

## VerbandsMagazin

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

**23** 50. TREFFPUNKT  
SOZIALARBEIT:  
INITIATIVEN GEGEN  
WOHNUNGSLOSIGKEIT

**15** IFG-SYMPOSIUM  
PERSPEKTIVEN FÜR WOHNUNGS-  
GENOSSENSCHAFTEN



**4** SCHWERPUNKT  
Neue Eckwerte – Die Wohnraum-  
förderung im Programmjahr 2020

## IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50  
E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de), <http://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)  
Finn Dresen (*FD*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Christina Göbel (*CG*), Dr. Svenja Haferkamp (*SH*),  
Cindy Merz (*CM*), Lisa Metzger (*LM*), Alexander Meyer (*AM*), Oliver Niermann (*ON*), Christian Obert (*CO*),  
Hans-Joachim Palm (*HP*), Dr. Daniel Ranker (*DR*), Wolfgang Schäfer (*WS*), Roswitha Sinz (*RS*),  
Eva Stelzner (*ES*), Sebastian Tackenberg (*ST*), Angelos Tsiokas (*AT*), Jennifer Rüberg (*JRÜ*)  
Gastautoren: Regina Doblies (*RD*)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin  
<http://www.agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10 x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Julia Kaiser, Tel.: +49 (681) 99281-37
- Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

## Marktrealityen werden in NRW erkannt

Foto: Roland Baege



**„Unternehmen sind nunmehr wieder in der Lage, die besondere qualifizierte Nachfrage zu bedienen“**

Nicht nur in Deutschland gibt es eine zutiefst gesplante gesellschaftliche Debatte um die Bezahlbarkeit des Wohnens. Der Schweizer Verband der Mieterinnen und Mieter hatte gemeinsam mit linken Parteien, Genossenschafts- und Wohlfahrtsverbänden die „Initiative für mehr bezahlbare Wohnungen“ losgetreten. Mit einer Volksabstimmung im Februar 2020 sollte der Staat mit dieser Mietrevolte zu mehr bezahlbarem Mietwohnungsbau verpflichtet werden. Ziel: mehr Wohnungen gemeinnütziger Genossenschaften, die zum Selbstkostenpreis vermietet werden.

Die Initiative wurde zwar abgelehnt, aber das Beispiel zeigt, dass Wohnen das soziale Thema unserer Zeit ist und beileibe nicht nur ein deutsches Phänomen darstellt. Vor unserer Haustür haben wir schon einiges an Hausaufgaben erledigt, wenngleich ein Königsweg für das Problem dramatisch wegbrechender Bestände mit Preisbindung noch nicht gefunden wurde. Der VdW Rheinland Westfalen in Verbindung mit dem Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik steht mit dem zuständigen Ministerium in einem außerordentlich konstruktiven Austausch über die Effektivität des Einsatzes von Bundes- und Landesmitteln. Die vom Ministerium kommunizierten Eckwerte für die Wohnraumförderung 2020 zeigen, dass die von uns dargelegten Marktrealityen wahrgenommen werden.

Für viele Mitgliedsunternehmen ist dabei die Gleichstellung der Mietstufe 1 und 2 auf das Niveau der Stufe 3 von herausragender Bedeutung. Nachdem in den vergangenen Jahren Neubauförderung an diesen Standorten im Mietwohnungsbau gegen Null tendierte, sind Unternehmen nunmehr wieder in der Lage, die insbesondere qualifizierte Nachfrage zu bedienen, und damit auch verantwortlich ihren gesellschaftlichen Auftrag zu erfüllen.

Aber auch die Anhebung der Förderpauschalen um 200 Euro je Quadratmeter und die Verlängerung der Null-Prozent-Verzinsung von zehn auf 15 Jahre ist eine Reaktion auf die sich dynamisch entwickelnden Baupreise in Verbindung mit einem sich für Investoren vorteilhaft strukturiertem Kapitalmarkt. Der Gesetzgeber setzt damit ein Zeichen, den Subventionswert der öffentlichen Wohnungsbauförderung konkurrenzfähig zu halten und die Branche zum Abruf der Mittel zu motivieren.

Auch im Rahmen der Modernisierungsförderung werden zeitgemäße Signale gesetzt. Mit der Möglichkeit der Erhöhung des Tilgungsnachlasses um fünf Prozent bei der Verwendung von ökologischen Baustoffen mit Zertifizierung und weiteren fünf Prozent bei Erreichen des Standards KfW-Effizienzhaus 100 kann bei einer 100-Prozent-Finanzierung ein Tilgungsnachlass von 30 Prozent erreicht werden. Ein wichtiger strategischer Baustein für die Mitgliedsunternehmen bei der Gestaltung des unternehmensindividuellen Klimapfads 2030, der aufgrund des Klimaschutzplans der Bundesregierung notwendig wird.

Bei allen bekannten Herausforderungen ist die Wohnungswirtschaft im Westen weiterhin gefordert, ihren dynamischen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnens und zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu leisten. Die Weichen sind gestellt!

### Uwe Schramm

Vorstandsvorsitzender  
WohnBau Westmünsterland eG  
Vorsitzender Arbeitskreis  
Wohnraumförderpolitik

- 4** Neue Eckwerte – Die Wohnraumförderung im Programmjahr 2020  
Verlässlichkeit und Dynamik für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau



### SCHWERPUNKT

- 4** **Neue Eckwerte – Die Wohnraumförderung im Programmjahr 2020**  
Verlässlichkeit und Dynamik für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau
- 6** **„Die öffentliche Wohnraumförderung ist in Nordrhein-Westfalen eine Erfolgsgeschichte“**  
Kurz gefragt
- 7** **„Die Wohnungswirtschaft ist ein verlässlicher Partner“**  
Interview mit Dietrich Suhlrie – NRW.BANK
- 8** **Gut beraten in der Mietwohnraumförderung**  
Fördermittel beantragen
- 9** **Schritt für Schritt zur Wohnraumförderung – digital in die Zukunft**  
Wohnraumförderung der NRW.BANK
- 10** **„Die Mietenstufe 4 schließt das erkennbare Delta der Vergangenheit, doch die stetig steigenden Baukosten und Baulandpreise bildet sie nicht ab“**  
Klaus Graniki, Geschäftsführer DOGEWO21, berichtet für Dortmund
- 11** **DOGEWO21 unterstützt Quartiersdurchmischung am PHOENIX See in Dortmund**  
Öffentlich gefördertes Quartier der DOGEWO21

- 12** **„Ohne Förderung wird es uns nicht gelingen, breite Bevölkerungsschichten mit dem notwendigen Wohnraum zu versorgen“**  
Wohnraumförderung bei der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG
- 13** **Neubauprojekt an der Graf-Haeseler-Straße „In der Geist“**  
Wohnraumförderung in der Mietenstufe II

### AKTUELLES

- 14** **Keine Randerscheinung mehr**  
Projektabschluss  
„Wohnen leitet Mobilität“
- 15** **Vielfältig und effektiv – Angebote für Mitglieder organisieren**  
IfG-Symposium Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften
- 16** **Symposium der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften 2019**  
„Wir sind das wir!“
- 17** **Welche Wege führen zur nachhaltigen Stadt?**  
Save-the-date: 15. Bielefelder Kongress Stadtentwicklung am 28. Mai 2020
- 18** **Prof. Dr. Daniel Kaltfofen ist neuer Rektor der EBZ Business School**  
Neue akademische Leitung

- 15** IfG-Symposium Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften



- 19** **Kabinetts bringt Dynamisierung des Wohngeldes auf den Weg**  
Wohngeldreform 2020

### AKTUELLES NRW

- 20** **Treffpunkt Ehrenamt in Wohnungsgenossenschaften**  
35-jähriges Jubiläum des Treffpunkts Ehrenamt
- 21** **Leichtere Suche nach einem Pflegeplatz**  
Heimfinder Nordrhein-Westfalen  
**„Ich glaube, dieses Angebot ist ein echter Fortschritt, der das Leben der Menschen erleichtern wird“**  
Statement von Karl-Josef Laumann
- 22** **Kooperationsvereinbarung der WGEMS eG mit der Kreispolizeibehörde Steinfurt**  
Engagiert bei Einbruchschutz und Kriminalprävention  
**Gegen ungebetenen Besuch**  
VIVAWEST-Quartier erhält „Zuhause sicher“-Plakette
- 23** **50. Treffpunkt Sozialarbeit: Initiativen gegen Wohnungslosigkeit**  
Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen bei der Bekämpfung von Wohnungslosigkeit

- 20  
35-jähriges Jubiläum –  
Treffpunkt Ehrenamt in  
Wohnungsgenossenschaften



- 25  
Zuwachs an Wohnungen und  
Privathaushalten in Rheinland-Pfalz  
annähernd ausgeglichen



- 37  
BGH bestätigt die Rechtmäßigkeit  
der Plattform „wenigermiete.de“



## AKTUELLES RLP

- 24 **Anhörung zum Gesetzentwurf  
über das Verbot der Zweckent-  
fremdung von Wohnraum**  
Landtag Rheinland-Pfalz

**Informieren und sensibilisieren**  
Verbändeübergreifende  
Kooperation zur städtebaulichen  
Kriminalprävention

- 25 **Zuwachs an Wohnungen und  
Privathaushalten in Rheinland-  
Pfalz annähernd ausgeglichen**  
Statistisches Landesamt  
Rheinland-Pfalz

**Daniel Weingart neuer  
Vorsitzender**  
Arbeitsgemeinschaften Wohnungs-  
genossenschaften Rheinland-Pfalz/  
Saarland

## VdW-ARBEITSKREISE

- 26 **Das neue Gesetz über das  
Wohnungseigentum und das  
Dauerwohnrecht**  
Erste Sitzung des Arbeitskreises  
Wohnungseigentumsverwaltung im  
Jahr 2020

**Arbeitskreis Stadt- und  
Quartiersentwicklung**  
Zu Gast bei der BGW Bielefelder  
Gesellschaft für Wohnen und  
Immobilienleistungen mbH

- 27 **Sitzung des Arbeitskreises  
„Steuern und Bilanzierung“**  
Arbeitskreise

## ARBEITSGEMEINSCHAFTEN

- 28 **Deutschlandweite Kampagne auch  
in NRW immer sichtbarer**  
Arbeitsgemeinschaft „Typisch Genos-  
senschaften“ Rheinland Westfalen

## AUS DEN UNTERNEHMEN

- 29 **Dirk Miklikowski bleibt**  
Vorzeitige Vertragsverlängerung  
in Essen
- 30 **Radschlag lobt Wohnstätte**  
Vorbildlich bei Fahrradfreundlichkeit
- 31 **Sozialer und kirchlicher  
Quartierscharakter**  
Düsseldorfer Wohnungsgenossen-  
schaft (DWG) bebaut Gemeindeareal
- Architektenwettbewerb für das  
Wohnviertel „Schlebuscher Weg“**  
LEG Immobilien AG

- 32 **Spatenstich für neues Wohn- und  
Geschäftshaus in Essen-Rütten-  
scheid**  
Aus Büro mach Wohnen

- 32 **Neuer Wohnraum für Studierende**  
BGW engagiert sich am  
Hochschulstandort Bielefeld

- 33 **Instagram @sbv\_solingen**  
Auszubildende betreuen eigenverant-  
wortlich das Profil der Genossenschaft

33 **TERMINE**

34 **STEUERN**

37 **RECHT**

40 **TECHNIK UND MULTIMEDIA**

43 **FÜR SIE GELESEN**

44 **SEMINARE**

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

# Neue Eckwerte – Die Wohnraumförderung im Programmjahr 2020

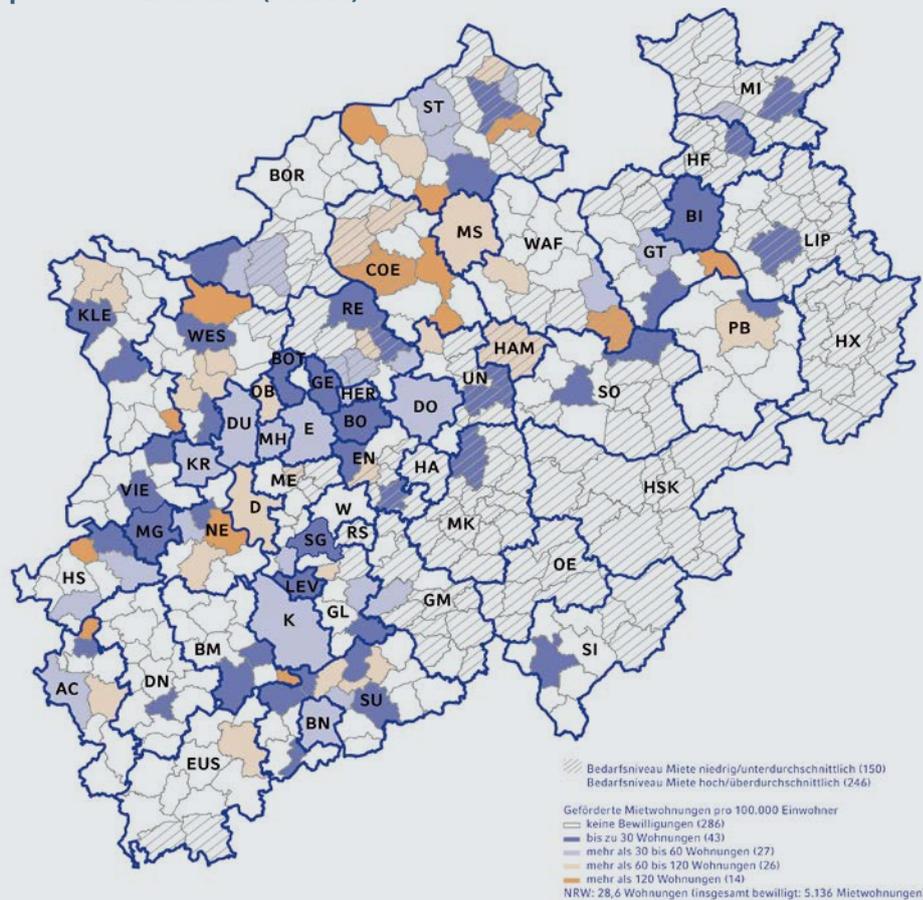
**VERLÄSSLICHKEIT UND DYNAMIK FÜR DEN ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGSBAU** >> Seit Wohnungspolitik wieder in aller Munde ist und man politisch erkannt hat, dass Deutschland doch noch nicht so ganz gebaut ist, steht auch die Wohnraumförderung wieder im Scheinwerferlicht. Der geförderte Wohnraum in Nordrhein-Westfalen hat eine hohe bauliche und städtebauliche Qualität und soll, so die Grundidee, für breite Schichten der Bevölkerung guten und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Die große Herausforderung dabei ist, sich den Entwicklungen des Marktes nicht zu ergeben und mit klugen Konzepten und einem guten Subventionswert einen Beitrag zu lebenswerten Quartieren zu leisten. Deshalb hat auch in diesem Jahr das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung die Rahmenbedingungen angepasst und für Februar neue Eckwerte für die Förderung verkündet.

Auch im Jahr 2019 hat sich die Lage an den Wohnungsmärkten vielerorts dynamisch entwickelt. Die Neuvermietungsmieten stiegen wanderungsbedingt auf angespannten Märkten weiterhin an, teilweise oberhalb der Inflationsrate. Insbesondere in den preiswerten Marktsegmenten wird die Lage in beinahe allen Landesteilen, so der aktuelle Wohnungsmarktbericht der Landesförderbank NRW.BANK, als angespannt bis sehr angespannt beschrieben. Besonders die Universitätsstädte und die Rheinschne sowie die Großstädte in Westfalen sind betroffen. Die Herausforderungen werden nicht weniger: demografischer Wandel, Klimaschutz, Beiträge zur Stadt- und Quartiersentwicklung auf sehr entspannten oder sehr angespannten Wohnungsmärkten – in der Stadt und im ländlichen Raum.

## Regionale Anpassung ist gefragt

Das Land Nordrhein-Westfalen kann sich glücklich schätzen, dass es, im Vergleich zu den übrigen Bundesländern, ein mehrjähriges Wohnraumförderprogramm mit einem großen Fördervolumen von 2018 bis 2022 hat. Die Wohnraumförderung hat die Aufgabe, bedarfsgerecht bezahlbaren Wohnraum in allen Teilräumen zu fördern. Kein leichtes Unterfangen in Zeiten, in denen sich die Situation in NRW auf den Immobilienmärkten sehr unterschiedlich präsentiert. Durch die Situation auf den Finanzmärkten entwickelt sich die Konkurrenz um Grundstücke und Baukapazitäten weiterhin dynamisch. Das zuständige Ministerium prüft und ändert regelmäßig die Förderbedingungen (Eckwerte) und entwickelt, z. B. mit der Baulandoffensive Bau.Land.Leben, auch Instrumente zur Verbesserung der Rahmenbedingungen.

Anzahl der geförderten Mietwohnungen 2018 pro 100.000 Einwohner (Neubau)



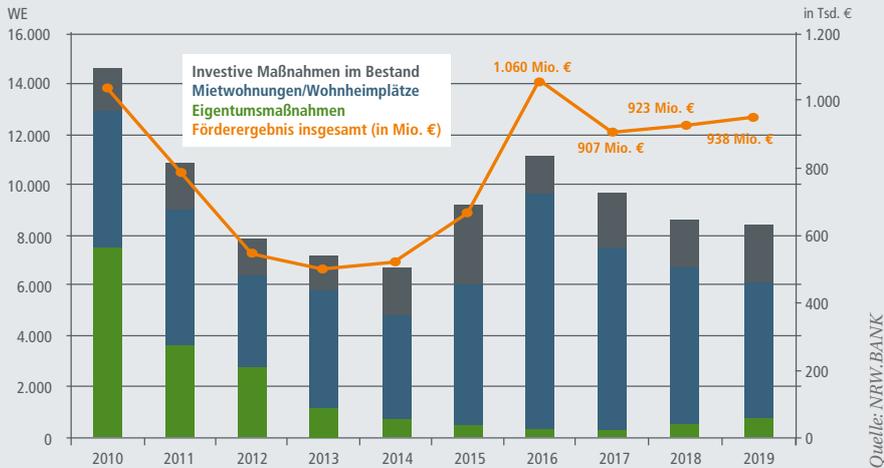
Daten: NRW.BANK.Wohnraumförderung, 2019

*Bisher war die Mietwohnraumförderung nicht in allen Städten und Gemeinden wirtschaftlich – in 286 Städten und Gemeinden wurden keine Mietwohnungen gefördert. Das wird sich nun ändern.*

Während auf den Nachfragemärkten die breite Wohnraumversorgung im Fokus steht, sind es auf entspannten Märkten eher die Impulse für die Quartiersentwicklung und die bauliche Qualität, die der geförderte

Wohnungsbau leistet. Im ländlichen Raum sind es kleine, barrierefreie Wohnungen, die durch die Förderung bezahlbar angeboten werden können.

Förderergebnis und Wohneinheiten im Überblick



VERANSTALTUNGSHINWEISE

„Infoveranstaltung Wohnraumförderung“  
 Donnerstag, 12. März 2020,  
 10.00 bis 13.30 Uhr, EBZ Bochum,  
**Anmeldung:** <https://share.vdw-rw.de/NRWWohnraumfoerderung>

„Wohnraumförderung für Neueinsteiger“  
 Save these dates  
 • Dienstag, 5. Mai 2020 bei der NRW.BANK Düsseldorf  
 • Donnerstag, 14. Mai 2020 bei der NRW.BANK Münster

Energetische und demografische Förderstandards verteuern Wohnungsbau

Auch die baulichen Ansprüche, angeheizt durch die Klimaschutzdebatte, werden immer ambitionierter. Der geförderte Wohnungsbau soll hier, im Neubau wie bei der Modernisierung, beispielhaft und innovativ sein. Holz-Hybrid-Wohnhäuser, Passivhäuser oder neue Technologien für die Erzeugung von Wärme haben längst Einzug gehalten – erzeugen aber auch Mehrkosten. Das Land NRW fördert auch die energetische und altersgerechte Modernisierung und schafft dadurch wieder preisgebundenen Wohnraum. Insbesondere die verbandsangehörigen Unternehmen und Genossenschaften engagieren sich hier: Von den 22 Projekten der Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – zu Hause im Quartier“ wurden 20 von Mitgliedern eingereicht. Von den Fördermitteln für den Mietwohnungsbau nehmen die verbandsangehörigen Unternehmen und Genossenschaften rund 50 Prozent in Anspruch (Förderjahr 2018).

Wohnbauförderung muss differenzierte Lösungen anbieten

Die Wohnraumförderung muss für all diese Herausforderungen Lösungen bieten. Die Mehrjährigkeit der Förderprogramme bietet einen verlässlichen Rahmen, muss aber kontinuierlich an die Marktbedingungen angepasst werden, damit Förderprojekte nicht defizitär werden. Dennoch bleibt eine gute Förderkulisse nur ein Faktor. Fehlendes Bauland oder schwierige Konversionsstandorte, lange Genehmigungsfristen oder fehlende Kapazitäten in der Bauwirtschaft bremsen auch den geförderten Neubau aus. Der Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik im VdW Rheinland Westfalen diskutiert und bewertet die Förderbedingungen und den Förderprozess regelmäßig. Vor dem Hintergrund der Marktbedingungen hat sich der VdW Rheinland Westfalen bereits in den vergangenen Jahren in seinen Empfehlungspapieren dafür ausgesprochen, die Bedingungen in den unteren Mietstufen anzupassen und die

Förderpauschalen der Dynamik der Baupreisentwicklung anzupassen.

Fördermittelabruf leidet unter Marktdynamik

Das Förderergebnis im Jahr 2019 bildet die Marktdynamik ab. So wurden insgesamt 937,8 Millionen Euro an Fördermitteln abgerufen, das Gesamtvolumen betrug 1,3 Milliarden Euro und wurde somit nicht vollständig abgerufen. Daraus entstanden mit 8.513 Wohneinheiten (WE) 149 WE weniger als im Vorjahr. Im Vorjahr wurden für 923,4 Millionen Euro 8.662 WE gebaut. Damit sind die geförderten Wohnungen wieder etwas teurer geworden. Über die Mietwohnraumförderung sind 5.463 WE entstanden (2018: 6.159 WE).

Neue Eckwerte verbessern Förderangebot

Für 2020 konnten einige wesentliche Verbesserungen der Wohnraumförderung erreicht werden. Das Eckwertepapier weist Anpassungen an die sich verändernden Marktbedingungen, v. a. in den Mietstufen 1 und 2, auf. Das Ministerium öffnet die Förderung gleichzeitig auch für neue, nachhaltige Baustoffe und serielle Modernisierungsverfahren. Das Förderverfahren wird vereinfacht. So soll der vorzeitige Vorhabenbeginn unter bestimmten Voraussetzungen möglich werden und die doppelte Rohbauabnahme entfällt. Weitere Vereinfachungen soll die zukünftige Digitalisierung des Verfahrens bringen. Dadurch wird die Wohnraumförderung einfacher und auch in den unteren Mietstufen wieder wirtschaftlich. Bleibt zu hoffen, dass für das Jahr 2020 auch die weiteren Hemmnisse für mehr Mietwohnungsneubau stetig abgebaut werden. Die Wohnraumförderung des Landes steht dem jedenfalls nicht entgegen.

AUSGEWÄHLTE ECKWERTE FÜR DIE MIETWOHNRAUMFÖRDERUNG

- **Zinsverzicht** von 10 auf 15 Jahre verlängert
- Die **Mietstufen 1 und 2** werden zukünftig dieselben Förderkonditionen wie die Mietstufe 3 erhalten
- Neben den **Bindungsdauern** von 20 und 25 Jahren kann nun auch eine Bindungsdauer von 30 Jahren gewählt werden. Dafür gibt es zusätzliche fünf Prozent Tilgungsnachlass
- Jeweils weitere fünf Prozent für den Einsatz ausschließlich **ökologischer Baustoffe** und den **KfW-Effizienzhaus 100-Standard** bei der Modernisierung
- **Experimentierklausel** für Pilotprojekte für das serielle Modernisieren
- **Anreizförderung** für das Bauen mit Holz und Ausweitung des Zusatzdarlehens für Passivhäuser
- **Förderprozess:** die Zustimmung für einen vorzeitigen Baubeginn wird verbessert, die Rohbauabnahme der Bewilligungsbehörde soll entfallen sowie zukünftig gilt auch die Förderung nach RL Mod für Um-, Ausbau und Erweiterung von Wohnraum

## KURZ GEFragt

# „Die öffentliche Wohnraumförderung ist in Nordrhein-Westfalen eine Erfolgsgeschichte“

Ina Scharrenbach ist Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung. In ihrer Verantwortung liegt die strategische Ausrichtung der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen.

**VM: Die Wohnungsmärkte spannen sich derzeit vor allem in den Ballungsräumen verstärkt an. Bauland wird knapp und die Kosten sind im vergangenen Jahr noch einmal angestiegen. Welchen Stellenwert nimmt die Wohnraumförderung zur Bewältigung der Herausforderungen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ein?**

**Ina Scharrenbach:** Die öffentliche Wohnraumförderung ist in Nordrhein-Westfalen eine Erfolgsgeschichte – auch dank der Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft und Land. Damit das so bleibt, setzen wir einerseits auf bewährte Qualitätsanforderungen und verlässliche Investitionsbedingungen. Zugleich behalten wir die Marktentwicklung sehr genau im Blick und passen die Förderkonditionen regelmäßig an, um die Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus zu gewährleisten. Von diesem doppelten Ansatz profitieren Bauherren, Kommunen und Mieter gleichermaßen.

**VM: Wie hat sich der Abruf von Fördermitteln im vergangenen Förderjahr entwickelt und mit welchen Herausforderungen sieht sich die Förderung konfrontiert?**

**Ina Scharrenbach:** Im Jahr 2019 haben wir mit einem Fördermittelumsatz von 938 Mio. Euro eine leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahr erreicht. Die stärksten Zuwächse waren in der Eigentumsförderung zu verzeichnen und bei der Modernisierungsoffensive, zu der wesentlich VdW-Unternehmen beigetragen haben. Im Mietwohnungsneubau wirkt vor allem der Mangel an baureifen Flächen als Bremsklotz. Um schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, liegt unser Fokus daher darauf, mehr Bauland zu aktivie-

ren – mit der bundesweit einmaligen Landesinitiative „Bau.Land.Leben“. Sie bietet zahlreiche Werkzeuge, damit vor Ort un- und untergenutzte Grundstücke an den Markt kommen. Beispielsweise werden Kommunen von der Landesgesellschaft NRW.Urban bei der Entwicklung neuer Baugebiete unterstützt. Über die Initiative „Bauland an der Schiene“ werden Flächenpotenziale für Wohnungsbau an den Haltepunkten des Schienenverkehrs identifiziert – bislang fast 2.800 Hektar.

**VM: Welche Ziele verfolgen Sie für das kommende Förderjahr und wo besteht noch Verbesserungspotenzial?**

**Ina Scharrenbach:** Auch in 2020 wurden die Förderkonditionen weiter verbessert. Im ganzen Land haben wir die Förderpauschalen um 200 Euro je Quadratmeter erhöht. Die Zinsfreiheit der Förderdarlehen wird von zehn auf 15 Jahre verlängert. Für die beiden unteren Mietstufen wurden die Darlehen und die Mietobergrenzen zudem auf das Niveau der Mietstufe 3 angehoben. Das werden insbesondere die Kommunen im ländlichen Raum positiv spüren. Um Verzögerungen durch das Bewilligungsverfahren zu vermeiden, haben wir die Voraussetzungen für den vorzeitigen Baubeginn erheblich vereinfacht. Besondere Förderanreize sind in diesem Jahr für das Bauen mit Holz und – bei Bestandsinvestitionen – für den Einsatz ökologischer Dämmstoffe oder die Umsetzung ambitionierter energetischer Standards vorgesehen. Optional wird nun auch eine 30-jährige Laufzeit angeboten, um dem Wunsch vieler Kommunen nach langjähriger Sicherung der Sozialbindungen entgegenzukommen.

**VM: Welche Rolle spielt für Sie die Zusammenarbeit in der „Allianz für mehr Wohnungsbau“ für Ihre förderpolitischen**



Foto: MFKBG / F. Berger

**Ziele? Lässt sich ein erstes Zwischenergebnis festhalten?**

**Ina Scharrenbach:** Wohnungsbau ist eine langfristige Aufgabe, die nur als Teamleistung gelingen kann. Die „Allianz für mehr Wohnungsbau“ ist dafür eine wichtige Plattform, um Perspektiven abzugleichen und gemeinsame Initiativen zu verabreden. Wie erfolgreich das läuft, lässt sich zum Beispiel an der Modernisierungsoffensive ablesen. Im Spätsommer 2018 haben wir gemeinsam aufgerufen, größere Wohnungsbestände mit Unterstützung des Landes umfassend zu erneuern. Bis heute haben wir 21 Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, ganz überwiegend VdW-Mitglieder, gewonnen, um landesweit mehr als 4.500 Wohnungen zu modernisieren und über 800 Wohnungen im Zuge von Nachverdichtung neu zu errichten. Rund 550 Mio. Euro werden dafür investiert, davon 300 Mio. Euro Fördermittel. Und laufend kommen neue Partner hinzu. Eine gelungene Zusammenarbeit für die Menschen in Nordrhein-Westfalen.

INTERVIEW MIT DIETRICH SUHLRIE – NRW.BANK

## „Die Wohnungswirtschaft ist ein verlässlicher Partner“

Angespannte Wohnungsmärkte, modernisierungsbedürftige Mietwohnungen, preisgünstiges Wohnen – Dietrich Suhlrie, Vorstandsmitglied der NRW.BANK, spricht im Interview über die Herausforderungen und die Entwicklungen in der Wohnraumförderung.

### VM: Welche Aufgaben übernimmt die NRW.BANK bei der Wohnraumförderung?

**Dietrich Suhlrie:** Im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms des Landes bieten wir eine große Bandbreite an Förderangeboten für Wohnungsunternehmen und private Investoren, um preisgünstige Wohnungen neu zu schaffen und Bestandswohnungen zu modernisieren. Außerdem verhelfen wir privaten Haushalten mit geringen Einkommen zu den eigenen vier Wänden. Bei der Umsetzung dieser Förderprogramme arbeiten wir eng mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen und den Bewilligungsbehörden vor Ort zusammen. Konkret übernehmen wir in dieser Konstellation die Bonitätsprüfung und die Darlehensverwaltung.

### VM: In welchen Förderbereichen herrscht eine besonders hohe Nachfrage?

**Dietrich Suhlrie:** Besonders stark nachgefragt wird von Investoren der Bereich Modernisierung in der Mietwohnraumförderung. Barrierefreiheit und Energieeffizienz spielen heute eine wichtige Rolle. Viele Wohnungsunternehmen nehmen In-

vestitionen in diesen Handlungsfeldern zum Anlass, das gesamte Quartier in den Blick zu nehmen und mit weiteren Maßnahmen im Wohnumfeld oder auch ergänzendem Neubau zukunftsfähig zu gestalten. Dies unterstützen wir zusammen mit dem Bauministerium und den Bewilligungsbehörden durch eine enge Begleitung der Projekte. Auch die Neubauförderung wird weiterhin auf hohem Niveau nachgefragt.

### VM: Vor welchen Herausforderungen steht das Konzept der Wohnraumförderung angesichts des aktuellen Marktgeschehens und wie würden Sie dies bewerten?

**Dietrich Suhlrie:** Die klassischen Förderanreize wie die Vergabe langfristig günstiger, nachrangig besicherter Darlehen ziehen in der anhaltenden Niedrigzinsphase immer weniger. Was unsere Förderung attraktiv macht, sind die Tilgungsnachlässe – je nach Programmbaustein können das bis zu 50 Prozent sein. Eine weitere Herausforderung ist, dass die Wohnungsmärkte in NRW sich immer weiter ausdifferenzieren. In Großstädten und Ballungsgebieten ist der Bedarf an preisgünstigen sowie barrierefreien und kleinen Wohnungen besonders groß. Es gibt aber auch Regionen, in denen die Wohnungsmärkte entspannt sind. Dort stehen viele Wohnungen leer und die notwendige Modernisierung des Bestands stockt. Mit der Modernisierungsförderung bieten wir auch hierfür bedarfsgerechte Produkte.

### VM: Wie ordnen Sie die Resonanz der Wohnungswirtschaft auf die Angebote ein?

**Dietrich Suhlrie:** Es zeigt sich immer wieder, dass die Wohnungswirtschaft ein verlässlicher Partner ist, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Unsere Förderung unterstützt sie dabei. Denn unsere Förderprogramme sind so ausgestaltet, dass sie für jedes Vorhaben infrage kommen. Gleichwohl beobachten wir, dass die Projekte

zunehmend komplexer werden, sodass ein frühzeitiger Austausch aller Beteiligten in der Wohnraumförderung immer wichtiger wird. Hier berät die NRW.BANK im Schulterschluss mit dem NRW-Bauministerium und den Bewilligungsbehörden.

### VM: An welcher Stelle sehen Sie Optimierungsmöglichkeiten in den Prozessen der Wohnraumförderung?

**Dietrich Suhlrie:** Wie für viele andere Unternehmen liegt in der Digitalisierung auch für die NRW.BANK eine große Chance. Wir arbeiten aktuell daran, eine digitale Schnittstelle zwischen den Bewilligungsbehörden und der NRW.BANK zu schaffen, um das Verfahren bei der Fördermittelvergabe effizienter und kostengünstiger zu gestalten. Das sog. „WohnWeb“ wird derzeit in der Eigentumsförderung aufgebaut und getestet. Nach erfolgreichem Start werden wir dann die Prozesse in der Mietwohnraumförderung digitalisieren.

### VM: Welche zukünftigen Entwicklungen erwarten Sie in Bezug auf den Bedarf nach gefördertem Wohnraum?

**Dietrich Suhlrie:** Es wird weiterhin eine große Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum geben. Durch das Altern der Gesellschaft werden mehr kleine bezahlbare Wohnungen benötigt. Zudem nimmt das Angebot an geförderten Mietwohnungen derzeit ab, weil in den vergangenen Jahren viele ältere Bestände aus der Preisbindung gefallen sind und nicht in gleichem Maße neu gebaut werden konnte. In den wachsenden Regionen sind die hohen Baulandpreise und die steigenden Kosten für Bauleistungen eine enorme Hürde für bezahlbaren Neubau. Die Wohnraumförderung sorgt dafür, dass ein signifikanter Anteil der dringend benötigten Wohnungen im preisgünstigen Segment entsteht. Eine weitere wichtige Aufgabe wird sein, energieeffiziente Gebäude zu bauen und Altbestände energetisch zu sanieren.



Foto: NRW.BANK/Christian Lord Otto

FÖRDERMITTEL BEANTRAGEN

# Gut beraten in der Mietwohnraumförderung

Die NRW.BANK unterstützt die kommunalen Bewilligungsbehörden bei der Vergabe von Fördermitteln. Ihre spezialisierte Beratung in der Wohnraumförderung informiert über Förderprogramme und Förderrecht und hilft in Verfahrensfragen und in Einzelfällen. Sie ist auch Ansprechpartner für alle wohnwirtschaftlichen Investoren.

Egal, ob es sich um einen Neubau handelt oder um die Modernisierung von Bestandsimmobilien – bevor ein Wohnprojekt umgesetzt wird, muss die Finanzierung gesichert sein. Eine Vielzahl von Möglichkeiten kommt infrage – eine lohnenswerte ist die Wohnraumförderung. Die NRW.BANK bietet im Auftrag des Landes attraktive Förderdarlehen für diverse Vorhaben in Nordrhein-Westfalen, um preisgünstigen und modernen Wohnraum zu schaffen. Die Förderbank des Landes Nordrhein-Westfalen ist jedoch nicht nur Kapitalgeber. Eine weitere tragende Säule ihrer Förderung ist die Beratung.

Das Bewilligungsverfahren in der Mietwohnraumförderung – vom Antrag bis zur Förderzusage – liegt in den Händen der 53 kommunalen Bewilligungsbehörden. Die NRW.BANK unterstützt die Bewilligungsbehörden und auch Investoren mit einer spezialisierten Förderberatung, indem sie ihnen in allen Fragen rund um das Thema



Foto: magele-picture – stock.adobe.com

Förderung und bei Finanzierungsfragen zur Seite steht. Konkret bedeutet das: Die Förderberater fahren je nach Wunsch zu den Bewilligungsbehörden und informieren über neue Förderprogramme, unterstützen beim Verfahren und beim Anwenden der Förderrichtlinien. Auch bei Einzelfällen und in Gesprächen mit Fördernehmern vor Ort wird die Förderberatung oft eingebunden. Denn auf dem Markt für Mietwohnungen treten vermehrt neue Kundengruppen auf, z. B. Bauträger und Projektentwickler mit komplexen Anliegen und Gesellschafterstrukturen. Die attraktiven Förderkonditionen – je nach Programm Tilgungsnachlässe bis zu 50 Prozent – bestärken zudem immer mehr Investoren, Förderung in Anspruch zu nehmen.

Daraus ergibt sich ein gesteigerter Beratungs- und Schulungsbedarf bei den Bewilligungsbehörden. Deswegen bietet die Förderberatung in enger Zusammenarbeit mit dem zuständigen Ministerium (MHKBG) Workshops für die Behörden an. Zudem gibt es diverse Informationsformate für Netzwerkpartner wie die wohnungswirtschaftlichen Verbände, Architektenkammern und Verbraucherzentralen.

NRW.BANK

- Im Mai bieten die NRW.BANK und der VdW gemeinsam eine Schulung zur Wohnraumförderung für potenzielle Investoren an.



Die FÖRDERBERATUNG IN DER WOHNRAUMFÖRDERUNG IST IN ZWEI TEAMS GEGLIEDERT



**Nördliches Nordrhein-Westfalen**

- Simeane Jakobs (E-Mail: simeane.jakobs@nrwbank.de, Tel.: 0211 91741-6349)
- Nils Zeppenfeld (E-Mail: nils.zeppenfeld@nrwbank.de, Tel.: -7640)



**Südliches Nordrhein-Westfalen**

- Tim Hegmanns (E-Mail: tim.hegmanns@nrwbank.de, Tel.: -7691)
- David Steinkamp (E-Mail: david.steinkamp@nrwbank.de, Tel.: -7639)

Fotos: NRW.BANK/Fotostudio Schmidt-Dominé

## WOHNRAUMFÖRDERUNG DER NRW.BANK

# Schritt für Schritt zur Wohnraumförderung – digital in die Zukunft

**Die NRW.BANK bietet ein breites Spektrum an zinsgünstigen Förderdarlehen für Wohnungsunternehmen und private Investoren.**

Wer ein Bauvorhaben realisieren möchte, benötigt neben eigenen Mitteln i. d. R. auch Kapital von externen Geldgebern. Förderbanken wie die NRW.BANK sind dafür eine gute Anlaufstelle. Die NRW.BANK bietet im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms des Landes Nordrhein-Westfalen eine große Bandbreite an Förderangeboten für Wohnungsunternehmen und private Investoren. Damit schafft die Förderbank für Nordrhein-Westfalen preisgünstigen und modernen Wohnraum für Mieterhaushalte mit geringen Einkommen.

An der Gewährung von Darlehen der Wohnraumförderung sind unterschiedliche Akteure beteiligt: Wohnungsunternehmen/private Investoren stellen den Antrag auf Wohnraumförderungsdarlehen bei der zuständigen Bewilligungsbehörde (Kreis- oder Stadtverwaltung). Diese prüft den Antrag auf Basis der Förderrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen auf Förderfähigkeit. In Ergänzung dazu prüft die NRW.BANK die Bonität des Antragstellers. Sofern alle für eine bankmäßige Kreditentscheidung notwendigen Unterlagen vorliegen, trifft die NRW.BANK innerhalb von vier Wochen eine Entscheidung. Die Bewilligungsbehörde erteilt nach positivem Abschluss ihrer Prüfung und der positiven Kreditentscheidung der NRW.BANK eine Förderzusage. Im Anschluss daran zahlt die NRW.BANK das Darlehen nach Baufortschritt in festgelegten Tranchen aus. Bis zur Rückzahlung des Darlehens bleibt die Bank Ansprechpartnerin für den Kunden.

## Aus analog wird digital

Bisher läuft die Beantragung und Genehmigung noch überwiegend analog ab: Die Anträge auf Wohnraumförderungsdarlehen werden in den Bewilligungsbehörden zu meist noch papiergebunden bearbeitet und an die NRW.BANK weitergeleitet. Doch die NRW.BANK arbeitet in dem gemeinsamen Projekt „WohnWeb“ mit dem Wohnungs-



bauministerium (MHKBG) aktuell daran, die Antrags- und Bearbeitungsprozesse in der Wohnraumförderung umfassend zu digitalisieren. Dabei sind einige Bewilligungsbehörden als Entwicklungspartner eng in das agile Projekt eingebunden. Der komplette Prozess – von der Antragserfassung über alle Prüfschritte und die Förderzusage bis zur Anlage der Förderdaten bei der NRW.BANK – soll künftig digital in einer webbasierten Portalanwendung abgebildet werden. Auf diese landesweit einheitliche Lösung sollen dann alle 53 Bewilligungsbehörden in NRW zugreifen können. Erklärtes Ziel ist, Datenflüsse effizienter zu gestalten und damit das Verfahren zu beschleunigen.

Um die Technik zu entwickeln und zu testen, wird im ersten Schritt die Eigentumsförderung digitalisiert. Nach erfolgreicher Umsetzung dieses ersten Förderbausteins Anfang 2021 folgen die Digitalisierung der Prozesse in der Mietwohnraum- und Modernisierungsförderung sowie die digitale Anbindung der Fördernehmer. Somit werden zukünftig über die gesamte Förderkette

hinweg – vom Kunden über die Bewilligungsbehörden bis zur NRW.BANK – nutzergerechte digitale Instrumente zum Einsatz kommen.

## **i** GASTAUTOR



**Thomas Stausberg**  
Leiter Bereich Wohnraumförderung,  
NRW.BANK

KLAUS GRANIKI, GESCHÄFTSFÜHRER DOGEWO21, BERICHTET FÜR DORTMUND

## „Die Mietstufe 4 schließt das erkennbare Delta der Vergangenheit, doch die stetig steigenden Baukosten und Baulandpreise bildet sie nicht ab“

Den Strukturwandel hat Dortmund erfolgreich bewerkstelligt. Mehr Menschen sind in Arbeit. Die Einwohnerzahl steigt stetig. Es kommen mehr Studierende, rund 55.000 sind es aktuell, und viele bleiben nach dem Studium. Und mit fast 604.000 Einwohnern ist die Stadt die drittgrößte in NRW, Wohnungen sind gefragt wie seit Jahrzehnten nicht mehr.

Dortmund liegt im Mittelfeld der Ruhrgebietsmieten. Die enorme Nachfrage hat die Mietpreise im Bestand seit 2014 um 20 Prozent ansteigen lassen. Im Vergleich zu Köln oder Düsseldorf sind die Mieten dennoch fast ein Schnäppchen. Es wird viel gebaut in der Stadt, doch im unteren Preissegment ist der Wohnungsmarkt deutlich angespannt, es gibt zu wenig geförderte Mietwohnungen. Fast jeder zweite Haushalt hat Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein bzw. Wohngeld. Wohnraumförderung ist hier wichtig und richtig. Und sorgt mit den unterschiedlichen Förderwegen auch für eine Quartiersdurchmischung. Doch der Abruch der Wohnraum-Fördergelder brach 2018 gegenüber dem Vorjahr um fast die Hälfte ein.

Die Stadt Dortmund reagierte mit einer 25-Prozent-Regelung für geförderten Wohnungsbau auf Neubauf Flächen und einer verstärkten Baulandausweitung. Es gelten Mietstufe 4 und die Kappungsgrenzenverordnung. Die Förderbedingungen sind aktuell so gut wie nie, heißt es. Es wird suggeriert, mit der erhöhten Mietstufe könnten alle loslegen und jetzt fängt der große Bauboom im öffentlich geförderten Wohnungsbau an. Aber genau das tritt nicht ein.

Warum also wird jetzt real nicht massiv in den Wohnungsbau investiert? Weil die Dynamik hinsichtlich der Preisentwicklung nicht über die Fördermittel kompensiert wird! Die Bedarfe sind unverändert vorhanden. Doch

**DOGEWO21**  
Hier bleib ich!



Neuer, geförderter Wohnraum durch Bestandsaufstockung im Quartier der DOGEWO21 am Gansmannshof

der Markt bleibt hinter den Erwartungen zurück. Investoren in Dortmund konzentrieren sich auf den frei finanzierten Wohnungsbau, nur die Mindestquote wird erfüllt. Ursachen liegen in einem Darlehenszins, der niedrig ist wie nie. Liquidität ist reichlich vorhanden. Die Mietstufe 4 schließt das erkennbare Delta der Vergangenheit, doch die stetig steigenden Baukosten und Baulandpreise bildet sie nicht ab. Für Dortmund ist sie ein Fortschritt, aber nicht die Lösung.

Uns als DOGEWO21 fehlen eigene Baugrundstücke. Deshalb nutzen wir aktuell unsere Nischen, bauen in die Höhe und stocken Häuser auf, um neuen geförderten Wohnraum zu schaffen. Wir bauen in guter Qualität zu einem fairen Preis. Am Dortmunder Phoenix See konnten wir jüngst 46 barrierearme Sozialwohnungen fertigstellen, weil unsere Muttergesellschaft DSW21 uns kostengünstig Bauland veräußert hat. Anders wäre es wirtschaftlich für uns nicht darstellbar.

Um aktuelle und künftige Bedarfe zu decken, muss die Zahl der Wohnungen im unteren Preissegment in der Stadt aber deutlich erhöht werden. Für Dortmund wird für 2040 ein Bevölkerungswachstum von 4,4 Prozent prognostiziert, das sind 25.500 Menschen. Der Anteil der Senioren über 65 wird um 22,7 Prozent steigen.

Wir brauchen also nicht nur bezahlbaren Wohnraum. Dieser muss auch barrierearm oder barrierefrei gestaltet sein. Zudem müs-

sen wir heute beim Bau auch an die Nachhaltigkeit und Klimaneutralität denken.

Die Städte sollten den kommunalen Wohnungsunternehmen kostenlos Grundstücke mit einer Bauverpflichtung zur Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen geben und einen Weiterverkauf ausschließen. So können wir dafür sorgen, dass sie nicht zu Spekulationsobjekten von Unternehmen werden, die sie nach zehn Jahren veräußern.

Um die demografische Entwicklung effektiv auffangen zu können, müssen sich die Rahmenbedingungen noch deutlich verbessern. Und es bedarf weiterer politischer Hilfe. Wohnraumförderung und Mietstufe 4 helfen – aber sie lösen das Problem bislang nicht.



GASTAUTOR



**Klaus Graniki**  
Geschäftsführer DOGEWO21

## ÖFFENTLICH GEFÖRDERTES QUARTIER DER DOGEWO21

# DOGEWO21 unterstützt Quartiersdurchmischung am PHOENIX See in Dortmund

In direkter Nähe zum PHOENIX See konnten wir im November 2019, nach nur anderthalbjähriger Bauzeit, 46 öffentlich geförderte Wohnungen an der Schürferstraße 20/22 fertigstellen.

Der PHOENIX See im Dortmunder Stadtteil Hörde ist eines der deutschlandweit größten Stadtentwicklungsprojekte. Auf einem ehemaligen Stahlwerksgelände sind innerhalb weniger Jahre ein Naherholungsgebiet und drum herum vorwiegend hochwertige und hochpreisige Bebauung entstanden.

Gemeinsam mit unserer Muttergesellschaft DSW21 haben wir an dieser Stelle Verantwortung übernommen und mit einem dreigeschossigen Neubau zu einer ortsüblichen Kaltmiete von 5,25 Euro/qm für den öffentlich geförderten Wohnungsbau unseren Teil zur wichtigen Quartiersdurchmischung am See beigetragen. Das rund 3.600 Quadratmeter große Grundstück hat



*Die modernen, barrierefreien Wohnungen erfreuten sich einer großen Nachfrage*

DSW21 zu einem adäquaten Preis veräußert, sodass es uns möglich war, das Projekt wirtschaftlich darstellbar umzusetzen.

DOGEWO21 hat hier moderne, barrierefreie Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit Terrasse/Balkon, Fußbodenheizung, Aufzug und Tiefgarage geschaffen. Alle Wohnungen sind bereits vermietet.

Insgesamt sind am PHOENIX See drei Grundstücke mit einer Fläche von etwa 11.000 Quadratmetern mit gefördertem Wohnraum bebaut worden, darunter insgesamt 75 Wohnungen und 14 Mieteinfamilienhäuser.

DOGEWO21

*Im November 2019 wurden 46 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt*



## WOHNRAUMFÖRDERUNG BEI DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT LÜNEN eG

## „Ohne Förderung wird es uns nicht gelingen, breite Bevölkerungsschichten mit dem notwendigen Wohnraum zu versorgen“

**A**uch abseits der großen Metropolregionen wächst der Druck auf dem Wohnungsmarkt. Wir spüren auch im Kreis Unna deutlich die Auswirkungen: Während immer weniger Wohnungen gekündigt werden, wird gleichzeitig die Liste der Wohnungssuchenden zunehmend länger. Zudem wirkt auch weiterhin der demografische Wandel, sodass die Nachfrage nach barrierefreien und altersgerechten Wohnungen weiterhin hoch bleibt. Daher stellt sich auch für uns angesichts steigender Bau-, Grundstücks- und Erschließungskosten die Frage: „Wie können wir das Wohnen bezahlbar halten?“

**Rolle der Wohnraumförderung**

Nach unserer Überzeugung ist ein elementarer Bestandteil hierfür die öffentliche Wohnbauförderung. Ohne Förderung wird es uns nicht gelingen, breite Bevölkerungsschichten mit dem notwendigen Wohnraum zu versorgen.

Und auch die Kommunen, mit denen wir eng zusammenarbeiten, fordern immer häufiger den Bau öffentlich geförderter Wohnungen und knüpfen hieran Grundstücksverkäufe oder Bebauungsplanverfahren.

Dabei verfolgen wir grundsätzlich den Ansatz, öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohnungen zu mischen. Nicht nur innerhalb eines Quartiers, sondern regelmäßig auch innerhalb der Gebäude. Einerseits wollen wir dadurch eine Durchmischung der Quartiere erreichen und der Segregation vorbeugen, andererseits ist die Mischung öffentlich geförderter und frei finanziert Wohnungen innerhalb eines Projektes auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten notwendig, um eine angemessene Rentabilität darzustellen.

Grundsätzlich halten wir die in Nordrhein-Westfalen angebotenen Fördermittel in ihrer Gestaltung für sehr gut geeignet, um die von der Landesregierung vorgegebenen

Wohnungsbauziele zu erreichen. Allerdings mussten wir leider feststellen, dass die Detailbetrachtung sehr von der Mietstufe der jeweiligen Kommune abhängt.

**Veränderung der Förderkonditionen im Jahr 2018**

Besonders deutlich wurde uns dies, nachdem Lünen, wie viele weitere Städte und Gemeinden des nordöstlichen Ruhrgebietes, zu Beginn des Jahres 2018 aus der Mietstufe III in die Mietstufe II abgestuft wurde. Leider mussten wir, wie viele andere Wohnungsunternehmen, feststellen, dass sich innerhalb der Mietstufe II der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen derzeit nicht wirtschaftlich sinnvoll darstellen lässt. Während die Baukosten weiterhin stiegen, wurden durch die für uns unerwartete Herabstufung die Förderdarlehensbeträge geringer und die Konditionen schlechter.

Da wir jedoch, auch als Genossenschaft, die Wirtschaftlichkeit nicht aus den Augen verlieren dürfen, hängt die Höhe des Anteils öffentlich geförderter Wohnungen innerhalb eines Projektes maßgeblich von der Mietstufe und den damit verbundenen Konditionen der Förderung ab. Sinkt die Mietstufe, sinkt zwangsläufig ebenfalls der Anteil geförderter Wohnungen in Neubauprojekten.



Foto: MyWorld – Stock.adobe.com

**Anpassung der Mietstufe**

Da wir die Schaffung bezahlbaren Wohnraums als unsere satzungsgemäße Verpflichtung ansehen, planen wir jedoch auch in Zukunft weiter öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen. Dabei wäre eine Anpassung der Mietstufen I und II auf das Niveau der Mietstufe III ein erstrebenswerter Schritt, um unsere Vorhaben wie geplant realisieren zu können. Gleichzeitig werden wir jedoch auch die Art, wie und was wir bauen, weiter überdenken müssen, um den steigenden Anforderungen entgegenzutreten zu können.

**GASTAUTOREN**

**Rainer Heubrock**  
Vorstandsvorsitzender der  
Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG



**Jan Hische**  
Prokurist der  
Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

Fotos: Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

## WOHNRAUMFÖRDERUNG IN DER MIETENSTUFE II

# Neubauprojekt an der Graf-Haeseler-Straße „In der Geist“

Trotz der Herabstufung aus der Mietenstufe III hat sich die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG dazu entschlossen, ein Quartier aus dem Jahr 1930 mit 54 Wohneinheiten auf 2.800 Quadratmeter Wohnfläche zurückzubauen und an gleicher Stelle den Spatenstich für ein gefördertes Neubauprojekt mit 61 Wohneinheiten zu setzen. Im Lünen Quartier „In der Geist“ soll so auf dann rund 3.800 Quadratmetern Wohnfläche moderner und bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Die Struktur des überwiegend alten Wohnungsbestands des innenstadtnahen Quar-



Rückbau des Bestandes aus dem Jahr 1930 in Lünen-„In der Geist“



Die zur Hälfte geförderten Wohneinheiten des ersten Bauabschnitts sollen ab Herbst 2020 bezugsfertig sein

tiers in Lünen wies einige Problematiken auf: Eine Komplettmodernisierung hätte keine Barrierefreiheit und vollständigen Schallschutz ermöglicht, weswegen sich die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG zu einem bestandsersetzenden Neubau entschlossen hat.

Dazu wurde das Projekt in zwei Bauabschnitte geteilt, im ersten sollen 23 sich aktuell im Bau befindliche Wohneinheiten bis zum Jahresende bezugsfertig sein. Elf der 23 Wohnungen werden öffentlich gefördert, im zweiten Bauabschnitt sollen ab Herbst dieses Jahres mindestens 50 Prozent des Bestandes ebenfalls aus Fördermitteln entstehen. Der Neubestand wird von Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 44 Quadratmetern bis zu Vier-Zimmer-Wohnungen mit 92 Quadratmetern Wohnfläche verschiedene

Wohnmodelle für die unterschiedlichen Mieterbedürfnisse bieten und wird die Ansprüche der sozialen Durchmischung zur Steigerung der Wohnqualität des Quartiers bedienen. So wird der Bestand mit Aufzügen, überdachten Müllplätzen, Fernwärmezentralheizung mit kontrollierter Lüftung und Fußbodenheizung ausgestattet sein. Eine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen sowie zwei Fahrradabstellräume rüsten das Quartier für die zukünftigen Herausforderungen in puncto Mobilität.

Die Kosten für den ersten Bauabschnitt betragen 4,1 Millionen Euro, wovon 1,2 Millionen Euro an Fördermitteln bewilligt wurden. Für den zweiten Bauabschnitt sind 7,0 Millionen Euro veranschlagt, der Förderantrag wird im Frühjahr dieses Jahres gestellt.

Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG/AT

Der bestandsersetzende Neubau wird modernes und bezahlbares Wohnen im innenstadtnahen Quartier schaffen



Fotos: Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

## PROJEKTABSCHLUSS „WOHNEN LEITET MOBILITÄT“

## Keine Randerscheinung mehr

Ihre Erfahrungen aus dem dreijährigen Dialog zwischen Wohnungsunternehmen, Kommunen und Mobilitätsdienstleistern präsentierten die Projektpartner von „Wohnen leitet Mobilität“ am 4. Dezember 2019 in den Räumlichkeiten des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Vor prominentem Publikum: Bundesumweltministerin Svenja Schulze gehörte beim offiziellen Projektabschluss ebenso zu den Gästen wie GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Das Klimapakete der Bundesregierung hat nachhaltige, klimaneutrale und effiziente Mobilität endgültig ganz oben auf die politische Agenda gebracht – auch in zunehmendem



Foto: GdW

Die Rolle der Wohnungswirtschaft bei Mobilitätsthemen beleuchtete GdW-Präsident Axel Gedaschko in seinem Beitrag

dem Maße für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, denn Quartiere sind Ursprung und Ziel sämtlicher Verkehrsströme. Ihre Zukunftsfähigkeit und Vermietbarkeit wird künftig in zunehmendem Maße auch von ihren Mobilitätspotenzialen abhängen.

## Bemerkenswerte Arbeitsergebnisse

Welche wohnungswirtschaftlichen Handlungsfelder existieren, welche Akteure zusammenkommen müssen und was tragfähige Mobilitätslösungen für Quartiere charakterisiert, war Gegenstand des vom Bundesumweltministerium geförderten Projektes „Wohnen leitet Mobilität“, das auf theoretischer wie praktischer Ebene beachtliche Erfolge erzielte und nun nach dreijähriger Laufzeit vorerst zum Abschluss kam. Hervorgegangen aus der gemeinsamen Arbeit sind u. a. an Wohnungsunternehmen und -genossenschaften adressierte Praxisleitfäden für die Ausgestaltung verschiedener Verkehrsträger in Quartieren.

## Ministerien fördern Mobilität

Diese Arbeit würdigte Bundesumweltministerin Svenja Schulze in ihrer Rede persönlich und stellte die Maßnahmen vor, die derzeit auf Bundesebene v. a. das Umwelt- und das Verkehrsministerium für den beschleunigten Ausbau einer klimafreundlichen Mobilität ergreifen: die Bereitstellung finanzieller Mittel für Maßnahmen auf kommunaler, regionaler und bundeslandbezogener Ebene,



Quelle: VCD-Themenkompass

Mobilität aus Quartierssicht gestalten – der zentrale Gedanke von „Wohnen leitet Mobilität“

die Hochlaufförderung der Elektromobilität und die Festlegung rechtsverbindlicher Klimaschutzziele.

## Folgen für die Wohnungswirtschaft

Diese politische Willensäußerung wird unweigerlich auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erreichen. Schon jetzt formulieren erste kommunale Stellplatzsatzungen die Pflicht, PKW-Stellplätze mit einer Vorbereitung der Stromleitung für die Aufladung von Elektrofahrzeugen zu versehen oder Fahrradabstellplätze ebenerdig, verkehrssicher, leicht erreichbar, witterungs- und diebstahlgeschützt in ausreichender Anzahl zu errichten.

KS



Foto: VdW RW

Bundesumweltministerin Svenja Schulze verbreitete in ihrem Grußwort Aufbruchsstimmung



Foto: GdW

Die Projektpartner zogen eine durchweg positive Bilanz zur gemeinsamen Arbeit

## IFG-SYMPOSIUM PERSPEKTIVEN FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

**Vielfältig und effektiv – Angebote für Mitglieder organisieren**

Am 26. November 2019 hat in Münster das Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ unter dem Titel „Vielfältig und effektiv – Angebote für Mitglieder organisieren“ vor knapp 100 Zuhörern und Mitdiskutanten stattgefunden. Damit haben das Institut für Genossenschaftswesen der Universität Münster und der VdW Rheinland Westfalen eine nun fast 20 Jahre anhaltende Tradition fortgesetzt und zum 34. Mal das Symposium in enger Kooperation veranstaltet.

Um die Leistungen für ihre Mitglieder zu erstellen, sind zahlreiche organisatorische Aufgaben zu bewältigen. Einige laufen im Hintergrund ab und werden kaum bemerkt, sind jedoch grundlegend für den Erfolg einer Wohnungsgenossenschaft. Andere Leistungen werden direkt für oder mit den Mitgliedern organisiert. In allen Fällen sind wichtige Fragen zu beantworten. Welche Schritte müssen geplant werden? Wer übernimmt die Aufgaben? Können die Herausforderungen innerhalb der Wohnungsgenossenschaft gemeistert werden oder bedarf es dafür Partner? Wie kann die Zusammenarbeit mit Partnern organisiert werden?

Das Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ hat mit konkreten Beispielen aus der Praxis aufgezeigt, wie Wohnungsgenossenschaften solche Organisationsaufgaben lösen können, um Leistungen für die Mitglieder wirtschaftlich anzubieten. Den Auftakt machte dabei Joachim Blätz, Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, Braunschweig, der über die veränderte



*Prof. Michael Pannen (VdW RW), Joachim Blätz (Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, Braunschweig), Prof. Theresia Theurl (IfG Münster), Florian Ebrecht (Spar- und Bauverein eG, Dortmund), Sonja Pauli (Wohnungsverein Herne eG), Ludger Hellkuhl (Wohnungs-Verein Rheine eG) und Alexander Rychter (VdW RW) (v. l.) waren die Referenten des 34. Symposiums „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“*

Mieterkommunikation im digitalen Zeitalter referierte. Ebenfalls mit dem Thema Digitalisierung hat sich Florian Ebrecht, Spar- und Bauverein eG Dortmund, beschäftigt. Er berichtete über die Erfahrungen der Spar- und Bauverein eG Dortmund mit der IT-Migration und referierte über die Chancen und Risiken sowie Stärken und Schwächen einer solchen Systemumstellung. Sonja Pauli, Wohnungsverein Herne eG, griff hingegen ein anderes Thema auf und stellte das umfas-

sende Engagement ihrer Genossenschaft für das Wohnen im Alter vor.

Ludger Hellkuhl, Wohnungs-Verein Rheine eG, ergänzte dieses breite Themenspektrum mit seinem Vortrag zum Thema Regiebetrieb und stellte die Frage, ob dieser ein notwendiges Übel oder hilfreiches Instrument sei. In der Summe machte die thematische Vielfalt der Vorträge deutlich, dass Wohnungsgenossenschaften weit mehr Engagement erbringen als die reine Bereitstellung von Wohnraum. Durch die umfassenden genossenschaftlichen Angebote und die damit verbundenen Synergien schaffen sie für ihre Mitglieder umfassende Mehrwerte und wirken damit als engagierte Akteure der Stadtgesellschaft weit über ihr eigenes Geschäftsfeld hinaus.

Das 35. Symposium Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften wird am 18. März 2020 in der NRW.BANK in Düsseldorf zwischen 10.00 Uhr und 16.00 Uhr stattfinden. Inhaltlich wird es insbesondere um die politischen Rahmenbedingungen zur Förderung von Wohnungsgenossenschaften gehen. Merken Sie sich den Termin bitte vor! 



*Prof. Dr. Theresia Theurl begrüßt die rund 100 Gäste in Münster*



Foto: Catrin Wolf, Berlin

Etwa 170 Teilnehmer folgten der Einladung zum diesjährigen Symposium der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin

„WIR SIND DAS WIR!“

## Symposium der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften 2019

Am 28. November trafen sich die Mitglieder der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. zu ihrem jährlichen Symposium. Wie schon im vorigen Jahr bot die Berliner Kulturbrauerei auch dieses Mal den passenden Rahmen für interessante Vorträge und einen spannenden Austausch.

Gut 170 Teilnehmer waren der Einladung gefolgt und haben damit gezeigt, wie wichtig regelmäßiger Austausch und persönliche Treffen sind. Das Programm, das in diesem Jahr unter dem Motto „Wir sind Deutschlands größte Wohngemeinschaft – und das soll jeder wissen!“ stand, war der gelungene Aufhänger für die vier ausgewählten Vorträge zum Thema Markenbildung und -branding.

Jeppe Hau Knudsen, CEO der executive now GmbH, wies in seinem Vortrag „Branding im digitalen Zeitalter“ auf die Wichtigkeit von vorausschauendem, visionärem Denken und Handeln hin: Nur wer sich schon frühzeitig mit Zukunftsthemen beschäftige, werde in der Lage sein, diese aktiv mitzugestalten.

Einen Einblick in das Hier und Jetzt gaben Daniel Freier und Robert Körtge, indem sie in ihrem Vortrag „Die eigenen Stärken stärken“ die Berliner Imagekampagne erläuterten. Anhand diverser Beispiele aus der Kampagne machten sie – mit teils ungewöhnlichen Methoden – die Variabilität und Vielfältigkeit der Kampagne deutlich und stellten dar, wie mit wenig Aufwand eine große mediale Wirkung erzielt werden kann. Stichwort Mietendeckel ...

### Premiere: gemeinsame deutschlandweite Kampagne

Im Anschluss an den Vortrag der Schöpfer der Berliner Kampagne bekamen die Zuhörer einen Einblick in deren praktische Umsetzung. Wie die Kampagne verbundübergreifend und regionalisiert funktionieren kann, präsentierten unter dem Motto „Wir sind das Wir!“ Jürgen Roos (GWF Stuttgart eG), Markus Schubert (Fortschritt Köln eG) und Bernd Weiler (Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen): Sie hatten von Körtge&Freier Imagefilme konzipieren lassen, die auch als Radiospots angelegt sind, und nutzten das Symposium als Forum für die Premiere dieser Best-Practice-Beispiele. Höhepunkt ihres Vortrages: ihr Versprechen,

die Filme in den Baukasten der Marketinginitiative einzustellen und sie allen Mitgliedern drei Jahre lang kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Mit ihrem Vortrag und den Filmbeiträgen, die bis zur Premiere unter Verschluss gehalten worden waren, konnten die drei Vorstände viele Kollegen von der Übernahme der Kampagne überzeugen.

Dass Markenbildung, Branding und Medienkommunikation ineinandergreifen müssen, erläuterte Dennis C. Thom, Marketingchef von Borussia Dortmund. Anhand diverser, sehr unterhaltsamer Beispiele aus der Marketing-Vergangenheit des BVB wurde deutlich, dass Markenbildung keine Eintagsfliege ist, sondern dass es – will man eine sympathische Marke generieren – eines langen Atems bedarf.

Fazit: Wer den eigenen Werten und Idealen treu bleibt, wird auf lange Sicht als authentisch und glaubwürdig wahrgenommen.

Marketinginitiative Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V./AT

SAVE-THE-DATE: 15. BIELEFELDER KONGRESS STADTENTWICKLUNG AM 28. MAI 2020

## Welche Wege führen zur nachhaltigen Stadt?

Schon heute kommt es vermehrt zu Starkregenereignissen, Stürmen und intensiveren Hitzewellen – der Klimawandel ist weltweit für Städte und ihre Bewohner eine sehr große Herausforderung. Neben Strategien zum Klimaschutz rücken daher zunehmend Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel in den Fokus. Beides ist in den Städten gleichermaßen erforderlich, um die Risiken des Klimawandels zu verringern und die Folgen zu managen.

Gleichzeitig jedoch stehen diese Maßnahmen in einem unmittelbaren Zielkonflikt, wenn es um die Frage der Bezahlbarkeit geht: Die Anpassung von Wohngebäuden an den Klimawandel verursacht Kosten, die Auswirkungen auf die Mieten haben und die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen stellen. Zudem ist die Verfügbarkeit von Flächen für die Schaffung von neuem Wohnraum und Mobilitätsangeboten wie für Frei- und Grünflächen entscheidend. Und auch weiterhin gilt es, die Bürger an der Umgestaltung der Städte zu beteiligen, um die Akzeptanz für notwendige Veränderungen zu erhöhen.

Wie aber lässt sich dieser Zielkonflikt lösen? Wie kann es gelingen, gleichzeitig ein gutes „Klima“ für das Wohnen und die Lebensqualität in unseren Städten zu schaffen, ohne das Thema der Bezahlbarkeit aus den Augen zu verlieren? Eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung muss heute nachhaltig sein. Sustainable Cities mit hoher Lebensqualität, attraktiven Wohn-, Mobilitäts- und Freizeitmöglichkeiten bei gleichzeitig vielfältigen Beschäftigungsoptionen werden im Wettbewerb der Städte die Nase vorn haben.



Ursula Heinen-Esser wird die Perspektive der Landespolitik in den Kongress einbringen



Am 28. Mai 2020 findet der 15. Bielefelder Kongress Stadtentwicklung in der Stadthalle Bielefeld statt

Wie schaffen wir es, in den Städten CO<sub>2</sub> zu reduzieren und uns gleichzeitig auf Klimaänderungen einzustellen, ohne weitere Entwicklungstrends aus den Augen zu verlieren? Dringend gesucht werden Konzepte und Wege, um effizientere Wohngebäude im Neubau und im Bestand zu implementieren. Die Verkehrswende und nachhaltige Energieversorgungssysteme sind weitere Aspekte auf dem Weg zur klimagerechten Stadt.

Der 15. Bielefelder Kongress Stadtentwicklung wird unter dem Leitthema „Klima findet Stadt: Wohnen + Mobilität neu gestalten?“ zukunftsorientierte Handlungsansätze für die unterschiedlichen Akteure in Städten aufzeigen. Erarbeitet werden interdisziplinäre lokale Lösungsansätze auf diese globale Herausforderung von Entscheidern aus Politik, Verwaltung, Immobilienwirtschaft, Stadtplanung und Wissenschaft, die sich im konstruktiven Dialog austauschen. Dazu gehören u. a. Ursula Heinen-Esser, Ministerin für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Prof. Heiner Monheim, Universität Trier, Prof. Thomas Auer, Technische Universität München, sowie Hilmar von Lojewski, Beigeordneter des Deutschen Städtetages und Leiter des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr. Einen journalistischen Einblick auf Klima und Wetter wird Meteorologe und TV-Moderator Sven Plöger geben.

Neben interessanten Vorträgen gibt es verschiedene Workshops, etwa zu den Themen

Mieterstrom im Quartier, Klimaanpassungsstrategien, flächeneffizientes Wohnen, Baustoffe und Energieträger, die Diskussionen ermöglichen und Lösungen anbieten. Seien Sie gespannt auf den 15. Bielefelder Kongress Stadtentwicklung am 28. Mai 2020 in der Stadthalle Bielefeld und merken Sie sich den Termin vor.

Der Kongress wird von der BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, der Stadt Bielefeld und der AdW Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe in Kooperation mit dem VdW Rheinland Westfalen sowie dem Städtetag Nordrhein-Westfalen veranstaltet.

AM

■ Das Programm wird Ihnen im VerbandsMagazin 04/2020 zugehen.

### i ANMELDUNG

Anmeldungen für den Kongress nimmt das Kongressbüro Bielefelder Kongress Stadtentwicklung, c/o Bielefeld Marketing GmbH, Willy-Brandt-Platz 2, 33602 Bielefeld, Tel.: 0521 513915, Fax: 0521 516163, E-Mail: anmeldung@bielefeld-marketing.de entgegen.

Weitere Informationen finden Sie unter: [www.kongress-stadtentwicklung.de](http://www.kongress-stadtentwicklung.de)

## NEUE AKADEMISCHE LEITUNG

## Prof. Dr. Daniel Kaltofen ist neuer Rektor der EBZ Business School

Der promovierte Wirtschaftswissenschaftler, Jahrgang 1976, absolvierte Studium und Promotion in Finanzierung und Bankwissenschaften an der Ruhr-Universität Bochum. Seit 2007 leitet er das dort angesiedelte ikf<sup>o</sup> Institut für Kredit- und Finanzwirtschaft als Geschäftsführer. Nach Stationen als Risikoanalyst und Projektleiter bei Banken in Düsseldorf erhielt er 2011 den Ruf an die Fachhochschule BiTS in Iserlohn. Zuletzt war er an der Nachfolgeinstitution Prorektor und kommissarischer Rektor. Prof. Kaltofen hat sein Amt an der größten deutschen immobilienwirtschaftlichen Hochschule am 1. Februar 2020 angetreten und stellt im Interview seine Pläne und Ideen vor.

### VM: Was reizt Sie an der neuen Aufgabe an der EBZ Business School?

**Prof. Dr. Daniel Kaltofen:** Als Wahl-Bochumer kenne ich die hiesige Hochschullandschaft recht gut. Viele Themen, mit denen sich die EBZ Business School auseinandersetzt, sind mir durch meine vorherigen Stationen bei privaten Hochschulen bereits vertraut. Die EBZ Business School genießt einen sehr guten Ruf, daher musste ich nicht lange überlegen, als sich die Möglichkeit bot, diese Aufgabe zu übernehmen.

### VM: Vor welchen zentralen Herausforderungen steht die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft? Wie werden sich diese in der Lehre der EBZ Business School widerspiegeln?

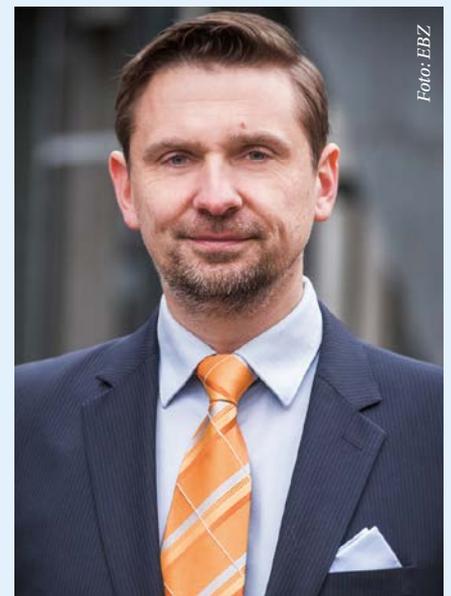
**Prof. Dr. Daniel Kaltofen:** Eine zentrale Herausforderung ist die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum sowohl im ländlichen Bereich als auch in urbanen Gebieten. Zugleich wird ein schnelles Handeln auf der Anbieterseite erschwert, etwa durch politische Entscheidungen zur Mietendeckelung bei gleichzeitigem

Sanierungsbedarf zur Unterstützung der Klimaziele. Ein weiteres Thema ist das Niedrigzinsumfeld, das zur Steigerung der Nachfrage, der Marktpreise und schließlich von Spekulationsgeschäften mit Bauland führte. Große Investoren in Immobiliengesellschaften fordern zudem eine Erhöhung des Tempos bei energetischen Sanierungsmaßnahmen, um eigene Nachhaltigkeitsziele zu erfüllen.

Vor diesem Hintergrund versetzen wir die Absolventen in die Lage, wirtschaftlich und ökologisch begründete Entscheidungen zu treffen. Kreative Schwerpunkte setzen wir in der smarten Quartiersentwicklung sowie in der Beherrschung der Herausforderungen des digitalen Zeitalters. Großes Zukunftspotenzial haben hier zum Beispiel Smart Grids, Building Information Modeling und Cybersecurity. Die Hochschule erweitert mit dem neuen Bachelorprogramm „Energie-Management, Gebäude und Quartier“ die Studienmöglichkeiten in einem wichtigen Zukunftsthemenfeld.

### VM: Welche neuen Impulse wollen Sie für die künftige Entwicklung der EBZ Business School setzen?

**Prof. Dr. Daniel Kaltofen:** Es wird sicher drei Impulse geben: Da die EBZ Business School ihren Stellenwert innerhalb der Wohn- und Immobilienwirtschaft weiter ausbauen möchte, wollen wir unser Profil weiter schärfen. Etwa indem wir selbstbewusst als „DIE Immobilienhochschule“



am Markt auftreten. Aufgrund des Renommées unserer Professorinnen und Professoren sowie der Vernetzung in die Branche können wir das auch in glaubwürdiger Art und Weise tun. Ein zweiter Impuls liegt in der Steigerung der Studierendenzufriedenheit. Unsere Absolventen sollen so begeistert sein, dass sie gerne und stolz von ihren Erfahrungen berichten und somit als Botschafter für unsere Hochschule auftreten. Drittens binden wir die Praxis durch unsere Beiräte wieder stärker in unsere Arbeit ein, um Branchentrends frühzeitig zu erkennen und somit ein optimales Angebot sowohl für unsere Studierenden als auch für deren Arbeitgeber bereitzustellen.



## WOHNGELDREFORM 2020

# Kabinett bringt Dynamisierung des Wohngeldes auf den Weg

Seit dem 1. Januar 2020 gibt es zum ersten Mal seit dem 1. Januar 2016 wieder mehr Wohngeld. Mit der Wohngeldreform 2020 will die Bundesregierung Haushalte mit geringem Einkommen stärker bei den Wohnkosten entlasten. Die erhöhten Beträge orientieren sich an der allgemeinen Entwicklung der Mieten und der Einkommen.

Die Erhöhung des Wohngeldes war eines der zentralen Ergebnisse des Wohngipfels im Bundeskanzleramt im letzten Jahr. Das Bundeskabinett hat im Mai 2019 den Gesetzentwurf zur Wohngeldreform („Wohngeldstärkungsgesetz“) beschlossen. Im September 2018 hatten Bund und Länder vereinbart, mit einer Wohngeldreform 2020

das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes zu stärken. Der Bundestag hat der Wohngeldreform am 18. Oktober 2019 zugestimmt.

Durch die Wohngelderhöhung werden nun mehr Haushalte als vorher wohngeldberechtigt sein. So haben rund 180.000 Haushalte erstmals oder erneut einen Wohngeldanspruch. Von der Wohngeldreform sollen insgesamt rund 660.000 Haushalte in Deutschland profitieren. Darunter rund 25.000 Haushalte, die bisher auf Arbeitslosengeld II, Sozialgeld und Sozialhilfe angewiesen sind. Die Leistungsverbesserungen sollen insbesondere Familien und Rentnerhaushalten zugutekommen.

Außerdem wird es eine neue Mietstufe geben. Damit werden Haushalte in Städten mit besonders hohen Mieten gezielter entlastet.

Zum 1. Januar 2022 wird zudem eine Dynamisierung des Wohngeldes eingeführt. Alle zwei Jahre wird das Wohngeld damit an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung angepasst. Diese regelmäßige Fortschreibung sichert die Leistungsfähigkeit der Wohngeldzahlungen. Wohngeld kann damit auch für erwerbstätige Haushalte mit niedrigem Einkommen eine Alternative zum Bezug von Grundsicherung sein. Außerdem werden die Freibeträge für pflegebedürftige oder behinderte Menschen erhöht. 

Anzeige

## #sozialeverantwortung

Bachelor of Arts Real Estate

**TOP**  
ANBIETER FÜR  
WEITERBILDUNG  
2020

**FOCUS**

DEUTSCHLANDS  
WEITERBILDUNGS-  
ANBIETER  
IM VERGLEICH

FOCUS-BUSINESS  
03 | 2019

die Immobilienhochschule



**EBZ Business  
School**

University of Applied Sciences

Mit einem Abschluss als Bachelor of Arts Real Estate gibst du mit deiner Sozialkompetenz in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Hunderten von Menschen eine neue Heimat.

Start des Sommersemesters im April 2020.

Jetzt informieren: [www.die-immobilienhochschule.de](http://www.die-immobilienhochschule.de)

35-JÄHRIGES JUBILÄUM DES TREFFPUNKTS EHRENAMT

# Treffpunkt Ehrenamt in Wohnungsgenossenschaften



Foto: SH

Spannende Vorträge und intensive Diskussionen beim Treffpunkt Ehrenamt in Wohnungsgenossenschaften 2019

Im Jahr 2019 feierte der vom VdW Rheinland Westfalen initiierte „Treffpunkt Ehrenamt für Genossenschaften“ sein 35-jähriges Jubiläum. Genau wie das IfG-Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ wird auch der Treffpunkt Ehrenamt mit großem Interesse verfolgt und ist zu einer festen Größe im genossenschaftlichen Veranstaltungsjahr geworden: Im vergangenen Jahr besuchten über 160 ehrenamtliche Vorstände und Aufsichtsräte die Veranstaltungen.



Auch in diesem Jahr fand der Treffpunkt Ehrenamt wieder an drei verschiedenen Orten statt: in Bad Driburg, Sprockhövel und Niederkassel. Damit wird an einem bewährten Konzept festgehalten. In je zwei parallelen Veranstaltungen, beginnend am Freitagmittag und endend am Samstagmittag, werden Inputvorträge gehalten und durch die Arbeit in Kleingruppen wird der Raum für Diskussion gegeben.

Ziel der Veranstaltung ist es, einen Blick auf aktuelle wohnungspolitische und -wirtschaftliche Themen zu werfen. Fragestellungen aus dem Steuerwesen, wie im Vortrag von Christian Obert, Steuer- und betriebswirtschaftlicher Berater im VdW Rheinland Westfalen, zum Thema „Grundsteuerreform“ stehen daher ebenso auf der Agenda wie Themen der Stadt- und Quartiersentwicklung oder Bestandserneuerung und -modernisierung.

Mit dem Vortrag „Die Wohnungswirtschaft im Westen – Aktuelles aus Wohnungspolitik im Bund und Land“ gaben Alexander Rychter und Dr. Daniel Ranker, Verbandsdirektoren des VdW Rheinland Westfalen,

Einblicke in aktuelle wohnungspolitische Diskussionen. So standen in diesem Jahr v. a. die wohnungspolitischen Diskussionen aus dem Land Berlin im Fokus des Vortrages.

Ein großer Dank geht an die zahlreichen Teilnehmer für die konzentrierte Mitarbeit und an alle Referenten für ihre Bereitschaft, beim diesjährigen Treffpunkt Ehrenamt mitzuwirken.

SH

## **i** TREFFPUNKT EHRENAMT 2020

Bitte merken Sie sich folgende Termine für den Treffpunkt Ehrenamt 2020 vor:

- 6. und 7. November 2020, Factory Hotel Münster
- 13. und 14. November 2020, Golfhotel Vesper in Sprockhövel und
- 20. und 21. November 2020, Hotel Clostermanns Hof Niederkassel

Weitere Informationen dazu erhalten Sie im Frühjahr 2020.

## HEIMFINDER NORDRHEIN-WESTFALEN

# Leichtere Suche nach einem Pflegeplatz

Viele Betroffene sind auf der Suche nach einem geeigneten Pflegeplatz. V. a. in der Kurzzeitpflege sind freie Pflegeplätze knapp. Hinzu kommt, dass die freien Plätze nicht immer leicht auffindbar sind. Häufig müssen zunächst viele Einrichtungen in der Umgebung kontaktiert werden, bis ein freier Pflegeplatz gefunden ist. Gerade nach Krankenhausaufenthalten oder plötzlichen Erkrankungen ist dies eine große Belastung. Eine zentrale Auffindbarkeit freier Plätze war bisher nicht möglich.

Um viele Betroffene bei der Suche zu unterstützen, beschloss die Landesregierung zum 8. Januar 2020 eine Verpflichtung für die Einrichtungen der Langzeit- und Kurzzeitpflege, ihre tagesaktuelle Belegung bzw. die Zahl freier Plätze im Portal „PfAD.wtg“ zu melden und zentral zu veröffentlichen. Auch



Foto: Halfpoint - stock.adobe.com

wenn keine freien Plätze in der Einrichtung zur Verfügung stehen, ist eine tägliche Meldung erforderlich. Diese Daten werden im Web und als App unter „Heimfinder NRW“ veröffentlicht. Der Heimfinder NRW soll die Suche nach einem freien Platz erleichtern und gegebenenfalls unnötige Platzanfragen bei Vollaustattung reduzieren. Nordrhein-Westfalen ist somit das erste Bundesland,

welches diesen Service flächendeckend anbietet, nachdem die App seit Oktober 2017 im Rhein-Kreis Neuss sehr erfolgreich ist.

Bei der Weiterentwicklung der kostenfreien Service-App steht der Mehrwert für Bürger und die Entlastung für die Verwaltungen beim Kreis im Vordergrund. Die Internetseite bietet durch eine Übersichtskarte und direkte Kontaktdaten der Pflegeeinrichtungen einen schnellen und klaren Überblick für Patienten. Die Landesregierung versichert den Pflegeeinrichtungen, dass die tägliche Meldung nicht mehr als eine Minute in Anspruch nimmt, somit sollen keine Mehrkosten für die Verwaltung entstehen.

Minister Laumann freut sich, Angebot und Nachfrage über die App gezielt zusammenführen zu können.

FD/ES



## STATEMENT VON KARL-JOSEF LAUMANN

## „Ich glaube, dieses Angebot ist ein echter Fortschritt, der das Leben der Menschen erleichtern wird“

Es hat mich in der Vergangenheit immer wieder aufs Neue erstaunt, dass wir uns bei der Suche nach einem freien Pflegeplatz immer noch in der digitalen Steinzeit befunden haben. Wer einen Pflegeplatz suchte, stand nicht selten schon zu Beginn seiner Suche vor der Herausforderung: Es gab kein flächendeckendes Angebot, das freie Plätze tagesaktuell angezeigt hat. Was in anderen Bereichen seit vielen Jahren selbstverständlich ist, soll nun auch in der Pflege in Nordrhein-Westfalen zum Standard werden. Als erstes Bundesland bieten wir in Nordrhein-Westfalen den Bürgern mit dem Heimfinder NRW eine App und eine Internetseite an, die flächendeckend und tagesaktuell freie Pflegeplätze anzeigt. Und was mir als Gesundheitsminister des Landes Nordrhein-Westfalen besonders wichtig ist: Wir gewinnen einen Überblick, wie die Versorgungssituation regional tatsächlich ist. Denn hier brauchen wir mehr Licht im Dunkeln. Und für mich ist auch klar: Gibt es nie oder nur selten freie Plätze, dann braucht es neue Angebote. Denn die Menschen sollen die Möglichkeit haben, selbst entscheiden zu können, wo sie im Alter leben möchten.

Mit dem Heimfinder NRW können sich die Bürger von zu Hause aus und von unterwegs einen Überblick darüber verschaffen, wo in ihrer Umgebung ein freier Pflegeplatz verfügbar ist. In der Startversion werden alle gemeldeten freien Platzkapazitäten im Bereich der Dauerpflege und der Kurzzeitpflege angezeigt. Die Einrichtungen sind gesetzlich verpflichtet, täglich zu melden, ob und in welchem Umfang Pflegeplätze zur Verfügung stehen. Die Betroffenen können durch die standortbezogene Abfrage auch auf Einrichtungen aufmerksam werden, die sie bisher nicht in Betracht gezogen haben. So können Angebot und Nachfrage gezielt zueinander geführt werden.

Ich glaube, dieses Angebot ist ein echter Fortschritt, der das Leben der Menschen erleichtern wird: Die Menschen können mit dem Heimfinder NRW gezielt Kontakt zu Heimen aufnehmen und prüfen, ob das Angebot passt. Neben den Pflegeplatzsuchenden profitieren im Übrigen auch die Pflegeheime von der neuen App. Der Heimfinder NRW bietet ihnen die Möglichkeit, freie Platzkapazitäten einfach und gezielt anzubieten sowie tägliche Platzanfragen zu reduzieren.



Foto: MAGS NRW

Karl-Josef Laumann ist seit dem 30. Juni 2017 Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen. Das Ministerium hat sich v. a. zur Aufgabe gemacht, die Lebensbedingungen der Menschen in Nordrhein-Westfalen mitzugestalten. Besonders die sozialen Rahmenbedingungen der Gesundheits- und Pflegepolitik sind Themenschwerpunkte.

## ENGAGIERT BEI EINBRUCHSCHUTZ UND KRIMINALPRÄVENTION

## Kooperationsvereinbarung der WGEMS eG mit der Kreispolizeibehörde Steinfurt

Zur Vertiefung der Zusammenarbeit zwischen der WGEMS eG und der Kreispolizeibehörde Steinfurt haben Jutta Brinkmann, Vorstand WGEMS eG, und Dr. Klaus Effing, Landrat des Kreises Steinfurt, am 14. Januar 2020 in Emsdetten eine gemeinsame Kooperationsvereinbarung unterzeichnet.

In Zeiten steigender Einbruchszahlen sollen vor allem durch technische Neuerungen wie den Einbau von Sicherheitsfenstern und -türen, die den Widerstandsklassen entsprechen, Kriminellen

das Handwerk gelegt werden. Auch soziale Ansätze zur Stärkung der nachbarschaftlichen Aufmerksamkeit sowie architektonische Maßnahmen zur Vermeidung von Angsträumen und Beleuchtungskonzepte sollen ihren Beitrag zur Vandalismus- und Kriminalprävention leisten. Mit ihrer Sicherheitskooperation streben die beiden unterzeichnenden Partner eine erfolgreiche Zusammenarbeit an und leisten so einen wertvollen Beitrag zur Erfüllung des Bedürfnisses der Mieter nach Sicherheit in der Wohnung und im Quartier.

AT



Zukünftig Partner in der Vandalismus- und Kriminalprävention: WGEMS und Kreispolizeibehörde Steinfurt



Jutta Brinkmann, Vorstand der WGEMS eG, erhielt die „Zuhause sicher“-Plakette von Dr. Klaus Effing, Landrat des Kreises Steinfurt

## VIVAWEST-QUARTIER ERHÄLT „ZUHAUSE SICHER“-PLAKETTE

## Gegen ungebetenen Besuch

Bei der Modernisierung des Quartiers Lütgenholz in der Dortmunder Nordstadt hat VIVAWEST u. a. die Gebäude energetisch saniert, neue Balkone angestellt sowie die Fassaden und die Außenanlagen neu gestaltet. Im Zuge dieser Maßnahmen hat das Wohnungsunternehmen auch die Sicherheit für die Mieter der 184 Wohnungen erhöht. Dafür gab es im Beisein von Dortmunds Oberbürgermeister Ullrich Sierau und Polizeipräsident Gregor Lange die Plakette „Zuhause sicher“.

Für die Modernisierungsarbeiten am Lütgenholz hat VIVAWEST gemeinsam mit der Dortmunder Polizei ein Konzept zur städtebaulichen Kriminalprävention erarbeitet. Danach wurden die Außenanlagen so gestaltet, dass sie keine Verstecke und uneinsehbare Bereiche bieten. Die neue

Wegeführung bietet klare Sichtachsen. Zusammen mit dem Beleuchtungskonzept, das sämtliche Hauseingänge, Wege und Plätze dunkelfeldfrei ins Licht setzt, wird so dazu beigetragen, sog. Angsträume zu beseitigen.

Auch in den Gebäuden hat VIVAWEST die Sicherheit gegen Einbruch und ungebetenen Besuch verbessert. Die Wohnungseingangstüren sowie Fenster und Balkontüren sind durch den Einbau von mechanischen Elementen technisch so ausgestattet, dass sie ebenfalls die Anforderungen der städtebaulichen Kriminalprävention erfüllen. Zudem lässt sich u. a. aus der Wohnung heraus das Licht im Hausflur anschalten, um jederzeit sehen zu können, wer an der Wohnungstür steht.

Das Polizeipräsidium Dortmund ist Mitglied des Netzwerks „Zuhause sicher“. Dessen



Ullrich Sierau, Oberbürgermeister der Stadt Dortmund, Gregor Lange, Polizeipräsident Dortmund, Haluk Serhat, Generalbevollmächtigter VIVAWEST (v. l.)

Ziel ist es, Menschen für Einbruchschutz zu sensibilisieren und auf dem Weg zu einem sicheren Zuhause zu beraten. Das Netzwerk wurde von Polizeibehörden gegründet und setzt sich gemeinsam mit Kommunen und Unternehmen für eine Stärkung der Kriminalprävention ein.

VIVAWEST/KS

## SOZIALARBEIT IN WOHNUNGSUNTERNEHMEN BEI DER BEKÄMPFUNG VON WOHNUNGSLOSIGKEIT

# 50. Treffpunkt Sozialarbeit: Initiativen gegen Wohnungslosigkeit

Am 11. März 2020 wird zum bereits 50. Mal der Treffpunkt Sozialarbeit des VdW Rheinland Westfalen stattfinden. Dieses Mal wird sich nicht nur das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS) inhaltlich einbringen, auch Initiativen aus verschiedenen Kommunen werden ihre praktische Arbeit vorstellen, um gemeinsam der wachsenden Wohnungslosigkeit den Kampf anzusagen.

## Wertvolle Praxiserfahrungen

Im Rahmen der Veranstaltung werden Vertreter der Kooperationsprojekte „Viadukt“ aus Köln und „Stadt(t)-Brücke“ aus Essen Einblicke in ihre Erfahrungen gewähren. Darüber hinaus präsentieren Vertreter aus dem Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Düsseldorf ihre Aktivitäten im Plenum und stellen sich im Anschluss den Fragen aus dem Teilnehmerkreis. Die Arbeitsberichte ermöglichen sowohl allen fachlich Interessierten als auch in der Wohnungswirtschaft tätigen Sozialarbeitern einen wertvollen Blick in die Praxis, unterschiedliche Perspektiven auf das Problem der Wohnungslosigkeit und kooperative Lösungsansätze. Dabei wird wichtiges

Wissen vermittelt, denn in ihrem beruflichen Alltag werden Sozialarbeiter in Wohnungsunternehmen und -genossenschaften immer häufiger mit den Lebenssituationen Wohnungsloser oder von Wohnungslosigkeit Bedrohten konfrontiert.

## Ministeriumsvertreter im Austausch

In der Veranstaltung sucht außerdem das MAGS NRW den direkten Erfahrungsaustausch mit Sozialarbeitern in den Wohnungsunternehmen vor Ort, um an deren Praxiserfahrungen seine zukünftigen Aktivitäten ausrichten zu können. Gabriele Schmidt und Jürgen Thomas aus dem MAGS NRW referieren zu „Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen: Bekämpfung von Wohnungslosigkeit“, stellen die NRW-Wohnungslosenstatistik und das Aktionsprogramm „Hilfen in Wohnungsnotfällen“ mit Praxishilfen vor.

## Der Blick der Politik

Dass Wohnungslosigkeit in den Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen ein zunehmendes Problem ist, nimmt auch mittlerweile die politische Ebene in den Blick. Dies zeigt neben dem Schritt des Ministeriums in den praktischen Austausch



die jüngst geschlossene Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“. Unter eben diesem Motto unterzeichneten im Juni 2019 der VdW Rheinland Westfalen, das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS NRW) sowie mehrere bestandhaltende Mitgliedsunternehmen eine Kooperationsvereinbarung mit dem Ziel, Wohnungsverluste zu verhindern und mehr Wohnraum für wohnungslose Menschen zu schaffen. Vor allem in Ballungsräumen und Großstädten übersteigt die Wohnungsnachfrage das Angebot und das beste Mittel gegen Wohnungslosigkeit ist, sie gar nicht erst entstehen zu lassen.

## Jetzt anmelden!

An die o.g. Themen knüpft der 50. Treffpunkt Sozialarbeit an. Wie auch in den vorhergegangenen Treffpunkten steht neben der Vermittlung von Wissen der Austausch von Praxiserfahrungen zu typischen Fällen und Problemstellungen für Sozialarbeiter in Wohnungsunternehmen im Vordergrund. Dazu bleibt ausreichend Raum zum kollegialen Austausch und zu Vernetzung untereinander.

AM/KS

## 50. TREFFPUNKT SOZIALARBEIT

Anmeldung und Seminarprogramm zum 50. Treffpunkt Sozialarbeit unter:  
<https://share.vdw-rw.de/TPSozialarbeit>

Ihr Ansprechpartner:  
 Alexander Meyer  
 Tel.: 0211 16998-41  
 E-Mail: a.meyer@vdw-rw.de



## LANDTAG RHEINLAND-PFALZ

# Anhörung zum Gesetzentwurf über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

**Der rheinland-pfälzische Landtag hat am 22. Oktober 2019 einen Gesetzentwurf des Ministeriums der Finanzen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in erster Lesung beraten. Eine Anhörung von Experten in einer öffentlichen Sitzung des Landtagsausschusses für Haushalt und Finanzen am 4. Dezember 2019 fand ein geteiltes Echo.**

Das Gesetz soll es Kommunen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum besonders gefährdet ist und in denen diesem Mangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit abgeholfen werden kann, ermöglichen, Zweckentfremdungssatzungen zu erlassen und auf dieser Grundlage den bestehenden Wohnraum zu schützen.

Mithilfe der gesetzlichen Regelung können z. B. eine überwiegende gewerbliche Nutzung von Wohnraum, die Vermietung für Zwecke der Fremdenbeherbergung über einen Zeitraum von zwölf Wochen pro Kalenderjahr hinaus oder auch ein länger als sechs Monate andauernder Leerstand von

Wohnraum eingeschränkt werden. Die Entscheidung, eine Zweckentfremdungssatzung einzuführen, sowie deren konkrete Ausgestaltung sind dem örtlichen Satzungsgeber, den Kommunen, überlassen. Städte wie Mainz und Trier begrüßen die neue Möglichkeit. Laut SWR 1 Rheinland-Pfalz vom 22. Oktober 2019 waren gut 5.000 private Übernachtungsangebote von Rheinland-Pfälzern bis Mitte September 2018 auf der Internetplattform Airbnb registriert. Der durchschnittliche Übernachtungspreis lag bei 62 Euro, so SWR1 Rheinland-Pfalz.

Der Gesetzentwurf wird voraussichtlich zu Beginn 2020 in der zweiten und somit abschließenden Lesung beraten werden.

VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest haben bereits im Mai 2019 im Rahmen einer schriftlichen Anhörung differenziert Stellung genommen und das rahmensetzende Gesetzesvorhaben mit dem Angebot einer Regelung über das kommunale Satzungsrecht grundsätzlich begrüßt, so auch in der öffentlichen Anhörung am 4. Dezember 2019. RS



Quelle: AZ 05.12.2019

## VERBÄNDEÜBERGREIFENDE KOOPERATION ZUR STÄDTEBAULICHEN KRIMINALPRÄVENTION

### Informieren und sensibilisieren

In Mainz traf sich am 5. Dezember 2019 die verbändeübergreifende Arbeitsgruppe von BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, Haus & Grund Rheinland-Pfalz, VdW südwest, VdW Rheinland Westfalen und dem Landeskriminalamt Rheinland-Pfalz. Inhalt der letzten Arbeitssitzung im Jahr 2019 war die Konkretisierung möglicher gemeinsamer Maßnahmen zur Kriminalprävention in Wohnquartieren und Wohnungen.

Schnell zeigte sich, dass der gemeinsame Nenner v. a. im Bereich der Information und Sensibilisierung liegt. Unabhängig von der Mitgliederstruktur der einzelnen Verbände wird die Arbeitsgruppe sich

künftig dafür einsetzen, die Wichtigkeit und Wahrnehmung von kriminalpräventiven Maßnahmen zu stärken – beispielsweise durch die gezielte kommunikative Aufbereitung von kriminalpräventiven Themen in verbandseigenen Medien.

Für Veranstaltungen der Verbände oder Vorträge im Rahmen von Fachausschuss- und Arbeitskreissitzungen zum Thema Einbruchschutz und städtebaulicher Kriminalprävention bietet das Landeskriminalamt künftig die Vermittlung von Referenten und Fachexperten aus dem eigenen Netzwerk an.

Darüber hinaus soll die Aus- und Weiterbildung von Planern und Architekten in den

Blick genommen werden. Da das Thema bauliche Kriminalprävention bislang nicht curricular eingebunden ist, mangelt es häufig an entsprechendem Fachwissen bei der Begutachtung und Begleitung von Bauvorhaben. Über gezielte Fortbildungen und Informationsveranstaltungen soll diese Wissenslücke geschlossen werden. KS

- Die nächste Sitzung der verbändeübergreifenden Arbeitsgruppe findet im 1. Quartal 2020 in den Räumlichkeiten des Landesverbandes Haus & Grund Rheinland-Pfalz in Mainz statt.

STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ

## Zuwachs an Wohnungen und Privathaushalten in Rheinland-Pfalz annähernd ausgeglichen



**A**nfang Dezember 2019 veröffentlichte das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz weitere Informationen zum Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz. Demnach ist der Wohnungsbestand in Rheinland-Pfalz seit 2011 – dem Jahr der Gebäude- und Wohnungszählung – um rund 83.000 Einheiten gewachsen. Ende 2018 gab es rund 2,01 Millionen Wohnungen in Wohngebäuden, das waren 4,3 Prozent mehr als Ende 2011. Die Bevölkerungszahl wuchs im gleichen Zeitraum um 2,4 Prozent, die Zahl der Privathaushalte erhöhte sich um 4,4 Prozent.

In hochverdichteten und verdichteten Gebieten legte die Zahl der Wohnungen mit jeweils 4,5 Prozent stärker zu als in ländlichen Räumen, die einen Zuwachs um 3,8 Prozent verzeichneten. Überdurchschnittlich stieg die Zahl der Wohnungen entlang der Landesgrenzen, insbesondere zu Luxemburg und zu den Ballungsräumen Rhein-Main und Rhein-Neckar.

Der größte Teil des Zuwachses entfiel mit 43,5 Prozent auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäuser trugen 39,7 Prozent der Erhöhung des Wohnungsbe-

standes. Die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg um fast 36.000, die der Einfamilienhäuser um rund 33.000.

Auf Kreisebene erhöhte sich der Wohnungsbestand am stärksten in der kreisfreien Stadt Landau (plus 9,4 Prozent) und im Eifelkreis Bitburg-Prüm (plus 7,2 Prozent), den geringsten Anstieg verzeichneten die kreisfreie Stadt Pirmasens (plus 1,0 Prozent) und der Landkreis Birkenfeld (plus 1,5 Prozent). Auf der Ebene der verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden lag die Zunahme zwischen 14,5 Prozent in Bitburg und 0,9 Prozent in den Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Baumholder.

Im Regionaldatenangebot Geowebdienste (<https://bit.ly/3aBG4NE>) werden Struktur und Entwicklung des Wohnungsbestands mit Karten und sortierbaren Tabellen dargestellt.

Die Arbeitsgruppe Wohnungsmarktbeobachtung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz wird sich in ihrer nächsten Sitzung Ende Januar 2020 u. a. mit der Einrichtung einer regelmäßigen landesweiten Austauschplattform zur Wohnungsmarktbeobachtung befassen.<sup>RS</sup>

### ARBEITSGEMEINSCHAFTEN WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

## Daniel Weingart neuer Vorsitzender

**Am 4. September 2019 kam die Arbeitsgemeinschaft Rheinland-Pfalz/Saarland zu ihrer Herbstsitzung in Trier zusammen.**

Zu Beginn der Versammlung stand turnusgemäß die Neuwahl des Vorstandes auf der Tagesordnung. Dr. Kai Michelmann stellte sich nicht mehr für ein Vorstandsamt zur Verfügung. Als Vorstandsmitglieder wurden Daniel Weingart, Baugenossenschaft Rhein-Lahn eG Lahnstein, Lutz Mühlig, Vorstandsmitglied gemeinnützige Baugenossenschaft eG Kirn, und Bernd Stenzhorn, Vorstandsmitglied Obersteiner Baugenossenschaft eG, Idar-Oberstein, vorgeschlagen.

Bei Stimmenthaltung der Betroffenen wurde nachfolgender Vorstand gewählt:

- Daniel Weingart, Vorsitzender
- Lutz Mühlig, Schatzmeister
- Bernd Stenzhorn, Schriftführer

Weingart ist 46 Jahre jung, gelernter Betriebswirt (VWA) und Immobilien-Ökonom (GdW). Er ist seit 1999 bei der Baugenossenschaft Rhein-Lahn eG tätig, seit 2012 als Prokurist, seit 1. Januar 2020 als Vorstand. <sup>RS</sup>



Foto: Daniel Weingart

## ERSTE SITZUNG DES ARBEITSKREISES WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG IM JAHR 2020

**Das neue Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht**

Am 16. Januar 2020 begrüßte der stellvertretende Vorsitzende des Arbeitskreises Wohnungseigentumsverwaltung, Henning Pohl, erstmalig die Mitglieder in den neuen Räumlichkeiten der Voerder Baugenossenschaft Ennepetal-Voerde eG. Neben dem Erfahrungsaustausch standen insbesondere die gesetzlichen Änderungen im Fokus der Sitzung.

Rechtsanwalt Sebastian Tackenberg, Referent für Rechtsangelegenheiten des VdW Rheinland Westfalen e.V., berichtete über die neuen Pflichten gemäß § 34c Absatz 1 der Gewerbeordnung (GewO), die ab dem 1. August 2018 für Wohnimmobilienverwalter gelten (Erlaubnis- und Weiterbildungspflicht). Zudem teilte er mit, dass ab dem vorstehenden Zeitpunkt auch für Immobilienmakler erstmalig eine Weiterbildungspflicht gilt. Der Rechtsanwalt ging bei seinem Vortrag insbesondere auf die zahlreichen Fragestellungen ein, die sich im Zuge der Umsetzung des Gesetzes ergeben haben. Er teilte außerdem mit, dass der VdW die Mitgliedsunternehmen weiterhin durch Rundschreiben bei der Umsetzung der laufenden Weiterbildungspflichten und ihrer Dokumentation unterstützen wird.

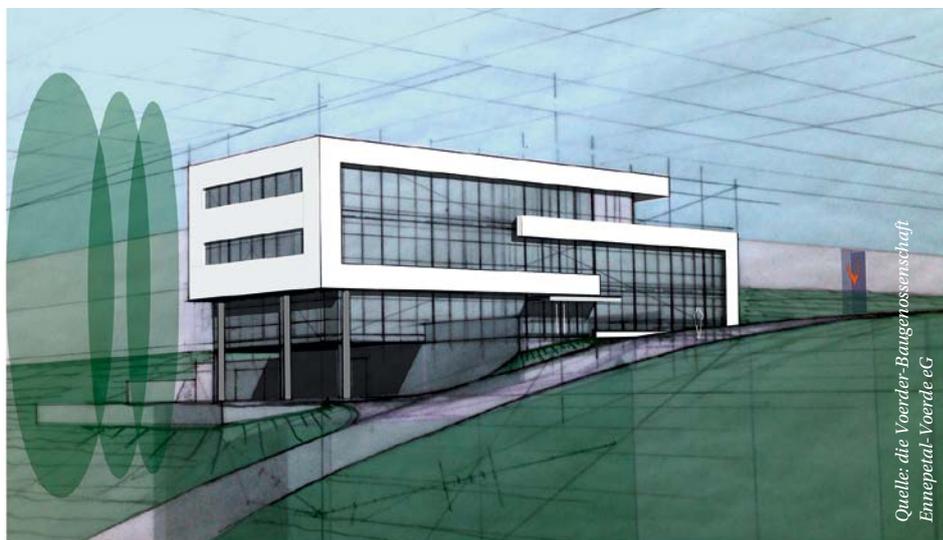
Im Anschluss diskutierten die Teilnehmer insbesondere über aktuelle Themen wie Elektromobilität und die damit verbundenen

geplanten Änderungen des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Grundsätzlich begrüßten die Mitglieder des Arbeitskreises die geplanten Änderungen, insbesondere im Hinblick auf den Abbau von formellen Hürden in der Beschlussfassung und der Umsetzung der Digitalisierung. CM

- Der nächste Termin soll am **10. November 2020 bei der GAG Immobilien AG in Köln stattfinden.**



Am 21. Juni 2019 wurde die neue Geschäftsstelle eröffnet



Über die Immobilienverwaltung Die Voerder GmbH werden zusätzlich Miet- und Eigentumswohnungen für Dritte verwaltet

## ZU GAST BEI DER BGW BIELEFELDER GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN UND IMMOBILIENLEISTUNGEN MBH

**Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung**

Am 19. November 2019 ist der Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung bei der BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobilienleistungen mbH (BGW) in Bielefeld zusammengekommen, um gemeinsam das neue „Wohnprojekt 5“ der BGW zu besichtigen.

Das Wohnprojekt 5, das die BGW gemeinsam mit einem Verein realisiert hat, hatte eine fünfjährige Planungszeit und ist als generationenübergreifendes

Wohnprojekt mit einem Gemeinschaftsraum konzipiert. Kern des Projektes ist das partizipative Miteinander der Bewohner und das Miteinander von Jung und Alt. Als Verein organisiert kümmert sich dieser auch um die Vergabe der Wohnungen sowie die Organisation von Mieterprojekten und -festen.

Darüber hinaus stellte Dr. Heike Hanhörster, ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW, das abgeschlossene Forschungsprojekt „Woh-

nungswirtschaft als Akteur sozialräumlicher Integration“ vor, welches im Frühjahr 2020 veröffentlicht wird. Die Fragestellung des Forschungsprojektes war folgende: Welche Bedeutung haben Zuwanderung und neue Diversität für die Wohnungswirtschaft?

Der VdW Rheinland Westfalen hat das Projekt u. a. durch Interviews und die Diskussion von Zwischenergebnissen im Arbeitskreis „Integration“ inhaltlich unterstützt. Wesentliche Zielsetzung des Projektes war es, die Zugangsmöglichkeiten zu bezahl-

## ARBEITSKREISE

**Sitzung des Arbeitskreises „Steuern und Bilanzierung“**

**Die Sitzung des Arbeitskreises fand am 21. November 2019 in den neuen Räumlichkeiten der Mülheimer Wohnungsbau eG in Mülheim, Friedrich-Ebert-Straße 39 statt.**

**Themen der Sitzung waren:**

- Aktuelle steuerliche Entwicklungen auf Bundesebene (insbesondere Grundsteuerreform)
- Anhangsangaben für sonstige finanzielle Verpflichtungen
- Kaufpreisaufteilung bei Immobilienerwerben
- Vorsteuerabzug bei gemischt genutzten Gebäuden
- umsatzsteuerpflichtige Vermietung von Garagen und Stellplätzen und Weiteres.

Das Grundsteuerreformgesetz, das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Modernisierung von baureifen Grundstücken und das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes wurden am 18. Oktober 2019 im Deutschen Bundestag und am 8. November 2019 im Bundesrat verabschiedet.

Das Bundesverfassungsgericht hatte die bisherige Bemessungsgrundlage der Grundsteuer, die Einheitswerte 1964, für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber aufgefordert, spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu schaffen. Mit Veröffentlichung des Gesetzes im Bundes-

gesetzblatt vor dem 31. Dezember 2019 wird diese Frist gewahrt.

Die bisherigen Einheitswerte dürfen für weitere fünf Jahre, maximal bis zum 31. Dezember 2024, der Bemessung der Grundsteuer zugrunde gelegt werden. Die Grundgesetzänderung erfolgt zur Sicherstellung der Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das wertabhängige Bundesmodell.

Durch eine Länderöffnungsklausel haben die Länder die Möglichkeit, vom wertabhängigen Bundesmodell abweichende Regelungen für die Bemessung der Grundsteuer zu treffen, ebenfalls mit Wirkung zum 1. Januar 2025.

Es bleibt abzuwarten, wie die einzelnen Länder reagieren. Während Berlin und die neuen Länder, Bremen und Rheinland-Pfalz zum Bundesmodell tendieren, könnten Bayern, Hessen, NRW, Niedersachsen und Hamburg die Länderöffnungsklausel nutzen. Dabei diskutiert werden ein reines Flächenmodell, Flächenmodell mit Lagefaktoren (Hamburg/Niedersachsen) und das Bodenrichtwertmodell. In Nordrhein-Westfalen ist die Diskussion in Gange, ob ein eigenes NRW-Modell sinnvoll ist und wie dieses Modell ausgestaltet werden soll. Der Arbeitskreis hatte sich in seiner letzten Sitzung mit der Möglichkeit befasst, die Bodenrichtwerte,

die in NRW i. d. R. flächendeckend verfügbar sind, der Grundsteuerbemessung zugrunde zu legen. Der VdW ist im Dialog mit der Landesregierung.

Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Betriebskosten ist (vorerst) erhalten geblieben. Offen ist die Frage, wenn die Grundsteuer nach einem Ländermodell bemessen wird, wie bei der Gewerbesteuer die Grundbesitzkürzung berechnet wird.

Zu Anhangsangaben für sonstige finanzielle Verpflichtungen berichtete Jürgen Gnewuch anhand einer Powerpoint-Präsentation aus der Seminarveranstaltung des VdW Rheinland Westfalen im Dezember 2018. Zur Kaufpreisaufteilung bei Immobilienerwerben berichtete Vorstand Dr. Daniel Ranker anhand eines Praxisbeispiels mit öffentlicher Förderung. Zum Vorsteuerabzug bei gemischt genutzten Gebäuden informierte Prof. Dr. Michael Pannen anhand einer Präsentation.

Die Vermietung von Garagen und Stellplätzen ist umsatzsteuerpflichtig, wenn keine Nebenleistung zur Wohnungsvermietung gegeben ist. Offen blieb die Frage, wie restriktiv die Anforderung der Identität von Vertragspartnern bei dem Hauptleistungsvertrag und dem Nebenleistungsvertrag ausgelegt wird. JG

barem Wohnraum für Migranten zu untersuchen und die Belegungspraxis von Wohnungsunternehmen zu hinterfragen.

Im Anschluss an die Präsentation diskutierten die Teilnehmenden über die gängige Belegungspraxis der Arbeitskreismitglieder. Dabei wurde deutlich, dass das Quartiersmanagement vor Ort eine entscheidende Rolle dabei spielt, Migranten bei der Versorgung mit Wohnraum zu unterstützen. SH

*Das Wohnprojekt 5 in Bielefeld. Ein Beispiel gelungenen Miteinanders von Jung und Alt und gelebte Partizipation bei der Entwicklung neuer Wohnprojekte*



Foto: SH

## ARBEITSGEMEINSCHAFT „TYPISCH GENOSSENSCHAFTEN“ RHEINLAND WESTFALEN

## Deutschlandweite Kampagne auch in NRW immer sichtbarer

Am 19. November 2019 fand in Oberhausen die Vorstands- und Beiratssitzung der Arbeitsgemeinschaft „Typisch Genossenschaften“ Rheinland Westfalen statt. Als in diesem Rahmen die Vertreter der Verbände über ihre Aktivitäten vor Ort berichtet haben, wurde eines klar: In 2019 ist es den Mitgliedern der Marketinginitiative nach langer Zeit gelungen, im Rahmen einer Kampagne deutschlandweit gemeinsam aktiv zu werden.

Die Imagekampagne der Marketinginitiative, die ursprünglich von den Berliner Wohnungsbaugenossenschaften entwickelt wurde, wird mittlerweile von vielen anderen Genossenschaften in ganz Deutschland verwendet – auch von den Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft Rheinland Westfalen.

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN

DEUTSCHLAND

Es existieren viele Motive und ein umfangreicher Medienmix, der sogar stets erweitert wird. Olaf Rabsilber, Vorstandsvorsitzender der Arbeitsgemeinschaft, zeigte sich bei der Beiratssitzung am 19. November 2019 in Oberhausen beeindruckt von der deutlichen Sichtbarkeit der Motive in vielen Städten: „Bauzaunplakate, Buswerbung, Gerüstbanner oder Roll-Ups sind nur wenige Beispiele für den Einsatz der Kampagne. Auch die Kombination mit den eigenen Werbemitteln funktioniert hervorragend.“

Verbände können die Nutzungsrechte der Motive schon für 150,00 Euro zzgl. MwSt. pro Genossenschaft erwerben. Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Kirstin Gabriel, Tel.: 030 30302-886, [kirstin.gabriel@gilde-heimbau.de](mailto:kirstin.gabriel@gilde-heimbau.de) zur Verfügung.

## Ergänzung von Video- und Radiospots

Die ARGE Rheinland Westfalen hat zudem gemeinsam mit den Verbänden Stuttgart und Baden-Württemberg Video- und Radiospots als Ergänzung zur Imagekampagne entwickelt. Mit dem Erwerb der Nutzungsrechte an der Kampagne können die Video- und Audioformate ebenfalls kostenlos eingesetzt werden. Beides steht mit einer Länge von 30 Sekunden zur Verfügung. Außerdem gibt es von beiden Formaten fünf Kurzversionen mit einer Länge von 15 Sekunden zu den Themen „Fair und sicher“, „Lebenslan-



## VERABSCHIEDUNG

Michael Seibt hat sich nach vielen Jahren der Mitarbeit im Vorstand der Arbeitsgemeinschaft Rheinland Westfalen, zuletzt sogar als Vorstandsvorsitzender, verabschiedet. In diesem Jahr tritt er seinen wohlverdienten Ruhestand an. Im Rahmen der letzten Beiratssitzung bedankten sich Olaf Rabsilber und Mirja Dorny stellvertretend für die gesamte ARGE bei Seibt für die geleistete Arbeit und die vielen von ihm entscheidend angestoßenen Projekte.

ges Wohnrecht“, „Mietendeckel/Fairplay“, „Mitbestimmung“ und „Starke Gemeinschaft“. Andreas Riepe, Vorstandsmitglied der Arbeitsgemeinschaft, Tel.: 05261 259931, [riepe@wohnbau-lemgo.de](mailto:riepe@wohnbau-lemgo.de), gibt dazu gern weitere Informationen. Bei YouTube sind die Spots sichtbar unter dem Link <https://bit.ly/2RjGnox>

Die Arbeitsgemeinschaft Rheinland Westfalen wird das Video im Herbst im Rahmen einer TrueView-Kampagne einsetzen. Zudem wird der Radiospot zweimalig für zwei Wochen im Frühjahr und im Herbst verwendet. Zeitlich noch nicht festgelegt wird ebenfalls das Digitalradio bedient.

ARGE Rheinland Westfalen



Foto: Wohnbau Lemgo

Durch die Kampagne der Wohnungsbaugenossenschaften konnte auch in NRW die Sichtbarkeit erhöht werden

VORZEITIGE VERTRAGSVERLÄNGERUNG IN ESSEN

## Dirk Miklikowski bleibt

**G**rünes Licht vom Rat der Stadt Essen für die vorzeitige Vertragsverlängerung von Dirk Miklikowski, Geschäftsführer des kommunalen Wohnungsunternehmens Allbau sowie der Konzernschwestergesellschaft GVE Grundstücksverwaltung der Stadt Essen. Sein alter Vertrag wäre noch drei Jahre gelaufen, der



Fotos: Allbau

*Freut sich über die vorzeitige Vertragsverlängerung bis 2027: Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski*

Anzeige

neue gilt nun bis Ende Oktober des Jahres 2027. Miklikowski wurde 2007 Geschäftsführer der Allbau-Gruppe. Sie feiert in diesem Jahr ihren 100. Geburtstag, bietet mit rund 17.700 Einheiten die größte Auswahl an Mietwohnungen in Essen und hat sich zu einem Immobilienallrounder entwickelt. Miklikowski gilt nicht nur als ausgewiesener Immobilienprofi, sondern auch als Sanierer. So konsolidierte der 55-jährige studierte Diplom-Betriebswirt die Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH (GVE) ab 2015 nach einer schwierigen Unternehmensphase und formte sie zu einem wirtschaftlich erfolgreichen Dienstleister für Aufgaben im Rahmen von kommunaler Infrastruktur für die Stadt Essen. Zusätzlich wurde er in 2013 als Krisenmanager für die Entsorgungsbetriebe eingesetzt, als diese in unruhige Gewässer geriet. Zwischen 2014 und 2015 leitete er ebenfalls die Geschicke der EVV Essener Versorgungs- und Verkehrs-Holding. Die



nächste Herausforderung für Miklikowski ist die seit Jahresbeginn laufende Zusammenlegung der Allbau-Unternehmensgruppe und der GVE mit ihren Beteiligungsgesellschaften zu einem Immobilienkompetenzzentrum der Stadt Essen, der Immobilien Management Essen GmbH (IME). Wohn-, Gewerbe-, Verwaltungs-, Kultur- und sonstige kommunale Immobilien sollen professionell aus einem Unternehmensverbund heraus zentral und effizient von rund 330 Mitarbeitern mit Miklikowski als Vorsitzenden der Geschäftsführung betreut und entwickelt werden.

Allbau/KS

**10.–13.03.2020**  
Dienstag–Freitag



Fachmesse für Sanitär,  
Heizung, Klima und digitales  
Gebäudemanagement

## KOMPLETTE SHK-LÖSUNGEN FÜR INVESTOREN, BAUTRÄGER UND IMMOBILIENMANAGER

Lohnt es sich oder eher nicht? Investoren, Bauträger oder Immobilienmanager betrachten einige Dinge logischerweise unter Kosten-Nutzen-Aspekten. Die SHK ESSEN wird dieser Perspektive voll gerecht. Sie zeigt Ihnen Komplettlösungen auf, die in der Praxis optimal funktionieren – damit Sie auch in Zukunft effizient bauen können.

Exklusiv für Sie

- ✓ Vorträge und geführte Rundgänge zu lukrativen Geschäftsfeldern
- ✓ Wasserstoff-Praxis im Dialog
- ✓ Treffpunkt Trinkwasser und Forum für Wohnungslüftung u. v. m.

www.shkessen.de | #shkessen | [in](#) [f](#) [▶](#) [@](#)

MESSE  
ESSEN

## VORBILDLICH BEI FAHRRADFREUNDLICHKEIT

# Radschlag lobt Wohnstätte

Als im Oktober 2019 im Krefelder Südbahnhof der 3. Krefelder Radschlag – eine Veranstaltung von Werkhaus e. V., Fahrrad!Aktionskreis, ADFC und Stadt Krefeld – stattfand, ging es nicht nur um die Berücksichtigung des Radverkehrs im neuen Krefelder Mobilitätskonzept. Es stellte sich auch die Frage, wie fahrradfreundlich die Wohnungswirtschaft ist. An dieser Stelle konnte die Wohnstätte Krefeld (WKR) mehrfach punkten.

„Was die Wohnstätte auf diesem Gebiet besonders in den letzten Jahren leistet, bewerten wir als vorbildlich“, sagt Karl-Heinz Renner, Sprecher des Fahrrad!Aktionskreises Krefeld. Er, Ulrich Jansen vom Wuppertal Institut und Andreas Domanski, Vorsitzender des ADFC Krefeld-Viersen, waren zuvor in Krefeld unterwegs gewesen, um sich von WKR-Prokurist Peter Schwarz etliche positive Fallbeispiele zeigen zu lassen.

## Beispiele aus Gartenstadt und Linn

Gelobt wurden dabei die verschiedenen Radabstellanlagen für Mehrfamilienhäuser der Wohnstätte Krefeld – beste Beispiele dafür finden sich in Gartenstadt im Bereich Taxusweg, Akazien- und Pappelstraße. Besonders überzeugend fanden die Rad-Befürworter die Fahrradpavillons in direkter Nähe alter und neuer Wohnanlagen, wie etwa an der Zeppelinstraße in Uerdingen oder auch an der Tilsiter Straße und Rathenaustraße in Linn. „An zuletzt genanntem Standort erleichtert sogar eine Fahrradrampe zum Abstellraum im Treppenhaus das Parken des Zweirads“, hebt Renner hervor.



Karl-Heinz Renner (Sprecher des Fahrrad!Aktionskreises Krefeld), Ulrich Jansen vom Wuppertal Institut, Andreas Domanski (Vorsitzender des ADFC Krefeld-Viersen) und WKR-Prokurist Peter Schwarz vor einer modernen Fahrradeinhausung in Gartenstadt (v. l.)

## Radabstellanlagen sind wichtige Stellschrauben

Jansen vom Wuppertal Institut sagt: „Attraktive Städte und besonders Innenstädte zeichnen sich nicht nur durch weniger mit dem Auto zurückgelegte Wege, sparsame und effiziente Verkehrsmittel, klima- und umweltfreundliche Kraftstoffe sowie intelligenten öffentlichen Nahverkehr aus. Auch Fahrradabstellanlagen sind bei der Verkehrswende eine wichtige Stellschraube. Hier leistet die Wohnstätte Krefeld, wie wir vor Ort sehen konnten, gute Arbeit.“

## Gleiche Aufmerksamkeit fürs Rad

„Unsere Mieter wissen es zu schätzen, dass wir unseren Beitrag für mehr Fahrradfreundlichkeit in Krefeld mit entsprechenden Abstellmöglichkeiten leisten – sei es direkt vor unseren Gebäuden, im Außenbereich mit entsprechenden Einhausungen oder auch im unterirdischen Bereich, etwa bei Objekten mit Tiefgaragen. Dass wir bei der Stellplatzfrage immer mehr dem Fahrrad die gleiche Aufmerksamkeit widmen wie dem Auto, machen die im Bau befindlichen Häuser an der Tilsiter Straße deutlich“, benennt Schwarz von der Wohnstätte das jüngste Beispiel.

Wohnstätte/KS



Beispiele für Radständer und Radeinhausungen an Wohnstätte-Wohnhäusern an der Rathenaustraße, Zeppelinstraße, Pappelstraße und Taxusweg

DÜSSELDORFER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT (DWG) BEBAUT GEMEINDEAREAL

# Sozialer und kirchlicher Quartierscharakter

Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) entwickelte zusammen mit der evangelischen Lutherkirchengemeinde auf dem Areal der Bruderkirche ein Quartier für die Zukunft – einen Ort zum Leben, Wohnen und für christliche Begegnungen.

Das Presbyterium der Gemeinde hat im Jahr 2015 die einmütige Entscheidung getroffen, das Gemeindeareal neu zu gestalten. Die Kirchengemeinde entschied sich dabei für eine Neubebauung des ca. 6.000 Quadratmeter großen Grundstücks, das in der Nähe des Universitätsklinikums liegt. Die Wahl fiel auf die DWG, die das Grundstück als Erbbau-recht übernimmt.

Bei der Wahl des Partners war es den Verantwortlichen der evangelischen Lutherkirchengemeinde sehr wichtig, dass ein Quartier entsteht, das den kirchlichen und auch sozialen Auftrag aller Beteiligten wiedergibt und nicht die Gewinnmaximierung an erster



Foto: DWG

Stelle steht. Aus diesem Grund fiel die Wahl auf die DWG. Die DWG ist mit ca. 8.000 Wohnungen die größte Wohnungsgenossenschaft in der Landeshauptstadt. Darüber hinaus ist sie bereits jetzt wichtiger Bestandteil im Gemeindegebiet.

Die nun geplante Neubebauung wird auch künftig einen sozialen und kirchlichen Charakter haben. So wird die Diakonie auf dem Grundstück eine dreigruppige Kindertagesstätte betreiben. Die evangelische Lutherkirchengemeinde wird weiterhin ein Angebot für alle Interessierten aus der nahen Umge-

bung und für das benachbarte Seniorenzentrum „Katharina-von-Bora-Haus“ auf dem Areal anbieten können. Hierfür entsteht ein Gemeinwesenraum. Ein Teil der Fenster der Bruderkirche wird sich in diesem Gemeinwesenraum wiederfinden.

Neben den etwa 61 Wohnungen für die Genossenschaftsmitglieder entstehen zusätzlich zehn behindertengerechte Wohnungen für erwachsene Menschen mit Behinderung. Diese werden begleitet und betreut durch die aus Mönchengladbach stammende Stiftung Hephata.

DWG/KS

LEG IMMOBILIEN AG

## Architektenwettbewerb für das Wohnviertel „Schlebuscher Weg“

Im Kölner Stadtteil Höhenhaus möchte die LEG Immobilien AG das LEG-Quartier rund um den Schlebuscher Weg weiterentwickeln. Ab 2022 sollen hier ca. 400 zeitgemäße, familien- und seniorengerechte Wohnungen entstehen und die bisherigen Gebäude aus den 1960er-Jahren mit rund 200 Wohnungen Stück für Stück ersetzen. Hierfür investiert das Unternehmen mehr als 80 Millionen Euro.

Jetzt hat das Projekt einen wichtigen Meilenstein erreicht: Eine 13-köpfige, hochkarätige Jury unter Leitung von Professor Uli Seher aus Paris wählte das Team Urban Agency, Kopenhagen (DK) mit Friedburg & Co, Berlin als klaren Gewinner des städtebaulichen Konzeptes aus. Mit diesem Team wird nun das städtebauliche, freiraumplanerische Konzept weiterentwickelt und für die Realisierung vorbereitet.



Henning Stüben, Urban Agency; Werner Wirtz, LEG Solutions; Prof. Uli Seher, Architekt und Vorsitzender der Jury (v. l.)

Insgesamt nahmen zehn Büros an dem koordinierten Wettbewerb teil und reichten ihre

Ideen zur Neubebauung innerhalb einer sensiblen Bestandssiedlung mit direktem Kontakt zu einer faszinierenden Naherholungs- und Waldlandschaft ein. Für die nun abgeschlossene zweite Phase hatten sich sechs Teams qualifizieren können.

Neben den Fachjuroren (Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten), Vertretern der Stadtverwaltung, dem Bezirksbürgermeister Norbert Fuchs und weiteren Vertretern aus dem politischen Raum sowie der Projektleitung der LEG hatte das Umzugsberater-Team für die LEG-Mieter am Schlebuscher Weg am Verfahren teilgenommen und Anregungen eingespeist. Der ausgewählte städtebauliche Entwurf wird zeitnah zunächst den Mietern präsentiert, bevor die preisgekrönten Entwürfe vom 12.12.2019 bis 6.1.2020 im Bezirksrathaus Köln-Mülheim zu den jeweiligen Öffnungszeiten ausgestellt werden. LEG/AT

Foto: Heleen Berkemeyer, Düsseldorf

## AUS BÜRO MACH WOHNEN

## Spatenstich für neues Wohn- und Geschäftshaus in Essen-Rüttenscheid

**Am 16. Januar 2020 unternimmt die Vonovia den ersten Schritt zur Errichtung eines neuen Wohn- und Geschäftshauses in Essen-Rüttenscheid mit Anwesenheit und Grußwort von Oberbürgermeister Thomas Kufen.**

Nach dem Abriss des Bürogebäudes an der Rüttenscheider Straße/Ecke Folkwangstraße errichtet das Wohnungsunternehmen Vonovia an dieser Stelle jetzt ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit 23 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Der Standort befindet sich neben dem

Büro des Vonovia Geschäftsbereichs West, das als ein Teil des ursprünglichen Bürokomplexes erhalten und umfassend modernisiert wurde. Den ersten Spatenstich für den Neubau nahmen am 16. Januar Essens Oberbürgermeister Thomas Kufen und Vonovia Geschäftsführer Mario Stamerra vor. Das neue Wohn- und Geschäftshaus mit Überbauung des nebenstehenden Geschäftshauses wird in konventioneller Bauweise errichtet und voraussichtlich Mitte 2021 fertiggestellt sein. Vonovia investiert hier insgesamt über sechs Millionen Euro. Die 23 Mietwohnungen decken ein breites Spektrum an Wohnange-

boten ab. Diese reichen von barrierefreien Einraumwohnungen mit ca. 35 Quadratmeter Wohnfläche bis zu rund 156 Quadratmeter großen Wohnungen mit Balkon bzw. Terrasse. Im Erdgeschoss entstehen darüber hinaus 340 Quadratmeter Gewerbefläche, mit denen das Nahversorgungsangebot erweitert werden soll. Hinter dem Neubau realisiert Vonovia zudem neben Pkw-Stellplätzen auch einen Kinderspielfeld. Angeboten werden die neuen Wohnungen nach Fertigstellung für Kaltmieten ab rund 400 Euro. „Unsere Stadt erfreut sich in den letzten Jahren stetig steigender Beliebtheit“, so Oberbürgermeister Kufen. „Gerade Rüttenscheid ist ein beliebter Stadtteil mit Grünanlagen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem breiten Angebot an Restaurants, Bars und Kultur.“ Vonovia-Geschäftsführer Stamerra freut sich auf die neuen Nachbarn: „Mit den neuen Wohnungen schaffen wir die Voraussetzungen für ein vielfältiges, generationenübergreifendes Miteinander. Wir wollen so Essener Bürgern ein Zuhause in einer interessanten Wohnlage geben und zugleich einen attraktiven Gewerbestandort bieten.“

CG



Uwe Galka, Stefan Berth (Rotterdam Bau); Hadi Hand (Architekt Bergblau), Oberbürgermeister Thomas Kufen, Vonovia Geschäftsführer Mario Stamerra, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (v. l.)

## BGW ENGAGIERT SICH AM HOCHSCHULSTANDORT BIELEFELD

## Neuer Wohnraum für Studierende

**B**ielefeld ist ein attraktiver Hochschulstandort, an dem 38.000 Studierende die sieben Hochschulen der Stadt besuchen. Die BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH stellt seit Langem auch für diese Zielgruppe komfortablen und dabei erschwinglichen Wohnraum zur Verfügung.

Aufgrund der steigenden Studierendenzahlen hat sie aktuell 3,7 Millionen Euro investiert, um 21 weitere Wohnungen für Studierende in zwei Neubauten in unmittelbarer Nähe der Universität und Fachhochschule zu schaffen.

„Um den unterschiedlichen Wohnwünschen der Studierenden gerecht zu werden, bieten

wir Einzimmerapartments und Zweizimmerwohnungen ebenso an wie große WG-Wohnungen mit bis zu fünf Zimmern“, erläutert BGW-Geschäftsführerin Sabine Kubitzka. Die Gebäude ergänzen eine bereits bestehende Studentenwohnanlage der BGW aus den frühen 1980er-Jahren.

Außerdem befinden sich im Bestand der BGW zahlreiche Wohnungen, die aufgrund ihrer geringen Wohnfläche und der damit verbundenen niedrigen Miete besonders geeignet für Studierende sind. In ihnen haben weitere etwa 400 Studierende ein Zuhause gefunden. „Da die Hochschullandschaft ein wichtiger Faktor im städtischen Leben Bielefelds ist, tragen wir gern dazu bei, dass Studierende hier gut wohnen kön-



Neu geschaffener, öffentlich geförderter Wohnraum für Bielefelder Studierende

nen“, sagt Kubitzka. Darüber hinaus stellt die BGW auch der Universität Raum zur Verfügung: In dem von ihr errichteten Innovationszentrum Campus Bielefeld wird die neu gegründete medizinische Fakultät an den Start gehen.

BGW/RD/AT

AUSZUBILDENDE BETREUEN EIGENVERANTWORTLICH DAS PROFIL DER GENOSSENSCHAFT

# Instagram @sbv\_solingen

Am 4. Dezember 2019 ging der erste Beitrag auf dem Instagram-Profil der Spar- und Bauverein Solingen eG (SBV) online. Seitdem wurden schon einige Beiträge veröffentlicht und fast 100 Abonnenten gewonnen. Noch viele weitere sollen folgen. Betreut wird das Projekt von den Auszubildenden – in kompletter Eigenverantwortung.

Es gibt einige gute Beispiele von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die sich in sozialen Netzwerken präsentieren. Auch die Spar- und Bauverein Solingen eG beschäftigte sich schon seit längerer Zeit mit der Frage, ob ein Profil sinnvoll sein könnte, ob über soziale Netzwerke verstärkt junge Menschen der Altersgruppe 16 bis 30 erreicht werden können und wenn ja wie. Um ein schlüssiges Konzept zu entwickeln, fehlte allerdings das Wissen, welches soziale Netzwerk von der Zielgruppe überhaupt genutzt wird und welche Botschaften tatsächlich ankommen.

Die Experten dafür waren schnell gefunden: die eigenen Auszubildenden im Haus. Im Rahmen eines wöchentlich stattfindenden Azubi-Nachmittages entwickelten sie ein Konzept, das von einer Analyse der verschiedenen Netzwerke mit Betrachtung der Vor- und Nachteile über die Empfehlung einer Instagram-Nutzung hin zu konkreten Umsetzungsvorschlägen reichte. Damit überzeugten sie Anfang November den Vorstand und gingen mit dem Profil knapp einen Monat später online.

Seitdem betreuen die Auszubildenden den Account eigenverantwortlich und veröffentlichen Beiträge selbstständig. „Wir möchten auf der einen Seite natürlich die junge Zielgruppe ansprechen, auf der anderen Seite aber auch über den SBV und das genossenschaftliche Selbstverständnis informieren. Dafür bringt der wöchentliche Austausch untereinander immer wieder kreative Ideen“, berichtet Pascal Detki, Auszubildender im dritten Jahr. Wer dem SBV folgen möchte:



Der Account ist unter dem Namen @sbv\_solingen zu erreichen. *SBV Solingen/KS*



## Termine Verband

VdW/EBZ-Partnertreffen	Donnerstag, 27. Februar 2020	Bochum
Klausurtagung Genossenschaftsausschuss	Donnerstag/Freitag, 5./6. März 2020	Attendorn
VdW-Arbeitskreis „Generationengerechtes Wohnen“	Dienstag, 10. März 2020	Mülheim/Ruhr
Treffpunkt Sozialarbeit	Mittwoch, 11. März 2020	Bochum
Informationsveranstaltung „NRW-Wohnraumförderung“	Donnerstag, 12. März 2020	Bochum
VdW-Arbeitskreis „Stadt- und Quartiersentwicklung“	Dienstag, 17. März 2020	Düsseldorf
VdW-Arbeitskreis „Marketing & PR“	Donnerstag, 19. März 2020	Düsseldorf

**RECHNUNGSWESEN****Elektronische Aufzeichnungssysteme**

**U**nter Bezugnahme auf das Ergebnis der Erörterung mit den obersten Finanzbehörden der Länder teilte das Bundesfinanzministerium (BMF) am 6. November 2019 Folgendes mit:

Durch das Gesetz zum Schutz vor Manipulationen an digitalen Grundaufzeichnungen vom 22. Dezember 2016 ist § 146a AO (Abgabenordnung) eingeführt worden, wonach ab dem 1. Januar 2020 die Pflicht besteht, dass jedes eingesetzte elektronische Aufzeichnungssystem im Sinne des § 146a Abs. 1 Satz 1 AO i. V. m. § 1 Satz 1 KassenSichV (Kassensicherungsverordnung) sowie die damit zu führenden digitalen Aufzeichnungen durch eine zertifizierte technische Sicherheitseinrichtung zu schützen sind.

Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Erörterungen mit den obersten Finanzbehörden der Länder gilt für die Verwendung elektronischer Aufzeichnungssysteme im Sinne des § 146a Abs. 1 Satz 1 AO i. V. m.

§ 1 Satz 1 KassenSichV ohne zertifizierte technische Sicherheitseinrichtung nach dem 31. Dezember 2019 Folgendes:

Die technisch notwendigen Anpassungen und Aufrüstungen sind umgehend durchzuführen und die rechtlichen Voraussetzungen unverzüglich zu erfüllen. Zur Umsetzung einer flächendeckenden Aufrüstung elektronischer Aufzeichnungssysteme im Sinne des § 146a AO wird es nicht beanstandet, wenn diese elektronischen Aufzeichnungssysteme längstens bis zum 30. September 2020 noch nicht über eine zertifizierte technische Sicherheitseinrichtung verfügen.

Die Belegausgabepflicht nach § 146a Abs. 2 AO bleibt hiervon unberührt.

Die digitale Schnittstelle der Finanzverwaltung für Kassensysteme – DSFinV-K – findet bis zur Implementierung der zertifizierten technischen Sicherheitseinrichtung, längstens für den Zeitraum der Nichtbeanstandung, keine Anwendung.

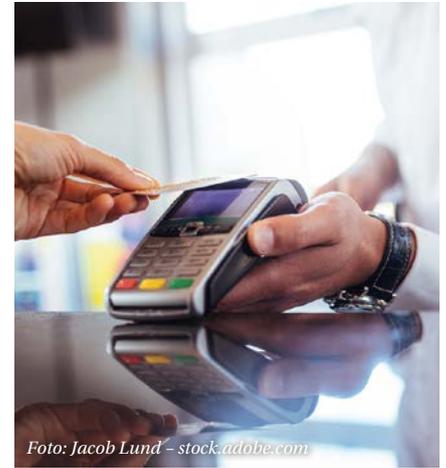


Foto: Jacob Lund - stock.adobe.com

Von der Mitteilung nach § 146a Abs. 4 AO ist bis zum Einsatz einer elektronischen Übermittlungsmöglichkeit abzusehen. Der Zeitpunkt des Einsatzes der elektronischen Übermittlungsmöglichkeit wird im Bundessteuerblatt Teil I gesondert bekannt gegeben.

Weitergehend verweisen wir auf unseren Beitrag im VerbandsMagazin Juli 2018. JG

**STEUERGESETZGEBUNG****Bundesrat stimmt Änderungen am Klimapaket zu**

**Kurz nach dem Bundestag hat am 20. Dezember 2019 auch der Bundesrat dem Kompromiss aus dem Vermittlungsausschuss zum Klimaschutzpaket zugestimmt. Damit kann das geänderte Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht wie geplant zum 1. Januar 2020 in Kraft treten nach Unterzeichnung durch den Bundespräsidenten und Verkündung im Bundesgesetzblatt.**

**Bahnfahren wird günstiger**

Zum neuen Jahr sinkt die Mehrwertsteuer für Bahntickets im Fernverkehr auf sieben v. H. Die Pendlerpauschale steigt ab 2021 auf 30 Cent für die ersten 20 Kilometer und 35 Cent ab dem 21. Kilometer. Geringverdiener erhalten eine Mobilitätsprämie. Auf Vorschlag des Vermittlungsausschusses beschloss der

Bundestag, Fernpendler noch weiter zu entlasten: In den Jahren 2024 bis 2026 können diese 38 Cent pro Kilometer geltend machen.

**Energetische Gebäudesanierung**

Wohneigentümer, die energetische Sanierungsmaßnahmen vornehmen, werden steuerlich entlastet. Zusätzlich zu den bereits beschlossenen Fördermaßnahmen können zukünftig auch Aufwendungen für sog. Energieberater abgesetzt werden.

**Lastenausgleich für Länder**

Die finanziellen Lasten des Klimaschutzprogramms werden neu verteilt: Die Länder erhalten für die Jahre 2021 bis 2024 vom Bund 1,5 Milliarden Euro über Umsatzsteuererfestbeträge, um ihre Mindereinnahmen zu kompensieren. Mit einer gemeinsamen

Evaluation wird rechtzeitig überprüft, ob ab dem Jahr 2025 eine weitere Kompensation erforderlich ist. Darüber hinaus gleicht der Bund den Ländern ihre Steuerausfälle aufgrund der zusätzlichen Erhöhung der Pendlerpauschale ab 2024 aus.

**Akzeptanz für Windkraftanlagen**

Nicht mehr im Gesetz enthalten ist das ursprünglich vorgesehene besondere Hebesatzrecht für Kommunen bei der Grundsteuer für Windenergieanlagen: Der Bundestag strich die entsprechende Passage auf Empfehlung des Vermittlungsausschusses. Im neuen Jahr wollen Bund und Länder mit einem neuen Gesetzgebungsverfahren Maßnahmen auf den Weg bringen, um die Akzeptanz von Windenergie zu erhöhen. JG

BUCHFÜHRUNG

# Neues BMF-Schreiben zu den GoBD

Das Bundesministerium der Finanzen gibt ein aktualisiertes BMF-Schreiben zu den Grundsätzen zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD) heraus (BMF-Schreiben vom 28. November 2019).

Mit dem BMF-Schreiben werden die GoBD neu gefasst. Es tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2020 an die Stelle des BMF-Schreibens vom 14. November 2014.

Die übrigen Grundsätze des Schreibens sind auf Besteuerungszeiträume anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2019 beginnen.

Es wird nicht beanstandet, wenn der Steuerpflichtige diese Grundsätze auf Besteuerungszeiträume anwendet, die vor dem 1. Januar 2020 enden. *JG*

**i** HINWEIS

Das BMF hatte sich bereits mit Schreiben vom 11. Juli 2019 zur Neufassung der GoBD geäußert. Dieses Schreiben wurde aber zwischenzeitlich zurückgerufen und wieder von der Homepage des BMF entfernt. Das aktuelle BMF-Schreiben finden Sie auf der Homepage des BMF.

VERFAHRENSRECHT

## Verpflichtung zum Empfang von E-Rechnungen des Bundes

Ab dem 27. November 2019 sind (nahezu) alle Rechnungsempfänger des Bundes zum Empfang von E-Rechnungen verpflichtet. Die „Verordnung über die elektronische Rechnungsstellung im öffentlichen Auftragswesen des Bundes“ (E-Rech-VO) sieht vor, dass elektronische Rechnungen ab diesem Datum im Format XRechnung empfangen und verarbeitet werden können.

Dazu müssen auch alle subzentralen öffentlichen Auftraggeber sowie die sog. Sektorenauftraggeber und die Konzessionsgeber auf den elektronischen Rechnungsempfang umgestellt haben. Betroffen von der digitalen Empfangspflicht sind damit auch alle bundesunmittelbaren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen, wie beispielsweise die Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg.

Weitere Umsetzungen der E-Rech-VO in 2020

Zum 27. November 2019 folgt die Verpflichtung zum rein elektronischen Rechnungsaustausch mit allen Rechnungsempfängern auf Bundesebene.

Die Rechnungsempfänger des Bundes sind dann berechtigt, die papierbasierten Rechnungen oder Rechnungen, die als „einfache“ PDF ohne CEN-konformen XML-Datensatz übermittelt werden, zurückzuweisen.

Umsetzung auf Ebene der Bundesländer

Aufgrund landesspezifischer Umsetzungsvorgaben sind ab dem 27. November 2019 auch die öffentlichen Auftraggeber in Thüringen, Schleswig-Holstein und Baden-Württemberg zum elektronischen Rechnungsempfang verpflichtet. In den Stadtstaaten Bremen und Hamburg gelten bereits entsprechende Regelungen. Die übrigen Bundesländer müssen die Regelung bis zum 18. April 2020 umgesetzt haben. *JG*

- Weiterführende Informationen finden Sie in der Presseinformation des Verbandes elektronischer Rechnungen (VeR) vom 26. November 2019. Im Übrigen verweisen wir auf einen Vortrag im Rahmen der Veranstaltung „Aktuelles Steuerrecht“ im Mai 2018.

VERMIETUNGSGENOSSENSCHAFT

## Steuerbefreiung nur bei Vermietung an ordentliche Mitglieder

Der wichtige steuerliche Befreiungstatbestand wurde gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG (Körperschaftsteuergesetz) von sog. Familiengenossenschaften und vergleichbaren Initiativen zur konkreten Steuervermeidung und Steuergestaltung ausgenutzt.

Die jeweiligen Initiatoren (Gründer) dieser Modelle sollen die „ordentlichen“ Mitglieder der Genossenschaft sein und i. d. R. in kein Nutzungsverhältnis mit der Genossenschaft eintreten, wogegen die nutzenden Mitglieder (Mieter) als investierende Mitglieder geführt werden sollen.

Da § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG bisher nicht zwischen investierenden und ordentlichen Mitgliedern differenzierte, fiel auch die Vermietung an investierende Mitglieder unter diesen Befreiungstatbestand. Dieses Schlupfloch wurde nun geschlossen.

Durch eine mit Wirkung zum 1. Januar 2020 erfolgte Änderung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG ist nunmehr klargestellt, dass die Überlassung von Wohnungen an investierende Mitglieder nicht von der Steuerbefreiung erfasst wird. Damit ist ein wesentlicher Anreiz für diese mit dem Genossenschaftsrecht nicht vereinbaren Modelle genommen. Der GdW hat sich in der Vergangenheit sehr für diese gesetzliche Klarstellung eingesetzt.

Diese steuerliche Präzisierung muss nun bei der nächsten Gelegenheit durch eine entsprechende Klarstellung im Genossenschaftsgesetz flankiert werden. Es widerspricht dem Grundverständnis von Genossenschaften, dass diejenigen, die die Förderleistung der Genossenschaft nutzen oder in Genossenschaftswohnungen leben, von der Mitbestimmung ausgeschlossen werden können. Auch dafür wird sich der GdW weiterhin einsetzen. *JG*

**UMSATZSTEUER**

## Anhebung der Kleinunternehmerregelung

**Als Kleinunternehmer i. S. d. § 19 UStG (Umsatzsteuergesetz) gelten Unternehmer, deren Brutto-Umsatz im vorangegangenen Kalenderjahr 17.500 Euro nicht überstiegen hat und im laufenden Kalenderjahr 50.000 Euro voraussichtlich nicht übersteigen wird. Die an sich geschuldete Umsatzsteuer wird von Kleinunternehmern i. S. d. § 19 UStG nicht erhoben.**

Die Grenze für Kleinunternehmer wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2020 auf 22.000 Euro angehoben.

Die Behandlung als Kleinunternehmer hat für den leistenden Unternehmer den

Vorteil, dass er seine Leistungen um die Umsatzsteuer günstiger als regelversteuernde Unternehmer anbieten kann, sofern er keine nennenswerten Vorsteuerbeträge in Rechnung gestellt bekommt. Deshalb bietet sich die Kleinunternehmerregelung insbesondere für Kleingewerbetreibende oder Wohnungsunternehmen an, die ihre Leistungen überwiegend an nicht vorsteuerabzugsberechtigte (Privat-)Personen erbringen.

Ein wesentlicher Nachteil der Kleinunternehmerregelung besteht darin, dass der Vorsteuerabzug grundsätzlich ausgeschlossen ist. Deshalb kann es insbesondere im Vorfeld größerer Investitionen sinnvoll sein, zur Regelbesteuerung zu optieren.

Diese Optionsmöglichkeit wird in § 19 Abs. 2 UStG ausdrücklich eingeräumt. Danach kann der Unternehmer dem Finanzamt bis zur Unanfechtbarkeit der Steuerfestsetzung erklären, dass er auf die Anwendung der Kleinunternehmerregelung verzichtet.

Nach Eintritt der Unanfechtbarkeit bindet die Erklärung den Unternehmer mindestens für fünf Kalenderjahre. Sie kann nur mit Wirkung von Beginn eines Kalenderjahrs an widerrufen werden. Der Widerruf ist spätestens bis zur Unanfechtbarkeit der Steuerfestsetzung des Kalenderjahrs zu erklären, für das er gelten soll. *JG*

**UMSATZSTEUER**

## Umsatzsteuroption bei Bankleistungen i. d. R. nicht sinnvoll

**B**anken und Sparkassen treten vermehrt an unsere Mitgliedsunternehmen mit dem Vorschlag heran, auf die Umsatzsteuerbefreiungen für Bankleistungen (Darlehenszinsen) des § 4 Nr. 8 Buchstabe a UStG (Umsatzsteuergesetz) nach § 9 Abs. 1 UStG zu verzichten. Für die Banken und Sparkassen ergibt sich hieraus der Vorteil, dass sie auf Eingangsleistungen dann selbst zum Vorsteuerabzug berechtigt sind. Fraglich ist, ob sich für Wohnungsunternehmen ein Vorteil ergibt.

Ein Vorsteuerabzug nach § 15 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 UStG setzt einen Zusammenhang mit umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsleistungen voraus. Nur insoweit umsatzsteuerpflichtige Ausgangsleistungen erbracht werden, steht dem Unternehmer ein Vorsteuerabzug zu. Für die Vermietung einer Immobilie bedeutet dies, dass eine Vorsteuer aus Darlehenszinsen nur insoweit gezogen werden kann, wie eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung der Immobilie erfolgt. Würde auf die Umsatzsteuerbefreiung für die Darlehenszinsen

auch bei nicht umsatzsteuerpflichtig vermieteten Immobilien verzichtet werden, wäre die auf die Darlehenszinsen anfallende Umsatzsteuer ein echter Mehraufwand für das Wohnungsunternehmen. Grundsätzlich bringt ein Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung des § 4 Nr. 8 UStG somit nur im Zusammenhang mit einer vollständig umsatzsteuerpflichtig vermieteten (Gewerbe-) Immobilie einen Vorteil für Wohnungsunternehmen. *JG*

# BGH bestätigt die Rechtmäßigkeit der Plattform „wenigermiete.de“

**WEGWEISENDES GRUNDSATZURTEIL FÜR LEGAL TECH** >> Das Geschäftsmodell des Onlinedienstes „wenigermiete.de“, der für Mieter überhöhte Mietzahlungen zurückfordert, ist rechtmäßig. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) in letzter Instanz entschieden. Das Unternehmen leiste keine unzulässige Rechtsberatung, sondern sei im Schwerpunkt als Inkassounternehmen tätig. Da die Gesellschaft als Inkassounternehmen eingetragen ist, sei gegen das Geschäftsmodell rechtlich nichts einzuwenden (BGH, Urteil vom 27. November 2019 – VIII ZR 285/18). Mit diesem für Legal Tech wegweisenden Grundsatzurteil hat der BGH das Tor auch für andere Legal-Tech-Start-ups weit geöffnet. Legal Tech ist danach keine verbotene Rechtsdienstleistung.

## Der Sachverhalt

Ein Wohnungsmieter aus Berlin beauftragte die Klägerin mit der Geltendmachung und Durchsetzung seiner Forderungen und etwaiger Feststellungsbegehren im Zusammenhang mit der „Mietpreisbremse“ (§ 556d BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)) und trat seine diesbezüglichen Forderungen an die Klägerin ab. Anschließend machte die Klägerin – nach vorherigem Auskunftsverlangen und Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB – gegen die beklagte Wohnungsgesellschaft Ansprüche auf Rückzahlung überhöhter Miete sowie auf Zahlung von Rechtsverfolgungskosten geltend.

Die Klage hat vor dem Berufungsgericht keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren in vollem Umfang weiter.

## Die Entscheidung des BGH

Der u. a. für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hat entschieden, dass die hier zu beurteilende Tätigkeit der als Inkassodienstleisterin nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG (Rechtsdienstleistungsgesetz) registrierten Klägerin (noch) von der Befugnis gedeckt ist, Inkassodienstleistungen gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG – nämlich Forderungen einzuziehen – zu erbringen. Dies folgt in erster Linie bereits aus dem – eher weiten – Verständnis des Begriffs der Inkassodienstleistung, von dem der Gesetzgeber im Rahmen des RDG – in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG, NJW 2002, 1190; BVerfG, NJW-RR 2004, 1570) – ausgegangen ist.



## Zweck des RDG

Das RDG dient dazu, die Rechtsuchenden, den Rechtsverkehr und die Rechtsordnung vor unqualifizierten Rechtsdienstleistungen zu schützen (§ 1 Abs. 1 Satz 2 RDG). Demgemäß bestimmt § 3 RDG, dass die selbstständige Erbringung außergerichtlicher Rechtsdienstleistungen nur in dem Umfang zulässig ist, in dem sie durch das RDG oder andere Gesetze erlaubt wird.

## Erlaubnistatbestand

Einen solchen Erlaubnistatbestand, in dessen Umfang die Erbringung außergerichtlicher Rechtsdienstleistungen zulässig ist, enthält § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG. Nach dieser Vorschrift dürfen registrierte Personen, die – wie im vorliegenden Fall die Klägerin – im Rechtsdienstleistungsregister eingetragen

sind, aufgrund besonderer – theoretischer und praktischer (§ 11 Abs. 1, § 12 Abs. 1 Nr. 2 RDG) – Sachkunde (außergerichtliche) Rechtsdienstleistungen in dem Bereich der Inkassodienstleistungen (§ 2 Abs. 2 Satz 1 RDG) erbringen.

## Konsequenzen bei Verstößen

Allerdings führt ein Verstoß gegen § 3 RDG regelmäßig nach § 134 BGB zur Nichtigkeit der zwischen dem Rechtsdienstleistenden und dessen Kunden getroffenen Inkassovereinbarung einschließlich einer vereinbarten Forderungsabtretung. Dies gilt, wie der BGH entschieden hat, auch im Falle eines registrierten Inkassodienstleiters, sofern ihm eine eindeutige und nicht nur geringfügige Überschreitung seiner Dienstleistungsbefugnis zur Last fällt.

&gt;&gt;



### Entwicklung des RDG

Der Gesetzgeber hat mit dem im Jahr 2008 in Kraft getretenen RDG, wie sich aus den Materialien des Gesetzgebungsverfahrens (BT-Drucks. 16/3655; 16/6634; BT-Plenarprotokoll 16/118, Seite 12256 ff.) eindeutig ergibt, das Ziel einer grundlegenden, an den Gesichtspunkten der Deregulierung und Liberalisierung ausgerichteten Neugestaltung des Rechts der außergerichtlichen Rechtsdienstleistungen verfolgt. Hierbei wollte er ausdrücklich an die noch zum Rechtsberatungsgesetz ergangene und bereits in diese Richtung weisende Rechtsprechung des BVerfG, Beschluss vom 20. Februar 2002, NJW 2002, 1190) anknüpfen, diese umsetzen und fortführen und hierbei zugleich den Deregulierungsbestrebungen der Europäischen Kommission im Bereich des freien Dienstleistungsverkehrs Rechnung tragen. Dabei stand dem Gesetzgeber auch vor Augen, dass das RDG die Entwicklung neuer Berufsbilder erlauben und damit, insbesondere mit Blick auf die nach der Einschätzung des Gesetzgebers zu erwartenden weiteren Entwicklungen des Rechtsberatungsmarktes, zukunftsfest ausgestaltet sein sollte. Das Bundesverfassungsgericht hatte in dem vorstehend genannten Beschluss – in dem es ebenso wie im vorliegenden Fall um ein Inkassodienstleistungsunternehmen mit einer entsprechenden behördlichen Erlaubnis ging – hervorgehoben,

dass mit der Rechtsberatung insbesondere durch ein Inkassounternehmen grundsätzlich die umfassende und vollwertige substanziale Beratung der Rechtsuchenden, wenn auch nur in einem bestimmten, im Gesetz genannten Sachbereich (wie der außergerichtliche Einziehung von Forderungen durch Inkassounternehmen), gemeint sei. Setze das Inkassounternehmen die von ihm verlangte, überprüfte und für genügend befundene Sachkunde bei der Einziehung fremder oder zu Einziehungszwecken abgetretener Forderungen ein, so sei nicht erkennbar, dass damit eine Gefahr für den Rechtsuchenden oder den Rechtsverkehr verbunden sein könnte.

### Auslegung des Begriffs der Inkassodienstleistung

Vor dem Hintergrund der Ziele des Gesetzgebers und seiner der mit der Rechtsprechung des BVerfG übereinstimmenden Wertung, dass die Befugnis registrierter Inkassodienstleister die umfassende und vollwertige substanziale Beratung der Rechtsuchenden auf dem Gebiet der Inkassodienstleistungen umfasse, sind die Vorschriften der § 2 Abs. 2 Satz 1, § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG dahin auszulegen, dass der Begriff der Inkassodienstleistung nicht in einem so engen Sinne verstanden werden darf, wie dies das Berufungsgericht getan hat und auch von einem Teil der Instanzgerichte und der Lite-

ratur vertreten wird. Vielmehr ist insoweit – innerhalb des Rahmens des mit dem RDG verfolgten Schutzzwecks (§ 1 Abs. 1 Satz 2 RDG) – eine eher großzügige Betrachtung geboten. Die auf der Grundlage dieser Maßstäbe vorgenommene Prüfung und Abwägung ergibt, dass die im vorliegenden Fall für den Mieter erbrachten Tätigkeiten der Klägerin – auch bei einer Gesamtwürdigung – (noch) als Inkassodienstleistung gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG anzusehen und deshalb von der erteilten Erlaubnis gedeckt sind.

### Umfang der Erlaubnis

Dies gilt sowohl für den Einsatz des schon vor der eigentlichen Beauftragung durch den Kunden eingesetzten „Mietpreisrechners“ als auch für die Erhebung der Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB sowie das Feststellungsbegehren bezüglich der höchstzulässigen Miete. Sämtliche Maßnahmen hängen mit der Einziehung der Forderung, die den Gegenstand des „Inkassoauftrages“ bildet (nämlich der Rückforderung überzahlter Mieten), eng zusammen und dienen der Verwirklichung dieser Forderung. Sie sind deshalb insgesamt (noch) als Inkassodienstleistung und nicht als Rechtsdienstleistung bei der Abwehr von Ansprüchen oder bei der Vertragsgestaltung und allgemeinen Rechtsberatung anzusehen, zu der eine Registrierung als Inkassodienstleister nicht berechtigt.

### Keine Vergleichbarkeit mit Rechtsanwälten

Wie der BGH weiter entschieden hat, lässt sich – entgegen der von einem Teil der Instanzgerichte und der Literatur vertretenen Auffassung – eine Überschreitung der Inkassobefugnis der Klägerin auch nicht aus dem Gesichtspunkt möglicher Wertungswidersprüche zu den in einem vergleichbaren Fall für Rechtsanwälte geltenden – strengeren – berufsrechtlichen Vorschriften herleiten. Zwar wäre es einem Rechtsanwalt, der anstelle der Klägerin für den Mieter tätig geworden wäre, berufsrechtlich grundsätzlich weder gestattet, mit seinem Mandanten ein Erfolgshonorar zu vereinbaren (§ 49b Abs. 2 Satz 1 BRAO (Bundesrechtsanwaltsordnung), § 4a RVG (Rechtsanwaltsvergütungsgesetz)), noch dem Mandanten im Falle einer Erfolglosigkeit der Inkassotätigkeit eine Kostenübernahme zuzusagen (§ 49b Abs. 2 Satz 2 BRAO). Hierin kann jedoch angesichts der für die Tätigkeit eines registrierten Inkassodienstleisters geltenden besonderen kosten- und vergütungsrechtlichen Vorschriften (§ 4 Abs. 1, 2 des Einführungsgesetzes zum Rechtsdienstleistungsgesetz (RDGEG) ein Wertungswiderspruch, der Anlass und Berechtigung zu einer engeren Sichtweise hinsichtlich des Umfangs der Inkassodienstleistungsbefugnis geben könnte, nicht gesehen werden.

Die gegenteilige Auffassung verkennt, dass es sich bei den registrierten Inkassodienstleistern – im Gegensatz zu Rechtsanwälten – nicht um Organe der Rechtspflege handelt und der Gesetzgeber des RDG davon abgesehen hat, die registrierten Personen (§ 10 Abs. 1 Satz 1 RDG), insbesondere die Inkassodienstleister, als einen rechtsanwaltsähnlichen Rechtsdienstleistungsberuf unterhalb der Rechtsanwaltschaft einzurichten und/oder die für Rechtsanwälte geltenden strengen berufsrechtlichen Pflichten und Aufsichtsmaßnahmen uneingeschränkt auf diese Personen zu übertragen.

### Keine Interessenkollision durch Vereinbarung eines Erfolgshonorars und einer Kostenübernahme

Dementsprechend hat der Gesetzgeber, wie sich insbesondere aus den Vorschriften des § 4 Abs. 1, 2 RDGEG und den hierauf bezogenen Ausführungen in den Gesetzesmaterialien ergibt, die registrierten Inkassodienstleister von den für Rechtsanwälte geltenden Verbotsnormen bezüglich der Vereinbarung eines Erfolgshonorars sowie einer Kostenübernahme ausgenommen. Auch in

der Rechtsprechung ist bereits seit Langem – schon vor dem Inkrafttreten des RDG – anerkannt, dass ein Inkassounternehmen – wie in der Praxis auch üblich – mit seinem Kunden ein Erfolgshonorar vereinbaren darf. Wie der BGH in seinem Urteil ebenfalls entschieden hat, führt die zwischen dem Mieter und der Klägerin getroffene Vereinbarung eines Erfolgshonorars und einer Kostenübernahme auch nicht zu einer Interessenkollision im Sinne des § 4 RDG und einer daraus folgenden Unzulässigkeit der von der Klägerin für den Mieter erbrachten Inkassodienstleistungen. Nach dieser Vorschrift dürfen Rechtsdienstleistungen, die unmittelbaren Einfluss auf die Erfüllung einer anderen Leistungspflicht haben können, nicht erbracht werden, wenn hierdurch die ordnungsgemäße Erbringung der Rechtsdienstleistung gefährdet wird. Bei der vereinbarten Kostenübernahme handelt es sich schon nicht um eine „andere Leistungspflicht“ der Klägerin im Sinne des § 4 RDG, sondern vielmehr um einen Bestandteil der von ihr für den Mieter zu erbringenden Inkassodienstleistung. Im Übrigen bewirkt das vorliegend vereinbarte Erfolgshonorar, das sich nach der Höhe der durch ihre Tätigkeit ersparten Miete richtet, ein beträchtliches eigenes Interesse der Klägerin an einer möglichst erfolgreichen Durchsetzung der Ansprüche des Mieters. Der damit – jedenfalls weitgehend – vorhandene (prinzipielle) Gleichlauf der Interessen der Klägerin und des Mieters steht der Annahme einer Interessenkollision im Sinne des § 4 RDG entgegen.

### Wirksame Abtretung

Da der Klägerin somit vorliegend ein Verstoß gegen das RDG nicht zur Last fiel, war

die zwischen dem Mieter und der Klägerin vereinbarte Abtretung wirksam. Der BGH hat deshalb das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zurückverwiesen, damit die bisher nicht getroffenen Feststellungen zum Bestehen der mit der Klage geltend gemachten Ansprüche nachgeholt werden können.

### Bedeutung für die Legal-Tech-Branche

Mit dieser Entscheidung können Onlineportale wie „wenigermiete.de“ an ihrem bisherigen Geschäftsmodell festhalten, mit dem sie Verbrauchern im Internet die Durchsetzung ihrer Rechte anbieten. Insofern dürfte das Urteil zunächst eine zentrale Bedeutung für die gesamte Legal-Tech-Branche haben. Die Wohnungswirtschaft, aber auch andere Branchen, werden sich in Zukunft verstärkt mit entsprechenden Portalen auseinandersetzen haben, dessen Geschäftsmodell im Kern nunmehr vom BGH bestätigt wurde. Dies betrifft v. a. Standardfälle, die mithilfe von Softwareprogrammen bearbeitet werden können.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit Ansprüche auch außerhalb der Mietpreisbremse über entsprechende Portale abgewickelt werden können und ob diese noch der Inkassotätigkeit unterfallen. Zwar geht der BGH von einem weiten Verständnis der Inkassotätigkeit aus, meint aber, dass das hier zu beurteilende Geschäftsmodell „noch“ als Inkassodienstleistung anzusehen sei. Insofern ist auch weiterhin die Abgrenzung zwischen Inkassotätigkeit und Rechtsberatung in Literatur und Rechtsprechung zu beobachten.

CM 



# Leitfaden Digitale Agenda

Eine im Frühsommer 2018 durchgeführte Online-Befragung von Analyse & Konzepte zum Thema „Digitalisierung“ bei Gremienmitgliedern des GdW hat gezeigt, dass beim Thema Digitalisierung in vielen Unternehmen die strategische und strukturelle Ausrichtung fehlt. Gerade kleine und mittlere Wohnungsunternehmen sehen die Digitalisierung häufig als große Herausforderung. Diesen Unternehmen soll der „Leitfaden Digitale Agenda“ als Wegweiser durch die Digitalisierung dienen. Die neue Arbeitshilfe des GdW wurde in Zusammenarbeit mit Analyse & Konzepte erstellt und unterstützt von der Aareon AG.

Im Zuge der Digitalisierung ergibt sich auch für Wohnungsunternehmen der Bedarf, ihre Organisation – Strukturen, Prozesse, Systeme – digital und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Zunächst darf die Digitalisierung im Unternehmen jedoch nicht als rein technologischer Prozess betrachtet werden, sondern es gilt auch Themen wie Prozess- und Projektmanagement, Organisationsstruktur und Personalentwicklung sowie Aspekte der Unternehmenskultur und Zusammenarbeit mitzudenken.

Innerhalb dieses Leitfadens wird ein Vorgehensmodell anhand von drei zentralen Schritten vorgestellt.

Zu Beginn wird eine Bestandsaufnahme und Beurteilung der Ist-Situation im Unternehmen beschrieben, um darauf basierend ein digitales Zielbild und eine Digitalisierungsstrategie abzuleiten, die die Unternehmensziele unterstützt und somit im dritten Schritt Orientierung bei der Optimierung von Prozessen und der Umsetzung konkreter Maßnahmen bietet.

Auf Basis von Erfahrungen durch eine Vielzahl von Beratungsprojekten in Wohnungsunternehmen und Gesprächen mit Unternehmensvertretern werden verschiedene digitale Ansatzpunkte innerhalb der Kernprozesse der Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen wie auch prozessübergreifende Systeme dargestellt und anhand von Priorisierungskriterien bewertet.

Für die acht grundlegenden Prozesse – Neuvermietung, Mieterhöhung, Mahn- & Klageverfahren, Sanierung & Modernisierung, Laufende Instandhaltung, Betriebskostenabrechnung, Rechnungsbearbeitung und Kündigung von Mietverhältnissen – werden insgesamt 56 einzelne Digitalisierungsinitiativen beschrieben und anhand der Kriterien 1) Effizienz verbessern, 2) Kundenzufriedenheit erhöhen und 3) schnell sichtbare Erfolge erzielen eingeordnet.



Oftmals bieten integrierte Module von ERP-Systemen die Möglichkeit, ganze Prozesse zu digitalisieren. Um jedoch digitale Ansatzpunkte möglichst flexibel und anbieterunabhängig darzustellen und individuelle Entscheidungen zu ermöglichen, wurde eine sequenzielle Aufführung der Einzelinitiativen gewählt. Kleinen und mittleren Wohnungsunternehmen soll somit ermöglicht werden, durch eine eingehende Prüfung der dargestellten Schritte und Ansatzpunkte und deren Verknüpfung mit den organisationsspezifischen Voraussetzungen und Anforderungen eine auf ihr Unternehmen abgestimmte digitale Agenda zu erstellen.

GdW/LM

## i HINWEIS

Der Praxis-Leitfaden ist ein anbieterneutraler Wegweiser und Entscheidungshilfe zugleich bei der Erstellung einer digitalen Agenda. Mitgliedsunternehmen erhalten über den GdW ein kostenfreies Print-Exemplar.

Eine PDF-Version des Leitfadens steht im passwortgeschützten Mitgliederbereich des GdW zum Download zur Verfügung.

<https://bit.ly/2twHDM9>



## DATENSCHUTZ

## ePrivacy-Verordnung vorerst auf Eis gelegt

Die ePrivacy-Verordnung geht zurück auf Los. Der Rat der EU-Mitgliedsstaaten hatte im Dezember 2019 den Beschlussvorschlag der Kommission für das Gesetz zum Schutz der digitalen Kommunikation abgelehnt. Die Kommission möchte nun einen neuen Vorschlag erarbeiten.

Die ePrivacy-Verordnung war als Ergänzung zur Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sowie als Ablösung der Cookie-Richtlinie gedacht. Es sollte die ePrivacy-Richtlinie von 2002 ersetzt werden. Im Wesentlichen ist das Ziel der Verordnung, Datensammlungen im Internet über Cookies zu beschränken und Datenschutzregeln für Internetdienstleister wie Facebook massiv zu verschärfen.

Bereits 2017 wurde ein Vorschlag der Kommission eingereicht; die Mitgliedsstaaten konnten sich aber nicht auf eine gemeinsame Linie verständigen. Nun stimmten die Mitgliedsstaaten auch gegen den von der EU-Kommission vorgestellten Kompromissvorschlag.

Die Zulässigkeit von Datenverarbeitungsvorgängen wäre durch die ePrivacy-Verordnung an noch höhere Voraussetzungen als in der DSGVO geknüpft gewesen. Auch zahlreiche Medienanbieter hatten immer wieder gegen die verschärften Regelungen protestiert, da sie unter anderem ihr Geschäftsmodell in Gefahr sehen, personalisierte Werbungen schalten zu können. Dies sei für viele Anbieter die Grundlage, um Angebote kostenfrei online stellen zu können.



Ob es weitere drei Jahre dauert, bis die Kommission einen neuen Vorschlag einreicht, ist noch nicht abschätzbar. LM

## EUGH-URTEIL

## Google Analytics und ähnliche Dienste nur mit Einwilligung nutzbar

**Die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen (LDI NRW) rät Website-Betreibern, ihre Website auf Dritt-Inhalte und Tracking-Mechanismen zu überprüfen. Wer Funktionen nutzt, die eine Einwilligung erfordern, muss entweder die Einwilligung einholen oder die Funktion entfernen.**

Wenn in Websites Dritt-Dienste eingebunden werden, deren Anbieter personenbezogene Daten auch für eigene Zwecke nutzt, ist das rechtlich nur zulässig, wenn eine Einwilligung der Nutzer eingeholt wird. Zu solchen Diensten gehört beispielsweise auch Google Analytics. Website-Betreiber sollten nun ihre Website umgehend auf Dritt-Inhalte und Tracking-Mechanismen

überprüfen. Eine Einwilligung ist nur dann wirksam, wenn der Nutzer der Datenverarbeitung eindeutig und informiert zustimmt. Ein sog. Cookie-Banner, der davon ausgeht, dass reines Weitersurfen auf der Website oder Ähnliches eine Einwilligung bedeuten sollen, ist unzureichend.

Maßgeblich ist, dass der Cookie-Banner der eigentlichen Website vorgeschaltet ist, sodass mithin erst die Einwilligung eingeholt wird, bevor die eigentliche Datenverarbeitung erfolgt. In diesem Zusammenhang hat der Nutzer ein Wahlrecht, ob er nur die zwingend technisch notwendigen Cookies zulässt, oder ob darüber hinaus noch weitere Daten erfasst werden dürfen. Ein Voraktivieren der Auswahl-Kästchen ist unzulässig. „Diese Wertung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) ist eindeutig, und der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat sie in seinem Urteil vom 1. Oktober 2019 ausdrücklich bestätigt“, verweist das LDI NRW. LW/LDI NRW



# Smart-Meter-Rollout geht in die nächste Runde

**DIGITALISIERUNG DER ENERGIEWENDE** >> Die Digitalisierung der Energiewende erfordert wie alle digitalen Prozesse neben leistungsfähiger Hard- und Software auch sinnvoll erhobene, weiterverarbeitete und ausgewertete Daten. Ein Baustein dabei sind intelligente Messsysteme – Smart Meter – die seit 2017 in vielen Verbraucheranlagen verpflichtend einzubauen sind.

Zum Jahresbeginn 2020 meldete die Agora Energiewende hervorragende Zahlen zu den Treibhausgasemissionen für 2019. Demnach stieg der Anteil der Erneuerbaren Energien am Stromverbrauch auf fast 43 Prozent. Im gleichen Zeitraum sanken die Treibhausgasemissionen in Deutschland um mehr als 50 Millionen Tonnen. Die Gründe dafür sind vielfältig, belegen jedoch, welchen Einfluss eine dezentrale, klimafreundliche Stromerzeugung auf die Energiewende hat.

Die klimafreundliche Dezentralität hat aber auch zur Folge, dass Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien wetterbedingt schwankt. Eine gleichförmige oder gezielt steuerbare Stromlieferung ist nicht ohne Weiteres möglich. Umso mehr erfordert die Energiewende ein Kommunikationsnetz, das Stromerzeugung, Verbrauch und Verteilung miteinander verknüpft. Ein wichtiger Baustein dieser Harmonisierung soll zukünftig das intelligente Messsystem oder Smart Meter sein.

Die Intelligenz konzentriert sich im Smart Meter in der digitalen Zählereinheit, auch moderne Messeinrichtung genannt, die nicht lediglich den Stromverbrauch misst, sondern auch die zugehörigen Verbrauchszeiten erfasst und speichert und in der Lage ist, diese zuverlässig zu verarbeiten sowie zu übermitteln. Dazu enthält das intelligente Messsystem mit dem Smart-Meter-Gateway eine Kommunikationseinheit. Sie ermöglicht die Einbindung in ein Kommunikationsnetz.

## Ab 2020 können kleine Anlagen ausgestattet werden

Der Rollout gemäß dem Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) hat 2017 begonnen. Seither sind Verbraucheranlagen mit einem jährlichen Stromverbrauch ab 10.000 kWh und Erzeugeranlagen mit einer installierten Leistung von sieben bis 100 kW mit intelligenten Messsystemen ausgestattet worden. Ab 2020 erhalten auch Verbraucheranlagen von 6.000 bis 10.000 kWh verpflichtend ein



intelligentes Messsystem. Der Kostendeckel beträgt dabei 100 Euro pro Jahr.

Neben der verpflichtenden Umstellung bei Verbraucheranlagen ab 6.000 kWh kann der Messstellenbetreiber den Rollout erweitern und somit ab 2020 auch Anlagen mit geringeren Verbräuchen umstellen. Dabei sind jedoch abgestufte Kostendeckel gesetzlich vorgeschrieben, sodass die Kosten für Verbraucher oder Anlagenbetreiber durch jährliche Preisobergrenzen für Einbau und Betrieb begrenzt sind:

- 4.000 bis 6.000 kWh → 60 Euro pro Jahr
- 3.000 bis 4.000 kWh → 40 Euro pro Jahr
- 2.000 bis 3.000 kWh → 30 Euro pro Jahr
- 0 bis 2.000 kWh → 23 Euro pro Jahr

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass moderne Messeinrichtungen, also digitale Stromzähler, zur verpflichtenden Grundausstattung werden. Sie lösen die elektromechanischen Ferraris-Zähler zukünftig ab.

Erweitert um eine entsprechende Kommunikationseinheit, dem Smart-Meter-Gateway, entstehen intelligente Messsysteme (Smart Meter), die notwendiger Bestandteil bei der Digitalisierung der Energiewende sind. Einbaupflichten gemäß den genannten Szenarien bestehen dabei derzeit nur beim Strom. Dennoch sollen Anreize geschaffen werden, um auch die Messstellen anderer Sparten auf intelligente Messsysteme umzustellen.

## SOZIALER WOHNUNGSBAU IN EINER EUROPÄISCHEN METROPOLE

# Das Wiener Modell

In „Das Wiener Modell 2: Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts“ illustrieren die Autoren Wolfgang Förster und William Menking Beispiele und Hintergründe des sozialen Wohnungsbaus in Wien: der europäischen Metropole mit dem hervorragenden Ruf, bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Gesellschaft leisten zu können. Auf 243 Seiten werden nicht nur zahlreiche Beispiele aus Wien gezeigt, sondern auch Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus in internationalen Metropolen in Nordamerika und Asien vorgestellt und miteinander verglichen.

Die Autoren zeigen eingangs die neuen Herausforderungen an den europäischen Wohnungsmarkt auf, unter denen v. a. Migration, Jugend und generationengerechtes Wohnen eine herausragende Stellung besitzen, und messen dem Instrument der öffentlichen Wohnraumförderung nach wie vor eine gewichtige Rolle bei der Bewältigung sozialer Herausforderungen bei. Seit den Anfängen im „Roten Wien“ der 1920er-Jahre hat die soziale Wohnraumförderung eine nunmehr fast 100-jährige Tradition in der österreichischen Hauptstadt vorzuweisen. Der damals entstandene Grundgedanke des Wohnens als „besondere Ware“, die nicht den Marktmechanismen unterliege, brachte in den 1920er-Jahren architektonisch



Foto: Jovis Verlag GmbH

ansprechende Quartiere, wie beispielsweise den Sandleitenhof oder den Reumannhof, hervor. In einer zweiten Hochphase der Bautätigkeiten sind in den 1970er-Jahren ebenfalls das Stadtbild prägende Wohnquartiere, wie die Terrassenwohnhäuser des Wohnpark Alt Erlaa, entstanden. Das Konzept der Bauträgerwettbewerbe mit den vier Säulen Architektur, Ökonomie, Ökologie und sozialer Nachhaltigkeit trägt maßgeblich dazu bei, dass heute etwa 60 Prozent der Wiener in geförderten Wohnungen leben und

etwa 80 Prozent der Neubebauungen aus Fördermitteln entstehen, die ansprechende Wohnquartiere, wie beispielsweise den Citygate Tower, als bezahlbaren Wohnraum bereitstellen. AT

- **Wolfgang Förster, William Menking (Herausgeber), „Das Wiener Modell 2: Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts“, 1. Auflage 2018, JOVIS Verlag Berlin, 243 Seiten, ISBN 978-3-86859-561-1, 32,00 Euro**

## WOHNUNGSPOLITISCHE DISKUSSIONSBEITRÄGE

## Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik

Der von Armin Hentschel und Peter Lohauß veröffentlichte Sammelband „Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik“ befasst sich aus wissenschaftlicher Perspektive mit der angespannten Lage des deutschen Wohnungsmarktes und betrachtet dabei das politische und soziale Spannungsbild, das sich aus gestiegenen Immobilienpreisen und Wohnkosten in den vergangenen Jahren gezeichnet hat. Anhand verschiedener Phasen der Sozialstaatsentwick-

lung wird die Entwicklung der krisenhaften, aktuellen Situation nachgezeichnet und anschließend in einen europäischen Kontext eingebettet.

Beginnend mit der Geschichte des öffentlich geförderten Wohnraums und der Entwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt seit den 1950er-Jahren zeigen die Autoren die aktuell herrschende Schieflage zwischen Angebot und Nachfrage auf. „Markt- oder Staatsversagen?“, fragen die Autoren und

stellen den bisherigen Umgang der Politik mit dem Wohnungsmarkt infrage. AT

- **Armin Hentschel, Peter Lohauß (Herausgeber), „Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik, Beiträge zur Kritik des Immobiliensektors“, 1. Auflage 2019, Metropolis-Verlag Marburg, 342 Seiten, ISBN 978-3-7316-1386-2, 29,80 Euro**

## SEMINARE FEBRUAR UND MÄRZ 2020

19.02.2020	Hannover	Aktuelles Arbeitsrecht	Prof. Dr. Michael Worzalla	3
19.02.2020	Frankfurt	Die perfekte ETV in Theorie und Praxis	Massimo Füllbeck	2
20.02.2020	Hannover	Telefonisches Forderungsmanagement – Strategien und Entscheidungshilfen für den Umgang mit Mietschuldnern am Telefon	Robert Montau	3
20.02.2020	Bochum	Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan rechtssicher und professionell erstellen	Massimo Füllbeck	2
20.02.2020	Bochum	Englisch für Vermieter mit Hand und Fuß	Sabine Denker	2
24.02.2020	Hannover	Der gute Ton am Telefon – Telefontraining für Auszubildende	Iris Kadenbach	3
25.02.2020	Hannover	Stress einfach im Griff und weg damit – mehr Gelassenheit im Arbeitsalltag	Nicole Allmaras	3
25.02.2020	Schwerin	Der richtige Umgang mit Betriebskostenproblemen und -streitigkeiten in der Praxis	Karen Wolbers	4
26.02.2020	Hannover	Neu im Job – So überzeugen Sie organisiert, kollegial und authentisch	Astrid Horváth	3
26.02. – 27.02.2020	Hamburg	Klarheit geht vor Harmonie	Dr. Holger Eisold	4
27.02.2020	Hannover	Der Streit um die Mietminderung: zwingendes Recht – Willkür – Abwehr	Erhard Abitz	3
02.03.2020	Hannover	Der Hausmeister/Hauswart als Visitenkarte des Wohnungsunternehmens – vom Handwerker zum Konfliktlöser	Prof. Dr. Matthias Neu	3
02.03.2020	Bochum	Brandschutz in Hochhäusern	Reimund Roß	2
02.03.2020	Bochum	Digitale Kommunikation	Dominik Ruisinger	2
02.03. – 04.03.2020	Hamburg	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute: Spezielle Betriebswirtschaftslehre	Heike David	4
03.03.2020	Hannover	Richtiges Mahnen, Klagen und Vollstrecken	Beate Heilmann	3
03.03.2020	Bochum	Das Prinzip der Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum	Jürgen Jankowski Marina Hoffmeister	2
04.03.2020	Hannover	„Wenn’s in der Wohnungswirtschaft menschelt ...“ – Soziale und kommunikative Kompetenzen im Umgang mit den Mietern vor Ort	Manfred Neuhöfer	3
04.03.2020	Schwerin	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: in schwierigen Gesprächssituationen bestehen	Janis Bailitis	4
05.03. – 07.03.2020	Hannover	Geprüfter Immobilientechniker Modul 1	Diverse	3
05.03.2020	Schwerin	Training für Auszubildende und Berufseinsteiger: Sich selbst und Inhalte wirksam präsentieren	Janis Bailitis	4
09.03.2020	Bochum	Telefontraining – Erfolgreiche Kommunikation am Telefon mit Mietern	Robert Montau	2
09.03.2020	Hannover	Wohnklima: Professionell messen und bewerten bei Schimmel – Neues BGH-Urteil erfordert gezielte Aufklärung	Johannes Zink	3
10.03.2020	Hannover	Social-Media-Marketing für Wohnungsunternehmen	Hanno Schmidt	3
11.03.2020	Hannover	„Hilfe, wie gehe ich mit schwierigen und aggressiven Mietern um?“	Prof. Dr. Matthias Neu	3
11.03.2020	Bochum	Kommunikation im kommunalpolitischen Raum	Dirk Schmitt	2
12.03.2020	Bochum	Investitionsplanung und -budgets für Bestandsimmobilien – Wirtschaftlicher Spagat für Wohnungsunternehmen	Prof. Dr. Norbert Raschper	2
12.03.2020	Bochum	NRW Wohnraumförderung	Oliver Niermann	1
12.03.2020	Hannover	Die zehn größten Dauerbrenner im Mietshaus	Detlef Wendt	3

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

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



**Essen-Nord**  
FREUDE AM WOHNEN

# BEREICHSLIMITER WOHNUNGSVERWALTUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG, ppa.

(UNBEFRISTET IN VOLLZEIT)

für unsere Wohnobjekte in Essen, Düsseldorf, Ratingen, Dortmund und Dülmen

## IHRE AUFGABEN

- Fachliche und disziplinarische Führung sowie Entwicklung der Kundenbetreuer
- Planung und Koordination der anfallenden Aufgaben im Verantwortungsbereich Wohnungsverwaltung und Bewirtschaftung
- Vorhandene Prozesse im Bereich Wohnungsverwaltung und Bewirtschaftung analysieren und optimieren sowie Strategieentwicklung
- Analyse der Kundenbedürfnisse mit anschließender Handlungsempfehlung zur Optimierung der Dienstleistungsqualität
- Führung und Organisation des Mahn- und Klagewesens
- Führung und Organisation des Mitgliederwesens
- Bereichsübergreifende Projektarbeit
- Umsetzung von Sonderprojekten aus dem IT-Bereich

## IHR PROFIL

- Erfolgreich abgeschlossenes Studium z. B. mit dem Schwerpunkt Real Estate Management o. ä. und/oder mehrjährige vergleichbare Führungs- und Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft
- Sehr ausgeprägte Hands-on-Mentalität sowie die Fähigkeit, geplante Vorhaben praktisch umsetzen zu können
- Ausgeprägte Kommunikations-, Motivations-, Organisations- und Teamfähigkeit
- Unternehmerisches und betriebswirtschaftliches Denken und Handeln sowie ausgezeichnete Markt- und Branchenkenntnisse
- Gute Kenntnisse im Mietrecht
- Hohe IT-Affinität, gute Kenntnisse in MS Office-Anwenderprogrammen und in ERP-Systemen (z.B. Wodis Sigma/GAP Immotion)
- Strukturierte und lösungsorientierte Arbeitsweise
- Souveränes und freundliches Auftreten
- Führerschein (Klasse B)

## WIR BIETEN

Leitung eines motivierten Teams von 6 Fachkräften | Den Hintergrund eines traditionsreichen und innovativen Unternehmens in einem hervorragenden wirtschaftlichen Umfeld | Einen anspruchsvollen Aufgaben- und Verantwortungsbereich an einem attraktiven Standort in Essen | Flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege | Zukunftssicheren Arbeitsplatz in einem sehr guten Marktumfeld | Unbefristeten Arbeitsvertrag mit flexiblen Arbeitszeiten | Eine leistungs- und positionsgerechte Vergütung | Vielfältige Sozialleistungen sowie persönliche und fachliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten | Sonstige betriebliche Leistungen, z. B. betriebliche Krankenzusatzversicherung, Altersversorgung, Gesundheitsmanagement u. a.

## WER SIND WIR UND WAS MACHT UNS AUS?

Wir sind ein genossenschaftliches Wohnungsunternehmen mit rund 3.700 eigenen Wohnungen und gewerblichen Einheiten an den Standorten Essen, Dortmund, Düsseldorf, Dülmen und Ratingen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vertreten mit Engagement unseren sozialen und genossenschaftlichen Auftrag.

Unsere Mieter sind Mitglieder unserer Genossenschaft, denen wir attraktive Wohnungen und den dazugehörigen Mieterservice bieten. Nähere Informationen zu uns erhalten Sie unter [www.essen-nord.de](http://www.essen-nord.de).

Sie haben sich für uns entschieden? Dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins als PDF-Datei bis spätestens **2. März 2020** an: [pulido@essen-nord.de](mailto:pulido@essen-nord.de).

Wir freuen uns über Ihr Interesse an der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG. Bei Fragen steht Ihnen der Vorsitzende des Vorstandes, Herr Juan-Carlos Pulido, unter der Rufnummer 0201-63402-55 gerne zur Verfügung.



**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.**  
Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50, E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de)  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)