohnBau Westmünsterland eG, Borken
Kai Schwartz	*Vorstandsvorsitzender* Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld
Daniela Schwarz	*Vorstandsvorsitzende* Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Wanne-Eickel eG (WSW), Herne
Axel Tomahogh-Seeth	*Vorstandsmitglied* Baugenossenschaft Dormagen eG, Dormagen
Dr. David Wilde	*Vorstandsvorsitzender* hwg eG, Hattingen

Beirat für das genossenschaftliche Prüfungswesen

Stephan Klotz *Vorsitzender*	*Vorstandsvorsitzender* GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, Essen
Frank Esser *Stellvertretender Vorsitzender*	*Vorstandsvorsitzender* Mülheimer Wohnungsbau eG, Mühlheim
Paul Schweda *Stellvertretender Vorsitzender*	*Vorstandsmitglied* Köln-Lindenthaler Wohnungsgenossenschaft eG, Köln
Francesco Cinquegrani	*Vorstandsmitglied* Bauverein Gräfrath eG, Solingen
Stefan Spannhoff	*Geschäftsführender Vorstand* WBS Wuppertaler Bau- und Sparverein eG , Wuppertal
Olaf Rabsilber	*Vorstandsvorsitzender* Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Oberhausen
Daniela Schwarz	*Vorstandsvorsitzende* Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Wanne-Eickel eG (WSW), Herne
Axel Tomahogh-Seeth	*Vorstandsmitglied* Baugenossenschaft Dormagen eG, Dormagen

Arbeitskreis *Bauträgerwesen*

Stefanie Moser *Vorsitzende*	*Abteilungsleiterin Vertrieb* GAG Immobilien AG, Köln
Stefan Wismann *Stellvertretender Vorsitzender*	*Prokurist / Abteilungsleitung Bereich Bauleitung* Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster
Oliver Ahrweiler	*Technische Leitung* SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Rainer Backwinkel	*Prokurist / Leiter der Bauabteilung* VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Oliver Drenkard	*Geschäftsführer* Meinerzhagener Baugesellschaft mbH, Meinerzhagen ARGE der Wohnungsunternehmen Märkischer Kreis – Süd Kreis
Dr. Andreas Helfrich	*Prokurist* Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Samuel Serifi	*Prokurist* Allbau Managementgesellschaft mbH, Essen
Jörg Wöhrmann-Kettler	*Prokurist* BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Bielefeld

Arbeitskreis *Berufliche Bildung und Personalentwicklung*

Tanja Hahn *Vorsitzende*	*Personalleiterin* Allbau GmbH, Essen
Lena Winkler *Stellvertretende Vorsitzende*	*Abteilungsleitung Personal und Organisation* VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Sandra Altmann	*Prokuristin / Leitung Geschäftsführungsbüro* GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg
Detlef Bertsch	*Prokurist* Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG, Köln
Dr. Marco Boksteen	*Geschäftsführer* ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Hagen
Annegret Buch *Gast*	*Schulleiterin* EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum
Livia Didors	*Teamleitung* WFD Wohnungsbau GmbH Familienhilfe Düsseldorf, Düsseldorf
Thomas Häbel	*Abteilung Recht / Personalleiter / Allgemeine Verwaltung* SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Michael Henseler	*Vorstandsmitglied* EWG Hagen eG Wohnungsgenossenschaft, Hagen
Franziska Jellema	*Bereich Personal* LEG Management GmbH, Düsseldorf
Franziska Klingen	*Ausbildungsleiterin* Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf, Düsseldorf
Sandra Krawietz	*Personalmanagement* Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO), Düsseldorf
Klaus-Dieter Marschall	*Prokurist* Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen
Brigitte Momm	*Bereichsleiterin Personalentwicklung* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Frank Nolte	*Vorstandsvorsitzender* Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, Witten
Heike Pfeiffer	*Personalreferentin und Ausbilderin* hwg eG, Hattingen
Karl-Heinz Plischke	*Prokurist* BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Bielefeld

Kornelia Rott-Windhaus	Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster
Marc Schröter	*Prokurist / Leiter interne Dienste* GAG Immobilien AG, Köln
Sabine Thiede	*Ausbildungsleiterin* Vonovia SE, Bochum
Simone Thimnioudis	*Allgemeine Verwaltung / Vorstandssekretariat / Personl* GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen
Marten Thöne	*Stellvertretender Geschäftsführer* Bauverein Rheinhausen eG, Duisburg
Horst Werner	*Vorstandsvorsitzender* Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG, Köln
Patricia Will *Gast*	Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf
Stefan Zellnig	*Vorstandsmitglied* Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG, Neuss

Arbeitskreis *Betriebswirtschaft*

Norbert Riffel *Vorsitzender*	*Geschäftsführer* VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Stephan Klotz *Stellvertretender Vorsitzender*	*Vorstandsvorsitzender* GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, Essen
Michael Aach	*Vorstandsmitglied* GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen
Sebastian Albers	*Prokurist / Abteilungsleitung Hausbewirtschaftung* Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster
Florian Ebrecht	*Prokurist* Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Joachim Effertz	*Vorsitzender des Vorstandes* Lüdenscheider Wohnstätten AG, Lüdenscheid
Ingo Frömbling	*Prokurist* GAG Immobilien AG, Köln
Manfred Haupt	*Vorstand* Altenaer Baugesellschaft AG, Altena
Sylvia Hußmann	*Kaufmännische Leitung / Personal* GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Lübbecke
Thomas Klapdor	*Vorstand* VAB Viersener Aktien-Baugesellschaft AG, Viersen
Dr. Dieter Körner	*Bereichsleiter Immobilienvertrieb* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Anja Lorenz	*Prokuristin* Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH, Neuwied
Thomas Malburg	*Vorstandsmitglied* Gemeinnützige Baugenossenschaft Wittlich eG, Wittlich
Dirk Miklikowski	*Geschäftsführer* Allbau GmbH, Essen
Ocke Mildner	*Bereichsleiter Unternehmens- und Prozesssteuerung* DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Dirk Mowinski	*Vorstand* Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO), Düsseldorf
Andreas Piana	*Leitung Ökonomie* WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf
Juan-Carlos Pulido	*Vorstandsvorsitzender* Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG, Essen

Dieter Roeloffs	*Prokurist* WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen
Roland Schmette	*Prokurist* Wohnbau Dinslaken GmbH, Dinslaken
Hans-Jörg Schmidt	*Geschäftsführer* Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH, Espelkamp
Marion Sett	*Mitglied der Geschäftsführung* Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Frank Skrube	*Abteilungsleitung Betriebswirtschaft, Unternehmenskommunikation, Öffentlichkeitsarbeit* Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen
Marten Thöne	*Stellvertretender Geschäftsführer* Bauverein Rheinhausen eG, Duisburg
Andreas Timmerkamp	*Geschäftsführer* SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Taner Yilmaz	*Ressortleiter Rechnungswesen* Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Arbeitskreis *Compliance*

Frank Görres *Vorsitzender*	*Interne Revision / Controlling / Compliance* Mülheimer Wohnungsbau eG, Mülheim
Nana Vomfell *Stellvertretende Vorsitzende*	*Fachbereichsleiterin Compliance* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Sandra Altmann	*Prokuristin / Leitung Geschäftsführungsbüro* GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg
Uwe Davidsohn	*Prokurist / Leiter Abteilung Recht & Compliance* VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Philipp Dedeck	*Assistenz der Geschäftsführung* Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Ev. Kirchenverband Köln und Region, Köln
Claudia Heymanns	*Interne Revision* Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft, Krefeld
Dr. Armin Hutner	*General Counsel & Compliance Officer* LEG Management GmbH, Düsseldorf
Sonja Köllerwirth	*Zentrales Controlling / Compliance / Risikomanagement* Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Jens Eduard Kreische	*Leiter Wohnungswirtschaft* Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Moers
Bastian Kühn	*Leitung kaufmännisches Immobilienmanagement* Meinerzhagener Baugesellschaft mbH, Meinerzhagen
Rebekka Pixa	*Referentin für Compliance und Nachhaltigkeit* GAG Immobilien AG, Köln
Claus-Arndt Saenger *Gast*	*Internal Audit / Swiss Life Asset Managers Germany* Swiss Life Investment Management Deutschland Holding GmbH, Köln
Martina Scherkamp	*Compliancebeauftragte* GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, Essen
Hubert Schulte	*Leitung Stabstelle Revision, Compliance und Datenschutz* Immobilienmanagement-Essen GmbH (IME), Essen
Frank Skrube	*Abteilungsleitung Betriebswirtschaft, Unternehmenskommunikation, Öffentlichkeitsarbeit* Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen
Katja Stockey	*Compliancebeauftragte* Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster
Thomas Stoy	*Vorstandsmitglied* Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG, Duisburg
Markus Thiele	*Leiter Recht und Kommunikation* GAG Immobilien AG, Köln
Kerstin Wolf	*Compliance-Beauftragte* DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund

Prof. Dr. Michael Worzalla *Gast*	*Geschäftsführendes Vorstandsmitglied* Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf

Arbeitskreis *Datenschutz*

Kurt Bröhl *Vorsitzender*	*Datenschutzbeauftragter* GAG Immobilien AG, Köln
Kai van der Hoven *Stellvertretender Vorsitzender*	*Leiter Abteilung IT* GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg
Janek Buil	*Rechnungswesen / Controlling* Kreisbauverein GmbH, Borken
Uwe Davidsohn	*Prokurist / Leiter Abteilung Recht & Compliance* VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Joachim Effertz	*Vorsitzender des Vorstandes* Lüdenscheider Wohnstätten AG, Lüdenscheid
Maria Friesen	*Controlling* Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG, Wuppertal
Frank Görres	*Interne Revision / Controlling / Compliance* Mülheimer Wohnungsbau eG, Mülheim
Sven Grunwald	*Prokurist / Abteilungsleiter Kundendienst* KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück
Michael Heyer	*IT-Abteilung* Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Hagen eG, Hagen
Markus Kansy	*Vorstandsvorsitzender* Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG, Duisburg
André Keil *Gast*	*Externer Datenschutzbeauftragter* ImmoPro Consult GmbH, Leverkusen
Peer-Jörg Langkrär	*Leiter Informationsmanagement* BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Bielefeld
Patrick Lehmann	*Abteilungsleiter WEG Büroorganisation / Ausbildungswesen* Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft, Krefeld
Ute Lüttringhaus	*Datenschutzbeauftragte* Wohnungsgesellschaft Halver-Schalksmühle mbH, Halver
Ocke Mildner	*Bereichsleiter Unternehmens- und Prozesssteuerung* DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Klaus Neth	*Datenschutzkoordinator* Allbau GmbH, Essen
Tobias Paßlack	*Finanzbuchhaltung* SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Sabine Peters	*Datenschutzkoordinatorin* GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG, Oberhausen
Kerstin Rudolph *Gast*	*Externe Datenschutzbeauftragte* RUDOLPH IMPULS, Essen
Milena Schmatolla	*Assistentin Technisches Gebäudemanagement, Datenschutzkoordinatorin* Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Katja Siborow	*Stellvertretende Abteilungsleiterin Betriebswirtschaft* Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen
Michaela Spiering	*Organisation / Personal* GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal
Thomas Stoy	*Vorstandsmitglied* Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG, Duisburg
Frank Vohwinkel *Gast*	*Externer Datenschutzbeauftragter* VdW Treuhand GmbH Assekuranzmakler / Betriebswirtschaft / Finanzmanagement, Düsseldorf
Nana Vomfell	*Fachbereichsleiterin Compliance* Vivawest Wohnen GmbH
Horst Werner	*Vorstandsvorsitzender* Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG, Köln

Marc Westerhoff	*Datenschutzbeauftragter / Rechnungswesen* GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, Essen

Arbeitskreis *Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung*

Rainer Heubrock *Vorsitzender*	*Vorstandsvorsitzender* Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Lünen
Jasmin Janßen *Stellvertretende Vorsitzende*	*Technisches Vorstandsmitglied* Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen
Oliver Ahrweiler	*Technische Leitung* SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Jörg Altenbeck	*Abteilungsleiter Instandhaltung / Modernisierung* GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, Essen
Rainer Backwinkel	*Prokurist / Leiter der Bauabteilung* VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Heinz-Günter Boos	*Technischer Vorstand* Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, Köln
Jürgen Bott	*Prokurist* Allbau GmbH, Essen
Jens Breuer	*Abteilungsleiter Instandhaltung* GAG Immobilien AG, Köln
Florian Ebrecht	*Prokurist* Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Falk Figgemeier	*Prokurist* GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen
Uwe Fischer	*Abteilungsleiter Zentrale Technik* LEG Wohnen Service GmbH, Düsseldorf
Michael Flachmann	*Vorstand* Margarethe Krupp-Stiftung für Wohnungsfürsorge, Essen
Gerd Hübsch	*Geschäftsführer* Grafschaft Moers Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH, Kamp-Lintfort
Wilhelm Krechter	*Geschäftsführer* Wohnbau Dinslaken GmbH, Dinslaken
Tobias Kühn	*Technisches Projektmanagement / Energiemanagement* BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Bielefeld
Andreas Lamla	*Technischer Leiter* hwg eG, Hattingen
Michael Marx	*Bereichsleiter Bestandstechnik* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Jan Rothe	*Vorstandsmitglied* Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG, Duisburg
Gero Scheebaum	*Leiter Technik* DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Andreas Scherer	*Hausbewirtschaftung / Technischer Kundenbetreuer* Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster
Werner Schlinkert	*Technisches Vorstandsmitglied* Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Arnsberg
Oliver Sloot	*Geschäftsführendes Vorstandsmitglied* Gemeinnützige Baugenossenschaft »Eigenheim« eG, Solingen
Achim Stork	*Abteilungsleiter Technik* Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld

Arbeitskreis *Integration*

Haluk Serhat *Vorsitzender*	*Mitglied der Geschäftsführung* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Christoph Wiesmann *Stellvertretender Vorsitzender*	*Abteilungsleitung Kundencenter* hwg eG, Hattingen
Husein Alhammoud	*Quartiersmanagement* SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Thomas Börtz	*Zentrales Vermietungs- und Kundenmanagement / Marketing (ZVKM)* LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf
Mirja Dorny	*Prokuristin* Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen
Alexander Dyck	*Geschäftsführer* en|wohnen GmbH, Schwelm
Gregor Gebski	*Integrationslotse* GAG Immobilien AG, Köln
Arne Giersz-Okoniewski	*Bestandskundenbetreuung* hwg eG, Hattingen
Georg Höing	*Bereichsleiter Süd* Allbau GmbH, Essen
Oliver Klingelberg	*Leiter Sozialmanagement* BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Bielefeld
Michael Klöpsch	*Regionalleiter* Vonovia SE, Bochum
Bernd Litges	*Abteilungsleiter Kundenbetreuung / Vermietung* Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf
Hans-Jürgen Meisen	*Vorstandsvorsitzender* Gemeinnützige Kreisbau AG, Mönchengladbach
Thomas Möller	*Prokurist* Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld
Martin Schauerte	*Referent Geschäftsführungsbüro* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Meike Trittel	*Abteilungsleiterin Wohnungsverwaltung* GWG Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung Rhein-Erft, Hürth (Hermülheim)

Arbeitskreis *PR und Marketing*

Thomas Schwarz *Vorsitzender*	*Prokurist / Leiter Kommunikation, Controlling, Organisation* Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG, Neuss
Christiane Kretz *Stellvertretende Vorsitzende*	*Referentin Marketing und Design* GAG Immobilien AG, Köln
Valbona Elshani	*Leitung strategische Unternehmensentwicklung & Kommunikation* Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf, Düsseldorf
Karin Fuchs	*Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen* Fachbereichtsleiterin Marketing
Robin Gäsel	*Kaufmännischer Leiter* Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, Bünde
Lars Gerling *Gast*	*Unternehmenskommunikation* Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO), Düsseldorf
Gerhild Gössing	*Pressesprecherin / Leiterin Referat Unternehmenskommunikation* GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg
Christina Heine	*Abteilungsleiterin Kommunikation und Informationstechnik* SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Nina Henckel	*Leiterin Konzernpresse* Vonovia SE, Bochum
Cornelia Kleine-Birkenheuer	*Öffentlichkeitsarbeit* DüBS Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG, Düsseldorf

Mischa Lenz	*Pressesprecher* LEG Management GmbH, Düsseldorf
Kira Limbrock	*Leiterin Bereich Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit* Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Nenja Lindner	*Presse- und Öffentlichkeitsarbeit* Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal
Björn Malcharczyk	*Referent Unternehmenskommunikation* Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Carsten Montag	*Presse- und Öffentlichkeitsarbeit* Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld
Dominik Neugebauer	*Kommunikation / Pressesprecher* VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Sonja Pauli	*Vorständin* Wohnungsverein Herne eG, Herne
Dieter Remy	*Leitung Stabstelle Unternehmenskommunikation* Allbau GmbH, Essen
Andreas Riepe	*Öffentlichkeitsarbeit, Sonderwohnformen* Wohnbau Lemgo eG, Lemgo
Isabell Rostohar	*Unternehmenskommunikation* Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO), Düsseldorf
Heidi Schneider	*Prokuristin* Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, Witten
Frank Skrube	*Abteilungsleitung Betriebswirtschaft, Unternehmenskommunikation, Öffentlichkeitsarbeit* Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen
Katharina Weber	*Personalreferentin, Marketing* WBG Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH, Lünen
Andreas Winkler	*Pressesprecher* Mülheimer Wohnungsbau eG, Mülheim
Kerstin zur Horst	*Leiterin Stab Unternehmenskommunikation* DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund

Arbeitskreis *Recht*

Thomas Häbel *Vorsitzender*	*Abteilung Recht / Personalleiter / Allgemeine Verwaltung* SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Hans-Michael Staude *Stellvertretender Vorsitzender*	*Teamleiter operative Rechtsangelegenheiten* LEG Management GmbH, Düsseldorf
Axel Baum	*Leiter Stabstelle Recht* *Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)* Allbau GmbH, Essen
Uwe Davidsohn	*Prokurist / Leiter Abteilung Recht & Compliance* VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Guido Hartrumpf	*Referent Recht* GAG Immobilien AG, Köln
Christian Heinen	*Vorstand* Gemeinnützige Kreisbau AG, Mönchengladbach
Bastian Imig	*Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht* *Rechtsanwalt (Syndiskusrechtsanwalt)* Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft, Krefeld
Verena Iserhardt	Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG, Olpe
Bastian Kühn	*Leitung kaufmännisches Immobilienmanagement* Meinerzhagener Baugesellschaft mbH, Meinerzhagen
Georg Kuthe	*Prokurist* Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Alexander Loyal	*Vorstandsmitglied* BWG Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG, Lippstadt

Claudia Pruchniewski	*Rechtsangelegenheiten* Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf, Düsseldorf
Oliver Schulthoff *Gast*	*Syndikusrechtsanwalt / Recht & Beteiligungen* Vonovia SE, Bochum
Rainer Staats	*Geschäftsführer* Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Moers
Katja Warneke	*Referentin Mietrecht* DOGEWO21 Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Holger Weiß	*Compliance-Manager* Vonovia SE, Bochum
Christian Werth	*Prokurist / Bereichsleiter Recht* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Anja Zapp	*Leitung Recht* gws-Wohnen Dortmund-Süd eG, Dortmund
Stefan Zellnig	*Vorstandsmitglied* Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG, Neuss
Oliver Zier	*Geschäftsführer* Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal
Hubert Zimmermann	*Vorstandsmitglied* Bauverein Grevenbroich eG, Grevenbroich

Arbeitskreis *Stadt- und Quartiersentwicklung*

Hans-Jürgen Behrendt *Vorsitzender*	*Vorstand* GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid, Remscheid
Thorsten Kleinebekel *Stellvertretender Vorsitzender*	*Vorstandsmitglied* Wohnbau Lemgo eG, Lemgo
Sebastian Albers	*Abteilungsleitung Hausbewirtschaftung* Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster
Rainer Backwinkel	*Leiter der Bauabteilung / Prokurist* VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Heinz-Günter Boos	*Technischer Vorstand* Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, Köln
Claudia Büchel	*Geschäftsführender Vorstand* Wohnstättengenossenschaft Wetter eG, Wetter
Matthias Fischer	*Geschäftsführer* UKBS Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, Unna
Norbert Haeser	*Vorstand* Bauverein Wesel Aktiengesellschaft, Wesel
Beatrice Kamper	*Prokuristin* GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg
Bernd Litges	*Abteilungsleiter Kundenbetreuung / Vermietung* Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf
Anja Lorenz	*Prokuristin* Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH, Neuwied
Marcel Martin *Gast*	*Projektentwicklung* RWE Power AG, Köln
Christopherus Meskath	*Teamleiter Abteilung Architektur- und Ingenieursleistungen* SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Christian Nagel	*Abteilung Wohnungswirtschaft / Prokurist* DOGEWO21 Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Werner Nußbaum	*Geschäftsführender Vorstand* DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG, Köln
Thomas Papakonstantinou	*Bereichsleiter KC-Management* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Karl-Heinz Plischke	*Prokurist* BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Bielefeld

Christoph Rehrmann	*Geschäftsführer* Wohnstätten Immobilien GmbH, Hagen
Roland Rösch	*Geschäftsführer* Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Moers
Gabriele Rothe	*Prokuristin* Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG, Neuss
Axel Schmidt	*Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft* Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen
Karl-Heinz Seeger	*Geschäftsführer* GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Bad Kreuznach
Samuel Serifi	*Prokurist* Allbau Managementgesellschaft mbH, Essen
Alexander Stock	*Abteilungsleiter Sozialmanagement* GAG Immobilien AG, Köln
Oliver Zier	*Geschäftsführer* Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Arbeitskreis *Steuern und Bilanzierung*

Frank Esser *Vorsitzender*	*Vorstandsvorsitzender* Mülheimer Wohnungsbau eG, Mülheim
Dr. Ralf Kirchesch *Stellvertretender Vorsitzender*	*Bereichsleiter Steuern* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Björn Bathen	*Rechnungswesen* Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG, Meschede
Florian Bendiks	*Abteilungsleitung Rechnungswesen* Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster
Detlef Bertsch	*Prokurist* Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG, Köln
Gerd Bunzeck *Gast*	*Leiter Abteilung Steuern* LEG Immobilien AG, Düsseldorf
Christina Erlhoff	*Teamleitung Buchhaltung* VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Wolfgang Fenzke	*Prokurist* Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft, Krefeld
Petra Fröhlich	*Leitung Rechnungswesen* GAG Immobilien AG, Köln
Sebastian Thomas Göbel	*Prokurist* Immobilien Management Essen GmbH (IME), Essen
Sebastian Görg *Gast*	*Bereichsleiter Rechnungswesen* Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Michaela Hahn	*Prokuristin* Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gelsenkirchen
Petra Heller	*Prokuristin / Leitung Finanz- und Rechnungswesen* Bauverein Grevenbroich eG, Grevenbroich
Hans-Joachim Hess *Gast*	*Vorstandsmitglied* Wohnstätten Wanne-Eickel eG, Herne
Stephan Heupel	*Prokurist / Leiter Rechnungswesen* Bauverein zu Lünen eG, Lünen
Stefan Hofius	*Vorstandsmitglied* Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG, Köln
Thomas Klapdor	*Vorstand* VAB Viersener Aktien-Baugesellschaft AG, Viersen
Ralf Lieven	*Kaufmännischer Leiter* Grafschaft Moers Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH, Kamp-Lintfort
Anja Lorenz	*Prokuristin* Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH, Neuwied
Klaus-Dieter Marschall	*Prokurist* Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen

Torsten Mischnik	*Vorstandsmitglied* Handwerksbau Niederrhein AG, Düsseldorf
Antje Nehling	*Leitung Bilanz- und Finanzbuchhaltung* Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft der Stadt Bocholt mbH (EWIBO), Bocholt
Volker Nowaczyk	SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr
Philipp Pyka	*Prokurist* Wohnungsbau GmbH Familienhilfe Düsseldorf, Düsseldorf
Olaf Rabsilber	*Vorstandsvorsitzender* Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Oberhausen
Sandra Rösner *Gast*	*Gruppenleitung Rechnungswesen* Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf, Düsseldorf
Jens Schmitz *Gast*	*Prokurist* Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO), Düsseldorf
Jean Seidel	*Sachgebietsleiter Controlling und Rechnungswesen* Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal
Katja Winkhoff	*Leitung Rechnungswesen* DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund

Arbeitskreis *Generationengerechtes Wohnen*

Ulrich Brombach *Vorsitzender*	*Vorstandsmitglied* Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG Neuss, Neuss
Thomas Möller *Stellvertretender Vorsitzender*	*Prokurist* Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld
Melanie Anhalt	*Stab Quartiersentwicklung* LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf
Daniel Bruder	*Ressortleiter Immobilienmanagement* Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal
Karin Bürger	*Sozialmanagement zentrale Quartiersentwicklung* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Marcus Droll	*Vorstandsvorsitzender* Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG, Schwerte
Petra Eggert-Höfel	*Vorstandsvorsitzende* Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, Bünde
Jochen Eikermann	*Geschäftsführer* Wohnungsgenossenschaft Letmathe-Oestrich eG, Iserlohn
Frank Esser	*Vorstandsvorsitzender* Mülheimer Wohnungsbau eG, Mülheim
Elise Funk	*Abteilungsleiterin Vermietung / Kundenbetreuung* SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr
Rainer Heubrock	*Vorstandsvorsitzender* Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Lünen
Carola Klems	*Referentin für Quartiersentwicklung* GAG Immobilien AG, Köln
Oliver Klingelberg	*Leiter Sozialmanagement* BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Bielefeld
Sonja Pauli	*Vorständin* Wohnungsverein Herne eG, Herne
Volker Ruiters	*Kaufmännischer Vorstand* Baugesellschaft Nettetal Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen AG, Nettetal
Werner Schlinkert	*Technisches Vorstandsmitglied* Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Arnsberg
Axel Schmidt	*Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft* Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen

Sabine Seitz	*Referentin für neue Wohnformen* GAG Immobilien AG, Köln
Katja Sievert	*Bestandsmanagement Soziale Quartiersentwicklung* DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Bernd Stenzhorn	*Vorstandsmitglied* Obersteiner Baugenossenschaft eG, Idar-Oberstein
Axel Tomahogh-Seeth	*Vorstandsmitglied* Baugenossenschaft Dormagen eG, Dormagen
Carsten van der Werth	*Vorstandsmitglied* Bauverein Moers eG, Moers
Martin Waltring	*Stellvertretende Abteilungsleitung Hausbewirtschaftung* Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster
Thorsten Wellmann	*Prokurist* Bauverein Wesel Aktiengesellschaft, Wesel
Ingo Wöste	*Geschäftsführer* Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH, Werdohl

Arbeitskreis *Wohnraumförderpolitik*

Uwe Schramm *Vorsitzender*	*Vorstandsvorsitzender der Geschäftsführung* *Ressort Betriebswirtschaft* WohnBau Westmünsterland eG, Borken
Ingo Frömbling *Stellvertretender Vorsitzender*	*Prokurist* GAG Immobilien AG, Köln
Michael Aach	*Vorstandsmitglied* GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen
Ulrich Bergmann	*Rechnungswesen / Finanzierung* Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster
Berndt Erlenkötter	*Vorstandsvorsitzender* Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG, Schwelm
Harald Förster	*Geschäftsführer* Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gelsenkirchen
Sebastian Thomas Göbel	*Prokurist* Immobilien Management Essen GmbH (IME), Essen
Norbert Haeser	*Vorstand* Bauverein Wesel Aktiengesellschaft, Wesel
Jan Hische	*Kaufmännischer Leiter* Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Lünen
Michael Kempf	*Abteilungsleiter* GAG Immobilien AG, Köln
Berthold Klein-Schmeink	*Geschäftsführer* Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft der Stadt Bocholt mbH (EWIBO), Bocholt
Meinolf Köller	*Kaufmännischer Geschäftsführer* GWL Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH, Lippstadt
Stefan Kriegeskotte	*Vorstandsmitglied* Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG, Olpe
Andreas Laske	*Prokurist* DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Miriam Müller	*Abteilungsleiterin Betriebs- und Wohnungswirtschaft* SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Olaf Rabsilber	*Vorstandsvorsitzender* Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Oberhausen
Wolfgang Renner	*Ressortleiter Portfoliomanagement* Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal
Martin Schauerte	*Referent Geschäftsführungsbüro* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Hayo Schmitten	*Fachbereich Finanzierung* Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln

Guido Stephan	*Geschäftsführer* Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Ev. Kirchenverband Köln und Region, Köln
Andreas Timmerkamp	*Geschäftsführer* SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Oliver Tollkötter	*Abteilungsleiter Unternehmensstrategie* VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum
Bernd Wortmeyer	*Geschäftsführer* GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg

Arbeitskreis *Wohnungseigentumsverwaltung*

Petra Eggert-Höfel *Vorsitzende*	*Vorstandsvorsitzende* Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, Bünde
Henning Pohl *Stellvertretender Vorsitzender*	*Vorstandsmitglied* die Voerder Baugenossenschaft Ennepetal-Voerde eG, Ennepetal
Sebastian Albers	*Prokurist / Abteilungsleitung Hausbewirtschaftung* Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster
Achim Grube	*Geschäftsführer* GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Lübbecke
Kai Holtrup	*Abteilungsleiter Wohneigentumsverwaltung (WEG)* GAG Immobilien AG, Köln
Peter Oeste	*Geschäftsführer* KSG Kreiswohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH Siegen, Siegen
Stephan Riedel	*Abteilungsleiter WEG- und Fremdverwaltung* WohnBau Westmünsterland eG, Borken
Thomas Scherzinger	*Vorstandsmitglied* Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Plettenberg eG, Plettenberg
Peter Simon	*Vorstandsmitglied* Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG, Meschede
Cornelia Teichmann	*Verwaltung von Fremdimmobilien* Wohnungs-Verein Rheine eG, Rheine

Arbeitskreis *Wohnungswirtschaft 4.0*

Klaus Graniki *Vorsitzender*	*Geschäftsführer* DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Ingo Wöste *Stellvertretender Vorsitzender*	*Geschäftsführer* Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH, Werdohl
Pascal Busch	*Abteilungsleiter / Technik / Ingenieurdienstleistungen* Meinerzhagener Baugesellschaft mbH, Meinerzhagen
Hubertus Dedeck	*Vorstandsvorsitzender* Bauverein Langenfeld eG, Langenfeld
Marcus Droll	*Vorstandsvorsitzender* Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG, Schwerte
Sebastian Eck	*Unternehmensstrategie / Teamleiter Innovation* VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Joachim Effertz	*Vorsitzender des Vorstandes* Lüdenscheider Wohnstätten AG, Lüdenscheid
Dr. Rainer Fuchs	*Bereichsleiter Strategie* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Sven Glocker	*Prokurist / Kaufmännische Leitung* SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Sebastian Thomas Göbel	*Prokurist* Immobilien Management Essen GmbH (IME), Essen
Christian Heinen	*Vorstand* Gemeinnützige Kreisbau AG, Mönchengladbach
Dr. Christian Jaeger	*Geschäftsführer* Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster

Carola Jäger	*Referentin der Geschäftsführung* Bauverein Rheinhausen eG, Duisburg
Thomas Klapdor	*Vorstand* VAB Viersener Aktien-Baugesellschaft AG, Viersen
Berthold Klein-Schmeink	*Geschäftsführer* Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft der Stadt Bocholt mbH (EWIBO), Bocholt
Dr. Kathrin Köhling	*Leitung Strategie & Organisation* LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf
Daniel Köster	*Sachgebietsleiter* Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal
Daniel Kranert	*EDV-Administrator* Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen
Jochen Mauel	*Prokurist / Hauptabteilung Immobilienwirtschaft* GAG Immobilien AG, Köln
Andreas Piana	*Leitung Ökonomie* WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf
Rüdiger Reuschel	*Vorstandsmitglied* Bauverein Moers eG, Moers
Uli Sauerborn	*Vorstandsmitglied, nebenamtlich* Hohenlimburger Bauverein eG, Hagen
Karl-Heinz Seeger	*Geschäftsführer* GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Bad Kreuznach
Thomas Seidel	*Abteilungsleiter Wohnungsverwaltung, WEG und Treuhandverwaltung* WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen
Mike Zander	*Prokurist* GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen

European Table of Housing Corporations

Gerrit Teunis *Vorsitzender*	*Berater* Governance Inzichten, VG Zwolle
Bernhard Bruhnken	*Geschäftsführer* Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH, Jever
Lucas Fransen	*Geschäftsführer* Woningcorporatie Domijn, BH Enschede
Peter Hardeweg	*Vorstandsmitglied* Bocholter Heimbau eG, Bocholt
Ludger Hellkuhl	*Vorstandsvorsitzender* Wohnungs-Verein Rheine eG, Rheine
Rainer Heubrock	*Vorstandsvorsitzender* Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Lünen
Marijke Kool	*Geschäftsführerin* SallandWonen, CC Raalte
Manfred Krause	*Vorstandsmitglied* Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen
Dick Mol	*Geschäftsführer* WBO Wonen, AA Oldenzaal
Siegfried Müller	*Geschäftsführer* Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, Rheine
Matthias Rudolph	*Geschäftsführer* Siedlungsgesellschaft Altenrheine mbH, Rheine
Volker Ruiters	*Kaufmännischer Vorstand* Baugesellschaft Nettetal Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen AG, Nettetal
H. J. M. Rupert	*Geschäftsführer* Welbions, AK Hengelo / Niederlande
Reno Schütt	*Geschäftsführer* GEWO Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Nordhorn

Arjan ter Bogt	*Geschäftsführer* Plavei, BB Didam
Oliver van Nerven	*Vorstandsvorsitzender* Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG, Coesfeld
Marc Xhonneux	*Referent für Wohnungswesen* Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft, Eupen
Andreas Zaremba	*Vorstandsvorsitzender* Bauverein zu Lünen eG, Lünen

Vertretung des VdW Rheinland Westfalen im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Stand: 30. Juni 2020

Verbandsrat

Rolf Buch	*Vorstandsvorsitzender* Vonovia SE, Bochum
Alexander Dyck	*Geschäftsführer* en|wohnen GmbH, Schwelm
Claudia Goldenbeld	*Sprecherin der Geschäftsführung* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Klaus Graniki	*Geschäftsführer* DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Franz-Bernd Große-Wilde	*Vorstandsvorsitzender* Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Dr. Michael Kleine-Hartlage	*Vorstand* VEBOWAG Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG, Bonn
Olaf Rabsilber	*Vorstandsvorsitzender* Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Oberhausen
Alexander Rychter	*Verbandsdirektor* VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf
Uwe Schramm	*Vorstandsvorsitzender der Geschäftsführung* WohnBau Westmünsterland eG, Borken
Guido Stephan	*Geschäftsführer* Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Ev. Kirchenverband Köln und Region, Köln

Vorstand

Ulrich Bimberg	*Vorstandsvorsitzender* Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen
Uwe Eichner	*Vorstandsvorsitzender* GAG Immobilien AG, Köln

Delegierte zum Verbandstag

Dr. Ralf Brauksiepe	*Mitglied der Geschäftsführung* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Ulrich Brombach	*Vorstandsmitglied* Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG Neuss, Neuss
Thomas Bruns	*Geschäftsführer* Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH, Herne
Bernhard Bücheler	*Geschäftsführendes Vorstandsmitglied* Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG, Köln
Hubertus Dedeck	*Vorstandsvorsitzender* Bauverein Langenfeld eG, Langenfeld
Petra Eggert-Höfel	*Vorstandsvorsitzende* Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, Bünde
Arnd Fittkau	*Mitglied des Vorstands* Vonovia SE, Bochum
Harald Förster	*Geschäftsführer* Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gelsenkirchen
Martin Frysch	*Geschäftsführendes Vorstandsmitglied* Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, Köln

Norbert Haeser	*Vorstand* Bauverein Wesel Aktiengesellschaft, Wesel
Marc Hofmann	*Vorstandsmitglied* Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG, Bad Berleburg
Gerd Hübsch	*Geschäftsführer* Grafschaft Moers Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH, Kamp-Lintfort
Thomas Hummelsbeck	*Geschäftsführer* Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf
Dr. Christian Jaeger	*Geschäftsführer* Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster
Thorsten Kleinebekel	*Vorstandsmitglied* Wohnbau Lemgo eG, Lemgo
Stephan Klotz	*Vorstandsvorsitzender* GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, Essen
Sabine Kubitza	*Geschäftsführerin* BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Bielefeld
Lars von Lackum	*Vorstandsvorsitzender (CEO)* LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf
Achim Leirich	*Geschäftsführer* GWG Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung Rhein-Erft, Hürth (Hermülheim)
Karin Löring	*Geschäftsführendes Vorstandsmitglied* Handwerksbau AG Wohnungsunternehmen des westfälisch-lippischen Handwerks, Dortmund
Sabine Merschjohann	*Geschäftsführerin* Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach
Dirk Miklikowski	*Geschäftsführer* Allbau GmbH, Essen
Christian Nielsen	*Geschäftsführer* ERFTLAND Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH, Bergheim
Frank Nolte	*Vorstandsvorsitzender* Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, Witten
Thomas Papakonstantinou	*Bereichsleiter Bestandskundenmanagement* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Henning Pohl	*Vorstandsmitglied* die Voerder Baugenossenschaft Ennepetal-Voerde eG, Ennepetal
Olaf Rabsilber	*Vorstandsvorsitzender* Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Oberhausen
Roland Rösch	*Geschäftsführer* Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Moers
Hans-Jörg Schmidt	*Geschäftsführer* Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH, Espelkamp
Nadine Schmitz	*Assistenz der Geschäftsleitung* Modernes Wohnen Koblenz eG, Koblenz
Kai Schwartz	*Vorstandsvorsitzender* Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld
Gisbert Schwarzhoff	*Geschäftsführer* WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Düsseldorf
Haluk Serhat	*Mitglied der Geschäftsführung* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Marion Sett	*Mitglied der Geschäftsführung* Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Michael Siegel	*Geschäftsführer* Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Koblenz
Rolf Skopek	*Bereichsleiter Immobilienvertrieb* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Andreas Vondran	*Vorstand* Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO), Düsseldorf
Dr. David Wilde	*Vorstandsvorsitzender* hwg eG, Hattingen

Bernd Wortmeyer	*Geschäftsführer* GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg
Ingo Wöste	*Geschäftsführer* Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH, Werdohl
Andreas Zaremba	*Vorstandsvorsitzender* Bauverein zu Lünen eG, Lünen
Oliver Zier	*Geschäftsführer* Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Fachausschüsse

Berufliche Bildung und Personalentwicklung

Uwe Eichner	*Vorstandsvorsitzender* GAG Immobilien AG, Köln
Lena Winkler	*Abteilungsleitung Personal und Organisation* VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Dr. Ralf Brauksiepe *dauerhafter Gast*	*Mitglied der Geschäftsführung* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen

Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung

Boris Deuter	*Vorstandsvorsitzender* gws-wohnen Dortmund-Süd eG, Dortmund

Demografie und Migration

Haluk Serhat	*Mitglied der Geschäftsführung* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen

Finanz- und Prüfungsausschuss des Verbandsrates

Claudia Goldenbeld	*Sprecherin der Geschäftsführung* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Franz-Bernd Große-Wilde	*Vorstandsvorsitzender* Spar- und Bauverein eG, Dortmund

Marketing und Kommunikation

Klaus Markus	*Leiter Unternehmenskommunikation* Vonovia SE, Bochum
Thomas Wels	*Bereichsleiter Kommunikation* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen

Planung, Technik und Energie

Rainer Heubrock	*Vorstandsvorsitzender* Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Lünen
Kathrin Möller	*Vorstandsmitglied* GAG Immobilien AG, Köln

Rechnungslegung und Finanzierung

Michael Groll	*Bereichsleiter Rechnungswesen* Aachener Bergmannssiedlungsgesellschaft mbH, Gelsenkirchen
Dr. Daniel Ranker	*Prüfungsdirektor* VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf
Eckhard Schultz	*Geschäftsführer (CFO)* LEG Wohnen GmbH, Essen

Rechtsfragen und Verträge

Cindy Merz	*Rechtsanwältin (Syndikusanwältin)* VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf
Eva Stelzer	*Rechtsanwältin (Syndikusanwältin)* VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

Stadtentwicklung

Kathrin Möller	*Vorstandsmitglied* GAG Immobilien AG, Köln
Oliver Niermann	*Abteilungsleiter Interessenvertretung, Wohnungs- und Städtebauförderung, Landesplanung und Raumordnung* VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

Steuern

Gerd Bunzeck	*Leiter Abteilung Steuern / Prokurist* LEG Immobilien AG, Düsseldorf
Urs Dempfle	*Tax Reporting* Vonovia SE, Mülheim
Jürgen Gnewuch	*Abteilungsleitung Steuerberatung* VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf
Dr. Ralf Kirchesch	*Bereichsleiter Steuern* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen

Wohnungswirtschaft 4.0

Klaus Graniki	*Geschäftsführer* DOGEWO21 Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund

AG Berufliche Bildung und Personalentwicklung der Verbände

Karsten Dürkop *stellvertretender Vorsitzender*	*Bildung, Statistik, Internet, Datenschutz, FAI (Ausbildungs-Förderverein)* Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover
Annegret Buch	*Schulleiterin* EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum
Andreas Daferner	*Referent Bildung* VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg
Susanne Eiweleit	*Referentin Personal und Ausbildung IB* Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Berlin
Rüdiger Grebe	*Bereichsleiter EBZ Akademie* EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum
Cindy Habrom	*Referentin Veranstaltungen und Weiterbildung* Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V., Dresden
Dr. Thomas Hesse	*Referent Marketing, Kommunikation und Bildung* vdw Sachsen, Dresden
Claudia Höntschke	*Referentin Aus- und Fortbildung* Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Erfurt

Katja Kaiser-Himmelsbach	*Referat Berufliche Bildung* VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München
Jennifer Hoppen	*Personalreferentin* VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf
Sandra Niedergesäß	*Geschäftsführender Vorstand* BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin, Berlin
Sabine Oefner	*Referentin Berufliche Bildung und Personalentwicklung / Sekretariat Recht* VdW südwest Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt
Michael Roth	*Geschäftsführer* AWI – Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, Stuttgart
Susanne Schreiber	*Assistentin des Vorstands* Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V., Wiesbaden
Dustin Stephan	*Azubi-Kampagnen-Beauftragter* VdW Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V., Magdeburg
Prof. Dr. Matthias Zabel	*Referatsleiter Genossenschaftsrecht, Genossenschaftswesen* GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Bundesarbeitsgemeinschaften (BAG)

BAG Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft

Michael Ammann	*Vorstandsmitglied* Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG, Köln
Rolf Buch	*Vorstandsvorsitzender* Vonovia SE, Bochum
Volker Dittrich	*Geschäftsführer* Wohnungsgesellschaft Ruhrgebiet mbH, Dinslaken
Arnd Fittkau	*Mitglied des Vorstands* Vonovia SE, Bochum
Claudia Goldenbeld	*Sprecherin der Geschäftsführung* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Karin Löring	*Geschäftsführendes Vorstandsmitglied* Handwerksbau AG Wohnungsunternehmen des westfälisch-lippischen Handwerks, Dortmund
Torsten Mischnik	*Vorstandsmitglied* Handwerksbau Niederrhein AG, Düsseldorf
Gisbert Schwarzhoff	*Geschäftsführer* WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Düsseldorf
Haluk Serhat	*Mitglied der Geschäftsführung* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Mario Stamerra	*Geschäftsführer West* Vonovia SE, Essen
Sabine Thöne	*Bereichsleiterin Zentrale Bewirtschaftung* Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Dr. Volker Wiegel	*Operativer Vorstand (COO)* LEG Immobilien AG, Düsseldorf

BAG Kirchlicher Wohnungsunternehmen

Jörg Dickmann	*Vorstandsvorsitzender* Bauverein Ketteler eG ARGE Wohnungsunternehmen Münsterland, Münster
Thomas Hummelsbeck	*Geschäftsführer* Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf
Rouven Meister	*Geschäftsführer* Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Hans-Jörg Schmidt	*Geschäftsführer* Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH, Espelkamp
Guido Stephan	*Geschäftsführer* Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Ev. Kirchenverband Köln und Region, Köln

BAG Kommunaler Wohnungsunternehmen

Alexander Dyck	*Geschäftsführer* en|wohnen GmbH, Schwelm
Joachim Effertz	*Vorstandsvorsitzender* Lüdenscheider Wohnstätten AG, Lüdenscheid
Harald Förster	*Geschäftsführer* Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gelsenkirchen
Klaus Graniki	*Geschäftsführer* DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Dr. Michael Kleine-Hartlage	*Vorstand* VEBOWAG Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG, Bonn
Dirk Miklikowski	*Geschäftsführer* Allbau GmbH, Essen

Karl-Heinz Seeger	*Geschäftsführer* GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Bad Kreuznach
Ingo Wöste	*Geschäftsführer* Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH, Werdohl

Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung

Ulrich Bimberg	*Vorstandsvorsitzender* Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen
Franz-Bernd Große-Wilde	*Vorstandsvorsitzender* Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Michael Größlich	*Stellvertretender Vorstandsvorsitzender* Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld

BAG Wohnungsgenossenschaften

Ulrich Bimberg	*Vorstandsvorsitzender* Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen
Petra Eggert-Höfel	*Vorstandsvorsitzende* Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, Bünde
Franz-Bernd Große-Wilde	*Vorstandsvorsitzender* Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Thorsten Kleinebekel	*Vorstandsmitglied* Wohnbau Lemgo eG, Lemgo
Olaf Rabsilber	*Geschäftsführendes Vorstandsmitglied* Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Oberhausen
Uwe Schramm	*Vorstandsvorsitzender* WohnBau Westmünsterland eG, Borken
Dr. David Wilde	*Vorstandsvorsitzender* hwg eG, Hattingen

Fördermitglieder des VdW Rheinland Westfalen

Aareal Bank AG	Paulinenstraße 15 65189 Wiesbaden Tel.: 0611 348-0 Internet: www.aareal-bank.com E-Mail: aareal@aareal-bank.com
Aareon AG	Isaac-Fulda-Allee 6 55124 Mainz Tel.: 06131 301-0 Internet: www.aareon.com E-Mail: info@aareon.com
Böcker Industriebau GmbH	Bismarckstraße 9 41747 Viersen Tel.: 02162 1449305 Internet: www.boecker-industriebau.de E-Mail: info@boecker-industriebau.de
BTS Software GmbH & Co. KG	Neuer Zollhof 3 40221 Düsseldorf Tel.: 0211 22059-441 Internet: www.bts-software.de E-Mail: info@bts-software.de
DKB Deutsche Kreditbank AG	Taubenstraße 7 – 9 10117 Berlin Tel.: 030 120300-00 Internet: www.dkb.de/wohnen E-Mail: info@dkb.de
Dr. Klein WoWi Finanz AG	Hansestraße 14 23558 Lübeck Tel.: 0451 1408-0 Internet: www.drklein-firmenkunden.de E-Mail: wohnungswirtschaft@drklein.de
DZ HYP AG	Sentmaringer Weg 1 48151 Münster Tel.: 0251 4905-0 Internet: www.dzhyp.de E-Mail: info@dzhyp.de
Immobilien Service Deutschland GmbH & Co KG	Kruppstraße 82 – 100 45145 Essen Tel.: 0201 105660 Internet: www.isd-service.de E-Mail: essen@isd-service.de
ista Deutschland GmbH	Rektoratsweg 36 48159 Münster Tel.: 0251 2026-300 Internet: www.ista.de E-Mail: info@ista.de
Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG	Nikolaus-Otto-Straße 25 70771 Leinfelden-Echterdingen Tel.: 0711 9491-0 Internet: www.minol.de E-Mail: info@minol.com
NRW.BANK	Kavalleriestraße 22 40213 Düsseldorf Tel.: 0211 91741-0 Internet: www.nrwbank.de E-Mail: info@nrwbank.de
pepcom GmbH	Medienallee 24 85774 Unterföhring Tel.: 089 7104089-0 Internet: www.pepcom.de E-Mail: info@pepcom.de
Pluggit GmbH	Valentin-Linhof-Straße 2 81829 München Tel.: 089 411125-151 Internet: www.pluggit.com E-Mail: info@pluggit.com

Provinzial Rheinland Versicherung AG Die Versicherung der Sparkassen	Provinzialplatz 1 40591 Düsseldorf Tel.: 0211 978-0 Internet: www.provinzial.com E-Mail: service@provinzial.com
RWE Power AG	Huyssenallee 2 45128 Essen Tel.: 0231 438-08 Internet: www.rwe.com E-Mail: service@rwe.com
Techem Energy Services GmbH	Hauptstraße 89 65760 Eschborn Tel.: 06196 522-0 Internet: www.techem.de E-Mail: service@techem.de
VdW saar Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.	Wilhelm-Heinrich-Straße 11 66117 Saarbrücken Tel.: 0681 8412030-0 Internet: www.vdw-saar.de E-Mail: info@vdw-saar.de
VdW südwest Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.	Franklinstraße 62 60486 Frankfurt Tel.: 069 97065-01 Internet: www.vdwsuedwest.de E-Mail: info@vdwsuedwest.de
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Lindenstraße 13 67433 Neustadt an der Weinstraße Tel.: 06321 188501 Internet: www.vodafone.de/Immobilienwirtschaft E-Mail: kundeninfo@vodafone.de
Westfälische Provinzial Versicherung AG	Provinzial-Allee 1 48131 Münster Tel.: 0251 219-0 Internet: www.provinzial.de E-Mail: service@provonzial.de

Tochterunternehmen, Beteiligungen und Mitgliedschaften des VdW Rheinland Westfalen

Der VdW Rheinland Westfalen ist alleiniger Gesellschafter folgender Unternehmen:

- VdW Treuhand GmbH Assekuranzmakler Betriebswirtschaft Finanzmanagement, Düsseldorf

Der VdW Rheinland Westfalen ist an folgenden Unternehmen und Institutionen beteiligt:

- EBZ Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – gemeinnützige Stiftung –, Bochum (als Stiftungsgeber)
- EBZ Service GmbH, Bochum
- DZ Bank AG, Frankfurt

Der VdW Rheinland Westfalen ist (förderndes) Mitglied in folgenden Institutionen:

- AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf
- Bauforum Rheinland-Pfalz, Mainz
- DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln
- Deutscher Baugerichtstag, Hamm (über Frau Stelzner)
- DMT – Deutscher Mietgerichtstag, Berlin (über Frau Merz)
- DV – Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin
- Exzenterhaus Businessclub, Bochum
- Födergesellschaft Deutsches Institut für Stadtbaukunst e.V., Frankfurt
- Förderverein e.V. – Baukunstarchiv NRW, Dortmund
- Förderverein für die Aus- und Fortbildung im Europäischen Bildungszentrum e.V., Bochum
- Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen, Münster
- Forschungsinstitut für Deutsches und Europäisches Immobilienwirtschafts- und Genossenschaftsrecht an der Fachhochschule für Technik und Wirtschaft Berlin, Berlin
- GDD Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherheit e.V., Bonn
- Gemeinnützige Fördergesellschaft für die Mannheimer Arbeitsgemeinschaft für Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung der Universität Mannheim e.V., Mannheim
- Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e.V., Bochum
- KlimaDiskurs.NRW e.V., Düsseldorf
- Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen e.V., Bochum
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., Berlin
- Stiftung Baukultur Rheinland-Pfalz, Mainz
- Stiftungslehrstuhl Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliches Prüfungswesen, EBZ Business School, Bochum
- VdW saar, Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Saarbrücken
- VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt
- Verein zur Förderung der genossenschaftswissenschaftlichen Forschung an der Universität Köln e.V., Köln
- Verein der Freunde und Förderer der EBZ Business School, Bochum
- Wirtschaftsforum der SPD e.V., Berlin
- Wirtschaftsprüferkammer, Berlin
- Wirtschaftsrat der CDU e.V., Berlin

Die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz

Stand: 30. Juni 2020

Ihre Ansprechpartner beim VdW Rheinland Westfalen

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Telefon: 0211 16998-0
Telefax: 0211 16998-50

E-Mail: info@vdw-rw.de
Internet: www.vdw-rw.de

Die Wohnungswirtschaft im Westen

VdW

Verbandsdirektor

RA Alexander Rychter, M.A.
Telefon: 0211 16998-20
Telefax: 0211 16998-2220
E-Mail: a.rychter@vdw-rw.de

Prüfungsdirektor

Dr. Daniel Ranker
Telefon: 0211 16998-80
Telefax: 0211 16998-2280
E-Mail: d.ranker@vdw-rw.de

Persönliche Referentin des Verbandsdirektors, Gremienverwaltung und regionale Arbeitsgemeinschaften

Christina Göbel
Telefon: 0211 16998-39
Telefax: 0211 16998-2239
E-Mail: c.goebel@vdw-rw.de

Sekretariat des Prüfungsdirektors

Christiane Vorsatz
Telefon: 0211 16998-31
Telefax: 0211 16998-2231
E-Mail: c.vorsatz@vdw-rw.de

Büroleitung des Verbandsdirektors

Gudrun Refflinghaus
Telefon: 0211 16998-65
Telefax: 0211 16998-2265
E-Mail: g.refflinghaus@vdw-rw.de

Bau-, Immobilien- und Genossenschaftsrecht

RA (Syndikusrechtsanwältin) Eva Stelzner, Teamleiterin

Miet- und Genossenschaftsrecht, Baurecht sowie Kommunal- und Verwaltungsrecht
Telefon: 0211 16998-19
Telefax: 0211 16998-2219
E-Mail: e.stelzner@vdw-rw.de

RA (Syndikusrechtsanwältin) Cindy Merz

Miet- und WEG-Recht, Datenschutzrecht sowie Genossenschafts- und Gesellschaftsrecht
Telefon: 0211 16998-23
Telefax: 0211 16998-2223
E-Mail: c.merz@vdw-rw.de

Genossenschaftswesen, Stadtplanung, Stadt- und Quartiersentwicklung sowie Baukultur

Fabian Engel
Telefon: 0211 16998-84
Telefax: 0211 16998-2284
E-Mail: f.engel@vdw-rw.de

Medienversorgung, Digitalisierung und Datenschutz sowie Europapolitik

Lisa Metzger
Telefon: 0211 16998-67
Telefax: 0211 16998-2267
E-Mail: l.metzger@vdw-rw.de

Organisation und Verwaltung

Hans-Joachim Palm, Abteilungsleiter
Telefon: 0211 16998-36
Telefax: 0211 16998-2236
E-Mail: a.palm@vdw-rw.de

Personalwesen, Personalentwicklung sowie Aus- und Weiterbildung

Jennifer Hoppen
Telefon: 0211 16998-21
Telefax: 0211 16998-2221
E-Mail: j.hoppen@vdw-rw.de

Verbandskommunikation, Marketing und Neue Mobilität, Pressesprecherin

Katrin Stamm, Abteilungsleiterin
Telefon: 0211 16998-94
Telefax: 0211 16998-2294
E-Mail: k.stamm@vdw-rw.de

Presse und Medien

Laura Brinkmann
Telefon: 0211 16998-75
Telefax: 0211 16998-2275
E-Mail: l.brinkmann@vdw-rw.de

Sozialpolitik, Statistik, Demographie und Veranstaltungen

Friedrich-Alexander Meyer
Telefon: 0211 16998-41
Telefax: 0211 16998-2241
E-Mail: a.meyer@vdw-rw.de

Steuerberatung, -politik und -recht

WP/StB Jürgen Gnewuch, Abteilungsleiter
Telefon: 0211 16998-28
Telefax: 0211 16998-2228
E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de

Wirtschaftsprüfung

WP/StB Richard Engbert, Abteilungsleiter
Telefon: 0211 16998-64
Telefax: 0211 16998-2264
E-Mail: r.engbert@vdw-rw.de

Wohnungs- und Städtebauförderung, Landesplanung und Raumordnung

Oliver Niermann, Abteilungsleiter
Telefon: 0211 16998-38
Telefax: 0211 16998-2238
E-Mail: o.niermann@vdw-rw.de

ARGE rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen

Roswitha Sinz
Telefon: 0211 16998-0
Telefax: 0211 16998-50
E-Mail: r.sinz@vdw-rw.de

Bildnachweise VdW-Jahresbericht 2019/20

Titel, S. 51, U3: Statement GmbH / S. 6: Katrin Stamm / S. 7: Rolf G Wackenberg – shutterstock.com / S. 9: GAG Immobilien AG, Jens Willebrand / S. 10: DOGEWO21 / S. 11, 52 ff, 57, 58, 60 ff, 64, 65, 68, 69, 70 ff, 76, 78 ff: VdW RW / S. 12: Ralf Berndt / S. 14: Sparbau, Claudia Dreyße / S. 17: LEG / S. 18: Freie Scholle Archiv / S. 19: NicOlas JARDIMAGE – stock.adobe.com / S. 20, 81: MHKBG 2020 / S. 21: VBW Bauen und Wohnen GmbH, Fotograf: Olaf Ziegler / S. 22 Simon Bierwald / S. 22, 32, 56, 66, 67: Roland Baege / S. 23: Christian Eblenkamp / S. 25: Spencer – stock.adobe.com / S. 26: Horst Kolberg, Studio K / S. 27: Daniel Koke Fotografie / S. 28, 30, 32: Romolo Tavani – stock.adobe.com / S. 29: GdW, Büro Roman Lorenz / S. 30, 37, 55, 110: VIVAWEST / S. 31: alienvalley.com / S. 33: Marlo Pfau, Aufbaugemeinschaft Espelkamp / S. 34, 36: GAG / S. 35: WKR; Witten-Mitte eG / S. 36: GEWOBAU; Susanne Freitag; Sparbau Dortmund / S. 37, 39: GWV / S. 38: Allbau; LEG; Lüdenscheider Wohnen / S. 39: EWG Hagen eG; LEG; Sparbau / S. 40: Engel + Krejcirik architekten PartGmbB / S. 42, 43: Kristina Schäfer, Mainz; Roswitha Sinz / S. 44: kasto – stock.adobe.com / S. 47: Robert Kneschke – stock.adobe.com / S. 48: yurolaitsalbert – stock.adobe.com / S. 49: oatawa – stock.adobe.com / S. 53: Kristina Schäfer, Mainz / S. 55: janvier – stock.adobe.com / S. 59, 61, 69: EBZ / S. 60: Spar- und Bauverein Paderborn / S. 61: Sascha Kreklau / S. 63: InWIS, Angelos Tsiokas / S. 69: Frank Vinken / S. 74: Lisa Metzger / S. 74: Roswitha Sinz / S. 75: GdW, Merkau / S. 77: SH / S. 78: Henning Hagemann / S. 84: Paul Ott / S. 86: Michael Reichel – arifoto.de / S. 93: ty – stock.adobe.com / S. 109: carlosseller – stock.adobe.com / S. 110: Carmen 56 – stock.adobe.com

Impressum

Herausgeber:	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstraße 29 40211 Düsseldorf Telefon: 0211 16998-0 Telefax: 0211 16998-50 E-Mail: info@vdw-rw.de Internet: www.vdw-rw.de
Verantwortlich:	Katrin Stamm
Redaktion:	Laura Brinkmann, Fabian Engel, Jürgen Gnewuch, Christina Göbel, Jennifer Hoppen, Uwe Kleinholz, Cindy Merz, Lisa Metzger, Alexander Meyer, Oliver Niermann, Hans-Joachim Palm, Dr. Daniel Ranker, Alexander Rychter, Wolfgang Schäfer, Roswitha Sinz, Eva Stelzner, Angelos Tsiokas
Layout & Gestaltung:	Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin – www.agentur-statement.de
Druck:	Krüger Druck und Verlag

Die Wohnungswirtschaft im Westen

**Verband der Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.**

Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf
Telefon: 0211 16998-0
Telefax: 0211 16998-50

E-Mail: info@vdw-rw.de
Internet: www.vdw-rw.de