

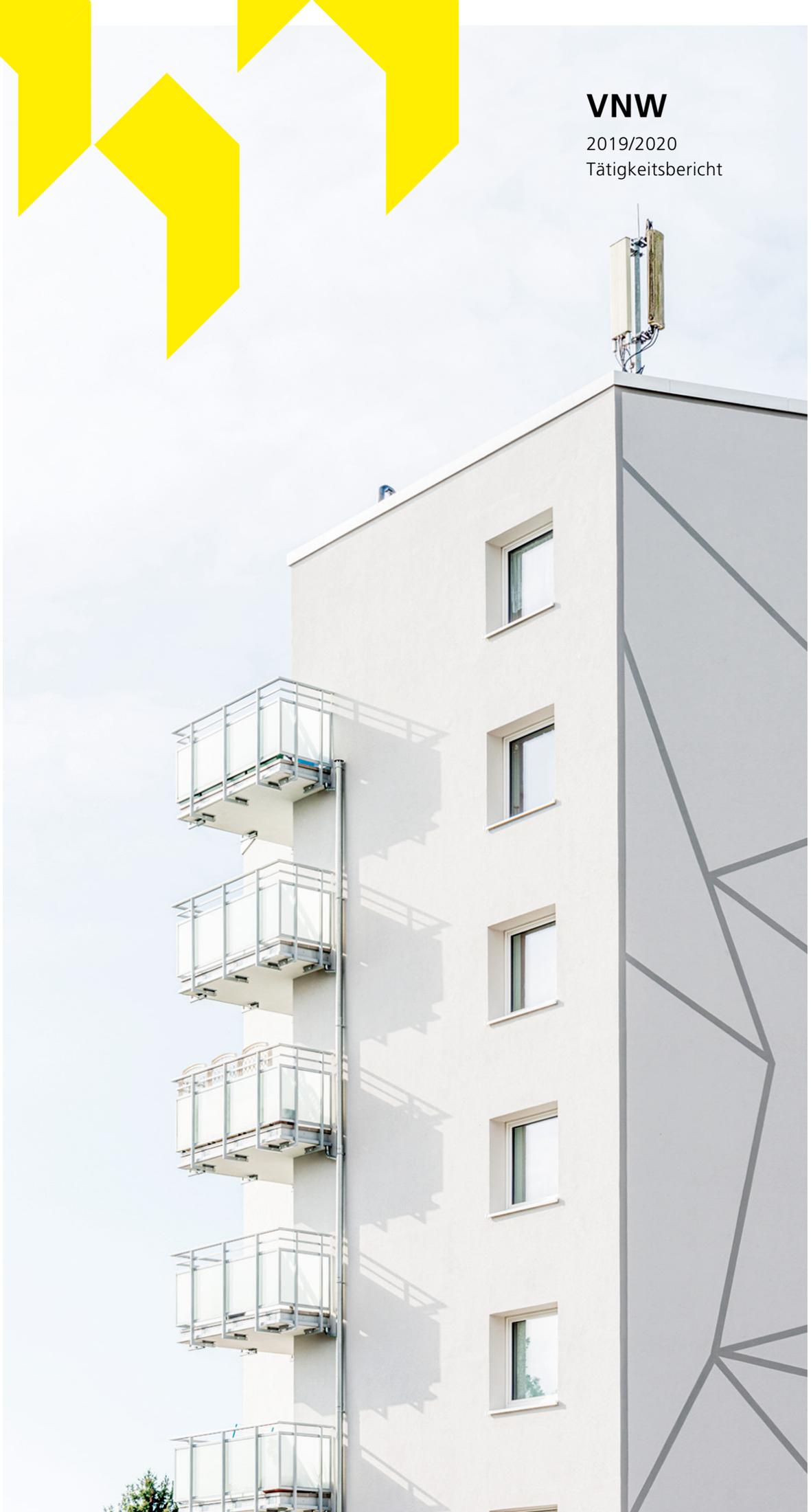
2019/2020

Tätigkeitsbericht

VNW

2019/2020

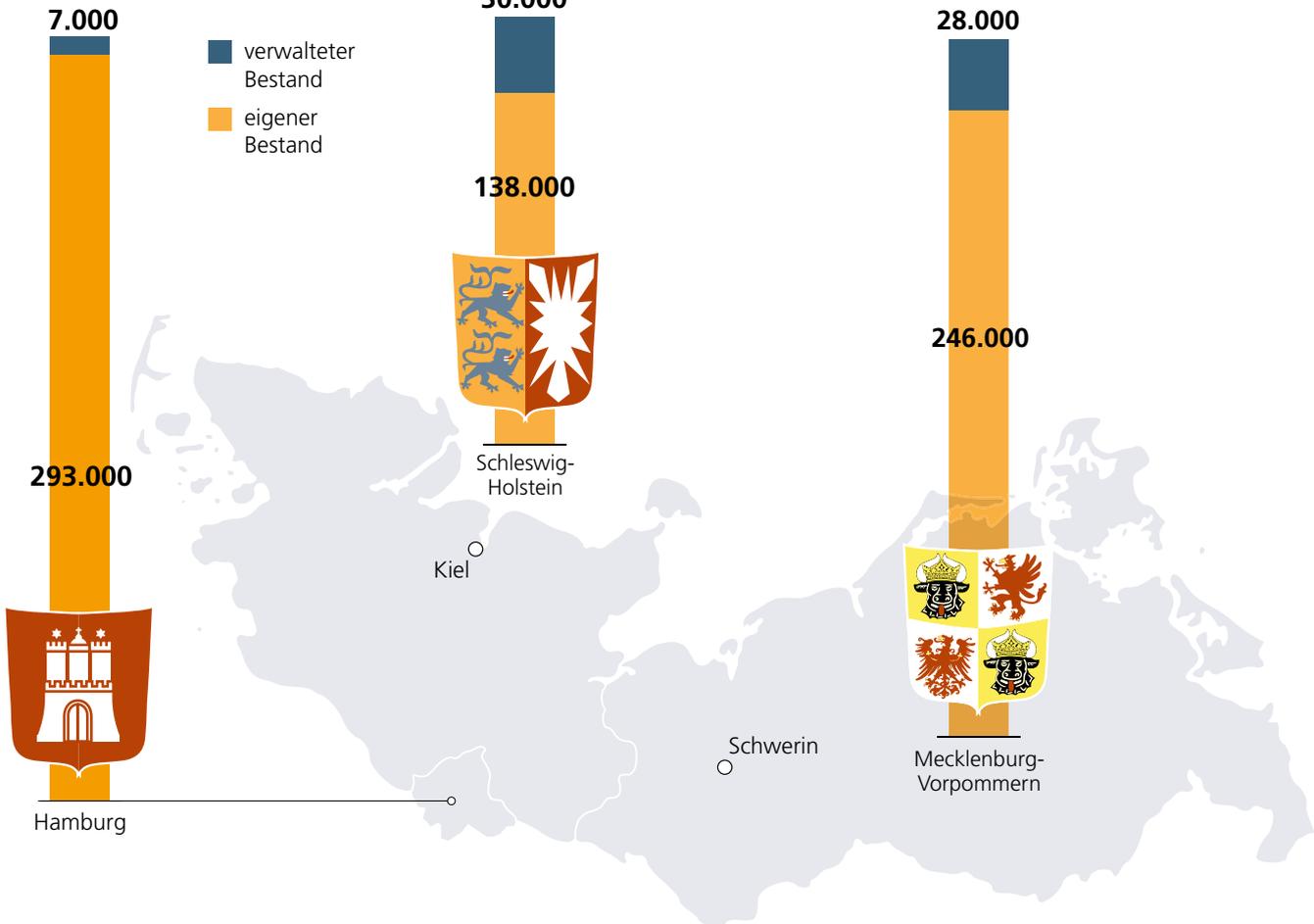
Tätigkeitsbericht



Wohnungen

300.000

insgesamt,
davon:



VNW-Basisdaten



	Hamburg	Schleswig-Holstein	Mecklenburg-Vorpommern
Wohnungsbestand Ende 2019	300.000	168.000	274.000
Anteil am Mietwohnungsbestand	41%	24%	51%
Durchschnittliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	6,82	5,99	5,30



Editorial	03 >>
Mitgliedsunternehmen	06 >>
Wohnen in Schleswig-Holstein	08 >>
Wohnen in Mecklenburg-Vorpommern	10 >>
Wohnen in Hamburg	12 >>
Interessenvertretung und Beratung	14 >>
Der Prüfungsdienst im VNW	18 >>
Verbandsorganisation	20 >>
Vorstände der Landesverbände	21 >>
Impressum	22 >>
Auf einen Blick	23 >>

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der diesjährige VNW-Tätigkeitsbericht steht - natürlich - ganz unter dem Eindruck der Corona-Pandemie. Innerhalb kurzer Zeit verschärfte sich die Situation derart, dass für weite Teile unserer Gesellschaft ein Herunterfahren ausgerufen wurde. Geschlossene Spielplätze, eingeschränkte Beratungszentren, Schutzmasken, Homeoffice – was noch vor einigen Monaten unvorstellbar schien, war plötzlich Realität.

Der VNW hat dank seiner guten Erfahrungen mit dem mobilen Arbeiten rasch reagieren können. Fast alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiteten in der Hochzeit der Pandemie von daheim oder von unterwegs aus, ohne dass davon die Arbeitsfähigkeit des VNW beeinträchtigt war. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren stets über alle bekannten Kontaktdaten und Telefonnummern zu erreichen. Auch der gesetzliche Prüfungsauftrag gegenüber unseren Mitgliedsunternehmen wurde voll erfüllt. →

Krisen verändern vieles. Nie hätten wir gedacht, dass der VNW einmal als Händler für Atemschutzmasken aktiv werden würde. Nun kennen wir uns aus. Fast 200.000 Masken für unsere Mitgliedsunternehmen wurden geordert und zwischen polnischer und dänischer Grenze – sozusagen als Erstaussattung – ausgeliefert.

Im Weiterbildungsbereich stellte der Verband kurzerhand auf Online-Veranstaltungen um und ließ renommierte Experten aus Politik, Wissenschaft und Wirtschaft zu Wort kommen. Über die VNW-Homepage und das Portal „Netzwerk Wohnungswirtschaft“ wurden die Unternehmen tagesaktuell mit Informationen zur Pandemie, rechtlichem Rat, praktischen Hinweisen und Vorlagen für Aushänge versorgt.

Schmerzhaft war (und ist) die Tatsache, dass wir wegen der Pandemie viele Veranstaltungen absagen mussten. Vor allem der Verzicht auf die Arbeitstagung war eine schwere Entscheidung. Derartige Veranstaltungen leben ja nicht nur von interessanten Rednerinnen und Rednern. Die drei Tage bieten darüber hinaus Zeit für das persönliche Gespräch, für das Schmieden gemeinsamer Pläne oder einfach nur das Auffrischen von Freundschaften.

Wir haben uns mit der Absage der Arbeitstagung auch deshalb so schwer getan, weil wir um diese Funktion wissen. Selten wurde sie uns so bewusst wie in den Zeiten der Pandemie.

Niemand weiß genau, wie das Corona-Virus unsere Lebens- und Arbeitswelt verändern wird. Dass aber manches anders wird, ist allen klar. Sicher in der Arbeitswelt, weil wir digitaler und dadurch mobiler werden. Und wie ist es mit dem Wohnungsmarkt? Meiden die Menschen weiter den ÖPNV? Zählen sie auf ihren Garten und Terrasse? Suchen sie mehr Abstand, vielleicht auch zum nächsten Nachbarn? Mehr Fragen als Antworten, aber wir werden es für Sie beobachten.

Wegen der Pandemie gehen uns aber auch erhebliche Einnahmen verloren. Beispielsweise mussten wir über mehrere Wochen die Weiterbildungsseminare einstellen. Deshalb haben wir unsere Kosten auf den Prüfstand gestellt. Eine Folge dieser Prüfung ist die Tatsache, dass der diesjährige VNW-Tätigkeitsbericht eher schmucklos als PDF erscheint. Wir sparen dadurch eine Menge Geld und bitten um Ihr Verständnis.

Unverzichtbarer Pfeiler einer gerechten Gesellschaft

Die Mitgliedsunternehmen des VNW haben in den Monaten der Krise unter Beweis gestellt, dass sie ein bedeutender wirtschaftlicher Eckpfeiler unserer Gesellschaft sind, der für den sozialen Frieden unverzichtbar ist. Sie waren es, die öffentlich versprochen, niemand werde seine Wohnung verlieren, sollte nachweislich aufgrund der Corona-Pandemie die Miete nicht mehr bezahlt werden können.

Die VNW-Unternehmen und der Verband waren es, die frühzeitig die Menschen über ihren Anspruch auf staatliche Sozialleistungen wie Wohngeld oder Übernahme der Kosten der Unterkunft informierten und sich in individuellen Gesprächen auf die Suche nach einer Lösung machten, die beiden Seiten gerecht wurde.

Der Erfolg dieser Aktivität zeigte sich darin, dass bei unseren Unternehmen die Zahl jener Haushalte, die Probleme mit der Mietzahlung bekamen, bis zum Spätsommer 2020 bei deutlich unter einem Prozent lag.

Die Krise hat aber auch gezeigt, dass die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften über ein solides Geschäftsmodell verfügen und für die regionale Wirtschaft sowie ihre Beschäftigten solide Geschäftspartner sind, auf deren Wort man sich verlassen kann. Wichtig wird es sein, Politik und Behörden künftig stets daran zu erinnern. ↓

Das Bündnis für das Wohnen – ergänzt um den Klimaschutz – soll es weiterhin geben.

So sehr werden wir ... in unserer Gesellschaft immer wieder mit Rezepten aus der Vergangenheit konfrontiert.

Wahlen, Ministerwechsel und DDR-Altschulden

Über die Corona-Pandemie schien selbst der Ausgang der Hamburger Bürgerschaftswahl Ende Februar 2020 aus dem Blickfeld zu geraten. Erst mehr als drei Monate nach dem Urnengang schlossen SPD und Grüne ihren Koalitionsvertrag für die bis 2025 laufende Legislaturperiode. Für die Wohnungswirtschaft der Hansestadt ändert sich (glücklicherweise) wenig. Der Senat hält an seiner ambitionierten Wohnungsbaupolitik – jedes Jahr sollen 10.000 Wohnungen genehmigt und errichtet werden – genauso fest wie an der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit dem VNW. Das Bündnis für das Wohnen – ergänzt um den Klimaschutz – soll es weiterhin geben.

In Schleswig-Holstein hat die Landesregierung Wort gehalten und die Mietpreis- sowie die Kappungsgrenze in der zweiten Jahreshälfte 2019 auslaufen lassen. Flankiert wurde diese politische Entscheidung durch einen Ausbau der Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf rund 200 Millionen Euro im Jahr 2020. Neben Hamburg gilt Schleswig-Holstein bundesweit als Vorbild beim Bau von Sozialwohnungen. Das dürfte sich unter der neuen Kieler Bauministerin Dr. Sabine Sütterlin-Waack nicht ändern. Sie ist eine pragmatische Politikerin, war Anwältin und Bürgermeisterin. Ihre Bodenständigkeit wird uns in der Zusammenarbeit helfen.

In Mecklenburg-Vorpommern treibt den VNW vor allem die Frage um, wie das Problem der DDR-Altschulden gelöst werden kann. 30 Jahre nach der Wiedervereinigung lasten noch 435 Millionen Euro Altschulden auf den Wohnungsunternehmen des Landes. Unsere Hoffnung ruht nun auf der Landesregierung in Schwerin. Die Koalition will den Kommunen jährlich bis zu 25 Millionen Euro zur Verfügung stellen. Mit diesem Geld sollen die Kommunen die Altschulden der kommunalen Wohnungsunternehmen und der örtlichen Wohnungsgenossenschaften ablösen. Der VNW wird ein Auge darauf haben, dass die Kommunen die Gelder auch für den von der Landesregierung zugesagten Zweck verwenden.

Populismus und kein Ende

So sehr uns die digitale Transformation des Arbeitsalltags und der Umgang mit den Folgen der Corona-Pandemie beschäftigen, so sehr werden wir bei unserer Mitwirkung an der politischen Willensbildung in unserer Gesellschaft immer wieder mit Rezepten aus der Vergangenheit konfrontiert. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum beschäftigt hierzulande viele Menschen und bietet daher Politikerinnen und Politiker jeder Couleur eine Bühne der Profilierung.

Obwohl die in Bund und Ländern regierenden Parteien längst reagiert und Wohnungsbauprogramme in Milliardenhöhe verabschiedet haben, gar ein Wohngipfel im Bundeskanzleramt stattfand, reagieren manche Regierenden – verunsichert oder bestärkt durch populistische Kräfte am parteipolitischen Rand – mit untauglichen Mitteln, die am Ende mehr kaputt machen als helfen werden.

Eine Verlängerung der Mietpreis-, eine Verschärfung der Kappungsgrenze oder die angedachte Verlängerung des Betrachtungszeitraums für den Mietspiegel gehen vor allem zu Lasten des Baus bezahlbarer Wohnungen. Abgesehen davon, dass mit Hilfe dieser Regeln nicht eine einzige zusätzliche Wohnung geschaffen wird: In Berlin hat der seit dem Frühjahr 2020 geltende Mietendeckel sogar dazu geführt, dass der Bau bezahlbaren Wohnraums sank. →

Am liebsten wäre uns ein Wettbewerb der besten Ideen.

Statt populistischen Forderungen nachzugeben, wäre es sinnvoller, wenn sich die Politik – gern mit uns zusammen – des ungebremsten Anstiegs der Baukosten oder der ausufernden Bürokratie annehmen würde. Besonders die Explosion der Baukosten muss aus unserer Sicht die Politikerinnen und Politiker beunruhigen.

Auch die Transformation zu einer CO₂-neutralen Gesellschaft, zu der die Wohnungswirtschaft viel beitragen kann und will, bietet der Politik ausreichend Gelegenheit für eine Zusammenarbeit. Der Dialog muss aber auf gleicher Augenhöhe und ohne ideologische Scheuklappen stattfinden. Am liebsten wäre uns ein Wettbewerb der besten Ideen.

Das ist ein Pfund,
mit dem der Sozial-
staat Deutschland
wuchern kann.

Investitionen und Zahlen

Die 389 im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften tun ihr Bestes, einen sprunghaften Anstieg der Wohnungsmieten zu verhindern. Im vergangenen Jahr investierten sie in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg insgesamt 1,961 Milliarden Euro in den Neubau, die Instandhaltung und die Modernisierung bezahlbaren Wohnraums. Das waren 150 Millionen Euro mehr als im Jahr zuvor.

Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Fertigstellung von Wohneinheiten wider. 4.245 Wohnungen wurden von VNW-Unternehmen im Jahr 2019 schlüsselfertig übergeben – 260 mehr als 2018. Mit einer monatlichen durchschnittlichen Kaltmiete von 6,04 Euro pro Quadratmeter bleiben die im Verband organisierten Unternehmen der Garant des bezahlbaren Wohnraums.

Wem das noch nicht überzeugend genug ist, der betrachte eine weitere Zahl: 38 Prozent aller Mietwohnungen in den drei Bundesländern – also deutlich mehr als ein Drittel – werden von einem VNW-Unternehmen angeboten. Insgesamt verwalten die Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften 742.000 Wohnungen. Das ist ein Pfund, mit dem der Sozialstaat Deutschland wuchern kann.

Die VNW-Unternehmen und der VNW sind als verlässliche, pragmatische und faire Partner anerkannt. Das erleben wir immer wieder bei den Gesprächen mit Vertretern aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Der VNW als der Verband der Vermieter mit Werten kann da punkten und überzeugen.

Als Prüfungsverband ist der VNW bei seinen Mitgliedern hoch angesehen. Vor allem in der Beratung sind die Prüferinnen und Prüfer gefragt. Dazu gehört, dass der Verband und seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ebenso von den Erfahrungen der Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften profitieren. Diese sind das Fundament, auf dem die Arbeit des VNW ruht.

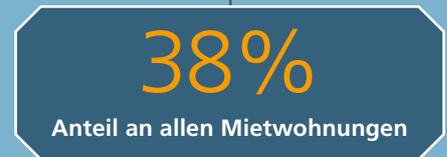


Vielen Dank für Ihr Vertrauen!

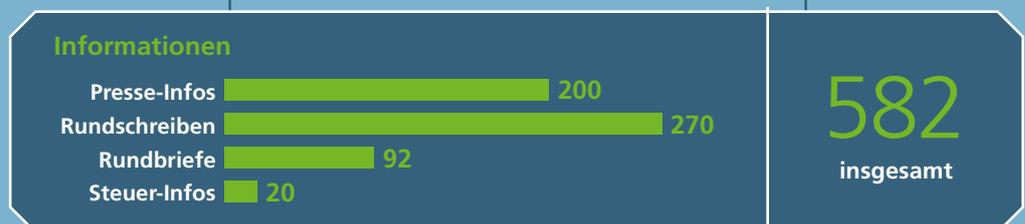
Andreas Breitner,
Verbandsdirektor des VNW,

WP/StB Gerhard Viemann,
Direktor für den Prüfungsdienst

Fakten:
VNW-Mitgliedsunternehmen



Fakten:
Der Verband





Wohnen in Schleswig-Holstein

Die Wohnungswirtschaft macht einen guten Job

Kiel. Die Schleswig-Holsteiner sind auf bedarfsgerechten Wohnraum angewiesen. Gestern, heute und auch morgen. Dafür arbeiten die VNW-Mitgliedsunternehmen – vielfach seit gut 100 Jahren. Sie sind Bestandhalter, die bauen, um zu bleiben. In guten wie in weniger guten Zeiten investieren sie dafür erhebliche Summen. In Schleswig-Holstein 5,7 Milliarden Euro seit 2003 – fast 380 Millionen Euro allein im vergangenen Jahr. Von nichts kommt nichts.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen. Die Mitgliedsunternehmen stehen für ein Viertel des Mietwohnungsbestands in Schleswig-Holstein und mit einem Mietenschnitt von 5,99 Euro für bezahlbare Wohnqualität. Zum Vergleich: Im Sozialwohnungsbau liegen die Eingangsmieten zwischen 5,25 und 8,00 Euro.

VNW-Mitgliedsunternehmen sind Unternehmen mit (sozialen) Werten. Das zeigt auch der Blick auf die Neuvertragsmieten. Die liegen ausweislich des Mietenmonitors Schleswig-Holstein, der einen umfassenden Einblick in die regionalen Wohnungsmärkte auf sehr breiter Datenbasis ermöglicht, konstant 1 bis 1,50 Euro unter den Mieten anderer Anbieter. Für Land und Leute ist diese Mietenpolitik der VNW-Mitglieder gut. Und daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern. Dennoch werden sich auch die Menschen, die bei einem der VNW-Mitgliedsunternehmen ihr Zuhause haben, auf weiter steigende Wohnkosten einstellen müssen.

Bezahlbares Wohnen hat ein Problem

Mit stetig wachsenden ordnungsrechtlichen Anforderungen und Erwartungen, die an das Bauen und die Erhaltung von Wohnraum gestellt werden, steigen unweigerlich die Kosten. Im Wohnungsbau ist der Anstieg deutlich dynamischer als die allgemeine Teuerung (Inflation). Hier driftet seit 20 Jahren etwas auseinander, dem auch die Woh-



nungswirtschaft kaum etwas entgegenzusetzen kann. Vorgaben sind zu erfüllen, Rechnungen zu bezahlen.

Tatsächlich hat sich an der Art, wie die bestandshaltende, ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft im VNW ihre Projekte kalkuliert, nichts verändert. Deutlich verändert haben sich nur die Kosten. Nach oben. Das hat Folgen für die Entwicklung der Wohnkosten, denn auch die bestandshaltende Wohnungswirtschaft muss zumindest ihre Kosten decken. Anderenfalls hat sie keine Zukunft und mit ihr die Wohnungsbestände.

Mit seiner Wohnraumförderung leistet das Land Schleswig-Holstein einen sehr wichtigen Beitrag, um unter diesen Bedingungen gutes, bezahlbares Wohnen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen zu ermöglichen. Hier pflegt die Wohnungswirtschaft mit dem Land, der Investitionsbank Schleswig-Holstein und der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. seit jeher eine enge und für alle Seiten erfolgreiche Zusammenarbeit.

800 Millionen Euro stehen im laufenden Programm in Form von Zuschüssen und Darlehen zur Verfügung. Die Wohnungswirtschaft realisiert unverändert die Masse des geförderten Wohnungsbaus. Im Neubau ist der Anteil geförderter Wohnungen im Vergleich zu den anderen Flächenländern groß. Schleswig-Holstein lag zuletzt auf Rang zwei hinter Bayern. Die Basis dafür ist ein stetiger fachlicher Austausch und daraus erwachsenes Vertrauen. Für den Erfolg der Wohnraumförderung ist das essenziell, da mit der Förderung sehr langfristige Zweckbindungen eingegangen werden.

Die anhaltende Diskussion über eine Fehlbelegungsabgabe 2.0 hat das Potenzial, dieses Vertrauen zu untergraben. Es gab gute, allgemein anerkannte Gründe für die Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe in 2004. Leider wird das in der zunehmend aufgeheizten Debatte um bezahlbares Wohnen gern vergessen.

Dessen ungeachtet fokussiert die Diskussion um bezahlbares Wohnen viel zu sehr auf den zweckgebundenen Wohnungsbau. Darüber kann aber nur ein Teil des nötigen Wohnungsbaus abgedeckt werden. Und die hohen Kosten bringen heute auch die Wohnraumför-

derung an die Grenze der Leistungsfähigkeit. Viel entscheidender ist also die Frage, wie die Erstellung und dauernde Erhaltung von Wohnraum insgesamt wieder bezahlbar werden kann – und damit auch das Wohnen selbst.

Grundlegende Tatsachen und Zusammenhänge sind heute kaum noch vermittelbar

In der öffentlichen und mit ihr der politischen Debatte um bezahlbares Wohnen wird viel gefordert. Vielfach auch Sinnvolles. Immer aber ohne nach den Kosten zu fragen. Es brauche ein Recht auf bezahlbares Wohnen. Dem folgen reflexartig viele. Die genauso berechtigte Forderung nach bezahlbarem Wohnungsbau und erträglichen Wohnnebenkosten als notwendige Voraussetzung für bezahlbares Wohnen findet abgesehen von der Wohnungswirtschaft kaum Unterstützer. Am Ende ist das auch ein Problem für alle, die bezahlbaren Wohnraum suchen.

Wohnen sei die soziale Frage unserer Tage und die Entlastung der Mieter das Gebot der Stunde. Also wird weiter am Mietrecht geschraubt, um Miethaien das Geschäft zu vermiesen. Haie sind keine Sympthieträger. Darum taugt das Bild als gemeinsamer Nenner, hinter dem sich viele versammeln können. Nur hat das nichts mit Wohnungswirtschaft zu tun. Sie ist es aber, die das immer restriktivere Mietrecht als erstes trifft. Ihre kostendeckenden Mieten bieten keine Reserven. Gewinnorientierte und entsprechend höhere Mieten schon.

Die wohnungspolitische Diskussion macht diesen Unterschied nicht, ist dafür aber umso reicher an immer neuen Ideen, um Wohnungsnutzer zu entlasten. Und wenn nicht in der Nettomiete, dann halt bei den Wohnnebenkosten. So sollen Mieter keine Grundsteuer mehr zahlen. Im Klartext: Sie sollen nicht mehr zur Finanzierung kommunaler Leistungen beitragen, die sie gleichwohl in Anspruch nehmen. Aber der selbstnutzende Eigentümer von nebenan soll das natürlich wie gewohnt weiter tun.

Käme es so, müssten bei einer durchschnittlichen Grundsteuerbelastung von 20 Cent pro Quadratmeter allein die Mitgliedsunternehmen in Schleswig-Holstein ihre Investitionen um gut 90 Millionen Euro kürzen – jährlich. Ein sehr hoher Preis für ein bisschen Entlastung.

Es ist schade, dass die Debatte ums Wohnen zu oft den Blick auf das verstellt, was die Wohnungswirtschaft im VNW seit Langem für Land und Leute leistet. Aber die, die darum wissen, würden sagen: Gäbe es die Wohnungswirtschaft nicht, müsste man sie erfinden. Einige versuchen sie gerade sogar neu zu erfinden. Auf gute Zusammenarbeit!

Corona

Schleswig-Holstein hat in der Corona-Pandemie Handlungsfähigkeit bewiesen. Im Ergebnis blieben die Infektionszahlen wie die Folgen der verfügbaren Beschränkungen bislang beherrschbar. Handlungsfähigkeit hat sich auch für die Wohnungswirtschaft gezeigt. Nicht durch besondere Leistungen, sondern durch schlichte Fortsetzung ihrer alltäglichen Arbeit.

Sie ist sehr frühzeitig und offensiv auf ihre Mieterinnen und Mieter zugegangen, als es darum ging, angesichts wirtschaftlicher Einbrüche und wachsender Arbeitsplatzsorgen aufkommende Ängste vor dem Verlust der Wohnung zu nehmen. Niemand sollte durch Corona die Wohnung verlieren. Das Versprechen gilt. Mieter, die in Schwierigkeiten geraten, erhalten wie auch schon vor Corona unaufgeregte Beratung und Unterstützung. Bisher sind die Mitgliedsunternehmen gemeinsam mit ihren Mieterinnen und Mietern gut durch die Krise gekommen. Klar ist aber auch, Corona bleibt eine große Herausforderung und wird uns alle noch länger beschäftigen. ←

Wohnen in Mecklenburg-Vorpommern

Altschuldenproblem jetzt endgültig lösen

Schwerin. 30 Jahre nach der politischen Wende steht Mecklenburg-Vorpommern auf soliden Beinen. Viele Veranstaltungen erinnerten an die Zeit des Umbruchs im Jahre 1989 bis hin zur Gegenwart. Der Weg war nicht einfach. Geprägt war das Land von zum Teil stark in die Jahre gekommenen Städten und Gemeinden sowie einer Bevölkerung, die sich aufmachte, ihr wirtschaftliches Glück in anderen Bundesländern zu suchen. Ein Grund hierfür war der Wegfall von Arbeitsplätzen und die massive Schließung von Betrieben. Diese Perspektivlosigkeit war Motor des massiven Bevölkerungsrückganges im Lande.

Die befürchteten großen negativen Auswirkungen infolge der Corona-Pandemie auf das Vermietungsgeschäft blieben aus. Die sowohl von der Bundesregierung als auch von der Landesregierung in Schwerin beschlossenen Hilfen führten zu keinem Zeitpunkt zu ernsthaften wirtschaftlichen Problemen bei VNW-Unternehmen. Lediglich einige Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden verschoben. Der VNW-Landesverband unterstützte die Unternehmen mit umfangreichem Informationsmaterial bei der Bewältigung der Pandemie.

Der VNW-Landesverband Mecklenburg-Vorpommern hat im Berichtszeitraum in den Gesprächen mit Vertretern der Landespolitik und der Ministerien das Hauptaugenmerk auf die Entwicklung des Landes und der zugehörigen Wohnungsmärkte gelegt. Dabei ging es vor allem darum, die unterschiedlichen Interessenlagen von Politik und Wohnungswirtschaft in Einklang zu bringen. Im Berichtszeitraum standen verschiedene Themen im Vordergrund.

1. Die Altschulden der Mitgliedsunternehmen

Fast 30 Jahre nach der deutschen Einheit lasten rund 435 Millionen Euro DDR-Altschulden auf den Wohnungsunternehmen Mecklenburg-Vorpommerns – eine einigungsbedingte Sonderlast, die unverschuldet Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften aufgebürdet wurde. Vor allem kleinere Wohnungsunternehmen und jene im ländlichen Raum, die von Abwanderung betroffen sind, leiden darunter. In einigen Fällen muss für Wohngebäude gezahlt werden, die längst abgerissen wurden.

Die Altschulden der Wohnungsgesellschaften, deren Eigentümer Kommunen sind, sind seit diesem Jahr im FAG-MV geregelt. Ob eine Zuteilung ab 2020 erfolgt, hängt vom Notifizierungsverfahren ab. Die Rahmenbedingungen zur Inanspruchnahme werden erst nach diesem Verfahren veröffentlicht. Das Problem besteht darin, dass von diesen Regelungen lediglich kommunale Unternehmen profitieren werden. Unternehmen mit anderen Eigentümerstrukturen, wie beispielsweise Wohnungsgenossenschaften, werden dadurch benachteiligt.

Der VNW hat die Landesregierung aufgefordert, von der Bundesregierung zur Verfügung gestellte Gelder als Investitionsförderung an jene Wohnungsunternehmen weiterzugeben, die noch unter der Rückzahlung von DDR-Altschulden leiden.

Unsere Hoffnung ruht nun auf der Landesregierung in Schwerin. Die Koalition will den Kommunen jährlich bis zu 25 Millionen Euro zur Verfügung stellen. Mit diesem Geld sollen die Kommunen die Altschulden der kommunalen Wohnungsunternehmen und der örtlichen Wohnungsgenossenschaften ablösen. Der VNW wird ein Auge darauf haben, dass die Kommunen die Gelder auch für den von der Landesregierung zugesagten Zweck verwenden. Dadurch kann der finanzielle Spielraum dafür geschaffen werden, dass die Wohnungsunternehmen die ungerechtfertigte Belastung mit DDR-Altschulden abbauen und sich für attraktive Lebensräume

engagieren können. Schwerpunkte der Förderung sollen der Klimaschutz, der altersgerechte Umbau und die Digitalisierung des Wohnungsbestands sein.

2. Die Schaffung von attraktivem Wohnraum unter Einsatz attraktiver Förderprogramme und das Werben um Zuschuss- statt Darlehensförderung

In Zeiten sprudelnder Steuereinnahmen und stark steigender Baupreise ist es unabdinglich, den Wohnungsneu- und Wohnungsausbau im gesamten Land zu fördern. Echte Konzepte zur Stärkung des ländlichen Raums lassen aber bislang auf sich warten. Vom Land werden zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse bereitgestellt. Die VNW-Unternehmen und der VNW-Landesverband präferieren allerdings eine Zuschussförderung.

Mit der im vergangenen Jahr angepassten Richtlinie „Wohnungsbau Sozial“ soll die Entstehung angespannter Wohnungsmärkte vermieden werden. Fördergelder wurden auch durch einige Mitgliedsunternehmen beantragt. Das Landesprogramm Personenaufzüge und Lifte, barrierearmes Wohnen ist seit Jahren sehr beliebt und wird für die Anpassung bestehender Gebäude an zukünftigen Wohnkomfort stark genutzt. Der VNW begrüßt die Fortführung des Programmes über die kommenden Jahre hinaus.

Sorge bereitet den VNW-Unternehmen der ungebremste Anstieg der Baukosten. Inzwischen haben einige Wohnungsunternehmen notwendige Investitionen für den Wohnungsbau in die Zukunft verschoben. Nicht nur deshalb ist eine Nachjustierung der Förderprogramme unverzichtbar. So müssen Programme für die Ertüchtigung von Bestandswohnungen angeboten und zur Entwicklung des ländlichen Raumes abseits der Ballungsräume und Tourismusschwerpunkte angeboten werden. ←



Wohnen in Hamburg

Sehr gute Ergebnisse im Wohnungsbau

Hamburg. Seit Mitte 2019 warfen die für den Februar 2020 geplanten Bürgerschaftswahlen ihre Schatten voraus. Nach Wahl, Konstitution der Bürgerschaft, Corona-Pause, Koalitionsverhandlungen und Bildung des neuen Senats konnte im Frühsommer die inhaltliche Arbeit innerhalb des neu gesetzten politischen Rahmens weitergehen. Mit dem Ende der 21. Legislaturperiode endete formal auch das laufende Bündnis für das Wohnen und muss für die 22. Legislaturperiode neu verhandelt und geschlossen werden. Gleiches gilt für den „Vertrag für Hamburg“ zwischen dem Senat der Hansestadt und den sieben Hamburger Bezirken.

Die zurückliegenden zwei Bündnis-Perioden können respektable Ergebnisse im Wohnungsbau vorweisen und sind ein echter Erfolg einer kooperativen Wohnungspolitik auf Augenhöhe. Der Neubau erreichte Rekordniveau. In den vergangenen zehn Jahren wurden mehr als 66.000 Wohnungen fertiggestellt. Allein im Jahr 2019 waren es 9.805 Wohnungen mit einer Wohnfläche von fast 820.000 Quadratmetern. Fast 13.000 Wohnungen wurden genehmigt.

Auch bei der Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen ist Hamburg im Bundesvergleich an der Spitze. Im Jahr 2019 bewilligte die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) Fördermittel für den Bau von 3.551 sozial gebundenen Neubauwohnungen. Im selben Zeitraum wurden 3.717 sozial gebundene Neubauwohnungen fertiggestellt. Für 2020 stellt der Senat ein ähnlich umfangreiches Programm für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung – laut Koalitionsvertrag wird das Ziel von jährlich 4.000 öffentlich geförderten Wohnungen und „Hamburg-Wohnungen“ angestrebt.

Der Schutz des Wohnungsbestands vor Zweckentfremdungen wurde mit der Novelle des Wohnraumschutzgesetzes in 2018 gestärkt. Über 300.000 Hamburgerinnen und Hamburger wohnen mittlerweile in Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung, in denen Umwandlungsverordnungen gelten und Lu-

xussanierungen unter Genehmigungsvorbehalt stehen. Bereits im Herbst 2019 hat die Hamburger Wohnungswirtschaft dem künftigen Hamburger Senat ein Kooperationsangebot für ein kommendes „Bündnis für Wohnen und Klima“ unterbreitet, das von der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Dr. Dorothee Stapelfeldt, mit großer Zustimmung zur Kenntnis genommen wurde.

Zentrale Themen aus den Bereichen der Baulandbereitstellung, des bezahlbaren Wohnens, des Miet- und Baurechts, der öffentlichen Förderung und des Klimaschutzes werden auch weiterhin im Zentrum der Interessenvertretung des VNW-Landesverbandes für die Hamburger Mitgliedsunternehmen stehen. Als belastbare Fakten-Grundlage erwiesen sich im Rahmen der Kooperation zuletzt die Ergebnisse der dritten Untersuchung des Hamburger Mietenmarktes durch das CRES-Institut (Center for Real Estate Studies) sowie die jährlich bei den Mitgliedsunternehmen erhobenen Monitoringdaten.

Die in einem neuen Bündnis zu bewältigenden Aufgaben haben durch komplexe Anforderungen an die Wohnungswirtschaft aus unterschiedlichsten Bereichen – von Klimaschutz über Digitalisierung, Anpassung an den demografischen Wandel und Mobilitätswende – ein bisher nicht gekanntes Niveau erreicht. Nur gemeinsam wird es möglich sein, die damit verbundenen Zielkonflikte durch realitätsgerechte Konzepte für den Wohnungsbau aufzulösen.

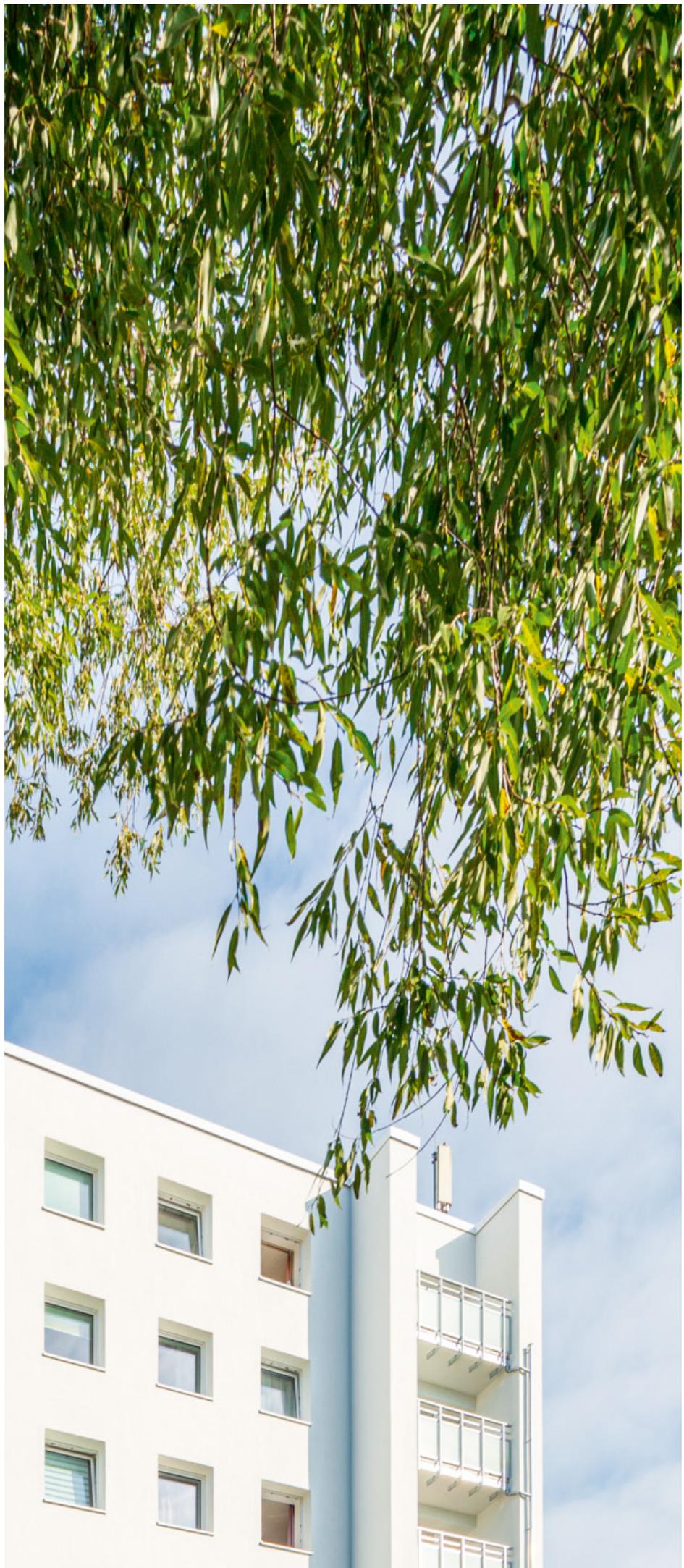
Wenn das bis heute tragende Geschäftsmodell der VNW-Mitgliedsunternehmen auch unter diesen schwierigen Bedingungen erfolgreich sein soll, müssen durch die Politik hierfür geeignete Rahmenbedingungen geschaffen werden. Sie darf nicht riskieren, dass im Hinblick auf erwartbare zusätzliche Belastungen und wirtschaftliche Risiken die bisher stabilisierende Rolle der VNW-Unternehmen für Hamburg sowie in einem künftigen Bündnis für Wohnen und Klima beeinträchtigt wird.

Die Corona-Pandemie hat die Arbeit des VNW-Landesverbandes im ersten Halbjahr 2020 stark beeinflusst. Seit März 2020 fand die Betreuung des LV-HH durch die Geschäftsführung ausschließ-

lich aus dem Homeoffice statt. Dem Umfang und der Qualität der Betreuung des Landesverbands tat das keinen Abbruch. Auch die Regeltermine wie Vorstandssitzungen, zahlreiche Gespräche und Jours fixes im Zusammenhang mit dem Hamburger Bündnis für das Wohnen wurden problemlos auf kontaktlose Videokonferenzen umgestellt.

Es mussten einige wenige, bereits geplante Präsenzveranstaltungen abgesagt bzw. zunächst verschoben werden. Dazu gehörten das jährliche Essen mit den Hamburger Bezirksamtsleitern und die Klausursitzung des VNW Hamburg mit dem Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung und der Investitions- und Förderbank IFB. Als erster Test einer Präsenzveranstaltung unter Corona-Schutzregelungen diente die Hamburg-Station der Sommertour von GdW-Präsident Axel Gedaschko am 22. Juli 2020.

Um möglichen Fehleinschätzungen vorzubeugen, erarbeitete der Landesverband Hamburg gemeinsam mit den Verbändepartnern im Bündnis für das Wohnen zwei Umfragen, die über die tatsächlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie in der Wohnungswirtschaft Auskunft geben sollten. Dabei stellte sich heraus, dass es beim Wohnraum bis zum Spätsommer kaum Mietrückstände gab. Etwas schwieriger stellte sich die Lage bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien dar. Das Monitoring soll in der zweiten Jahreshälfte 2020 fortgeführt werden. ←



Interessenvertretung und Beratung

Der VNW vertritt die Interessen seiner Mitglieder gegenüber Politik, Wirtschaft und Öffentlichkeit und bietet ihnen umfassende Dienstleistungen wie Beratungen, Fort- und Weiterbildung an. Für Wohnungsgenossenschaften ist er als gesetzlicher Prüfungsverband tätig.

Die vergangenen Monate waren durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. Besonders litt der Ausbildungs- und Weiterbildungsbereich darunter. Zudem musste eine Reihe von größeren Veranstaltungen – allen voran die Arbeitstagung – abgesagt werden.

Bewährt hat sich die Arbeitsorganisation des Verbandes während der Pandemie. Fast alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiteten von daheim oder von unterwegs, ohne dass darunter die Arbeitsfähigkeit des VNW beeinträchtigt wurde. Beratungsleistungen wurden erbracht und die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungsleistungen erfüllt. ↓



Referat Bildung / Veranstaltungen

Politik und Wirtschaft sind auf der Suche nach Lösungen für das Megathema der kommenden Jahre, dem Mangel an Fachkräften. Das zweite große Thema, die Digitalisierung, wird dieses Problem offensichtlich nicht lösen. Wir benötigen weiterhin gut ausgebildete Fach- und Führungskräfte, auch in der Wohnungswirtschaft, teilweise jedoch mit neuen Anforderungsprofilen. Der Bedarf an digitalen und agilen Kompetenzen wird steigen. Der Wettbewerb um Mitarbeiter, die solche Kenntnisse mitbringen, ist hart und wird sich weiter verschärfen. Eine pragmatische Lösung auf diese Herausforderung ist für Wohnungsunternehmen die Aus- und Weiterbildung.

Das VNW-Bildungsangebot ist insbesondere für Auszubildende in den vergangenen Jahren deutlich ausgebaut worden, damit neben der praktischen Ausbildung im Unternehmen und der theoretischen Bildung der Berufsschulen durch ergänzende Angebote in den methodischen und sozialen Kompetenzen eine rundum gute Ausbildung garantiert werden kann. Das Angebot des VNW wird permanent weiterentwickelt, neue Themen zur fachlichen, digitalen und Führungskompetenz bereichern unser Seminarportfolio. Die enge Kooperation mit der EBZ-Akademie zeigt konkrete Ergebnisse. Die Lehrgänge „Digitalisierungsmanager“ und „Führungskraft in der Wohnungswirtschaft“ sind erfolgreich gestartet.

Ein Auftrag der VNW-Zukunftswerkstatt aus 2019 lautete, nicht nur Seminarinhalte sollten digitaler werden, sondern auch die Seminarformate. Seit 2020 können wir den Mitgliedsunternehmen durch Kooperationen zusätzlich Webinare und Lernvideos anbieten. Neu ist zudem das VNW-Bildungsportal. Hier finden sich alle Bildungsangebote, ob analog oder digital, übersichtlich und modern an einem Platz. Die Anmeldung zu Seminaren, Workshops, Tagungen und anderen Formaten erfolgt unkompliziert direkt im Portal.

Der Fachausschuss Personal beschäftigte sich mit der Weiterentwicklung

der Azubi-Kampagne und der Entwicklung einer Arbeitgeberkampagne für die Wohnungswirtschaft. Mittlerweile hat der Relaunch zur Azubikampagne 4.0 stattgefunden. Wir haben damit für unsere Branche und unsere Mitgliedsunternehmen ausgezeichnete digitale und analoge Medien und Materialien, mit deren Hilfe um Auszubildende gewonnen werden kann.

Die Arbeitgeberkampagne wurde in Zusammenarbeit mit dem FA Kommunikation in Workshops und Arbeitsgruppen weiterentwickelt. Zwischenzeitlich ist es gelungen, das Thema „Arbeitgeberattraktivität der Wohnungswirtschaft“ bundesweit zu platzieren. Der GdW plant, auf der Basis unserer Vorarbeiten mit einer bundesweiten Arbeitgeberkampagne noch im Jahr 2020 in die Öffentlichkeit zu gehen.

Das Young Leader Network erreichte im Januar 2020 mit 32 Teilnehmern und Teilnehmerinnen einen neuen Höchststand. Die Mitgliedsunternehmen haben für 2020 20 neue Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen gemeldet. Auch das zeigte, wie stark die Bedeutung von Personalbindung und Personalentwicklung für Wohnungsunternehmen wächst.

Die Corona-Pandemie hat dazu geführt, dass der VNW vom späten Frühjahr an bis Anfang August auf Präsenzseminare verzichten musste. Dafür wurden kurzfristig Online-Diskussionsveranstaltungen mit führenden Experten aus Politik, Wissenschaft und Wirtschaft organisiert.

Referat Technik und Energie

Der fachliche Austausch während der Sitzungen und die Besichtigung von Projekten vor Ort standen neben externen Beiträgen im Zentrum der Fachausschuss-Sitzungen des Referats. Für die Amtsperiode, die nach den Ausschusswahlen im Jahr 2020 beginnt, wurde aus Gründen der Arbeitseffizienz beschlossen, eine der drei jährlichen Sitzungen jeweils eintägig in Hamburg abzuhalten. Nach dreijähriger Überprüfung wurde außerdem entschieden, auch künftig das System des rotierenden Vorsitzes beizubehalten, wonach alle drei Jahre

ein neuer Vorsitzender/eine neue Vorsitzende gewählt wird.

Die Mitarbeit im Fachausschuss Technik genießt bei den Mitgliedsunternehmen hohes Ansehen. In der beginnenden Amtsperiode ist der Ausschuss auf 40 Mitglieder angewachsen, was eine noch breitere Basis an Praxiserfahrungen zugänglich macht. Die Mitglieder des Fachausschusses und der Arbeitsgruppen tragen im Rahmen von Blitzumfragen häufig zu einer schnellen Beantwortung von technischen Fragestellungen der Mitgliedsunternehmen bei.

VNW-Energiebilanz wurde veröffentlicht

Erstmalig wurde die VNW-Energiebilanz auf Grundlage der GdW-Statistikdaten und mit Unterstützung der Fachhochschule Erfurt erstellt und Ende 2019 veröffentlicht. Dieses Vorgehen soll langfristig die Konsistenz und Vergleichbarkeit der Energie- und Emissionsbilanzen im Bereich der GdW-Mitgliedsunternehmen sicherstellen. Es hat sich in der Bilanz über das Jahr 2017 – trotz erheblicher Investitionen der Wohnungswirtschaft in die energetische Sanierung und in den hochenergieeffizienten Neubau – erneut lediglich eine inzwischen auch von zahlreichen anderen Studien konstatierte Seitwärtsbewegung bei Verbräuchen und Emissionen bestätigt. Nennenswerte Minderungen sind seit ca. 2013 nicht mehr nachzuweisen.

Vor dem Hintergrund der Klimaschutz-Gesetzgebung auf europäischer, Bundes- und Länderebene wird sich der Fachausschuss Technik auch in seiner nächsten Amtsperiode schwerpunktmäßig mit den methodischen und technischen Fragestellungen aus diesem Themenfeld befassen. Vieles deutet darauf hin, dass in der Betrachtung von Gebäude-Energiestandards ein grundlegender Paradigmenwechsel erforderlich ist, infolgedessen die Umweltwirkungen der Prozesse an und in Wohngebäuden über den gesamten Lebenszyklus stärker im Hinblick auf ihr Treibhausgas-Emissionspotenzial bewertet werden müssen als über ihren Primärenergieverbrauch.

Als weiterer Themenschwerpunkt hat sich die Beschäftigung mit dem Management digitaler Bestands- und Neudaten im Fachausschuss verstetigt. Noch ist allerdings nicht klar erkennbar, mit welcher digitalen Strategie eine sukzessive Vervollständigung und Bereinigung der vorhandenen Daten und vor allem deren Verknüpfung mit Daten aus den zentralen ERP-Systemen am besten erreicht werden kann. Das Referat Technik ist weiterhin Gast im GdW Fachausschuss Planung, Technik, Energie sowie in verschiedenen themenbezogenen Unterarbeitsgruppen.

Beratung und Information

Mit jährlich rund 100 Einzelberatungen und Beantwortungen von Anfragen, die teilweise mit der Durchführung von Blitzumfragen verbunden sind, sowie rund 50 Rundschreiben/Rundbriefen, unterstützt das Referat Technik die Mitgliedsunternehmen des VNW bei allen Fragen zu Technik und Energie im weitesten Sinn. Zu besonders nachgefragten Themen stehen auf der VNW Homepage Fachseiten zur Verfügung, auf denen die wichtigsten Informationen und Links zusammengefasst sind.

Die Darstellung der wohnungswirtschaftlichen Sichtweise wird immer wieder für Veranstaltungspodien oder Vorträge mit Themenstellungen aus den Bereichen Technik und Energieversorgung angefragt. Zunehmend liegt dabei der Fokus wieder auf Klimaschutz und Energiewende. Das Referat Technik ist Kooperations- oder Projektpartner unterschiedlicher Institutionen aus Wissenschaft, Wirtschaft, Politik und Gesellschaft. Zu den Themen Arbeitssicherheit und Arbeitsmedizin sowie Trinkwasseranalyse und Labordienstleistungen gibt es Rahmenverträge.

Referat Wohnungswirtschaft

Die Bundesregierung plant durch eine Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG), das in § 2 Nr. 15 Betriebs-

kostenverordnung (BetrKV) geregelte Sammelinkasso bei den Breitbandkabelnetzen auf Druck der Deutschen Telekom AG zu streichen. Der VNW ist seit Januar 2020 in einer GdW-internen Arbeitsgruppe vertreten, die strategische und juristische Argumente für die Beibehaltung der Norm sammelt.

Mittlerweile liegt ein entsprechender Referentenentwurf vor. Wir haben das in Mecklenburg-Vorpommern zuständige Energieministerium offiziell angeschrieben und um Unterstützung gebeten. Die Streichung von § 2 Nr.15 BetrKV dürfe nicht zu Lasten der Mieter erfolgen, die dann erheblich mehr für das TV-Signal zahlen müssten. Besonders davon wären KdU- und Wohngeld-Empfänger betroffen. Die BetrKV ist eine Art „Solidaritätspakt“, der eine gerechte Verteilung der Betriebskosten garantieren und den Frieden in den Quartieren sichern soll. Da kann der Verordnungsgeber nicht einfach eine Position herauschießen.

Das Referat organisierte den 2. Norddeutschen Betriebskostentag in Lübeck, an dem 60 Gäste teilnahmen. Zudem wird ein reger Erfahrungsaustausch mit Sozialarbeitern gepflegt, bei dem jährlich 15 bis 20 Teilnehmerinnen und Teilnehmer verzeichnet werden. Federführend unter dem Referat Wohnungswirtschaft erscheint vier bis sechs Mal im Jahr die Publikation „BK Aktuell“. Die Reichweite konnte im abgelaufenen Jahr auf 6.000 bis 8.000 Leserinnen und Leser pro Ausgabe gesteigert werden.

Referat Recht, Genossenschaften und Quartiersentwicklung

Der gesellschaftliche Wandel hat für den Bereich Recht Auswirkungen auf bundesgesetzlicher und landesgesetzlicher Ebene. Der Gesetzgeber sieht sich auf Bundes- und Landesebene dazu veranlasst, mit gesetzlichen Regulierungen und Verschärfungen zugunsten der Mieterschaft in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Auf Bundesebene haben wir dazu im Fachausschuss Recht beim GdW Stellungnahmen mit erarbeitet und dann durch den GdW in die Ver-

bändeanhörung gegeben, um die Position der Wohnungswirtschaft zu neuen Gesetzesvorhaben oder geplanten Gesetzesänderungen bestmöglich zu positionieren. Auf Landesebene haben wir über den VNW Gesetzesvorhaben kommentiert und Position bezogen.

Zu den Veranstaltungen gehörten der Kongress zum Thema Erbbaurecht, den der VNW im November 2019 zusammen mit der Stadt Lübeck organisierte, genauso wie der Norddeutsche Mietrechtstag, ebenfalls im November 2019 in Lübeck. Diese Veranstaltung beschäftigte sich mit aktuellen Entwicklungen im Mietrecht. Der für den März 2020 geplante Genossenschaftstag musste wegen der Corona-Pandemie abgesagt werden.

Beratungsbedarf bei Wohneigentums- und Baurecht

In den vergangenen zwölf Monaten stieg der Bedarf der Mitgliedsunternehmen an rechtlicher Beratung, was an der gestiegenen Zahl der Anfragen zu erkennen ist. Neben dem Miet- und dem Betriebskostenrecht sowie dem Genossenschaftsrecht gibt es vermehrt Beratungsbedarf bei Wohnungseigentums- und Baurecht. Die Rechtsberatung erfolgte telefonisch und schriftlich sowie teilweise persönlich vor Ort bei den Mitgliedsunternehmen. So nahmen Rainer Maaß und Dr. Kai Mediger an Mitgliederversammlungen der Mitgliedsunternehmen in beratender Funktion als Gast teil.

Genossenschaftliche Neugründungen bzw. Fragen zu laufenden Gründungsvorgängen waren ebenfalls Gegenstand der Beratung.

Zu allen Rechtsbereichen führten Rainer Maaß und Dr. Kai Mediger Seminare und Fortbildungsveranstaltungen durch. Im Bereich des Miet- und Wohnungseigentumsrechts handelte es sich dabei um Fortbildungsveranstaltungen, die zur Erfüllung der erforderlichen Weiterbildungsverpflichtung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Mitgliedsunternehmen nach §34 c GewO ↓

anrechenbar sind. Dr. Kai Mediger referierte im Januar 2020 auf dem Norddeutschen Betriebskostentag zu einem betriebskostenrechtlichen Thema. Seit März 2020 führten Rainer Maaß und Dr. Kai Mediger Fortbildungsseminare, auch online, teilweise in Kooperation mit dem EBZ durch.

Darüber hinaus wurden verschiedene Rundschreiben zu aktuellen Entscheidungen des BGH und der Instanzgerichte versandt. Mit Beginn der Corona-Krise erweiterten sich die rechtlichen Fragestellungen der Mitglieder um die coronabedingten Probleme und die Auslegung der landesrechtlichen Verordnungen. Dr. Kai Mediger verfasste Rundschreiben zur „Wohnungseigentumsverwaltung in Zeiten der Corona-Krise“, zur „Betriebskostenabrechnung in Zeiten der Corona-Krise“ und zu den Voraussetzungen der Wiedereröffnung der „Nachbarschaftstreffs“.

Rainer Maaß und Dr. Kai Mediger wirkten bei der Erstellung der FAQ-Liste des GdW mit, die zu unterschiedlichen rechtlichen Problemen wie Durchführung von den Mitgliederversammlungen oder Wohnungseigentümersammlungen, Auswirkungen der Corona-Krise auf Bauvorhaben und weiteren Handlungsempfehlungen gegeben haben. Besprechungen und Termine mit dem GdW oder Justiziarern der anderen Regionalverbände erfolgten seit März 2020 coronabedingt per Telefonkonferenz oder als Videokonferenz.

Quartiersentwicklung

Im Bereich des Sozialmanagements ist der „Workshop Sozialmanagement“ hervorzuheben, der im November 2019 in Hamburg zu Beteiligungsverfahren bei der Modernisierung eines Hochhauses stattgefunden hat. Gegenstand des Workshops war die praktisch relevante Frage, wie ein Wohnungsunternehmen bei der umfassenden Sanierung/Modernisierung eines Hochhauses die Bewohner in den Prozess einbinden kann.

Dadurch lassen sich rechtliche Streitigkeiten und Verzögerungen des Bauvorhabens vermeiden. Zugleich steigt die

Akzeptanz der Sanierungsmaßnahme durch die Bewohner auf Grund der zu erwartenden Erhöhung der Wohnzufriedenheit. Hierzu wurden praktische Beispiele von Fachleuten aus dem Bereich des Sozialmanagements aufgezeigt. Abgerundet wurde die Veranstaltung durch einen Besuch des Nachbarschaftstreffs eines unserer Hamburger Mitgliedsunternehmen mit einem Rundgang durch das Quartier.

Der Fachausschuss Quartiersentwicklung hat sich mit verschiedenen sozialpolitischen Themen beschäftigt, die von der Mobilität im Quartier über Angebote zur Bewegung für die Bewohner bis hin zur Förderung des inklusiven Wohnens durch Wohnungsunternehmen und zur Nutzung digitaler Nachbarschaftsplattformen reichen. Dabei haben Vertreter unserer Mitgliedsunternehmen über Maßnahmen und Konzepte in ihren Unternehmen berichtet. Fachleute aus dem Hochschulbereich referierten den aktuellen Stand der Wissenschaft. Die vorgestellten Maßnahmen können ein Ansatzpunkt sein, um im Quartier Veränderungen anzustoßen, die integrativ wirken und zu einer höheren Wohnzufriedenheit der oftmals älteren Bewohnerschaft führen. Die soziale Isolation der älteren Bewohnerschaft ist ein Punkt, dem es durch gezielte Maßnahmen entgegenzuwirken gilt.

Das Weiterbildungsmodul zum „qualifizierten Quartiersentwickler“ konnte pandemiebedingt nicht durchgeführt werden, soll aber zum geeigneten Zeitpunkt fortgesetzt werden.

Referat IT

Seit Jahren berichten unsere Mitgliedsunternehmen über Digitalisierungsprojekte und neue Innovationen. Trotz aller Projekte, innovativer Ansätze und ähnlicher Herausforderungen der Unternehmen gibt es in der Branche keine einheitliche Auffassung dazu, wie der digitale Fortschritt für das eigene Unternehmen genutzt werden soll. Ideen und Projekte sind stark vom jeweiligen Umfeld des Unternehmens und von handelnden und betroffenen Personen abhängig. Die Prioritäten sind vielfältig

und hängen zudem von den aktuellen Entwicklungen ab.

Effiziente Lösungen sind nicht nur von Softwareprodukten abhängig, sondern vor allem dann erfolgreich, wenn Kunden und Geschäftspartner die neuen Prozesse und Ansätze nutzen und die Mitarbeiter aktiv daran mitarbeiten, Digitalisierungsprojekte erfolgreich umzusetzen.

Aktuell sind drei Trends wahrnehmbar. Trend 1: Je größer das Unternehmen desto „digitaler“ ist es. Trend 2: Eine Digitalisierungsstrategie ist für alle Unternehmen wichtig oder sogar sehr wichtig. Vorhanden ist diese jedoch nur bei wenigen Unternehmen. Die tatsächliche Umsetzung ist wohl nicht viel geringer. Ein Bezug zur Unternehmensgröße lässt sich hier aktuell nicht feststellen. Trend 3: Viele Unternehmen halten den Einsatz von Digitalisierungstechnologien für relevant. Der Einsatz dieser Technologien liegt dabei nicht in der fernen Zukunft, sondern wird in den kommenden fünf Jahren gesehen. Mobile Applikationen, Cloud-Lösungen oder Big Data stehen hier nicht nur auf der Wunschliste, aber werden in den Wohnungsunternehmen eher zögerlich eingesetzt.

Der Fachausschuss IT/Multimedia hat diese Trends aufgegriffen, diskutiert und eine Ideenmap zu einer Digitalisierungsstrategie entwickelt. Hier zeigt sich, dass Innovationen und digitale Inhalte bei unseren Mitgliedsunternehmen vermehrt im Einsatz sind. Es fehlt zuweilen noch an einer klaren Wegbeschreibung. Diverse digitale Applikationen standen auf dem Prüfstand und der Blick auf die DSGVO sowie deren (teilweise schwierige) Umsetzung im Unternehmen waren wesentliche Schwerpunkte der fachlichen Arbeit.

Datenschutz

Anfragen im Zusammenhang mit dem Inkrafttreten der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) sowie des neuen Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) machten auch in den vergangenen zwölf Monaten den größten Teil der datenschutzrechtlichen Beratung aus.

Nachdem die Berliner Datenschutz-Aufsichtsbehörde im November 2019 gegen die Deutsche Wohnen SE wegen verschiedener datenschutzrechtlicher Verstöße ein Bußgeld in Höhe von 14,5 Millionen Euro verhängt hatte, gab es einen erhöhten Beratungsbedarf der VNW-Mitgliedsunternehmen.

Die Fragen betrafen vor allem die Erleichterung bzw. Änderung von Verarbeitungsverzeichnissen, Löscherfordernissen, Auskunftersuchen von Mietern, Erstellungen und Änderungen von nach der EU-DSGVO erforderlichen Informationen zur Datenverarbeitung an Mieter, Mitglieder und Mitarbeiter, Videoüberwachung in und an Wohngebäuden und Baustellen sowie Datenpannen und Meldepflichten bei den Aufsichtsbehörden.

Die Fachtagung „Datenschutz und Datensicherheit“ in Lübeck, die am 22. Oktober 2019 zum zweiten Mal stattgefunden hat, war gut besucht. Nachdem bei der ersten Datenschutztagung Marit Hansen vom Unabhängigen Datenschutzzentrum Schleswig-Holstein (ULD) über erste Erfahrungen ihrer Aufsichtsbehörde nach Inkrafttreten der EU-DSGVO berichtet hatte, konnten wir für die Tagung in 2019 den Hamburgischen Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit, Prof. Dr. Johannes Caspar, als Referenten gewinnen. Zum dritten Mal findet die Tagung am 21. Oktober 2020, ebenfalls in Lübeck, statt.

Der VNW bietet sein Beratungsprodukt „Externer Datenschutzbeauftragter“ nach wie vor an, seit 1. Juli 2020 in Person von Nicola Olivier, Datenschutzbeauftragter (TÜV).

Referat Kommunikation

Schwerpunkt des Referats Kommunikation in den vergangenen zwölf Monaten war die Teilnahme an der öffentlichen wohnungspolitischen Debatte. Im Mittelpunkt stand die Diskussion über die Einführung eines Mietendeckels, über eine Verschärfung der Mietpreisbremse und über eine weitere Senkung der

Kappungsgrenze. Unser Augenmerk lag darauf, in der öffentlichen Debatte die Standpunkte der sozial orientierten Vermieter zu artikulieren.

Dem VNW gelang es, sich in der Diskussion als Stimme der Vernunft und des Pragmatismus Gehör zu verschaffen und so den Ausgang der Debatte zu beeinflussen. VNW-Direktor Andreas Breitner ist für viele Medien ein wichtiger und kompetenter Gesprächspartner. Der VNW und sein Direktor werden in der Öffentlichkeit als Vertreter der Interessen von im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften wahr- und ernst genommen. Das ermöglichte die Verbreitung der Auffassungen der VNW-Unternehmen. Vermehrt gehört die Versorgung der Journalistinnen und Journalisten mit Basisinformationen zu den Aufgaben des Referats Kommunikation. In dem Zeitraum zwischen dem 1. August 2019 und dem 1. August 2020 wurden 170 Pressemitteilungen verschickt.

Eine weitere Aufgabe des Referats Kommunikation bestand in der umfassenden Überarbeitung des VNW-Pressespiegels. Dieser bietet jetzt einen Überblick über die Berichterstattung der Tages- und Wochenzeitungen zu allen relevanten Themen der Wohnungswirtschaft. Grundlage des VNW-Pressespiegels sind mehr als 120 tägliche Zeitungs- und Zeitschriftenausgaben sowie die Berichterstattung von Deutschlands wichtigster Nachrichtenagentur dpa. Der VNW-Pressespiegel wird inzwischen werktäglich um 7 Uhr per Mail verschickt und kann dadurch als eine Arbeitsgrundlage verwendet werden. Die Zahl der Abonnenten des Pressespiegels konnte erhöht werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Tätigkeitsberichts standen der inhaltliche und gestalterische Relaunch des VNW-Internetauftritts vnw.de kurz vor seiner Vervollständigung. Künftig wird der VNW in einem modernen Design im Internet vertreten sein, das sich durch eine große Übersichtlichkeit auszeichnet. Zudem ist die Einbindung multimedialer Inhalte wie Videos oder Audiopodcasts einfacher als bisher möglich. Eine moderne Suchfunktion erlaubt die effiziente Suche nach Inhalten der VNW-Seiten im Internet. Pressemitteilungen werden

jetzt auch als Audiodatei angeboten.

Das VNW-Magazin wurde in den vergangenen zwölf Monaten inhaltlich wie gestalterisch weiterentwickelt. Durch längere Reportagen wird der Alltag der VNW-Mitgliedsunternehmen umfangreicher als bisher dargestellt. Hinzu kommt eine Schwerpunktsetzung auf ausdrucksstarke Fotografien. Dazu wurde die Zusammenarbeit mit einer freien Mitarbeiterin und einem professionellen Fotografen ausgebaut. Bei größeren Veranstaltungen des VNW werden Videos angefertigt und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Die Werte der VNW-Unternehmen wurden in einem eigens erstellten Video „Die Vermieter mit Werten“ transportiert und den Mitgliedsunternehmen zur Verfügung gestellt.

Im Frühjahr des Jahres 2020 wurde im Referat Kommunikation der VNW-Newsletter „Schlagzeilen“ entwickelt. Der VNW-Newsletter erscheint jeweils am Donnerstagnachmittag und enthält aktuelle Informationen aus der Wohnungswirtschaft, Veröffentlichungen von Forschungseinrichtungen und staatlichen Stellen sowie Informationen aus VNW-Mitgliedsunternehmen. Ergänzt werden die Informationen durch multimediale Angebote wie Videos und Audiopodcasts.

Der Erstellung des VNW-Tätigkeitsberichts gehört ebenfalls zu den Aufgaben des Referats Kommunikation. In ihm legen der Verband und die Referate Rechenschaft über ihre Arbeit in den vergangenen zwölf Monaten ab. Aufgrund der Corona-Pandemie musste in diesem Jahr bei der Erstellung des VNW-Tätigkeitsberichts erheblich gespart werden. Daher wurde lediglich eine im Seitenumfang deutlich reduzierte PDF-Version erstellt.

Das Referat Kommunikation verantwortet zudem die Erarbeitung der Ausstellung „Impressionen aus 120 Jahren VNW“. Die Ausstellung wurde in Zusammenarbeit mit der Hannoveraner Agentur „Hunger & Koch“ als Wanderausstellung konzipiert und umgesetzt. Sie kann von Februar kommenden Jahres an von allen VNW-Mitgliedsunternehmen genutzt werden. ←

Der Prüfungsdienst

im VNW

Die Durchführung von Prüfungen nach § 53 GenG für die im VNW organisierten Genossenschaften ist gesetzliche Kernaufgabe des Prüfungsbereiches und war auch in den vergangenen zwölf Monaten Schwerpunkt der Tätigkeit. Es wurden 153 Prüfungen für Genossenschaften und 20 Prüfungen für Unternehmen in anderer Rechtsform durchgeführt.

Die Prüfungen wurden auf Grundlage einer detaillierten Prüfungsplanung unter Verwendung der wohnungswirtschaftlich zugeschnittenen Prüfungssoftware AuditSolutions planmäßig durchgeführt. Überhänge für 2020 bestanden bis auf wenige Ausnahmen, die zwischenzeitlich abgearbeitet sind, nicht.

Die Prüfungen für das Geschäftsjahr 2019 zeigen ganz überwiegend geordnete wirtschaftliche Verhältnisse unserer nachhaltig wirtschaftenden Mitgliedsunternehmen und bestätigen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Sofern Bestätigungsvermerke zu erteilen waren, wurden diese ohne Einschränkung erteilt.

Digitalisierung des Prüfungsprozesses

Der Prüfungsprozess im VNW ist nunmehr im Wesentlichen digital ausgestaltet. Die Verwaltung von Dateien der Arbeitspapiere eines Prüfungsmandats erfolgt flächendeckend über einen Smart-Sync-Server. Damit wird es Mitgliedern eines Prüfungsteams ermöglicht, untereinander problemlos Dateien auszutauschen und Mandanten gemeinsam zu bearbeiten, unabhängig von der physischen Präsenz. Der Datenaustausch zwischen Prüfern und Mandanten ist ebenfalls stark digitalisiert worden. Soweit möglich, wird auf die Bearbeitung von Papieren verzichtet, Dateien werden über eine Cloud-Lösung bereitgestellt und ausgetauscht. Die Neuerungen rationalisieren den Prüfungsprozess weiter und gewährleisten, dass die Prüfungszeiten vor Ort verkürzt werden können. Die Signaturen der Prüfungsberichte und der Bestätigungsvermerke erfolgen auf Grundlage einer elektronischen Zertifizierung. Dies ermöglicht die Übersendung des Prüfungsberichtes an die Mandanten ausschließlich in digitaler Form.

Kooperation mit dem vdw Niedersachsen Bremen hat sich weiter bewährt

Die mit dem vdw Niedersachsen und Bremen vereinbarte Kooperation der Prüfungsbereiche hat sich weiter vertieft und bewährt. Dies zeigt sich unverändert insbesondere in gemeinsamen und einheitlichen Maßnahmen zur Sicherung der Prüfungsqualität und der Praxisorganisation, in gemeinsamen BackOffice-Bereichen der Berichtskritik und der Prüfungsberichterstellung, in der gemeinsamen Entwicklung von Beratungsangeboten und in der gemeinsamen Prüferfortbildung. Der gegenseitige Prüfer austausch ist wesentliche Grundlage der Personaldisposition in beiden Verbänden. Durch die Kooperation werden positive Synergieeffekte erzielt, die auch die Ertragslage des VNW positiv beeinflussen.

Prüfungsdurchführung im Zeichen der Corona-Pandemie

Im Zuge der weitreichenden Kontaktbeschränkungen während der Corona-Pandemie hat der VNW seine Prüfungstätigkeit im Zeitraum April bis Juli 2020 grundsätzlich nicht mehr vor Ort in den Unternehmen durchgeführt. Die Prüfungstätigkeit erfolgte im Wege des mobilen Arbeitens aus dem Homeoffice der Prüfer oder aber dem Verwaltungsgebäude des VNW. Es hat sich gezeigt, dass trotz der schnellen und radikalen Umstellung der Prüfung die Prüfungssaison planmäßig abgewickelt werden konnte. Grundlage hierfür war die weitgehend bereits umgesetzte Digitalisierung des Prüfungsprozesses. Aber auch den Mitgliedsunternehmen und unseren Prüfern gebührt Dank für die Bereitschaft zu einem erfolgreichen und konstruktiven Miteinander in einer äußerst schwierigen Zeit. Wir haben während der Corona-Pandemie zwangsweise einen erheblichen Innovationsschub erfahren, dessen Chancen wir im Rahmen unserer weiteren Prüfungstätigkeit unbedingt nutzen wollen. Ziel ist es, die Prüfungszeiten vor Ort deutlich zu verkürzen, hierbei aber selbstverständlich die Qualitätsanforderungen an die Prüfung nicht zu schmälern.

Beratungsleistungen des Prüfungsbereichs

Der Prüfungsbereich des VNW hält neben der Prüfungstätigkeit für seine Mitgliedsunternehmen ein umfassendes und in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebauten Dienstleistungsangebot mit den Schwerpunkten betriebswirtschaftlicher Beratung und Fortbildung vor. Die prüfungsnahen Beratungen im IT-Umfeld der Unternehmen gewinnen an Bedeutung und werden zunehmend nachgefragt. Hierzu gehören insbesondere die Migrationsprüfungen im Zusammenhang mit dem Wechsel der ERP-Software und die Überprüfung der Einhaltung von Anforderungen der Finanzverwaltung hinsichtlich des digitalen Datenzugriffs.

Prüfungsnahen Beratungsleistungen wurden darüber hinaus in 2019 insbesondere im Zusammenhang mit Immobilienbewertungen, Unternehmensrestrukturierungen, Datenschutzverordnung und Neugründungen von Genossenschaften erbracht. Die in den vergangenen Jahren gemeinsam mit dem vdw Niedersachsen entwickelten Beratungsangebote im Bereich Unternehmensplanung (WiFiP) und der Investitionsrechnung (VoFi) wurden an aktuelle Entwicklungen, z.B. im Bereich der Förderung, angepasst. Aktuell stellen wir den Mitgliedsunternehmen die VoFi-Rechnung 4.0 vor.

In der ersten Jahreshälfte 2020 standen Schwerpunkte der Beratung naturgemäß im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Schwerpunkte waren die Entwicklung von Grundsätzen und Klärung der rechtlichen Rahmenbedingungen von Beschlussfassungen der Gremien von Mitgliedsunternehmen im schriftlichen Umlaufverfahren und der Durchführung von Mitgliederversammlungen.

Steuerabteilung in Schwerin und Hamburg

Die Steuerabteilung des VNW wird mit Niederlassungen in Schwerin und Hamburg geführt. Neben der laufenden Beratung einschließlich der Erstellung von Steuererklärungen umfasst die Steuerberatung die Erstellung von Steuerbilanzen, steuerlichen Planungsrechnungen sowie in 2019 insbesondere die Erstellung der E-Bilanz. Beratungsschwerpunkte in 2019 waren die Erstellung und Überprüfung von Tax Compliance-Systemen für die Mitgliedsunternehmen. Die Steuerabteilung des VNW bietet darüber hinaus, unter Beachtung der Regelungen zur Unbefangenheit, die Unterstützung bei der Buchführung und der Jahresabschlussstellung sowie bei der Durchführung von Lohn- und Gehaltsbuchhaltung an.

Schwerpunkt der steuerlichen Beratung im ersten Halbjahr 2020 waren insbesondere die Umsetzung der Steuergesetzgebung infolge der Corona-Pandemie.

Fortbildung

Die Durchführung der umfangreichen Prüfungs-, Steuer- und betriebswirtschaftlichen Beratungsleistungen wurde in 2019 mit 31 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Prüfungsdienst einschließlich des Innendienstes und fünf Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Steuerabteilung erbracht. Für alle Mitarbeiter des Prüfungsdienstes, insbesondere für die jüngeren Mitarbeiter, wird ein umfangreiches Fort- und Ausbildungsprogramm vorgehalten.

Die Durchführung von Bildungsveranstaltungen für die Mitgliedsunternehmen ist weiterhin wesentlicher Bestandteil der Angebotspalette des VNW-Prüfungsbereiches. Die Mitarbeiter des VNW haben auch in 2019 unter hohem persönlichen Einsatz über 400 Teilnehmerinnen und Teilnehmer informiert und trainiert. Umfangreiche Seminar- und Weiterbildungsangebote waren in 2019 das aus sieben Modulen bestehende Weiterbildungsprogramm „Qualifizierter Aufsichtsrat VNW“ sowie die an vier Veranstaltungsorten stattfindende Seminarreihe „Jahresabschluss und Lagebericht 2019“.

Das Fachforum „Rechnungswesen/Unternehmenssteuerung“ in Boltenhagen wurde in 2019 mit 130 Teilnehmerinnen und Teilnehmern durchgeführt. Führungskräfte der Mitgliedsunternehmen, insbesondere aus den Bereichen Rechnungswesen, informieren sich hier über aktuelle und grundsätzliche Fragestellungen und nutzen die Gelegenheit, den fachlichen Austausch mit Referenten und Kollegen zu pflegen.

Die während der Corona-Pandemie geltenden Kontaktbeschränkungen haben natürlich zur Absage des Fachforums Rechnungswesen in 2020 geführt. Der VNW wird in der zweiten Jahreshälfte 2020 ein Webinar mit aktuellen Themen aus dem Rechnungswesen und der Unternehmenssteuerung anbieten und damit zumindest in Teilen einen Ausgleich für das weggefallene Fachforum bieten.

Wir alle hoffen auf ein persönliches Wiedersehen im Rahmen des Fachforums 2021 und eine hoffentlich wieder normalisierte Prüfungstätigkeit. ←



Vorstände der Landesverbände

VNW

Landesverband Hamburg e.V.



Vorstand:
 Marko Lohmann (Vorsitzender)
 Michael Wulf (stellv. Vorsitzender)
 Holger Fehrmann
 Torsten Gerke
 Matthias Herter
 Dr. Hardy Heymann
 Dirk Hinzpeter
 Wilfried Wendel

Kooptiert: Monika Böhm, Vorsitzende
 der Hamburger Wohnungsbaugenos-
 senschaften e.V.

Geschäftsführerin: Petra Memmler

VNW

Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.



Vorstand:
 René Gansewig (Vorsitzender)
 Arno Gutzmer (stellv. Vorsitzender)
 Roland Blank
 Uta Meckert
 Guido Müller
 Martin Wiechers
 Gäste: Heike Post, Ralf Zimlich

Geschäftsführer: Steffen Laser

VNW

Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Vorstand:
 Marcel Sonntag (Vorsitzender)
 Dr. Ulrik Schlenz (stellv. Vorsitzender)
 Jürgen Möller (stellv. Vorsitzender)
 Sven Auen
 Jörg Mach
 Stefan Probst
 Dr. Matthias Rasch
 Holger Timm

Geschäftsführer: Christoph Kostka

HERAUSGEBER

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Andreas Breitner

Verbandsdirektor
040 520 11-215
breitner@vnw.de

WP/StB Gerhard Viemann

Direktor für den Prüfungsdienst
040 520 11-240
viemann@vnw.de

WP/StB/RA Jürgen Wendlandt

*Stellv. Direktor
für den Prüfungsdienst*
040 520 11-275
wendlandt@vnw.de

Andreas Daferner

Bildung
040 520 11-218
daferner@vnw.de

Dr. Peter Hitpaß

*Wohnungswirtschaft,
Betriebskosten- und Medienrecht*
0385 489 37-503
hitpass@vnw.de

Christoph Kostka

*Geschäftsführung
VNW Landesverband
Schleswig-Holstein*
040 520 11-225
kostka@vnw.de

Steffen Laser

*Geschäftsführung
VNW Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern*
0385 489 37-501
laser@vnw.de

RA Dr. Kai Mediger

*Recht, Genossenschaften und
Quartiersentwicklung*
040 520 11-238
mediger@vnw.de

Nicola Olivier

Datenschutz
040 520 11-221
olivier@vnw.de

Petra Memmler

*Geschäftsführung
VNW Landesverband Hamburg und
Technik und Energie*
040 520 11-230
memmler@vnw.de

Andreas Thal

*Stellvertreter des Verbandsdirektors
und Verwaltung*
040 520 11-204
thal@vnw.de

REDAKTION

Oliver Schirg

*Verantwortlich im Sinne des
Presserechts*
040 520 11-226
schirg@vnw.de

GESTALTUNG

hungerundkoch.com
0511 51 99 46-00

Mehr Informationen über den VNW
finden Sie im Internet unter www.vnw.de

BILDNACHWEISE

Titel: ADLERSHORST Baugenossenschaft eG
Inhaltsverzeichnis: Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH
Seite 05: Bertold Fabricius/VNW
Seite 07: Altonaer Spar- und Bauverein eG
Seite 08: Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ eG Ribnitz-Damgarten
Seite 11: NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG
Seite 13: ADLERSHORST Baugenossenschaft eG
Seite 15: Selbsthilfe - Bauverein eG Flensburg
Seite 21: Olympia Sprenger/NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbau-
genossenschaft eG/NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG
U2, Seite 06, 20 und 23 – Grafiken: Frank Hasse

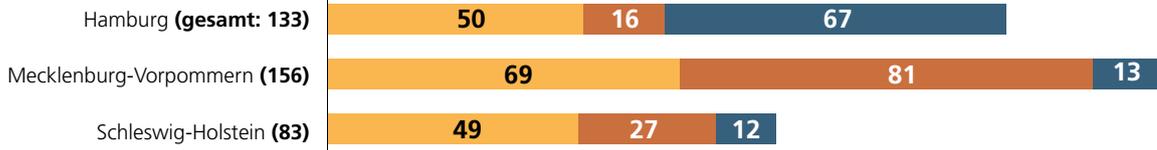
**VNW-
Mitgliedsunternehmen**

insgesamt
384
Unternehmen
2019

168
Genossenschaften

124
Gesellschaften

92
Fördermitglieder



**Wohnungsbestand der
Mitgliedsunternehmen**

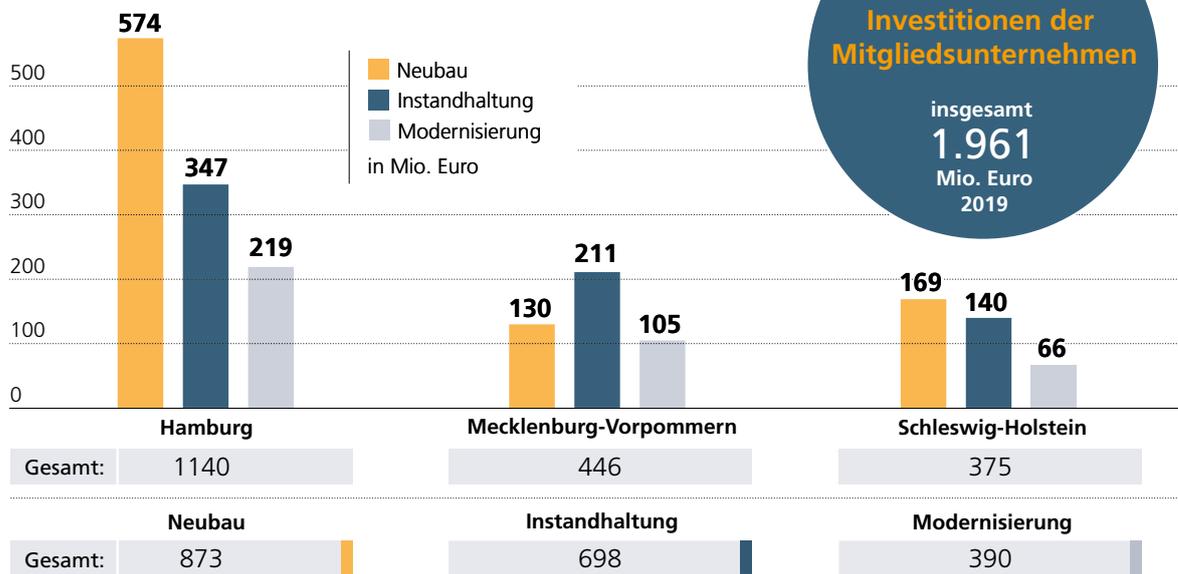
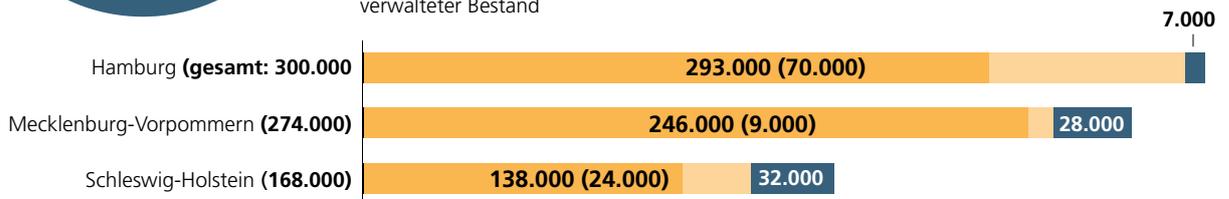
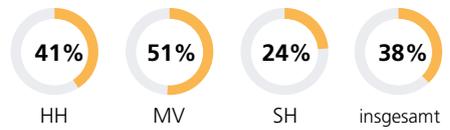
insgesamt
742.000
Wohnungen
2019

677.000
eigener Bestand

103.000
(davon geförderter WE)

65.000
verwalteter Bestand

Anteil am Mietwohnungsbestand der Länder



Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Tangstedter Landstraße 83 · 22415 Hamburg
Telefon 040 / 520 11-0 · Fax 040 / 520 11-201
Prüfungsdienst Fax 040 / 520 11-266
E-Mail: info@vnw.de
www.vnw.de

Geschäftsstellen

Graf-Schack-Allee 10a · 19053 Schwerin
Telefon 0385/489 37-500 · Fax 0385/489 37-505
E-Mail: mv@vnw.de

Fabrikstraße 7 · 24103 Kiel
Telefon 0431/51569 · Fax 0431/551694
E-Mail: sh@vnw.de

Beteiligung
ist der Grundriss
meines Lebens.

Wie ich lebe, bestimme ich. Und wie wir in unserer Nachbarschaft wohnen, beschließen wir gemeinsam. Dabei kann jeder seine Meinung sagen und am Ende mitentscheiden.

Unser Vermieter fördert Beteiligung:
**VNW. Verband der
Vermieter mit Werten.**

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
www.vnw.de



vnw