

Die Wohnungswirtschaft  
im Westen



# Jahresbericht

## 2020/2021



# Jahresbericht

## 2020/2021



*Marion Sett  
Präsidentin  
VdW Rheinland Westfalen*



*Alexander Rychter  
Verbandsdirektor  
VdW Rheinland Westfalen*



*Dr. Daniel Ranker  
Prüfungsdirektor  
VdW Rheinland Westfalen*

# Zwischen neuen Formaten und radikalen Forderungen: Die Wohnungswirtschaft bleibt im Gespräch

Die Impfquote steigt stetig, das normale Leben, wie es vor der Corona-Pandemie herrschte, scheint zum Greifen nah. Welche Spuren die Krise in unserer Gesellschaft hinterlassen hat, wird sich allerdings erst in den nächsten Monaten zeigen. Haben die staatlichen Rettungspakete ausgereicht, um die Unternehmen und Arbeitsplätze durch die Krise zu bringen? Hat die Krise dem Trend zum Homeoffice so stark Vorschub geleistet, dass die Menschen in Zukunft vermehrt von zu Hause arbeiten möchten? Und welche Folgen haben die Antworten auf diese Fragen für den Wohnungsmarkt?

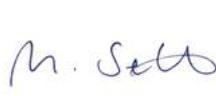
Auf die Arbeit der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften und des Verbandes hatte die Pandemie in den vergangenen zwölf Monaten jedenfalls erheblichen Einfluss. Schon während der Krise zeichnete sich ab, dass die Corona-Pandemie zu einer Herausforderung für die soziale Stabilität der Quartiere werden kann. Gerade die Sozialarbeit in den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften übernahm hierbei eine wichtige Rolle. Die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen ließen die Menschen während der Pandemie nie allein.

Treffen und Gespräche finden während der Corona-Krise in der Regel digital statt, Präsenzversammlungen sind kaum möglich. Das ist insbesondere für die Interessenpolitik in Wahlkämpfen, die den Verband in den vergangenen Monaten auf kommunaler, Landes-, aber auch Bundesebene beschäftigt haben, eine große Herausforderung. Der VdW Rheinland Westfalen hat deshalb sein Engagement in den sozialen Netzwerken stark ausgebaut. In Insta-Live-Talks auf Instagram diskutierte der Verband live mit Politikerinnen und Politikern, im „VdW-Wohnzimmer“ wurden die Gespräche für den VdW-YouTube-Kanal aufgezeichnet und auf Twitter meldet sich der Verband immer wieder zu aktuellen Themen zu Wort. In diesem Jahresbericht finden Sie deshalb mit dem Handy scanbare QR-Codes, die Sie zu den Videos und auch Podcasts leiten.

Und dass die Wohnungswirtschaft dieser Tage vielleicht mehr denn je politisch mitdiskutieren muss, hat nicht nur die Forderung nach Enteignungen von Wohnungsunternehmen in Berlin gezeigt. Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts im April dieses Jahres nahm die Diskussion um die Einführung eines Mietendeckels auf Bundesebene Fahrt auf. Die Wohnungspolitik ist Wahlkampfthema.

Der VdW verweist in Gesprächen, Positionspapieren und digitalen Formaten stets darauf, dass marktradikale Regelungen nicht die Lösung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums sind. Die stark steigenden Baukosten, die explodierenden Bodenpreise und die energetischen Auflagen machen das Wohnen teurer. Gerade angesichts des Ziels, Klimaneutralität auch im Gebäudebestand herzustellen – jetzt schon bis zum Jahr 2045 – stellt sich die Frage, auf welche Weise man dies mit der Bezahlbarkeit von Wohnen vereinbaren kann. Auch hierauf hat die Wohnungswirtschaft Antworten erarbeitet. Die Wohnraumförderung ist eine davon. Und die nimmt sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch in Rheinland-Pfalz weiter Fahrt auf, gerade dank der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen. In NRW haben sie im Jahr 2020 rund 44 Prozent der Wohnraumfördermittel abgerufen.

Lassen Sie uns gemeinsam einen Blick zurück auf die herausfordernden, aber auch spannenden vergangenen zwölf Monate werfen. Viel Spaß bei der Lektüre.



**Marion Sett**  
Präsidentin



**Alexander Rychter**  
Verbandsdirektor



**Dr. Daniel Ranker**  
Prüfungsdirektor

# Inhalt



## 6

### Das Thema des Jahres: Die Wohnungspolitik vor der Wahl – der richtigen Werkzeuge

Das Wohnen wird politisiert	7
Bundestag, Landtage, Kommunalparlamente: Wohnen als Wahlkampfthema	8
Ziel Klimaneutralität: Die Suche nach dem richtigen Weg	12
Erfolge im Streben nach mehr bezahlbarem Wohnraum	18
Wie viel Regulierung vertragen Mieten?	22
Die Digitalisierung des Wohnens	24
Wie verändert Corona die Wohnungswirtschaft?	28



## 33

### Gelebte gesellschaftliche Verantwortung

Die Wohnungswirtschaft lässt ihre Mieterinnen und Mieter nicht allein	34
Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen während der Pandemie besonders gefordert	36
Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ hat Erfolg	37
Wohnungsunternehmen als Motoren der regionalen Zusammenarbeit	38
Kooperation unter pandemischen Bedingungen	39
„Riegel vor! Sicher ist sicherer.“	40



## 42

### Der Blick nach Rheinland-Pfalz

Arbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen zeigt Wirkung	41
--	----



## 46

### Der VdW als Partner der Wohnungswirtschaft

Leistungsspektrum des Prüfungsverbandes	47
Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung	48
Experten für wohnungswirtschaftliche Rechtsfragen	49
Steuerliche Kompetenz für die Wohnungswirtschaft	50
Versichern. Beraten. Finanzieren	51

## 53

### Das Jahr in Bildern

Im Wohnzimmer auf YouTube	80
Im Gespräch über Instagram	84

## 89

### Das Jahr in Zahlen

Betriebsvergleich VdW Rheinland Westfalen	91
Wohnungswirtschaft in Zahlen Nordrhein-Westfalen	96
Rheinland-Pfalz	100



## 104

### Namen und Nachrichten



# Das Thema des Jahres: Die Wohnungspolitik vor der Wahl – der richtigen Werkzeuge



## WOHNUNGSWIRTSCHAFT ZWISCHEN KLIMANEUTRALITÄT UND BEZAHLBARKEIT

# Das Wohnen wird politisiert

Das Wohnen ist Wahlkampfthema. Das hat sich insbesondere nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im April 2021 gegen den Berliner Mietendeckel gezeigt. Und Wahlkämpfe prägten das vergangene Jahr im Verbandsgebiet, auf kommunaler, Landes- und Bundesebene. Der sachlichen Diskussion darüber, wie mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen kann, tut das nicht notwendigerweise gut. Dabei steht die Politik selbst vor der Wahl: nämlich der Wahl der geeigneten Instrumente, um gleichzeitig die Klimaneutralität des Gebäudebestands zu erreichen und die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern.

Klimaneutralität auf der einen Seite, Bezahlbarkeit auf der anderen. EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen hat diese politischen Ziele für das Wohnen selbst in den Mittelpunkt gerückt. Ein zentraler Adressat der Ansprüche ist die Wohnungswirtschaft, von der erwartet wird, beide Ziele gleichermaßen umzusetzen.

Dazu aber bedarf es Rahmenbedingungen, für welche die Politik selbst auf allen politischen Ebenen, von der EU über den Bund zu den Ländern und weiter bis zu den Kommunen, Verantwortung trägt. Denn eines ist klar: Wenn ein Wohnungsunternehmen eigenes Geld in die Hand nimmt, um Wohngebäude energetisch zu sanieren, müssen die Kosten für die Sanierung refinanziert werden. Auf den ersten Blick scheint da das Ziel, den Wohnungsbestand klimaneutral und zugleich bezahlbar auszugestalten, in weiter Ferne.

Doch besteht zwischen Klimaneutralität und Bezahlbarkeit wirklich ein unlösbares Dilemma? Und gehören zu einer nachhaltigen Wohnungspolitik nicht auch die Schaffung altersgerechten Wohnraums und eine zukunftsgerichtete Entwicklung von Stadt und Land – etwa durch das Vorantreiben der Digitalisierung und der neuen Mobilität? Die Politik sollte bei der Wahl der wohnungspolitischen Instrumente jedenfalls die Wirkungen eines Werkzeugs auf den gesamten Wohnungsmarkt im Blick haben – und gesetzliche Maßnahmen nicht isoliert voneinander betrachten.

Ein wesentliches Instrument zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums ist die soziale Wohnraumförderung. Sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch in Rheinland-Pfalz, wo sich der VdW Rheinland Westfalen bei der Ausgestaltung der Programme einbringt, wurden im vergangenen Jahr steigende Förderzahlen im Mietwohnungsbau gemeldet. Und die energetische Sanierung von Gebäuden wird in der Wohnraumförderung zunehmend mitgedacht. Eine Wahl dieses Instruments erscheint aus Sicht der Wohnungswirtschaft richtig, um langfristig bezahlbares Wohnen zu sichern.

Im wohnungspolitischen Werkzeugkasten liegen allerdings auch radikalere Instrumente: beispielsweise der angesprochene Mietendeckel und gar Enteignung, wie sie insbesondere in Wahlkämpfen diskutiert werden. Auch mit diesen Ideen musste sich der Verband im vergangenen Jahr auseinandersetzen.

Das gesellschaftliche Klima indes wurde im vergangenen Jahr bestimmt von der Corona-Pandemie und den damit verbundenen gesundheitspolitischen Maßnahmen. Sie veränderte die Art und Weise, wie die Menschen auch in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz leben und arbeiten. Natürlich wirkte sie sich ebenfalls auf die Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen aus. Hat sie aber dauerhaften Einfluss auf das Wohnen? Die Diskussion darüber hat gerade begonnen. Sie wird die Wohnungswirtschaft, ebenso wie die Debatte über Mietenregulierung, wohl noch länger begleiten.



**Energetische Sanierungen spielen in der Wohnraumförderung zunehmend eine Rolle**

## DER VERBAND IM DIALOG

# Bundestag, Landtage, Kommunalparlamente: Wohnen als Wahlkampfthema

Im Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen befanden sich die Parteien im zurückliegenden Jahr gleich mehrfach und über mehrere politischen Ebenen hinweg im Wahlkampfmodus. Die Wahlsaison eröffnete im September 2020 die Kommunalwahl in Nordrhein-Westfalen, es folgte die Landtagswahl in Rheinland-Pfalz im März 2021, und schließlich begann der Bundestagswahlkampf 2021. In nicht allzu ferner Zukunft, im Frühjahr 2022, wählen die Menschen in NRW ebenfalls einen neuen Landtag. In der wohnungspolitischen Debatte begleitet der VdW Rheinland Westfalen die Wahlkämpfe mit Positionspapieren und Gesprächsformaten, wenn auch – coronabedingt – vor allem digital.

Wie stark sich die wohnungspolitischen Ansätze der Parteien unterscheiden und welchen Einfluss daher der Wählerwille auf die künftige Gestaltung bezahlbaren Wohnens hat, offenbart sich insbesondere in Wahlkämpfen. Die einen setzen auf Anreize, andere wählen zunehmend das Instrument staatlicher Eingriffe – bis hin zur Enteignung. Im Bundestagswahlkampf hat die Wohnungspolitik dabei, insbesondere nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts gegen den Berliner Mietendeckel, noch einmal an Bedeutung gewonnen.

Klassischerweise teilt man das Parteienspektrum von links nach rechts insbesondere nach diesem Drang der Parteien ein, den Staat in den Markt eingreifen zu lassen und Pflichten Anreizsetzungen vorzuziehen. Für die Wohnungspolitik gilt dies exemplarisch.

### Politische Lösungen zwischen Ordnungsrecht und Anreiz

Ganz links im Parteienspektrum steht der Vorschlag der Enteignung von großen Wohnungsunternehmen, deren Grund und Boden und damit auch Immobilien vergesellschaftet werden könnte, wie dies von der Partei Die Linke im Berliner Senat diskutiert wird. Während die Linke mit dieser Forderung auch im linken Spektrum der im Bundestag vertretenen Parteien alleine dasteht, ergeben sich zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und Linke an anderer Stelle Schnittmengen.

So fordert die Linke einen bundesweiten Mietendeckel nach Berliner Vorbild, die SPD setzt sich für ein Mietenmoratorium ein. Die Grünen möchten reguläre Mieterhöhungen auf 2,5 Prozent jährlich innerhalb des Mietspiegels begrenzen. Alle drei Parteien möchten eine „neue Wohngemeinnützigkeit“ einführen und damit den Wegfall der Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen Anfang der 1990er zumindest teilweise revidieren. In der Klimapolitik neigen insbesondere die Grünen zu neuen Pflichten, wie etwa verbindliche Klimastan-

## 60,4 Millionen Wahlberechtigte

dürfen am 26. September 2021 einen neuen Bundestag wählen

dards bei allen gesetzlichen Vorgaben, Normen und Bauordnungen im Bereich ressourcenschonender Baustoffe. CDU und FDP setzen in der Wohnungsfrage weniger auf eine starke Regulierung durch den Staat als darauf, schnell mehr neue Wohnungen zu bauen. Im FDP-Bundestagswahlprogramm 2021 heißt es beispielsweise: „Enteignungen, Mietpreisbremse oder Mietendeckel sorgen letztlich für weniger Wohnraum.“ Stattdessen wollen die Liberalen beispielsweise die lineare Abschreibung für Wohnbauinvestitionen erhöhen, allerdings auch die soziale Wohnraumförderung am Individuum und nicht ausschließlich am Bau neuer Sozialwohnungen ausrichten.

CDU und CSU legen ihrem Wahlprogramm zufolge in der Wohnungspolitik den Schwerpunkt auf die Steigerung von Baugenehmigungen, um das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu vergrößern, und auf die Wohnraumförderung. Die eigene Devise lautet: „mehr, schnell, modern und bezahlbar bauen“. Bei der Bilanz der Baupolitik des Bundes verwies die Bundestagsfraktion der CDU/CSU darauf, dass der Neubau von Wohnungen der beste Schutz gegen steigende Mieten sei.

Um mehr neue Wohnungen entstehen zu lassen, möchte die Union unter anderem die befristeten Abschreibungsmöglichkeiten beim Mietwohnungsbau verlängern. Bauvorschriften sollen abgebaut, Genehmigungsprozesse verkürzt werden. Explizit wendet sie sich gegen den Mietendeckel als rechtlich fragwürdigen und ungeeigneten Eingriff in den Markt.

In diesem Spektrum zwischen Anreiz und Pflicht bewegt sich die politische Diskussion von der Bundes- über die Landes- bis hin zur Kommunalebene. Der Verband begleitet die Wahlkämpfe mit eigenen Positionspapieren und Veranstaltungen.

### Wohnungswirtschaft engagiert sich

Durch die Corona-Pandemie steht der Bundestagswahlkampf diesmal unter besonderen Vorzeichen, sowohl in Bezug auf die

### Verbandsdirektor Alexander Rychter im Podcast von Haufe.Immobilien: Mehr Gemeinwohl dank Mietenstopp?

<https://share.vdw-rw.de/Haufe-Podcast>



gesellschaftliche Stimmungslage als auch bezüglich der Art des Wahlkampfes der Parteien, der sich vermehrt in den virtuellen Raum verlegt. Parteitage wurden bereits digital abgehalten, die Wahlprogramme im Livestream präsentiert.

Die Themen Klimaschutz und bezahlbares Bauen und Wohnen spielen in diesem Bundestagswahlkampf eine zentrale Rolle. Für den wohnungswirtschaftlichen Diskurs stellt der Wahlkampf eine heiße Phase dar, an dem sich VdW Rheinland Westfalen und der GdW beteiligen und für ihre Lösungsansätze werben!

Der VdW Rheinland Westfalen hat sich zur Wahl ein diverses Begleitprogramm mit dem Ziel der Vermittlung der wohnungspolitischen Positionen des Verbandes gegeben. In Abstimmung mit dem Bundesverband GdW wurden Positionspapiere und Wahlprogramm-Analysen erstellt und im Rahmen unterschiedlicher digitaler und analoger Formate kommuniziert. Dem Prozess war die kontinuierliche Beobachtung und die Analyse von Wahlprogrammen und Parteitagungen und der Abgleich mit den Positionen der Wohnungswirtschaft vorausgegangen.

Zahlreiche Informationen zur Wahl, den Positionen und den Veranstaltungen hat der Verband auf einer eigenen Wahlwebsite zusammengeführt. Darüber hinaus wurden und werden zahlreiche analoge und digitale Termine im Zusammenhang mit der Wahl organisiert. So wurden wohnungswirtschaftliche Talkrunden mit den Kandidierenden für den Bundestag in Bielefeld, Bochum, Dortmund, Düsseldorf, Gelsenkirchen, Köln, Münster, Südwestfalen sowie im Rahmen der Verbandsveranstaltungen Genossenschaftssymposium, Forum Wohnungswirtschaft und Verbandstag geplant, die teilweise in Präsenz und teilweise in einem digitalen Format erfahrbar werden sollen.

Auch im Rahmen der digitalen Mitgliederversammlung der Bundesarbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Genossenschaften soll eine Talkrunde stattfinden. Parallel werden die Positionen des Verbandes kontinuierlich über verschiedene Formate in den sozialen Medien transportiert. Dazu plant der Verband sogenannte Insta-Live-Talks, kurze Dialoge auf der Plattform Instagram, sowie regelmäßige Tweets und Postings zu Fakten und Forderungen der Wohnungswirtschaft auf Twitter, Instagram

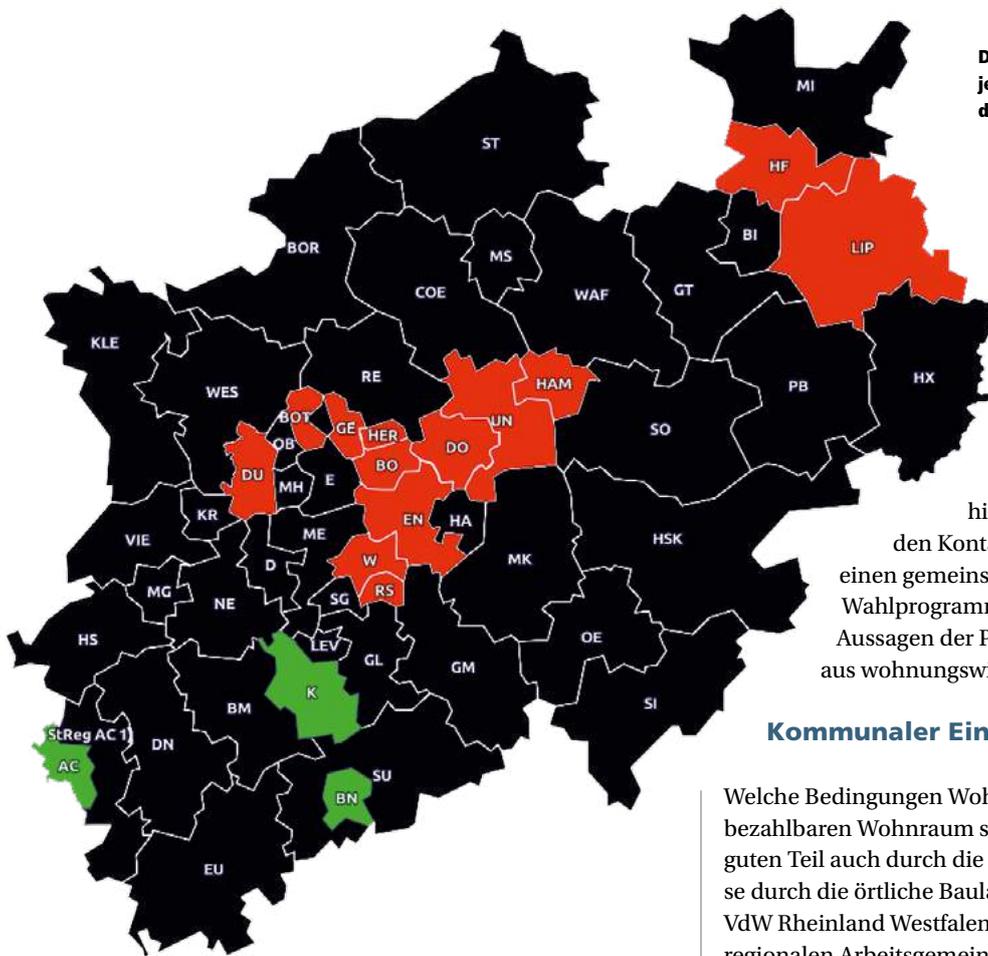
>>



Die Begleitung von Wahlen war ein Schwerpunkt der Arbeit des VdW Rheinland Westfalen im vergangenen Jahr. Die Symbole, hier eine Projektion an der Fassade des Landtags in Mainz am Wahlabend, verschwanden, die politische Wirkung der Wahlen ist von längerer Dauer

■ CDU ■ SPD ■ GRÜNE

Die Partei mit den meisten Stimmen in den jeweiligen Kommunen: Die meisten Gemeinden gingen an die Union



Und auch während der Koalitionsverhandlungen nach der Wahl hielt der VdW Rheinland Westfalen den Kontakt zu den Parteien. So ließ er ihnen einen gemeinsam mit dem VdW südwest erstellten Wahlprogramm-Check zukommen, in denen die Aussagen der Parteien im Landtagswahlprogramm aus wohnungswirtschaftlicher Sicht bewertet wurden.

### Kommunaler Einsatz zählt

Welche Bedingungen Wohnungsunternehmen vorfinden, um bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können, wird zu einem guten Teil auch durch die Kommune beeinflusst, beispielsweise durch die örtliche Baulandpolitik. Folgerichtig hat sich der VdW Rheinland Westfalen, auch in Zusammenarbeit mit seinen regionalen Arbeitsgemeinschaften, im Wahlkampf zu den nordrhein-westfälischen Kommunalwahlen engagiert. Am 13. September 2020 wurden in den nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden das politische Spitzenpersonal gewählt. Auch die Kommunalwahlen und der vorgelagerte Wahlkampf waren

und LinkedIn. Darüber hinaus werden die Ausgaben 07/08-2021 und 09-2021 des VerbandsMagazins das Thema Bundestagswahl schwerpunktmäßig aufgreifen.

Ziel des Verbandes ist es, die Positionen der Wohnungswirtschaft auch unter den herausfordernden Bedingungen der Corona-Pandemie auf unterschiedlichen Kanälen verschiedenen Zielgruppen zu vermitteln.

### Landtagswahl in Rheinland-Pfalz

Das Positionspapier der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft bildete das zentrale Element bei der Begleitung des Landtagswahlkampfes in Rheinland-Pfalz 2021. Gemeinsam mit dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft und in Abstimmung mit der gemeinsamen Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen veröffentlichte der VdW Rheinland Westfalen das Papier auf seiner Internetseite und sandte es den Ministerien, Landtagsfraktionen und -abgeordneten zu. Darin enthalten waren zehn Positionen, etwa zur Wohnraumförderung und zur Baulandpolitik. Diskutiert wurden die Forderungen der Wohnungswirtschaft unter anderem mit den wohnungspolitischen Sprechern der Landtagsfraktionen von CDU, FDP, SPD und Grünen.



Mit Positionspapieren und Flyern informierte der VdW Rheinland Westfalen vor den Wahlen



Ein Beispiel für das Engagement im Kommunalwahlkampf: der WohWi-Talk mit der Arbeitsgemeinschaft Dortmund am 10. August 2020

[share.vdw-rw.de/WohWi-Talk\\_Dortmund\\_KW](https://share.vdw-rw.de/WohWi-Talk_Dortmund_KW)



Hier geht's zu den Talks des VdW Rheinland Westfalen zur Bundestagswahl

[share.vdw-rw.de/talks-zur-bundestagswahl-2021](https://share.vdw-rw.de/talks-zur-bundestagswahl-2021)



stark von den Einschränkungen des öffentlichen Lebens durch die Corona-Pandemie geprägt. Die vorangegangene Kommunalwahl in Nordrhein-Westfalen hatte im Mai 2014 stattgefunden. Abweichend von der fünfjährigen Wahlperiode wurde nun erst im September 2020 wieder gewählt, also sechs Jahre später. Grund hierfür war die angestrebte Synchronisierung der Wahlen zu den verschiedenen kommunalen Spitzenämtern.

Bau- und Wohnungspolitik ist bei den Kommunalwahlen in hohem Maße von lokalen Gegebenheiten geprägt. Die Leitlinien für die politischen Entscheidungen werden aber in der Regel auf Landesebene in Form von Leitträgen getroffen. Mit den

Kommunalwahlen wurde die zukünftige Wohnungs-, Bau- und Stadtentwicklungspolitik der Kommunen festgelegt.

Der VdW Rheinland Westfalen hat die Kommunalwahl mit unterschiedlichen Aktivitäten begleitet. So wurde bereits im VerbandsMagazin 06/2020 ein Schwerpunkt zur Kommunalwahl veröffentlicht, bei dem die wichtigsten Parteipositionen analysiert und die Positionspapiere des Verbandes vorgestellt wurden. In diesem Zusammenhang hat der Verband auch seine Wahlwebsite zur Kommunalwahl online geschaltet.

Dazu hat der Verband an einer Reihe von lokalpolitischen Terminen teilgenommen, darunter an wohnungspolitischen Gesprächen bei den regionalen Arbeitsgemeinschaften in Dortmund und Düsseldorf sowie in Duisburg, Wesel, Mülheim und Kaarst. Auch im über die sozialen Netzwerke verbreiteten VdW-Wohnzimmer fanden zahlreiche Gespräche zwischen Verbandsdirektor Alexander Rychter und Persönlichkeiten aus Politik und Institutionen statt.

Von den Veränderungen in den Räten sind vor allem die öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen unmittelbar betroffen, deren Aufsichtsräte häufig mit politischem Personal aus den Kommunalparlamenten besetzt werden. Um den neuen Aufsichtsratsangehörigen den Start in ihre verantwortungsvolle Tätigkeit zu erleichtern, hat der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit der EBZ Akademie eine vierteilige Seminarreihe konzipiert in der den Teilnehmenden neben allgemeinen Informationen zu den politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft vor allem auch rechtliche Rahmenbedingungen und betriebswirtschaftliche Grundlagen sowie Berichte aus der Praxis von Aufsichtsräten, Wohnungsunternehmen und der Verwaltung präsentiert werden. Im ersten Quartal wurde die Seminarreihe das erste Mal durchgeführt, sie wird künftig regelmäßig wiederholt.



Die Wohnungsgenossenschaften in Berlin wehren sich gegen die geplanten Enteignungen, die auch Wohnungsgenossenschaften treffen könnten



→ **Renovierung und Fassadenbegrünung**

Allbau GmbH, Gladbecker Straße, Essen

## KLIMASCHUTZ IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

# Ziel Klimaneutralität: Die Suche nach dem richtigen Weg

Bis 2045, so der Plan der Bundesregierung, soll der Wohnungsbestand in Deutschland klimaneutral sein, sprich: Durchs Wohnen soll kein Gramm Kohlendioxid zusätzlich in die Atmosphäre gelangen. Das soll helfen, die Erderwärmung zu reduzieren, um den weltweiten Klimawandel und die daraus erwachsenden Schäden zu begrenzen. Die Wohnungswirtschaft hat in den vergangenen Jahren mit milliardenschweren Investitionen in energetische Sanierungen und den Neubau bereits große Mengen an CO<sub>2</sub> eingespart. Das Ziel der Klimaneutralität aber verlangt nach mehr politischer Unterstützung, um die notwendigen Investitionen stemmen zu können. Die Politik indes diskutiert zahlreiche Instrumente zum Klimaschutz, die aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht immer erfolgsversprechend erscheinen, insbesondere was die Bezahlbarkeit des Wohnens betrifft.

EU-Kommissionspräsidenten Ursula von der Leyen hat es im Februar 2021 in einem Beitrag für die Frankfurter Allgemeine Zeitung selbst noch einmal klar benannt: „Wir wollen lebenswerten und bezahlbaren Wohnraum schaffen für immer mehr Menschen – und zugleich Klima und Umwelt schützen.“ Die EU-Kommission hat deshalb im vergangenen Jahr eine „Renovierungswelle“ zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden

## 35 Millionen

Gebäude will die EU-Kommission bis 2030 energetisch modernisieren

angekündigt. Sie startet dazu ein „neues europäisches Bauhaus“. Für die Wohnungswirtschaft stellt sich die Frage, welche Welle da auf sie zurollt, und inwiefern sie es schaffen kann, auf ihr zu surfen.

### EU will 35 Millionen Gebäude sanieren

Konkret verfolgt der Aktionsplan das Ziel, bis 2030 insgesamt 35 Millionen Gebäude in Europa energetisch zu modernisieren und die Sanierungsrate von derzeit ein Prozent auf zwei Prozent zu verdoppeln. Im Mittelpunkt steht die Renovierung öffentlicher Gebäude, von Schulen, Krankenhäusern, aber auch von Sozialwohnungen. Die im Oktober 2020 veröffentlichte Strategie der EU-Kommission sieht finanzielle Unterstützung unter anderem aus dem Wiederaufbaufonds „Next Generation



EU“ und im Rahmen der Kohäsionspolitik „InvestEU“ vor. Um die Strategie umzusetzen, bedarf es unter anderem der Überarbeitung der EU-Richtlinien zur Gesamtenergieeffizienz (EPBD), zu erneuerbaren Energien (RED) und über Energieeffizienz (EED). Vorschriften, Finanzmittel und technische Hilfe aus der gesamten Wertschöpfungskette der Renovierung werden in den Dienst der Renovierungswelle gestellt. Dabei verfolgt die EU nach eigenen Aussagen erstmalig einen integrierten Ansatz, der sieben Hauptpunkte enthält: Energieeffizienz, Dekarbonisierung und Integration erneuerbarer Energien aus lokalen Quellen, Denken im Lebenszyklus und Kreislauf, hohe Umwelt- und Gesundheitsstandards, gemeinsame Bewältigung der grünen und digitalen Transformation und Respekt für ästhetische und Architekturqualität.

Ein neues „europäisches Bauhaus“ soll zudem Wissenschaft, Architektur, Design, Kunst, Planung und Zivilgesellschaft zusammenbringen. Bis Sommer 2021 wird die Kommission einen breit angelegten, partizipativen Prozess zur gemeinsamen Gestaltung einleiten, bevor sie ein Netz von fünf Gründungs-Bauhäusern in verschiedenen EU-Ländern einrichtet. Die inhaltlichen Ziele orientieren sich an der Leitidee „Form follows Planet“.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wird sich die geplante Verdoppelung der Sanierungsrate im Gebäudebereich nur dann sozialverträglich und wirtschaftlich umsetzen lassen, wenn die Wohnungsunternehmen für die energetischen Modernisierungen direkte Zuschüsse erhalten, die keine Beihilfe darstellen. Die Bundesrepublik muss darüber hinaus die finanziellen Mittel der EU-Kommission ausschließlich für die energetische Modernisierung zur Verfügung stellen. Andernfalls werde Klimaschutz beim Wohnen gleichbedeutend mit Mieterhöhungen bis hin zu Verdrängung.

### Den Weg zum Ziel der Klimaneutralität beschreiben

Wie kann der Wohnungsbestand bis 2050 klimaneutral werden, damit das Pariser Klimaabkommen mit seinem Ziel, die Erderwärmung auf zwei Grad Celsius zu begrenzen, eingehalten werden kann? Diese Frage treibt die bundesweite Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) um, der sich bereits über 96 Wohnungsunternehmen mit mehr als 1,8 Millionen Wohnungen angeschlossen haben. Auch neun Verbände sind Teil der Initiative, der VdW Rheinland Westfalen ist Gründungsmitglied, seine Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften bringen die größte Anzahl an Wohnungen ein.

Zu den Hauptzielen der Initiative gehört eine einheitliche Positionierung, um finanzielle Unterstützung zur Erreichung der Klimaziele in der Wohnungswirtschaft auf Bundes- und Länderebene einzuwerben – in enger Kooperation mit den Branchenverbänden. Die Mitglieder liefern die Fakten aus der Praxis für die Lobbyarbeit der Verbände, tauschen Informationen zu

Klimastrategien und konkretem Vorgehen aus. Denn nur mit gebündeltem interdisziplinärem Know-how und reduziertem Ressourceneinsatz der einzelnen Unternehmen ist es möglich, zeitnah Lösungsstrategien zu entwickeln und diese dann in den 2020er Jahren in die Umsetzung zu bringen.

Die IW.2050 will zudem die Vorreiterrolle und das Klimaschutz-Engagement der Branche, insbesondere der Mitglieder, öffentlich bekannt machen. Ebenso sollen die Mitarbeiter in den teilnehmenden Unternehmen dazu befähigt und motiviert werden, zur Erreichung der Klimaziele beizutragen und das Engagement an die Kunden zu vermitteln. Die Initiative koordiniert dabei die Abstimmung mit den regionalen und dem bundesweiten Dachverband und versteht sich als Unterstützung der Wohnungswirtschaft zur Erreichung der Klimaziele – aus der Branche für die Branche.

Am 21. April 2021 veranstaltete die Initiative das Praxis-Panel „Klimaneutralität – aber wie? Wärmeversorgung als entscheidender Faktor für Klimaneutralität“ im Rahmen der „Energietage 2021“. Dahinter steht die Überzeugung, dass die Sektorenkopplung elementar wichtig für das Erreichen des Klimaziels ist. Auf folgende Fragen gilt es in Zukunft Antworten zu finden: Wie kann Fernwärme grün werden? Wie ist die Effizienz von Wärmepumpen im Betrieb im Mehrfamilienhaus-Bestand zu steigern? Wie steht es um regeneratives Gas? Wie viel Wasserstoff passt ins Netz? Wie weit sind die Energieversorger mit ihren alternativen Ansätzen? Und nicht zuletzt: Was von all dem ist überhaupt in der erforderlichen Größenordnung finanzierbar?

### Gebäudeenergiegesetz: Höhere Anforderungen vermieden

Während die EU an der Umsetzung ihrer Strategie feilte, ist in Deutschland im November 2020 das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Dieses führt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einer Gesetzgebung zusammen und legt unter anderem energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest – etwa an die Gebäudehülle, an die Heizungs- und Klimatechnik und an den Hitzeschutz. Auch dank Wortmeldungen seitens der Wohnungswirtschaft sind die bestehenden energetischen Anforderungen an Neubauten und an den Bestand im GEG jedoch nicht erhöht worden, wodurch die weitere Steigerung der Bau- und Wohnkosten vermieden werden soll. Andernfalls, so auch die Meinung des VdW Rheinland Westfalen, hätten die notwendigen Investitionen in keinem Verhältnis zur tatsächlichen Energieeinsparung gestanden. Leidtragende wären hier die Wohnungswirtschaft, die Mieterschaft und der Klimaschutz

&gt;&gt;

VdW Rheinland Westfalen im Zeichen von Klima-, Energie- und Umweltschutz. Wie begegnen VdW-Mitgliedsunternehmen dem Klimawandel? Ein Video.

[https://share.vdw-rw.de/vdw\\_klima](https://share.vdw-rw.de/vdw_klima)



gewesen, denn neben unverhältnismäßig steigenden Kosten sänke vermutlich am Ende die Sanierungsquote. Und kaum etwas stünde dem Ziel der Klimaneutralität mehr entgegen.

Für die Wohnungswirtschaft ist im neuen GEG insbesondere die Innovationsklausel von hoher Bedeutung, da sie unter anderem Quartierslösungen ermöglicht, bei der nicht jedes einzelne Gebäude den vorgegebenen Energieanforderungen entsprechen muss, sondern das Quartier, für das zusätzliche Energiekonzepte umgesetzt werden können. Diese Klausel ist eine Voraussetzung dafür, dass der kostengünstigste Weg zwischen Gebäudeeffizienz und Einbindung erneuerbarer Energien gesucht werden kann. Schließlich hängen die CO<sub>2</sub>-Emissionen eines Quartiers in erster Linie vom Energieverbrauch und vom Anteil erneuerbarer Energien ab und nicht ausschließlich von Dämmdicken.

### CO<sub>2</sub>-Bepreisung: Anreize schaffen

Wenig hilfreich, um die Klimaneutralität von Wohngebäuden voranzubringen, ist hingegen das Klimaschutzgesetz, wie es von der Bundesregierung noch kurz vor Ende der Legislaturperiode eingebracht worden war. Denn es sah vor, dass der stetig steigende CO<sub>2</sub>-Preis je zur Hälfte von Vermieterinnen bzw. Vermietern und Mieterinnen und Mietern getragen wird. Dadurch würde jeglicher Anreiz zur CO<sub>2</sub>-Vermeidung unterbunden. Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion hat den Gesetzentwurf inzwischen vorerst gestoppt.

Die Wohnungswirtschaft hatte ein Modell vorgeschlagen, wonach Vermieterinnen und Vermieter, die energetisch hochwertige Wohnungen bereitstellen, einen kleineren Anteil des CO<sub>2</sub>-Preises hätten zahlen müssen. Das wäre auch deshalb gerecht gewesen, weil die Mieterschaft in einem energetisch optimal aufgestellten Gebäude durch ihr Verhalten sehr großen Einfluss



Zur nordrhein-westfälischen Kommunalwahl im Jahr 2020 legte der VdW Rheinland Westfalen erstmals ein eigenes Positionspapier zum Thema „Mobilität“ vor

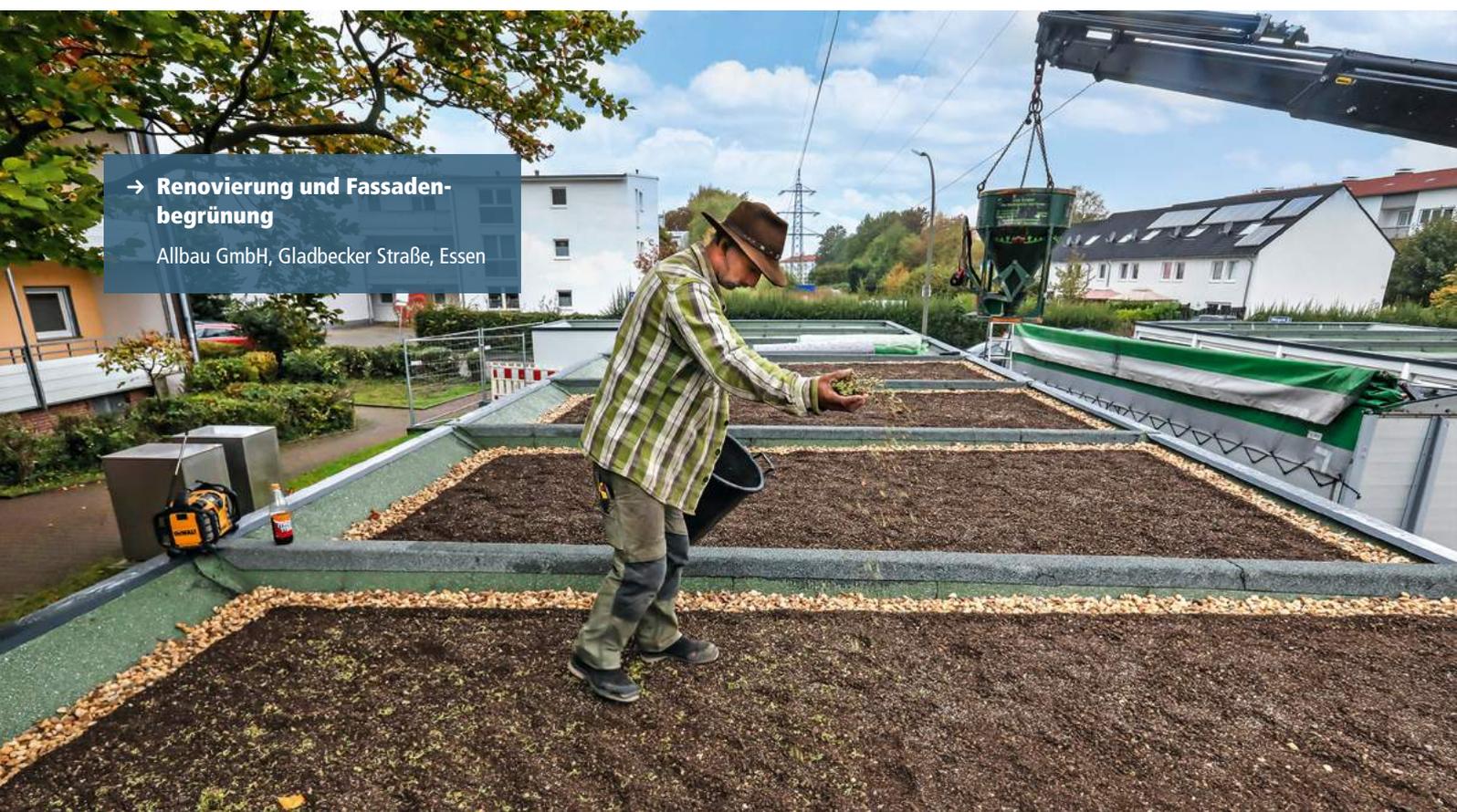
auf die verbrauchte Energie hat. Wer hingegen das Haus besitzt, kann den Verbrauch in diesem Fall nicht mehr beeinflussen, er hat sein Möglichstes getan.

### Grüne Wärme

Wer das Ziel der Klimaneutralität im Wohngebäudebereich sozialverträglich erreichen will, muss sich vor allem damit beschäftigen, wie die in den Wohnungen verbrauchte Wärme selbst grün wird. Die Wärmeversorgung muss durch den Einsatz von Erneuerbaren Energien dekarbonisiert werden. Grüne Fernwärme kann so einen wesentlich größeren Beitrag zu den Klimazielen und zur Bezahlbarkeit des Wohnens leisten als die Konzentration auf wenige und noch dazu sehr anspruchsvolle energetische Bestandsmodernisierungen.

### → Renovierung und Fassadenbegrünung

Allbau GmbH, Gladbecker Straße, Essen



Grüne Fernwärme ist in Deutschland mit einem Anteil von etwa 15 Prozent bisher jedoch nur wenig verbreitet. Für die Nutzung klimaschonender Wärme aus Geothermie, Solarthermie, Umweltwärme, hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung oder Abwärme muss die Technik existierender Wärmenetze angepasst werden. Oftmals sind diese nur für hohe Temperaturen ausgelegt, klimafreundliche Wärmequellen liefern jedoch geringere Temperaturniveaus. Das Fernwärmenetz ist dennoch ein ideales Instrument zur Verteilung von effizienter und erneuerbarer Wärme insbesondere in Städten. Grüne Fernwärme bietet großes Potenzial zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Wärmeversorgung. Da der Umbau der kommunalen Infrastruktur für die Nutzung grüner Wärmenetze und den Klimaschutz von großer Bedeutung ist, spricht sich die Wohnungswirtschaft dafür aus, überall dort, wo es ein Wärmenetz gibt, die Möglichkeit einer CO<sub>2</sub>-armen Wärmeversorgung zu prüfen.

### Mieterstrom möglich gemacht

Wärme hier, Strom da. Klimaneutralität setzt auch voraus, dass der Strom, der in den Wohnungen genutzt wird, aus regenerativen Quellen stammt. Und angesichts der vielen Dachflächen, die von Wohnungsunternehmen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden könnten, liegt ein großes Potenzial in Mieterstrom.

Im April 2021 hat die Bundesregierung endlich die Voraussetzungen geschaffen, dass dieses Potenzial auch gehoben werden kann.

Die Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) Ende 2020 brachte mit dem Inkrafttreten Verbesserungen für Mieterstrom, die die Anschaffung und Betrieb von Photovoltaikanlagen für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften weniger bürokratisch und wirtschaftlich attraktiver machen. Problematisch war in diesem Zusammenhang bisher eine von der Finanzverwaltung aufgebrachte Schädlichkeit der Bereitstellung von Mieterstrom für die gewerbesteuerliche erweiterte Grundbesitzkürzung gewesen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung zählt Mieterstrom sowie die Einspeisung von Strom aus regenerativer Energie und auch die Versorgung von Ladestationen für E-Fahrzeuge nicht zur Grundbesitzüberlassung. Damit trat in diesen Fällen die Folge ein, dass bei Wohnungs- oder sonstigen bestandshaltenden Immobilienunternehmen aufgrund des Angebots von Mieterstrom und die weitere Bereitstellung von Strom die an sich nicht mit Gewerbesteuer belastete Grundbesitzvermietung gewerbesteuerlich infiziert wurde. Dies hat bisher viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften daran gehindert, Photovoltaikanlagen auf den Dächern ihres Bestandes zu installieren. Dieses erhebliche steuerliche Hindernis wurde vom VdW Rheinland Westfalen laufend in den politischen und gesetzgeberischen Kreisen herausgestellt.

Nach 15 Jahren gemeinsamer Arbeit aller Beteiligten wird diese Barriere nun beseitigt und der Weg für Mieterstrom auch unter

„Gut so, was eine schwere Geburt. Dabei hatten wir das mit @VdWRW @Mieterbund\_NRW @johannes\_remmel schon vor Jahren gefordert.“

TWEET VON UDO SIEVERDING, VERBRAUCHERZENTRALE NRW  
ZUR EINIGUNG ÜBER MIETERSTROMGESETZ. 29. MÄRZ 2021  
(RETWEET DES VdW RHEINLAND WESTFALEN)



Einbezug steuerlicher Rahmenbedingungen endlich freigebracht. Mit Beschluss vom 22. April 2021 hat der Bundestag nach langer Zeit, aber dann doch zumindest hinsichtlich des Gesetzgebungsprozesses sehr schnell reagiert. Bereits mit Rückwirkung auf den Beginn 2021 können bis zu

zehn Prozent der Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus erneuerbaren Energien und dem Betrieb von Ladestationen für Elektroautos generiert werden, ohne dass Mieterträge mit Gewerbesteuer belastet werden. Die zusätzlichen Einkünfte aus den erneuerbaren Energien unterliegen dabei weiterhin der Gewerbesteuer.

Anzumerken ist, dass lokaler Strom aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen weiterhin von den zulässigen Nebentätigkeiten ausgeschlossen bleibt. Der VdW Rheinland Westfalen fordert hier gemeinsam mit dem Bundesverband ebenfalls eine Änderung.

Nach dem Inkrafttreten (Gesetzesbeschluss Bundesrat vom 28. Mai 2021) könnte nun tatsächlich der gesetzliche Zweck des Erneuerbare-Energien-Gesetzes erfüllt werden, das ausweislich der Gesetzesbegründung Mieterstrom als wichtigen Baustein für die Akzeptanz der Energiewende sieht, weil er auch eine Partizipation von Mieterinnen und Mietern an der Energiewende ermöglicht.

### Landesbauordnungen: Grün im und am Bau

Noch vor dieser entscheidenden Reform hatte das nordrhein-westfälische Bauministerium 2020 eine Novellierung der Landesbauordnung angestoßen. Von Anfang an hat sich der VdW Rheinland Westfalen für die Konstituierung eines zeitgemäßen Bauordnungsrechts stark gemacht und das Gesetzgebungsverfahren eng begleitet. Neben dem Ziel der Landesregierung, Baugenehmigungsverfahren weiter zu beschleunigen, Dachgeschossaus- und -aufbauten sowie Energieeinsparmaßnahmen zu fördern, beinhaltete der Gesetzentwurf auch einen Passus zur Solarpflicht. Beim Neubau eines offenen Parkplatzes mit mehr als 25 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sollte die Installation einer Photovoltaik- oder solarthermischen Anlage zur Pflicht werden. In einer Stellungnahme und in der Parlamentarischen Anhörung kritisierte der VdW Rheinland Westfalen die Solarpflicht unter anderem mit Hinweis auf die steuerlichen Rahmenbedingungen zum Mieterstrom. Zudem führe die Pflicht zu einer spürbaren Erhöhung der Baukosten und widerspreche daher dem Ziel einer Senkung der Baukosten. In der nun in Kraft getretenen Bauordnung ist die Vorschrift auf offene Parkplätze von Nicht-Wohngebäuden mit mehr als 35 Stellplätzen beschränkt.

Im Übrigen begrüßt der VdW Rheinland Westfalen weite Teile der geplanten Änderungen in der Landesbauordnung. Die Rechtssicherheit für das bauausführende Baugewerbe würde erhöht, ein Rechtsrahmen für die energetische Sanierung im Bestand geschaffen und Hemmnisse und Unsicherheiten bei Dachausbauten und Aufstockungen reduziert.



### → Neubau im KfW-55-Standard

GWG mbH, Untere Lichtenplatzer Straße,  
Wuppertal

Ebenfalls in den Landesbauordnungen wird eine andere Maßnahme geregelt, die zur Klimaneutralität beitragen kann: das Bauen mit Holz. Der rheinland-pfälzische Landtag hat dazu im Februar 2021 eine Novelle der Bauordnung verabschiedet, die Holzbauweise bei Gebäuden bis zur Hochhausgrenze ermöglicht. In NRW war eine entsprechende Regel bereits 2018 umgesetzt worden. Der VdW Rheinland Westfalen hatte die Reform begrüßt, da so ressourcenschonendes Bauen gefördert wird.

Nachwachsende Rohstoffe im Baukörper sind das eine, wachsendes Grün am Baukörper das andere. So kann die CO<sub>2</sub>-Bilanz eines Gebäudes dadurch verbessert werden, indem Dächer und Fassaden begrünt werden. Ausgehend vom Online-Kongress „Architektur und Grün wachsen zusammen“ des Verbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen (VGL) in Kooperation mit dem Umwelt- und dem Bauministerium NRW im August 2020 hat der VdW Rheinland Westfalen deshalb aus dem Mitgliederkreis gute Projekte zur Gebäudebegrünung zusammengestellt. Diese werden in einem gemeinsamen Leitfaden mit dem GaLa-Bau-Verband in einem Leitfaden veröffentlicht.

### Die Immobilie als Teil der Verkehrswende

Tatsächlich aber muss die Klimaneutralität von Wohngebäuden noch breiter gedacht und nicht auf das Wohnen verengt werden. Auch zur Verkehrswende leisten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften keinen geringen Beitrag. Immerhin spielt der motorisierte Individualverkehr und die Reduzierung klimaschädlicher Emissionen für die Erreichung der Klimaschutzziele eine entscheidende Rolle. Und da sich an der Haustür entscheidet, wie Menschen mobil sein wollen und welches Verkehrsmittel sie für ihre Wege nutzen, gerät nachhaltige Mobilität und der erleichterte Zugang zu klimafreundlichen Verkehrsmitteln auch für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Neubau und Bestand zunehmend in den Fokus – politisch und gesellschaftlich.

Der VdW Rheinland Westfalen arbeitet gemeinsam mit seinen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften daran, dass die Verkehrswende gelingt, durch kontinuierlichen Austausch, systematische Netzwerkarbeit, Wissensaufbau und Wissensvermittlung und Interessenvertretung in den politischen Raum.

- Zur nordrhein-westfälischen Kommunalwahl am 13. September 2020 legte der VdW Rheinland Westfalen erstmals ein eigenes Positionspapier zum Thema Mobilität auf.
- Der VdW Rheinland Westfalen unterstützt seit Mai 2020 das vom Bundesumweltministerium geförderte und vom Verkehrsclub Deutschland (VCD) durchgeführte Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“ für die Projektregion Nordrhein-Westfalen mit Wohnungsunternehmen und -genossenschaften an den Standorten Bochum und Witten.
- Am 27. Januar 2021 fand ein erster Austausch zwischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften der regionalen Arbeitsgemeinschaften Essen und Dortmund und dem Verband zu Forschungsprojekten der TU Dortmund und der Hochschule RheinMain statt. Die Projekte fokussieren die Themen Stadtstruktur, Wohnstandortwahl und Alltagsmobilität sowie reale Stellplatzbedarfe in Wohnsiedlungen.
- Das Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen rief im Februar 2021 den Landeswettbewerb „Mobil.NRW – Mobilität in lebenswerten Städten“ aus, bei dem kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen mit der Durchführung von Projekten zur Transformation und Stärkung städtischer Mobilitätssysteme in zentralen Innenstadtbereichen, Nebenzentren und Wohnquartieren beauftragt werden konnten. Der VdW Rheinland Westfalen ist an der Jury dieses Landeswettbewerbs beteiligt, gemeinsam mit antragsberechtigten Kommunen reichen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften Wettbewerbsbeiträge ein.

■ Die Zusammenarbeit mit Elektromobilität.NRW wurde im März 2021 intensiviert. Die unabhängige Plattform des nordrhein-westfälischen Wirtschaftsministeriums bietet Wohnungsunternehmen und -genossenschaften unter anderem eine kostenlose Initialberatung zu Fragestellungen zur Elektromobilität an.

■ Am 5. und 6. Mai 2021 fand in Kooperation mit dem VCD und der EBZ Akademie das Online-Führungsforum „Mobilitätskonzepte der Zukunft – was hat die Wohnungswirtschaft damit zu tun?“ statt.

■ Der VdW Rheinland Westfalen unterstützt auch im Jahr 2021 die alle zwei Jahre stattfindende „Mobilitätskonferenz Metropole Ruhr“. Die Konferenz veranstalten der Regionalverband Ruhr und der Verkehrsverbund Rhein-Ruhr AöR gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen, dem Zweckverband Nahverkehr Westfalen-Lippe, der NRW.BANK, der Emschergenossenschaft und Lippeverband und der Stadt Gelsenkirchen. Schirmherr der Veranstaltung ist das Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes wirken im Workshop „Mobilstationen und metropolradruhr“ mit.

### Mobilitätspflichten

Die steigende Relevanz des Themas „Mobilität“ zeigt auch die Zunahme von gesetzlichen Vorgaben und Regelungen, die die Wohnungswirtschaft unmittelbar betreffen – insbesondere vor dem Hintergrund, Bauen und Wohnen bezahlbar zu halten.

So ist zum 1. Dezember 2020 das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz - WEMoG) in Kraft getreten. Dieses Gesetz hat eine neue Vorschrift eingeführt, die es Mieterinnen und Mietern unter erleichterten Bedingungen ermöglichen soll, eine Lade-



**Stieß auf reges Interesse: Die erste gemeinsame Veranstaltung von EBZ und VdW Rheinland Westfalen zum Thema „Mobilität“ im Mai 2021**

einrichtung für ein Elektrofahrzeug auf ihre Kosten zu errichten. Gemäß § 554 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) können Mieterinnen und Mieter seit dem 1. Dezember 2020 verlangen, dass ihnen bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt werden, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Dieser Anspruch ist begrenzt durch die Zumutbarkeit für Vermieterinnen und Vermieter.

Um den Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich zu beschleunigen und die E-mobilität weiter voranzutreiben, ist zum 25. März 2021 zudem das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) in Kraft getreten. Diesem Gesetz zufolge müssen Wohn- und Nichtwohngebäude mit größeren Parkplätzen bei Neubau oder größeren Renovierungen unter bestimmten Voraussetzungen mit Leitungsinfrastruktur und teilweise auch mit Ladepunkten ausgestattet werden. Dadurch sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das Laden von Elektrofahrzeugen zu Hause, am Arbeitsplatz sowie bei der Erledigung alltäglicher Besorgungen zu verbessern.

### → Renovierung

Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG,  
Mohnfeld im Wiesenviertel, Düsseldorf



→ **Serieller Neubau**WG Witten-Mitte eG, Otto-Hue-Straße,  
Witten**WOHNRAUMFÖRDERUNG, BAULANDPOLITIK UND CO.****Erfolge im Streben nach mehr bezahlbarem Wohnraum**

Insbesondere in Ballungszentren wird bezahlbarer Wohnraum zusehends knapper. Viele geförderte Wohnungen fallen aus der Bindung, die Zahl der neu entstehenden geförderten Wohnungen kann den Verlust nicht ausgleichen. Trotzdem gibt es Erfolge, was die Abrufzahlen in der Wohnraumförderung angeht, aber auch was neuartige Bautechniken angeht. Mit der Initiative Bau.Land.Leben und den kommunalen Liegenschaftsmodellen in Münster und Bielefeld gibt es im Bereich Baulandentwicklung erste Ansätze, der große Durchbruch in der Fläche lässt aber noch auf sich warten.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland-Westfalen haben sich auch im Jahr 2020 stark für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eingesetzt. Sie sind wichtige Partner bei der Projektierung von preisgebundenem Wohnraum und rufen einen großen Teil der Landesfördermittel ab.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 1,037 Mrd. Euro an Wohnraumfördermitteln vom Land Nordrhein-Westfalen ausgegeben, rund 94 Prozent des eingeplanten Fördervolumens. Davon konnten in den Förderbereichen Wohnungsneubau, Eigentum, Modernisierung und Quartiersentwicklung 8.603 Wohneinheiten gefördert werden. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW alleine haben rund 44 Prozent der Wohnraumfördermittel

**1,037** Mrd. Euro

wurden im Jahr 2020 an Wohnraumfördermitteln vom Land Nordrhein-Westfalen ausgegeben

abgerufen, vor allem für den Mietwohnungsneubau und die Modernisierung. Im Bereich der Modernisierungsförderung zeichnen die Mitgliedsunternehmen mit rund 60 Prozent sogar für den wesentlichen Teil des Mittelabrufs verantwortlich. Insgesamt haben die VdW-Unternehmen und -genossenschaften im Jahr 2020 3.275 neue geförderte Wohnungen geschaffen.

**Tag der Wohnraumförderung**

Um die Leistungsfähigkeit der Landesförderung zu verdeutlichen, haben NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter gemeinsam mit zahlreicher lokalpolitischer Prominenz am 7. August 2020 auch Projekte des Spar- und Bauvereins Velbert eG und der GAG Immobilien AG in Velbert und Köln im Rahmen des ersten Tags der Wohn-

raumförderung, „WohneNRW“, besucht. Begleitet wurde dieser Tag mit zahlreichen Social-Media-Aktivitäten von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, die die ganze Bandbreite geförderter Wohnungsprojekte und -quartiere aufgezeigt haben. Bereits in Juni 2020 hatte der Verband gemeinsam mit der Ministerin Projekte der Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – Zu Hause im Quartier“ in Bochum, Herne, Castrop-Rauxel und Waltrop besucht.

Die Modernisierungsoffensive hat sich im Jahr 2020 als großer Erfolg präsentiert. Insgesamt 27 der 29 Projekte werden von Mitgliedern des VdW Rheinland Westfalen umgesetzt. So entstehen 5000 modernisierte und 900 neue Wohnungen mit einem gesamten Investitionsvolumen von 615 Millionen Euro, von denen 330 Millionen Euro aus der Wohnraumförderung stammen. Das bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Mieten der verbandsangehörigen Unternehmen und Genossenschaften, die landesweit mit durchschnittlich 5,83 Euro gut einen Euro unter der allgemeinen Marktmiete liegt.

Im Jahr 2021 gab die NRW-Landesregierung nach Beratungen mit dem VdW Rheinland Westfalen den Startschuss zur „Modernisierungsoffensive Plus“. Dabei werden bestimmte Mehrkosten, etwa bei der Fassadenbegrünung, mit einem höheren Tilgungsnachlass belohnt.

### Wohnungsmarktbarometer mit eindeutigem Ergebnis

Um das Engagement insbesondere in den Ballungsräumen und Schwarmstädten einmal wissenschaftlich zu unterlegen, erstellt der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit InWIS Forschung

„Der 1. #wohnenrw-Tag hat viele Eindrücke gebracht. Wir haben heute virtuell und vor Ort erlebt, welche Ziele die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in vorbildlichen und hochwertigen Förderprojekten mit der #Wohnraumförderung des Landes #NRW umsetzen können. @MHKBG\_NRW“

TWEET VOM VDW RW, 7. AUGUST 2020



und Beratung ein Wohnungsmarktbarometer, das insbesondere die Entwicklung der Angebotsmieten der Mitglieder auf den Wohnungsmärkten im Vergleich zu den allgemeinen Angebotsmieten untersucht. Die Ergebnisse waren eindeutig: Die Mieten der VdW-Mitglieder liegen deutlich unter den Angebotsmieten von Online-

Wohnungsbörsen. Je angespannter der Wohnungsmarkt, desto größer der Unterschied zwischen VdW-Mieten und allgemeinen Marktmieten. Das aktuelle Wohnungsmarktbarometer gibt es unter [www.vdw-rw.de/presse/publikationen.html](http://www.vdw-rw.de/presse/publikationen.html).

Das zeigt vor allem, dass die derzeit sehr dynamisch geführte wohnungspolitische Debatte um die Entwicklung der Mieten zumindest in Bezug auf die Wohnungsbestände der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft mit falschen Zahlen argumentiert. Vielmehr leisten die Mieten der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen einen erheblichen Beitrag zur Stabilisierung von Bestands- und Angebotsmieten, auch in Zeiten steigender Bauland- und Baustoffpreise.

Deshalb haben sich der Verband und seine Mitglieder auch im Jahr 2020 wieder für die Verbesserung der Wohnraumförderung sowie die Verbesserung bei der Vergabe von preisgünstigem Bauland eingesetzt. Mit Beginn des Jahres 2021 wurde die Wohnraumförderung des Bundes neu aufgestellt, die vor allem die Verbesserung des energetischen Standards zum Ziel hat. Im Februar 2021 wurde zudem das neue Wohnraumförderprogramm des Landes NRW im Rahmen einer Informationsveranstaltung des Verbandes präsentiert.

Mit der Neuaufstellung der Bundesförderung für effiziente Gebäude und der Wohnraumförderung des Landes NRW ist es nun

>>



Hier geht's zum gemeinsamen Video mit dem NRW-Bauministerium zur Modernisierungsoffensive Plus:

[https://share.vdw-rw.de/Vid\\_MOD\\_Plus](https://share.vdw-rw.de/Vid_MOD_Plus)



→ **Konversion**

Wohnbau eG, Lutherkirche, Essen

auch erstmals möglich, beide Förderansätze zu kombinieren, damit zukünftig Energieeffizienz und Bezahlbarkeit im Wohnungsneubau und der Modernisierung besser vereinbar sind.

### Bauland muss aktiviert werden

Dennoch ist nicht alles gut. Ein entscheidender Faktor bei der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum ist der Mangel an geeigneten Bauflächen, das fehlende Baurecht für vorhandene Grundstücke sowie komplexe bauplanungsrechtliche verfahrens- und materiellrechtliche Anforderungen. Zur Ausarbeitung etwaiger Lösungsansätze war die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ gegründet worden. Im Fokus der Arbeit stand unter anderem die Frage, welche Rahmenbedingungen im Baugesetzbuch geändert werden könnten, um die Aktivierung von Bauland zur Schaffung von Wohnraum zu erleichtern.

Ziel war es, Regelungen zu schaffen, die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und zur Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützen sollen. Am 9. Juni 2020 legte das Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat einen ersten Referentenentwurf „Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“ vor, zu dem der GdW Stellung genommen hat.

Der Entwurf enthielt einige Regelungen, die die Bezahlbarkeit des Bauens und Wohnens sichern sollen. So sah der Entwurf beispielsweise Befreiungsmöglichkeiten und Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich vor, plante die Einführung eines neuen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau, sah eine Erweiterung des Vorkaufrechts und Anwendungsbereichs des Baugebots vor, stellte die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten unter Genehmigungsvorbehalt und plante das Maß der baulichen Nutzung zukünftig als flexible Orientierungswerte, statt

festen Obergrenzen festzusetzen. Der Referentenentwurf war in mehreren Punkten strittig.

Erst am 4. Mai 2021 haben sich die Regierungsfractionen geeinigt. Nachdem der Bundestag das Baulandmobilisierungsgesetz am 7. Mai 2021 beschlossen hatte, kritisierte die Wohnungswirtschaft insbesondere, dass kurz vor Schluss ein Passus herausgestrichen wurde, der erlaubte, auch Wohnungsgenossenschaften und Stiftungen das Baurecht zu übertragen, wenn ein Grundstückseigentümer dem Baugebot nicht nachkommt. In der am 23. Juni 2021 in Kraft getretenen Fassung wird diese Möglichkeit auf kommunale Unternehmen begrenzt.

Was die VdW-Wohnungsunternehmen und -genossenschaften unter anderem jetzt schon tun, um das teure Bauland möglichst gut zu nutzen: behutsam nachverdichten. Mehr Wohnungen auf gleicher Grundstücksflächen müssen dabei nicht im Widerspruch zur Steigerung der Wohnqualität stehen. Im Gegen-



**Geht im Jahr 2021 bereits in die nächste Runde: der WohneNRW-Tag**

teil. Das Wohnumfeld wird oft gleichzeitig durch begleitende Baumaßnahmen verbessert. Konversion ist eine weitere Möglichkeit, bereits bebaute Grundstücke für Wohnbebauung nutzbar zu machen: So werden etwa alte Schulen oder Kirchen, die leer stehen, so umgestaltet, dass neue Wohnungen mit aktuellem energetischem Standard und oft generationengerecht entstehen.

### Serielles Bauen und Sanieren als mögliche Lösung

Derweil nutzen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes neue technische Möglichkeiten, um in möglichst kurzer Zeit bezahlbare Wohnungen zu bauen: das serielle Bauen und Sanieren. Bundesweit entstehen derzeit Mehrfamilienhäuser in dieser zukunftsweisenden Bauart. Mit der ersten branchenweiten Rahmenvereinbarung für seriellen und modularen Wohnungsbau bietet der GdW Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, sich schnelle und kostengünstige Wohnungsneubauprojekte in hoher Qualität quasi „aus dem Katalog“ auszuwählen. Wohnungsgebäude werden nicht mehr nur auf der Baustelle errichtet, sondern durch industrielle Herstellungsprozesse in einem Werk zumindest teilweise vorgefertigt. Planung und Realisierung dauern folglich nur noch wenige Monate. Zu den umgesetzten Neubauprojekten in Nordrhein-Westfalen zählt unter anderem das öffentlich geförderte Mehrfamilienwohnhaus der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, welches in knapp 18 Monaten teilweise in modularer Bauweise errichtet wurde.

Darüber hinaus nimmt die Zahl der Gebäude im Bestand, die nach dem Energiesprong-Prinzip seriell saniert werden weiter zu. Aktuell werden Pilotprojekte von Vonovia SE mit 24 Wohneinheiten in Bochum, der VBW Bauen und Wohnen GmbH mit insgesamt 51 Wohneinheiten in Bochum, der Wohnungsgenos-



#### Das Wohnungsmarktbarometer des VdW Rheinland Westfalen

senschaft am Vorgebirgspark eG mit 16 Wohneinheiten in Köln sowie der WWS Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH mit 24 Wohneinheiten in Herford umgesetzt. In Mönchengladbach saniert die LEG NRW ein ganzes Quartier, bestehend aus 25 baugleichen, 2-geschossigen Gebäudekörpern mit jeweils vier bis sechs Wohnungen. Hier werden drei Baufirmen beauftragt parallel seriell nutzbare Sanierungsverfahren nach dem Energiesprong-Prinzip zu entwickeln und Wohnhäuser auf den Net-Zero-Standard zu modernisieren. Ziel sind skalierbare und kostengünstigere Sanierungskonzepte - das Vorhaben dient als „Reallabor“.

Damit liegt NRW bei der Zahl der Pilotprojekte derzeit im bundesweiten Vergleich mit Abstand vorne. Aber auch in Rheinland-Pfalz werden etwa auf Grundstücken der Gewobau Bad Kreuznach in einem Neubaugebiet 28 Doppelhäuser seriell gebaut.



#### → Modernisierungsoffensive

VBW Bauen und Wohnen GmbH,  
Ginsterweg, Bochum

## MIETENDECKEL UND CO.

# Wie viel Regulierung vertragen Mieten?

Im vergangenen Jahr hat sich der VdW Rheinland Westfalen mit einigen Gesetzentwürfen und Debatten auseinandergesetzt, die alle das Ziel hatten, das Vermietungsgeschäft zu regulieren, zum Teil sogar, die Mieten gesetzlich zu begrenzen. Dabei ist aus Sicht des Verbands nicht jede Regulierung grundsätzlich schlecht, doch bedarf es Augenmaßes und eher einer Feile denn eines Vorschlaghammers – wie etwa dem Berliner Mietendeckel. Dieser wurde zwar im April 2021 vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig eingestuft, spielt aber in der bundespolitischen Debatte weiterhin eine gewichtige Rolle.

Seit dem 23. Februar 2020 war es in Kraft: das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, der Mietendeckel. Die Mieten wurden damit für Wohnungen, die vor 2014 fertiggestellt wurden, auf den Wert eingefroren, der im Juni 2019 vorlag. Zudem wurden Obergrenzen vorgegeben, die zwischen 3,92 Euro und 9,80 Euro pro Quadratmeter lagen. Die Modernisierungsumlage wurde auf einen Euro pro Quadratmeter begrenzt. Mit der zweiten Stufe des Mietendeckels zum 23. November 2021 waren Mieten von mehr als 20 Prozent über den Obergrenzen verboten.

Von Beginn an beschäftigte das Gesetz die Gerichte und Gutachter. Insbesondere die formelle und materielle Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels stand zur Debatte. Zum einen, weil im rechtswissenschaftlichen Diskurs infrage gestellt wurde, ob ein Land die Regelungen zur Miethöhe schaffen darf oder ob das nicht in die Kompetenzen der Bundesgesetzgebung eingreift. Zum anderen, weil die Eingriffe in das Eigentumsrecht und die Vertragsfreiheit der Vermieterinnen und Vermieter erheb-

lich waren. Der GdW hatte dazu ein Gutachten beim früheren Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts, Prof. Hans-Jürgen Papier, in Auftrag gegeben, auch andere Autoren äußerten sich bereits dazu. Papier kommt unter anderem zu dem Schluss, dass der geplante Mietstopp sowie die Mietobergrenzen nicht mit Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG vereinbar seien, da sie einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht der betroffenen Vermieterinnen und Vermieter darstellen würden. Ein Mietstopp würde zudem alle Vermieterinnen und Vermieter treffen, ausnahmslos auch diejenigen, die bislang nur geringe Mieten verlangt haben. Das widerspreche dem Gleichheitssatz.

Mit Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 15. April 2021 ist nun klar: Das Land Berlin hat mit dem Mietendeckel seine Gesetzgebungskompetenz überschritten. Inhaltlich hat sich das Verfassungsgericht jedoch nicht mit der Regelung auseinandergesetzt, ein mögliches Bundesgesetz zur Mietbegrenzung steht damit im Raum. SPD und Linke fordern im Bundeswahlkampf genau das.

### Die Spuren des Vorschlaghammers

Dabei hatte der Mietendeckel während seiner Geltungsdauer zu wohl auch vom Gesetzgeber unerwünschten Nebenwirkungen geführt. Zwar mussten viele Mieterinnen und Mieter weniger Miete zahlen, weil ihre Miete zuvor über der Obergrenze gelegen hatte. Doch ging auch das Angebot an Mietwohnungen in Berlin signifikant zurück. Laut einer Analyse von Immobilienscout 24 im Februar 2021 ging die Zahl der angebotenen Berliner Wohnungen auf dem eigenen Portal innerhalb eines Jahres um 19 Prozent zurück, im mietendeckelrelevanten Segment (Fertigstellung bis 2014) sogar um 30 Prozent. In anderen deutschen Großstädten war das Angebot hingegen um bis zu 66 Prozent gestiegen.

Die Folge: Die Anzahl der Interessenten pro Wohnung stieg in Berlin von durchschnittlich 128 im Januar 2020 auf 214 im Januar 2021. Die Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt hat also zugenommen. Abgesehen davon haben zahlreiche Wohnungsunternehmen und -genossenschaften angekündigt, Investitionen in Neubau und Modernisierung aufgrund ausgefallener Erträge zurückstellen zu müssen – die Spuren des Vorschlaghammers.

Im Bundestagswahlkampf zeigt der VdW Rheinland Westfalen in seinen zahlreichen Gesprächen diese Wirkungen des Mietendeckels auf und wirbt für einen echten Konsens zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. In Nordrhein-Westfalen und in Rheinland-Pfalz habe sich die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als wirksamer Ansatz gegen die dynamische Mietpreisentwicklung insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten erwiesen. Grundlage dafür seien in beiden Bundesländern erfolgreich



**Über Berlin schwebte mehr als ein Jahr lang ein Mietendeckel. Verfassungswidrigerweise, wie die Bundesrichter entschieden**

→ **Wohnraumförderung**

Vivawest Wohnen GmbH,  
Parc Dunant, Essen



laufende Wohnraumförderprogramme, die in Kombination mit einem bedarfsgerechten landesrechtlichen Mieterschutz durch Kappungsgrenzen, Mietpreisbremsen und einem Verbot der Zweckentfremdung den unterschiedlich angespannten Wohnungsmärkten der jeweiligen Bundesländer gerecht würden.

### Gerechtfertigte Regulierung

Damit spricht der Verband die aus seiner Sicht durchaus gerechtfertigten Eingriffe des Staates in den Mietmarkt an. So gilt seit 1. Juli 2020 die neue Mieterschutzverordnung NRW (MietSchVO NRW). In ihr sind nunmehr die Regelungen zur bisherigen Mietpreisbegrenzungsverordnung (Mietpreisbremse), der Kappungsgrenzenverordnung und der Kündigungssperrfristverordnung enthalten. Die Mieterschutzverordnung gilt in 18 Städten und ist bis zum 30. Juni 2025 befristet.

Die Mieterschutzverordnung basiert auf dem Gutachten des Instituts empirica, Berlin, zur „Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen für die Festlegung einer Gebietskulisse von Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §§ 556d und 558 BGB sowie einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a BGB“ von Prof. Dr. Simons aus dem März 2020. Die Landesregierung hatte das Gutachten zur Ermittlung der Wirksamkeit von Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, Kündigungssperrfristverordnung und Umwandlungsverordnung anfertigen lassen.

Eine positive Wirkung der Mietpreisbremse war nicht nachweisbar. Im Ergebnis wurde die Umwandlungsverordnung ersatzlos gestrichen und insbesondere die Gebietskulisse angepasst, was aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen geboten war. Die Mie-

terschutzverordnung bezieht nunmehr nur 18 anstatt wie zuvor knapp 40 Kommunen in Nordrhein-Westfalen ein. Das Gutachten hatte ergeben, dass nur in zwölf Gemeinden überhaupt eindeutig ein angespannter Mietwohnungsmarkt vorliegt.

In Rheinland-Pfalz hat die Landesregierung im August 2020 die Mietpreisbremsenverordnung bis 2025 verlängert und um Ludwigshafen auf nunmehr fünf Städte erweitert, für die ebenfalls ein empirica-Gutachten im Frühjahr 2020 einen angespannten Wohnungsmarkt festgestellt hatte. In Mainz, Trier, Landau in der Pfalz, Speyer und Ludwigshafen dürfen damit die Mieten bei Wiedervermietung höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent angehoben werden. Der VdW Rheinland Westfalen hatte die Einführung der Mietpreisbremse in Rheinland-Pfalz seinerzeit unterstützt, da sie sehr maßvoll in wenigen, auf nach wissenschaftlichen Erkenntnissen festgelegten Städten eingesetzt wird. Die Regelung zur Kappungsgrenze läuft in Rheinland-Pfalz 2024 aus.



Posting des VdW Rheinland Westfalen auf Twitter am 15. April 2021

## NEUE MÖGLICHKEITEN DURCH DATEN UND GLASFASERKABEL

# Die Digitalisierung des Wohnens

Digitalisierung ist schon lange nicht mehr Zukunft, sie ist Gegenwart – aber noch lange nicht in allen Regionen gleichermaßen. Glasfaserkabel liegen bei Weitem noch nicht in jeder Wohnung, und jetzt erschwert eine Reform des Telekommunikationsgesetzes (TKG) den Ausbau des Netzes sogar noch. Gleichzeitig liegt so viel Potenzial in der Nutzung der Daten, dass einige Unternehmen im VdW Rheinland Westfalen bereits jetzt im Rahmen einer Studie die Zukunft ausprobieren, etwa um die Mieterschaft über aktuelle Verbrauchsmittelungen zum Energiesparen zu motivieren. Insbesondere für ländliche Regionen gewinnen digitale Dienstleistungen an Bedeutung, etwa durch die Telemedizin, aber auch das Bauen selbst mit seiner Planung und der Beteiligung aller Akteure wird zunehmend digitaler.

Im vergangenen Jahr war insbesondere die Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) Gegenstand kontroverser Diskussionen und zahlreicher Gespräche des VdW Rheinland Westfalen mit Ministerinnen und Ministern und Bundestagsabgeordneten. Mit der Novelle soll ein Ordnungsrahmen geschaffen werden, der wichtige Impulse für einen schnelleren und flächendeckenden Ausbau von Gigabitnetzen setzt. Allerdings wird mit ihr, so die Befürchtung der Wohnungswirtschaft während des Gesetzgebungsprozesses mit seinen verschiedenen Entwürfen, das Gegenteil erreicht.

Denn insbesondere stellte das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) eine Abschaffung der Umlagefähigkeit des Breitbandanschlusses nach Inkrafttreten des Gesetzes § 2 Ziffer 15 Betriebskostenverordnung binnen 24 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Diskussion, wobei zugleich ein Kündigungsrecht der Mieterinnen und Mieter für den Ausstieg aus der Umlagemöglichkeit eingeführt wird.

Die Wohnungswirtschaft hatte auf Bundes-, Landes- und Unternehmensebene vor den negativen Auswirkungen massiv gewarnt. Insbesondere sah die Branche den künftigen Breitbandausbau mangels fehlender Investitionssicherheit stark gefährdet sowie steigende Entgelte durch den zwingenden Abschluss von Einzelverträgen für rund 12 Millionen Haushalte. Gemeinsam mit dem Mieterbund Deutschland sprach sich die Wohnungswirtschaft daher für eine langfristige Beibehaltung der Umlagefähigkeit und ein jährliches Opt-out-Recht der Mieterinnen und Mieter aus.

Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens hatte sich abgezeichnet, dass ein Erhalt der Umlagefähigkeit keine Umsetzungchance haben wird. Folglich erarbeitete die Wohnungswirtschaft eine weitere Kompromisslinie. Diese fokussiert auf eine künftige befristete Umlagefähigkeit von Glasfaserinvestitionen und eine

### → Neubau mit Glasfaserausbau

BWB, DWG, WOGEDO,  
Schlösser-Areal, Düsseldorf



längere Übergangsfrist für bestehende Verträge sowie einem Sonderkündigungsrecht für Verträge mit Telekommunikationsanbietern. Die Argumentation der Wohnungswirtschaft: Eine umlagebasierte finanzierte Infrastrukturinvestition für den Anschluss an VHC-Netze ist ein effizientes und gleichsam sozial verträgliches Instrument für Infrastrukturinvestitionen in Gebäuden, die allen Bewohnerinnen und Bewohnern eines Gebäudes zugute kommen. Gleichzeitig soll eine verlängerte Übergangsfrist für Bestandsverträge den notwendigen Schutz bereits getätigter Infrastrukturinvestitionen sichern.

Kurz vor Ende des Gesetzgebungsprozesses kam dann der Schock für die Wohnungswirtschaft: Es wurde ein Passus aufgenommen, wonach die im Gesetz festgelegten Entgeltmaßstäbe von neuen Glasfasernetzen für Netzbetreiber der Wohnungswirtschaft nicht gelten. Netzbetreiber der Wohnungswirtschaft werden also gegenüber anderen Netzbetreibern finanziell benachteiligt. Der Bundesrat hat dem Gesetz am 7. Mai 2021 zugestimmt.

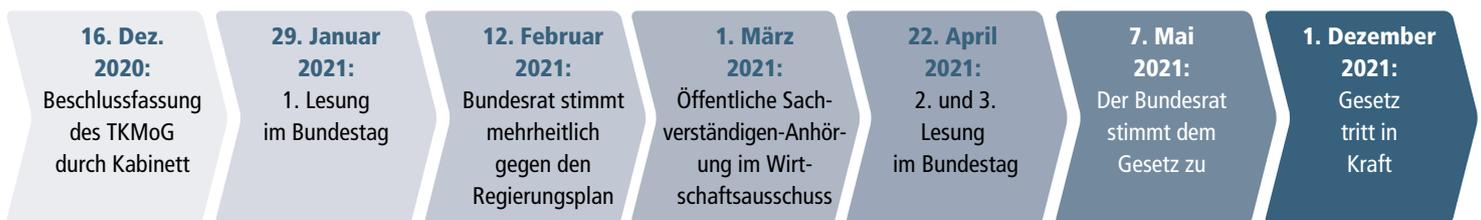
&gt;&gt;

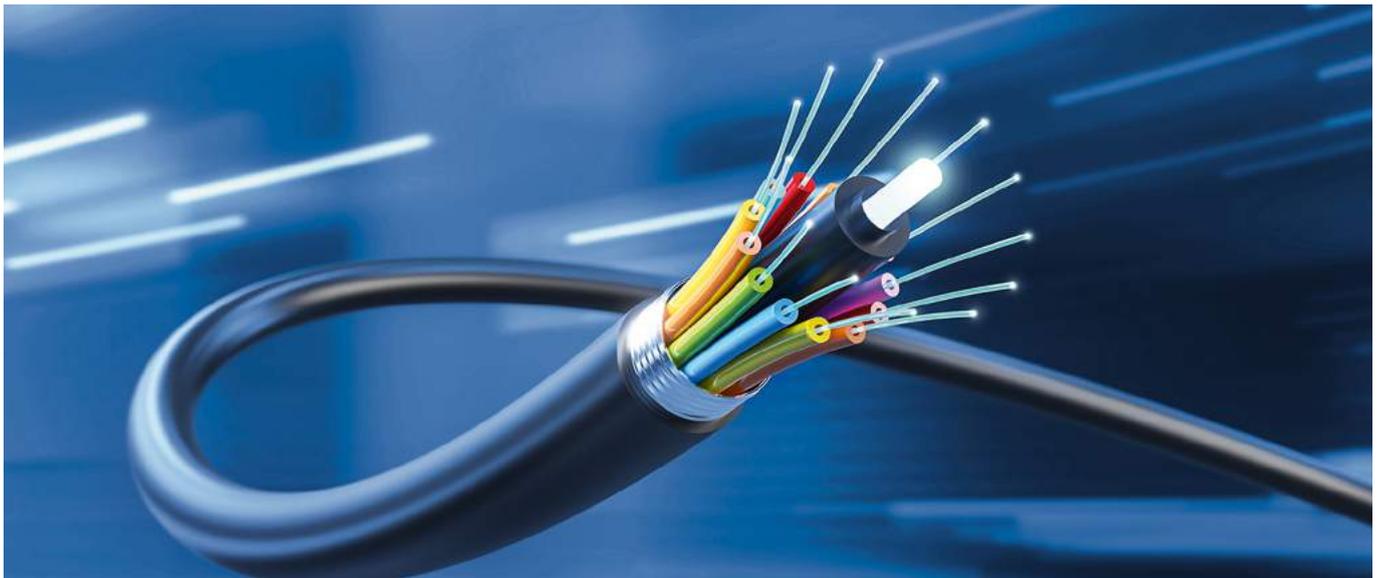
Insta-Live-Talk mit **MdB Andreas Rimkus, SPD**,  
zur TKG-Novelle, 26. März 2021

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Rimkus](https://share.vdw-rw.de/ILT_Rimkus)



#### Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens:





**Die neuronalen Netze unserer Gesellschaft bestehen aus Glasfaser. Sie bieten ganz neue Möglichkeiten. Doch wo keines liegt, kann es zu Lähmungserscheinungen kommen**

Der VdW Rheinland Westfalen hatte diese Regelung scharf kritisiert und erreichte, dass der Bundesrat auf Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen eine Entschließung verabschiedete, wonach die Bundesregierung aufgefordert wird, diesen Passus zu überprüfen und in einem neuen Gesetzgebungsverfahren zu streichen. Außerdem soll es Klarstellungen in Bezug auf das Sonderkündigungsrecht der Verträge geben.

**Smartes Wohnen**

Digitalisierung heißt auch: Das „Wohnen“ wird zunehmend smarter. Etliche Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zählen zu den Vorreitern beim Einbau und der Nutzung von technischen Assistenzsystemen. Die Integration von Smart-Home-Lösungen kann den Wohnwert steigern. Insbesondere Lösungen zur Optimierung des Energieverbrauchs und zur Steigerung der Sicherheit erfreuen sich bei Menschen jeden Alters immer größerer Beliebtheit. Assistenzsysteme aus dem Pflege- und Gesundheitsbereich können älteren und hilfsbedürftigen 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 Regionen, besonders in ländlichen Regionen, in denen die physische medizinische Infrastruktur den Versorgungsanforderungen der Bewohner nicht mehr entspricht. Für eine breite Umsetzung werden neue Finanzierungs- und Geschäftsmodelle benötigt. Bund und Länder sollten dies durch ein entsprechendes Förderangebot unterstützen.

Wie sinnvoll eine technische Vernetzung der Wohnung sein kann, zeigt das Forschungsprojekt „Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand (BaltBest)“, des GdW Bundesverbands, an dem sich VdW-Mitglieder maßgeblich beteiligen. Das Projekt ist Teil der Digitalisierungsstrategie in der Wohnungswirtschaft und unterstützt die Aktivitäten zur

Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in den wohnungswirtschaftlichen Gebäudebeständen. Es wird untersucht, welche Optimierungsmaßnahmen zu einem geringen Energieverbrauch in der Wohnungswirtschaft führen und nimmt neben der Anlagentechnik insbesondere das Heizverhalten der Mieterschaft ins Visier.

Ziel des Projektes ist es, die Energieeffizienz der Heizungsanlagen im Bestand zu steigern und das Einsparpotenzial, welches im Nutzerverhalten liegt, mit geringinvestiven Maßnahmen zu erschließen. Untersucht wird hierbei das Zusammenspiel von Anlagentechnik, Nutzerverhalten und baulichen Maßnahmen zur energetischen Sanierung. Die Erkenntnisse sind von hohem Nutzen für das Engagement der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für Klimaschutz und Digitalisierung.

Das Projekt lief bis Mai 2021. Bisherige Ergebnisse zeigen, dass sich durch eine kontinuierliche Überwachung der Anlage-

**BaltBest  
Persönliche Nachtabsenkung durch Smart Home**

Profil in allen Räumen – 6 Wohnungen mit Profil\* 16 / 20°C

[kWh]	links	rechts
DG	-17,8%	-17,6%
OG	-5,1%	-5,1%
EG	-14,7%	-14,7%
<b>Σ Liegenschaften</b>	<b>-13,8%</b>	

Profile in allen Wohnungen führen zu einem Minderverbrauch von 13,8% in der Liegenschaft gegenüber einer konstanten Temperatur von 20°C.

\*Absenkung 22:00 – 6:00 Uhr, 10:00 – 16:00 Uhr

technik viel Energie bei der Gebäudebeheizung sparen lässt. Insbesondere die Mieterinnen und Mieter selbst können durch regelmäßige digitale Informationen Energiekosten sparen, indem sie mithilfe von Smart-Home-Systemen ihr Heizverhalten anpassen, weil sie beispielsweise konkret sehen, wie viel sie gerade verbrauchen. In der Grafik zeigt ein Beispiel eines Sechsparteien-Hauses, in der alle Wohnungen über smarte Profile gesteuert sind: Die Energieeinsparung liegt bei 13,8 Prozent – ganz ohne energetische Modernisierung an der Gebäudehülle.

### Digitaler Wohnungsbau

Doch die Möglichkeiten der Digitalisierung betreffen auch den gesamten Bau- und Baugenehmigungsprozess selbst. Die Geschwindigkeit zum Bau von Wohnungen könnte sich erhöhen.

Building Information Modelling (BIM) ist dabei ein wesentliches Zukunftsthema der Baubranche. BIM wird als Digitalisierungswerkzeug der Bauwirtschaft verstanden und meint eine Methode, die den gesamten Lebenszyklus eines Bauprojektes mithilfe digitaler Werkzeuge effizient und sicher gestaltet. Informationen werden in einem digitalen Gebäudemodell erfasst und lassen sich jederzeit unter beliebigen Kriterien auswerten. Planungsfehler können vermieden und rechtliche Risiken minimiert werden, was zu mehr Sicherheit hinsichtlich Kosten, Terminen und Nachhaltigkeit in der Projektabwicklung führt. Zurzeit ist die Bauindustrie allerdings vom vielbeschworenen BIM-Zeitalter noch weit entfernt und auch viele Planer scheuen die Kosten und Komplexität von BIM, obwohl dauerhaft Kosten sowie Planungsaufwand gesenkt und Qualität sowie Effizienz der Planung verbessert werden.

Erste Initiativen und Programme der öffentlichen Hand bieten für die Wohnungswirtschaft jedoch gute Voraussetzungen, um auch die eigene Arbeitsweise auf die neuen digitalen Möglichkeiten umzustellen. Im März 2021 wurden vom Bauministerium Nordrhein-Westfalen BIM-Handlungsempfehlung für die kommunalen Bauverwaltungen und die kommunale Gebäudewirt-

schaft veröffentlicht. Ziel ist es, BIM als Methode zu etablieren, die es Kommunen – unter Einhaltung von Nachhaltigkeits- und Qualitätsansprüchen – ermöglicht, ihre bau- und wohnungspolitischen Ziele zügig umzusetzen, sodass mehr bezahlbarer Wohnungsbau geschaffen und der Bestand fachgerecht saniert werden kann.

### Digitale Behörden

Auch die Behörden müssen digitaler werden. Ziel der Landesregierung Nordrhein-Westfalen ist es, das digitale Bauen voranzutreiben. Im Jahr 2020 hat das Bauministerium das digitale „Bauportal NRW“ freigeschaltet. Auf der Internetseite [www.bauportal.nrw](http://www.bauportal.nrw) sind alle Informationen rund um das Baugenehmigungsverfahren und verwandte Verwaltungsleistungen zu finden. Der Service wird kontinuierlich ausgebaut. Bauanträge und weitere Unterlagen können komplett digital an die zuständige Bauaufsichtsbehörde übermittelt werden, wenn sich diese an das Bauportal angeschlossen hat.

Auf Bundesebene müssen Planungs-, Beteiligungs- und Genehmigungsprozesse zur notwendigen Beschleunigung der Genehmigungsverfahren ebenfalls digitalisiert werden. Grundsätzlich finden die einzelnen Phasen von Bauleitplanverfahren analog statt. Mit dem Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 als Antwort auf die Kontaktbeschränkungen während der Corona-Pandemie konnte dann jedoch sichergestellt werden, dass die Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt werden können, auch wenn nicht bei jedem Schritt Verfahrensberechtigte physisch anwesend sind. Online-Konferenzen sind nun möglich. Die Regelungen des PlanSiG waren zunächst bis zum 31. März 2021 befristet. Da die Einschränkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie auch nach dem 31. März 2021 fortwirkten, wurde das Gesetz jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 verlängert. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist wünschenswert, die Chancen und Potenziale der Digitalisierung auch über diese Zeit hinaus in vollem Umfang zu nutzen und Bauleitplanverfahren dadurch zu beschleunigen.

**Werden bald alle Schritte im Bauprozess digital miteinander geplant sein?**



## FOLGEN DER PANDEMIE

# Wie verändert Corona die Wohnungswirtschaft?

Das Jahr 2020 war das Jahr der Pandemie und 2021 gewissermaßen seine Mutante. Die Aufforderung nach Verzicht auf soziale Kontakte und die Erfahrungen der digitalen Möglichkeiten haben die Gesellschaft verändert. Das hatte Folgen für die Wohnungswirtschaft und hat möglicherweise auch welche für den Wohnungsmarkt.

Der Wunsch nach mehr Platz und dem eigenen Garten ist durch die Pandemie gestiegen. Homeoffice und Homeschooling steigern die Nachfrage nach zusätzlichen Räumen, und die Nähe zum Grün in der direkten Nachbarschaft wurde lange nicht so wertgeschätzt wie im vergangenen Jahr. Verschiedene Studien zeigen, dass der Wunsch von zu Hause zu arbeiten auch nach der Pandemie besteht und somit womöglich auch neue Anforderungen an Grundrisse und Wohnungen stellt.

## 27 Prozent

der Mieterinnen und Mieter empfanden ihre Wohnung während der Pandemie als zu klein

Schon vor der Pandemie stieg die Nachfrage im direkten Umland vieler Großstädte, doch eine langfristig geringere Nachfrage in den Schwarmstädten ist nicht zu erkennen. Auf Land oder ins städtische Umland zieht der Wunsch nach mehr Grün und mehr Wohnraum, doch auch hier macht der Bodenmarkt die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum nicht einfacher. Aktuelle Zahlen zeigen, dass der Druck auf den Wohnungsmarkt auch durch die Coronapandemie nicht gestoppt wird.



Die Pandemie hat den Trend zum Online-Shopping verstärkt. Was wird aus den frei werdenden Einzelhandesflächen in den Innenstädten? Hier die Alleestraße in Remscheid



**So ein kleines Virus kann eine ganze Welt verändern, selbstverständlich auch die Wohnungswirtschaft. Doch wird der Trend zum Homeoffice eine langfristige Wirkung auf den Wohnungsmarkt haben?**

Günstige Kredite machen den Handel mit Immobilien lukrativer denn je und auch die reine Spekulation von Grundstücken bleibt nicht aus.

Dennoch lässt die steigende Ortsunabhängigkeit bedingt durch die Flexibilisierung der Arbeitswelt in der Coronapandemie auch neue Bilder des ländlichen Wohnens erkennen. Vor allem im Berliner Umland, aber auch in NRW wird das Wohnen für ehemalige Großstädte wieder attraktiver. Entscheidend wirkt dort das Umfeld und der soziale Zusammenhalt auf den Umzugswunsch ein, denn die jungen urbanen Akademiker zieht es in Gruppen aufs Land. Der Gedanke des gemeinschaftlichen Wohnens gewinnt gerade in Zeiten des harten Lockdowns an Bedeutung. Die Pandemie hat den Druck aufs urbane Umland erhöht und den abschwächenden Trend der Urbanisierung verstärkt. Von einer tatsächlichen Stadtfucht kann aktuell jedoch nicht die Rede sein.

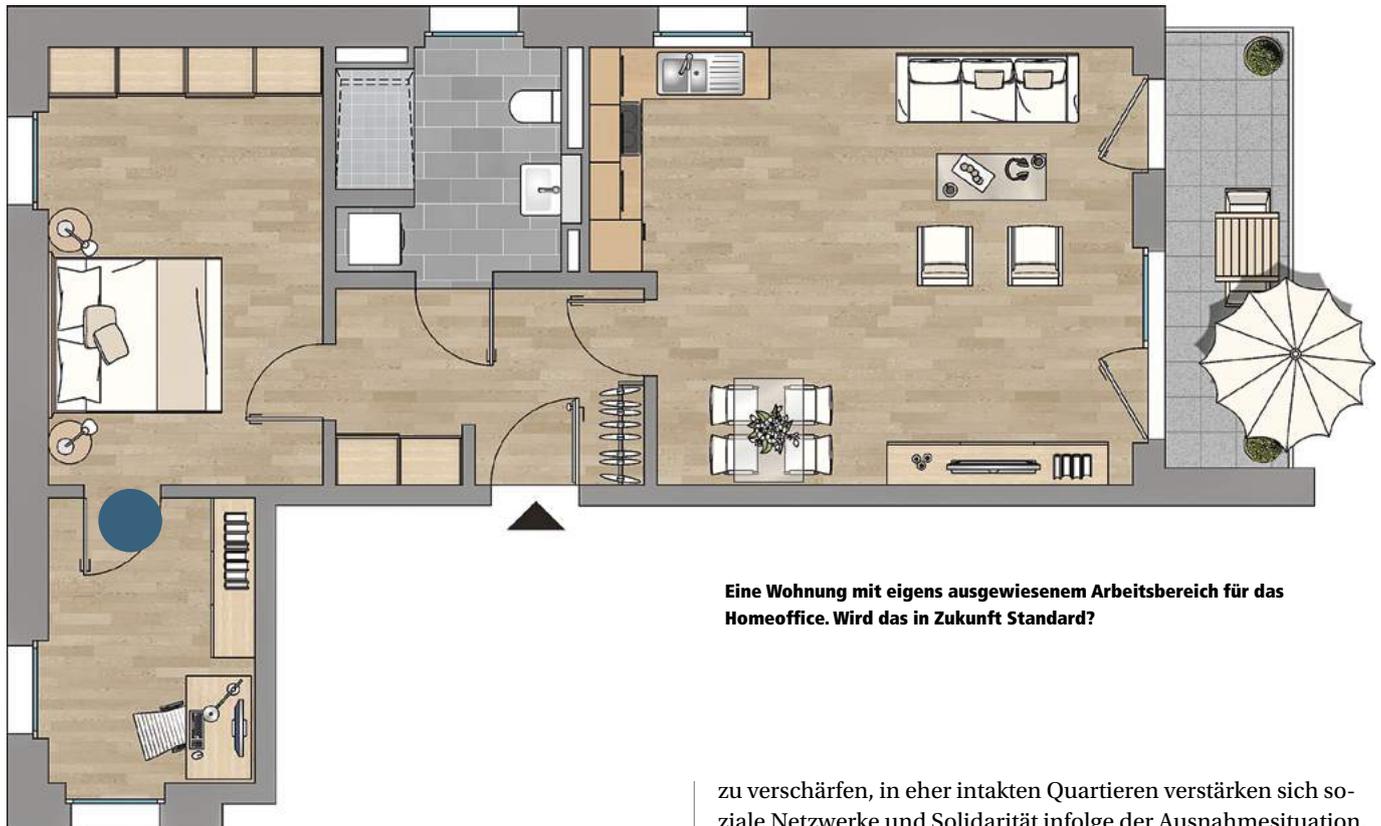
Allerdings hat eine Umfrage der Technischen Universität Kaiserslautern im Auftrag des Bauforums Rheinland-Pfalz Ende 2020 gezeigt, dass während der Pandemie 27 Prozent der Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung als zu klein empfinden, 12 Prozent sind unzufrieden mit der Raumaufteilung. Hintergrund dürfte die Integration der Bürotätigkeit in die eigenen vier Wände sein. Die Unzufriedenheit mit der Wohnung ist laut Umfrage während der Corona-Pandemie bei Mieterinnen und Mieter stärker gestiegen als bei Eigentümern, wobei interessant ist, dass

die größte Unzufriedenheit mit der Wohnung von der Internetanbindung herrührte. 23 Prozent der Befragten können sich im Übrigen ein Arbeiten in einem Co-Working-Space vorstellen, und 62 Prozent wollen künftig am liebsten teilweise im Betrieb und teilweise von zu Hause aus arbeiten. An der Befragung hatten in der Mehrheit besser situierte Menschen mit höherem Bildungsabschluss teilgenommen.

### Neue Innenstädte?

Die Innenstädte befinden sich vor allem durch eine veränderte Nachfrage im Handel in einem Umbruch. Der zunehmende Wechsel von lokalen auf digitale Marktplätze führt zu Umsatzrückgängen auch beim stationären Einzelhandel in den Innenstädten, der durch die Corona-Pandemie beschleunigt wurde. Gleichzeitig mangelt es in den boomenden Großstädten auch weiterhin an bezahlbarem Wohnraum. Der Bedarf an Büro- und Handelsimmobilien wird – beschleunigt durch die Pandemie und einhergehend mit der weiteren Flexibilisierung von Arbeit und Konsum – zumindest im innerstädtischen Bereich perspektivisch zurückgehen. Potenziale für neuen Wohnraum bilden vor allem leer stehende oder vom Leerstand bedrohte Büro- und Handelsimmobilien.

Eine verbandsseitige Forderung ist folglich die nach mehr Wohnraum in funktional durchmischten Innenstädten. Innenstädte sollen im Sinne der Marktplätze des 21. Jahrhunderts



**Eine Wohnung mit eigens ausgewiesenem Arbeitsbereich für das Homeoffice. Wird das in Zukunft Standard?**

übergeordnete kulturelle und Handelszentren bleiben. Doch müssen die Potenziale im Sinne der Stadt der kurzen Wege genutzt werden. Dabei muss die städtebauliche Qualität gesteigert und lokale Identitäten durch Akteure vor Ort gestärkt werden. Dies erfordert auch die Beschleunigung und Entbürokratisierung von Planungsverfahren und eine zielgerichtete Förderung von ganzheitlichen Ansätzen.

Zur Stärkung der Zentren hat der VdW Rheinland Westfalen unter anderem gemeinsam mit der Landesregierung NRW, dem Handelsverband und den kommunalen Spitzenverbänden eine gemeinsame Erklärung für die Zukunft der Innenstädte in Nordrhein-Westfalen unterschrieben. Aus Verbandssicht besteht das wesentliche Ziel darin, die Innenstädte zu nutzungsgemischten Zentren zu entwickeln. Nötig dafür sind flexible Grundrisse, nutzungsgemischte Gebäude, bezahlbare Mieten und Bodenpreise, aber auch innovative Ideen wie die Umnutzung von leer stehenden Ladenlokalen zu Wohnungen.

### Soziale Stabilität infrage gestellt

Die Corona-Pandemie ist aber nicht nur Katalysator einer innerstädtischen Entwicklung, sie macht auch etwas mit den Menschen im Quartier. Sie müssen insbesondere mit den Phasen des Lockdowns zu Hause umgehen. So ist die Pandemie eine Herausforderung für die gewachsenen Verhältnisse vor Ort: In belasteten Quartieren drohen sich die sozialen Probleme weiter

zu verschärfen, in eher intakten Quartieren verstärken sich soziale Netzwerke und Solidarität infolge der Ausnahmesituation. In der aktuellen Studie „Herausforderung: Zusammenleben im Quartier“ zeigt der GdW Bundesverband dabei auf, dass ein gut funktionierendes Quartiersmanagement entscheidend für die soziale Stabilität vor Ort ist.

Die von Minor durchgeführte Studie beleuchtet seit 2018, inwieweit Maßnahmen von Wohnungsunternehmen in Quartieren zur Stabilisierung beitragen. In der Vertiefungsstudie von 2020, die im November 2020 vorgestellt wurde, konnten daher pandemiebedingte Entwicklungen verglichen werden. Dabei zeigt sich deutlich, dass ein dringender Handlungsbedarf in Quartieren besteht, die durch hohe Segregation im Zusammenhang mit sozialer Polarisierung, Alterung der Gesellschaft, Migration und Flucht sowie fehlender Beteiligung der alten und neuen Bewohnerinnen und Bewohner am Zusammenleben im Quartier geprägt sind.

Diese Konflikte verstärken sich durch die Corona-Pandemie: Mittelfristig wird besonders für die Bewohner gefährdeter Quartiere eine höhere Armutsgefahr erwartet, außerdem werden (gewalttätige) Nachbarschaftskonflikte sowie Einsamkeit zunehmen. Um diese Entwicklungen aufzufangen, lohnt sich das Engagement vor Ort, das für Wohnungsunternehmen aus den Säulen „Strategisches Quartiersmanagement“, „Vernetzung und Kooperation“ sowie „Aktivierung und Beteiligung der Bewohner\*innen“ besteht. Dabei bieten sich auch neue Chancen durch die Digitalisierung und neue Aufmerksamkeit für die Nachbarschaft als wichtigen Lebensraum. Das Sozialmanagement ist seit jeher ein wichtiges Aufgabenfeld der VdW-Mitglieder.

## Rechtliche Folgen für Wohnungsunternehmen

Allerdings hat die Corona-Pandemie auch die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften selbst vor neue, insbesondere rechtliche Herausforderungen gestellt. Abhilfe schaffen konnten zumindest teilweise viele gesetzliche Regelungen, die für diese Situation geschaffen wurden. Dennoch bleiben sowohl für die Rolle als Arbeitgeber und Vermieter als auch im Hinblick auf die Organisation von gesellschafts- und genossenschaftsrechtlich notwendigen Versammlungen nach wie vor viele Fragen offen.

Auf Ebene der Bundesländer begründet sich die Unsicherheit insbesondere in der stetigen Anpassung der entsprechenden Verordnungen. In NRW wurden zum Beispiel seit dem Inkrafttreten der Coronaschutzverordnung im April 2020 bis zum Ende des Jahres über 25 Neufassungen veröffentlicht, zwischen denen teilweise nur wenige Tage lagen.

Auf Bundesebene hat der Bundestag zuletzt die Verlängerung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 bis zum 31. Dezember 2021 beschlossen. Das Gesetz

ist seit dem 28. Oktober 2020 in Kraft. Es gelten mithin bis zum Jahresende die Ausnahmeregelungen insbesondere für Genossenschaften weiter. Der Jahresabschluss kann durch den Aufsichtsrat festgestellt und eine Generalversammlung könnte auch ohne eine entsprechende Satzungsregelung virtuell oder „virtuell im schriftlichen Verfahren“ durchgeführt werden. Jedoch besteht insbesondere bei diesem Thema aufgrund neuerer Entscheidungen eine zunehmende Rechtsunsicherheit. Neuregelungen, die mehr Rechtssicherheit bringen würden, sind bisher nicht erfolgt.

Der VdW Rheinland Westfalen hat eine eigene Corona-Sonderseite erstellt, auf der die aktuelle rechtliche Situation und Antworten auf häufig gestellte Fragen dargestellt werden.



Zur Corona-Sonderseite:

<https://share.vdw-rw.de/3r>



**Profitiert der ländliche Raum von der Corona-Krise?**



# Gelebte gesellschaftliche Verantwortung



Nicht nur mit Hofkonzerten, um Mieterinnen und Mieter während des Corona-Lockdowns zu erfreuen, zeigt die Wohnungswirtschaft gesellschaftliche Verantwortung

## UNTERSTÜTZUNG IN DER CORONA-KRISE

# Die Wohnungswirtschaft lässt ihre Mieterinnen und Mieter nicht allein

Während der Sommermonate 2020 hatte sich das Leben einigermaßen normalisiert, die Corona-Pandemie schien, wenn schon nicht besiegt, so doch halbwegs im Griff zu sein. Doch mit der kalten Jahreszeit stiegen die Inzidenzzahlen, Kontaktbeschränkungen und Geschäfts-, Kultur- und Restaurantschließungen waren die Folge. Das nichtdigitale soziale Leben kam zu einem Großteil erneut zum Erliegen. Die Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen im VdW Rheinland Westfalen ließen ihre Bewohner auch während der zweiten und dritten Welle der Pandemie nicht im Stich.

Die Menschen werden aufgerufen, zu Hause zu bleiben. Einfach mal ausgehen? Kinos, Theater, Restaurants, Cafés sind geschlos-

sen. Sich mit Freunden treffen? Mit nur einem anderen Haushalt, wobei die Gesamtzahl der erlaubten Personen schwankte. In Urlaub fahren? Kaum möglich. Karneval? Abgesagt. Lockdowns, „Lockdowns light“ und vor allem das Verbot, sich mit mehreren Menschen zu treffen, können zermürben.

Mit Hofkonzerten und witzigen Online-Aktionen sorgte die Wohnungswirtschaft für Aufheiterung in der Corona-Tristesse. Doch nicht nur das: Zum Teil gab es sogar Mietnachlässe für systemrelevante Berufsgruppen. Hier eine Auswahl der Aktivitäten der VdW-Mitglieder während der Pandemie.

Wenn der Urlaub und der Karneval ausfallen, kann man doch trotzdem Karten verschicken, dachte sich die GAG Immobilien AG: vom Kölleformien-Beach etwa oder mit digitalem Bützchen. Die Karten konnten online kostenlos personalisiert und verschickt werden. Zu den Karnevalskarten gab es außerdem passende Aktionen wie beispielsweise einen Video-Aufruf von Bands zum Liederlernen



Unter dem Titel „24 Türchen für Köln“ veranstaltete die GAG Immobilien AG, Köln, einen Social-Media-Adventskalender. Die Gewinne verteilte der GAG-Weihnachtsschlitten, zudem gab es Spenden für soziale Zwecke



Zu einem ungewöhnlichen Bauprojekt hatte die Allbau GmbH, Essen, aufgerufen: zum Bau von Lebkuchenhäusern. 325 Essener luden ihre Werke online hoch und lösten so eine Spende für einen guten Zweck aus



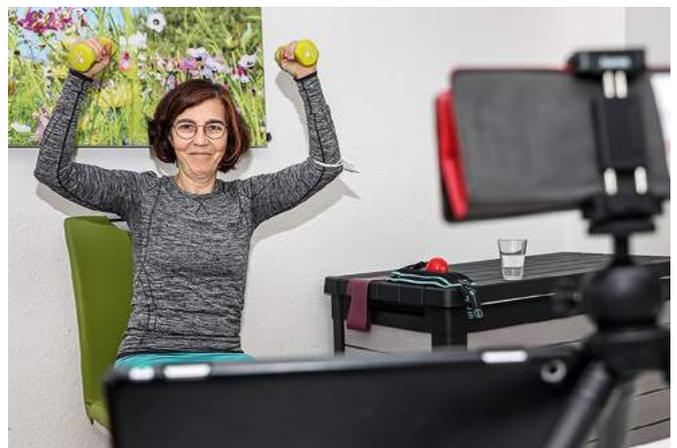
Während des Lockdowns verteilten die Objektbetreuer der GWG Wuppertal an all ihre Mieterkinder Malbücher und Straßenmalcreide gegen die Langleweiligkeit und für bunte Quartiere



Das vierte Adventswochenende 2020 nutzte die LEG zu insgesamt zwölf Hofkonzerten. Künstlerin Jaqueline Rubino brachte weihnachtliche Stimmung zu den Mieterinnen und Mietern, als der nächste Lockdown gerade begonnen hatte



Die LEG gewährte Menschen aus systemrelevanten Berufsgruppen einen zweijährigen 20-prozentigen Rabatt auf die Kaltmiete bei Neuvertragsabschluss



In der gemeinsam von DOGEWO21 und Diakonischem Werk betriebenen Nachbarschaftsagentur wurden die Kurse auf Online-Medien umgestellt. So wurden die Bewegungskurse per Video aufgezeichnet

## VERANTWORTUNG FÜR DIE MENSCHEN VOR ORT

# Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen während der Pandemie besonders gefordert

**Mit dem Treffpunkt Sozialarbeit hat der VdW Rheinland Westfalen ein Austausch- und Seminarformat etabliert, in dem sich die in Sozialarbeit und -management Tätigen austauschen und ihre fachliche Expertise vertiefen können. Auch unter normalen Umständen werden hier die gesellschaftlichen Konflikte aufgearbeitet, die Corona-Krise hat seine Bedeutung noch einmal gesteigert.**

Konflikte entstehen, wo Menschen aufeinandertreffen. Dies ist besonders in der eigenen Nachbarschaft häufig der Fall. Die Sozialmanager der Quartiere nehmen dann persönlich Kontakt auf, um den Mieterinnen und Mietern Hilfe zu organisieren oder zwischen ihnen zu vermitteln. Doch wie am digitalen Austausch des Treffpunkts Sozialarbeit am 5. März 2021 deutlich wurde, stehen diese Tätigkeiten in Zeiten der Pandemie unter besonders hohem Druck: Viele Menschen sind durch Homeoffice, Homeschooling und soziale Distanz fast ausschließlich zu Hause, die Atmosphäre in den Nachbarschaften schwankt von Tag zu Tag zwischen Solidarität, Gereiztheit und Vereinsamung. Mieterinnen und Mieter mit psychischen Erkrankungen sind umso stärker betroffen, gleichzeitig musste in Windeseile der etablierte persönliche Kontakt umgestellt werden – doch nicht jeder Mensch ist zum digitalen Kontakt bereit.

Im Treffpunkt Sozialarbeit konnten praktische Tipps ausgetauscht werden, wie das Sozialmanagement der Wohnungswirtschaft den Mieterinnen und Mietern auch in diesen Zeiten persönliche Unterstützung zukommen lassen und in den schnell hochkochenden Konflikten vermitteln kann. Durch die Digitalisierung eigener Abläufe und das beständige hohe persönliche Engagement werden die Unternehmen so auch in schwierigen Zeiten ihrer sozialen Verantwortung in den Quartieren gerecht.

Diese Verantwortung erstreckt sich auf weitere Bereiche, die die Menschen bewegen. Dabei hat der VdW Rheinland Westfalen im Bereich der Inklusion und Generationengerechtigkeit besonders diejenigen im Blick, deren Wohnungen besonderen Ansprüchen genügen müssen – sowohl Barrierefreiheit für Rollstühle und Kinderwagen als auch Pflege- und Betreuungsangebot spielen hier eine wichtige Rolle. Um lebenswerte Quartiere für alle Generationen zu schaffen, sind außerdem Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im „Audit Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ aktiv und stellen sich den Fragen im Netzwerk, in dem auch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, der Verein Familiengerechte Kommune e.V. und die NRW.BANK mitwirken.



**Die Kinder zu Hause betreuen und gleichzeitig selbst im Homeoffice arbeiten zu müssen, kann nervenaufreibend sein. Die Sozialarbeitsabteilungen der Wohnungsunternehmen bekamen das zu spüren**

## GEGEN WOHNUNGSLOSIGKEIT

# Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE“ hat Erfolg



**Der gemeinsame Ansatz von Wohnungswirtschaft und Politik im Kampf gegen Wohnungslosigkeit zeigt Wirkung: Mehr als 900 Menschen ist seit der Gründung der NRW-Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ eine Wohnung vermittelt worden, der Großteil davon von VdW-Mitgliedern. Und in zahlreichen Fällen wurde eine Wohnungslosigkeit gar verhindert.**

Im Juni 2019 hatte Karl-Josef Laumann, Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen, die Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ ins Leben gerufen, um Wohnungslosigkeit und Wohnungsnotlagen auf der Grundlage eines umfassenden Konzepts gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft strategisch zu bekämpfen. Die Landesinitiative wird dabei von dem VdW Rheinland Westfalen, LEG Immobilien AG, Vivawest Wohnen GmbH und Vonovia SE unterstützt.

Dazu wurde den 20 am stärksten von Wohnungslosigkeit betroffenen Städten und Kreisen in Nordrhein-Westfalen eine neue Projektförderung angeboten: Fachleute für Wohnraumakquise und für soziale Beratung werden als sogenannte „Kümmerer“ vom Land finanziert und in Projekten in den betroffenen Kommunen eingesetzt. In diesen neuen Projekten, die von den Kommunen selbst und/oder freier Wohlfahrtspflege betrieben werden, sind die Kümmerer kompetente Ansprechpersonen für Vermieterinnen und Vermieter und Wohnungslose und sollen gelingende Prävention und Vermittlung in Wohnraum ermöglichen.

Dieser neue Ansatz verzeichnet erste Erfolge: Zwischen Juli 2019 bis Dezember 2020 wurden in den Projekten insgesamt 3.984 Haushalte in Wohnungsnotlagen beraten. Bei 1.728 Haushalten ging es darum, einen Wohnungsverlust präventiv zu vermeiden. Bis zum Stichtag 31.12.2020 konnten dabei 482 Haushalte mit 996 Personen und damit 36,7 Prozent der Präventionsfälle vor Wohnungslosigkeit bewahrt werden. Dies gelang, obwohl der drohende Wohnungsverlust den Projekten in einem sehr großen Teil aller Fälle erst mit oder nach Eingang einer Räumungsklage bekannt wurde.

Weitere 2.256 bereits wohnungslose Haushalte wurden bei der Überwindung ihrer Wohnungslosigkeit unterstützt. Hier konnten zum Stichtag 564 Wohnungen an wohnungssuchende Haushalte mit 909 Haushaltsmitgliedern vermittelt werden. Dabei zeichneten Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen für rund 60 Prozent der vermittelten Wohnungen verantwortlich.

Diese Zahlen zeigen aber nur einen ersten Trend an, da viele Beratungsfälle zum Stichtag noch offen waren und außerdem viele Projekte erst seit Mitte 2020 ihre Arbeit aufnehmen konnten. Im Dezember 2020 berichteten diese im Online-Erfahrungsaustausch von ihren Herausforderungen bei Prävention und der Kooperation mit den Wohnungsgebern, die sich regional sehr unterschiedlich gestalten. Der VdW Rheinland Westfalen setzt sich dabei zum einen besonders mit der Beseitigung der datenschutzrechtlichen Probleme für die Prävention auseinander, zum anderen werden durch gezielte Kontakte die Netzwerke vor Ort gestärkt.



**Beispiel einer Kooperation – am 28. August 2020 unterzeichneten im Bochumer Rathaus die Kooperationsvereinbarung Bochum: Oberbürgermeister Thomas Eiskirch, Dr. Volker Wiegel, LEG Immobilien AG, Britta Anger, Stadträtin, Stadt Bochum, Norbert Riffel, VBW, Haluk Serhat, Vivawest, Andrea Henze, Leiterin Amt für Soziales, Stadt Bochum, Arndt Fittkau, Vonovia (v.l.n.r.)**



**Michael Klöpsch, Regionalbereichsleiter der Vonovia SE, und Doris Haehnel, Immobilienbetriebswirtin der sta(d)t-Brücke, haben gemeinsam bereits einige erfolgreiche Wohnungsvermittlungen von Wohnungslosen in Essen durchgeführt**

## ENTWICKLUNG DES LÄNDLICHEN RAUMS

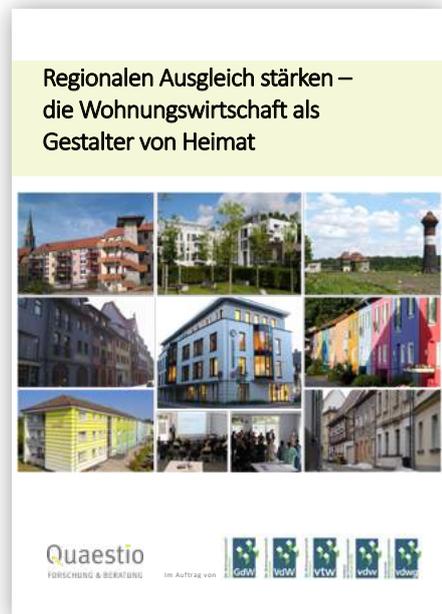
# Wohnungsunternehmen als Motoren der regionalen Zusammenarbeit

Regionen abseits der Ballungszentren zu stärken geht einher mit der Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse in diesen Regionen. Voraussetzung dafür ist allerdings unter anderem eine regionale Zusammenarbeit. Und bei dieser kann die Wohnungswirtschaft treibender Motor sein, wie eine 2020 veröffentlichte Studie zeigte, die vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen gemeinsam mit den Regionalverbänden VdW Rheinland Westfalen, vtw Thüringen und vdw/vdwg Sachsen-Anhalt erstellt wurde. Ihr Titel: „Regionalen Ausgleich stärken“. Ihr Ziel: sich aktiv für gleichwertige Lebensverhältnisse in Deutschland einsetzen. Von den sieben regionalen Teilprojekten befinden sich fünf in Nordrhein-Westfalen, wodurch der VdW Rheinland Westfalen die Projektarbeit entscheidend vorangetrieben hat.

Das Studienprojekt hat den Anstoß und Raum für Dialoge zwischen der Wohnungswirtschaft und weiteren lokalen Expertinnen und Experten gegeben. Inhaltlich haben sich die Regionen Bielefeld und Köln mit der Entwicklung von Wohnbauland beschäftigt. In beiden Fällen lag der Fokus auf einer regional abgestimmten Baulandentwicklung, die zur Entlastung der Kernstädte beitragen soll. In Duisburg stand die Flächenentwicklung des Areals „6 Seen Wedau“ ebenfalls als regionaler Entlastungsstandort im Mittelpunkt. Eine andere Zielrichtung hatten die Teilprojekte in Südwestfalen und Espelkamp: Beide stützen sich auf die Sicherung der Lebensqualität und Daseinsvorsorge durch Stärkung der ansässigen



Mit dem Gebiet „6-Seen-Wedau“, hier der Spatenstich im August 2020, werden Flächen in Duisburg entwickelt, die zur Entspannung des Wohnungsmarkts in der Region beitragen sollen



Die Studie ist abzurufen unter  
[https://share.vdw-rw.de/  
 Studie\\_lebensverhaeltnisse](https://share.vdw-rw.de/Studie_lebensverhaeltnisse)



Wirtschaft, wobei in Südwestfalen die Themen Mobilität und Verkehr in den Vordergrund gerückt wurden und in Espelkamp unter anderem die Unterbringung neuer Fachkräfte in Gästewohnungen als Ansatzpunkt genutzt wurde. Mit der Studie wurden somit Kooperationen in den Regionen auf die Wege gebracht. Doch bereits jetzt engagiert sich die Wohnungswirtschaft für ihre Städte und Gemeinden und bringt sich in die regionale Entwicklung ein.

Die Studie zeigte aber auch, dass es für die nachhaltige und zielgerichtete Entwicklung notwendig ist, die Wohnungs- und Baulandpolitik zunehmend regional zu verankern und die Kommunen in ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit zu stärken. Nur so können öffentliche und wohnungswirtschaftliche Investitionen die Standorte stabilisieren und in ihrer Attraktivität steigern. Neben der raumordnerischen Unterstützung von oben sind auch die Impulse von unten – also aus der Region – zu nutzen. Dies fordert Kümmerer oder Plattformen vor Ort, die einen regionalpolitischen Dialog und regionale Kooperationen fördern. Klar ist: Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen bedarf einer langfristigen Finanzierung, die über die Laufzeit des Projekts hinausgeht.

## WOHNUNGSWIRTSCHAFT IM AUSTAUSCH ZUR BAUKULTUR

# Kooperation unter pandemischen Bedingungen

**Große Teile des Wirkens und der Zusammenarbeit von jetzt auf gleich ins Digitale zu verlagern, ist insbesondere für solche Institutionen eine große Herausforderung, die zum einen vom Zeigen und persönlichen Erfahren leben und zum anderen in der Regel längere Zeit für Planungen beanspruchen – beispielsweise für eine Ausstellung. Das trifft auch für die Vereine zu, in denen sich der VdW Rheinland Westfalen für die Baukultur engagiert, in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Doch die Vereine haben gute digitale Wege gefunden, um die Diskussionen zur Baukultur voranzutreiben.**

Baukultur Nordrhein-Westfalen ist Anfang 2020 aus der Zusammenlegung der beiden Vereine StadtBauKultur NRW und M:AI – Museum für Architektur und Ingenieurkunst NRW hervorgegangen, der das „Museum der Baukultur“ führt. Auch seine Planungen wurden durch die Corona-Pandemie durcheinandergewirbelt, so sollten eigentlich eine Ausstellung zum Wirken des Architekten Harald Deilmann stattfinden und die Wanderausstellung „Fluch und Segen. Kirchengebäude im Wandel“ im April/Mai 2021 in Bochum gastieren. Beide Ausstellungen mussten verschoben werden. Präsenzveranstaltungen sind unter Corona-Bedingungen eben kaum planbar.

Stattdessen machte der Verein aus der Not eine Tugend und startete zwischen November 2020 und Ende März 2021 eine Online-Serie zum Thema „Was kommt nach dem Einzelhandel?“. Sie ging der Frage nach, wie leer stehende Ladenlokale und Warenhäuser umgenutzt werden können. Auf Instagram und Facebook zeigte der Verein Best-Practice-Beispiele, Exper-

ten-Interviews und konkrete Handlungsoptionen. Nichtsdestotrotz ist zu dem Thema auch eine Publikation geplant.

Im Verlauf des Jahres wird Baukultur NRW nun einen Bus aktivieren und damit das Bundesland unter verschiedenen Schwerpunkten bereisen. Auch das Thema Wohnen wird im Herbst im Zuge der REGIONALE in Ostwestfalen einen neuen Schwerpunkt setzen. Die Webseite baukultur.nrw wird darüber hinaus stetig mit Interviews, auch als Video, zum Thema Regionale Wohnkultur in NRW gefüllt. Dazu soll es im Herbst 2021 eine Ausstellung geben, wenn die pandemische Situation dies zulässt.

Das Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz wick ebenfalls ins Digitale aus und veröffentlichte unter anderem einen Podcast mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter mit dem Titel „Wohnraum – bezahlbar und qualitativ“, der thematisch gut zur Eröffnung der Ausstellung über den Bauherrenpreis 2020 gepasst hätte. Doch auch die musste wegen Corona abgesagt werden.

**Verbandsdirektor Alexander Rychter im Podcast des Zentrums Baukultur Rheinland-Pfalz: Wie kann Wohnen bezahlbar und qualitativ zugleich sein?**

[https://share.vdw-rw.de/PC\\_Baukultur](https://share.vdw-rw.de/PC_Baukultur)



Wie ändern sich die Innenstädte? Das fragt Baukultur.NRW



Die Baukultur geht digital: Hier ein Instagram-Post von Baukultur.NRW

## EINBRUCHSCHUTZ

# „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“

Jährlich zum Beginn der dunklen Jahreszeit führt die Polizei Nordrhein-Westfalen im Rahmen der landesweiten Kampagne „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“ ihren Aktionstag zum Einbruchschutz durch. Die Präventionskampagne gegen Wohnungseinbruch zielt auf die Sensibilisierung für das Thema und schiebt Tätern buchstäblich den Riegel vor. Auch im Jahr 2020 unterstützte der VdW Rheinland Westfalen wieder gemeinsam mit seinen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften die Kampagne mit informativen Vor-Ort-Terminen sowie erstmals auch mit digitalen Talk-Formaten. Prominenter Gast in diesem Jahr war NRW-Innenminister Herbert Reul.

Dass das kontinuierliche Engagement gegen Wohnungseinbruchdiebstahl Wirkung zeigt, bezeugen die Fallzahlen des Wohnungseinbruchdiebstahls, die im Jahr 2019 mit 26.857 Fällen im Vergleich zum Vorjahr mit 29.904 Fällen erneut ge-

sunken sind. Dieser Trend setzt sich auch für das Jahr 2020 fort. Insbesondere in den Wochen des Corona-Lockdowns, in denen sich die meisten Menschen hauptsächlich zu Hause aufgehalten haben, verzeichnet die Polizei des Landes Nordrhein-Westfalen einen Rückgang von bis zu 30 Prozent der Einbrüche.

Dieser positive Trend ist Anlass, auch weiterhin für Wohnungseinbrüche zu sensibilisieren. Einbruchssichere Fenster und Türen, eine bewusste Wohnumfeldgestaltung und gelebte Nachbarschaften in Quartieren sind die besten Mittel gegen Wohnungseinbrüche.

Mit der Mülheimer Wohnbau eG, der SWB-Service- Wohnungs- vermietungs- und -baugesellschaft mbH und der VIVAWEST präsentierten im Oktober 2020 eine Genossenschaft, ein kommunales sowie ein privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen ihre Projekte.



**Dominik Steffan (stellvertretendes Vorstandsmitglied, MWB), Jürgen Steinmetz (technischer Vorstand, MWB), Marc Buchholz (Oberbürgermeister, Mülheim an der Ruhr), Frank Richter (Polizeipräsident Essen/Mülheim), Herbert Reul (Minister des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen) und Alexander Rychter (Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.) (v.l.) vor dem Wohnhof Fünfte**



**Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen), Carsten Gröning (Leitung Kundencenter Westfalen), Matthias Spiekenheuer (Kriminalhauptkommissar), Haluk Serhat (Mitglied der Geschäftsführung VIVAWEST) (v.l.)**



Attraktive Bestandsentwicklung der VIVAWEST in der Dortmunder Nordstadt



Instalive mit Daniel Sieveke, MdL (CDU),  
Vorsitzender des Innenausschusses des  
nordrhein-westfälischen Landtages  
[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Sieveke](https://share.vdw-rw.de/ILT_Sieveke)



Elise Funk, Abteilungsleiterin Bestandsbewirtschaftung, Andreas Timmerkamp, Geschäftsführer, Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, Sylvia Timmerkamp, Kundenbetreuerin Hans-Böckler-Platz (v.l.)



VdW-Talk „Wohnzimmer auf Reisen“ mit  
Herbert Reul, Minister des Innern des Landes  
Nordrhein-Westfalen

[https://share.vdw-rw.de/WZ\\_Reul](https://share.vdw-rw.de/WZ_Reul)



„VdW-Wohnzimmertalk“ mit Staatsministerin a. D.  
Roswitha Müller-Piepenkötter, Vorsitzende des  
Landespräventionsrates Nordrhein-Westfalen und  
ehemalige Bundesvorsitzende des Weißen Rings

[https://share.vdw-rw.de/WZ\\_MuePK](https://share.vdw-rw.de/WZ_MuePK)

# Der Blick nach Rheinland-Pfalz



## POSITIVE ENTWICKLUNG

# Arbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen zeigt Wirkung

Mit 337 Millionen Euro hat das Zuschuss- und Kreditvolumen der rheinland-pfälzischen Wohnraumförderung im Jahr 2020 einen Rekordwert erreicht, insbesondere im Mietwohnbereich. Er ist auch das Ergebnis der Arbeit im rheinland-pfälzischen Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Nach der Landtagswahl stehen die Zeichen auf Kontinuität.

Mit 35,7 Prozent der Stimmen ist die SPD unter Malu Dreyer bei der Landtagswahl am 14. März 2021 erneut stärkste Kraft geworden. Auf die CDU entfielen 27,7 Prozent, es folgen Bündnis 90/ Die Grünen mit 9,3 Prozent, die AfD mit 8,3 Prozent, die FDP mit 5,5 Prozent und die Freien Wähler, die mit 5,4 Prozent zum ersten Mal in den Landtag einziehen. Damit kann die bisherige Koalition aus SPD, FDP und Grünen weiterregieren. Die Koalitionsverhandlungen zwischen den drei Parteien wurden denn auch schnell aufgenommen.

Der vereinbarte Koalitionsvertrag hält aus wohnungswirtschaftlicher Sicht einige positive Ansätze, aber auch Herausforderungen, die auf Wohnungsunternehmen warten könnten.

Insgesamt sieht die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft in dem Vertrag eine gute Grundlage, um klimagerechten und zugleich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Sie begrüßt insbesondere die Ankündigung neuer Förderungen und der konsequente Blick auf Baukostensteigerungen, die durch neue Regelungen hervorgerufen werden könnten. Allerdings befürchtet der VdW Rheinland Westfalen Kostensteigerungen gewissermaßen durch die Hintertür, dann nämlich, wenn die Kommunen künftig besser in die Lage versetzt werden, bautechnische Vorgaben für Gebäude zu machen. Das Ziel der Landesregierung ist jedenfalls klar: Bis spätestens 2040 soll Rheinland-Pfalz klimaneutral werden.

Zu den wichtigsten Vereinbarungen im Koalitionsvertrag gehört, dass die Wohnraumförderung in den nächsten fünf Jahren auf dem Niveau von 375 Millionen Euro verstetigt werden soll, dem bisherigen Rekordwert in Rheinland-Pfalz. Dabei soll der Mittelabruf im Modernisierungsprogramm gesteigert werden, indem mit den Kommunen Kooperationsvereinbarungen geschlossen werden, die auf die Sanierung von Gebäuden mit Wohnraumfördermitteln abzielen. Die Landesregierung nennt dies „Modernisierungsoffensive“, offensichtlich in Anlehnung an die Offensive in Nordrhein-Westfalen.

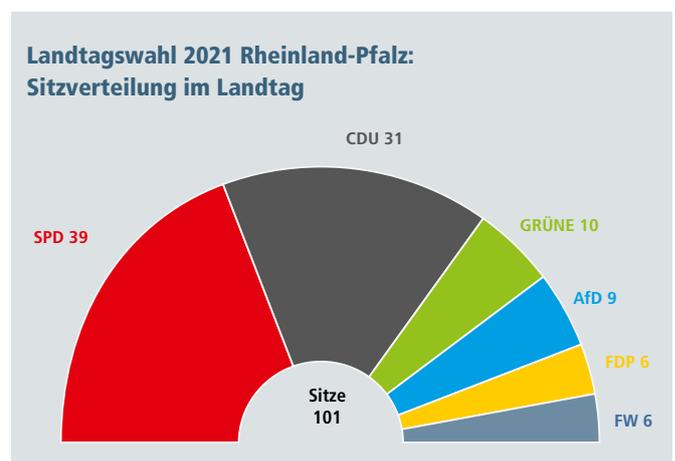
Die im Wahlkampf diskutierte Solarpflicht auf Dächern kommt nur für neue Gewerbebauten und neue gewerbliche Parkplätze mit mehr als 50 Stellplätzen. Auch wichtig ist, was nicht im Koalitionsvertrag steht: Eine Forderung zur Einführung einer



Instagram-Post des VdW Rheinland Westfalen am 24. Februar 2021

Wohnungsgemeinnützigkeit oder eines Mietendeckels findet sich nicht in dem Papier. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft nicht zielführend ist allerdings, dass die Regierungskoalition an der Umsetzung des Bundesmodells der Grundsteuer festhalten möchte.

Vor der Wahl hatte der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit dem VdW südwest und der gemeinsamen Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE RLP) ein Positionspapier veröffentlicht und an die politischen





**Während der rheinland-pfälzische Landtag saniert wurde, wurde im Land gewählt: Die Ampel-Koalition wurde bestätigt**

Verantwortlichen im Land gesandt. Zu den Forderungen gehörten die Verstärkung der Wohnraumfördermittel auf Jahre hinaus, die Fortführung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, eine konsequente Bodenpolitik für günstigeres Bauland, die Attraktivierung des ländlichen Raums, ein landeseigenes Grundsteuergesetz, die stärkere Förderung von energetischen Sanierungen und von ressourcenschonenden Baustoffen (ohne dabei Holz zu bevorzugen), das Voranbringen der Digitalisierung und das Abstandwahren zu Ideen wie der einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit oder gar der Enteignung von Wohnungsunternehmen. Das Positionspapier konnte auf der Seite des VdW Rheinland Westfalen zur Landtagswahl heruntergeladen werden.

Ausgehend von diesem Positionspapier wurden die Programme der Parteien analysiert und Wahlprogramm-Checks erstellt, in denen die wohnungspolitisch relevanten Passagen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht bewertet wurden. Die Checks wurden an die Parteien versandt, außerdem fanden während des Wahlkampfes verschiedene digitale Gespräche statt.



**Die Positionen der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft**



**Kampagne der Förderbank ISB**



**Wie gelingt qualitatives Nachverdichten? Eine Broschüre, die aus der Arbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen entstanden ist, zeigt Beispiele**



**Die Startbedingungen der neuen Landesregierung**

Die neue Landesregierung startet auf Grundlage einer erfolgreichen Entwicklung in der Wohnraumförderung: 2020 wurden 2.848 Wohnungen gefördert, so viele wie seit Jahrzehnten nicht. Mit einem Anteil von mehr als 60 Prozent hat der Mietwohnungsbau dabei sogar die Eigentumsförderung geschlagen, das hat Seltenheitswert im ländlich geprägten Rheinland-Pfalz. Verantwortlich für die positive Entwicklung auch aus Sicht der Landesregierung: die gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft entwickelten Förderkonditionen und die Kooperationsvereinbarungen mit nunmehr fünf Städten, in denen bei der Ausweisung von Neubaugebieten eine Wohnraumförderquote von 25 Prozent vorgeschrieben wird.

Beide Maßnahmen sind innerhalb des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen diskutiert worden, an dem der VdW Rheinland Westfalen beteiligt ist. Zu den weiteren im Bündnis besprochenen Maßnahmen, die 2020/2021 Wirkung gezeigt haben, zählen die Neugründungsprozesse von kommunalen Wohnungsunternehmen. Sowohl im Kreis Mainz als auch in der Verbandsgemeinde Weißenthurm haben die kommunalen Parlamente entsprechende Beschlüsse gefasst. In Weißenthurm wird die Gemeinde vom VdW Rheinland Westfalen bei der Gründung unterstützt. Für die weitere Entstehung bezahlbarer Wohnungen in Ballungsregionen wird entscheidend sein, wie die Umlandgemeinden motiviert werden können, Bauland für geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dies wird ein Schwerpunkt der Bündnisarbeit in der nun angebrochenen Legislaturperiode werden. Einen Schritt in diese Richtung hat die Landesregierung mit ihrer Baulandinitiative Ende 2020 gemacht, die sie „Gut wohnen in der Region“ genannt hat. Damit sollen Pilotgemeinden bei der Aktivierung konkreter Flächen für

die Wohnbebauung (insbesondere für geförderten Wohnraum) und bei der Erarbeitung interkommunal vereinbarter Strategien zur Wohnbauflächenentwicklung (Kooperationsverbände) gefördert werden. Ob dieser Anreiz zur Kooperation in Stadt-Umland-Zusammenhängen reichen wird, muss sich zeigen.

Bereits besiedelte Flächen behutsam nach innen zu entwickeln, ist eine weitere Chance, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zu diesem Thema hat die Arbeitsgruppe „Günstiger, wirtschaftlicher und schneller bauen“ des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen mit Unterstützung des VdW Rheinland Westfalen die Broschüre „Innen entwickeln!“ herausgegeben, in der Projekte erfolgreicher Nachverdichtung vorgestellt werden.

### Neues Bündnis auf dem Weg

Gleichzeitig hat sich in Rheinland-Pfalz ein neues Bündnis zum Bauen auf den Weg gemacht: Das „Klimabündnis Bauen“. Allerdings handelt es sich hierbei nicht um eine unmittelbare Kooperation von Verbänden und Institutionen mit der Landesregierung, sondern um ein Bündnis von Umweltministerium und Finanzministerium, an dem Verbände beratend in einem Beirat teilnehmen können. Ursprünglich sollte es, so die Idee des Umweltministeriums, vor allem um die Förderung des Baustoffes Holz gehen. Allerdings wurde der Blick schnell zum einen auf ressourcenschonende Bauweise insgesamt ausgeweitet. Damit dabei die Bezahlbarkeit des Wohnens und Bauens nicht aus dem Blick gerät, beteiligt sich der VdW Rheinland Westfalen an dem Beirat, der einmal jährlich tagt.

Im Zusammenhang mit der Förderung des Holzbaus ist auch die vom VdW Rheinland Westfalen begrüßte Reform der

Landesbauordnung zu sehen, die der Landtag im Februar 2021 beschlossen hat, nunmehr ist Holzbauweise von Gebäuden bis zur Hochhausgrenze möglich.

Während die Zeichen in der rheinland-pfälzischen Politik auf Kontinuität stehen, hat es in der wohnungswirtschaftlichen Interessenvertretung einen Wechsel gegeben. Nach 18 Jahren hat Roswitha Sinz den Verband verlassen, sie geht in den Ruhestand. Zuletzt hatte sie die Interessenvertretung der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen organisiert. Ihre Nachfolge beim Verband trat Andreas Gröhbühl an, der bereits zwischen 2010 und 2013 Pressesprecher in der Düsseldorfer Geschäftsstelle war.



Kamera-Interview mit dem Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz



Insta-Live-Talk mit ISB-Vorstand  
Dr. Ulrich Link

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Link](https://share.vdw-rw.de/ILT_Link)



Insta-Live-Talk mit Dr. Helmut Martin, zum  
Zeitpunkt des Talks wohnungspolitischer  
Sprecher der CDU-Landtagsfraktion

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Martin](https://share.vdw-rw.de/ILT_Martin)



## **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 stand und steht weiterhin im Mittelpunkt der strategischen Ausrichtung des Prüfungsbereichs.**

Die Prüfung als zentrale Aufgabe des Prüfungsverbandes und gleichzeitig als wichtigste 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 Angebote des Prüfungsverbandes informiert und maßgeschneiderte Dienstleistungen für unsere Mitgliedsunternehmen entwickelt. Für die im Verband organisierten Genossenschaften ist der besondere Fokus unserer Prüfungstätigkeit 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 in den letzten zwei Jahren wichtige gesetzliche Änderungen angestoßen und umgesetzt. Zum Schutz der Genossenschaften vor schwarzen Schafen stehen wir auch weiter im Austausch mit unserer Staatsaufsicht und anderen genossenschaftlichen Prüfungsverbänden.

Neben der Erbringung von Prüfungsleistungen werden wir 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. Im vergangenen Jahr hat daneben die Corona-Pandemie mit allen verbundenen Detailfragen, insbesondere zur Anwendung der im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ergangenen Gesetze und Verordnungen, die Beratungs- und Prüfungstätigkeit des Verbandes geprägt. Im Rahmen der fachspezifischen Begleitung und Beratung erfolgte neben den Informationen auf unserer Corona-Sonderseite die laufende Kommunikation weiterhin durch Rundschreiben und Mitteilungen 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 Online-Schulungen zu ausgewählten Fragestellungen.

Die Beschäftigungslage des Prüfungsbereichs im Geschäftsjahr 2020 und darüber hinaus auch im laufenden Geschäftsjahr ist gekennzeichnet durch eine gesicherte Auftragslage, die eine Vollausslastung der Mitarbeiter gewährleistet. Aus Prüfungs- und sonstigen Leistungen wurde im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr eine erhöhte Umsatzleistung mit voller Kostendeckung realisiert.

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

	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021
Wirtschaftsprüfer / vereidigte Buchprüfer	8	10	11
Prüfer	36	35	34
Prüfungsassistenten	3	3	6
<b>Gesamt</b>	<b>47</b>	<b>48</b>	<b>51</b>

Zusätzlich waren die Mitarbeiter der Steuerabteilung sowie der sonstigen Bereiche unterstützend bei der Auftragsabwicklung tätig, somit insgesamt 73 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 waren in den letzten Jahren ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Investitionen und Fortbildungsmaßnahmen. Hierauf konnten wir bei den hybriden Prüfungen der letzten zwölf Monate zurückgreifen, sodass die Arbeiten im Prüfungs- und Steuerberatungsbereich mittels der etablierten digitalen Lösungen ohne Verzögerungen durchgeführt werden konnten.

IT-Lösungen unterstützen uns heute in der Prüfung, beginnend mit dem digitalen Datenaustausch, 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 und arbeitsfähig gehalten. Videokonferenzen, gesicherte Cloudspeicher und dezentral nutzbare Prüfungssoftware gehören heute für uns alle zum Arbeitsalltag.

Mit Blick auf die anstehenden Veränderungen in unseren Prüfungsteams, insbesondere das altersbedingte Ausscheiden von Mitarbeitern, haben wir die gezielte Mitarbeiterentwicklung weiter intensiviert. Sowohl die fachlichen als auch die nicht fachlichen Schulungen werden auf 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 322 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 Herausforderungen 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 für eine breite 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 35 Veranstaltungen an ein breites Fachpublikum richtet und den Austausch zwischen Wohnungsgenossenschaften, Forschung, Politik und Praxis fördern will. Die Anforderungen an die Formate haben sich im vergangenen Jahr gewandelt, so mussten viele Formate pandemiebedingt in den virtuellen Raum verlagert werden. Doch die Nachfrage bleibt bestehen, so nehmen in Summe in jedem Jahr über 500 Teilnehmer an diesen Veranstaltungen teil.



Wohnungspolitischer Talk beim genossenschaftlichen Symposium im Studio 47



## 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 des VdW Rheinland Westfalen erreichen pro Jahr zahlreiche Rechtsanfragen aus unterschiedlichen Bereichen.

- 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 maßgeschneiderte Inhouse-Schulungen angeboten (beispielsweise Vorträge zum Genossenschaftsrecht für Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder, Vertreterschulungen, mietrechtliche Vorträge, Mitarbeiterschulungen zum Datenschutz).
- Ergänzend unterstützt Sie die Rechtsabteilung gerne bei der Anpassung von Satzungen und überprüft u. a. 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“ vom GdW findet ein laufender Informations- und Erfahrungsaustausch mit dem Bundesverband und den anderen Regionalverbänden statt. Zudem werden regelmäßig Muster für die Wohnungswirtschaft erarbeitet oder angepasst. Auch im „Arbeitskreis Recht“ sowie im „Arbeitskreis Datenschutz“, im „Arbeitskreis Compliance“, im „Arbeitskreis Wohnungseigentumsverwaltung“, im „Arbeitskreis Bauträgerwesen“ sowie im „Arbeitskreis Generationengerechtes Wohnen“ des VdW Rheinland Westfalen tauscht sich die Rechtsabteilung des VdW Rheinland Westfalen regelmäßig mit Juristen, Vorständen und Geschäftsführern, Wohnungseigentumsverwaltern und Datenschutzbeauftragten der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften über aktuelle Fragestellungen sowie grundsätzliche Rechtsfragen der Wohnungswirtschaft aus.

### 3. Rundschreiben, VerbandsMagazin und Netzwerk Wohnungswirtschaft

Die Rechtsabteilung hält die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften durch Rundschreiben, im Netzwerk Wohnungswirtschaft (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 Rheinland Westfalen verfolgt intensiv die 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 2020/2021 standen folgende Themen im Mittelpunkt:

- Absenkung Umsatzsteuersatz im zweiten Halbjahr 2020
- 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. Auf der Grundlage eines eigenen Positionspapiers zur Grundsteuer zur Nutzung der Länderöffnungsklausel stand man im Dialog mit der Landesregierung Nordrhein-Westfalens. Nach der Verkündung, dass Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz dem wertabhängigen Bundesmodell folgen, wird sich der VdW Rheinland-Westfalen nachdrücklich dafür einsetzen, den Steuererklärungsprozess (bis 31. Oktober 2022) für die Wohnungsunternehmen möglichst zu vereinfachen.

Vor dem Hintergrund der Ausgestaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum verminderten Einsatz fossiler Energieträger im Gebäudesektor standen insbesondere gewerbesteuerliche und umsatzsteuerliche Fragestellungen bzw. Fallstricke sowohl im Dialog mit dem Gesetzgeber als auch in der Beratung der Wohnungs- und Immobilienunternehmen im ständigen Fokus. Der VdW Rheinland Westfalen hat hier insbesondere die gewerbesteuerliche Infizierung der Vermietungstätigkeiten durch Angebote von Mieterstrom und E-Mobilität adressiert.

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 Gründung und Zusammenführung von Wohnungsunternehmen
- Beratung von Kooperationen von Wohnungsunternehmen mit anderen (Wohnungs-)Unternehmen in verschiedenen rechtlichen Ausgestaltungen
- 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

# Versichern. Beraten. Finanzieren

**Seit 2015 unterstützt die VdW Treuhand GmbH die Mitgliedsunternehmen des Verbands mit ihren Geschäftsfeldern Assekuranzmakler, Betriebswirtschaft und Finanzmanagement und hat sich seitdem erfolgreich entwickelt. Ihre Kunden beschäftigt ein Thema zurzeit sehr stark: der Fluch und Segen der Digitalisierung.**

In ihrer Beratungstätigkeit stellt die VdW Treuhand GmbH fest, dass das langjährige Niedrigzinsumfeld, umfangreiche Regulierungsreformen, der demografische Wandel und nicht zuletzt die Digitalisierung derzeit zu tiefgreifenden Veränderungen führen. Die Innovationsdynamik hat sich stark beschleunigt. Der Wettbewerb ist noch intensiver geworden.

Große Chancen bieten die neuen digitalen Technologien. Sie erleichtern die Interaktion zwischen Kunde und Anbieter. Die Möglichkeit online zu kommunizieren hat sich während der Kontaktbeschränkungen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie als Vorteil erwiesen.

Eine solche Entwicklung bringt aber nicht nur Vorteile für die Unternehmen mit sich, sondern hat auch Nachteile.

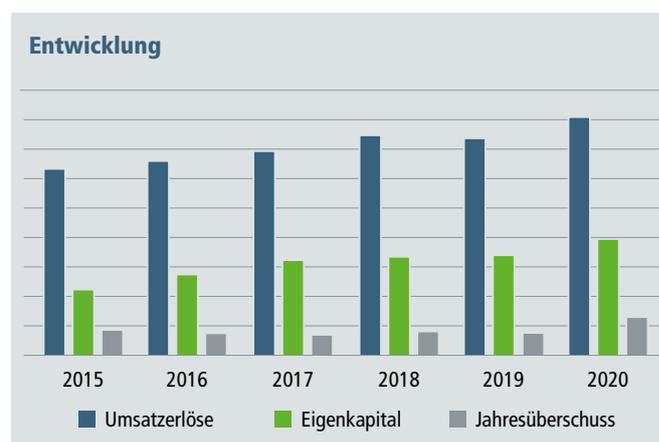
Die Umstellung eines Unternehmens auf digitale Strukturen ist nicht nur sehr viel Arbeit, sondern auch mit nicht unwesentlichen Kosten verbunden. In der Regel wird neben neuer Hard- und Software auch externe Unterstützung bei der Durchführung und Organisation der Prozesse sowie der Schulung der Mitarbeiter benötigt.

Die Erfahrungen zeigen, dass selbst die beste und neueste Technik immer auch die eine oder andere Angriffsfläche für

sogenannte Cyberattacken bietet. Mithilfe solcher Attacken können Fremde von außen in ein System eindringen und mitunter ein ganzes Unternehmen lahmlegen. Auch mit zahlreichen Sicherheitsvorkehrungen versehene Netzwerke sind nie zu 100 Prozent sicher.

Eine weitere Gefahr bei solchen Attacken besteht auch darin, dass die Eindringlinge wichtige persönliche Daten entwenden und für ihre eigenen Zwecke missbrauchen könnten. Vor allem Kontaktdaten, Bankdaten, Usernamen und Passwörter werden inzwischen millionenfach gestohlen.

Die VdW Treuhand GmbH unterstützt deshalb die Mitgliedsunternehmen des Verbandes bei allen Fragen rund um das Thema Digitalisierung – von der Prozessorganisation über den Datenschutz bis zur Absicherung von Cyberschäden.



**Die Kennzahlen der VdW Treuhand GmbH zeigen einen positiven Trend**

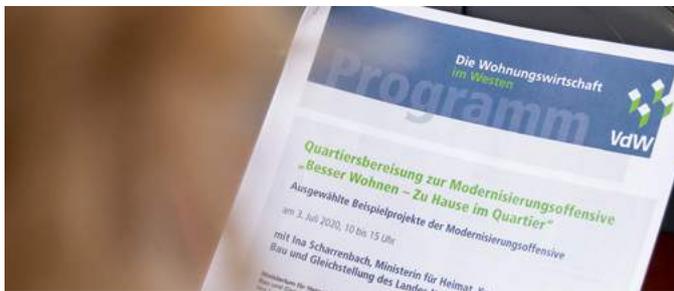


# Das Jahr in Bildern



## Das Jahr in Bildern – eine Chronik

### 3. Juli 2020: Bereisung zur Modernisierungsoffensive des Landes Nordrhein-Westfalen mit Ministerin Ina Scharrenbach, Bochum, Herne, Castrop-Rauxel, Waltrop



**3. Juli 2020**  
Bereisung zur Modernisierungsoffensive des Landes Nordrhein-Westfalen mit Ministerin Ina Scharrenbach, Bochum, Herne, Castrop-Rauxel, Waltrop

**6.–7. Juli 2020**  
Sommertour mit GdW-Präsident Axel Gedaschko, Kamen, Selm, Waltrop, Dortmund, Witten, Bochum, Köln, Morschenich-Neu



**6.–7. Juli 2020: Sommertour mit GdW-Präsident Axel Gedaschko, Kamen, Selm, Waltrop, Dortmund, Witten, Bochum, Köln, Morschenich-Neu**



VdW Rheinland Westfalen im Zeichen von  
 Klima-, Energie- und Umweltschutz  
[https://share.vdw-rw.de/vdw\\_klima](https://share.vdw-rw.de/vdw_klima)



**14. Juli 2020: Gespräch über TKG-Novelle mit MdB Matthias Hauer, CDU, Essen**



**7. August 2020: Tag der Wohnraumförderung, Velbert, Köln, Willich**



**14. Juli 2020**  
Gespräch über  
TKG-Novelle mit  
MdB Matthias  
Hauer, CDU,  
Essen

**7. August 2020**  
Tag der Wohnraumförderung, Velbert, Köln, Willich

**10. August 2020**  
WohWi-Talk Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen im Rahmen der Kommunalwahl NRW, Dortmund

**11. August 2020**  
Gespräch der ARGE Düsseldorf im Rahmen  
des Kommunalwahlkampfs NRW mit Stefan  
Engstfeld, Düsseldorfer OB-Kandidat von  
Bündnis 90/Die Grünen, Düsseldorf

## 10. August 2020: WohWi-Talk Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen im Rahmen der Kommunalwahl NRW, Dortmund



## 11. August 2020: Gespräch der ARGE Düsseldorf im Rahmen des Kommunalwahlkampfs NRW mit Stefan Engstfeld, Düsseldorfer OB-Kandidat von Bündnis 90/Die Grünen, Düsseldorf



**11. August 2020: Gespräch über die TKG-Novelle mit MdB Sebastian Hartmann, SPD, Düsseldorf**



**12. August 2020: Fachkongress Dach- und Fassadenbegrünung, Kamp-Lintfort**



**11. August 2020**  
Gespräch über die TKG-Novelle mit MdB Sebastian Hartmann, SPD, Düsseldorf

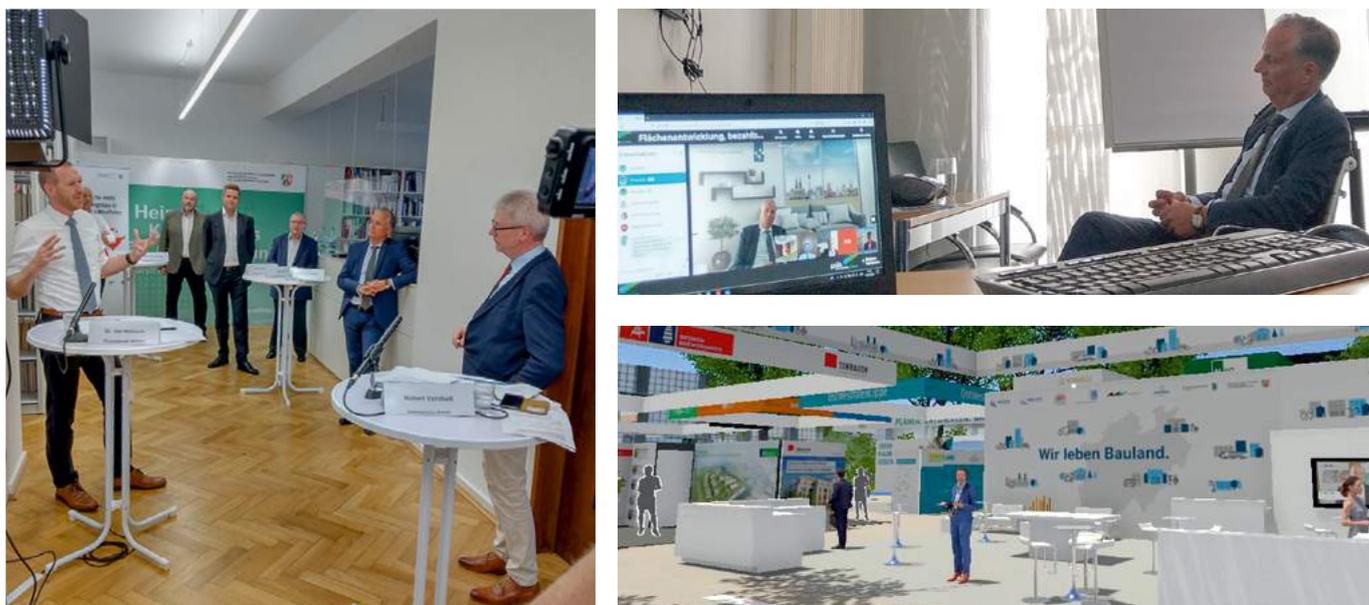
**12. August 2020**  
– Fachkongress Dach- und Fassadenbegrünung, Kamp-Lintfort  
– Besuch der Klimaschutzsiedlung mit NRW-Wirtschaftsminister  
Andreas Pinkwart, Düsseldorf

**13. –14. August 2020**  
Messe: polis Convention,  
digital

## 12. August 2020: Besuch der Klimaschutzsiedlung mit NRW-Wirtschaftsminister Andreas Pinkwart, Düsseldorf



## 13.–14. August 2020: Messe: polis Convention, digital



polis Convention 2020  
<https://share.vdw-rw.de/polis2020>



### 17. August 2020: Rundgang durch den Bürgerpark Kalk mit Finanzminister Olaf Scholz, Köln



### 19. August 2020: Gespräch mit MdB Ansgar Heveling zur TKG-Novelle, CDU, Neuss



**17. August 2020**  
Rundgang durch den Bürgerpark  
Kalk mit Finanzminister Olaf  
Scholz, Köln

**19. August 2020**  
Gespräch mit MdB Ansgar Heveling  
zur TKG-Novelle, CDU, Neuss

**20. August 2020**  
Norbert Walter-Borjans, SPD-Vorsitzender, besucht den  
VdW Rheinland Westfalen in der Stegerwaldsiedlung, Köln

## 20. August 2020: Norbert Walter-Borjans, SPD-Vorsitzender, besucht den VdW Rheinland Westfalen in der Stegerwaldsiedlung, Köln



## 25. August 2020: Spatenstich von „6 Seen Wedau“, Duisburg



## 25. August 2020: Energieforum West 2020, Bochum



**25. August 2020**  
– Spatenstich von „6 Seen Wedau“, Duisburg  
– Energieforum West 2020, Bochum

**September 2020**  
Treffen mit Bundestagsabgeordneten zur TKG-Novelle,  
Gladbach, Düsseldorf, Marl

### September 2020: Treffen mit Bundestagsabgeordneten zur TKG-Novelle, Gladbach, Düsseldorf, Marl



**2. September 2020: Treffen im Rahmen des NRW-Kommunalwahlkampfes mit Politikern, Wesel**



**8. September 2020: 1. Hybrid-Veranstaltung: Aktuelles Genossenschaftsrecht für Vorstände und Aufsichtsräte, Köln**



**8. September 2020**  
1. Hybrid-Veranstaltung: Aktuelles Genossenschaftsrecht für Vorstände und Aufsichtsräte, Köln

**2. September 2020**  
Treffen im Rahmen des NRW-Kommunalwahlkampfes mit Politikern, Wesel

**10. September 2020**  
Netzwerktreffen „Wohnen und Mobilität“, Bochum

**16. September 2020**  
Grundsteinlegung „Am Müggenberg“ der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft, Arnsberg

## 10. September 2020: Netzwerktreffen „Wohnen und Mobilität“, Bochum



## 16. September 2020: Grundsteinlegung „Am Müggenberg“ der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft, Arnsberg



## 19. September 2020: Stuzubi, Köln



**19. September 2020**  
Stuzubi, Köln

**23. September 2020**  
Wohnungspolitisches Gespräch in Rheinland-Pfalz mit MdL Helmut Martin (CDU) und MdL Thomas Wansch (SPD), Mainz

### 23. September 2020: Wohnungspolitisches Gespräch in Rheinland-Pfalz mit MdL Helmut Martin (CDU) und MdL Thomas Wansch (SPD), Mainz



## 29. September 2020: VdW-Verbandstag, Bochum



29. September 2020  
VdW-Verbandstag, Bochum



VdW-Verbandstag  
<https://share.vdw-rw.de/VdW-VT2020>



### 9. Oktober 2020: Lenkungskreis der Ruhr Academy, Essen



### 10. Oktober 2020: Quartiersbereisung mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach in Ostwestfalen-Lippe, Espelkamp/Lübbecke



**10. Oktober 2020**  
Quartiersbereisung mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach  
in Ostwestfalen-Lippe, Espelkamp/Lübbecke

**9. Oktober 2020**  
Lenkungskreis der Ruhr Academy, Essen

**25. Oktober 2020**  
Aktionstag „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“,  
Mülheim, Dortmund

**25. Oktober 2020: Aktionstag „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“, Mülheim, Dortmund**



Wohnzimmer-Talk mit Herbert Reul (CDU)  
[https://share.vdw-rw.de/WZ\\_Reul](https://share.vdw-rw.de/WZ_Reul)



Wohnzimmer-Talk mit Roswitha Müller-Piepenkötter,  
 Vorsitzende des Landespräventionsrats NRW  
[https://share.vdw-rw.de/WZ\\_MuePK](https://share.vdw-rw.de/WZ_MuePK)



**28. Oktober 2020: Branchentreff der ARGE Düsseldorf im Areal Böhler, Düsseldorf**



**29. Oktober 2020: Verabschiedung von Aufsichtsratsmitgliedern der Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gelsenkirchen**



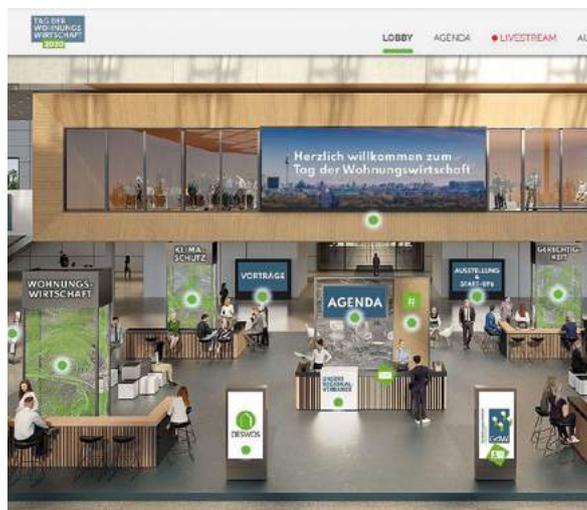
**29. Oktober 2020**  
Verabschiedung von Aufsichtsratsmitgliedern der Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gelsenkirchen

**28. Oktober 2020**  
Branchentreff der ARGE Düsseldorf im Areal Böhler, Düsseldorf

**23. November 2020**  
Tag der Wohnungswirtschaft, Berlin

**26. November 2020**  
Treffpunkt Ehrenamt, Düsseldorf

### 23. November 2020: Tag der Wohnungswirtschaft, Berlin



### 26. November 2020: Treffpunkt Ehrenamt, Düsseldorf



### 9. Dezember 2021: Podcast mit Elektromobilität NRW, Mülheim



Zum Podcast:

[https://share.vdw-rw.de/PC\\_E-Mobil](https://share.vdw-rw.de/PC_E-Mobil)



9. Dezember 2021  
 Podcast mit Elektromobilität NRW, Mülheim

**2. Februar 2021: Projektbesuch Fassadenbegrünung mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach, Münster**



**10. Februar 2021: Bündnis-Tag des Verkehrsministeriums NRW – Bündnis für Mobilität, Essen**



**24. Februar 2021: Infoveranstaltung zur Wohnraumförderung NRW, Bochum**

**3. März 2021: VdW-Mietrechtstag**



**5. März 2021: Spatenstich zum Neubauquartier der Margarethe Krupp-Stiftung, Essen**



**2. Februar 2021**  
Projektbesuch  
Fassadenbegrü-  
nung mit NRW-  
Ministerin Ina  
Scharrenbach,  
Münster

**10. Februar 2021**  
Bündnis-Tag des Verkehrsministeriums NRW –  
Bündnis für Mobilität, Essen

**24. Februar 2021**  
Infoveranstaltung zur Wohnraumförderung NRW, Bochum

**3. März 2021**  
VdW-Mietrechtstag

**5. März 2021**  
Spatenstich zum Neubauquartier der  
Margarethe Krupp-Stiftung, Essen

01.2021

02.2021

03.2021

04.2021

05.2021

06.2021

07.2021

### 8. März 2021: Podcast mit der Energieagentur NRW, Wuppertal



Zum Podcast: [https://share.vdw-rw.de/PC\\_EANRW](https://share.vdw-rw.de/PC_EANRW)



### 13. April 2021: Podcast „Glasklar“ mit Gelsenwasser, Düsseldorf



Zum Podcast: [https://share.vdw-rw.de/PC\\_glasklar](https://share.vdw-rw.de/PC_glasklar)



## 12. Mai 2021: Förderbescheidübergabe für die Eppmannsiedlung an die LEG, Gelsenkirchen



## 1. Juni 2021: 35. Symposium Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften, Duisburg



**13. April 2021**  
Podcast „Glasklar“ mit Gelsenwasser, Düsseldorf

**8. März 2021**  
Podcast mit der Energieagentur  
NRW, Wuppertal

**12. Mai 2021**  
Förderbescheidübergabe für die Eppmannsiedlung  
an die LEG, Gelsenkirchen

**1. Juni 2021**  
35. Symposium Perspektiven für Woh-  
nungsgenossenschaften, Duisburg

## 10. Juni 2021: Podiumsdiskussion „90 Jahre Rheinwohnungsbau GmbH“, Düsseldorf



## 15. Juni 2021: Kamera-Interview im Zentrum Baukultur, Mainz



## 15. Juni 2021: Wohnungspolitisches Gespräch mit wohnungspolitischen Sprechern von SPD, CDU, FDP und Bündnis 90/Die Grünen im Landtag Rheinland-Pfalz, Mainz



**10. Juni 2021**  
Podiumsdiskussion „90 Jahre Rheinwohnungsbau GmbH“, Düsseldorf

**15. Juni 2021**  
Kamera-Interview im Zentrum Baukultur, Mainz

**15. Juni 2021**  
Wohnungspolitisches Gespräch mit wohnungspolitischen Sprechern von SPD, CDU, FDP und Bündnis 90/Die Grünen im Landtag Rheinland-Pfalz, Mainz

## 22. Juni 2021: VdW-Forum Wohnungswirtschaft, Düsseldorf



22. Juni 2021  
VdW-Forum Wohnungswirtschaft, Düsseldorf

Wohnungspolitischer Talk auf dem VdW-Forum 2021  
[https://share.vdw-rw.de/TR\\_VdW-Forum](https://share.vdw-rw.de/TR_VdW-Forum)



01.2021

02.2021

03.2021

04.2021

05.2021

06.2021

07.2021

**VDW-WOHNZIMMER-TALKS****Im Wohnzimmer auf YouTube**

Auf YouTube lädt der VdW Rheinland Westfalen regelmäßig Persönlichkeiten aus Politik und Wirtschaft zu sich ins Wohnzimmer ein. Hin und wieder geht er mit seinem Wohnzimmer

auch auf Reisen. Diskutiert werden aktuelle Themen mit Bezug zur Wohnungswirtschaft. Über den QR-Code kann man sich die Videos auf dem Smartphone anschauen.

### 3. Juli 2020: Wohnzimmer-Talk mit MdL Josef Hovenjürgen, CDU

Josef Hovenjürgen ist Generalsekretär der CDU NRW. Verbandsdirektor Alexander Rychter fragt ihn unter anderem, wie, damals auch im Hinblick auf die Kommunalwahl in NRW, die Strategien der CDU NRW aussehen, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

Zum YouTube-Video:

[https://share.vdw-rw.de/WZ\\_Hovenj](https://share.vdw-rw.de/WZ_Hovenj)



### 28. Juli 2020: Wohnzimmer auf Reisen mit Martin Schwarz, Landesbetrieb Wald und Holz NRW

Im Zentrum Holz in Olsberg trifft Alexander Rychter auf Martin Schwarz, Mitarbeiter des Landesbetriebs Wald und Holz NRW. Bauen mit Holz kann CO<sub>2</sub> einsparen und gleichzeitig die regionale Wertschöpfung erhöhen. Wie begegnet der Landesbetrieb Vorbehalten gegenüber dem Baustoff?

Zum YouTube-Video:

[https://share.vdw-rw.de/WZ\\_Schwarz](https://share.vdw-rw.de/WZ_Schwarz)



## 21. August 2020: Wohnzimmer-Talk mit Mona Neubaur, Landesvorsitzende Bündnis 90/Die Grünen NRW

Wie kann Wohnen bezahlbar bleiben angesichts der Investitionen, die für die Klimaneutralität im Wohnungsbestand aufgewendet werden müssen? Mona Neubaur, NRW-Landesvorsitzende der Grünen, will der Wohnungswirtschaft „unter die Arme greifen“.

Zum YouTube-Video:

[https://share.vdw-rw.de/WZ\\_Neubaur](https://share.vdw-rw.de/WZ_Neubaur)



## 28. August 2020: Wohnzimmer auf Reisen mit Dr. Norbert Walter-Borjans, Bundesvorsitzender SPD

In Köln unterhält sich Verbandsdirektor Alexander Rychter mit dem SPD-Bundesvorsitzenden Dr. Norbert Walter-Borjans über die Antworten der Sozialdemokraten auf die Frage nach bezahlbarem Wohnraum.

Zum YouTube-Video:

[https://share.vdw-rw.de/WZ\\_WaBo](https://share.vdw-rw.de/WZ_WaBo)



## 4. September 2020: Wohnzimmer auf Reisen mit Thomas Eiskirch, SPD, Oberbürger- meister Bochum

Die Bochumer Flüßesiedlung ist Schauplatz einer Unterhaltung mit Bochums Oberbürgermeister Thomas Eiskirch. Was bedeutet die Modernisierungsoffensive NRW für Bochum? Wie möchte die Stadt bezahlbaren und gleichzeitig generationengerechten Wohnraum sicherstellen?

Zum YouTube-Video:

[https://share.vdw-rw.de/WZ\\_Eiskirch](https://share.vdw-rw.de/WZ_Eiskirch)



### 11. September 2020: Wohnzimmer auf Reisen mit Sarah Philipp, Parlamentarische Geschäfts- führerin der SPD-Fraktion NRW

Auf dem Areal „6 Seen Wedau“ geht es in diesem Wohnzimmer auf Reisen unter anderem um Kooperationen zwischen Städten – wie etwa Düsseldorf und Duisburg – in der Wohnungspolitik.

Zum YouTube-Video:

[https://share.vdw-rw.de/WZ\\_Philipp](https://share.vdw-rw.de/WZ_Philipp)



### 18. September 2020: Wohnzimmer auf Reisen mit Oliver Krischer, stv. Bundestags- fraktionsvorsitzender Bündnis 90/Die Grünen

Im Kölner Wohnquartier Holsteinstraße diskutiert Verbandsdirektor Alexander Rychterm mit MdB Oliver Krischer unter anderem über das Potenzial von Mieterstrom und die „Stadt als Kraftwerk“.

Zum YouTube-Video:

[https://share.vdw-rw.de/WZ\\_Krischer](https://share.vdw-rw.de/WZ_Krischer)



### 9. Oktober 2020: Wohnzimmer-Talk mit Thomas Kutschaty, Vorsitzender der SPD-Landtagsfraktion NRW

Der Vorsitzende SPD-Landtagsfraktion NRW kritisiert im Gespräch die damals verabschiedete Mieterschutzverordnung des Landes. Gleichzeitig erklärt Thomas Kutschaty, sich eher ein Beispiel an der Hamburger Wohnungspolitik nehmen zu wollen als am Berliner Mietendeckel.

Zum YouTube-Video:

[https://share.vdw-rw.de/WZ\\_Kutschaty](https://share.vdw-rw.de/WZ_Kutschaty)



## 28. Oktober 2020: Wohnzimmer auf Reisen mit Herbert Reul, CDU, NRW-Innen- minister

Die Zahl der Wohnungseinbrüche ist in den vergangenen Jahren zurückgegangen. Ein Grund zur Entwarnung? Auf keinen Fall, sagt der NRW-Innenminister bei diesem Gespräch im Rahmen der „Riegel-vor“-Woche.

[Zum YouTube-Video:](https://share.vdw-rw.de/WZ_Reul)  
[https://share.vdw-rw.de/WZ\\_Reul](https://share.vdw-rw.de/WZ_Reul)



## 30. Oktober 2020 Wohnzimmer-Talk mit Roswitha Müller-Piepenkötter, Vorsitzende Landespräventionsrat NRW

Die Vorsitzende des Landespräventionsrats führt die sinkende Zahl an Einbrüchen auch auf das Zusammenwirken von Wohnungswirtschaft, Handwerk, Sicherheitsbehörden und Bürgern zurück. Außerdem sei ein funktionierendes Wohnumfeld wichtig für die Kriminalprävention.

[Zum YouTube-Video:](https://share.vdw-rw.de/WZ_MuePK)  
[https://share.vdw-rw.de/WZ\\_MuePK](https://share.vdw-rw.de/WZ_MuePK)



## 21. Juni 2021: Wohnzimmer auf Reisen mit Rolf Buch, CEO, Vonovia SE

Die Diskussion um Mietendeckel, die Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen und den Klimaschutz im Gebäude-sektor stehen im Mittelpunkt dieses Gesprächs mit dem CEO von Vonovia SE.

[Zum YouTube-Video:](https://share.vdw-rw.de/WZR_Buch_Vonovia)  
[share.vdw-rw.de/WZR\\_Buch\\_Vonovia](https://share.vdw-rw.de/WZR_Buch_Vonovia)





## INSTA-LIVE-TALKS

# Im Gespräch über Instagram

Auch wenn persönliche Treffen nur eingeschränkt möglich waren: Der Verband blieb auch während der Corona-Pandemie im Gespräch mit der Politik sowie Verbänden und Institutionen – und zwar insbesondere über den Social-Media-Kanal Instagram. In Insta-Live-Talks, etwa zehnmütigen direkt übertragenen Gesprächen, zu denen sich Instagram-Nutzer zuschalten können, unterhielt sich VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter mit zahlreichen Personen des öffentlichen Lebens zu wohnungswirtschaftlich relevanten Themen. Sehen kann man sie über den QR-Code, auch ohne eigenes Instagram-Konto.

**8. September 2020**

**MdB Chris Kühn,  
Bündnis 90/Die Grünen**



Die Grünen fordern unter anderem die Einführung einer neuen Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft und einen Mietendeckel. Darum und um weitere Forderungen der Grünen geht es in diesem Insta-Live-Talk.

Zum Instagram-Video:  
[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Kuehn](https://share.vdw-rw.de/ILT_Kuehn)



**13. Oktober 2020**

**MdB Karsten Möring,  
CDU**



Kurz nach den Kommunalwahlen in NRW 2020: In diesem Live-Talk geht es um die Neubauziele in der Metropolregion Köln, bezahlbares Bauland sowie klima-, energie- und umweltpolitische Ziele im Gebäudesektor.

Zum Instagram-Video:  
[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Moering](https://share.vdw-rw.de/ILT_Moering)



**27. Oktober 2020**

**MdL Daniel Sieveke,  
CDU**



Was können Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bei der Einbruchprävention tun? Was tut das Land NRW, um Einbrüche zu reduzieren? Ein Gespräch im Rahmen der „Riegel-vor“-Woche.

Zum Instagram-Video:  
[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Sieveke](https://share.vdw-rw.de/ILT_Sieveke)



**28. Oktober 2020**

**MdB Sebastian Czaja,  
FDP**



Wie stehen die Liberalen zu Mietendeckel, Enteignung und weiteren wohnungswirtschaftlichen Themen wie Klimaschutz im Gebäudesektor?

Zum Instagram-Video:  
[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_czaja](https://share.vdw-rw.de/ILT_czaja)



**5. November 2020**

**NRW-Umweltministerin  
Ursula Heinen-Esser,  
CDU**



Welche Rolle spielt Dach- und Fassadenbegrünung bei Umwelt- und Klimaschutz? Wie gelingt Dekarbonisierung und dezentrale Energieerzeugung in Wohn- und Stadtquartieren und was kommt mit der CO<sub>2</sub>-Bepreisung auf uns zu?

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Heinen-E](https://share.vdw-rw.de/ILT_Heinen-E)



**2. Dezember 2020**

**MdL Arndt Klocke, stv.  
Fraktionsvorsitzender  
B'90/Grüne NRW**



Es geht um die Debatte zur Nutzung der Länderöffnungsklausel bei der Grundsteuer. Zudem: Wie wirkt sich die Coronapandemie auf die Stadtentwicklung aus? Und man wirft einen Blick zurück auf die Kommunalwahlen 2020 in NRW.

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Klocke](https://share.vdw-rw.de/ILT_Klocke)



**15. Dezember 2020**

**NRW-Verkehrsminister  
Hendrik Wüst, CDU  
NRW**



Was tut die NRW-Landesregierung, um der Wohnungswirtschaft bei der Mobilitätswende zu helfen – sowohl in den Städten als auch in ländlichen Regionen?

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Wuest](https://share.vdw-rw.de/ILT_Wuest)



**7. Januar 2021**

**Dr. Ralf Brauksiepe,  
Geschäftsführer Viva-  
west**



Damals war das neue Telekommunikationsgesetz noch nicht verabschiedet. Welche Auswirkungen hat die Novelle des TKG auf die Wohnungsunternehmen? Was passiert mit dem Glasfaserausbau, wenn die Umlage fällt?

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Brauksiepe](https://share.vdw-rw.de/ILT_Brauksiepe)



**11. Januar 2021**

**MdL Dr. Helmut Martin,  
CDU (RLP)**



Vor der Landtagswahl in Rheinland-Pfalz: Was würde in der Wohnungspolitik in RLP anders laufen, wenn die CDU an der Regierung wäre?

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Martin](https://share.vdw-rw.de/ILT_Martin)



**19. Januar 2021**

**Dr. Ulrich Link, Vor-  
stand der Investitions-  
und Strukturbank RLP**



2020 wurde eine Rekordsumme in der RLP-Wohnraumförderung abgerufen, besonders im Mietwohnungsbereich waren die Zahlen sehr gut. Woran liegt das?

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Link](https://share.vdw-rw.de/ILT_Link)



**28. Januar 2021****Sarah Primus, Landesgeschäftsführerin des Mieterbundes NRW**

Wohnungswirtschaft und Mieterbund sprachen sich bei der laufenden Novellierung des Telekommunikationsgesetzes gemeinsam dafür aus, die Umlagefähigkeit des Breitbandanschlusses in der Betriebskostenverordnung grundsätzlich zu erhalten. Gleichzeitig unterstützen sie ein Opt-out-Recht der Mieterinnen und Mieter. Was wären die Vorteile?

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Primus](https://share.vdw-rw.de/ILT_Primus)

**4. Februar 2021****Ina Scharrenbach, Bauministerin NRW**

Welche Perspektiven gibt es für das barrierefreie und generationengerechte Wohnen im Zusammenhang mit der Vorstellung der Eckwerte der öffentlichen Wohnraumförderung und neuer Bestimmungen in der Landesbauordnung?

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Scharrenbach](https://share.vdw-rw.de/ILT_Scharrenbach)

**8. Februar 2021****MdB Reinhard Houben, FDP**

Am 16. Dezember 2020 hatte das Bundeskabinett dem Gesetzentwurf für die Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zugestimmt. Ein Opt-out-Recht für die Mieterinnen und Mieter sollte eingeführt und die Umlagefähigkeit der Betriebskosten für Inhaus-Breitbandnetze gestrichen werden. Gefährdet das TKG den Glasfaserausbau?

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Houben](https://share.vdw-rw.de/ILT_Houben)

**25. Februar 2021****MdB Sandra Weeser, FDP**

Wie kann der Bund die erneuerbaren Energien im Wohnungsbau voranbringen? Und hilft eine Solarpflicht für Dächer, wie sie die Grünen in Rheinland-Pfalz planen?

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Weeser](https://share.vdw-rw.de/ILT_Weeser)

**9. März 2021****MdB Detlev Pilger, SPD**

Detlev Pilger ist MdB für die SPD und Vorsitzender einer Wohnungsgenossenschaft. Die SPD fordert bundesweit einen Mietendeckel. Braucht es den? Weitere Themen: Generationengerechtes Wohnen und Mobilitätskonzepte von Wohnungsunternehmen.

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Pilger](https://share.vdw-rw.de/ILT_Pilger)

**10. März 2021****MdB Falko Mohrs, SPD**

Der Bundesrat hatte mehrheitlich gegen das ersatzlose Streichen der Umlage bei der TKG-Novelle gestimmt. Stattdessen sollte geprüft werden, wie „größtmögliche Investitionsanreize“ für den Ausbau schneller Internetleitungen gesetzt werden. Thema des Talks: Wie geht es weiter mit der TKG-Novelle?

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Mohrs](https://share.vdw-rw.de/ILT_Mohrs)



**11. März 2021****Mona Neubaur,  
Landesvorsitzende der  
Grünen NRW**

Wie kann schnellstmöglich ein klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden? Wie sind Klimaschutz und bezahlbarer Wohnraum vereinbar? Wie steht es um die Pläne einer Solarpflicht und die Umsetzung von Mieterstrom? Und wie wirkt sich eigentlich die COVID-19-Pandemie auf die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik aus?

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Neubaur](https://share.vdw-rw.de/ILT_Neubaur)

**16. März 2021****MdL Stephen Paul, FDP**

Welche Potenziale ergeben sich durch Digitalisierung und 3D-Druck für eine Kostenreduzierung am Bau? Und wie sieht gute Liegenschaftspolitik von Kommunen aus, um bezahlbares Bauland bereitzustellen?

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Paul](https://share.vdw-rw.de/ILT_Paul)

**26. März 2021****MdB Andreas Rimkus,  
SPD**

Wieder TKG: Wie ist der Stand der politischen Debatte und welche Positionen gibt es? Wie wird eine Opt-out-Regelung betrachtet? Womit müssen die Mieterinnen und Mieter und Wohnungswirtschaft rechnen? Und wie geht es weiter im Superwahljahr 2021?

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Rimkus](https://share.vdw-rw.de/ILT_Rimkus)

**9. Juni 2021****MdB Caren Lay,  
Die Linke**

Guter, klimaeffizienter und bezahlbarer Wohnraum bei Mietenstopps und Neuer Wohnungsgemeinnützigkeit? Wie soll das funktionieren?

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Lay](https://share.vdw-rw.de/ILT_Lay)

**14. Juni 2021****MdB Dr. Jan-Marco  
Luczak, CDU/CSU**

Nachdem die Verfassungswidrigkeit des Berliner Mietendeckels festgestellt wurde, werden in manchen Wahlprogrammen bundesweite Mietendeckel und Mietenstopps für angespannte Wohnungsmärkte im ganzen Bundesgebiet gefordert – ist das eine angemessene Lösung?

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Luczak](https://share.vdw-rw.de/ILT_Luczak)

**15. Juni 2021****MdB Mechthild Heil,  
CDU**

Die Legislaturperiode neigt sich dem Ende entgegen, Zeit, bei der Baupolitik des Bundes Bilanz zu ziehen. Welche Ziele wurden erreicht, welche Gesetzgebungsprojekte wurden abgeschlossen? Was hätte besser laufen können?

Zum Instagram-Video:

[https://share.vdw-rw.de/ILT\\_Heil](https://share.vdw-rw.de/ILT_Heil)





# 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

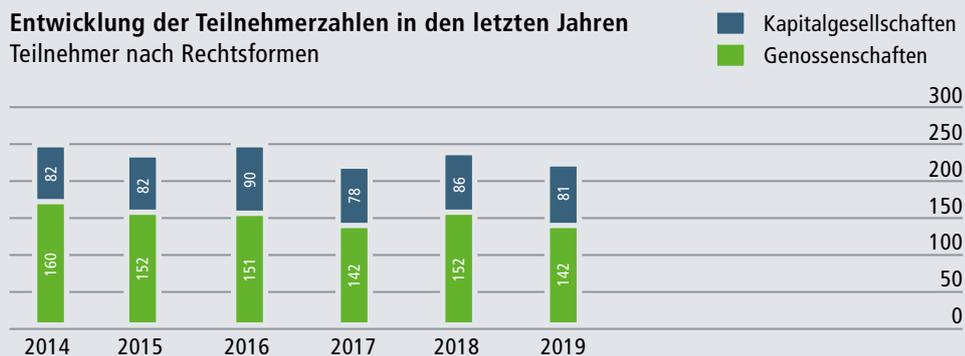
Der Betriebsvergleich besteht aus drei Teilen. Diese Aufteilung wurde vorgenommen, um jedem Unternehmen die Möglichkeit zu geben, den Umfang der Kennzahlen und die damit benötigten und bereitzustellenden Daten selbst zu bestimmen. Teil I enthält die Basisauswertungen, zu deren Ermittlung in der Regel 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 2020 für den VdW Rheinland Westfalen (für das Geschäftsjahr 2019) stützte sich auf die Angaben von 223 (Vorjahr: 238) Teilnehmern. Eine solide Datenbasis konnte somit unterstellt werden.

### Struktur der teilnehmenden Unternehmen in den letzten Jahren

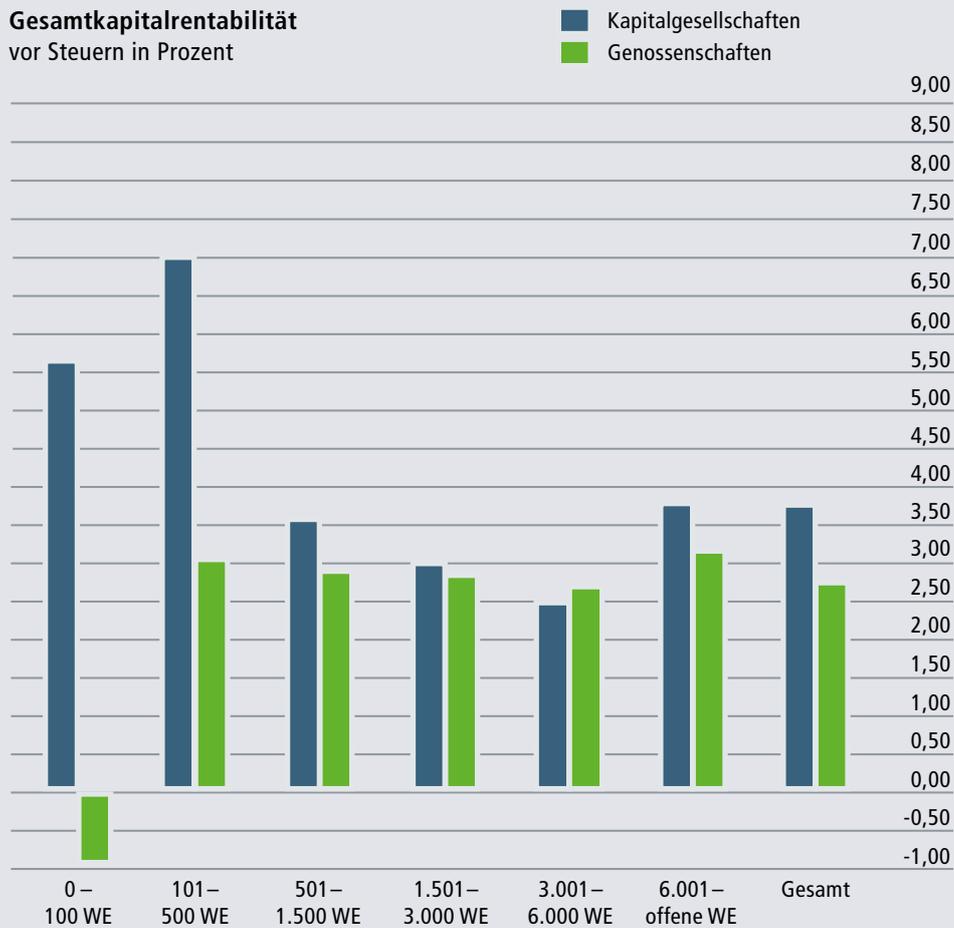
differenziert nach Rechtsform und Größenklasse

Größenklasse in Wohneinheiten	Genossenschaft						Kapitalgesellschaft					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014	2015	2016	2017	2018	2019
0 – 100	4	4	5	4	5	7	8	8	12	8	8	10
101 – 500	22	20	18	17	18	17	5	3	5	6	6	6
501 – 1.500	76	69	71	67	71	64	16	18	18	13	19	17
1.501 – 3.000	32	32	33	27	31	30	21	21	24	21	21	19
3.001 – 6.000	21	22	19	23	22	19	16	16	15	13	15	12
6.001 – offen	5	5	5	4	5	5	16	16	16	17	17	17
<b>Gesamt</b>	<b>160</b>	<b>152</b>	<b>151</b>	<b>142</b>	<b>152</b>	<b>142</b>	<b>82</b>	<b>82</b>	<b>90</b>	<b>78</b>	<b>86</b>	<b>81</b>

### Teilnahmehäufigkeit

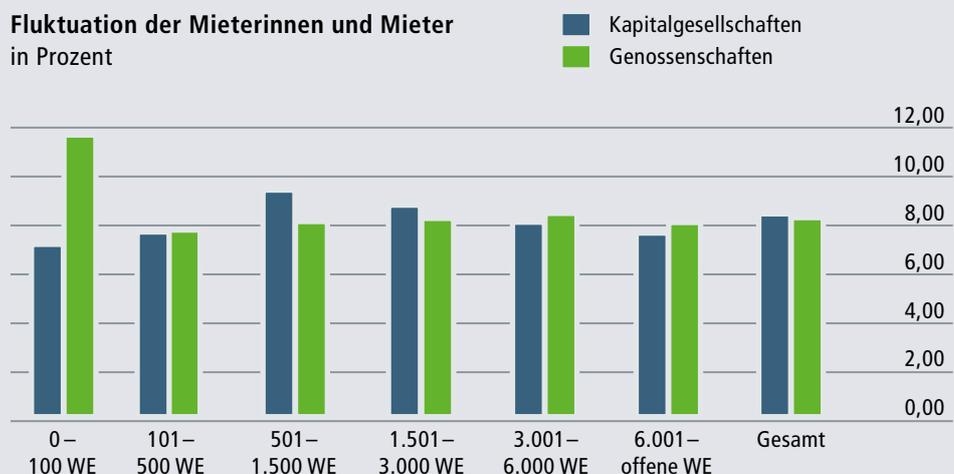
Die Mehrzahl der Teilnehmer nahm in den letzten fünf Jahren regelmäßig am Betriebsvergleich teil.

### Gesamtkapitalrentabilität vor Steuern in Prozent



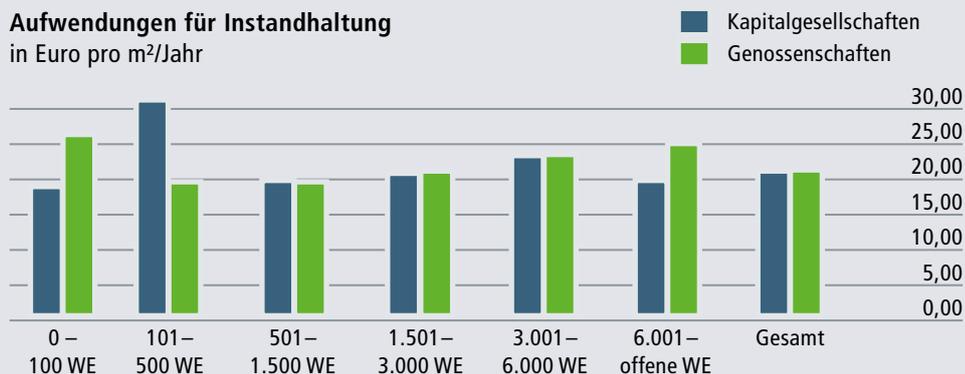
Eine Kennzahl zur Messung des wirtschaftlichen Erfolgs ist die Gesamtkapitalrentabilität. Sie setzt das Jahresergebnis vor Steuern und Zinsaufwendungen ins Verhältnis zum gesamten eingesetzten (Eigen- und Fremd-)Kapital. Damit sollen Vergleiche unter Ausschaltung der Einflüsse unterschiedlicher Finanzierungsstrukturen ermöglicht werden. Im Mittel lag die Gesamtkapitalrentabilität bei 3,05% und verminderte sich damit im Vergleich zum Vorjahr leicht.

### Fluktuation der Mieterinnen und Mieter in Prozent



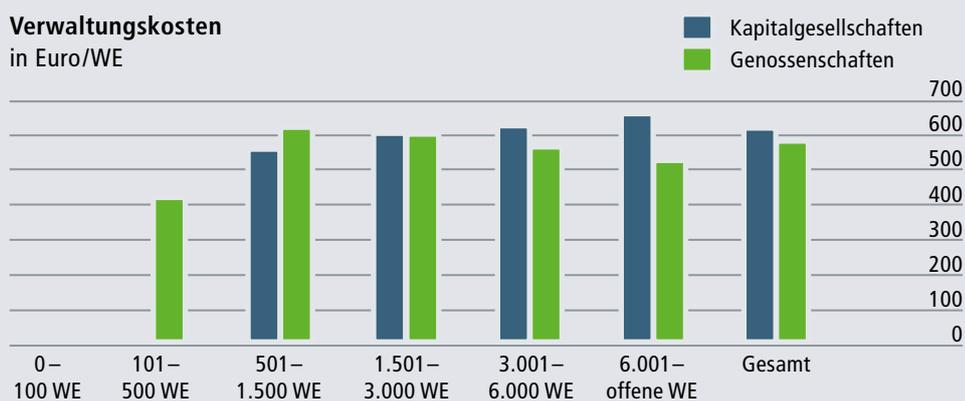
Eine wichtige Kennzahl ist die Mieterfluktuation im Bestand, da mit höherer Fluktuation in der Regel auch steigende Instandhaltungskosten verbunden sind. Generell ist weiterhin die Fluktuation bei den Kapitalgesellschaften höher als bei Genossenschaften. Der Mittelwert lag 2019 bei gegenüber dem Vorjahr erneut leicht verminderten 8,17%.

**Aufwendungen für Instandhaltung**  
in Euro pro m<sup>2</sup>/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 € 20,90 Euro/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 20,62 Euro/m<sup>2</sup>) 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 2019 ermittelte Durchschnittswert beträgt rd. 583 €/WE (Vorjahr: 541 €/WE).

## Wohnungswirtschaft in Zahlen

### Mitgliederverteilung nach Sparten

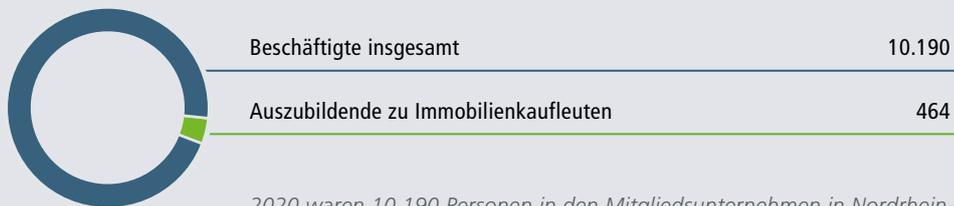
Stand 30. Juni 2021



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

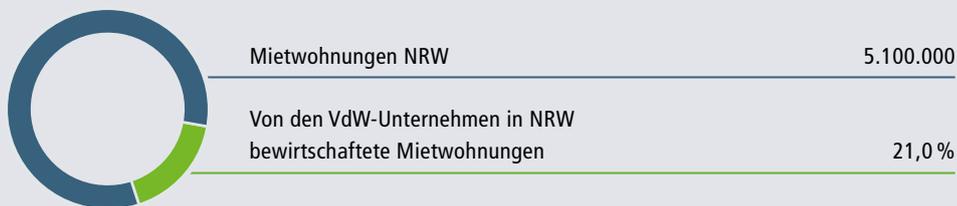
## Nordrhein-Westfalen

### Beschäftigte in den Mitgliedsunternehmen 2020



2020 waren 10.190 Personen in den Mitgliedsunternehmen in Nordrhein-Westfalen beschäftigt. Auszubildende zu Immobilienkaufleuten hatten daran einen Anteil von 4,6 Prozent (Vorjahr: 4,4 Prozent).

### Wohnungsbestand 2020 <sup>1)</sup>



Die Mitgliedsunternehmen bewirtschafteten Ende 2020 insgesamt rund 1,07 Millionen Wohnungen. Laut Statistischem Landesamt gab es 2019 in Nordrhein-Westfalen rund 9 Millionen Wohnungen, die Eigentumsquote beträgt 43,7 Prozent (Quelle: Mikrozensus Zusatzerhebung 2018). Das ergibt für das Jahr 2020 ca. 5,1 Millionen Mietwohnungen, von denen die VdW-Unternehmen und -genossenschaften rund 21 Prozent bewirtschafteten.

### Investitionen 2012 bis 2020 <sup>2)</sup> in Millionen Euro



Im Vergleich der Jahre 2019 und 2020 sind die Investitionen um 23,7 Prozent auf 3,26 Milliarden Euro sehr stark gestiegen. Ein besonders starker Anstieg fand im Bereich des Neubaus statt. Hier wurden mit 1,56 Milliarden Euro etwa mit 28 Prozent mehr investiert. Im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung investierten die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften mit rund 1,69 Milliarden Euro rund 20 Prozent mehr als im Vorjahr.

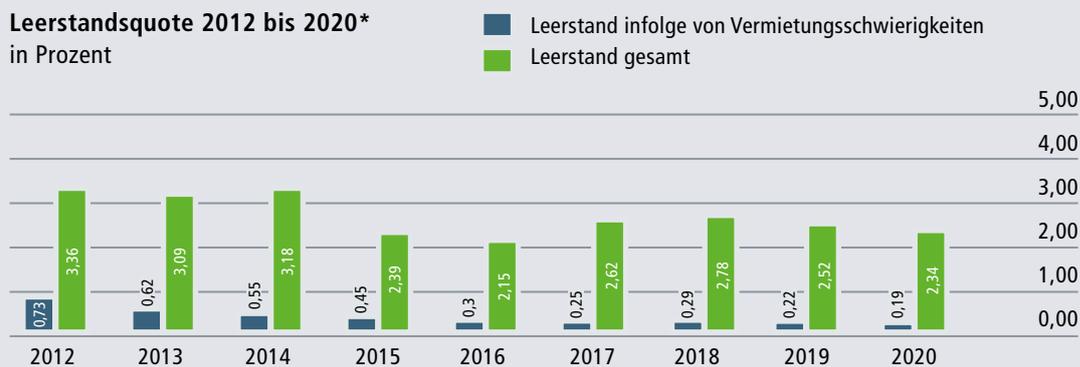
<sup>1)</sup> beitragspflichtiger in Nordrhein-Westfalen bewirtschafteter Wohnungsbestand einschließlich Vonovia SE. Bei überregional tätigen Wohnungsunternehmen, die ihren Hauptsitz in NRW haben, sind in allen Tabellen nur diejenigen Wohnungsbestände erfasst, die in Nordrhein-Westfalen liegen.

<sup>2)</sup> bei den Tabellen ist zu beachten, dass die Zahlen für das Vorjahr gegenüber dem letzten Jahresbericht abweichen können, da die Hochrechnung durch das Endergebnis ersetzt wurde.

## Eigene Bautätigkeit 2012 bis 2020

Jahr	Eigene Bautätigkeit		davon Mietwohnungen			davon Eigentumsmaßnahmen		
	Wohnungen	Veränd. % zum Vorjahr	Wohnungen	Veränd. % zum Vorjahr	Anteil %	Wohnungen	Veränd. % zum Vorjahr	Anteil %
2012	2.879	-15,6	2.424	-20,7	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
2020	4.749	19,7	4.542	22,5	95,6	207	21,4	4,4

Die Baufertigstellungen sind im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um rund 20 Prozent auf 4.749 Wohnungen gestiegen.

**Leerstandsquote 2012 bis 2020\***  
 in Prozent


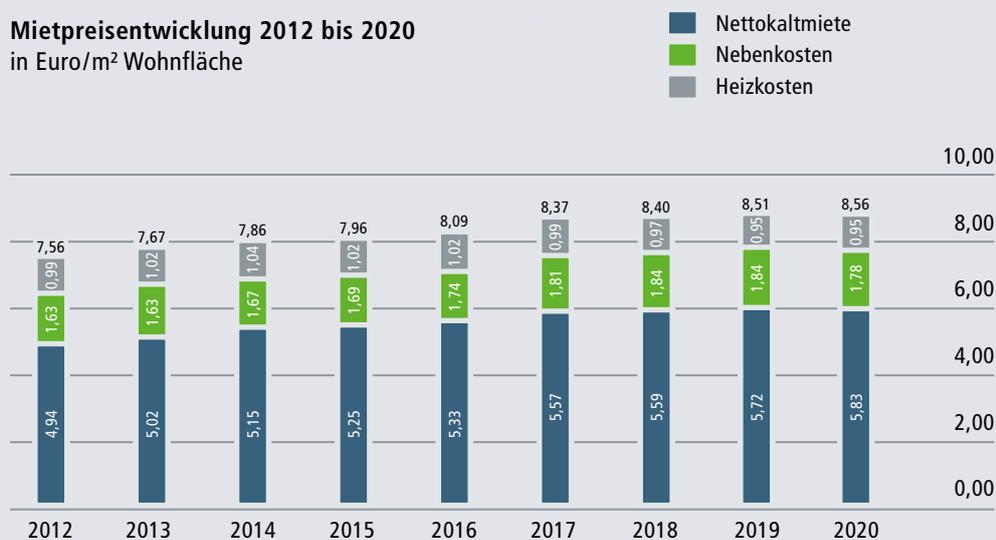
Der gesamte Wohnungsleerstand (Modernisierung, Abriss, Mieterwechsel, Vermietungsschwierigkeiten, sonstige Gründe) ist um 3,4 Prozent auf 22.750 Wohnungen gestiegen. Die Leerstandsquote betrug 2,34 Prozent. Der Leerstand aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten ist mit 1.883 Wohnungen konstant geblieben. Hier betrug die Leerstandsquote 0,19 Prozent.

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

## Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen des eigenen Wohnungsbestandes 2012 bis 2020

Jahr	Eigener Wohnungsbestand	mit Mietpreis- und Belegungsbindungen		
	Wohnungen	Wohnungen	Veränd. % zum Vorjahr	Anteil %
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
2020	969.207	174.354	0,1	18,0

Der eigene Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen ging von 2010 bis 2017 kontinuierlich zurück, seitdem bleibt er recht konstant. Für 2020 wurden 174.354 Wohnungen mit Belegungsbindungen gemeldet. Das entspricht rund 18 Prozent des Mietwohnungsbestandes.

Mietpreisentwicklung 2012 bis 2020  
in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

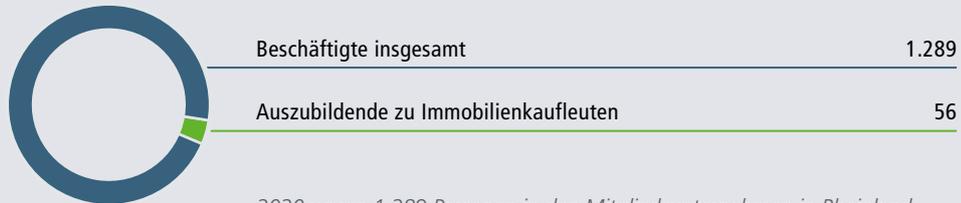
Die Bruttowarmmiete im Dezember stieg im Vergleich der Jahre 2019 und 2020 um 0,6 Prozent auf 8,56 €/m<sup>2</sup>/Monat. Die Nettokaltmiete steigt dabei um 1,9 Prozent auf 5,83 €/m<sup>2</sup>/Monat, die kalten Betriebskostenvorauszahlungen sanken auf 1,78 €/m<sup>2</sup>/Monat und die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasserbereitung betragen wie im Vorjahr 0,95 €/m<sup>2</sup>/Monat.

## Öffentliche Wohnraumförderung NRW 2020

	Förderung Mietwohnraum Gesamt		Wohnraumförderung VdW-Mitglieder		Anteil VdW-Mitglieder	
	Engagement in Euro	Wohnungen	Engagement in Euro	Wohnungen	Engagement in Euro	Wohnungen
Mietwohnungsneubau	791.717.000	5.591	317.372.000	2.227	40,1 %	39,8 %
Modernisierungsförderung	146.643.000	2.420	87.885.000	1.048	59,9 %	43,3 %
Summe	938.360.000	8.011	405.257.000	3.275	43,2 %	40,9 %

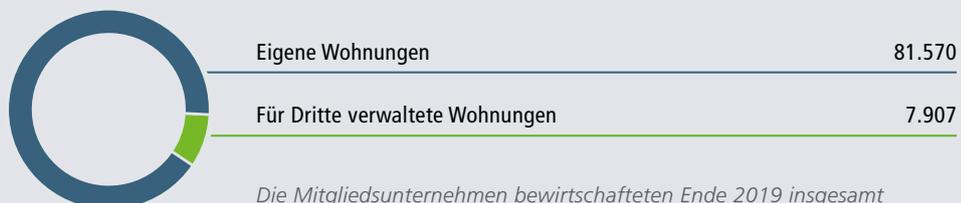
## Rheinland-Pfalz

### Beschäftigte in den Mitgliedsunternehmen 2020 <sup>\*)</sup>



2020 waren 1.289 Personen in den Mitgliedsunternehmen in Rheinland-Pfalz beschäftigt. Auszubildende hatten daran einen Anteil von 4,3 Prozent.

### Wohnungsbestand 2020

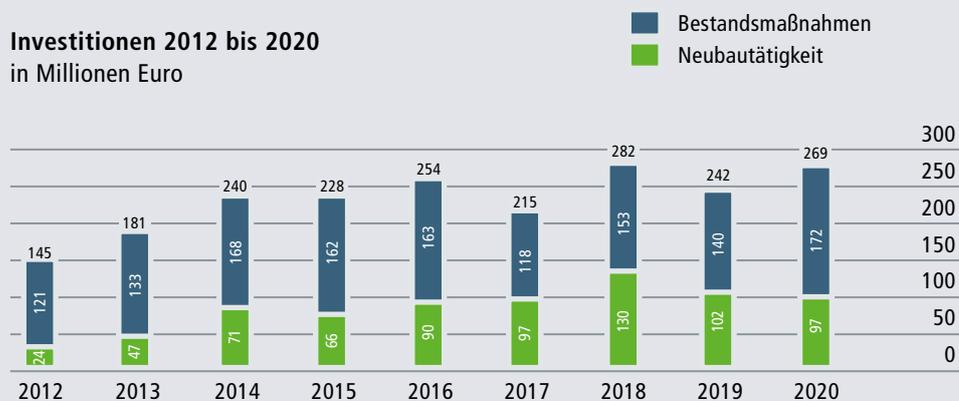


Die Mitgliedsunternehmen bewirtschafteten Ende 2019 insgesamt 89.477 Wohnungen. Laut Statistischem Landesamt gab es 2019 in Rheinland-Pfalz rund 2 Millionen Wohnungen in Wohngebäuden, die Eigentumsquote beträgt 58 Prozent (Quelle: Mikrozensus Zusatzerhebung 2018). Das ergäbe für das Jahr 2020 etwa 850.000 Mietwohnungen, von denen die VdW-Unternehmen etwas mehr als jede zehnte Wohnung bewirtschafteten.

<sup>\*)</sup> 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 gegenüber dem letzten Jahresbericht abweichen können, da die Hochrechnung durch das Endergebnis ersetzt wurde.

## Investitionen 2012 bis 2020

in Millionen Euro



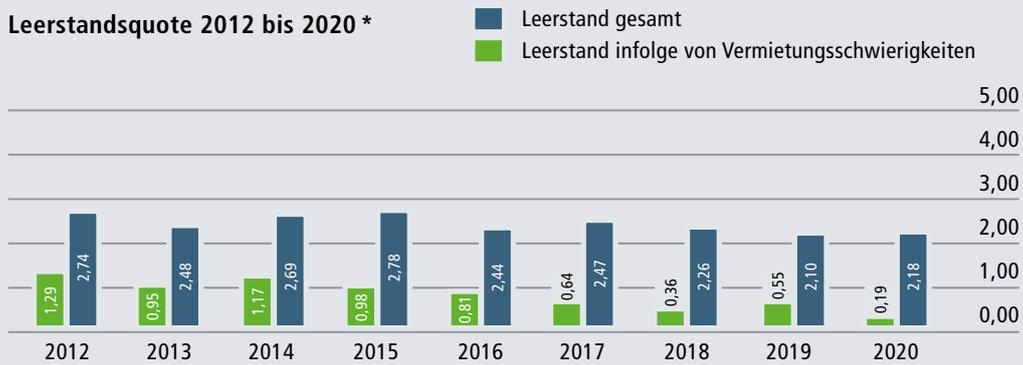
Die Genossenschaften und Unternehmen in Rheinland-Pfalz investierten im Jahr 2020 rund 268,7 Millionen Euro. Dabei betragen die Neubauinvestitionen rund 96,9 Millionen Euro, für Bestandsmaßnahmen wurden mit 171,8 Millionen Euro deutlich mehr investiert als in den Vorjahren.

## Eigene Bautätigkeit 2012 bis 2020

Jahr	Eigene Bautätigkeit		davon Mietwohnungen			davon Eigentumsmaßnahmen		
	Wohnungen	Veränd. % zum Vorjahr	Wohnungen	Veränd. % zum Vorjahr	Anteil %	Wohnungen	Veränd. % zum Vorjahr	Anteil %
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
2020	343	-19,3	273	-26,6	79,6	70	32,1	20,4

Die Wohnungsfertigstellungen sind im Jahr 2020 mit 343 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um rund 19 Prozent zurückgegangen. Dafür wurden mit 70 Wohnungen rund 32 Prozent mehr Eigentumsmaßnahmen gemeldet als im Vorjahr.

**Leerstandsquote 2012 bis 2020 \***



Der gesamte Wohnungsleerstand (Modernisierung, Verkauf, Abriss, Mieterwechsel, Vermietungsschwierigkeiten) der Mitgliedsunternehmen ist im Vergleich zum Vorjahr um 4,8 Prozent auf nunmehr 476 Wohnungen im Jahr 2020 gestiegen. Die Leerstandsquote betrug 2,18 Prozent, der Leerstand aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten betrug 41 Wohnungen und sank damit stark auf 0,19 Prozent.

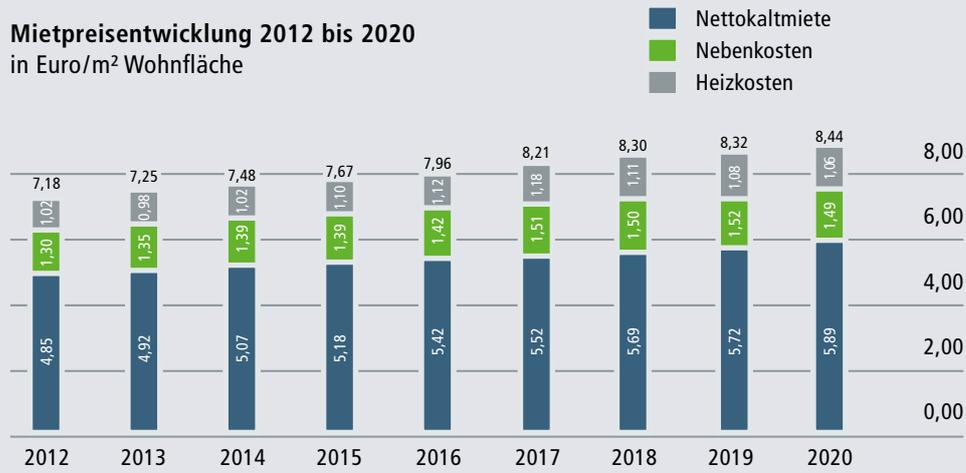
\* Die Angaben zur Leerstandsquote beziehen sich nur auf die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland

**Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen des eigenen Wohnungsbestandes 2012 bis 2020**

Jahr	Eigener Wohnungsbestand		mit Mietpreis- und Belegungsbindungen	
	Wohnungen	Wohnungen	Veränd. % zum Vorjahr	Anteil %
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
2020	81.570	16.701	-5,9	20,5

Die Anzahl der Wohnungen mit Preis- und/oder Belegungsbindungen betrug im Jahr 2020 16.701 und ist damit um 5,9 Prozent gesunken. Der Anteil von Wohnungen mit Belegungsbindungen im gesamten Bestand betrug somit 20,5 Prozent.

### Mietpreisentwicklung 2012 bis 2020 in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche



Die Bruttowarmmiete betrug im Jahr 2020 8,44 Euro/m<sup>2</sup>/Monat. Die Nettokaltmiete betrug 5,89 Euro/m<sup>2</sup>/Monat. Die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser sank leicht auf 1,06 Euro/m<sup>2</sup>/Monat, ebenso sanken die kalten Betriebskostenvorauszahlungen auf 1,49 Euro/m<sup>2</sup>/Monat.

# Namen und Nachrichten

Stand: 30. Juni 2021



## Marion Sett zur Verbandspräsidentin gewählt



Marion Sett

Am 1. Januar 2021 hat Marion Sett, Mitglied der Geschäftsführung der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH Köln, ihr Amt als Präsidentin des VdW Rheinland Westfalen angetreten und damit die Nachfolge von Ulrich Bimberg, Vorstandsvorsitzender des Spar- und Bauverein Solingen eG. Zuvor hatten sie die Gremien des Verbandes einstimmig gewählt.

Die Diplom-Kauffrau ist in der Wohnungswirtschaft fest verwurzelt und hat seit 2001 zunächst als alleinige Geschäftsführerin der GWG Rhein-Erft GmbH in Hürth die Geschicke des kommunalen Wohnungsunternehmens geleitet. Zwischen 2009 und 2017 war Marion Sett alleinige Geschäftsführerin der Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier mbH in Köln und vertrat damit die Interessen eines industrieverbundenen Wohnungsunternehmens, dessen Wurzeln im Werkwohnungsbau liegen.

Seit mehr als drei Jahren ist Marion Sett als Mitglied der Geschäftsführung der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH in Köln für ein kirchliches Wohnungsunternehmen tätig, ein Immobilienkonzern mit einem Verwaltungsbestand von rund 26.500 Wohn- und 2.900 Gewerbeeinheiten.



Ulrich Bimberg

Die zukünftige Verbandspräsidentin bedankte sich bei dem Gremium für das einstimmige Votum und fügte hinzu: „Ich freue mich auf die neue Aufgabe. Besonders freue ich mich auf die Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Verbandsrats und dem Präsidium, mit Verbandsdirektor Alexander Rychter sowie mit Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker. Zugleich habe ich aber auch einen gesunden Respekt vor diesem Amt. Schließlich vertritt unser Verband die Interessen von über 470 Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften mit über 1,1 Millionen Wohnungen. Unsere Branche steht vor großen sozialen, klimapolitischen und finanziellen Herausforderungen. Politische Weichenstellungen haben hohe Bedeutung für den Erfolg unserer Geschäftsmodelle, der notwendig ist, um nachhaltig wirken zu können. Wohnen steht extrem im medialen Fokus. Zusammengefasst: Wohnen ist das Thema unserer Zeit.“

Gewürdigt wurde auch das Wirken von Ulrich Bimberg. Für seine langjährigen Verdienste wurde ihm in der Verbandsratssitzung am 19. Mai 2021 die Ehrennadel in Gold des VdW Rheinland Westfalen verliehen.



Nachruf

## In Trauer um Johannes Hessel



Der ehemalige geschäftsführende Vorstand der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG ist am 22. April 2021 im Alter von 71 Jahren nach kurzer schwerer Krankheit verstorben.

In mehr als 20 Jahren hat Johannes Hessel nicht nur in Nordrhein-Westfalen, sondern auch darüber hinaus in der Verbandsarbeit mit ehrenamtlichem Einsatz vieles geleistet. Seit 1998 setzte er sich 20 Jahre lang im Europäischen Tisch für ein starkes, europäisches Miteinander und die wohnungswirtschaftliche Kooperation mit unseren niederländischen und belgischen Nachbarn ein und zeigte, welchen Stellenwert er dem gemeinschaftlichen Miteinander beimaß, ob im Kleinen in seiner Heimatstadt oder über die Landesgrenzen hinaus.

Auch vor Ort in Dortmund zeigte er als langjähriger Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen (ADW) viele Jahre ein entschlossenes Engagement für die Schaffung bezahlbaren und guten Wohnraums in Dortmund. Gemeinsam mit den Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft konnte viel Positives erreicht und zahlreichen Menschen ein neues Zuhause gebaut werden.

Im Arbeitgeberverband der Immobilienwirtschaft trug Johannes Hessel zwischen 1995 und 2015 als Mitglied des Verbandsausschusses dazu bei, immer wieder wichtige arbeitsrechtliche Rahmbedingungen für die Wohnungswirtschaft zu schaffen.

Johannes Hessel war ein prägendes Gesicht der Verbandsarbeit.

Der VdW Rheinland Westfalen sendet einen stillen Dank für das große Engagement und die wohnungswirtschaftlichen Verdienste von Johannes Hessel und wünscht den Angehörigen in den schweren Stunden der kommenden Zeit viel Kraft.

## Jubiläen von Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften (25, 50, 75, 100, 125, 150 Jahre)

Berichtszeitraum 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021

### 150 Jahre

- Altenaer Baugesellschaft AG, Altena

### 100 Jahre

- Gemeinnützige Baugenossenschaft „Grundstein“ eG, Köln
- Bauverein Erftstadt eG, Erftstadt
- „Heimfried“ Wohnungsgenossenschaft eG, Gelsenkirchen
- Wohnungsbaugenossenschaft Wesel eG, Wesel
- Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft „Heimland“ eG, Köln
- Gemeinnützige Postbaugenossenschaft Oberhausen eG, Oberhausen
- Siedlungsgesellschaft Witten mbH „Das kommunale Wohnungsunternehmen“, Witten
- Bauverein Bergisches Heim eG, Leverkusen
- Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Neuenhof“ eg, Wuppertal
- Gemeinnützige Baugenossenschaft Wittlich eG, Wittlich
- Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld

## Ehrungen von Persönlichkeiten aus Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften

Mit der Ehrennadel in Gold des VdW Rheinland Westfalen wurden in der Zeit vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021 ausgezeichnet:

Ulrich Bimberg	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen
----------------	---

Mit der Ehrennadel in Silber des VdW Rheinland Westfalen wurden in der Zeit vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021 ausgezeichnet:

Frank Baranowski	<i>Aufsichtsratsmitglied</i> Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Elisabeth Brachmann	<i>Assistentin der Geschäftsleitung</i> Herner Gesellschaft für Wohnungsbau GmbH
Bernhard Herbermann	<i>Geschäftsführender Vorstand</i> Wohnungsbaugenossenschaft Warendorf e.G.
Ernst Holtmann	<i>Aufsichtsratsmitglied</i> Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Pletteberg eG
Wolfgang Ising	<i>Aufsichtsratsmitglied</i> Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Pletteberg eG
Rolf Lührmann	<i>Aufsichtsratsmitglied</i> WohnBau Westmünsterland eG
Helmut-Gerhard Marx	<i>Leiter Abteilung Wohnungswirtschaft/Prokurist</i> Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Elmar Reuter	<i>Vorstandsmitglied</i> Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG
Margret Schneegans	<i>Aufsichtsratsvorsitzende</i> Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Egbert Teimann	<i>Pressemitarbeiter</i> UKBS Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH
Werner Wöll	<i>stellv. Aufsichtsratsvorsitzender</i> Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Mit einer Ehrenurkunde des VdW Rheinland Westfalen wurden in der Zeit vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021 ausgezeichnet:

Karl-Heinz Hörstrup	<i>Vorstandsmitglied</i> Bauverein Werne eG
---------------------	--

## Mitglieder der Organe und Gremien des VdW Rheinland Westfalen

Stand: 30. Juni 2021

### Präsidium

Marion Sett <i>Vorsitzende</i>	<i>Mitglied der Geschäftsführung</i> Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Norbert Riffel <i>Stellvertretender Vorsitzender</i>	<i>Geschäftsführer</i> VBW Bauen und Wohnen GmbH
Olaf Rabsilber <i>Stellvertretender Vorsitzender</i>	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Oberhausen

### Verbandsrat

#### Gewählte Mitglieder

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

Susanne Schröter-Crossan	<i>Finanzvorstand (CFO)</i> LEG immobilien AG, Düsseldorf
Karl-Heinz Seeger	<i>Geschäftsführer</i> GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Bad Kreuznach
Haluk Serhat	<i>Mitglied der Geschäftsführung</i> Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Guido Stephan	<i>Geschäftsführer</i> Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Ev. Kirchenverband Köln und Region, Köln
Dr. David Wilde	<i>Vorstandsvorsitzender</i> hwg eG, Hattingen

### **Mitglieder mit beratender Stimme**

Rolf Buch	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Vonovia SE, Bochum
Klaus Graniki	<i>Geschäftsführer</i> DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Uwe Eichner	<i>Geschäftsführer</i> Vivawest Wohnen GmbH

### **Vorstand**

Alexander Rychter	<i>Verbandsdirektor</i>
Dr. Daniel Ranker	<i>Prüfungsdirektor</i>

### **Besondere Vertreter gemäß § 30 BGB**

Richard Engbert	<i>Wirtschaftsprüfung</i>
Jürgen Gnewuch	<i>Steuern</i>
Jörg Hellmann	<i>Abteilungsleiter Steuerberatung</i>
Oliver Niermann	<i>Abteilungsleitung Interessenvertretung/Wohnungs- und Städtebauförderung, Landesplanung und Raumordnung</i>
Hans-Joachim Palm	<i>Organisation und Verwaltung</i>
Hans-Jörg Sonnhoff	<i>Wirtschaftsprüfer/Steuerberater</i>
Katrin Stamm	<i>Abteilungsleitung Interessenvertretung, Pressesprecherin, Verbandskommunikation, Marketing und Neue Mobilität</i>

## **Ausschüsse und Arbeitskreise des VdW Rheinland Westfalen**

### **Ausschuss**

#### **Finanzausschuss**

Uwe Schramm <i>Vorsitzender</i>	<i>Vorstandsvorsitzender</i> WohnBau Westmünsterland eG, Borken
Dirk Miklikowski <i>Stellvertretender Vorsitzender</i>	<i>Geschäftsführer</i> Allbau GmbH, Essen
Franz-Bernd Große-Wilde	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Marc Hofmann	<i>Vorstandsmitglied</i> Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG, Bad Berleburg

Olaf Rabsilber	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Oberhausen
Karl-Heinz Seeger	<i>Geschäftsführer</i> GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Bad Kreuznach
Marion Sett	<i>Mitglied der Geschäftsführung</i> Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Guido Stephan	<i>Geschäftsführer</i> Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Ev. Kirchenverband Köln und Region, Köln

## Arbeitsausschuss ÖKU

Norbert Riffel <i>Vorsitzender</i>	<i>Geschäftsführer</i> VBW Bauen und Wohnen GmbH
Dirk Miklikowski <i>Stellvertretender Vorsitzender</i>	<i>Geschäftsführer</i> Allbau GmbH, Essen
Dr. Carsten Brausch	<i>Geschäftsführer</i> Bauen für Menschen GmbH, Köln
Thomas Bruns	<i>Geschäftsführer</i> Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH, Herne
Harald Förster	<i>Geschäftsführer</i> Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gelsenkirchen
Klaus Graniki	<i>Geschäftsführer</i> DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Dr. Michael Kleine-Hartlage	<i>Vorstand</i> VEBOWAG Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG, Bonn
Wilhelm Krechter	<i>Geschäftsführer</i> Wohnbau Dinslaken GmbH, Dinslaken
Sabine Kubitzka	<i>Geschäftsführerin</i> BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobilienleistungen mbH, Bielefeld
Achim Leirich	<i>Geschäftsführer</i> GWG Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung Rhein-Erft, Hürth (Hermülheim)
Dr. Andreas Pätz	<i>Geschäftsführer</i> Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Königswinter, Königswinter
Roland Rösch	<i>Geschäftsführer</i> Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Moers
Karl-Heinz Seeger	<i>Geschäftsführer</i> GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Bad Kreuznach

## Arbeitsausschuss der Sparte Wohnungsgenossenschaften (GENO)

Franz-Bernd Große-Wilde <i>Vorsitzender</i>	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Olaf Rabsilber <i>Stellvertretender Vorsitzender</i>	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Oberhausen
Petra Eggert-Höfel <i>Stellvertretende Vorsitzende</i>	<i>Vorstandsvorsitzende</i> Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, Bünde
Udo Bartsch	<i>Geschäftsführendes Vorstandsmitglied</i> Eisenbahner-Bauverein eG, Düsseldorf
Ulrich Brombach	<i>Vorstandsmitglied</i> Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG, Neuss
Paul Düllings	<i>Geschäftsführendes Vorstandsmitglied</i> GWS Wohnungsgenossenschaft Geldern eG, Geldern

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

## Beirat für das genossenschaftliche Prüfungswesen

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

## Arbeitskreis Bauträgerwesen

Stefanie Moser <i>Vorsitzende</i>	<i>Abteilungsleiterin Vertrieb</i> GAG Immobilien AG, Köln
Stefan Wismann <i>Stellvertretender Vorsitzender</i>	<i>Prokurist/Abteilungsleitung Bereich Bauleitung</i> Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster
Oliver Ahrweiler	<i>Technische Leitung</i> SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Rainer Backwinkel	<i>Prokurist/Leiter der Bauabteilung</i> VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Dennis Böttcher	<i>Geschäftsführendes Vorstandsmitglied</i> Bauverein Haan eG, Haan
Oliver Drenkard	<i>Geschäftsführer</i> Meinerzhagener Baugesellschaft mbH, Meinerzhagen ARGE der Wohnungsunternehmen Märkischer Kreis – Süd Kreis
Frank Schmeink	<i>Leiter Neubau/Niederlassungsleiter Köln</i> Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Samuel Serifi	<i>Prokurist</i> Allbau Managementgesellschaft mbH, Essen
Jörg Wöhrmann-Kettler	<i>Prokurist</i> BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobilienleistungen mbH, Bielefeld

## Arbeitskreis Berufliche Bildung und Personalentwicklung

Tanja Hahn <i>Vorsitzende</i>	<i>Personalleiterin</i> Immobilien Management Essen GmbH (IME) Tochter Allbau und GVE Gruppe
Lena Winkler <i>Stellvertretende Vorsitzende</i>	<i>Prokuristin/Abteilungsleitung Personal und Organisation</i> VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Sandra Altmann	<i>Prokuristin/Unternehmensentwicklung und Zentrale Services</i> GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg
Detlef Bertsch	<i>Prokurist</i> Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG, Köln
Dr. Marco Boksteen	<i>Geschäftsführer</i> ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Hagen
Annegret Buch <i>Gast</i>	<i>Schulleiterin</i> EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum
Livia Didors	<i>Teamleitung</i> WFD Wohnungsbau GmbH Familienhilfe Düsseldorf, Düsseldorf
Thomas Häbel	<i>Abteilungsleiter Personal/Ausbildung, Recht &amp; Verwaltung</i> SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Michael Henseler	<i>Vorstandsmitglied</i> EWG Hagen eG Wohnungsgenossenschaft, Hagen
Franziska Jellema	<i>Bereich Personal</i> LEG Management GmbH, Düsseldorf
Franziska Klingen	<i>Ausbildungsleiterin</i> Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf, Düsseldorf
Sandra Krawietz	<i>Personalmanagement</i> Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO), Düsseldorf
Klaus-Dieter Marschall	<i>Prokurist</i> Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen
Brigitte Momm	<i>Bereichsleiterin Strategisches Personalmanagement</i> Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Frank Nolte	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, Witten
Heike Pfeiffer	<i>Personalreferentin und Ausbilderin</i> hwg eG, Hattingen
Kornelia Rott-Windhaus	<i>Personalreferentin</i> Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster

Marc Schröter	<i>Prokurist/Leiter interne Dienste</i> GAG Immobilien AG, Köln
Simone Thimnioudis	<i>Allgemeine Verwaltung / Vorstandssekretariat / Personal</i> GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen
Marten Thöne	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Bauverein Rheinhausen eG, Duisburg
Horst Werner	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG, Köln
Stefan Zellnig	<i>Vorstandsmitglied</i> Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG, Neuss
Patricia Will <i>Gast</i>	Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf
Stefan Zellnig	<i>Vorstandsmitglied</i> Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG, Neuss

### Arbeitskreis Betriebswirtschaft

Norbert Riffel <i>Vorsitzender</i>	<i>Geschäftsführer</i> VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Stephan Klotz <i>Stellvertretender Vorsitzender</i>	<i>Vorstandsvorsitzender</i> GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG, Essen
Michael Aach	<i>Vorstandsmitglied</i> GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen
Boris Deuter	<i>Vorstandsvorsitzender</i> gws-Wohnen Dortmund-Süd eG, Dortmund
Dr. Florian Ebrecht	<i>Generalbevollmächtigter</i> Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Joachim Effertz	<i>Vorsitzender des Vorstandes</i> Lüdenscheider Wohnstätten AG, Lüdenscheid
Manfred Haupt	<i>Vorstand</i> Altenaer Baugesellschaft AG, Altena
Hans-Joachim Hess	<i>Vorstandsmitglied</i> Wohnstätten Wanne-Eickel eG, Herne
Sylvia Hußmann	<i>Kaufmännische Leitung / Personal</i> GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Lübbecke
Michael Kempf	<i>Prokurist</i> GAG Immobilien AG, Köln
Thomas Klapdor	<i>Vorstand</i> VAB Viersener Aktien-Baugesellschaft AG, Viersen
Dr. Dieter Körner	<i>Bereichsleiter Immobilienvertrieb</i> Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Thomas Malburg	<i>Vorstandsmitglied</i> Gemeinnützige Baugenossenschaft Wittlich eG, Wittlich
Dirk Miklikowski	<i>Geschäftsführer</i> Allbau GmbH, Essen
Ocke Mildner	<i>Bereichsleiter Unternehmens- und Prozesssteuerung</i> DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Dirk Mowinski	<i>Vorstand</i> Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO), Düsseldorf
Andreas Piana	<i>Abteilungsleiter</i> Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach
Juan-Carlos Pulido	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG, Essen
Dieter Roeloffs	<i>Prokurist</i> WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen
Roland Schmette	<i>Prokurist</i> Wohnbau Dinslaken GmbH, Dinslaken
Hans-Jörg Schmidt	<i>Geschäftsführer</i> Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH, Espelkamp

Marion Sett	<i>Mitglied der Geschäftsführung</i> Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Frank Skrube	<i>Abteilungsleitung Betriebswirtschaft, Unternehmenskommunikation, Öffentlichkeitsarbeit</i> Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen
Marten Thöne	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Bauverein Rheinhausen eG, Duisburg
Andreas Timmerkamp	<i>Geschäftsführer</i> SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Taner Yilmaz	<i>Ressortleiter Rechnungswesen</i> Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

## Arbeitskreis Compliance

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

**Arbeitskreis Datenschutz**

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

## Arbeitskreis *Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung*

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

## Arbeitskreis *Integration*

Haluk Serhat <i>Vorsitzender</i>	<i>Mitglied der Geschäftsführung</i> Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Christoph Wiesmann <i>Stellvertretender Vorsitzender</i>	<i>Abteilungsleitung Kundencenter</i> hwg eG, Hattingen
Husein Alhammoud	<i>Quartiersmanagement</i> SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Mirja Dorny	<i>Prokuristin</i> Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen
Alexander Dyck	<i>Geschäftsführer</i> en wohnen GmbH, Schwelm
Gregor Gebski	<i>Integrationslotse</i> GAG Immobilien AG, Köln
Arne Giersz-Okoniewski	<i>Bestandskundenbetreuung</i> hwg eG, Hattingen
Georg Höing	<i>Bereichsleiter Süd</i> Allbau GmbH, Essen
Oliver Klingelberg	<i>Leiter Sozialmanagement</i> BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobilienleistungen mbH, Bielefeld
Michael Klöpsch	<i>Regionalbereichsleiter Ruhrgebiet-Süd</i> Vonovia SE, Bochum
Bernd Litges	<i>Abteilungsleiter Kundenbetreuung / Vermietung</i> Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf
Hans-Jürgen Meisen	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Gemeinnützige Kreisbau AG, Mönchengladbach
Thomas Möller	<i>Prokurist</i> Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld
Martin Schauerte	<i>Referent der Geschäftsführung</i> Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Meike Trittel	<i>Stabstelle - Sonderaufgaben</i> GWG Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung Rhein-Erft, Hürth (Hermülheim)
Stefan Wismann	<i>Prokurist / Abteilungsleitung Bereich Bauabteilung</i> Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster

## Arbeitskreis *PR und Marketing*

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

Mischa Lenz	<i>Abteilungsleiter Presse, PR und interne Kommunikation</i> LEG Management GmbH, Düsseldorf
Kira Limbrock	<i>Leiterin Bereich Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit</i> Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Nenja Lindner	<i>Stabsstellenleiterin Marketing &amp; Unternehmensentwicklung</i> Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal
Carsten Montag	<i>Presse- und Öffentlichkeitsarbeit</i> Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld
Heiko Mülleneisen	<i>Unternehmenskommunikation</i> Neusser Bauverein AG, Neuss
Dominik Neugebauer	<i>Kommunikation / Pressesprecher</i> VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Sonja Pauli	<i>Vorständin</i> Wohnungsverein Herne eG, Herne
Dieter Remy	<i>Leitung Unternehmenskommunikation</i> Immobilien Management Essen GmbH (IME), Essen
Andreas Riepe	<i>Öffentlichkeitsarbeit / Mitbestimmung</i> Wohnbau Lemgo eG, Lemgo
Heidi Schneider	<i>Prokuristin</i> Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, Witten
Frank Skrube	<i>Abteilungsleitung Betriebswirtschaft, Unternehmenskommunikation, Öffentlichkeitsarbeit</i> Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen
Katharina Weber	<i>Personalreferentin, Marketing</i> WBG Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH, Lünen
Andreas Winkler	<i>Pressesprecher</i> Mülheimer Wohnungsbau eG, Mülheim
Kerstin zur Horst	<i>Leiterin Stab Unternehmenskommunikation</i> DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund

## Arbeitskreis Recht

Thomas Häbel <i>Vorsitzender</i>	<i>Abteilungsleiter Personal/Ausbildung, Recht &amp; Verwaltung</i> SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Hans-Michael Staude <i>Stellvertretender Vorsitzender</i>	<i>Teamleiter operative Rechtsangelegenheiten</i> LEG Management GmbH, Düsseldorf
Axel Baum	<i>Leiter Stabsstelle Recht</i> <i>Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)</i> Allbau GmbH, Essen
Daniel Bruder	<i>Ressortleiter Immobilienmanagement</i> Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal
Uwe Davidsohn	<i>Prokurist/Leiter Abteilung Recht &amp; Compliance</i> VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Guido Hartrumpf	<i>Referent Recht</i> GAG Immobilien AG, Köln
Christian Heinen	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Wohnbau Mönchengladbach, Mönchengladbach
Bastian Imig	<i>Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht</i> <i>Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)</i> Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft, Krefeld
Verena Iserhardt	Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG, Olpe
Bastian Kühn	<i>Leitung kaufmännisches Immobilienmanagement</i> Meinerzhagener Baugesellschaft mbH, Meinerzhagen
Georg Kuthe	<i>Leiter Zentrale Dienste/Recht/Compliance</i> <i>Prokurist</i> Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Alexander Loyal	<i>Vorstandsmitglied</i> BWG Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG, Lippstadt
Claudia Pruchniewski	<i>Rechtsangelegenheiten</i> Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf, Düsseldorf

Oliver Schulthoff <i>Gast</i>	<i>Syndikusrechtsanwalt / Recht &amp; Beteiligungen</i> Vonovia SE, Bochum
Rainer Staats	<i>Geschäftsführer</i> Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Moers
Volker Ruiters	<i>Vorstand</i> Baugesellschaft Nettetal Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen AG, Nettetal
Sebastian Tackenberg	<i>Syndikusrechtsanwalt</i> Mülheimer Wohnungsbau eG, Mülheim an der Ruhr
Katja Warneke	<i>Referentin Mietrecht</i> DOGEWO21 Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Holger Weiß	<i>Compliance-Manager</i> Vonovia SE, Bochum
Christian Werth	<i>Prokurist / Bereichsleiter Recht</i> Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Anja Zapp	<i>Leitung Kundenkontakte &amp; Recht</i> gws-Wohnen Dortmund-Süd eG, Dortmund
Stefan Zellnig	<i>Vorstandsmitglied</i> Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG, Neuss
Oliver Zier	<i>Geschäftsführer</i> Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal
Hubert Zimmermann	<i>Vorstandsmitglied</i> Bauverein Grevenbroich eG, Grevenbroich

### Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung

Thorsten Kleinebekel <i>Vorsitzender</i>	<i>Vorstandsmitglied</i> Wohnbau Lemgo eG, Lemgo
Sebastian Albers	<i>Prokurist / Abteilungsleitung Hausbewirtschaftung</i> Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster
Rainer Backwinkel	<i>Prokurist / Leiter der Bauabteilung</i> VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Heinz-Günter Boos	<i>Technischer Vorstand</i> Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, Köln
Claudia Büchel	<i>Geschäftsführender Vorstand</i> Wohnstättengenossenschaft Wetter eG, Wetter
Matthias Fischer	<i>Geschäftsführer</i> UKBS Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, Unna
Norbert Haeser	<i>Vorstand</i> Bauverein Wesel Aktiengesellschaft, Wesel
Bernd Litges	<i>Abteilungsleiter Kundenbetreuung / Vermietung</i> Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf
Marcel Martin <i>Gast</i>	<i>Projektentwicklung</i> RWE Power AG, Köln
Christopherus Meskath	<i>Teamleiter Abteilung Architektur- und Ingenieursleistungen</i> SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Christian Nagel	<i>Prokurist Wohnungswirtschaft</i> DOGEWO21 Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Werner Nußbaum	<i>Hauptamtliches Vorstandsmitglied</i> DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG, Köln
Thomas Papakonstantinou	<i>Bereichsleiter KC-Management</i> Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Christoph Rehrmann	<i>Geschäftsführer</i> Wohnstätten Immobilien GmbH, Hagen
Roland Rösch	<i>Geschäftsführer</i> Wohnungsbau Stadt Moers GmbH, Moers
Gabriele Rothe	<i>Prokuristin</i> Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG, Neuss
Axel Schmidt	<i>Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft</i> Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen

Karl-Heinz Seeger	<i>Geschäftsführer</i> GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Bad Kreuznach
Samuel Serifi	<i>Prokurist</i> Allbau Managementgesellschaft mbH, Essen
Jens Sperke <i>Gast</i>	<i>Abteilungsleiter</i> GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg
Alexander Stock	<i>Abteilungsleiter Sozialmanagement</i> GAG Immobilien AG, Köln
Oliver Zier	<i>Geschäftsführer</i> Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

## Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung

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

Olaf Rabsilber	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Oberhausen
Sandra Rösner <i>Gast</i>	<i>Gruppenleitung Rechnungswesen</i> Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf, Düsseldorf
Jens Schmitz <i>Gast</i>	<i>Prokurist</i> Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO), Düsseldorf
Katja Winkhoff	<i>Leitung Rechnungswesen</i> DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund

## Arbeitskreis *Generationengerechtes Wohnen*

Ulrich Brombach <i>Vorsitzender</i>	<i>Vorstandsmitglied</i> Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG Neuss, Neuss
Thomas Möller <i>Stellvertretender Vorsitzender</i>	<i>Prokurist</i> Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld
Melanie Anhalt	<i>Stab Quartiersentwicklung</i> LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf
Daniel Bruder	<i>Ressortleiter Immobilienmanagement</i> Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal
Karin Bürger	<i>Sozialmanagement zentrale Quartiersentwicklung</i> Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Marcus Droll	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG, Schwerte
Petra Eggert-Höfel	<i>Vorstandsvorsitzende</i> Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, Bünde
Jochen Eikermann	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Wohnungsgenossenschaft Letmathe-Oestrich eG, Iserlohn
Frank Esser	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Mülheimer Wohnungsbau eG, Mülheim
Elise Funk	<i>Abteilungsleiterin Vermietung / Kundenbetreuung</i> SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr
Rainer Heubrock	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Lünen
Carola Klems	<i>Referentin für Quartiersentwicklung</i> GAG Immobilien AG, Köln
Oliver Klingelberg	<i>Leiter Sozialmanagement</i> BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobilienleistungen mbH, Bielefeld
Sonja Pauli	<i>Vorständin</i> Wohnungsverein Herne eG, Herne
Volker Ruiters	<i>Vorstand</i> Baugesellschaft Nettetal Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen AG, Nettetal
Werner Schlinkert	<i>Vorstandsmitglied, nebenamtlich</i> Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Arnsberg
Axel Schmidt	<i>Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft</i> Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen
Sabine Seitz	<i>Referentin für neue Wohnformen</i> GAG Immobilien AG, Köln
Katja Sievert	<i>Bestandsmanagement Soziale Quartiersentwicklung</i> DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Bernd Stenzhorn	<i>Vorstandsmitglied</i> Obersteiner Baugenossenschaft eG, Idar-Oberstein
Axel Tomahogh-Seeth	<i>Vorstandsmitglied</i> Baugenossenschaft Dormagen eG, Dormagen
Carsten van der Werth	<i>Vorstandsmitglied</i> Bauverein Moers eG, Moers
Martin Waltring	<i>Stellvertretende Abteilungsleitung Hausbewirtschaftung</i> Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster

Thorsten Wellmann	<i>Prokurist</i> Bauverein Wesel Aktiengesellschaft, Wesel
Ingo Wöste	<i>Geschäftsführer</i> Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH, Werdohl

## Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik

Uwe Schramm <i>Vorsitzender</i>	<i>Vorstandsvorsitzender</i> WohnBau Westmünsterland eG, Borken
Michael Kempf <i>Stellvertretender Vorsitzender</i>	<i>Abteilungsleiter</i> GAG Immobilien AG, Köln
Michael Aach	<i>Vorstandsmitglied</i> GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen
Berndt Erlenkötter	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG, Schwelm
Harald Förster	<i>Geschäftsführer</i> Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gelsenkirchen
Sebastian Thomas Göbel	<i>Prokurist</i> Immobilien Management Essen GmbH (IME), Essen
Norbert Haeser	<i>Vorstand</i> Bauverein Wesel Aktiengesellschaft, Wesel
Jan Hische	<i>Kaufmännischer Leiter</i> Wohnungsbau genossenschaft Lünen eG, Lünen
Berthold Klein-Schmeink	<i>Geschäftsführer</i> Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft der Stadt Bocholt mbH (EWIBO), Bocholt
Meinolf Köller	<i>Kaufmännischer Geschäftsführer</i> GWL Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH, Lippstadt
Stefan Kriegeskotte	<i>Vorstandsmitglied</i> Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG, Olpe
Andreas Laske	<i>Prokurist</i> DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Miriam Müller	<i>Abteilungsleiterin Betriebs- und Wohnungswirtschaft</i> SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Olaf Rabsilber	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Oberhausen
Wolfgang Renner	<i>Ressortleiter Portfoliomanagement</i> Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal
Martin Schauerte	<i>Referent der Geschäftsführung</i> Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Stephanie Schmermann	<i>Rechnungswesen / Finanzierung</i> Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster
Hayo Schmitt	<i>Fachbereich Finanzierung</i> Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Guido Stephan	<i>Geschäftsführer</i> Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Ev. Kirchenverband Köln und Region, Köln
Andreas Timmerkamp	<i>Geschäftsführer</i> SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Oliver Tollkötter	<i>Abteilungsleiter Unternehmensstrategie</i> VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum
Bernd Wortmeyer	<i>Geschäftsführer</i> GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg

## Arbeitskreis Wohnungseigentumsverwaltung

Petra Eggert-Höfel <i>Vorsitzende</i>	<i>Vorstandsvorsitzende</i> Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, Bünde
Henning Pohl <i>Stellvertretender Vorsitzender</i>	<i>Vorstandsmitglied</i> die Voerder Baugenossenschaft Ennepetal-Voerde eG, Ennepetal
Sebastian Albers	<i>Prokurist / Abteilungsleitung Hausbewirtschaftung</i> Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster
Markus Behrendt	<i>WEG-Verwaltung</i> Mülheimer Wohnungsbau eG, Mülheim an der Ruhr
Achim Grube	<i>Geschäftsführer</i> GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Lübbecke
Kai Holtrup	<i>Abteilungsleiter Wohneigentumsverwaltung (WEG)</i> GAG Immobilien AG, Köln
Andrea Hofmann	STADTBAU MOERS, Entwicklungs-, Erschließungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Moers
Kirn Nahrgang	<i>WEG-Verwaltung</i> Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Plettenberg eG, Plettenberg
Stephan Riedel	<i>Abteilungsleiter WEG- und Fremdverwaltung</i> WohnBau Westmünsterland eG, Borken
Peter Simon	<i>Vorstandsmitglied</i> Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG, Meschede
Cornelia Teichmann	<i>Verwaltung von Fremdimmobilien</i> Wohnungs-Verein Rheine eG, Rheine

## Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0

Klaus Graniki <i>Vorsitzender</i>	<i>Geschäftsführer</i> DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Ingo Wöste <i>Stellvertretender Vorsitzender</i>	<i>Geschäftsführer</i> Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH, Werdohl
Hubertus Dedeck	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Bauverein Langenfeld eG, Langenfeld
Marcus Droll	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG, Schwerte
Sebastian Eck	<i>Unternehmensstrategie / Teamleiter Innovation</i> VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Joachim Effertz	<i>Vorsitzender des Vorstandes</i> Lüdenscheider Wohnstätten AG, Lüdenscheid
Dr. Rainer Fuchs	<i>Bereichsleiter Strategie</i> Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Sven Glocker	<i>Prokurist / Kaufmännische Leitung</i> SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim
Sebastian Thomas Göbel	<i>Prokurist</i> Immobilien Management Essen GmbH (IME), Essen
Christian Heinen	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Wohnbau Mönchengladbach, Mönchengladbach
Dr. Christian Jaeger	<i>Geschäftsführer</i> Wohn + Stadtbau GmbH Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, Münster
Carola Jäger	<i>Referentin der Geschäftsführung</i> Bauverein Rheinhausen eG, Duisburg
Thomas Klapdor	<i>Vorstand</i> VAB Viersener Aktien-Baugesellschaft AG, Viersen
Berthold Klein-Schmeink	<i>Geschäftsführer</i> Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft der Stadt Bocholt mbH (EWIBO), Bocholt
Dr. Kathrin Köhling	<i>Geschäftsführerin</i> LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf
Daniel Köster	<i>Teamleiter</i> Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Daniel Kranert	<i>Projektleitung IT und Digitalisierung / Administrator</i> Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Essen
Jochen Mauel	<i>Prokurist / Hauptabteilung Immobilienwirtschaft</i> GAG Immobilien AG, Köln
Rüdiger Reuschel	<i>Vorstandsmitglied</i> Bauverein Moers eG, Moers
Uli Sauerborn	<i>Vorstandsmitglied, nebenamtlich</i> Hohenlimburger Bauverein eG, Hagen
Karl-Heinz Seeger	<i>Geschäftsführer</i> GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Bad Kreuznach
Thomas Seidel	<i>Abteilungsleiter Wohnungsverwaltung, WEG und Treuhandverwaltung</i> WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen
Volker Zaksek	<i>Prokurist</i> WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Düsseldorf
Mike Zander	<i>Prokurist</i> GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen

### European Table of Housing Corporations



Gerrit Teunis <i>Vorsitzender</i>	<i>Berater</i> Governance Inzichten, VG Zwolle
Bernhard Bruhnken	<i>Geschäftsführer</i> Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH, Jever
Lucas Fransen	<i>Geschäftsführer</i> Woningcorporatie Domijn, BH Enschede
Peter Hardeweg	<i>Vorstandsmitglied</i> Bocholter Heimbau eG, Bocholt
Ludger Hellkuhl	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Wohnungs-Verein Rheine eG, Rheine
Rainer Heubrock	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Lünen
Marijke Kool	<i>Geschäftsführerin</i> SallandWonen, CC Raalte
Manfred Krause	<i>Vorstandsmitglied</i> Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen
Dick Mol	<i>Geschäftsführer</i> WBO Wonen, AA Oldenzaal
Siegfried Müller	<i>Geschäftsführer</i> Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, Rheine
Matthias Rudolph	<i>Geschäftsführer</i> Siedlungsgesellschaft Altenrheine mbH, Rheine
Volker Ruiters	<i>Vorstand</i> Baugesellschaft Nettetal Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen AG, Nettetal
Reno Schütt	<i>Geschäftsführer</i> GEWO Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Nordhorn
Arjan ter Bogt	<i>Geschäftsführer</i> Plavei, BB Didam
Oliver van Nerven	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG, Coesfeld
Marc Xhonneux	<i>Geschäftsführer</i> ÖWOB Öffentlicher Wohnungsbau Ostbelgien, Kelmis
Andreas Zaremba	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Bauverein zu Lünen eG, Lünen

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

Stand: 30. Juni 2021

### Verbandsrat

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

### Vorstand

Uwe Eichner	<i>Geschäftsführer</i> Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
-------------	---

### Delegierte zum Verbandstag

Dr. Ralf Brauksiepe	<i>Geschäftsführer</i> Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Ulrich Brombach	<i>Vorstandsmitglied</i> Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG Neuss, Neuss
Thomas Bruns	<i>Geschäftsführer</i> Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH, Herne
Bastian Brusinski	<i>Bereichsleiter Portfoliomanagement / Akquisition</i> Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH, Herne
Bernhard Bücheler	<i>Geschäftsführendes Vorstandsmitglied</i> Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG, Köln
Hubertus Dedeck	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Bauverein Langenfeld eG, Langenfeld
Joachim Effertz	<i>Vorsitzender des Vorstandes</i> Lüdenscheider Wohnstätten AG, Lüdenscheid
Petra Eggert-Höfel	<i>Geschäftsführerin</i> B & S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung GmbH, Bünde
Arnd Fittkau	<i>Geschäftsführern (CRO)</i> Vonovia SE, Bochum
Harald Förster	<i>Geschäftsführer</i> Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gelsenkirchen
Martin Frysch	<i>Geschäftsführendes Vorstandsmitglied</i> Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, Köln

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

Andreas Vondran	<i>Vorstand</i> Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO), Düsseldorf
Dr. David Wilde	<i>Vorstandsvorsitzender</i> hwg eG, Hattingen
Bernd Wortmeyer	<i>Geschäftsführer</i> GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg
Ingo Wöste	<i>Geschäftsführer</i> Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH, Werdohl
Andreas Zarembo	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Bauverein zu Lünen eG, Lünen
Oliver Zier	<i>Geschäftsführer</i> Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

## Fachausschüsse

### Berufliche Bildung und Personalentwicklung

Dr. Ralf Brauksiepe	<i>Geschäftsführer</i> Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Uwe Eichner	<i>Geschäftsführer</i> Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Lena Winkler	<i>Abteilungsleitung Personal und Organisation</i> VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum

### Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung

Boris Deuter	<i>Vorstandsvorsitzender</i> gws-wohnen Dortmund-Süd eG, Dortmund
--------------	--

### Demografie und Migration

Haluk Serhat	<i>Mitglied der Geschäftsführung</i> Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
--------------	---

### Finanz- und Prüfungsausschuss des Verbandsrates

Claudia Goldenfeld	<i>Geschäftsführerin</i> Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
Franz-Bernd Große-Wilde	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Spar- und Bauverein eG, Dortmund

### Marketing und Kommunikation

Klaus Markus	<i>Leiter Unternehmenskommunikation</i> Vonovia SE, Bochum
Thomas Wels	<i>Bereichsleiter Kommunikation</i> Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen

### Planung, Technik und Energie

Rainer Heubrock	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, Lünen
Kathrin Möller	<i>Vorstandsmitglied</i> GAG Immobilien AG, Köln

## Rechnungslegung und Finanzierung

Dr. Daniel Ranker

*Vorstand / Prüfungsdirektor*  
VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

Eckhard Schultz

*Stellvertretender Vorstandsvorsitzender (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

Dr. Ralf Kirchesch

*Bereichsleiter Steuern*  
Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen

Prof. Dr. Michael Pannen

*Steuerberater*  
VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

## Wohnungswirtschaft 4.0

Klaus Graniki

*Geschäftsführer*  
DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund

## AG Berufliche Bildung und Personalentwicklung der Verbände

Dr. Ralf Brauksiepe

*Geschäftsführer*  
Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen

Jennifer Hoppen

*Personalreferentin / Berufliche Bildung und Personalentwicklung*  
VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

## Bundesarbeitsgemeinschaften (BAG)

### BAG Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft

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

### BAG Kirchlicher Wohnungsunternehmen

Jörg Dickmann	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Bauverein Ketteler eG, Münster
Thomas Hummelsbeck	<i>Geschäftsführer</i> Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf
Rouven Meister	<i>Geschäftsführer</i> Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Hans-Jörg Schmidt	<i>Geschäftsführer</i> Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH, Espelkamp
Marion Sett	<i>Mitglied der Geschäftsführung</i> Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
Guido Stephan	<i>Geschäftsführer</i> Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Ev. Kirchenverband Köln und Region, Köln

### BAG Kommunalen Wohnungsunternehmen

Alexander Dyck	<i>Geschäftsführer</i> en wohnen GmbH, Schwelm
Joachim Effertz	<i>Vorsitzender des Vorstandes</i> Lüdenscheider Wohnstätten AG, Lüdenscheid
Harald Förster	<i>Geschäftsführer</i> Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gelsenkirchen
Klaus Graniki	<i>Geschäftsführer</i> DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund
Dr. Michael Kleine-Hartlage	<i>Vorstand</i> VEBOWAG Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG, Bonn

Dirk Miklikowski	<i>Geschäftsführer</i> Allbau GmbH, Essen
Karl-Heinz Seeger	<i>Geschäftsführer</i> GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Bad Kreuznach
Ingo Wöste	<i>Geschäftsführer</i> Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH, Werdohl

### Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung

Franz-Bernd Große-Wilde	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Michael Größlich	<i>Stellvertretender Vorstandsvorsitzender</i> Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld

### BAG Wohnungsgenossenschaften

Petra Eggert-Höfel	<i>Vorstandsvorsitzende</i> B & S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung GmbH, Bünde
Franz-Bernd Große-Wilde	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Thorsten Kleinebekel	<i>Vorstandsmitglied</i> Wohnbau Lemgo eG, Lemgo
Olaf Rabsilber	<i>Vorstandsvorsitzender</i> Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, Oberhausen
Uwe Schramm	<i>Vorstandsvorsitzender</i> WohnBau Westmünsterland eG, Borken
Dr. David Wilde	<i>Vorstandsvorsitzender</i> hwg eG, Hattingen

## Fördermitglieder des VdW Rheinland Westfalen

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

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



## Tochterunternehmen, Beteiligungen und Mitgliedschaften des VdW Rheinland Westfalen

### Der VdW Rheinland Westfalen ist alleiniger Gesellschafter folgender Gesellschaften

- VdW Treuhand GmbH Assekuranzmakler Betriebswirtschaft Finanzmanagement, Düsseldorf

### Der VdW Rheinland Westfalen ist beteiligt/verbunden an/mit folgenden Institutionen/Gesellschaften

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

### Der VdW Rheinland Westfalen fördert/ist Mitglied folgende(r) Gesellschaften/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
- Fördergesellschaft 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 Wohnungsbaugenossenschaften 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



# 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](mailto:info@vdw-rw.de)  
Internet: [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)

Die Wohnungswirtschaft  
im Westen



### Verbandsdirektor

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

### Prüfungsdirektor

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

### Persönliche Referentin des Verbands- direktors, Gremienverwaltung und regionale Arbeitsgemeinschaften

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

### **Energie, Umwelt, Bautechnik und Normung**

Isabel Brähler  
Telefon: 0211 16998-14  
Telefax: 0211 16998-2214  
E-Mail: i.braehler@vdw-rw.de

### **Genossenschaftswesen, Stadtplanung, Stadt- und Quartiersentwicklung sowie Baukultur**

Kristina Klee  
Telefon: 0211 16998-84  
Telefax: 0211 16998-2284  
E-Mail: k.klee@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**

Peggy Evertz  
Telefon: 0211 16998-21  
Telefax: 0211 16998-2221  
E-Mail: p.evertz@vdw-rw.de

### **Sozialpolitik, Statistik, Demografie und Veranstaltungen**

Friedrich-Alexander Flatters  
Telefon: 0211 16998-41  
Telefax: 0211 16998-2241  
E-Mail: a.flatters@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

### **VerbandsMagazin, Medien- und Öffentlichkeitsarbeit**

Angelos Tsiokas  
Telefon: 0211 16998-78  
Telefax: 0211 16998-2278  
E-Mail: a.tsiokas@vdw-rw.de

### **Steuerberatung und -recht**

StB Jörg Hellmann  
Telefon: 0211 16998-43  
Telefax: 0211 16998-77  
E-Mail: j.hellmann@vdw-rw.de

### **Steuerpolitik**

Prof. Dr. Michael Pannen, StB  
Telefon: 0211 16998-48  
Telefax: 0211 16998-2248  
E-Mail: m.pannen@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

### **Landespolitik Rheinland-Pfalz**

Andreas Gröhbühl  
Telefon: 0174 2895833  
Telefax: 0211 16998-50  
E-Mail: a.groehbuehl@vdw-rw.de

## **Bildnachweise VdW-Jahresbericht 2020/21**

Titel, S. 5, 22, 43, 53, 84 ff., U3: Statement GmbH / S. 4, 6, 33, 42: Aleksandar Kosev, saiko3p – stock.adobe.com, Thilo Schmülgen / S. 5, 51: oatawa, ty, carlosseller – stock.adobe.com / S. 7: Marjan Paliuškevic – stock.adobe.com / S. 9: Landtag RLP Silz / S. 10: Landeswahlleiter NRW / S. 10, 19, 23, 41, 43, 45, 48, 56 ff., 58 ff., 60, 62 ff., 70, 72 ff., 75ff., 78, 105: VdW RW / S. 11, 57: Frauke Schumann / S. 12, 34, 56: Allbau GmbH / S. 14, 35: DOGEWO21, Oliver Schaper / S. 16, 34, 35: GWG mbH / S. 17, 62: EBZ, DüBS eG / S. 18: Witten-Mitte eG / S. 20: Wohnbau eG, WohneNRW / S. 21: VBW Bauen und Wohnen GmbH / S. 23, 40, 41: Vivawest Wohnen GmbH / S. 24, 25: Max Hampel / S. 26: Anusorn – stock.adobe.com / S. 27: H\_Ko – stock.adobe.com / S. 28, 30, 39: Romolo Tavani – stock.adobe.com, Sebastian Becker / S. 29: agcreativelab – stock.adobe.com / S. 30: Marcus Armand Bildau / S. 31: reichdernatur – stock.adobe.com / S. 34, 35, 36: GAG / S. 35, 63, 77: LEG / S. 36: Vadim Pastukh – stock.adobe.com / S. 37: LEG, CVJM Essen Sozialwerk gGmbH / S. 38: Seen Wedau, Quaestio Forschung & Beratung GmbH / S. 2, 40 ff., 54 ff., 61, 68 ff., 71, 79: Roland Baege / S. 41, 71: SWB Mühlheim / S. 44: Landtag RLP, ISB, Baukultur Rheinland-Pfalz / S. 46: kasto – stock.adobe.com / S. 49: Robert Kneschke – stock.adobe.com / S. 56, 60: GAG, Costa Belibasakis / S. 59: Klaus Voit / S. 63: Claudia Müller-Werner, Wahlkreisbüro Michael Groß / S. 67: Kristina Schäfer, Mainz / S. 72: Christina Göbel / S. 73: GdW / S. 74: Simon Bierwald, Indeed / S. 76: GELSENWASSER AG / S. 78: Rheinwohnungsbau / S. 106: gws-Wohnen Dortmund-Süd eG

## 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](mailto:info@vdw-rw.de)  
Internet: [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)

Verantwortlich: Andreas Gröhbühl

Redaktion: Isabel Brähler, Laura Brinkmann, Alexander Flatters, Christina Göbel,  
Kristina Klee, Uwe Kleinholz, Cindy Merz, Lisa Metzger, Oliver Niermann,  
Hans-Joachim Palm, Prof. Dr. Michael Pannen, Dr. Daniel Ranker, Alexander  
Rychter, Katrin Stamm, Eva Stelzner, Angelos Tsiokas

Layout & Gestaltung: Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen,  
Saarbrücken, Köln, Berlin – [www.agentur-statement.de](http://www.agentur-statement.de)

Druck: Krüger Druck und Verlag



**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](mailto:info@vdw-rw.de)  
Internet: [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)