

## VerbandsMagazin

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

**17** ZEHNTER WOHNUNGS-  
BAUTAG IN BERLIN

**14** DER KOALITIONSVERTRAG AUS  
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHER SICHT



**4** SCHWERPUNKT –  
WAS WIRD AUS DER GRUNDSTEUER  
Der Streit ums System



**LIEBE LESER >>** Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden: Die Grundsteuer in ihrer jetzigen Form kann nicht auf Dauer weiterbestehen. Nun kommt es auf kluge, durchsetzungsstarke Interessenvertretung in Berlin an. Ja, schon heute. Denn alleine auf den gesunden Menschenverstand der Akteure wird sich die Wohnungswirtschaft nicht verlassen können.



## Der *Sieg der Vernunft* ist leider nie *vorherbestimmt*

**O**hne die Grundsteuer geht es nicht: Dem Statistischen Bundesamt zufolge haben die Gemeinden in Deutschland im Jahr 2016 über die Grundsteuer B gut 13,3 Milliarden Euro eingenommen. Davon flossen auch über 40 Millionen Euro in die städtischen Kassen meiner Heimatstadt Mülheim an der Ruhr.

Wie so viele Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen, so fühlen auch wir von der Mülheimer Wohnungsbau eG uns unserer Stadt verbunden. Mülheim ist eine Kommune mit erheblichen Geldproblemen. Sie ist auf verlässliche Einnahmen aus der Grundsteuer angewiesen, auch damit sie für unsere Genossenschaftsmitglieder eine lebenswerte Heimat bleiben kann.

Zugleich aber sind viele unserer Genossenschaftsmitglieder darauf angewiesen, dass sie nicht durch weiter steigende Wohnkosten belastet werden. Wie auch immer eine zukünftige Grundsteuer ermittelt wird: Das System sollte möglichst fair, durchdacht

und zuverlässig funktionieren. Im VdW-Arbeitskreis Steuern und Bilanzierung hat sich gezeigt, dass viele Kollegen eine nach dem Äquivalenzprinzip berechnete Steuer als eine gute Lösung ansehen.

Ein Attribut einer solchen Grundsteuer wäre Transparenz. Ein weiterer Dreh an der Preisspirale in ohnehin schon teuren Wohnquartieren würde vermieden. Der erhebliche Aufwand dafür, den Wert der Grundstücke (und der darauf stehenden Gebäude) individuell zu ermitteln, würde entfallen.

Der Systemwechsel mag erst in einer Dekade kommen, doch alle Weichenstellungen beginnen jetzt. Trotz aller guten Argumente kann sich die Wohnungswirtschaft nicht einfach darauf verlassen, dass die Vernunft schon siegen werde. Denn würden sich vernünftige Überlegungen regelmäßig durchsetzen, dann gäbe es keine Mietpreisbremse und auch keine so unsachliche Debatte über eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit, und auch die politische Entwicklung in vielen Teilen der Welt wäre eine andere.

Gute Interessenvertretung funktioniert sachbezogen, nachhaltig, selbstbewusst. Der VdW Rheinland Westfalen hat in den vergangenen Jahren immer wieder gezeigt, dass er es kann. Nun bündelt unser Interessenverband mit Blick auf die Grundsteuer den Input seiner Mitgliedsunternehmen. Dieser Input muss dann in Berlin gezielt zum Einsatz kommen. Ich wünsche mir, dass die Wohnungswirtschaft auch hier früh Pflöcke einschlägt und dieser Linie dann konsequent folgt, damit beim Jahrhundertthema Grundsteuerreform eine gute Lösung herauskommt.

Wie spannend und vielfältig das Thema ist, lesen Sie im Schwerpunkt des vorliegenden VerbandsMagazins. Dabei wünsche ich Ihnen eine gute Lektüre.

Ihr

Frank Esser

Vorsitzender des VdW-Arbeitskreises

Steuern und Bilanzierung

Vorstandsvorsitzender Mülheimer Wohnungsbau eG

- 4  
Schwerpunkt –  
Was wird aus der Grundsteuer?



### SCHWERPUNKTTHEMA

- 4 **Was wird aus der Grundsteuer?**  
Der Streit ums System
- 10 **„Aus meiner Sicht handelt es sich um eine Notlösung, die dem Druck der Gerichte geschuldet ist“**  
Interview mit Dr. Oliver Arentz
- 11 **„Der GdW hat gemeinsam mit seinen Regionalverbänden schon lange eine klare Position in Sachen Grundsteuerreform“**  
Interview mit Ingeborg Esser
- 12 **„Eine faire Lösung zu finden, ist eine große Herausforderung“**  
Interview mit Frank Esser
- 13 **„Es wird spannend, diese Gemengelage auszubalancieren“**  
Interview mit Dr. Ralf Kirchesch

- 14  
Der Koalitionsvertrag aus  
wohnungswirtschaftlicher Sicht



### AKTUELLES

- 14 **Neues aus Berlin**  
Der Koalitionsvertrag aus  
wohnungswirtschaftlicher Sicht
- 16 **Tipps für erfolgreiches Recruiting**  
6. Forum Personal
- 17 **Bund, Länder und Kommunen – alle an einen Tisch!**  
Zehnter Wohnungsbautag in Berlin

### AKTUELLES NRW

- 18 **Viele Themen in der Bau- und Wohnungspolitik**  
Aktion Impulse für den  
Wohnungsbau NRW
- 19 **Essener Wohnbau eG lud ins Colosseum ein**  
„Tag der Sicherheit“
- 20 **Wohnungswirtschaftliche Strategien kompakt**  
VONOVIA-Vorstand Rolf Buch zu Gast  
im CDU-Wirtschaftsrat

### AKTUELLES RLP

- 21 **Viele Themen in großer Runde erörtert**  
Arbeitsausschuss der Arbeitsgemeins-  
schaft rheinland-pfälzischer  
Wohnungsunternehmen (ARGE RP)

- 19  
„Tag der Sicherheit“ –  
Essener Wohnbau eG lud ins  
Colosseum ein



### Das Bauforum treibt Themen für die Lebensräume jenseits der Metropolen an

Gesellschafterversammlung des  
rheinland-pfälzischen Bauforums

- 22 **Ausstellungseröffnung im Zentrum Baukultur in Mainz**  
Deutscher Bauherrenpreis 2018

### VDW-ARBEITSKREISE

- 23 **Compliance-Risiken**  
Arbeitskreis Compliance
- 24 **Neues Hilfsmittel und Materialien zur Umsetzung der EU-Datenschutz-Grundverordnung**  
Arbeitsgruppe Datenschutz

### AUS DEN UNTERNEHMEN

- 25 **Auszeichnung für die Rheinwohnungsbau**  
Attraktiver Arbeitgeber
- 26 **Genossenschaft eröffnet Jubiläumsjahr**  
125 Jahre Spar- und Bauverein eG  
Dortmund
- 27 **Langfristigkeit und Nachhaltigkeit statt kurzfristiger Gewinnmaximierung**  
Interview mit Franz-Bernd Große-Wilde

- 22 Deutscher Bauherrenpreis 2018 –  
Ausstellungseröffnung im Zentrum  
Baukultur in Mainz



- 26 125 Jahre Spar- und Bauverein eG  
Dortmund



- 40 IT-Sicherheit – Warnung vor  
Betrugsmasche CEO-Fraud



- 28 **Wohnungsbau ist Dombau**  
Aachener Siedlungs- und  
Wohnungsgesellschaft mbH
- 29 „**Wohnen ist ein Grundbedürfnis**“  
Interview mit Marion Sett
- 30 **Glückwunsch zum 120-jährigen  
Bestehen!**  
Mülheimer Wohnungsbau eG
- 31 **Mit Richtkranz und Richtspruch**  
Wohnungsgenossenschaft am  
Vorgebirgspark eG
- 32 **Helmut Six verabschiedet sich**  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Hilchenbach eG

#### TERMINE

- 32 **Termine 2018**

#### STEUERN

- 33 **Dauerkarten für Arbeitnehmer  
und Geschäftsfreunde**  
Einkommensteuer
- 34 **Rückabwicklung der Bauträger-Fälle**  
Umsatzsteuer
- 35 **Aufsichtsratsmitglied einer  
Aktiengesellschaft ist umsatzsteuer-  
pflichtiger Unternehmer**  
Umsatzsteuer

- Elektronische  
Vermögensbescheinigung**  
Vermögenswirksame Leistungen

#### RECHT

- 36 **Trittschallschutz in der Wohnungs-  
eigentümergeinschaft**  
Erneuerung Fußboden  
Mehrfamilienhaus
- 37 **Schadenersatzanspruch des Ver-  
mieters wegen Beschädigung der  
Mietsache erfordert keine Schadens-  
beseitigungsfrist**  
BGH, Urteil vom 28. Februar 2018,  
AZ.: VIII ZR 157/17
- 38 **Angaben des Vermieters  
bei Änderung der Indexmiete**  
BGH, Urteil vom 22. November 2017,  
AZ.: VIII ZR 291/16

#### TECHNIK UND MULTIMEDIA

- 39 **Veröffentlichung der Norm  
DIN 4109-2**  
Schallschutz im Hochbau
- 40 **Warnung vor Betrugsmasche  
CEO-Fraud – auch Wohnungs-  
unternehmen sind immer häufiger  
betroffen**  
IT-Sicherheit

- 41 **Bürger vernetzen Nachbarschaften.  
Quartiersentwicklung nutzt digitalen  
Wandel**  
Ergebnisse aus dem Modellprojekt

#### FÜR SIE GELESEN

- 42 **Digitaler Status quo der  
Immobilienwirtschaft**  
Digitalisierungsindex Mittelstand
- 43 **BDSG – Praxiskommentar  
für die Wirtschaft**  
Carlo Piltz
- Leitfaden zum Forschungsprojekt**  
Sharing in Wohnungsunternehmen

#### SEMINARE

- 44 **Seminare im April und Mai 2018**

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

# Was wird aus der *Grundsteuer*?

**DER STREIT UMS SYSTEM** >> Insbesondere Wohnungswirtschaft und Kommunen richteten in den vergangenen Wochen den Blick gespannt nach Karlsruhe. Eine Neuregelung der Grundsteuersystematik lag in der Luft, der Bundesfinanzhof (BFH) hatte die bisherige Berechnung ab dem Bewertungsstichtag 1. Januar 2008 als verfassungswidrig eingeschätzt und Verfassungsbeschwerde eingereicht. Der Grundsteuermessbetrag ermittelt sich bislang aus dem fiktiven Wert der Immobilie sowie einem einheitlichen Wert aus Lage, Nutzung und Bebauung des Grundstücks. Die Multiplikation mit dem individuellen Hebesatz der Kommunen ergab die Grundsteuer. Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) beschäftigte sich seit 16. Januar 2018 mit der Prüfung und stellte am 10. April 2018 die Verfassungswidrigkeit fest. Nun muss die Grundsteuersystematik neu geregelt werden. Der Themenschwerpunkt dieser Ausgabe beleuchtet Hintergründe, Chancen und Risiken einer geplanten Grundsteuerreform.

## Ist die derzeitige Grundsteuerbemessung verfassungswidrig?

Am 16. Januar 2018 fand die mündliche Verhandlung zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung als Grundsteuerbemessungsgrundlage beim BVerfG statt. Vorrangig ging es um die Zugrundelegung der Wertverhältnisse 1964 für die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer. Bund und Länder verteidigten das heutige System als noch verfassungsgemäß und wiesen auf die Herausforderungen eines Systemwechsels für die öffentliche Verwaltung hin. Sie forderten dabei eine Weitergeltungsanordnung für die bestehenden

Einheitswerte durch das BVerfG, lange Übergangsfristen von bis zu zehn Jahren und gingen auf die Herausforderungen der Vernetzung der unterschiedlichen Informationen aus Katasterämtern, Grundbüchern und der Gutachterausschüsse ein.

Vor allem aus den Nachfragen in Sachen Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes konnte eine große Skepsis des ersten Senats herausgehört werden. Aus den Ausführungen des Verfassungsgerichts wurde deutlich, dass es nicht um die Wertverzerrungen im Verhältnis zu anderen Vermögensarten geht, sondern ausschließlich um die innerhalb der Vermögensart Grundstücke selbst. Das BVerfG scheint auch eine nicht am Verkehrswert orientierte Bemessungsgrundlage der Grundsteuer für zulässig zu erachten. Es wurde gefragt, ob eine Orientierung an Flächen das von

Bund und Ländern problematisierte Thema der flächendeckend erforderlichen Bewertung von rund 35 Millionen Grundstücken nicht lösen könne und vor allem schneller umsetzbar wäre.

Lange Übergangszeiträume seien für das BVerfG bei Feststellung eines verfassungswidrigen Zustandes eine Zumutung. Kann ein Systemwechsel hin zu einem einfacheren System, wie einem Flächenmodell, Abhilfe schaffen? Darauf ging der Hamburger Finanzsenator Peter Tschentscher in seinem Schlussstatement ein: Weg von Werten, vor allem auch teilweise spekulativen Bodenrichtwerten, hin zu Flächen. Dies könne mit dem Äquivalenzprinzip begründet werden, wonach die zu finanzierenden Leistungen der Kommune gerade in den Hotspots Deutschlands nicht mit der Höhe der Bodenrichtwerte korrelieren.

Abschließend konnte man aus dem Verhandlungsverlauf den Eindruck gewinnen, dass das Verfassungsgericht die Einheitswerte auf Basis der Wertverhältnisse 1964 für verfassungswidrig beurteilen wird. Dies vor allem wegen der erheblichen Wertverzerrungen innerhalb der Vermögensart Grundstücke und nicht wegen der generell zu niedrigen Werte.



## Wie sieht die derzeitige Rechtslage zur Ermittlung der Grundsteuer aus?

Steuergegenstand der Grundsteuer ist der Grundbesitz im Sinne des Bewertungsgesetzes. Das Aufkommen der Grundsteuer steht den Gemeinden zu. Sie haben auch ein grundgesetzlich geschütztes Hebesatzrecht für diese Steuer. Die Grundsteuer ist neben der Gewerbesteuer die wichtigste Steuer in der Kommunalfinanzierung. Seit 2010 erhöhten die Kommunen das Grundsteueraufkommen um über 40 Prozent. Es betrug in 2016 3,4 Prozent mehr als 2015. Die steigende Belastung verteuert das Wohnen für Eigentümer und Mieter. Bei Wohnimmobilien zahlt üblicherweise der Mieter als Nebenkosten die Grundsteuer.

### Verfahren, Höhe und Bemessungsgrundlage

Das Verfahren der Grundsteuererhebung ist auf die Finanzbehörden und die Gemeinden aufgeteilt. Das zuständige Lagefinanzamt stellt zunächst die Bemessungsgrundlage (Einheitswert zum 1. Januar 1964 beziehungsweise zum 1. Januar 1935 in den neuen Ländern) fest. Die Festlegung des Steuermessbetrages obliegt ebenfalls dem Lagefinanzamt. Der Steuermessbetrag ergibt sich aus der Anwendung der Steuermesszahl (§ 15 Grundsteuergesetz (GrStG)) von 3,5 Promille auf den Einheitswert bei Mietwohngebäuden. Die Gemeinde setzt den Hebesatz und auch die zu entrichtende Grundsteuer fest. Es gilt: Grundsteuer = Einheitswert des Grundstücks x 3,5 Promille (Steuermesszahl) x Hebesatz.

In den neuen Bundesländern kann, soweit keine Einheitswerte auf den 1. Januar 1935 festgestellt sind, ein vereinfachtes Verfahren nach § 42 GrStG zum Zuge kommen.

### Ermittlung des Einheitswertes von Betriebsgrundstücken für Grund- und Gewerbesteuer

Die Einheitsbewertung der Betriebsgrundstücke (§ 99 Bewertungsgesetz (BewG)) als Unterart des inländischen Grundbesitzes wird in den §§ 68 – 94 BewG geregelt. Dabei werden zunächst der Begriff des Grundvermögens sowie der Begriff der unbebauten und bebauten Grundstücke definiert. Im Anschluss wird auf die spezielle Bewertung des Grundvermögens eingegangen.

Gemäß § 76 BewG ist der Einheitswert des Grundstücks bei Mietwohngrundstücken, Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten

Grundstücken, Einfamilien- und Zweifamilienhäusern im Wege des Ertragswertverfahrens nach §§ 78 – 82 BewG zu ermitteln. Für die sonstigen bebauten Grundstücke ist der Wert im Wege des Sachwertverfahrens gemäß §§ 85 – 90 BewG zu ermitteln. Das Sachwertverfahren ist jedoch abweichend auch für Ein- und Zweifamilienhäuser anzuwenden, wenn diese aufgrund besonderer Gestaltung oder Ausstattung wesentlich von den üblichen Ein- und Zweifamilienhäusern abweichen.

§ 77 BewG regelt, dass der für ein bebautes Grundstück anzusetzende Wert nicht geringer sein darf als der Wert, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre. Die Fortschreibung eines einmal festgestellten Einheitswertes im Rahmen einer sogenannten Wertfortschreibung ist vorzunehmen, wenn aufgrund der Veränderung der tatsächlichen Grundstücksverhältnisse der sich auf den Fortschreibungszeitpunkt ergebende Einheitswert des Grundstücks vom Einheitswert des letzten vorhergehenden Feststellungszeitpunktes abweicht und bestimmte Wertfortschreibungsgrenzen überschritten werden (§ 22 BewG). Eine Fortschreibung des Einheitswertes kann zum Beispiel in den Fällen des Wegfalls der öffentlichen Förderung oder bei beabsichtigtem Gebäudeabriss infrage kommen.

### Darstellung des Ertragswertverfahrens (§§ 78ff. BewG)

Der Grundstückswert umfasst den Bodenwert, den Gebäudewert und den Wert der Außenanlagen. Er ergibt sich durch Anwendung eines Vervielfältigers (§ 80 BewG) auf die Jahresrohmiete (§ 79 BewG) unter Berücksichtigung der §§ 81 und 82 BewG. Jahresrohmiete ist das Gesamtentgelt, das der Mieter für die Benutzung des Grundstücks aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Feststellungszeitpunkt für ein Jahr zu entrichten hat (nach den Wertverhältnissen zum 1. Januar 1964 beziehungsweise in den neuen Ländern zum 1. Januar 1935). Die Jahresrohmiete ist die Sollmiete. Umlagen und alle sonstigen Leistungen des Mieters sind einzubeziehen. Mietausfälle sind nicht zu berücksichtigen. Nicht

in die Jahresrohmiete einzubeziehen sind Untermietzuschläge, Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs-, Warmwasser- und Brennstoffversorgungsanlagen sowie des Fahrstuhls.

Gemäß § 79 Abs. 2 BewG gilt für Grundstücke oder Grundstücksteile, die eigengenutzt, ungenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind, sowie für Grundstücke oder Grundstücksteile, die der Eigentümer dem Mieter zu einer um mehr als 20 Prozent von der üblichen Miete abweichenden tatsächlichen Miete überlassen hat, anstatt der tatsächlichen Jahresrohmiete die übliche Miete als Jahresrohmiete. Es ist jedoch zu beachten, dass auch preisrechtlich gebundene Mieten als tatsächliche Jahresrohmietsen zugrunde zu legen sind.

**Die Grundsteuer ist neben der Gewerbesteuer die wichtigste Steuer in der Kommunalfinanzierung. Seit 2010 erhöhten die Kommunen das Grundsteueraufkommen um über 40 Prozent.**

Auf die ermittelte Jahresrohmiete ist der Vervielfältiger nach den Anlagen 5 – 8 des BewG anzuwenden. Der aus Jahresrohmiete und Vervielfältiger errechnete Grundstückswert ist nach § 82 BewG zu ermäßigen oder zu erhöhen, wenn Umstände tatsächlicher Art vorliegen, die weder in der Jahresrohmiete noch im Vervielfältiger einen Ausdruck gefunden haben. Die Summe der Zu- und Abschläge ist gemäß § 82 Abs. 3 BewG auf maximal 50 Prozent des gesamten Grundstückswertes beschränkt.

### Bedeutung der Grundsteuer für die Kommunen

Die Grundsteuer hat für die Kommunen eine wesentliche Bedeutung. Mit einem Aufkommen von 13,7 Milliarden Euro (2016, Grundsteuer A und B) ist die Grundsteuer nach der Gewerbesteuer und dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer die drittstärkste Steuer. Ihr Anteil an den gesamten kommunalen Steuereinnahmen betrug 2016 13,8 Prozent. Die Grundsteuer ist die einzige der aufkommensstarken Steuern, deren örtliches Aufkommen durch das gemeindliche Hebesatzrecht gestaltbar ist und den Kommunen in voller Höhe verbleibt.

## Wie kann eine Grundsteuerreform aussehen?

**Die Grundsteuer hat für Wohnungsunternehmen eine erhebliche Bedeutung. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft muss eine Grundsteuerreform**

- **aufkommensneutral** erfolgen, das heißt, das Gesamtvolumen darf nicht steigen,
- eine **Bemessungsgrundlage** zugrunde legen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist, den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigt (kein Sachwertverfahren), nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führt und auch den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen bei der Weiterbelastung der Grundsteuer an die Mieter gerecht wird,
- **strukturellen Leerstand** angemessen berücksichtigen,
- die Unterstützung einer **nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung** ermöglichen.

### Aufkommensneutralität

Die Grundsteuer ist eine Betriebskostenart und wird im Bereich des Mietwohnungsbaus

auf die Mieter umgelegt. Eine steigende Grundsteuer belastet die Wohnkaufkraft der Mieter. Mit jeder Erhöhung der Nebenkosten steigt die Gesamtbelastung der Mieter und mögliche Spielräume für die Refinanzierung von Investitionen der Vermieter, zum Beispiel zur Energieeinsparung und für den Klimaschutz, werden gemindert.

Aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer bedeutet aber nicht automatisch belastungsneutrale Umsetzung für die einzelnen Betroffenen. Aufkommensneutralität bedeutet, dass das gesamte Grundsteueraufkommen der Kommunen nicht erhöht wird. Belastungsverschiebungen zwischen einzelnen Grundstücksarten werden bei der Umstellung der Bemessungsgrundlage nicht zu vermeiden sein, sie sollten aber auf ein Minimum reduziert werden.

Eine Aufkommensneutralität nur auf Landesebene reicht nicht aus. Es muss Ziel bleiben, die Grundsteuerreform aufkommensneutral auf der Ebene der Kommune umzusetzen.

### Bemessungsgrundlage

Im Zusammenhang mit einer Reform der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer kommt dem Verfahren der Ermittlung große Bedeutung zu. Es muss ohne hohen Verwaltungsaufwand sowohl die Ermittlung als auch – soweit erforderlich – die zeitnahe Anpassung der Bemessungsgrundlage ermöglichen. Eine Bewertung des gesamten Grundbesitzes in Deutschland kann erhebliche Verwaltungsprobleme mit sich bringen. Aus Sicht der Verwaltungsvereinfachung muss deshalb auch eine nicht wertorientierte Bemessungsgrundlage in Erwägung gezogen werden, die sich nur an physikalischen Größen orientiert.

Für den Bereich der Mietwohngrundstücke ist darüber hinaus festzustellen, dass sich Verkehrswerte von Mietwohngrundstücken (genau wie von Gewerbeimmobilien) ausschließlich im Wege eines ertragsorientierten Verfahrens ermitteln. Das heißt, der einzige Maßstab für die Wertermittlung des bebauten Grundstücks kann der Ertrag der Immobilie sein, soweit eine wertbasierte Bemessungsgrundlage gewählt wird. Bei anderen

### Hebesätze in NRW 2016

Angaben: **Prozent, Rang** (Rangziffer 1 = höchster, Rangziffer 396 = niedrigster Hebesatz); ausgewählte Gemeinden in NRW

	Grundsteuer B		Gewerbsteuer	
	Prozent	Rang	Prozent	Rang
Aachen	525	139	475	83
Bad Berleburg	495	177	495	24
Beckum	435	289	425	262
Bergneustadt	959	1	460	116
Bielefeld	620	64	480	61
Duisburg	855	5	520	5
Dülmen	495	177	435	223
Düsseldorf	440	276	440	202
Hammerkeln	650	47	452	142
Hattingen	875	4	510	14
Kleve	471	225	417	295
Köln	515	153	475	83
Mettmann	450	255	435	223
Monschau	645	53	450	144
Münster	510	155	460	116
Nideggen	850	6	450	144
Radevormwald	470	226	470	97
Rheine	600	71	430	239
Siegburg	790	17	515	11
Unna	762	24	470	97
Wuppertal	620	64	490	36

Quelle: it.nrw

### Hebesätze in RLP 2016

Ausgewählte Gemeinden in RLP

	Grundsteuer B		Gewerbsteuer
	Prozent		Prozent
Trier	420		420
Koblenz	420		420

Quellen: IHK Trier und Stadt Koblenz

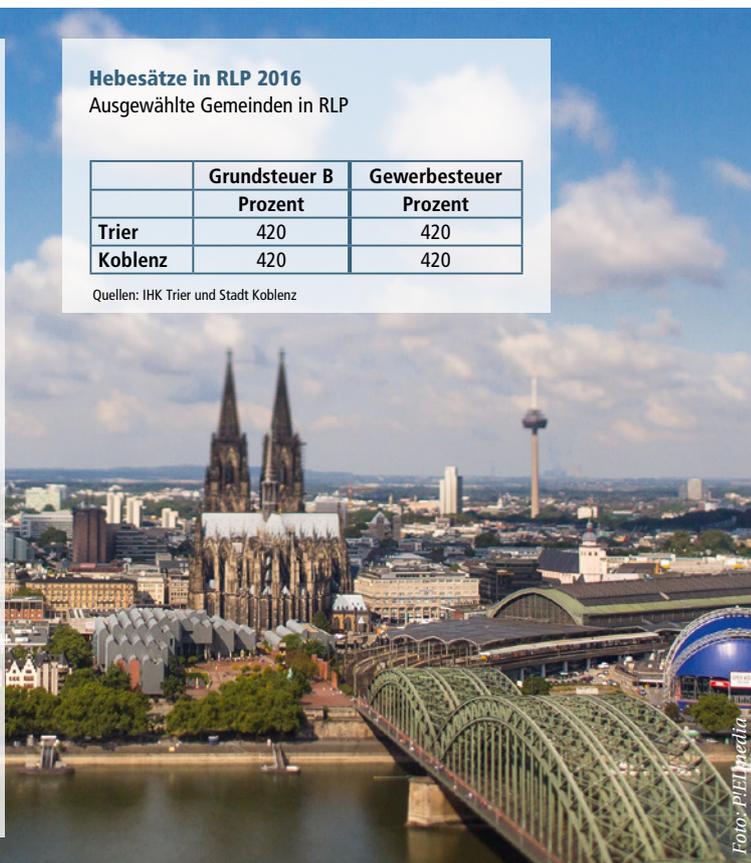


Foto: p/EI media

Grundstücksarten, wie Spezialimmobilien oder dem Ein- und Zweifamilienhausbereich, sind andere Verfahren, zum Beispiel Sachwertverfahren, durchaus adäquat.

Im Bereich der Mietwohngebäude trägt der Mieter die Grundsteuer im Rahmen der Betriebskostenumlage. Deshalb muss neben der Forderung nach einer aufkommensneutralen Reform auch die Forderung nach einer Minimierung der Mietbelastungswirkung aufgestellt werden. Schließlich resultieren aus der Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Betriebskosten weitere Anforderungen. Die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer muss zeitnah ermittelt werden können, um eine zeitnahe Berechnung der Grundsteuer und Weiterbelastung an die Mieter sicherzustellen. Bei einer wertorientierten Bemessungsgrundlage müssen auch alle nachfolgenden Änderungen zeitnah erfolgen können. Nachträgliche, rückwirkende Berechnungen der Grundsteuer sind für die Wohnungswirtschaft nicht akzeptabel, da bei der Weiterbelastung an die Mieter Rechtsstreitigkeiten vorprogrammiert sind.

**Berücksichtigung des strukturellen Leerstandes**

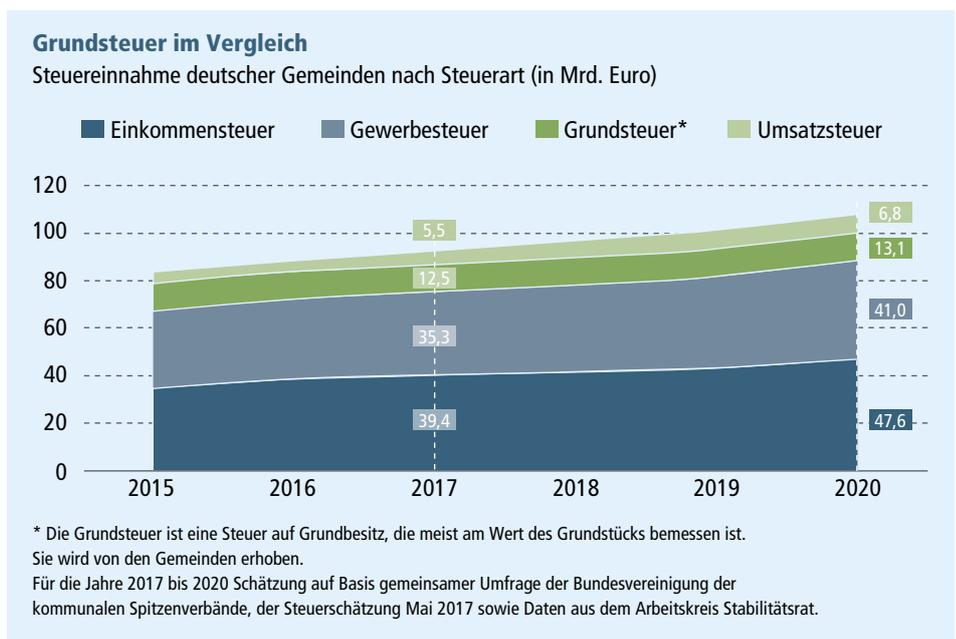
Bei einer Reform der Grundsteuer sollte – trotz aller Knappheit von Wohnraum in Ballungsgebieten – auch die Problematik des strukturellen Leerstandes angemessen

und praktikabel berücksichtigt werden. Das Grundsteuergesetz kennt mit § 33 Abs. 1 GrStG eine Erlassmöglichkeit bei wesentlicher Ertragsminderung.

**Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung**

Die Reform der Grundsteuer sollte aus stadtentwicklungs- und raumordnungspolitischer Sicht das Ziel einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung unterstützen.

Das heißt, sie sollte von den Kommunen so gestaltbar sein, dass sie Stadtentwicklungskonzepte unterstützen kann. Während in Wachstumsregionen eine Baulandaktivierung sinnvoll sein kann, darf in Schrumpfungregionen durch die Grundsteuer keine solche Wirkung auf unbebaute Grundstücke ausgehen. Auch dürfen lange Genehmigungsverfahren nicht zulasten der Grundstückseigentümer gehen.



**Was bedeutet der Reformvorschlag „Kostenwertverfahren“?**

Im Juni 2016 hat sich die Finanzministerkonferenz – mit Ausnahme von Bayern und Hamburg – auf einen neuen Vorschlag zur Reform der Grundsteuer verständigt. Daraufhin haben die Länder Hessen und Niedersachsen im September 2016 einen entsprechenden Gesetzentwurf zur Änderung des BewG in den Bundesrat eingebracht, mit dem die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer neu geregelt werden soll, das sogenannte „Kostenwertverfahren“. Der Bundesrat hat im November 2016 die Einbringung des Gesetzentwurfs beim Deutschen Bundestag beschlossen und der Bundesregierung zur Stellungnahme zugeleitet. Diese wiederum hat den Gesetzentwurf im Dezember 2016 zur Beschlussfassung dem Deutschen Bundestag zugeleitet. Der Gesetzentwurf wurde vor der Bundestagswahl im September

2017 nicht (mehr) beraten. Zwischenzeitlich wächst wohl der Widerstand (zum Beispiel auch des Landes Nordrhein-Westfalen) gegen eine Reform der Grundsteuerbemessungsgrundlage auf der Grundlage aktueller Boden- und Gebäudewerte.

Das Kostenwertverfahren ist ein vereinfachtes Sachwertverfahren. Das vorgeschlagene Reformmodell – Kostenwertverfahren – basiert für bebaute Grundstücke auf einer Bemessungsgrundlage, die sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert zusammensetzt. Grund und Boden wird auf der Grundlage der Bodenrichtwerte, Gebäude werden nach der Gebäudeart differenziert und mit stark typisierenden Pauschalherstellungskosten – bezogen auf drei Baualtersgruppen (Baujahre vor 1995, Baujahre zwischen 1995 und 2004, Baujahre ab 2005)

– berücksichtigt. Eine Alterswertminderung wird berücksichtigt, wobei für den Gebäudewert ein Mindestwert von 30 Prozent des Gebäudepauschalherstellungswerts gilt. Ein Messbetragsverfahren ist weiterhin erforderlich. Steuermesszahlen sind bislang nicht bekannt.

Laut Gesetzentwurf sollen Grundstücke erstmals zum 1. Januar 2022 nach den neuen Regelungen bewertet werden (erster Hauptfeststellungszeitpunkt). Die Pauschalherstellungskosten – differenziert nach Gebäudearten und drei Baualtersgruppen – sollen auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für die jeweilige Gebäudeart (Kostenstand 2010) auf den 1. Januar 2022 indiziert werden. Die Brutto-Grundfläche ist die Sum-

me der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Das heißt, die Brutto-Grundfläche entspricht im Wesentlichen dem Produkt aus bebauter Fläche und der Anzahl der Geschosse (einschließlich der Kellergeschosse). Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis des Alters des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 22 des BewG. Der nächste Hauptfeststellungszeitpunkt soll dann der 1. Januar 2030 sein; danach alle sechs Jahre. Die neuen Werte für die Grundsteuer sollen ab dem Jahr 2027 zur Anwendung kommen.



### Löst das Kostenwertverfahren die Probleme?

**Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hatte schon im Jahr 2012 eine interne Erhebung von Daten durchgeführt, um eine Bewertung von Modellen, die von Relevanz sein können, zu ermöglichen. Das Kostenwertverfahren wurde in die – noch nicht abgeschlossene – Aktualisierung der Erhebung einbezogen. Darauf aufbauend sollen in Kürze die Positionen des GdW und seiner Regionalverbände aktualisiert veröffentlicht werden.**

Die Kritik an dem Bewertungsverfahren richtet sich zunächst gegen das Verfahren an sich, da es ein Sachwertverfahren darstellt, das generell für Mietwohngrundstücke (wie auch gewerblich genutzte Grundstücke) nicht geeignet ist. Damit wird auch Leerstand, speziell struktureller Leerstand, nicht berücksichtigt.

**Bei jedem Berechnungsverfahren, das sich an der Brutto-Grundfläche orientiert, muss beachtet werden, dass die Brutto-Grundfläche im Sinne der DIN 10 häufig bei den Steuerpflichtigen nicht vorliegt.**

Der sogenannte Kostenwert soll (typisiert) den Investitionsaufwand für die Immobilie abbilden. Die Höhe des Investitionsvolumens soll als Indikator für die durch das Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit

dienen. Frau Prof. Dr. Johanna Hey, Direktorin des Instituts für Steuerrecht an der Universität Köln, hat das vorgeschlagene Reformmodell im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), der auch der GdW angehört, unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten untersucht. Das Kostenwertverfahren ist nach ihrer Auffassung nicht geeignet, den verfassungswidrigen Zustand zu beseitigen. Sie kommt in ihrem Gutachten unter anderem zu dem Ergebnis, dass der im Gesetzentwurf konzipierte Kostenwertansatz verfassungswidrig sei und damit als Grundlage für die Neuregelung der Bemessungsgrundlage ausscheide.

Bei jedem Berechnungsverfahren, das sich an der Brutto-Grundfläche orientiert, muss beachtet werden, dass die Brutto-Grundfläche im Sinne der DIN 10 häufig bei den Steuerpflichtigen nicht vorliegt. Gearbeitet wird zumindest bei professionellen Wohnungsvermietern in der Regel nur mit der Wohnbeziehungsweise der Nutzfläche. Das heißt, dass die Datengrundlage „Brutto-Grundfläche“ aufwendig über Ingenieurbüros beziehungsweise amtlich bestellte Vermesser ermittelt werden muss. Hier entstehen Kosten, aber es stellt sich auch die Frage, wie bei feh-

lerhaften Angaben aus Haftungssicht zu verfahren ist.

Die vorgesehene starke Typisierung der Pauschalherstellungskosten – es sind lediglich drei Baualterklassen: vor 1995, 1995 bis 2004, ab 2005 für Mehrfamilienhäuser, zu denen Mietwohnungsgebäude regelmäßig zählen, vorgesehen – führt dazu, dass kaum eine echte wertmäßige Differenzierung stattfindet. Der Modernisierungsstand der Gebäude wird darüber hinaus nicht berücksichtigt, sodass nicht zuletzt durch den Alterswertabschlag ältere Gebäude massiv gegenüber jüngeren Gebäuden bevorzugt werden. Mit dem tatsächlichen Wert der Gebäude, der sich aus den erzielbaren Mieten ableitet, hat dies nichts zu tun. Werttreiber wird somit in den Ballungsräumen der Bodenwert sein.

Der ebenfalls vorliegende Gesetzentwurf zur Änderung des Grundgesetzes sieht darüber hinaus vor, den Ländern die Möglichkeit zu eröffnen, landesweit geltende Steuermesszahlen festzulegen. Der Gesetzgeber denkt hier an ein Korrektiv für den Fall einer künftigen Höherbewertung der Grundstücke, um durch ein annähernd gleichbleibendes Messbetragsvolumen – zumindest auf Länderebene – eine gewisse Aufkommensneutralität sicherstellen zu können. Frau Prof. Dr. Hey führt in ihrem Gutachten hierzu aus, dass eine „landeseinheitliche Steuermesszahl nicht geeignet ist, Belastungsunterschiede innerhalb des Landes oder gar innerhalb der Gemeinden auszugleichen,

obwohl diese vielfach relevanter sind als Unterschiede zwischen den Ländern.“

Der VdW Rheinland Westfalen hat auf der Grundlage von Angaben der Mitgliedsunternehmen im Arbeitskreis „Steuern und Bilanzierung“ Berechnungen durchgeführt. Das Kostenwertverfahren zeigt deutlich höhere Grundsteuerbemessungsgrundlagen als das bisherige Einheitswertverfahren.

Beispielrechnungen zum Kostenwertverfahren der Finanzbehörde Hamburg kommen bei Zugrundelegung der heutigen Bodenwerte und des bestehenden Systems von Messzahlen und Hebesätzen zu dem Ergebnis, dass sich die Grundsteuer in bestimmten Lagen Hamburgs aufgrund der unterschiedlichen Wertentwicklungen der Immobilien um das 40-Fache erhöhen würde; im Durchschnitt stiege die Grundsteuerbelastung um das Zehnfache. Diese Berechnungen decken sich weitgehend mit denen des GdW und seiner Regionalverbände. Angesichts großer Spreizung der Wertverhältnisse innerhalb von Kommunen, insbesondere in den Stadtstaaten, wäre die Vermeidung einer uner-

wünschten Grundsteuererhöhung durch die Senkung einer einheitlichen Steuermesszahl oder eines einheitlichen Hebesatzes nicht möglich; es wären vielmehr kleinteilige Anpassungen erforderlich, die gesetzlich nicht vorgesehen sind. Hinzu kommt, dass die dem Kostenwertverfahren innewohnende regelmäßige Anpassung der Bemessungsgrundlage – mit Blick auf die Bodenwerte – insbesondere in den Ballungsräumen eine mietpreistreibende Wirkung entfalten kann.

Das Grundgesetz räumt den Kommunen das uneingeschränkte Hebesatzrecht für die Grundsteuer ein. Zwischenzeitlich zeigt sich aber in der Praxis, dass dieses Hebesatzrecht insbesondere durch finanzschwache Kommunen massiv genutzt wird, um den Kommunalhaushalt auszugleichen. Hebesätze von über 1.000 Prozent sind zwischenzeitlich vor allem in finanzschwachen Kommunen durchaus kein Einzelfall mehr. Die Infrastrukturleistung dieser Kommunen steht in keinem Verhältnis mehr zur Höhe der Hebesätze und damit auch zur Belastung mit Grundsteuer. Die finanzschwachen Kommunen werden sogar von der Kommu-

**i MEHR INFOS ZUR GRUNDSTEUER**

Die Positionen des GdW und seiner Regionalverbände zur Reform der Grundsteuer sind in der entsprechenden GdW-Arbeitshilfe aus 2011/2012 dargelegt. Aktuell wird diese Arbeitshilfe aktualisiert und in Kürze neu veröffentlicht.

Das Gutachten zur Verfassungsmäßigkeit der Reform der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer und der Entwicklung der Grundsteuerhebesätze von Prof. Dr. Johanna Hey kann im Internet als PDF unter <https://goo.gl/AnRFBU> heruntergeladen werden.

nalaufsicht „gezwungen“, die Hebesätze zu erhöhen, damit sie in den Genuss anderer Landeshilfen und Haushaltsunterstützung kommen können. Hier besteht dringender Bedarf, auch das Hebesatzrecht einheitlich im Rahmen von Bandbreiten zu beschränken.

## Urteil vom 10. April 2018 – Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer ist verfassungswidrig

Das Bundesverfassungsgericht beurteilte am 10. April 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer als verfassungswidrig. Der Gesetzgeber erhält den Auftrag für eine Neuregelung des Systems bis zum 31. Dezember 2019. Bis zu diesem Stichtag finden die heute als verfassungswidrig festgestellten Regeln weiter Anwendung. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen sie für weitere fünf Jahre, längstens bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden. Der Entscheidung lagen drei Richtervorlagen des Bundesfinanzhofs und zwei Verfassungsbeschwerden zugrunde.

Im Mittelpunkt des Verfahrens, das am 16. Januar mit der mündlichen Verhandlung begann, stand vor allem die Frage nach der Vereinbarkeit der Einheitsbewertung des Grundvermögens mit dem allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG). Es besagt, dass wesentlich Gleiches gleich und

wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln ist. Er gilt für ungleiche Belastungen wie auch für ungleiche Begünstigungen.

Dem widerspricht aus Sicht der Karlsruher Richter die praktizierte Einheitsbewertung, die sich auf die Wertverhältnisse des Jahres 1935 in den neuen Bundesländern und auf die Wertverhältnisse des Jahres 1964 in den alten Bundesländern bezieht. Sie führt zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, für die es keine Rechtfertigung gibt.

In der ursprünglichen Planung war eine Aktualisierung der Werte in einem sechsjährigen Rhythmus vorgesehen, sie fand de

facto in den neuen Bundesländern allerdings aufgrund der innerdeutschen Teilung überhaupt nicht, in den alten Bundesländern nur einmal, nämlich im Jahr 1964, statt. Die aus der Überdehnung des Hauptfeststellungszeitraums folgenden flächendeckenden, zahlreichen und erheblichen Wertverzerrungen bei der Einheitsbewertung des Grundvermögens führten zu entsprechenden Ungleichbehandlungen bei der Erhebung der Grundsteuer, urteilten die Richter. JG

■ Der ausführliche Urteilstext kann auf der Webseite des Bundesverfassungsgerichts eingesehen werden: <https://tinyurl.com/y73g69ec>



Foto: mariusz szczygiel – www.fotolia.com

INTERVIEW MIT >> Dr. Oliver Arentz, Institut für Wirtschaftspolitik, Universität zu Köln

## „Aus meiner Sicht handelt es sich um eine Notlösung, die dem Druck der Gerichte geschuldet ist“

Dr. Oliver Arentz ist seit 2011 stellvertretender Geschäftsführer am Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln. Dort leitet er unter anderem den Schwerpunktbereich Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Er studierte in Köln Volkswirtschaftslehre und verfasste am Seminar für Wirtschaftspolitik seine Dissertation zu einem immobilienwirtschaftlichen Thema.



Foto: Axel Joerges

### VM: Der Bundesrat schlägt vor, künftig Kostenwerte als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer heranzuziehen. Wie schätzen Sie den vom Bundesrat gemachten Reformvorschlag ein?

**Dr. Oliver Arentz:** Aus meiner Sicht handelt es sich um eine Notlösung, die dem Druck der Gerichte geschuldet ist. Das Bundesverfassungsgericht wird die Einheitswerte höchstwahrscheinlich nicht länger akzeptieren, weil diese die Immobilienwertverhältnisse in den Gemeinden verzerrt darstellen. Allerdings bezweifle ich, dass die Kostenwerte das Problem tatsächlich lösen können.

Der Kostenwert soll sich aus einer Bodenwert- und einer Gebäudewertkomponente zusammensetzen. Die Bodenwertkomponente ist relativ einfach über die Bodenrichtwerte zu bestimmen. Die Berechnung der Gebäudewertkomponente ist hinge-



Foto: schulzfoto - www.fotohobby.com

gen problematisch. Entweder wird sie stark pauschaliert oder im Rahmen einer aufwendigen Einzelfallprüfung ermittelt. Ersteres würde dazu führen, dass die Wertstrukturen innerhalb einer Gemeinde auch weiterhin nur unzureichend beschrieben werden. Hier bestünden also dieselben Zweifel an der Verfassungskonformität wie bei der Nutzung der Einheitswerte. Und Letzteres wäre schlichtweg zu teuer.

### VM: Welche Auswirkungen hätte der Vorschlag des Bundesrates aus Ihrer Sicht für die Wohnungswirtschaft?

**Dr. Oliver Arentz:** Bei den Folgen für die Wohnungswirtschaft sind Struktur und Niveau der Steuerbelastung auseinanderzuhalten. In struktureller Hinsicht muss jede Reform der Grundsteuer zu massiven Belastungsverschiebungen führen. Anders kann das Problem der verzerrten Darstellung der Wertverhältnisse nicht geheilt werden. Auch eine aufkommensneutrale Reform wird somit Gewinner und Verlierer erzeugen. Davon getrennt ist die Frage des Belastungsniveaus. Hier gibt es zwei Stellschrauben: die Steuermesszahl und die Hebesätze. Die Steuermesszahl wird gegenwärtig bundeseinheitlich festgelegt, während die Hebesätze von den Kommunen bestimmt werden. Für eine aufkommensneutrale Reform müsste die Steuermesszahl entsprechend angepasst werden. Vorgaben für die kommunalen Hebesätze dürften rechtlich und politisch kaum durchsetzbar sein.

### VM: Welche Eckpunkte müsste eine Grundsteuerreform aus Ihrer Sicht beinhalten und warum?

**Dr. Oliver Arentz:** Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer. Daher sollte die

Höhe der Steuer mit den kommunalen Leistungen für die Grundstücksnutzer im Zusammenhang stehen. Weil sich die kommunalen Leistungen unmittelbar im Bodenwert niederschlagen, stellt der Bodenwert eine geeignete Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer dar. Über die Grundsteuer kann die Kommune dann Deckungsbeiträge für kommunale Leistungen erzielen, die nicht (vollständig) durch Gebühren oder Abgaben finanziert werden können (zum Beispiel Bau und Unterhalt eines Parks). Weil die Steuerlast auch bei Bodenwertsteigerungen ohne Bezug zu kommunalen Investitionen steigen würde, sollte der Bodenwert nur anteilig, zum Beispiel zu 80 Prozent, in die Berechnung eingehen. Sinkt der Bodenwert, vermindert sich die Steuerlast entsprechend.

Eine reine Bodenwertsteuer wirkt zudem im Gegensatz zur Einheitswertbesteuerung beziehungsweise der Kostenwertbesteuerung nicht investitionshemmend, weil die Bemessungsgrundlage bei einer intensiveren Nutzung nicht steigt. Damit würde das Horten von Grundstücken verteuert und ein Mobilisierungseffekt erreicht. Zudem ist die Einführung einer Bodenwertsteuer mit vergleichsweise geringen Kosten verbunden, da die Gutachterausschüsse bereits heute die Bodenwerte flächendeckend erheben. Die daraus abgeleiteten Bodenrichtwerte müssten zwar für eine Bodenwertsteuer noch nachjustiert werden. Die dafür notwendigen zusätzlichen Mittel sind jedoch überschaubar. Die Vorteile der Bodenwertsteuer sind wissenschaftlich gut belegt.

INTERVIEW MIT INGEBORG ESSER

## „Der GdW hat gemeinsam mit seinen Regionalverbänden schon lange eine klare Position in Sachen Grundsteuerreform“

**W**irtschaftsprüferin und Steuerberaterin Ingeborg Esser ist Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Seit 2010 ist sie Stellvertreterin des Präsidenten, außerdem seit 2000 Vorstandsmitglied der GdW Revision AG.

**VM: Das Bundesverfassungsgericht hat sein Urteil zur Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer veröffentlicht. Wie ist Ihre Wertung?**

**Ingeborg Esser:** Am 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht das lange erwartete Urteil zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung für die Grundsteuer gesprochen und diese erwartungsgemäß für verfassungswidrig erklärt. Dies war nach dem Verlauf der Verhandlung im Januar 2018 keine Überraschung. Auch, dass das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber nur eine sehr kurze Frist zur Neuregelung bis 31. Dezember 2019 vorgibt, war zu erwarten.

Der Gesetzgeber, das heißt der Bund mit Zustimmung der Länder, muss nun in nur eineinhalb Jahren ein neues System in Kraft setzen. Nur wenn er dies bis 31. Dezember 2019 schafft, dürfen die verfassungswidrigen Einheitswerte für weitere fünf Jahre, maximal bis 31. Dezember 2024, als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer angewandt werden. Dies ist eine erstaunlich lange Frist, die es den Ländern und Kommunen dann ermöglichen soll, das neue System auch tatsächlich zur Anwendung zu bringen.

**VM: Wie geht es weiter? Was werden die nächsten Schritte sein?**

**Ingeborg Esser:** Der Gesetzgeber wird nun sehr schnell tätig werden müssen und dabei wird auch die Frage zu stellen sein, ob das bisher von der Mehrzahl der Länder favorisierte Kostenwertmodell der richtige Ansatz ist. Bayern und Hamburg hatten dieses Verfahren ohnehin nicht mitgetragen. Zwischenzeitlich – nach Pressemeldungen – haben sich auch Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Niedersachsen mehr oder minder von diesem Modell ver-

abschiedet. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft favorisiert ein Flächenmodell auf der Grundlage des Äquivalenzprinzips. Nach erster Prüfung des Urteils und der Urteilsbegründungen sollte dieses auch den Maßstäben, die das Bundesverfassungsgericht vorgibt, Stand halten. Das Bundesverfassungsgericht betont in der Entscheidung an mehreren Stellen, dass der Gesetzgeber sowohl bei der Auswahl des Steuergegenstandes als auch bei der Wahl der Bemessungsgrundlage einen sehr großen Spielraum hätte. Der Spielraum müsse nur prinzipiell geeignet sein, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen.

Wenn das Äquivalenzprinzip also den Belastungsgrund vorgibt, sollte auch ein reines Flächenverfahren möglich sein. Dies wäre zumindest zeitnah umsetzbar und würde keine mietpreistreibende Wirkung entfalten, wie dies bei wertorientierten Verfahren in den „Hot Spots“ der Fall wäre.

**VM: Welche Positionen vertritt der GdW bei der geplanten Grundsteuerreform?**

**Ingeborg Esser:** Der GdW hat gemeinsam mit seinen Regionalverbänden schon lange eine klare Position in Sachen Grundsteuerreform, die auch die Interessen der Vermieter und Mieter berücksichtigt.

Danach muss eine Grundsteuerreform vor allem aufkommensneutral erfolgen, eine Bemessungsgrundlage zu Grunde legen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist, den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigt (kein Sachwertverfahren), nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führt und auch den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen bei der Weiterbelastung der Grundsteuer an die Mieter gerecht wird.

An diesen Kriterien haben wir alle in der Vergangenheit diskutierten Modelle gespiegelt und viele der Modelle halten diesen Kriterien nicht Stand. So auch das in der letzten Legislaturperiode vom Bundesrat eingebrachte Ländermodell eines „Kostenwertverfahrens“. Darüber hinaus hat ein im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft



Foto: GdW

Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) von Frau Prof. Dr. Johanna Hey erstelltes Gutachten ergeben, dass auch diese Modelle verfassungswidrig seien.

Auch das von einigen Organisationen geforderte Modell einer „Bodenwertsteuer“ hält den Kriterien nicht stand. Es würde in den Ballungsräumen zum Teil zu explodierenden Grundsteuerbelastungen führen.

Unter dem Gesichtspunkt der Einfachheit eines Systems favorisieren die Verbände deshalb ein reines Flächenmodell. Ob sich dieses Flächenmodell ausschließlich auf die Grundstücke bezieht, oder in einem bestimmten Verhältnis auch die Wohn- und Nutzflächen mit einbezieht, ist nachrangig. Wichtig ist, dass ein solches Flächenmodell einfach in der Ermittlung ist und künftig keine Neubewertungen erforderlich wären. Insofern würde es viele Positionen des GdW und seiner Regionalverbände abdecken.

Darüber hinaus haben umfassende Probeberechnungen ergeben, dass ein solches Flächenmodell im Verhältnis zur bisherigen Bemessungsgrundlage Einheitswerte die wenigsten Veränderungen ergeben würde.

INTERVIEW MIT FRANK ESSER

## „Eine faire Lösung zu finden, ist eine große Herausforderung“

**Frank Esser ist Vorstandsvorsitzender der Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) mit über 5.000 Wohnungen in Mülheim an der Ruhr, Oberhausen, Düsseldorf und Wuppertal sowie Vorsitzender des VdW-Arbeitskreises Steuern und Bilanzierung.**

### VM: Welche Bedeutung hat die Grundsteuer für Ihr Unternehmen und Ihre Mieter?

**Frank Esser:** Wir sehen uns als Partner unserer Heimatstadt und empfinden es als angemessen, dass wir durch die Zahlung von Steuern unseren Teil beitragen. Dennoch muss man klar sagen: Was wir an Grundsteuern zahlen, das lassen wir entweder in die Betriebskosten einfließen oder können diese Mittel zumindest nicht in die Modernisierung unserer Bestände investieren.

Insofern sehen auch wir es als kritisch an, dass die Grundsteuer-Hebesätze in vielen Kommunen kontinuierlich nach oben gewandert sind. Oftmals ist da bei wiederholten Erhöhungen die Absicht klar, dass kommunale Finanzen aufgebessert werden sollen. In Mülheim an der Ruhr, einer Kommune mit erheblichen finanziellen Problemen, wurde der Hebesatz für die Grundsteuer B in 2011, 2013 und 2015 erhöht. Er liegt jetzt bei 640 Punkten.

### VM: Wie stehen Sie als Genossenschaft zur geplanten Grundsteuerreform?

**Frank Esser:** Alle Parteien treten meines Wissens für eine Reform ein, insofern wird sie mit großer Sicherheit kommen. Da das bisherige System auf völlig veralteten Werten basiert, sehe ich eine Überarbeitung grundsätzlich als sinnvoll an.

Die Auswirkungen der Reform sind derzeit aber unklar, und dies führt natürlich zu viel Unsicherheit. Wir haben darüber auch im VdW-Arbeitskreis Steuern ja ausführlich diskutiert. Die Interessen der Beteiligten sind sehr unterschiedlich: Während Städte und Gemeinden auf die Einnahmen aus der Grundsteuer angewiesen sind, wollen wir als Wohnungsgenossenschaft unbedingt vermieden wissen, dass sich die Steuerbelastung noch weiter erhöht. Uns ist an einer sozialverträglichen und verantwortungsvollen Behandlung unserer Mitglieder gelegen.

### VM: Welche Aspekte sollten bei der geplanten Grundsteuerreform im Vordergrund stehen? Was gilt es zu beachten?

**Frank Esser:** Die Verantwortlichen sollten gut überlegen, auf welches System sie künftig setzen wollen. Eine Verteilung der Steuerlast nach Grundstückswerten halte ich für



Foto: MWB

sehr problematisch. Denn erstens könnten die Wohnkosten in ohnehin schon teuren Stadtteilen weiter steigen, eine bestehende Preisspirale würde weiter angeschoben werden. Zweitens sind Wohngebäude sehr vielfältig in ihren baulichen Besonderheiten und ihrer technischen Ausstattung. Bei ihrer Bewertung wäre Streit vorprogrammiert. Der Aufwand, um zu möglichst nicht anfechtbaren Bewertungen zu kommen, wäre ganz erheblich.

Und zuletzt sollte man auch nicht vergessen, dass der Zweck der Grundsteuer eigentlich eine Beteiligung an den Kosten für die Infrastruktur in einer Stadt oder Gemeinde ist. Diese Kosten fallen aber unabhängig vom Wert der Grundstücke oder der darauf stehenden Gebäude an.

Insofern spricht viel für eine Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip, bei der zwei Grundstücke mit gleicher Nutzungsart und identischen Flächenmerkmalen auch mit der gleichen Grundsteuer belastet werden. Wie dies aber ausgestaltet wird, das müsste man sich sehr genau anschauen. Die Folge wäre ja unweigerlich eine stärkere Belastung für manche Grundstücke, während andere Grundstücke entlastet würden. Hier eine Lösung zu finden, die alle Beteiligten als fair ansehen, ist sicher auch eine große Herausforderung.



INTERVIEW MIT >> Dr. Ralf Kirchesch, Leiter Steuern VIVAWEST

## „Es wird spannend, diese Gemengelage auszubalancieren“



Seit Januar 2012 leitet Dr. Ralf Kirchesch den Bereich Steuern bei VIVAWEST. Seine Arbeitsschwerpunkte sind die Beratung in allen steuerlichen Fragen – im operativen Geschäft, bei Akquisitionen sowie Desinvestitionen und im Projektgeschäft – Steuerplanung, Analyse der wesentlichen Steuererreiber, Tax Compliance, Tax Controlling und Tax Accounting sowie die Führung von finanzgerichtlichen Verfahren.

### VM: Welche Bedeutung hat die Grundsteuer für Ihr Unternehmen und Ihre Mieter?

**Dr. Ralf Kirchesch:** Grundsätzlich ist die Grundsteuer ein durchlaufender Posten für uns, weil sie als Teil der Betriebskostenabrechnung auf unsere Mieter umgelegt wird. Aber natürlich hat VIVAWEST ein großes Interesse daran, die sogenannte „zweite Miete“ so gering wie möglich zu halten – soweit das in unserer Macht steht. Deshalb setzen wir uns auf allen politischen Ebenen dafür ein, dass die anstehende Grundsteuerreform das Versprechen der Politik erfüllt: aufkommensneutral zu sein.

### VM: Wie stehen Sie als einer der größten Vermieter in Nordrhein-Westfalen zur geplanten Grundsteuerreform?

**Dr. Ralf Kirchesch:** Von politischer Seite wird häufig die Forderung nach bezahlbarem Wohnen mit dem Hinweis auf den Anstieg der Kaltmiete verbunden. Die Politik versucht, darauf beispielsweise mit der „Mietpreisbremse“ zu reagieren. Leider fehlt der selbstkritische Hinweis auf

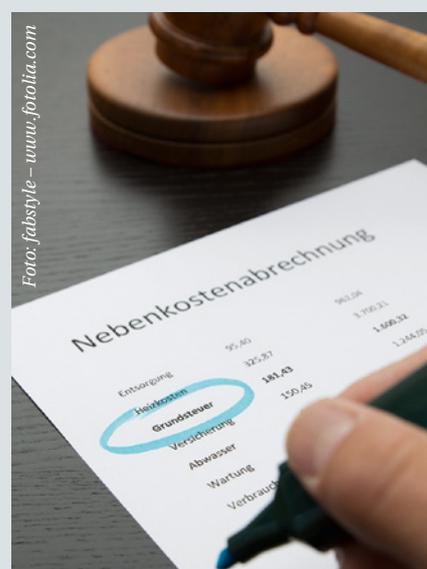
die Grundsteuer und die teilweise deutlich gestiegenen öffentlich-rechtlichen Abgaben, etwa für Wasserversorgung, Müllentsorgung und Straßenreinigung sowie Abwasserbeseitigung. Die regelmäßige Anhebung der Grundsteuerhebesätze und der Gebührenforderungen durch die Kommunen tragen in nennenswertem Umfang dazu bei, dass die gesamte Wohnraummiete stetig steigt. Zumindest bei der Grundsteuer, der ja gerade keine konkreten Dienstleistungen gegenüberstehen, sollten die Kommunen mit mehr Augenmaß agieren.

Das Problem der geplanten Grundsteuerreform könnte darin liegen, dass die Kommunen ein hohes Interesse an einer Sicherung des bisherigen Aufkommens haben, für die Schaffung des neuen Rechts aber der Bundesgesetzgeber zuständig ist, der vom Aufkommen nichts hat. Die Mieter wiederum haben ein großes Interesse an einer möglichst geringen Grundsteuerbelastung. Es wird spannend, diese Gemengelage auszubalancieren.

### VM: Welche Aspekte sollten bei der geplanten Grundsteuerreform im Vordergrund stehen? Was gilt es zu beachten?

**Dr. Ralf Kirchesch:** Die anstehende Reform muss in erster Linie das politische Versprechen erfüllen, gegenüber dem aktuellen Recht aufkommensneutral zu sein. Das kann nur auf der Ebene der Kommunen gelingen, auf der Ebene der betroffenen Grundstücke aber wird es voraussichtlich Gewinner und Verlierer geben. Fatal wäre es, wenn die Kommunen die Gelegenheit nutzen würden, eine deutliche Steuerprogression kalt einzuführen.

Aus der Sicht der großen Wohnungsunternehmen sollte die Umsetzung der Steuer-



reform so einfach wie möglich gestaltet werden. Denn es werden voraussichtlich die Grundstückseigentümer sein, die für die Besteuerung erforderlichen Daten erheben müssen, praktisch im Wege einer Selbstveranlagung. Damit verbieten sich umfangreiche – und damit erneut fehleranfällige – Bewertungsverfahren. Ich plädiere für eine deutliche Vereinfachung nach der Formel „Fläche x Messzahl x kommunaler Hebesatz = Grundsteuer“.

In diesem Zusammenhang ist es eine Überlegung wert, den Kommunen einzuräumen, ihre Hebesatzautonomie aus Art. 106 Abs. 6 S. 2 GG variabel zu gestalten: Damit könnten Grundstücke in „teuren“ Gemeindeteilen höher besteuert werden als solche in weniger wertvollen. Unbebaute, aber bebaubare Grundstücke könnten zudem mit einem speziellen Hebesatz belastet werden, was der schnelleren Schaffung von Wohnraum zugutekäme. Hier sind kreative Ansätze gefragt.





## Neues aus Berlin

**DER KOALITIONSVERTRAG AUS WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHER SICHT** >> Seit Mitte März herrscht Klarheit: Das neu gegründete Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) unter Leitung von Horst Seehofer wird das Themenfeld Bauen und Wohnen auf Bundesebene ausgestalten. Mit Gunther Adler ist dort der alte Staatssekretär gleichzeitig auch der neue. Er wird unter anderem die Bereiche Stadtentwicklung, Wohnen und öffentliches Baurecht sowie Bauwesen, Bauwirtschaft und Bundesbauten verantworten. Inhaltlich gibt der zwischen CDU/CSU und SPD vereinbarte und unterzeichnete Koalitionsvertrag die Richtung vor. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht birgt der Vertrag überwiegend positive Aspekte.

Insbesondere die Aussicht auf eine Verstetigung der Wohnraumfördermittel über das Jahr 2019 hinaus von jeweils einer Milliarde Euro für die Jahre 2020 und 2021 stimmt hoffnungsvoll. Für die Zeit danach zieht die Große Koalition zur Not sogar eine Grundgesetzänderung in Erwägung, um weitere Bundesmittel zu ermöglichen.

Diese Verstetigung soll Teil einer größeren Wohnungsbauoffensive sein, in deren Rahmen etwa 1,5 Millionen geförderte und frei finanzierte Wohnungen gebaut werden sollen, um so den Bestand an bezahlbarem Wohnraum nachhaltig zu stärken. Dazu will die Bundesregierung zeitnah im Rahmen eines „Wohngipfels 2018“ mit Ländern, Kommunen, Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Mieter- und Vermieterverbände und der Gewerkschaften Eckpunkte eines Gesetzespaketes „Wohnraumoffensive“ im Dialog vereinbaren.

Die wichtigsten Punkte in der Übersicht:

### Wohnraumoffensive

- Ziel Neubau von 1,5 Millionen frei finanzierten und geförderten Wohnungen.
- „Wohngipfel 2018“ mit Ländern, Kommunen, Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Mieter- und Vermieterverbände und der Gewerkschaften; Eckpunkte eines Gesetzespaketes „Wohnraumoffensive“ vereinbaren.

- Es soll ermöglicht werden, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Ländern und Kommunen bundeseigene Grundstücke rechtssicher, beschleunigt und vergünstigt zur Verfügung stellen kann.
- Das „Bündnis für Wohnen“ soll zumindest bis 2021 diese Offensive begleiten und umsetzen.
- Die Baulandgewinnung durch Landwirte soll durch steuerliche Reinvestitionsmöglichkeiten in den Mietwohnungsbau verbessert werden.
- Weiterführung der Bundesmittel für 2020 und 2021 mit insgesamt zwei Milliarden Euro.
- Eine bis Ende des Jahres 2021 befristete Sonder-Afa. Sie beträgt zusätzlich zur linearen Abschreibung über vier Jahre fünf Prozent pro Jahr. Damit können in den ersten vier Jahren insgesamt jährlich sieben Prozent abgeschrieben werden.
- Für die Eigentumbildung wird ein Baukindergeld von 1.200 Euro/Jahr/Kind (auf zehn Jahre) eingeführt sowie die Wohnbauprämie für junge Menschen beibehalten.
- Steuerliche Anreize bei der Baulandmobilisierung von Kommunen sollen geprüft werden. Es soll eine Grundsteuer C eingeführt werden.
- Unterstützung des Engagements von Genossenschaften, kommunalen und kirchlichen Wohnungsunternehmen, nicht gewinnorientierten Initiativen und Stiftungen für den Neubau und die sozialverträgliche Sanierung im Sinne einer Gemeinwohlorientierung durch KfW-Finanzierungen.

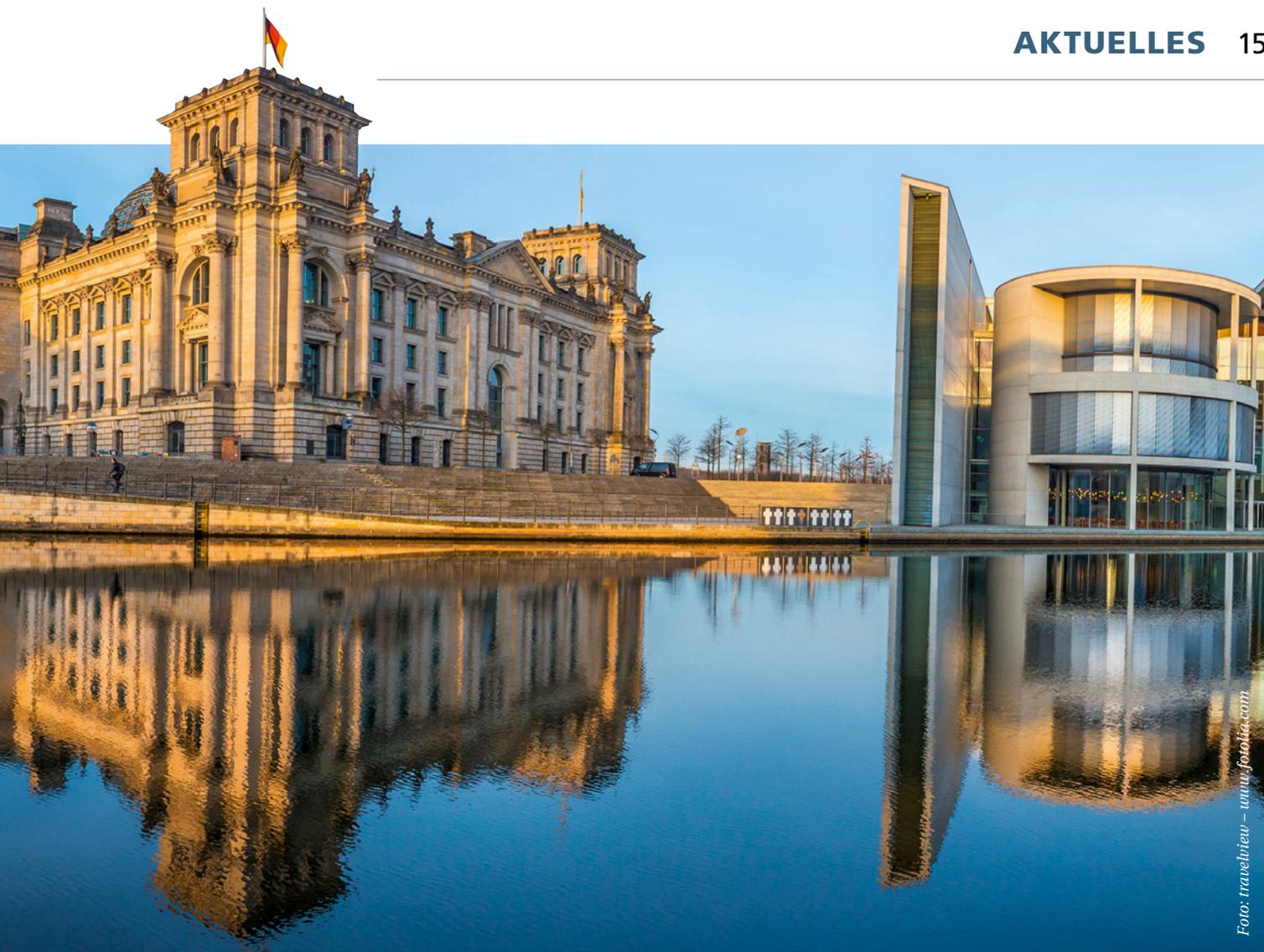


Foto: traveltrew - www.fotolia.com

- Unterstützung der Kommunen bei der Baulandschaffung und weitere Verbesserungen im Bauplanungsrecht. Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten von Kommunen in Eigentumsrechte werden nicht verfolgt.
- Bessere Abstimmung von Bauplanungsrecht und immissionsschutzrechtlichen Vorschriften.
- Ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz soll Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen.
- Am „30-Hektar-Ziel“ will die Bundesregierung festhalten und prüft dazu noch planungsrechtliche und ökonomische Instrumente.
- Weiterführung und Ausbau von KfW-Programmen.
- Prüfung eines Grundsteuerfreibetrags beim Ersterwerb von Wohngrundstücken für Familien sowie Regelung zur Beendigung missbräuchlicher Share Deals.

### Mieten

- Einführung gesetzlicher Mindestanforderungen für die standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel; Erhöhung des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahre
- Gesetzliche Auskunftspflicht des Vermieters zur Vormiete
- Evaluation der Mietpreisbremse bis Ende 2018
- Einfache Rüge des Mieters statt qualifizierter Rüge zur Miethöhe
- Gezieltes Herausmodernisieren wird zur Ordnungswidrigkeit mit Schadenersatzansprüchen



- In Gebieten mit Kappungsgrenze wird Modernisierungumlage auf acht Prozent abgesenkt (Befristung fünf Jahre)
- Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf drei Euro/Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren
- Bagatellgrenze kleine Modernisierungen im vereinfachten Verfahren bis 10.000 Euro (Instandhaltungsanteil 30 Prozent)

### Innovation und Wirtschaftlichkeit beim Bauen

- Bilanzierung CO<sub>2</sub>-Einsparungen auf Quartiersebene
- Zusammenführung EnEV, EnEG und EEWärmeG zu Gebäudeenergiegesetz für alle Gebäude bis 1. Januar 2021
- Fortführung der Arbeit der Baukostensenkungskommission und Umsetzung der Empfehlungen

ON

## 6. FORUM PERSONAL

# Tipps für erfolgreiches Recruiting

**Rund jedes zweite Unternehmen beklagt den Fachkräftemangel im technischen Bereich. Über Lösungswege diskutierten 80 Vorstände, Geschäftsführer und Personalleiter beim 6. Forum Personal. Neue Möglichkeiten der Akquise, Personalentwicklung, die Stärkung der eigenen Arbeitgebermarke und Agilität wurden als erfolgsversprechende Optionen festgehalten.**

Bauen und Modernisieren ist zurzeit sehr attraktiv. „Aber Bauen wird auch immer komplexer. 35 Prozent des Neubauvolumens entfallen inzwischen auf die technische Gebäudeausrüstung. Doch das qualifizierte Fachpersonal fehlt sowohl in den Bauabteilungen der Wohnungsbranche als auch in den Planungsbüros der Bauwirtschaft.“ Damit leitete der EBZ-Vorstandsvorsitzende Klaus Leuchtmann zu einer Umfrage der EBZ Akademie über. Diese ergab, dass die Unternehmen in den Bereichen IT (38 Prozent), Immobilientechnik (39 Prozent), aber vor allem Bauleitung/Projektentwicklung (60 Prozent) Probleme bei der Personalakquise haben. Die Unternehmen glauben nicht, dass sie den Fachkräftemangel eigenständig beheben können, sehen aber durchaus selbstkritisch Verbesserungspotenzial bei den Rekrutierungswegen.

Dass die Wohnungswirtschaft ein attraktiver Arbeitgeber ist, führten den Teilnehmern Referenten der Bauindustrie vor – eine Branche, die gleichzeitig Partner und Wettbewerber der Wohnungswirtschaft beim Thema „Personal“ ist. Susanne Müller, Leiterin für Bildung, Hauptverband der Bauindustrie und Geschäftsführerin der ASBau – Akkreditierungsverbund für Studiengänge des Bauwesens, und Dipl.-Ing. Markus Crone, Geschäftsbereichsleiter Ausbildung und pädagogische Maßnahmen, Bildungszentren des Baugewerbes e.V. (BZB), empfahlen, Kooperationen mit kleineren Hochschulen einzugehen. Die Wohnungswirtschaft müsse ihre Vorzüge nach außen kommunizieren, stärker Präsenz bei Ausbildungs- und Berufsinformationsmessen zeigen, aber auch mit Ausbildungsberatern und der Agentur für Arbeit zusammenarbeiten.

Sandra Balicki, Leiterin Personal- und Organisationsentwicklung und Projektma-



*Gut 80 Teilnehmer besuchten das Forum Personal.*

nagement der Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG Hamburg, plädierte für die Stärkung der Arbeitgeberattraktivität. Partizipation, Gesundheitsmanagement, Führungsgrundsätze, Personalentwicklung, Marketing, strategisches Personalmanagement, Sozialleistungen, Arbeitszeit und -ort sowie die Unternehmenskultur sind für Arbeitnehmer wertvolle Aspekte. Sie entscheiden darüber, ob sie den Arbeitgeber attraktiv finden und für diesen arbeiten möchten.

Darüber hinaus empfahl Prof. Dr.-Ing. Bernd Schweibenz, Professor für Baubetrieb und Baumanagement an der FH Potsdam, die Weiterbildung und Qualifizierung der eigenen Mitarbeiter als Lösungsoption gegen den Fachkräftemangel.

## Agile Führung und Unternehmenskultur

„Die Digitalisierung mit hoher Veränderungsgeschwindigkeit und Komplexität erfordert von den Unternehmen Agilität – die Fähigkeit, Veränderungen offen gegenüberzutreten und sich auf sie einzulassen“, erklärte Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie.

Elke Nippold-Rothes, stellvertretende EBZ Akademieleiterin, erläuterte, dass Führungskräfte eine Bereitschaft für Agilität aufbauen, diese im Unternehmen zulassen und fördern müssen. Wer agile Führungskompetenzen entwickeln möchte, sollte dem Thema Führung einen hohen Stellenwert beimessen, aber auch eine neue Führungskultur im Unternehmen schaffen. Meetings interaktiv und kreativ gestalten, den Blick über den

Tellerrand der eigenen Materie fördern und seine Netzwerke zum Generieren neuer Ideen nutzen, sind einige Methoden. Prof. Dr. Sascha Armutat, Professor für Personalmanagement und Organisation an der FH Bielefeld, gab darüber hinaus weitere Instrumente an die Hand.

Ralf Janssen, Geschäftsführer der Kompano Entwicklungsberatung, erklärte, wie Unternehmen in solch dynamischen Zeiten attraktive Arbeitgeber werden. Ausschlaggebend seien Beteiligung, Teilhabe und Einbindung aller Mitarbeiter. Dazu gehöre es, die gemeinschaftliche Co-Kreativität zu nutzen sowie Vertrauen, Transparenz und Wertschätzung entgegenzubringen.

Die Forderung nach Flexibilität erreicht auch die Arbeitgeber der Wohnungswirtschaft. Flexible Arbeitszeitmodelle oder Sabbaticals müssen aber unter arbeitsrechtlichen Gesichtspunkten betrachtet werden. Patricia Will, Rechtsanwältin des Arbeitgeberverbands der Deutschen Immobilienwirtschaft, stellte klar, dass es für viele Trends wie Sabbaticals noch keine strikten Regeln und Gesetze gibt. Personaler sollten sich daher stetig auf dem Laufenden halten und das Gespräch mit den Arbeitnehmern suchen.

Das Forum Personal ist eine Kooperationsveranstaltung des EBZ, VdW Rheinland Westfalen, VdW Bayern, vdw südwest, vnw und des Arbeitgeberverbandes der Immobilienwirtschaft. Es findet das nächste Mal in Niedersachsen/Bremen statt.

## ZEHNTER WOHNUNGSBAUTAG IN BERLIN

**Bund, Länder und Kommunen – alle an einen Tisch!**

**B**is 2021 sollen 1,5 Millionen Wohnungen gebaut werden. Die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ fürchtet, dass dieses Ziel weit verfehlt wird. Das Verbändebündnis fordert von allen Ebenen des Staates eine bessere Zusammenarbeit und schnelleres Handeln.

Der Wohnungsmangel stand im Fokus des 10. Wohnungsbautages in der NRW-Landesvertretung am 1. März 2018. Auf dem Branchen-Gipfel stellten das Pestel-Institut (Hannover) und die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE Kiel) als Bau-forschungseinrichtung dazu die Studie „Das Baujahr 2018 im Fakten-Check“ vor. Sie untersucht die Rahmenbedingungen zum Wohnungsbau – vom Wohnungs- bis zum Baulandmangel, von den Baukostentreibern bis zum Stadt-Land-Wohnen. Die Wissenschaftler mahnen in ihrer Studie einen enormen Mangel an Sozialwohnungen an. In Großstädten haben zwischen gut einem Drittel und der Hälfte aller privaten Haushalte durch ihr Einkommen grundsätzlich Anspruch auf eine Sozialwohnung. Tatsächlich sind bundesweit allerdings nur sechs Prozent aller Mietwohnungen Sozialwohnungen. Hier klappt eine „gewaltige Versorgungslücke“. Angesichts dieser Schieflage fordert das Verbändebündnis Wohnungsbau, dass jede fünfte Wohnung, die neu zu errichten ist, eine Sozialmietwohnung sein muss. Zudem darf der Bund seine Mitverantwortung für den sozialen Wohnungsbau nicht verlieren. Um zu verhindern, dass der soziale Wohnungsbau bereits ab 2019 alleinige Sache der Länder wird, muss das Grundgesetz dringend geändert werden.



NRW-Ministerin Ina Scharrenbach eröffnete die Veranstaltung.



Fotos: Aktion Impulse

Moderatorin Anke Plättner begrüßte auf dem Podium der Politarena Daniel Günther (Ministerpräsident Schleswig-Holstein), Gunther Adler (Staatssekretär Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit), Michael Müller (Bürgermeister Berlin), Michael Ebling (Oberbürgermeister Mainz), Boris Palmer (Oberbürgermeister Tübingen) und Lukas Siebenkotten (DMB-Direktor für das Verbändebündnis Wohnungsbau) (v. l.).

**Mangel an Bauland ist der Flaschenhals**

Ein wesentliches Hemmnis für den Wohnungsbau ist der Mangel an Bauland. Die Studie zeigt auf, dass sich die Baulandpreise seit 1995 um rund 170 Prozent erhöht haben. In Großstädten machten die Grundstückskosten bei einem Wohnungsneubau im Schnitt bereits knapp 20 Prozent der gesamten Investitionskosten aus. Ein Ende dieser Entwicklung ist gegenwärtig nicht in Sicht. Das Verbändebündnis Wohnungsbau fordert deshalb Bund, Länder und Kommunen auf, Bauland für das bezahlbare Wohnen verbilligt bereitzustellen – und das möglichst rasch.

**Baukosten senken – Standards prüfen**

Ohnehin müssten alle drei Ebenen – Bund, Länder und Kommunen – beim Wohnungsbau wesentlich effektiver an einem Strang ziehen. Das betreffe auch den Kostenaspekt beim Bauen. So warnte das Bündnis vor kostentreibenden Verschärfungen von Gesetzen und Normen. Baustandards müssten regelmäßig auf ihre Kosten-Nutzen-Wirkung überprüft werden. Ein Preistreiber, den die Studie nennt: das „Energiespar-Diktat“. Durch die verschärften energetischen Anforderungen seien insbesondere die Kosten beim technischen Ausbau von Wohnhäusern seit dem Jahr 2000 um zusätzlich rund 16 Prozentpunkte gestiegen.

Die gemeinsame Studie des Pestel-Instituts und der ARGE Kiel wurde vom Verbände-



Die ausscheidende Bundesbauministerin Barbara Hendricks zieht ihr Fazit.

bündnis Wohnungsbau beauftragt. In dem Bündnis haben sich sieben Organisationen und Verbände der Bau- und Immobilienbranche zusammengeschlossen – darunter der Deutsche Mieterbund (DMB) und die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU). Ebenso der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM).

RS

■ Die Studie als PDF steht unter <https://goo.gl/9Jnb5g> zum kostenlosen Download bereit.

## AKTION IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU NRW

# Viele Themen in der Bau- und Wohnungspolitik

**Zum ersten Termin des Jahres trafen sich die Partner des Aktionsbündnisses „Impulse für den Wohnungsbau“ am 28. Februar 2018 in der Architektenkammer NRW.**

Derzeit ist viel Bewegung in der Bau- und Wohnungspolitik auf Landesebene. Mit dem neuen Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD auf Bundesebene, dem in Teilen völlig neu strukturierten Wohnraumförderprogramm 2018 – 2022 für NRW, dem Baurechtsmodernisierungsgesetz zur Änderung der Landesbauordnung von NRW und den aktuell zahlreichen Anhörungen zu bau- und wohnungswirtschaftlichen Themen im zuständigen Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtags NRW standen viele für die Bau- und Wohnungswirtschaft relevante Themen auf der Tagesordnung, zu denen sich die Partner der Aktion austauschten. Insbesondere das Wohnraumförderprogramm

und die Änderungen in der Landesbauordnung wurden mehrheitlich begrüßt. Mit Spannung wird erwartet, welche Auswirkungen die zusätzlichen Bundesmittel auf die Wohnbauförderung in NRW entfalten werden.

Das Aktionsbündnis „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ wird von einem breiten Bündnis nordrhein-westfälischer Verbände, Kammern und Institutionen getragen, darunter die Mieter- und Vermieterverbände, die planenden Freien Berufe, die Baugewerblichen Verbände Nordrhein und Westfalen, der Bauindustrieverband NRW, die IG Bauen-Agrar-Umwelt sowie mehrere Sozialverbände.

Unterstützt wird die Aktion darüber hinaus vom Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen und dem nordrhein-westfälischen Städtetag. Das Anfang 2012 gegründete Aktionsbündnis setzt sich für die Sicherstellung der langfristigen Versorgung mit ausreichendem, bezahlbarem und an die Herausforderungen der Zukunft angepasstem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen ein. *ON*

- **Der nächste Wohnungsbautag NRW des Aktionsbündnisses soll am 14. Juni 2018 unter Beteiligung der Bauministerin Ina Scharrenbach und den Fachabgeordneten aus dem Landtag in der NRW. BANK stattfinden.**

## AKTION ))) IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU NORDRHEIN-WESTFALEN



Erste Arbeitssitzung in 2018: Das Aktionsbündnis „Impulse für den Wohnungsbau Nordrhein Westfalen“

## „TAG DER SICHERHEIT“

## Essener Wohnbau eG lud ins Colosseum ein

Am 3. März 2018 fand im Colosseum Theater in Essen der „Tag der Sicherheit“ statt. Eingeladen hatte die Essener Wohnbau eG. Der Einladung der Genossenschaft folgten viele Interessierte zum Thema Sicherheit. Sie lernten, was in den eigenen vier Wänden und beim persönlichen Verhalten verbessert werden kann.

„Es war ein rundum gelungener Tag mit interessanten Gesprächen“, lobte Frank Skrube, Marketingleiter der Essener Wohnbau eG, das Engagement der Beteiligten. Vor Ort dabei war Polizeipräsident Frank Richter, das Kriminalkommissariat Kriminalprävention Opferschutz, die Feuerwehr mit dem stellvertretenden Feuerwehr-Chef Thomas Lembeck, der Malteser Hilfsdienst, das Energieunternehmen innogy, das Mehrgenerationenhaus St. Anna, der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Alexander Rychter, die Sicherheitsexperten Peter Althoff und Marco Brandes sowie Torsten Heim von Toto & Harry.

Im Rahmen einer Podiumsdiskussion stellte Christian Kromberg, Beigeordneter Allgemeine Verwaltung, Recht, öffentliche Sicherheit und Ordnung, in Vertretung von Oberbürgermeister Thomas Kufen fest: „Essen ist schon eine sichere Stadt!“ Unter der Überschrift „Riegel vor“ sensibilisierten die Teilnehmer der Runde dafür, wie man po-



Zum Thema „Riegel vor“ diskutierten unter Moderation von Uwe Loch: Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen), Claus-Werner Genge (Wohnbau), Thomas Lembeck (Feuerwehr), Frank Richter (Polizeipräsident) sowie Christian Kromberg (Beigeordneter Allgemeine Verwaltung, Recht, öffentliche Sicherheit und Ordnung) (v. l.)

tenziellen Einbrechern die Arbeit schwerer macht.

Polizeipräsident Richter betonte: „Oft sind die ersten Minuten entscheidend. Denn wenn ein Einbrecher zu lange benötigt, um durch Fenster oder Tür in Haus und Wohnung zu kommen, dann lassen die meisten von ihrem Vorhaben ab.“ So wären die Zahlen der Wohnungseinbrüche in Essen zwar steigend, aber nur, weil in der Statistik auch Einbruchsversuche mitgezählt würden.

Auch der Wohnbau eG liegt die Sicherheit und Zufriedenheit der Mieter am Herzen.

Denn nur, wer sich sicher fühlt, der wohnt dort auch gerne. Wohnbau-Chef Claus-Werner Genge und Dr. Jasmin Janßen, Technischer Vorstand, verdeutlichten: „Im Rahmen unserer Sicherheitsoffensive haben wir allein in die Reduzierung von sogenannten Angsträumen durch bessere Ausleuchtung von Wegen und den Rückschnitt von Sträuchern sowie die Erneuerung von Keller- und Hoftüren seit Ende 2016 über 550.000 Euro investiert.“

Wie wichtig auch der Brandschutz ist, das betonte Lembeck von der Feuerwehr. „Rauchwarnmelder sind wichtig, ebenso sollte in jedem Haushalt ein Feuerlöscher vorhanden sein. Im Zweifel wählt man lieber einmal zu viel die 112.“

Und auch die Arbeit vom Mehrgenerationenhaus St. Anna wurde vorgestellt. Leiter Arndt Sauer betonte: „Wir müssen wieder lernen, mehr hinzuschauen. Wenn wir unsere Nachbarn und deren Gewohnheiten kennen, dann bemerken wir auch, wenn etwas nicht stimmt.“ Eben genau daran arbeitet das Mehrgenerationenhaus seit Jahren, dass sich die Generationen unterstützen, man wieder wie früher im Dorf näher zusammenschließt.

Rundum sicher war die Devise beim „Tag der Sicherheit“. Dazu passend schloss der Tag mit den Sicherheitsexperten Brandes und Althoff sowie Heim mit Tipps zur Selbstverteidigung ab.



Wie leicht man ein ungesichertes Fenster aufhebeln kann, wurde ebenfalls demonstriert.

FS/KS 

VONOVIA-VORSTAND ROLF BUCH ZU GAST IM CDU-WIRTSCHAFTSRAT

## Wohnungswirtschaftliche Strategien kompakt

Für seine Sitzung am 28. Februar 2018 konnte der Wirtschaftsrat der CDU den Vorstandsvorsitzenden der VONOVIA für einen Gastbeitrag gewinnen. Im gut gefüllten Düsseldorfer Industrieclub gewährte Rolf Buch spannende Einblicke in die Herausforderungen und die Strategien des größten deutschen Wohnungsunternehmens.

Vier plus eins, mit dieser Strategie arbeitet VONOVIA am unternehmerischen Erfolg. Dass dieser sich nicht nur auf Zahlen fokussiert, machte Rolf Buch gleich zu Beginn seines Vortrags deutlich. „Das Vermögen eines Unternehmens sind nicht die Steine, sondern die Beziehung zu den Mietern.“

VONOVIA weist in der Bilanz derzeit ein Immobilienvermögen von rund 38 Milliarden Euro aus. Eine solide Basis für die kontinuierliche Weiterentwicklung des Unternehmens, vier Handlungsfelder nannte Buch als Stell-schrauben: Die Realisierung von Skaleneffekten, eine flexible Finanzierungsstruktur, die richtigen Immobilien in den richtigen Städten und die Wertschöpfung aus Up- und Crossselling. Einen besonderen Stellenwert nimmt die Akquisition von neuen Beständen ein, bei VONOVIA die „plus eins“-Komponente der Unternehmensstrategie.

Wie steinig und von Veränderungen geprägt der Weg zur heutigen Marktposition für die VONOVIA war, rief Buch, der offiziell seit 1. April 2013 die Geschicke des Wohnungsunternehmens mit Sitz in Bochum lenkt, den Zuhörern bei einem kurzen Rückblick ins Gedächtnis. Das Unternehmen entstand aus einem Zusammenschluss der Deutschen Annington und der GAGFAH, private Equity-Investoren hinterließen ihre Spuren bei Instandhaltung und Investitionen.

Buch erinnerte dabei an eine fatale Fehleinschätzung der Branche: „Um das Jahr 2000 dachten alle, die Bundesrepublik Deutschland sei fertig gebaut, doch das Gegenteil ist der Fall.“ Denn schrumpfende Bevölkerungszahlen heißen nicht zwangsläufig weniger Wohnungen. Die Anzahl von Single-Haushalten nimmt seit Jahren kontinuierlich zu. Hinzu kommen Bevölkerungszuwächse aus Zuwanderung und das Phänomen der Binnenmigration.

Alte Menschen ziehen vermehrt in die Städte, da ihnen auf dem Land die Pflegeinfrastruktur fehlt. Auch das sich wandelnde Familienbild, in dem beide Partner einer Lebensgemeinschaft gleichberechtigt einem Beruf nachgehen, stärkt die Wohnungsnachfrage in den Städten.

Warum nicht gebaut wird, führte Buch nicht auf fehlendes Geld zurück, sondern im Wesentlichen auf fehlende Flächenausweitung, fehlende Ressourcen in den Genehmigungsbehörden und mitunter fehlenden politischen Einsatzwillen in den Kommunen zurück: „Oberbürgermeister werden von denen gewählt, die dort wohnen, und nicht von denen, die dort wohnen könnten.“

Zum Schluss seines Vortrags ging Buch noch auf den von SPD und CDU vorgelegten Koalitionsvertrag ein, insbesondere auf das Themenfeld Bauen und Wohnen. Das Thema energetische Sanierung, technologieoffen angelegt, sei der richtige Schritt, denn es gebe schließlich nicht nur die Wanddicke als Hebel. Kritischer ging Buch mit den Themen Mietpreisbremse und verlängerte Geltungsdauer der Mietspiegel ins Gericht. Die Anpassung der Modernisierungumlage sieht Buch ambivalent. Zum einen macht sie Investitionen in den Bestand erst möglich, zum anderen sorgt sie bei Luxussanierungen für unangenehme Überraschungen: „Acht Prozent von viel ist eben immer noch viel.“ Das Publikum würdigte den Vortrag von Buch mit viel Applaus. KS



Freuten sich über den Besuch des VONOVIA-Vorstandsvorsitzenden Rolf Buch: VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (l.) und Dr. Rainhardt Freiherr von Leoprechting (r.)

## ARBEITSAUSSCHUSS DER ARBEITSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFÄLZISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN (ARGE RP)

## Viele Themen in großer Runde erörtert

**Nach der Neuwahl der Gremien der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen Ende letzten Jahres in der Vollversammlung kam der Arbeitsausschuss der ARGE RP in seiner neuen und vergrößerten Zusammensetzung zu seiner ersten Arbeitssitzung am 6. März 2018 bei der Wohnbau Mainz GmbH zusammen.**

Unter Vorsitz von Thomas Will bewerteten die Unternehmensvertreter zunächst die Ergebnisse der Koalitionsverhandlungen von CDU/CSU und SPD. Der GdW hatte dazu eine hilfreiche Zusammenstellung mit seiner Bewertung den Regionalverbänden zur Verfügung gestellt. Erfreut zeigte sich der Ausschuss über die Erklärung der Koalitionäre, den sozialen Wohnungsbau weiterhin finanziell unterstützen zu wollen und den Ländern über das Auslaufen der Kompensationsmittel hinaus zweckgebunden Geld zur Verfügung stellen zu wollen. Der Ausschuss setzt nun darauf, dass auch das Land Rheinland-Pfalz diese Mittel wiederum zweckgebunden einsetzt.

Will und Roswitha Sinz informierten die Mitglieder anschließend über die Arbeitsschwerpunkte aus dem Bündnis für Bauen und Wohnen in RP. Ein wichtiges Thema ist darunter die aktuelle Fortschreibung der Gebietskulisse für die Wohnraumförderung. Die Ergebnisse der an ein Institut vergeb-

nen Überprüfung werden bis Ende April 2018 erwartet.

Der rege Erfahrungsaustausch unter den Ausschussmitgliedern zum Thema der Baubereitstellung ergab, dass aktuell vor allem die enormen Preissteigerungen ein wesentliches Hemmnis darstellen.

Zum Abschluss der Sitzung berichtete Sinz über den aktuellen Stand der Vorbereitung des Parlamentarischen Abends der ARGE RP, der am 20. Juni 2018 stattfinden wird und erstmals im Zentrum Baukultur in Mainz ausgerichtet wird. Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen wird ein wohnungspolitisches Grußwort sprechen.

Dem am 7. November 2017 gewählten Arbeitsausschuss der ARGE RP gehören folgende Unternehmensvertreter an:

- Dr. Stefan Ahrling, Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt), Trier
- Thomas Bauer, Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft
- Carsten Boberg, Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH
- Johanna Coleman, BASF Wohnen + Bauen GmbH, Ludwigshafen
- Dietmar Kurz, WBG Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH



- Frank Ließ, GAG Ludwigshafen am Rhein, Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, Ludwigshafen
- Karl-Heinz Seeger, GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Bad Kreuznach mbH
- Michael Schurich, Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG
- Michael Siegel, Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Ralph Stegner, Bauhilfe Pirmasens GmbH
- Thomas Will, Wohnbau Mainz GmbH RS

### GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG DES RHEINLAND-PFÄLZISCHEN BAUFORUMS

## Das Bauforum treibt Themen für die Lebensräume jenseits der Metropolen an

**Z**u der im Jahr 2018 ersten Gesellschafterversammlung kamen die Gesellschafter des Bauforums Rheinland-Pfalz in Ludwigshafen zusammen und waren zu Gast bei der BASF Wohnen + Bauen GmbH.

Neben verschiedenen Berichts- und Informationspunkten standen die Vorbereitung der alljährlichen großen Veranstaltung des Bauforums und die Ergebnisse der

im Januar 2018 durchgeführten Expertenanhörung zu der Fördervielfalt in strukturschwachen Räumen des Landes im Fokus der Beratungen.

Das 18. Bauforum wird am 13. Juni 2018 in der Stadthalle in Boppard am Rhein durchgeführt. Der Titel der Veranstaltung bringt das Programm auf den Punkt und lautet „HinterLand – Perspektiven für Wohnen und Arbeiten“. Anerkannte Experten aus der

Wissenschaft wie aus der regionalen und kommunalen Praxis werden interessante Beiträge bringen. Unter anderem wird Prof. Dr. Dr. h.c. Wolfgang Huber, ehemaliger Ratsvorsitzender der Evangelischen Kirche in Deutschland, Berlin, zum Thema „Daseinsvorsorge und räumliche Gerechtigkeit“ referieren. Auch Ministerin Doris Ahnen wird kommen und ein Grußwort sprechen. Die Einladungen werden alsbald versendet. RS

## DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2018

## Ausstellungseröffnung im Zentrum Baukultur in Mainz

Am 27. Februar 2018 eröffnete das Zentrum Baukultur in Mainz die Ausstellung zum Deutschen Bauherrenpreis 2018 mit einer öffentlichen Abendveranstaltung. Zu sehen waren alle 33 nominierten und prämierten Projekte.

Am 21. Februar 2018 wurde das Geheimnis um die möglichen Preisträger in Berlin gelüftet. Der Deutsche Bauherrenpreis „Hohe Qualität – Tragbare Kosten im Wohnungsbau“ wird im Bereich des Wohnungsbaus als wichtigste bundesweit ausgelobte Auszeichnung von der Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages seit 1986 vergeben. In diesem Jahr wurden vor 400 Gästen aus Politik und Wirtschaft bei der festlichen Preisverleihung insgesamt zwölf Preisträger ausgezeichnet. Zu den nominierten 33 Projekten zählt aus Rheinland-Pfalz das Quartiersprojekt „Am Cavalier Holstein“ der Wohnbau Mainz GmbH.

Wenige Tage später, am 27. Februar 2018, eröffnete das Zentrum Baukultur in Mainz die Ausstellung zum Deutschen Bauherrenpreis 2018 mit einer öffentlichen Abendveranstaltung. Nach der Begrüßung durch den Kammerpräsidenten Gerold Reker übernahm Roswitha Sinz von der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen nicht nur die Moderation der Veranstaltung, sondern referierte eingangs sogleich über die Hintergründe und Auswahlkriterien des Preises. Denn zwei eingeplante Referen-



Das Zentrum Baukultur zeigte alle Projekte des Deutschen Bauherrenpreises 2018.

renten zu diesem Thema waren kurzfristig erkrankt. Die Preise selbst wurden anschließend anschaulich in kurzen Filmsequenzen präsentiert.

Unter dem Titel „Zuhause in Mainz“ stellen dann Thomas Will, Geschäftsführer der Wohnbau Mainz GmbH, und Tilman Weyel, Architekt und Leiter der Abteilung Bau- und Modernisierung der Wohnbau Mainz GmbH, sowie Chris Brown, Mainz-Rückkehrerin und Bewohnerin, ihr Quartier vor. Das 2016 vollendete Projekt verbindet architektonischen Anspruch mit sozialer Verantwortung, sagte Will. Unter der Zielsetzung „Miteinander sorgenfrei leben“ werden barrierearm viele Bedürfnisse berücksichtigt, um möglichst lange selbstbestimmt wohnen zu können. Mit niedrigen Kosten höchstmögliche architektonische Qualität zu errei-

chen, war auch Maßgabe für Architekt Weyel, der Einblicke gab in die Anlage, Gestaltung der Wohnungen, Wege und Grünflächen. Bewohnerin Brown schwärmte geradezu von den Räumen und lebendigem nachbarschaftlichen Miteinander. Hochbeete oder das ehrenamtlich getragene Café bieten Begegnungsmöglichkeiten, auf Wunsch – und ohne Kostenpauschale – kann Unterstützung zur Pflege genutzt werden. Auf die entsprechende Frage der Moderatorin unterstrich Will, dass die positiven Erfahrungen aus dem Modellprojekt auf weitere Bauvorhaben übertragen werden. Das nächste Projekt am Mombacher Westring wird bereits seit Anfang März frisch bezogen.

In folgenden Themenkategorien wurden Preise vergeben:

- Revitalisierung von Wohnsiedlungen
- Umnutzung für das Wohnen
- Bauen in schwierigen Lagen
- Bauen in Gemeinschaft
- Stadtreparatur durch Wohnungsbau
- Neue Wohngebiete
- Weiterbau von Quartieren
- Bauen für Nachbarschaften
- Konversion durch neue Quartiere
- Kleine Wohnanlagen
- Serielles und modulares Bauen

RS

■ Eine Übersicht der Preisträger und Nominierungen mit den Filmsequenzen sind unter nachfolgendem Link anzuschauen <http://www.deutscherbauherrenpreis.de/>



Fotos: Kristina Schäfer, Mainz

Gesprächsrunde zur Ausstellungseröffnung am 27. Februar 2018

## ARBEITSKREIS COMPLIANCE

# Compliance-Risiken

Der jüngste Arbeitskreis Compliance fand am 22. Februar 2018 bei der Mülheimer Wohnungsbau eG statt. Das Thema der Sitzung waren Compliance-Risiken. Besondere Beachtung fanden die Risikoidentifikation und -analyse, die typischen Risikofelder sowie aktuelle Compliance-Risiken.

Zur Definition der Compliance-Risiken wird der Prüfungsstandard 980 des Instituts der Wirtschaftsprüfer herangezogen, der insbesondere den Fokus auf die systematische Risikoerkennung und -berichterstattung sowie auf eine Analyse der Compliance-Risiken legt. Die Risiken bestehen in der Nichteinhaltung von gesetzlichen oder auch unternehmensinternen Regelungen.

## Risikoidentifikation/-analyse

Eine systematische Risikoidentifikation sowie eine Analyse der bestehenden Compliance-Risiken sind fester Bestandteil eines Compliance-Management-Systems (CMS) im Unternehmen. Aufgrund der unterschiedlichen Strukturen und Größen der jeweiligen Unternehmen sind auch die Vorgehensweisen unterschiedlich. Hierbei muss entschieden werden, ob die Identifikation der Risiken zentral durch zum Beispiel eine Compliance-Abteilung oder einen Compliance-Officer durchgeführt wird, oder ob in den unterschiedlichen Bereichen jeweils Compliance-Verantwortliche oder Compliance-„Patronen“ für die Identifikation zuständig sind.

Zur Analyse der Risiken ist zum Beispiel die Einteilung von Risiken nach Rechtsfeldern oder auch nach Prozessen innerhalb des Unternehmens denkbar. Weiterhin kann sodann eine Kategorisierung entweder nach quantitativen (wirtschaftlichen) oder qualitativen Gesichtspunkten erfolgen. Dies könnte durch eine Art Ampelsystem (Eintrittswahrscheinlichkeit hoch, mittel, gering) geschehen. Diese Bewertung der identifizierten Risiken ermöglicht dem Unternehmen eine Priorisierung der daraus abzuleitenden Maßnahmen. Die Risikoidentifikation und -analyse sollten jedoch nicht einmalig durchgeführt werden, sondern einen regelmäßigen und systematischen Prozess innerhalb des CMS darstellen.



## Typische Risikofelder

In der Wohnungswirtschaft existieren typische Risikofelder. Die GdW Arbeitshilfe 78 „Compliance in der Wohnungswirtschaft“ bietet eine Übersicht über diese Risikofelder in der Wohnungswirtschaft. Diese liegen bei der Auftragsvergabe (zum Beispiel im Bauwesen), bei der Wohnungsvergabe und in der Wohnungsverwaltung, bei den Verkehrssicherungspflichten, bei den steuerrechtlichen Fragestellungen („Tax Compliance“) oder auch bei Geschenken, Zuwendungen, Spenden und Sponsoring.

## Aktuelle Compliance-Risiken

Der Arbeitskreis Compliance beschäftigte sich zudem mit den aktuellen Compliance-Risiken. Diese bestehen beispielsweise in der Implementierung der Anforderungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung in den jeweiligen Unternehmen, in der Einhaltung des Geldwäschegesetzes, in der Befolgung des Beihilfenrechtes oder auch in der ordnungsgemäßen Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaften.

## Mögliche Maßnahmen

Nach einer Identifizierung der Compliance-Risiken lassen sich Maßnahmen ableiten, die eine Vermeidung oder Verringerung der Risiken zur Folge haben sollen. Mögliche Maßnahmen können sein:

- Erlass beziehungsweise Aktualisierung von Richtlinien für die Mitarbeiter
- Implementierung von prozessinternen Sicherungsmaßnahmen
- Schulungen
- Beratungen durch interne oder externe Experten
- Möglichkeiten zur Nutzung eines Hinweisgebersystems

Besonders wichtig ist es, Compliance-Risiken fortlaufend zu erfassen und zu bewerten. Weniger sinnvoll ist eine einmalige Erfassung, die in der berühmt-berüchtigten Schublade zu verschwinden droht.

## i GASTBEITRAG



**Markus Thiele**  
Leiter Recht und Kommunikation,  
GAG Immobilien AG, Arbeitskreismitglied

**ARBEITSGRUPPE DATENSCHUTZ****Neues Hilfsmittel und Materialien zur Umsetzung der EU-Datenschutz-Grundverordnung**

Zum vierten Mal tagte die Arbeitsgruppe Datenschutz am 15. März 2018 beim VdW Rheinland Westfalen in Düsseldorf. Die Arbeitsgruppe arbeitet mit Hochdruck an Mustern und Hilfestellungen zur Umsetzung der neuen Anforderungen der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), die ab dem 25. Mai 2018 unmittelbar in allen EU-Mitgliedstaaten gilt. Die Ergebnisse werden an den GdW herangetragen, der nun auch eine Arbeitshilfe veröffentlicht hat.

Gast der Sitzung am 15. März 2018 war Silke Gottschalk, Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbunds Nordrhein-Westfalen. Gottschalk schilderte aus Sicht des Mieterbundes die datenschutzrechtlich relevantesten Themen. Diese sind insbesondere die rechtmäßige Nutzung von sensiblen Mieterdaten, das Ergreifen von geeigneten Schutzmaßnahmen vor Datenmissbrauch und Diebstahl (IT-Sicherheit), die Löschung von Daten nach Beendigung des Mietverhältnisses sowie in diesem Zusammenhang die Einwilligung von Interessenten, wenn Daten für die Vermittlung einer Wohnung länger behalten werden sollen. Gottschalk bestätigte, dass hinsichtlich der Umsetzung des neuen Da-

tenschutzrechts alle „im gleichen Boot sitzen“ und eine produktive Zusammenarbeit und ein weiterer Austausch sinnvoll wären.

Frank Vohwinkel, externer Datenschutzbeauftragter der VdW Treuhand, berichtete über ein Treffen mit der Aufsichtsbehörde Bayern. Der Austausch mit den Aufsichtsbehörden ist für die Wohnungswirtschaft und die Verbände von besonderem Interesse, um die Ansichten und Auslegungen der Behörden zur Umsetzung der DSGVO in Erfahrung bringen zu können. Die Aufgabe einer Aufsichtsbehörde ist, über die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften im jeweiligen Bundesland zu wachen. Die Aufsichtsbehörde hat das Recht, eine entsprechende Prüfung im Unternehmen vorzunehmen.

Bis zum 25. Mai 2018 sollten alle Verträge mit Unternehmen angepasst werden, die im Auftrag Daten verarbeiten (Auftragsverarbeiter). Für die Einstufung als Auftragsverarbeiter kommt es darauf an, dass die Organisation in Bezug auf den Verantwortlichen rechtlich eigenständig ist und dass die Verarbeitung nur in dessen Auftrag erfolgt. Die DSGVO nimmt den Auftragnehmer weitaus stärker zur Einhaltung des Datenschutzrechts in

die Pflicht, als dies nach dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG alte Fassung (a. F.)) der Fall ist. Während nach dem BDSG a. F. ausschließlich der Auftraggeber für die Datenverarbeitung verantwortlich ist, wird durch die DSGVO der Auftragnehmer für die Verarbeitung der Daten mitverantwortlich. Einige Auftragsverarbeiter haben ihren Kunden, den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, einen solchen Vertrag nun zukommen lassen. Die Arbeitsgruppe empfiehlt, diese Verträge sorgfältig zu prüfen, da bereits Verträge bekannt sind, die sich nachteilig für den Kunden auswirken oder nicht den Anforderungen an eine Auftragsverarbeitung nach Art. 28 DSGVO entsprechen. LW

■ Weitere Themen der Arbeitsgruppe waren das Recht am eigenen Bild beispielsweise für die Verwendung von Fotos für Mietermagazine sowie das Erstellen von Löschkonzepten. Die nächste Sitzung der Arbeitsgruppe Datenschutz findet am 17. Mai 2018 statt.

**MATERIALIEN UND HILFSMITTEL ZUR UMSETZUNG DER DSGVO IM ÜBERBLICK**

- Die GdW Arbeitshilfe 83 – Die Umsetzung der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) bei Wohnungsunternehmen – stellt den derzeitigen Stand der Diskussion zur Umsetzung der DSGVO bei Wohnungsunternehmen dar. Da es noch keine abgestimmte Positionierung der Datenschutzbeauftragten der Länder und des Bundes gibt, enthält die Arbeitshilfe in vielen Punkten Vorschläge und erste Praxishinweise. Die Arbeitshilfe steht allen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im geschützten Mitgliederbereich des GdW in der Rubrik Publikationen kostenfrei zur Verfügung. Gedruckte Exemplare können ebenfalls bestellt werden.
- Auch die Europäische Kommission hat zur Unterstützung der Unternehmen und der

nationalen Behörden einen Leitfaden zu den neuen Datenschutzbestimmungen veröffentlicht und ein Online-Tool eingerichtet, das sich insbesondere an kleine und mittlere Unternehmen (KMU) richtet. Die Informationen stehen unter [www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu) in der Rubrik Prioritäten der Kommission/Justiz und Grundrechte/Datenschutz zur Verfügung.

- Die Aufsichtsbehörde LDI-NRW stellt ebenfalls neue Hilfsmittel und -materialien auf ihrer Website zur Verfügung. Es sind beispielsweise ein Muster mit Hinweisen zum neuen Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten eingestellt sowie Kurzpapiere (kompakte Leitfäden) zu datenschutzrelevanten Themen oder Checklisten. Die Materialien sind unter [www.lidi.nrw.de](http://www.lidi.nrw.de) in der Rubrik Aktuelles eingestellt.

Gerne steht der VdW Rheinland Westfalen seinen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften beratend zur Seite. Neben der Durchführung von Inhouse-Schulungen überprüfen wir Ihre Unterlagen und Verträge oder beraten Sie zu konkreten Fragestellungen. Ihre Ansprechpartner im Verband sind:

**Lisa Wilczek**  
Datenschutzbeauftragte und Referentin für Neue Medien, Multimedia und IT  
Tel.: 0211 16998-67  
E-Mail: [l.wilczek@vdw-rw.de](mailto:l.wilczek@vdw-rw.de)

**RA Cindy Merz**  
Rechtsangelegenheiten  
Tel.: 0211 16998-23  
E-Mail: [c.merz@vdw-rw.de](mailto:c.merz@vdw-rw.de)

ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

# Auszeichnung für die Rheinwohnungsbau



Gemeinsam gestalten die Mitarbeitenden die Zukunft der Rheinwohnungsbau.



Freute sich in Berlin über die Auszeichnung: Geschäftsführer Thomas Hummelsbeck

Die Benchmark-Untersuchung des Forschungs- und Beratungsinstitutes Great Place to Work ermittelt regelmäßig die attraktivsten Arbeitgeber des Landes. In diesem Jahr erhielt die Rheinwohnungsbau GmbH aus Düsseldorf Auszeichnungen in den Kategorien „Deutschlands beste Arbeitgeber“ und „Beste Arbeitgeber in NRW“. Bewertungsgrundlage war die Personal- und Führungsarbeit der Rheinwohnungsbau und eine anonyme Befragung aller Mitarbeiter des Unternehmens zu zentralen Arbeitsplatzthemen. Insgesamt zeigten die Auswertungen ein sehr hohes Empfinden und Erleben von Zugehörigkeit, Verbundenheit und Identifikation der Mitarbeiter gegenüber ihrem Arbeitgeber.



Unternehmensphilosophie auf genau dem richtigen Weg sind. Dieses großartige Ergebnis verdanken wir der Leistung des gesamten Rheinwohnungsbau-Teams – denn jeder einzelne Mitarbeiter sorgt tagtäglich dafür, dass wir in einem sehr guten Arbeitsklima sehr gute Arbeit leisten können“, betonte er.

Auf der feierlichen Prämierungsveranstaltung in Berlin nahm Thomas Hummelsbeck, Vorsitzender der Rheinwohnungsbau GmbH, am 15. März 2018 die begehrte Auszeichnung als einer der Top-Arbeitgeber Deutschlands in Empfang. „Das macht uns sehr stolz und zeigt, dass wir mit unserer Personalpolitik und unserer

Bei allen Weiterbildungsmaßnahmen und Personalentwicklungskonzepten hat die Rheinwohnungsbau GmbH den generationsübergreifenden Transfer sowie den Aufbau von Teamfähigkeiten im Fokus. Resultierend aus der Mitarbeiterbefragung wurde beispielsweise das Team „Betriebliches Gesundheitsmanagement“ ins Leben gerufen, das aus vier Mitarbeitern besteht. Mit finanzieller Unterstützung der Geschäftsleitung und bei Bedarf auch Freistellung

werden diverse Gruppenaktivitäten initiiert. Dazu gehören Maßnahmen wie gemeinsame Yoga-Kurse, Nordic-Walking-Kurse, gesundes Kochen und das Trainieren von kurzen Erholungspausen im Büro. Darüber hinaus wird darauf geachtet, dass

die Mitarbeitenden die tarifliche Wochenarbeitszeit nicht wesentlich überschreiten und der Jahresurlaubsanspruch auch tatsächlich genommen wird.

Um alle Mitarbeitenden in die Innovation und Ideensammlung miteinzubeziehen, fand 2016 die erste „Zukunftswerkstatt“ statt. In mehreren Workshops setzten das Rheinwohnungsbau-Team Pilotprojekte auf, die in der Zukunft umgesetzt werden sollen. Thematische Schwerpunkte gab es in den Bereichen Kundenorientierung, Qualitätsverbesserung, Prozessoptimierung und Steigerung der Mitarbeitermotivation.

Am Wettbewerb „Deutschlands Beste Arbeitgeber 2018“ beteiligten sich bundesweit rund 740 Unternehmen aller Größen und Branchen. Alle stellten sich freiwillig einer Prüfung der Qualität und Attraktivität ihrer Arbeitsplatzkultur durch das unabhängige Great Place to Work® Institut und dem Urteil der eigenen Mitarbeiter. Partner des seit 2002 jährlich durchgeführten Wettbewerbs „Deutschlands Beste Arbeitgeber“ sind das „Handelsblatt“, das „Personalmagazin“, „Das Demographie Netzwerk e.V.“ und die „Initiative Ludwig Erhard Preis e.V.“ RWB/KS

## 125 JAHRE SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

# Genossenschaft eröffnet Jubiläumsjahr

**M**it einem offiziellen Jubiläumsfestakt beging die Spar- und Bauverein eG Dortmund am 2. März 2018 feierlich ihr 125-jähriges Jubiläum. Mitarbeiter, Gäste aus Gremien, Mitglieder der Vertreterversammlung, Vertreter von Kommunen und Verbänden sowie politische Ehrengäste erschienen zahlreich in der Alten Kaue der Zeche Adolph von Hansemann.

Unter den Gästen waren unter anderem Axel Gedaschko, Präsident des GdW – Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Berlin, Ullrich Sierau, Oberbürgermeister der Stadt Dortmund, Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen.

Der Vorstandsvorsitzende Franz-Bernd Große-Wilde ging in seinem Grußwort auf die aktuelle Herausforderung der Wohnungsbaugenossenschaft ein: „Wir starten mit dem größten jährlichen Investitionsprogramm in der Geschichte des Unternehmens in das Festjahr. Mehr als 50 Millionen Euro stehen in 2018 bereit, das sind 120 Prozent unserer Jahresmieteinnahmen, um bezahlbaren Wohnraum neu zu errichten, mit Augenmaß zu modernisieren und unsere Häuser unabhängig vom Baujahr kontinuierlich auf die Ansprüche heutiger und zukünftiger Mitgliedergenerationen vorzubereiten.“

Bei der anschließenden Podiumsdiskussion, die der Moderator, Kommunikationstrainer und Bauchredner Michael Schürkamp leitete, ging es um die Rolle der Wohnungswirtschaft



Fotos: Spar- und Bauverein eG

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund, und Axel Gedaschko, Präsident des GdW – Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Berlin, diskutierten die aktuellen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. (v. l.)

im bundes- und landespolitischen Kontext. „Wir brauchen in Deutschland hochwertige und bezahlbare Wohnungen, sowohl im Neubau als auch in der Bestandserneuerung, die einen nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten und in denen die Menschen auch gerne wohnen wollen“, so der Präsident des GdW, Gedaschko. Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, führte kritisch an, dass die Zahl der Baugenehmigungen in vielen großen Städten in NRW gesunken sei und man nur dann bezahlbaren Wohnraum realisieren könne, wenn das notwendige Bauland zur Verfügung stünde: „Solange es aber den Spar- und Bauverein in Dortmund gibt, wird hier das Wohnen bezahlbar bleiben.“ Staatssekretär Dr. Heinisch wies auf das neue Förderprogramm der Nordrhein-Westfalen-Koalition hin, das bis 2022 vier

Milliarden Euro für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stellt: „Mit einem jährlichen Darlehensvolumen von 800 Millionen Euro schaffen wir verlässliche Planungsgrundlagen für künftige Mieter, Eigentümer, Investoren und Kommunen.“

Im Anschluss an die Talkrunde ehrte Große-Wilde zahlreiche Mitarbeiter, Vertreter und Aufsichtsratsmitglieder der Genossenschaft für ihre langjährige Tätigkeit und ihr großes Engagement.

Bis spät in den Abend genossen die 300 Gäste das vielseitige Programm in der Alten Kaue, das durch ein kulinarisch abwechslungsreiches Buffet und eine schwungvolle Live-Band abgerundet wurde.

Spar- und Bauverein/KS



Staatssekretär Dr. Jan Heinisch (l.) betonte die Wichtigkeit von Partnerschaften zur Erreichung wohnungspolitischer Ziele.



Festlicher Rahmen für die Jubiläumsfeier: die Alte Kaue der Zeche Adolph von Hansemann



Moderator Michael Schürkamp hatte sich eine Handpuppe als Verstärkung mitgebracht.

INTERVIEW MIT >> Franz-Bernd Große-Wilde, Spar- und Bauverein eG Dortmund, Vorsitzender des Vorstands

# Langfristigkeit und Nachhaltigkeit statt kurzfristiger Gewinnmaximierung

Franz-Bernd Große-Wilde ist seit Januar 2001 im Vorstand der Spar- und Bauverein eG, der größten Wohnungsbaugenossenschaft mit eigener Spareinrichtung in Nordrhein-Westfalen. Zu Beginn des Jahres 2006 wurde er zum Vorstandsvorsitzenden der Genossenschaft bestellt. 2016 hat Große-Wilde zudem den Vorstandsvorsitz in der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen (ADW) übernommen.



Foto: Spar- und Bauverein eG

## VM: Die Spar- und Bauverein eG Dortmund hat sich im Laufe ihrer Geschichte zu einem erfolgreichen Wirtschaftsunternehmen entwickelt. Was waren aus Ihrer Sicht die Erfolgsfaktoren?

**Franz-Bernd Große-Wilde:** Obwohl sich die Rahmenbedingungen für die Genossenschaft im Laufe der Jahrzehnte natürlich verändert haben und auch die Unternehmensstrategien immer wieder neu und zeitgemäß interpretiert werden mussten, lassen sich aus meiner Sicht unter anderem folgende Grundsätze für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung festmachen: Mithilfe hoher jährlicher Investitions- und Reinvestitionsquoten wurde schon immer großen Wert auf eine kontinuierliche Substanzerhaltung der vorhandenen Wohngebäude gelegt. Instandhaltungs- und Sanierungstau konnten so weitgehend vermieden werden, die Wohngebäude sowie das Wohnumfeld wurden und werden in Anlehnung an die erwarteten Veränderungen in Bevölkerung und Gesellschaft in Ausstattung und Gestaltung zeitgemäß weiterentwickelt.

In der Geschäftspolitik gab es im Laufe der vergangenen Jahrzehnte keine nennenswerten Brüche: Statt kurzfristiger Gewinnmaximierung wird eine auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ausgerichtete Bestandhalterstrategie verfolgt, eine moderate Mietpreisentwicklung, die deutliche Professionalisierung in den Geschäftsprozessen sowie eine von Neubau und Grundstücksakquise geprägte Wachstums-

strategie sind Eckpfeiler der Unternehmensstätigkeit. Auf Basis bewährter Verhaltensweisen präsentiert sich der Spar- und Bauverein als moderner Dienstleister, wichtiger Netzwerkpartner und verantwortungsvoller lokaler Akteur, als kompetenter Arbeit- und Auftraggeber. Die persönliche Nähe zu den Genossenschaftsmitgliedern bestimmt die Unternehmenskultur seit Jahrzehnten.

## VM: Mit welcher Strategie wollen Sie die Herausforderungen der Zukunft angehen?

**Franz-Bernd Große-Wilde:** Ein strategischer Grundsatz ist es, die Wohngebäude nicht für sich allein zu sehen, sondern unsere Wohnquartiere im Zusammenhang zu betrachten, ganzheitliche Strategieansätze je zusammenhängendem Quartier und im Zusammenspiel der Quartiere zu entwickeln. Auf Basis des ganzheitlichen Ansatzes entwickeln wir einen aus unserer Sicht passenden Mix an Wohnmodellen in Anlehnung an die aktuelle und zukünftig erwartete Zusammensetzung der Bevölkerung: Es geht um den Mix an Wohnungstypen, eine sinnhafte Differenzierung in Ausstattung und Funktionalität, die energetische, optische, ökologische und soziale Gestaltung.

Im Rahmen der weiteren Unternehmensprofessionalisierung stehen die praxisorientierte Qualifizierung der Mitarbeiter, die zu setzenden Rahmenbedingungen für die Geschäftspartner sowie der Einsatz zukunftsweisender Methoden und Instrumente im Vordergrund. Im Unternehmen wird aufgrund der steigenden Komplexität der Aufgaben zunehmend in abteilungsübergreifenden Geschäftspro-

zessen gedacht, die Arbeitsweise erfolgt team- und weniger abteilungsorientiert.

## VM: Was sind die nächsten großen Projekte der Spar- und Bauverein eG?

**Franz-Bernd Große-Wilde:** Zurzeit befinden wir uns in einer Phase, in der wir die gesamte IT-Landschaft in der Genossenschaft auf eine neue Basis stellen. Ziel ist es, die Voraussetzungen zu schaffen, zukünftig schnittstellenoffen die sich bietenden digitalen Möglichkeiten der Prozess- und Strukturoptimierung besser nutzen zu können.

Im Geschäftssegment der weiteren Bestandsentwicklung nutzen wir zurzeit mittels überproportional hoher Investitionsquoten die guten Zinsbedingungen, Development und Portfoliooptimierung stehen im Fokus. Im Rahmen der weiteren Etablierung eines Nachhaltigkeitsmanagementsystems wird es im weiteren Verlauf des Jahres auch noch darum gehen, festzulegen, welche diesbezüglichen Kennzahlensysteme ins zentrale Controlling eingebunden werden, wie wir für uns Nachhaltigkeit operativ präzisieren.

Angesichts der hohen Nachfrage interessierter Mietbewerber gilt es zudem, für die Vermietung Handlungsansätze zu definieren, nach denen nicht „der automatisch nächste Interessent laut Zeitwarteliste“, sondern der im Gesamtpaket aus unserer Sicht „passendste Bewerber“ im Vermietungsprozess Berücksichtigung finden kann.

AACHENER SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

## Wohnungsbau ist Dombau

Mit diesem Zitat von Johannes van der Velden, einem katholischen Theologen und Aachener Bischof, überschreibt die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH ihr Unternehmensleitbild. Das kirchliche Wohnungsunternehmen mit Sitz in Köln nimmt diese Aufgabe ernst und bietet bedarfsgerechte Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung an. Sein Handeln richtet es dabei konsequent an christlichen-sozialen Werten aus. Die Umsetzung in der wohnungswirtschaftlichen Praxis kann sich sehen lassen.

Ein Gebiet von 313.000 Quadratmetern, rund 1.400 Wohnungen und eine Wohnfläche von 79.700 Quadratmetern: Die Stegerwaldsiedlung in Köln-Mülheim, in den 1950ern eine Modellsiedlung für den sozialen Wohnungsbau, ist heute eines der Vorzeigeprojekte der Aachener. 1989 ging die Siedlung in den Besitz des kirchlichen Wohnungsunternehmens über, das in der gesamten Unternehmensgruppe rund 25.600 Wohnungen und 3.000 Gewerbeeinheiten vor allem in Köln, Düsseldorf, Berlin und Essen bewirtschaftet. Der Zustand der Siedlung zu diesem Zeitpunkt: alles andere als vorzeigbar.

Die Aachener startet eine mehrjährige Modernisierungsoffensive, sie macht die Siedlung zum Modellprojekt vergangener Tage. Der Gesamtenergiebedarf pro Quadratmeter in der Siedlung soll deutlich reduziert werden, hierfür stehen zum Teil auch Fördermittel aus dem EU-Projekt „GrowSmarter“ zur Verfügung. Gasetagen- und -zentralheizungen werden durch Luftwärmepumpen mit ho-



Die Kölner Stegerwaldsiedlung: gelungenes Beispiel für modernes und bezahlbares Wohnen

hen Wirkungs- und Nutzungsgraden ersetzt. Strom aus Photovoltaikstationen wird in Batterien zwischengespeichert. Danach kann dieser unter anderem den Luftwärmepumpen und dem quartierseigenen Mobilitäts-Hub aus E-Fahrzeugen und (E-)Leihfahrrädern zur Verfügung gestellt werden. Die Mieten bleiben trotz aller Maßnahmen moderat, da die Mieterhöhungen nur sozialverträglich ausgesprochen werden. Sie liegen bei den Bestandsmietern im gesamten Quartier, das in unmittelbarer Nähe zur Kölner Innenstadt liegt, zwischen 7,00 Euro und 9,97 Euro je Quadratmeter.

In St. Pantaleon, einem Wohnprojekt für Flüchtlinge in der südlichen Kölner Altstadt, kommt dieser Aussage noch einmal mehr Bedeutung zu. Hier leben Menschen, die aufgrund von traumatischen Erlebnissen oder Verfolgung ihre Heimat verlassen mussten, in einem umgebauten Seniorenwohnheim im Schatten einer der ältesten romanischen Kirchen Kölns.

An den Wänden der Flure stehen die menschlichen Grundrechte als gut lesbare Schriftzüge. Bei alltäglichen Dingen hilft ein Kulturdolmetscher weiter: Maher Krait kam selbst als Flüchtling aus Damaskus nach Deutschland. Zufällig entdeckte die Aachener einen Bericht über ihn, einen nach Deutschland ge-



Integrationsprojekt „An St. Pantaleon“: abgeschlossene Wohnungen statt Wohnheim



SAVE-THE-DATE

Wohnungspolitische Diskussion mit NRW-Ministerin Ina Scharrenbach und Vertretern von kirchlichen Wohnungsunternehmen:  
**9. Mai 2018, 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr,**  
**Dreifaltigkeitskirche Münster.**  
 Einladung folgt.

flüchteten syrischen Sozialarbeiter. Spontan entschied sich die Aachener dazu ihn einzustellen. Seit Anfang 2017 vermittelt er nun zwischen den Bewohnern, beantwortet Fragen und sorgt gleichzeitig dafür, dass die Regeln des Zusammenlebens eingehalten werden.

Die ehemaligen Zimmer des Seniorenheims wurden zu Wohnungen umgebaut, Gemeinschaftsflächen und -räume fanden dabei besondere Berücksichtigung. Hier treffen sich die Bewohner zu Gesprächen oder Freizeitaktivitäten wie Sport, Nähen oder Basteln.

Kunst- und Kulturveranstaltungen finden in regelmäßigen Abständen „im Markt der Möglichkeiten“, einem hierfür geschaffenen Raum statt. KS 

INTERVIEW MIT >> Marion Setz, Mitglied der Geschäftsführung bei der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH in Köln

## „Wohnen ist ein Grundbedürfnis“

Seit 1. Oktober 2017 ist Marion Setz Mitglied der Geschäftsführung bei der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln – kurz: Aachener. Sie verantwortet den Bereich Planen, Neubau und Bauträgergeschäft, mit Schwerpunkt in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Berlin.

**VM: Sie blicken auf viele Jahre Erfahrung in der Wohnungswirtschaft zurück. Was ist aus Ihrer Sicht das Besondere an der Arbeit bei einem kirchlichen Wohnungsunternehmen?**

**Marion Setz:** Wohnen ist ein Grundbedürfnis, ein Menschenrecht. In den Anfangsjahren der Bundesrepublik Deutschland gab es den Grundkonsens, dass die Wohnung Wirtschaftsgut, in erster Linie aber Sozialgut ist. Dieser Grundkonsens hat über Jahrzehnte hinweg den sozialen Frieden in Deutschland gesichert, trägt heute aber nicht mehr durchgängig. Durch unterschiedlichste Marktentwicklungen verschiebt sich das Gut Wohnung immer stärker zum Renditeobjekt. Diesem Trend entgegenzuwirken, das heißt, die Balance zwischen sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten zu wahren und damit einen Beitrag zur Sicherung des sozialen Friedens zu leisten, macht die Arbeit kirchlicher Wohnungsunternehmen aus.

**VM: Vor welchen gesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen sehen Sie die Aachener als kirchliches Wohnungsunternehmen in den kommenden Jahren?**

**Marion Setz:** Papst Franziskus spricht in seiner Umweltenzyklika „Laudato si“ von der „Sorge für das gemeinsame Haus“. Er meint die Erde als Lebenshaus der Geschöpfe. Dabei reduziert er Ökologie nicht auf Naturschutz, sondern versteht ökologische und soziale Fragen als untrennbare Einheit. Genau hier finden sich

auch die Herausforderungen für die Aachener. In einem gesellschaftlichen Umfeld, das von permanentem Wandel geprägt ist, halten wir fest an der Verwirklichung unserer ursprünglichen und stets aktuellen Zielsetzung: Realisierung von sozial- und umweltverträglichem Wohnungsbau mit solider Architektur für einen breiten Kundenkreis. Es ist uns wichtig, auch künftig bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und einen aktiven Beitrag zur Integration gesellschaftlich außenstehender Gruppen zu leisten. Das ist dauerhaft nur machbar, wenn die Wirtschaftlichkeit gewahrt ist. Unserer Zielerreichung stehen gewaltige Hemmnisse gegenüber. Nur beispielhaft genannt seien: keine ausreichende Verfügbarkeit von bezahlbarem Bauland, ein Steuererhöhungswettbewerb der Länder bei der Grunderwerbsteuer, langwierige Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren, durch Gesetze, Verordnungen und Normen hochkatapultierte Baukosten sowie mangelnde nachbarschaftliche Akzeptanz für Neubauvorhaben.

**VM: Welche Ziele haben Sie sich für Ihre Arbeit in den kommenden Jahren gesetzt. Gibt es Themen, die Ihnen dabei besonders am Herzen liegen?**

**Marion Setz:** Als Projektentwickler und Bestandshalter werden wir uns darauf konzentrieren, bedarfsgerechte Immobilien zu entwickeln, die den Menschen bezahlbare Wohnmöglichkeiten bieten und die Städte zu attraktiven, sicheren Orten machen. Wir werden unser heutiges Leistungsspektrum, zum



Foto: Phoenix

Beispiel den Bau von familienfreundlichen Eigenheimen, Eigentums- und Mietwohnungen, Kitas, Mehrgenerationenhäusern, Wohnraum für betreutes Wohnen und Demenzzwnggemeinschaften als Alternative zu Heimen sowie Unterkünfte für Flüchtlinge und Menschen mit Behinderung weiterentwickeln. Wir werden uns den aktuellen Lebenswirklichkeiten anpassen und flexible Wohnkonzepte für den demografischen Wandel erarbeiten, die Wohnqualität durch zeitgemäße Architektur und sinnvolle Quartiersplanung steigern und den Klimaschutz nachhaltig beachten. Weiterhin werden wir großen Wert darauf legen, dass bei der Wohnungsvergabe, insbesondere von preiswertem Wohnraum, keine Monostrukturen und Parallelgesellschaften entstehen. Das Abbild der städtischen Gesellschaft soll sich in unseren Wohnanlagen widerspiegeln. Es ist uns wichtig, mit einer sozial ausgewogenen Belegung der Häuser, einen Beitrag zum gesellschaftlichen Frieden zu leisten.

## MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU EG

# Glückwunsch zum 120-jährigen Bestehen!

Am 22. Juni 1898 kam in Mülheim an der Ruhr eine Gruppe von 23 evangelischen Arbeitern und Handwerkern zusammen und gründete den ersten Spar- und Bauverein der Stadt. Jetzt feiert die heutige Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) ihren 120. Geburtstag.

Der Auftrag war klar, als der Spar- und Bauverein evangelischer Bürger und Arbeiter unter seinem ersten Vorstandsvorsitzenden August Kirchberg ins Leben gerufen wurde: Mit ihrer Tätigkeit sollte die Genossenschaft zur Lösung der sogenannten „Arbeiterwohnfrage“ beitragen. In der damals rasant wachsenden Stadt im Ruhrgebiet sollte günstiger, gesunder Wohnraum gerade für Menschen mit geringem Einkommen entstehen.

Über die 120 Jahre ihres Bestehens hat die Mülheimer Wohnungsbau eG ihre Heimatstadt in vielerlei Hinsicht geprägt. Siedlungen wie die Kirchbergshöhe, die Eigenheimhöhe oder die Bebauung an der Fichtestraße sowie viele weitere markante Ensembles sind entstanden. Sie prägen mit ihrer zeitlosen Architektur bis heute Mülheim an der Ruhr und sind wichtiger



Teil des Bestandes von über 5.000 Wohnungen.

Die Genossenschaft ist im letzten Jahrhundert immer mit der Zeit gegangen und präsentiert sich demzufolge heute als modernes Wohnungsunternehmen. So betreut eine professionelle Immobilienverwaltung gut 2.000 Wohnungen anderer Eigentümer. Die

Abteilung für Planen und Bauen schafft Eigenheime und Eigentumswohnungen und erwirtschaftet so Mittel, mit denen die Mieten für Genossenschaftsmitglieder mit geringen Einkommen niedrig gehalten werden können. Auch für institutionelle Auftraggeber wie das Deutsche Rote Kreuz baut MWB heute, zuletzt eine Seniorenresidenz in Oberhausen.

MWB/KS



Fotos: MWB

Seit 120 Jahren hat die Mülheimer Wohnungsgenossenschaft eG einen Auftrag: Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT AM VORBERGIRGSPARK EG

# Mit Richtkranz und Richtspruch

**A**m 15. März 2018 feierte die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG das Richtfest für ihren Neubau auf der Vorgebirgstraße 205 bis 209 in Köln-Zollstock. Hier entstehen insgesamt 28 Wohnungen auf 2.064 Quadratmetern sowie 15 Stellplätze.

Aus Altersgründen riss die Kölner Genossenschaft drei Wohnhäuser mit 21 Wohnungen und 1.273 Quadratmetern ab, der

Neubau entsteht an gleicher Stelle. Damit erhöht sich die vermietbare Fläche um 60 Prozent. Der Wohnungsmix ist mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sowohl familienfreundlich als auch seniorengerecht. Alle Wohnungen haben Fußbodenheizung und Balkone. Außerdem sind 20 Wohnungen barrierearm. Zur Finanzierung wurden KfW-Mittel aus dem Programm Energieeffizient Bauen, KfW-Effizienzhaus 55, bewilligt.

Traditionsgemäß hielt der Zimmermann den Richtspruch, drei Gläser zerschellten und alle beteiligten Unternehmen wurden mit Speis und Trank bewirtet.

Thomas Meißner, geschäftsführender Vorstand der Genossenschaft berichtete, dass bereits vor Fertigstellung des Rohbaus alle 28 Wohnungen erfolgreich vermietet sind. Der Bezug soll im November 2018 erfolgen.

WGAV/KS

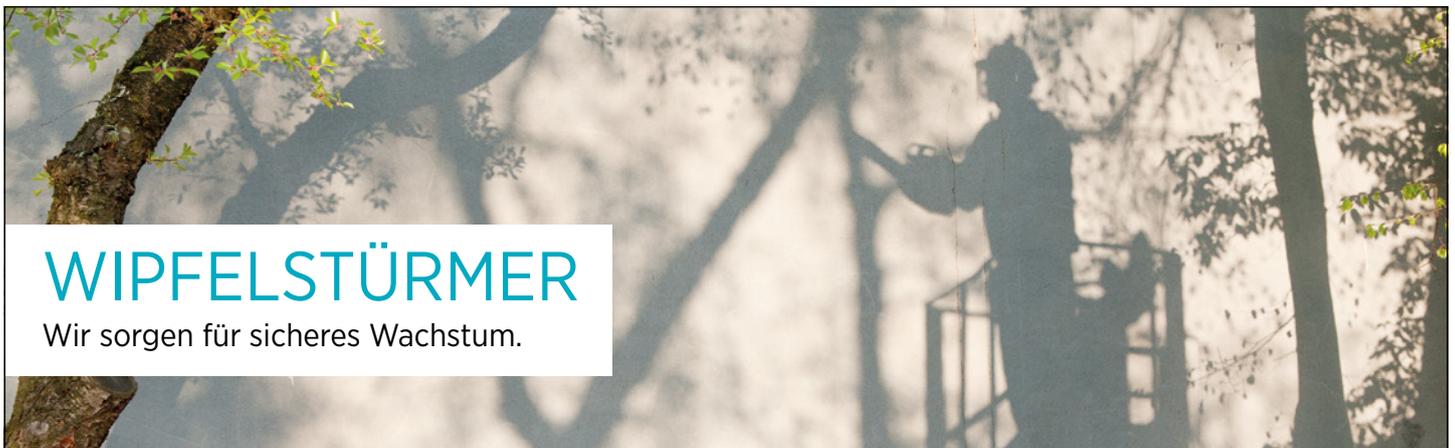


Traditionell hielt der Zimmermann den Richtspruch.



Für den Rohbau gab es einen Richtkranz.

Anzeige



## WIPFELSTÜRMER

Wir sorgen für sicheres Wachstum.

**SICHER IST NATUR UNS AM LIEBSTEN.** Ob Bäume, Freiflächen oder Spielplätze: Eigentum verpflichtet zur Verkehrssicherung. Wir übernehmen zuverlässig die regelmäßigen Kontrollen von Bäumen, Spielplätzen, Grün- und Freiflächen.

HVG – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

**HVG**  
Grünflächenmanagement

[www.die-gruenflaechenmanager.de](http://www.die-gruenflaechenmanager.de)

## WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT HILCHENBACH EG

## Helmut Six verabschiedet sich

Nach 30-jähriger Zugehörigkeit, davon 15 Jahre als Vorsitzender des Aufsichtsrates, stand das langjährige Aufsichtsratsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft Hilchenbach eG, Helmut Six, aufgrund der Altersregelung gemäß Satzung nicht mehr zur Wahl.

Im Rahmen der Mitgliederversammlung würdigte der Vorstand die erworbenen Verdienste von Six in drei Jahrzehnten zum Wohle der Genossenschaft und der Mitglieder. Außerdem dankten ihm Aufsichtsrat und Mitarbeiter für seinen vorbildlichen Einsatz und die gute Zusammenarbeit und wünschten ihm für die Zukunft alles Gute.

WV/KS 



Helmut Six und Vorstand Wolfram Voß (v. l.)

## Termine 2018



Foto: Olivier Le Moal – www.fotolia.com

Termine Verband		
VdW-Arbeitskreis Stadt- und Quartiersentwicklung	Dienstag, 17. April 2018	Münster
VdW-Arbeitskreis Flüchtlingsunterbringung	Mittwoch, 18. April 2018	Mönchengladbach
VdW-Arbeitskreis Berufliche Bildung und Personalentwicklung	Donnerstag, 19. April 2018	Essen
54. Europäischer Tisch	Montag/Dienstag, 23./24. April 2018	Solingen
VdW-Arbeitskreis Recht	Dienstag, 24. April 2018	Mülheim
Parlamentarischer Abend des VdW	Mittwoch, 25. April 2018	Düsseldorf
VdW-Arbeitskreis Umwelt, Bautechnik und Normung	Donnerstag, 3. Mai 2018	Essen
VdW-Arbeitskreis Bauträgerwesen	Dienstag, 8. Mai 2018	Köln
VdW-Präsidium, VdW-Beirat, VdW-Finanzausschuss, VdW-Verbandsrat	Dienstag, 15. Mai 2018	Düsseldorf
Aktuelles Steuerrecht	Mittwoch, 16. Mai 2018	Bochum
Aktuelles Steuerrecht	Donnerstag, 17. Mai 2018	Hannover
Arbeitsgruppe Datenschutz	Donnerstag, 17. Mai 2018	Altena

## EINKOMMENSTEUER

# Dauerkarten für Arbeitnehmer und Geschäftsfreunde

Das Finanzgericht Bremen hat zur einkommensteuerlichen Behandlung der Überlassung von Dauerkarten an Arbeitnehmer und Geschäftsfreunde geurteilt (FG Bremen, Urteil vom 21. September 2017 - I K 20/17 (5), rkr.).

## Sachverhalt

Die Klägerin, eine GmbH, erwarb in den Jahren 2013 bis 2015 fünf Dauerkarten für Spiele des B-Vereins, die sie ihren eigenen Arbeitnehmern und Geschäftspartnern beziehungsweise deren Arbeitnehmern überließ. Die Leistungen des B-Vereins beinhalteten Business Seats auf der Tribüne, ein Vorkaufsrecht auf Sonderspiele, Zutritt zum VIP-Club ab zwei Stunden vor Spielbeginn und zwei Stunden nach Spielende, die Bereitstellung von Parkplätzen sowie einen Hostessenservice. Das Finanzamt unterwarf die Aufwendungen für die Eintrittskarten nach § 37b Einkommensteuergesetz (EStG) in vollem Umfang der Pauschalsteuer. Die hiergegen gerichtete Klage hatte keinen Erfolg.

Hierzu führten die Richter des FG Bremen weiter aus:

- Die Pauschalierung der Einkommensteuer nach § 37b EStG erfasst nur solche betrieblich veranlassten Zuwendungen, die beim Empfänger dem Grunde nach zu einkommensteuerbaren und einkommensteuerpflichtigen Einkünften führen.
- Denn § 37b EStG begründet keine weitere eigenständige Einkunftsart und keinen sonstigen originären (Einkommen-) Steuertatbestand, sondern stellt lediglich eine besondere pauschalierende Erhebungsform der Einkommensteuer zur Wahl (Bundesfinanzhof (BFH), Urteil vom 16. Oktober 2013 - VI R 57/11, Sammlung der Entscheidungen des BFH (BFHE) 243, 237, (Bundessteuerblatt) (BStBl II 2015, 457).
- Indem die Klägerin ihren Arbeitnehmern und Geschäftsfreunden die Nutzung von Dauerkarten für Spiele des B-Vereins ermöglichte, gewährte sie ihnen betrieblich veranlasste Zuwendungen, die zusätzlich zur ohnehin vereinbarten Leistung oder Gegenleistung erbracht werden.



Foto: sergij1975 - www.fotoit.com

- Die Entscheidung des Sächsischen Finanzgerichts vom 9. März 2017 - 6 K 1201/16 führt zu keiner anderen Beurteilung: Der Tatbestand des § 37b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG erfasst nicht schlechthin sämtliche unabhängig vom Leistungsaustausch erbrachten Zuwendungen, sondern nur solche, die durch einen Leistungsaustausch veranlasst sind.
- Erforderlich ist, dass zwischen dem Zuwendenden und dem Empfänger eine geschäftliche oder sonst wie geartete wirtschaftliche Beziehung besteht und aus diesem Grunde ein Anreiz gewährt oder ein bestimmtes Verhalten honoriert wird.
- Danach stellt der durch die Verschaffung der Gelegenheiten zum Besuch des Spiels erlangte Vorteil bei den betreffenden Arbeitnehmern der Klägerin Arbeitslohn dar: Zwar hat die Klägerin die Besuche der Spiele zu Repräsentations- und Werbezwecken durchgeführt. Dies führt jedoch nicht dazu, dass das eigene Interesse der Arbeitnehmer am Besuch des Spiels vernachlässigt werden könnte. Es ist weder eine Verpflichtung

von Arbeitnehmern zur Teilnahme an den Stadionbesuchen ersichtlich, noch waren während des Aufenthaltes im Stadion von den Arbeitnehmern betriebliche Aufgaben zu erfüllen. Die durch die Verschaffung der Gelegenheiten zum Besuch des Spiels erlangten Vorteile stellen bei den betreffenden Geschäftspartnern beziehungsweise deren Arbeitnehmern steuerpflichtige Einnahmen im Rahmen der für sie jeweils maßgeblichen Einkunftsart (§§ 15, 19 EStG) dar.

- Die Bemessungsgrundlage der pauschalen Einkommensteuer ist nicht etwa um einen Anteil für Werbeaufwand zu kürzen. Denn die vom B-Verein gegenüber der Klägerin erbrachten Leistungen beschränkten sich auf die Gewährung des Zutritts zum Tribünenbereich bei Spielen sowie Nebenleistungen. Die Aufwendungen wurden nicht für die Erbringung von Werbeleistungen erbracht.

Das Gericht hat die Revision nicht zugelassen, das Urteil ist inzwischen rechtskräftig.

JG

**UMSATZSTEUER**

# Rückabwicklung der Bauträger-Fälle



**Schuldet eine Bauträgerin die Umsatzsteuer nach § 13b Umsatzsteuergesetz (UStG) nicht, so ist die Festsetzung zu ihren Gunsten zu ändern (Finanzgericht (FG) Baden-Württemberg, Urteil vom 17. Januar 2018 – 12 K 2323/17, nicht rechtskräftig).**

**Sachverhalt**

Die Klägerin ist Organträgerin der X-GmbH. Diese ist überwiegend als Bauträgerin tätig. Sie errichtet Wohn- und Geschäftshäuser auf eigenem Boden zum Zwecke der (steuerfreien) Veräußerung oder Vermietung. Hierzu nimmt sie Leistungen diverser Bauhandwerker in Anspruch.

Die Klägerin führte zunächst unter Berücksichtigung der Verwaltungsauffassung Umsatzsteuer nach § 13b UStG an das beklagte Finanzamt ab. 2015 beantragte sie die Änderung der Umsatzsteuerfestsetzung, da sie nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) als Leistungsempfängerin nicht Steuerschuldnerin sei. Das beklagte Finanzamt änderte die Umsatzsteuerfestsetzung teilweise zugunsten der Klägerin und zwar in der Höhe, in der die leistenden Unternehmer ihre Rechnungen berichtigt, ihre zivilrechtlichen Forderungen in Höhe des Umsatzsteuerbetrags gegen die X-GmbH

an das Finanzamt abgetreten haben und die Klägerin einer Verrechnung ihres Anspruchs auf Umsatzsteuererstattung mit den an das Finanzamt abgetretenen zivilrechtlichen Ansprüchen der Bauhandwerker zugestimmt hat.

Im Übrigen lehnte das Finanzamt eine Änderung und Erstattung der Umsatzsteuer ab.

Die hiergegen gerichtete Klage hatte Erfolg:

- Die Umsatzsteuerfestsetzung ist zugunsten der Klägerin zu ändern.
- Die Steuerfestsetzung ist von Anfang an rechtswidrig gewesen.
- Die Klägerin ist als Bauträgerin keine Steuerschuldnerin nach § 13b UStG.
- Einer Änderung der Steuerfestsetzung stehen weder die Verwaltungsauffassung noch § 17 UStG noch der Grundsatz von Treu und Glauben entgegen.
- Maßgebend ist die gesetzliche Regelung des § 13b UStG.
- § 17 UStG kommt bereits dem Wortlaut nach nicht zur Anwendung. Die Steuerfestsetzung hat sich nicht infolge nachträglich eingetretener Umstände geändert.
- § 27 Abs. 19 UStG gilt dem Wortlaut nach nur für den leistenden Unternehmer. Die

Klägerin ist dagegen die Leistungsempfängerin.

- Es gibt „keine Rechtsgrundlage, nach der es für eine Änderung der Umsatzsteuerfestsetzung und/oder für die Erstattung der zu Unrecht festgesetzten Umsatzsteuer darauf ankommt, dass die Klägerin einen Betrag in Höhe der Umsatzsteuer an ihren jeweiligen Vertragspartner gezahlt hat.“
- Die Klägerin verhält sich auch nicht treuwidrig. Stellt sie unter Berücksichtigung der Rechtsprechung einen Antrag auf Änderung, der der Verwaltungsauffassung widerspricht, schöpft sie lediglich ihre rechtlichen Möglichkeiten aus.

Das Finanzgericht hat die Revision zum BFH zugelassen. Die Rechtsmittelfrist läuft noch. In einem vergleichbaren Fall hat das Finanzgericht München ähnlich entschieden. Die Revision ist unter dem Az. V R 49/17 beim BFH anhängig.

Darüber hinaus hat das FG Baden-Württemberg in einem Parallelverfahren entschieden, dass der Erstattungsbetrag zu verzinsen ist (FG Baden-Württemberg, Urteil vom 17. Januar 2018 – 12 K 2324/17).

**Rückzahlungen an Bauträger sind zu verzinsen**

Ändert das Finanzamt zugunsten des Steuerpflichtigen eine von Anfang an rechtswidrige Umsatzsteuerfestsetzung und führt dies zu einem Erstattungsbetrag, so sind Erstattungszinsen festzusetzen (FG Baden-Württemberg, Urteil vom 17. Januar 2018 – 12 K 2324/17; nicht rechtskräftig).

Das Finanzamt lehnte den Antrag der Klägerin auf Festsetzung von Erstattungszinsen ab.

Die hiergegen gerichtete Klage hatte Erfolg;

- Das Finanzamt hat eine von Anfang an rechtswidrige Steuerfestsetzung geändert.
- Die Änderung hat zu einem Unterschiedsbetrag zugunsten der Klägerin geführt.
- Der Zinslauf beginnt 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist.

- Entgegen der Auffassung des Finanzamts liegt kein rückwirkendes Ereignis mit einem späteren Beginn des Zinslaufs vor.
- Auch kommt es mangels Rechtsgrundlage nicht auf das Wirksamwerden einer Verrechnung an.
- Etwas anderes ergibt sich nicht aus dem Grundsatz von Treu und Glauben. Dieser verdrängt „eine gesetzlich angeordnete Rechtsfolge, Festsetzung von Zinsen, nicht.“
- Die Klägerin hat sich auch nicht treuwidrig verhalten. Wendet sie zunächst die Verwaltungsauffassung an und stellt dann unter Berücksichtigung der Rechtsprechung einen Antrag auf Änderung, schöpft sie lediglich ihre rechtlichen Möglichkeiten aus.

Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig, die Rechtsmittelfrist läuft noch. *JG*

**UMSATZSTEUER**

**Aufsichtsratsmitglied einer Aktiengesellschaft ist umsatzsteuerpflichtiger Unternehmer**

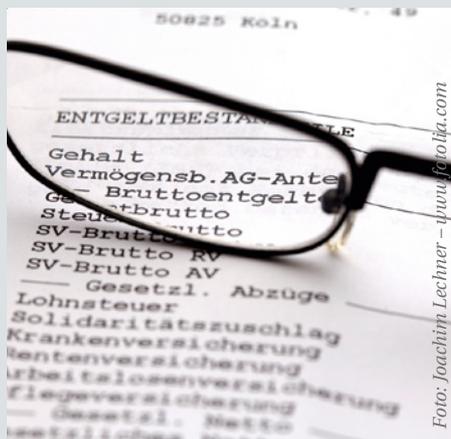
**E**in Mitglied eines Aufsichtsrats einer Aktiengesellschaft ist auch dann umsatzsteuerlicher Unternehmer, wenn er Arbeitnehmer bei der Konzernmutter der Aktiengesellschaft ist, von dieser in den Aufsichtsrat der Tochtergesellschaft entsandt wird und seine Aufsichtsratsvergütungen an die Konzernmutter abführen muss (Umsatzsteuergesetz (UStG) §§ 2 Abs. 2 Nr. 1, 10; Aktiengesetz (AktG) §§ 93, 101 Abs. 2, 103 Abs. 2, 111 Abs. 5, 116). *JG*

**VERMÖGENSWIRKSAME LEISTUNGEN**

**Elektronische Vermögensbescheinigung**

Die Vorschriften über die elektronische Vermögensbildungsbescheinigung befinden sich in § 15 des 5. Vermögensbildungsgesetz (VermBG) und in Abschnitt 14 des Schreibens des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 29. November 2017 zur Anwendung des 5. VermBG (vergleiche auch VM 3/2018). Die dort vorgesehenen Übertragungswege sind Datenfernübertragung und für anerkannte Härtefälle Übermittlung durch schriftliche Meldungen. Gemäß Abschnitt 14 Abs. 7c des oben genannten BMF-Schreibens befinden sich weitere Einzelheiten zur elektronischen Vermögensbildungsbescheinigung auf <http://www.eststeuer.de/>, dort in Tz. 2.1.3.4.

Dieses Verfahren basiert auf der ELSTER-Rich-Client-Schnittstelle (ERiC) zur Übertragung von XML-Dateien. Die Datensatzbeschreibung befindet sich ebenfalls dort. Zur Übermittlung benötigt man einen Institutsschlüssel für Arbeitnehmer-Sparzulage (IFAS), den die ZPS ZANS (vergleiche unten) auf Anforderung



vergift, und ein ELSTER-Organisationszertifikat, welches man gegebenenfalls unter <http://www.elster.de> beantragen kann. Ein Formular zur Übertragung steht auf „Mein Elster“ derzeit nicht zur Verfügung.

Unter Verweis auf das BMF-Schreiben vom 29. November 2017, Ziffer 14, Abs. 7b kann beim zuständigen Betriebsstättenfinanzamt ein Antrag gestellt werden, die Genossenschaft bis zu einem Zeitraum von drei Jahren von der Übermittlung der elektronischen

Vermögensbildungsbescheinigung zu befreien. Dem Antrag ist stattzugeben bei kleinen Arbeitgebern, sofern die vermögenswirksamen Leistungen im Unternehmen angelegt werden.

Bei der Entscheidung über den Antrag soll zwar ein strenger Maßstab angelegt werden; dies gilt insbesondere für Anträge, die mit technischen Schwierigkeiten begründet werden. Bei einer geringen Zahl der Betroffenen sollte es unzumutbar sein, in eine notwendige Software zu investieren, zumal ELSTER offenbar kein Angebot macht.

Nach einer positiven Entscheidung des zuständigen Finanzamts hat die mitteilungspflichtige Stelle der Zentralstelle für Arbeitnehmer-Sparzulage und Wohnungsbauprämie beim Technischen Finanzamt Berlin (ZPS ZANS), Klosterstraße 59, 10179 Berlin, für alle betroffenen Arbeitnehmer alle Daten, die in den elektronischen Vermögensbildungsbescheinigungen enthalten sein müssten, schriftlich mitzuteilen. *JG*

## ERNEUERUNG FUSSBODEN MEHRFAMILIENHAUS

## Trittschallschutz in der Wohnungseigentümergeinschaft

Lärmbelästigungen unter Nachbarn sorgen immer wieder für Spannungen. Streiten sich Wohnungsnachbarn über (un)zumutbare Geräuschbelastungen kommen häufig die Fragen auf, welches Schallschutzniveau die bauliche Anlage wahren muss und welche Lärmbelastungen Nachbarn zu dulden haben.

Auch der Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 16. März 2018, Az. V ZR 276/16, zitiert nach Pressemitteilung Nr. 53/2018 (Volltext noch nicht veröffentlicht), hatte jüngst darüber zu entscheiden, ob bei der Modernisierung des Badezimmers einer Wohnung auch der Schallschutz verbessert werden müsse. Der BGH entschied, dass bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (gegebenenfalls zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, unverändert die bei Errichtung des Gebäudes geltenden technischen Standards maßgeblich seien.

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft und wohnen übereinander. Die Anlage wurde im Jahr 1990 errichtet. Im Jahr 2012 modernisierte die Beklagte ihr Badezimmer, wobei der

Estrich vollständig entfernt und eine Fußbodenheizung eingebaut, der Fliesenbelag sowie sämtliche Sanitärobjekte erneuert und eine Steigleitung unter Putz verlegt wurden. Die Klägerin behauptete, der Schallschutz habe sich durch die Baumaßnahmen verschlechtert. Sie forderte die Beklagte auf, das Schallschutzniveau, das dem technischen Stand zur Zeit der Sanierung im Jahr 2012 entspreche, herzustellen. Der BGH lehnte diese Forderung ab.

Welche Pflichten hinsichtlich des Schallschutzes zu beachten seien, ergebe sich aus § 14 Nr. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Danach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Entscheidend sei daher, ob der Klägerin ein solcher Nachteil entstanden ist.

Wie bereits in Urteilen in der Vergangenheit, stellte der BGH auch in diesem Fall erneut fest, dass sich der im Verhältnis der Woh-

nungseigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach den Mindestanforderungen der DIN 4109 in der zur Zeit der Gebäudeerrichtung geltenden Ausgabe richtet, wenn ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt wird (etwa Parkett statt Teppichboden), also das Sonder- und nicht das Gemeinschaftseigentum verändert werde.

Werde bei der Erneuerung des Bodenbelags auch (wie hier) in den Estrich oder in die Geschossdecke eingegriffen, so richte es sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz, ob die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden technischen Anforderungen an den Schallschutz oder die zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage einschlägig seien.

Allein aus dem Umstand, dass bei Renovierungsarbeiten in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen werde, ergebe sich jedenfalls kein überzeugender Grund dafür, dass die im Zeitpunkt der Maßnahme anerkannten Schallschutzwerte maßgeblich seien. Ein Wohnungseigentümer, der Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum vornehme, sei im Grundsatz zwar zu dessen Wiederherstellung, aber nicht zu einer „Ertüchtigung“ verpflichtet. Werde allerdings – etwa durch einen nachträglichen Dachgeschossausbau – in erheblichem Umfang in die Gebäudesubstanz eingegriffen, entstehe bei den übrigen Wohnungseigentümern die berechnete Erwartung, dass bei dem Umbau des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums insgesamt die aktuellen technischen Vorgaben und damit auch die nunmehr geltenden Schallschutzwerte beachtet werden.

Zusammengefasst stellt der BGH damit fest, dass bei Instandsetzungsmaßnahmen grundsätzlich auf den Schallschutz zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage abzustellen ist. Gleiches gilt für Mietverhältnisse. Der Mieter hat gegen den Vermieter grundsätzlich keinen Anspruch, den Schallschutz im laufenden Mietverhältnis nachzubessern. Der Vermieter ist, soweit nichts anderes vereinbart ist, zur Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen mit dem Stand zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes verpflichtet.



BGH, URTEIL VOM 28. FEBRUAR 2018, AZ.: VIII ZR 157/17

## Schadenersatzanspruch des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache erfordert keine Schadensbeseitigungsfrist

**D**er Schadenersatzanspruch des Vermieters wegen Beschädigung der Mietwohnung erfordert keine vorherige Fristsetzung zur Schadensbeseitigung. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 28. Februar 2018 entschieden. Das Fristsetzungserfordernis gelte nur für die Nicht- oder Schlechterfüllung von Leistungspflichten im Sinne des § 241 Abs. 1 BGB. Bei der Pflicht, die übertragenen Räume schonend und pfleglich zu behandeln, handele es sich dagegen um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht.

Der Beklagte war für mehr als sieben Jahre Mieter einer Wohnung des Klägers. Nach einvernehmlicher Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung verlangte der Kläger vom Beklagten Schadenersatz, weil dieser insbesondere wegen Verletzung von Obhuts- und Sorgfaltspflichten für verschiedene Beschädigungen der Wohnung verantwortlich sei. Eine Frist zu Beseitigung der betreffenden Schäden hatte er dem Beklagten zuvor nicht gesetzt. Die auf diesen Schadenersatz gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen in Höhe von 5.171 Euro nebst Zinsen Erfolg. Nach der Entscheidung des Berufungsgerichts schuldet der Beklagte dem Kläger diesen Schadenersatz wegen eines vom Beklagten zu verantwortenden Schimmelbefalls in mehreren Räumen, wegen mangelnder Pflege der Badezimmerarmaturen und eines Lackschadens an einem Heizkörper sowie wegen eines schadensbedingt fünfmonatigen Mietausfalls.

Dabei ist das Berufungsgericht nicht der Auffassung des Beklagten gefolgt, wonach Schadenersatz nur nach dem erfolglosen Ablauf einer ihm vorliegend nicht ge-

setzten Frist zur Schadensbeseitigung hätte verlangt werden können. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgte der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

### Keine Fristsetzung mangels Leistungspflicht

Auch nach Auffassung des BGH setzt der Schadenersatzanspruch keine vorherige Fristsetzung zur Schadensbeseitigung gegenüber dem Mieter voraus. Denn das in

Schadenersatz verlangen könne. Als eine derartige Leistungspflicht hat der BGH etwa die vom Mieter wirksam aus dem Pflichtenkreis des Vermieters übernommene Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen angesehen.

Im Gegensatz dazu handele es sich bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten und insbeson-

dere die Räume aufgrund der aus der Besitzübertragung folgenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schonend und pfleglich zu behandeln, um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht (§ 241 Abs. 2 BGB). Deren Verletzung begründe einen Anspruch des Geschädigten auf Schadenersatz (neben der Leistung) bereits bei Vorliegen der in § 280 Abs. 1 BGB genannten Voraussetzungen. Daher könne ein Vermieter bei Beschädigungen der Mietsache vom Mieter gemäß § 249 BGB nach seiner Wahl statt einer Schadensbeseitigung auch sofort Geldersatz verlangen, ohne diesem zuvor eine Frist zur Schadensbehebung gesetzt zu haben.

Dies gelte – entgegen einer im mietrechtlichen Schrifttum teilweise vorgenommenen Unterscheidung – auch unabhängig davon, ob ein Vermieter einen entsprechenden Schadenersatz bereits vor oder (wie hier) erst nach der in § 546 Abs. 1 BGB geregelten Rückgabe der Mietsache geltend macht. Denn § 546 Abs. 1 BGB treffe weder eine Regelung darüber, in welchem Zustand die Mietsache zurückzugeben ist, noch dazu, unter welchen Voraussetzungen Schadenersatz zu leisten ist. Der BGH hat deshalb die Revision des Beklagten zurückgewiesen.

CM



§§ 280 Abs. 1 und 3, 281 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) als Anspruchsvoraussetzung vorgesehene Fristsetzungserfordernis gelte nur für die Nicht- oder Schlechterfüllung von Leistungspflichten (§ 241 Abs. 1 BGB) durch den Schuldner. In diesen Fällen müsse der Gläubiger dem Schuldner grundsätzlich zunächst eine weitere Gelegenheit zur Erfüllung seiner Leistungspflicht geben, bevor er (statt der geschuldeten Leistung)

# Angaben des Vermieters bei Änderung der Indexmiete

**BGH, URTEIL VOM 22. NOVEMBER 2017, AZ.: VIII ZR 291/16 >>** Für ein wirksames Mieterhöhungsbegehren bei der Indexmiete ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter über den eindeutigen und abschließenden Wortlaut des § 557b Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) hinaus zusätzlich angibt, welche prozentuale Veränderung sich aus den im Erhöhungsschreiben mitgeteilten Indexdaten ergibt.

Bei einer Indexmiete wird im Mietvertrag vereinbart, dass sich die Höhe der künftigen Mieten an der Entwicklung der Lebenshaltungskosten, das heißt nach dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes, richten soll. Für den Vermieter hat die Indexmiete den Vorteil, dass das Mieterhöhungsverfahren auf die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß §§ 558 ff. BGB nicht anwendbar ist. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass das ortsübliche Mietpreisniveau in den letzten Jahren stärker angestiegen ist als die Lebenshaltungskosten.

Die Miete erhöht sich bei der Indexmiete nicht automatisch, es muss vielmehr eine Erhöhungs- oder Änderungserklärung vom Vermieter abgegeben werden. Der Bundes-

gerichtshof (BGH) hat nun über die Anforderungen an diese Erklärung geurteilt.

## Der Sachverhalt

Der Kläger war vom 1. August 2006 bis zum 16. Januar 2015 Mieter einer Wohnung der Beklagten. Die Kaltmiete betrug ursprünglich monatlich 655 Euro zuzüglich 30 Euro für Garage und Stellplatz. Ferner enthielt der Mietvertrag zur Höhe der Miete folgende Bestimmung:

„Die Parteien vereinbaren, dass der Mietzins durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Zur Anpassung des Mietzinses bedarf es einer Erklärung in Textform, wobei die Änderung des Preisin-

dexes sowie die geänderte Miete oder die Erhöhung betragsmäßig in Geld anzugeben ist. (...)“

Mit Schreiben vom 25. Oktober 2013 erhöhten die Beklagten die Kaltmiete ab Dezember 2013 um 85 Euro. Zur Begründung führten sie aus: „Der maßgebliche Verbraucherpreisindex ist seit August 2006 von 94,2 Punkten auf 106,1 Punkte (Stand: September 2013) gestiegen. (...) Dies nehmen wir zum Anlass, die bisherige Miete von 690 Euro um (abgerundet) 85 Euro auf 775 Euro zu erhöhen.“

Der Kläger zahlte die Erhöhungsbeträge in der Folgezeit nicht. Bei Mietende zahlten die Beklagten deshalb einen Kautionsbetrag von 1.104,15 Euro nicht aus. Der Mieter begründete seine Verweigerung damit, dass der Vermieter keine Angaben zur prozentualen Veränderung der Indexdaten in seiner Mietänderungserklärung gemacht habe, was jedoch nach § 557b BGB erforderlich sei.

## Das Urteil

Der BGH gab dem Vermieter recht und verurteilte den Mieter zur Zahlung der erhöhten Miete. Der Wortlaut des Gesetzes in § 557b Abs. 3 Satz 2 BGB sei bezüglich der zu machenden Angaben eindeutig und abschließend. Danach sei es erforderlich, aber auch ausreichend, dass der Vermieter „die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag“ angebe. Der Gesetzgeber habe den Wortlaut der Vorschrift auch bewusst so gefasst. Es sei daher nicht erforderlich, dass der Vermieter dem Mieter einzelne einfache Rechenschritte vorzurechnen habe. Auch für den durchschnittlichen Mieter liege es auf der Hand, dass sich die Indexmiete im gleichen Verhältnis wie der Index ändere. Die Mieterhöhung sei daher wirksam gewesen.

CM



Foto: Blackosaka - www.fotolia.com

## SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU

# Veröffentlichung der Norm DIN 4109-2



**Mit Ausgabedatum 2018-01 wurde im Beuth-Verlag die DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau“ mit „Teil 1: Mindestanforderungen“ und „Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ veröffentlicht. Damit ist nun der Kernbereich der DIN 4109 nach fast 30 Jahren neu gefasst.**

Dem Schallschutz im Wohnungsbau wird von allen Seiten eine sehr große Bedeutung zugesprochen. Das ist allzu verständlich, denn für Nutzer einer Wohnung ist das Versprechen auf sprichwörtliche Ruhe in den „eigenen“ vier Wänden ungebrochen ein besonders wertvolles Anliegen. Somit ist ein guter beziehungsweise der erhöhte Schallschutz im Wohngebäude ein wichtiges Qualitätsmerkmal für Anbieter und Mieter, und Umfragen zeigen, dass Mieter alleinig beim Brandschutz zu noch weniger Kompromissen bereit sind als beim Schallschutz. Die als allgemein als anerkannte Regel der Technik relevante „DIN 4109 Schallschutz im Hochbau“ war und ist auch künftig in der aktuell novellierten Fassung vom Januar 2018 maßgeblich relevant zur Bestimmung der bauaufsichtlichen Mindestanforderungen.

Während sich die Anforderungen im Teil 1 der Norm gegenüber der Ausgabe aus dem Jahr 1989 unwesentlich geändert haben,

sind die Änderungen im Teil 2 der Norm von erheblicher Bedeutung. Im Teil 2 der Norm werden die für den Schallschutznachweis erforderlichen Rechenverfahren neu definiert. Durch diese neuen Berechnungsverfahren wird nach Meinung vieler Schallschutz- und Akustikexperten der Schallschutznachweis deutlich erschwert. So sollen Anforderungen bei Anwendung dieser Rechenverfahren nur durch größere Decken- und Wandstärken erreichbar sein. Ein erhöhter Material- und Konstruktionsaufwand, entsprechende zusätzliche Flächeninanspruchnahmen sowie resultierende Baukostensteigerungen sind die Folge. Dies bestätigt unter anderem auch das Forschungsprojekt „Wissenschaftliche Begleitung einer Arbeitsgruppe Standards im Bauwesen“ der Technischen Universität Berlin.

Insbesondere dieser Teil der Norm hat daher zu einer intensiven Diskussion zwischen den Beteiligten im Normungsverfahren geführt. Alle beteiligten Vertreter der Wohnungswirtschaft sprachen sich gegen diese erhöhten Anforderungen aus. Dennoch wurde die Norm in der beschriebenen Form beschlossen und veröffentlicht.

Allerdings konnte für die Anwendung ein Kompromiss mit dem zuständigen Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) ge-

funden werden. In der im September 2017 veröffentlichten, überarbeiteten Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVVTB) wurde nur der Teil 1 der DIN 4109 in den Hauptteil der MVVTB übernommen. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass im Massivbau auch zukünftig wie bisher das sogenannte Gösele-Verfahren als Berechnungsverfahren (gemäß DIN 4109 – 1989-11, Beiblatt 1) für den Schallschutznachweis angewendet werden darf.

Es ist davon auszugehen, dass alle Bundesländer die Regelungen der MVVTB in gleicher Weise übernehmen. Erst dann wird die Anwendung der neuen Fassung der DIN 4109 öffentlich-rechtlich verbindlich. Bis dahin kann weiterhin die Fassung der DIN 4109 aus dem Jahre 1989 angewendet werden. In welchem Zeitraum diese bundesweite Übernahme erfolgen wird, ist momentan noch nicht abzusehen.

FRR

## **i** HINWEIS

Das Dokument kann bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin (Hausanschrift: Am DIN-Platz, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin), <http://www.beuth.de> bezogen werden.

**IT-SICHERHEIT****Warnung vor Betrugsmasche CEO-Fraud – auch Wohnungsunternehmen sind immer häufiger betroffen**

**B**eim CEO-Fraud geben sich Täter – nach Sammlung jeglicher Art von Information über das anzugreifende Unternehmen – beispielsweise als Geschäftsführer (CEO) des Unternehmens aus und veranlassen einen Unternehmensmitarbeiter zum Transfer eines größeren Geldbetrages ins Ausland.

Die Täter nutzen für ihre Betrugsmasche Informationen, die Unternehmen in Wirtschaftsberichten, im Handelsregister, auf ihrer Homepage oder in Werbebroschüren veröffentlichen. Die Täter legen ihr Augenmerk insbesondere auf Angaben zu Geschäftspartnern und künftigen Investments. Für die Täter sind beispielsweise E-Mail-Erreichbarkeiten von Interesse, da sie daraus die Systematik von Erreichbarkeiten herleiten. Soziale Netzwerke, in denen Mitarbeiter ihre Funktion und Tätigkeit oder persönliche Details preisgeben, stellen ebenfalls eine wichtige Informationsquelle dar. Auf diese Weise verschaffen sich die Täter das für den Betrug notwendige Insiderwissen über das betreffende Unternehmen.

Die Täter nehmen mit den „ausgeforschten“ Mitarbeitern Kontakt auf und geben sich als

leitende Angestellte, Geschäftsführer oder Handelspartner aus. Dabei fordern sie zum Beispiel unter Hinweis auf eine angebliche Unternehmensübernahme oder angeblich geänderter Kontoverbindungen den Transfer eines größeren Geldbetrages auf Konten in China und Hong Kong, aber auch in osteuropäischen Staaten. Die Kontaktaufnahme erfolgt in der Regel über E-Mail oder Telefon, wobei E-Mail-Adressen verfälscht und Telefonnummern verschleiert werden.

Durch CEO-Fraud konnten Kriminelle in den letzten Monaten bereits mehrere Millionen Euro mit zum Teil gravierenden Folgen für das betroffene Unternehmen beziehungsweise die getäuschten Mitarbeiter erbeuten. In einer Vielzahl von Fällen waren die Täter jedoch nicht erfolgreich, weil die kontaktierten Mitarbeiter aufmerksam waren und sich von den professionell vorgehenden Tätern nicht täuschen ließen. Auch Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes berichteten, dass dieser Täuschungsversuch stattgefunden hat. Daher empfiehlt es sich, Mitarbeiter zu sensibilisieren und das richtige Verhalten zu schulen. Das Bundeskriminalamt rät zudem zum Schutz vor dieser Betrugsmasche:



Foto: scythors – www.iStockphoto.com

- Achten Sie darauf, welche Informationen über Ihr Unternehmen öffentlich sind beziehungsweise wo und was Sie und Ihre Mitarbeiter im Zusammenhang mit Ihrem Unternehmen publizieren!
- Führen Sie klare Abwesenheitsregelungen und interne Kontrollmechanismen ein!
- Bei ungewöhnlichen Zahlungsanweisungen sollten – vor Veranlassung der Zahlung – folgende Schritte durchgeführt werden: 1. Überprüfen der E-Mails auf Absenderadresse und korrekte Schreibweise 2. Verifizieren der Zahlungsaufforderung über Rückruf beziehungsweise schriftliche Rückfrage beim genannten Auftraggeber 3. Kontaktaufnahme mit der Geschäftsleitung beziehungsweise dem Vorgesetzten
- Wenden Sie sich bei Auffälligkeiten und Fragen an die örtliche Polizeidienststelle oder an das zuständige Landeskriminalamt!

Leider häufen sich diese und weitere Betrugsmaschen und richten erheblichen Schaden im Unternehmen an. Weitere Sicherheitsrisiken sind im Infokasten gelistet.

LW

## **i** SICHERHEITSRISIKEN IM ÜBERBLICK

**Scareware**

Der Begriff Scareware bezeichnet Schadprogramme, die bei Computer-Nutzern ganz gezielt Ängste schüren, ohne dabei aber direkt eine Schadhandlung zu begehen. Manche Programme dieser Art schleichen sich als vermeintlich vertrauenswürdiger Virensch scanner auf einen Computer ein und lösen dort falsche Fehlermeldungen aus. Andere Programme sind auf Webseiten integriert und treten dort als Pop-up auf, welche als scheinbare Alarmmeldung Defekte oder auch einen Virenbefall auf dem Computer festgestellt haben wollen.

**Spyware**

Als Spyware wird üblicherweise Software bezeichnet, die Daten eines Computernutzers

ohne dessen Wissen oder Zustimmung an den Hersteller der Software oder an Dritte sendet oder dazu genutzt wird, dem Benutzer über Werbeeinblendungen Produkte anzubieten.

**Phishing**

Unter Phishing werden Versuche verstanden, über gefälschte WWW-Adressen, E-Mail oder Kurznachrichten an Daten eines Internetnutzers zu gelangen und damit Identitätsdiebstahl zu begehen, um mit den erhaltenen Daten beispielsweise Kontoplünderungen zu begehen und den entsprechenden Personen zu schaden. Schutzmaßnahmen sind zum Beispiel, die regelmäßige Aktualisierung der Passwörter und Vorsicht bei der Verwendung von Links.

## ERGEBNISSE AUS DEM MODELLPROJEKT

## Bürger vernetzen Nachbarschaften. Quartiersentwicklung nutzt digitalen Wandel



**Im Rahmen des Modellprojekts „Bürger vernetzen Nachbarschaften. Quartiersentwicklung nutzt digitalen Wandel“ wurden insgesamt 14 Initiativen und Vereine als sogenannte Bürgerwerkstätten ausgewählt. Während der eineinhalbjährigen Projektlaufzeit erprobten die Bürgerwerkstätten, welche Chancen die Digitalisierung für lokale Anliegen und Aktivitäten bereithält und wie sich neue, digitale Werkzeuge gewinnbringend nutzen lassen. Die Ergebnisse wurden nun in Form von zwei Broschüren veröffentlicht.**

Nach fast zwei Jahren liegen nun die Ergebnisse des Modellprojektes „Bürger vernetzen Nachbarschaften. Quartiersentwicklung nutzt digitalen Wandel“ vor. Aus den Erfahrungen der Bürgerwerkstätten und der gemeinsamen Zusammenar-

beit im Rahmen des Projektes sind zwei Broschüren entstanden. Diese sind als Unterstützungsangebot von der Praxis für die Praxis gedacht und laden Kommunen und Initiativen vor Ort zum Nachahmen ein.

Viele konkrete Beispiele zeigen in den beiden Broschüren vielfältige Möglichkeiten auf, wie für die Entwicklung in den Dörfern und Quartieren des Landes kostenlose, digitale Handwerkszeuge genutzt werden können.

Die Broschüre „Bürger vernetzen Nachbarschaften – Quartiersentwicklung nutzt digitalen Wandel. Gemeinsam. Digital. Vernetzt.“ macht deutlich, wie Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen mit vergleichbaren Prozessen profitieren können.

„Quartiersentwicklung nutzt digitalen Wandel – Arbeitshilfe für Bürgerwerkstätten in

Nordrhein-Westfalen“ gibt – nicht nur – Bürgerwerkstätten ganz konkrete Hilfestellungen, wie für die Vielfalt lokaler Themen digitale Tools genutzt werden können, sei es für das Projektmanagement, die Öffentlichkeitsarbeit oder die Gewinnung von Mitwirkenden.

Auch der Verband hat das Modellprojekt unterstützt. VdW-Multimedia-Referentin Lisa Wilczek war im Projektbeirat vertreten. Der Beirat hatte die Aufgabe, bei der Auswahl geeigneter Konzepte zu helfen und die Bürgerwerkstätten bei der Umsetzung zu begleiten. LW

■ **Beide Publikationen verstehen sich als Anregung für eine Nachahmung und können unter [www.quartiersakademie.nrw.de](http://www.quartiersakademie.nrw.de) kostenfrei heruntergeladen werden.**

## DIGITALISIERUNGSINDEX MITTELSTAND

# Digitaler Status quo der Immobilienwirtschaft

Die Deutsche Telekom hat den digitalen Status quo von Unternehmen der Immobilienwirtschaft analysiert. Die Untersuchung ist Teil der Gesamtstudie „Digitalisierungsindex Mittelstand“. Dazu wurden knapp 2.000 Unternehmen aller Branchen befragt, wie sie selbst ihre Digitalisierungsbemühungen in den Bereichen Kundenbeziehung, Produktivität und Geschäftsmodell bewerten.

Im Branchenvergleich positioniert sich die Immobilienbranche mit einem Digitalisierungsindex von 52 Punkten im Mittelfeld. Der Durchschnitt aller Branchen liegt bei 54 Punkten. Zu diesem Ergebnis kommt die zweite Auflage der repräsentativen Benchmarkstudie „Digitalisierungsindex Mittelstand“ von techconsult im Auftrag der Deutschen Telekom, für die rund 2.000 Unternehmen befragt wurden. In 44 Prozent der Unternehmen aus dem Grundstücks- und Wohnungswesen ist die Transformation inzwischen fester Bestandteil der Geschäftsstrategie. Im Vorjahr war dies nur bei 24 Prozent der Firmen der



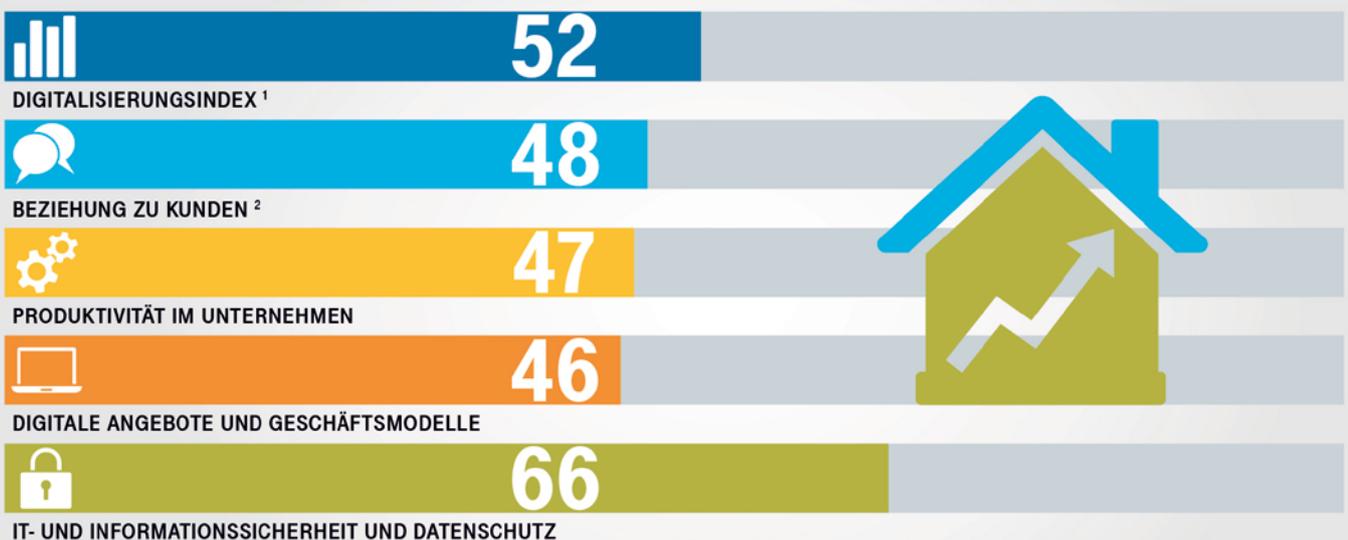
Fall. Die Immobilienbranche möchte mit dem digitalen Wandel ihre Marktposition festigen und sich gegenüber disruptiven Wettbewerbern behaupten. Die Unternehmen sehen in der digitalen Transformation zunehmend einen Schlüssel zum künftigen Erfolg. Die Studie zeigt: Die Digitalisierung lohnt sich. Selbst Einzelmaßnahmen werfen einen digitalen Mehrwert ab und wirken sich positiv auf die Umsatzentwicklung aus. Die Digital Leader, die mit ihrer digitalen Transformation besonders weit vorangekommen sind, sind deutlich zufriedener mit ihren Unternehmenskennzahlen als der Rest der Betriebe. LW

- Auf dem Studienportal [www.digitalisierungsindex.de](http://www.digitalisierungsindex.de) ist ein kostenfreies Online-Tool verfügbar, das es interessierten Unternehmen ermöglicht, den eigenen digitalen Reifegrad zu ermitteln und sich mit den Studienergebnissen zu vergleichen. Die kostenfreien Studien aller Branchen sind ebenfalls im Studienportal abrufbar.

Quelle: Digitalisierungsindex Mittelstand, Telekom Deutschland und techconsult, September 2017

Digitalisierungsindex Mittelstand

## SO DIGITAL IST DIE IMMOBILIENBRANCHE



<sup>1</sup> Durchschnittlicher Digitalisierungsgrad der Immobilienbranche laut Digitalisierungsindex Mittelstand, max. 100 Punkte erreichbar

<sup>2</sup> Digitalisierungsgrad in verschiedenen Handlungsfeldern

**WIE DIGITAL SIND SIE? MACHEN SIE DEN SELF-CHECK AUF [WWW.DIGITALISIERUNGSINDEX.DE](http://WWW.DIGITALISIERUNGSINDEX.DE)**

CARLO PILTZ

## BDSG – Praxiskommentar für die Wirtschaft

**A**b Mai 2018 schafft in ganz Europa die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) unmittelbar anwendbare Regeln zum Umgang mit personenbezogenen Daten. Doch bleibt es nicht bei der europäischen Vorgabe. Die DSGVO gibt den Mitgliedstaaten die Möglichkeit, besondere Bereiche, Verarbeitungssituationen oder den Umgang mit besonderen Kategorien personenbezogener Daten spezifischer auszugestalten. Von diesen „Öffnungsklauseln“ der DSGVO will der deutsche Gesetzgeber durch das neue Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) Gebrauch machen, das zusammen mit der DSGVO ab Mai 2018 anwendbar sein soll.

Dieser Praxiskommentar richtet sich an nichtöffentliche Stellen, insbesondere Unternehmen und privatwirtschaftlich organisierte Einheiten sowie dort tätige Datenschutzverantwortliche. Er bietet einen Überblick über die für sie relevanten Bestimmungen des neuen BDSG. Hierzu gehören insbesondere: räumlicher und



sachlicher Anwendungsbereich, Videoüberwachung, Verarbeitung besonderer Katego-

rien personenbezogener Daten, Vorgaben zur (Be-)Stellung des Datenschutzbeauftragten, Beschäftigten-Datenschutz und Beschränkungen der Betroffenenrechte. Die Kommentierung orientiert sich an der Praxis und den Anforderungen von Wirtschaft und Industrie.

### Zielgruppen

Nichtöffentliche Stellen, insbesondere Unternehmen, Vereine, privatwirtschaftlich organisierte Einheiten und dort tätige Datenschutzverantwortliche, Datenschutzbeauftragte, Geschäftsführer und Mitarbeiter der Rechtsabteilung.

### Sachgebiete

EU-Datenschutz-Grundverordnung, Bundesdatenschutzgesetz, Beschäftigtendatenschutz, Compliance, Datenschutzbeauftragter. LW

- Carlo Piltz, Kommunikation & Recht, Praxiskommentar, 2017, R&W Fachmedien Recht und Wirtschaft, 372 Seiten, ISBN 978-3-8005-1654-4, 89 Euro

## SHARING IN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

# Leitfaden zum Forschungsprojekt

**Nachhaltige Konsummodelle der Share Economy in der Wohnungswirtschaft (KOSEWo) heißt ein Forschungsprojekt, das den aktuellen Trend „Nutzen statt Besitzen“ für die Wohnungswirtschaft aufbereitet. Die wichtigsten Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen fasst der Leitfaden „Wohnen Teilen Tauschen – Sharing in Wohnungsunternehmen erfolgreich umsetzen“ zusammen.**

Share Economy bedeutet die gemeinsame Nutzung von Gegenständen, Dienstleistungen oder Wissen. Auch Wohnungsunternehmen greifen diesen gesellschaftlichen Trend auf und bieten selbst oder über ihre Mieter Möglichkeiten zur gemeinsamen Nutzung oder der systematischen Ausleihe an. Konkret umgesetzt werden Sharing-

Ansätze beispielsweise durch gemeinschaftliche Wohnformen, Mobilitätsangebote oder Tausch- und Leihbörsen.

Das Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt und die Bergische Universität Wuppertal (Fachgebiet Ökonomie des Planens und Bauens (ÖPB)) haben sich die Zusammenhänge mit Partnern wie zum Beispiel dem GdW – Bundesverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. und unter Förderung des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) nun einmal genauer angesehen und in einer Handreichung aufbereitet.

Die Publikation möchte den Nutzen von Sharing aufzeigen, Bedenken abbauen und



Hinweise für den Einstieg in Sharing-Ansätze geben. Sie richtet sich sowohl an Wohnungsunternehmen, die das Thema neu aufgreifen möchten, aber auch an solche, die bereits Vorerfahrungen gemacht haben. KS

- Die Broschüre kann im Internet als PDF unter <https://goo.gl/WfxZth> heruntergeladen werden.

## SEMINARE IM APRIL UND MAI 2018

19.04. – 20.04.2018	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Rechnungswesen“	Heike David	3
19.04.2018	Rostock	Besser schreiben, Konflikte abfedern	Dr. Cathrin Christoph	4
21.04.2018	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Mittelstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Mathias Simbeck	2
23.04.2018	Hannover	Umgang mit schwierigen Mietern und Kunden	Iris Kadenbach	3
23.04.2018	Köln	Intensivseminar Betriebskosten – Mehraufwand und Mehrkosten vermeiden	Sebastian Raape	2
23.04.2018	Hamburg	Auswirkungen der neuen Musterbauordnung auf die Wohnungswirtschaft	Dieter Uhlig	4
23.04.2018	Lübeck	Vorbereitung von Aufsichtsratssitzungen, richtiges Protokollieren und erfolgreiches Veranstaltungsmanagement	Tanja Bögner	4
24.04.2018	Hannover	Mängel der Mietsache = Minderung	Detlef Wendt	3
24.04.2018	Lübeck	Grundlagen der Finanzierung für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen	Hendrik Cornehl	4
24.04.2018	Bochum	Technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz „Bautechnik“ für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	2
24.04.2018	Bochum	Vom Mitarbeiter zur Führungskraft	Cora Hollmann	2
24.04.2018	Frankfurt	Datenschutz – Auswirkungen der neuen EU-Datenschutz-Grundverordnung	Silvia C. Bauer	2
25.04.2018	Hannover	Professioneller Umgang mit Beschwerden und Reklamationen	Astrid Horváth	3
25.04.2018	Lübeck	Workshop: Umgang mit Mietern aus dem Orient Kultur – Konflikte – Kompetenzen	Manfred Neuhöfer	4
25.04.2018	Bochum	Forderungsmanagement – Modul 1: „Mietrechtliche Aspekte“	Detlef Wendt	2
26.04.2018	Hannover	Den Empfang sicher im Griff: Professionelle Kommunikation am Tresen – Ein Praxisworkshop	Natascha Gawlitza-Zorn	3
26.04.2018	Bochum	Aktuelles Mietrecht	Eva Appelmann Cindy Merz	1
26.04.2018	Hamburg	Homepage, soziale Netzwerke, Mieterzeitung: Rechtssicher durch den Medien-Dschungel	Markus M. Hotze	4
28.04.2018	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Mittelstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Mathias Simbeck	2
30.04.2018	Bochum	Vorstands- und Geschäftsführerverträge rechtssicher und effizient gestalten	Prof. Dr. Jürgen Keßler	2
02.05.2018	Bochum	Grundlagen des Facility Managements	Prof. Dr. Markus Thomzik	2
03.05.2018	Hannover	Professionell Ausbilden in der Fachabteilung	Stefanie Sohr	3
03.05. – 04.05.2018	Hamburg	Wohnungswirtschaftliche Grundlagen für Neu- und Quereinsteiger	Kerstin Bonk	4
07.05.2018	Köln	Forderungsmanagement in der Wohnungswirtschaft kompakt	Volker Bussler	2
07.05. – 08.05.2018	Hannover	Kleiner Asbestschein – Sachkundenachweis	N. N.	3 4
09.05.2018	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Effiziente Energie- und Ressourcennutzung	N. N.	4
14.05.2018	Bochum	Survival-Tipps für Ihren Büroalltag: Von der richtigen Arbeitsplatzorganisation bis zum effektiven Zeitmanagement	Tanja Bögner	2
14.05.2018	Hamburg	Korrespondenz 4.0 – E-Mails kurz und korrekt verfassen	Dr. Steffen Walter	4
15.05.2018	Bochum	Schönheitsreparaturen – Aktuelle Mietrechtsprechung und Praxisleitfaden	Detlef Wendt	2
15.05.2018	Hannover	Betriebskosten aktuell – Fehlerquellen, Fehlerfolgen und Fehlerrettung	Karen Wolbers	3

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

- 1** Nadine Ibing  
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

Wir sind ein leistungsstarkes, innovatives Traditionsunternehmen im Sinne des Genossenschaftsgedankens in der Immobilienwirtschaft. Wir verwalten und unterhalten ca. 1.300 Wohnungen im eigenen und fremden Bestand und suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt in Vollzeit und unbefristet eine/n



## FINANZBUCHHALTER [M/W]

### Zu Ihren Aufgaben gehören:

- Führung und Entwicklung des Bereichs Rechnungswesen (nach ausreichender Einarbeitungszeit durch einen erfahrenen Kollegen)
- Erledigung aller anfallenden Buchungsvorgänge der Finanz- und Nebenbuchhaltung, wie z. B. die Mieten-, Darlehen- und Baubuchhaltung
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Mitwirkung bei der Erstellung der Jahresabschlüsse (HGB/StB)
- Unterstützung bei der Wirtschafts- und Finanzplanung
- Erstellung von Auswertungen und Reports
- Unterstützung der Geschäftsleitung bei Verbandsprüfungen

### Vorteilhaft wären folgende Voraussetzungen:

- ein abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium oder eine abgeschlossene kaufmännische Ausbildung in der Wohnungswirtschaft mit Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter oder ähnlicher Qualifikation
- mehrjährige Berufserfahrung in der Finanz- und Nebenbuchhaltung in einem Immobilienunternehmen
- gute Kenntnisse in der Bilanzierung nach StB/HGB
- Erfahrung in der Arbeit mit wenigstens einer immobilienwirtschaftlichen Software (WODIS SIGMA oder GES-Kenntnisse von Vorteil)
- sicherer Umgang mit den gängigen MS-Office-Programmen
- Sie arbeiten selbständig und verantwortungsvoll, Sie sind teamfähig, engagiert sowie belastbar

Es erwartet Sie ein sicherer Arbeitsplatz sowie bei Ihrer Arbeit ein angenehmes Arbeitsklima in einem sympathischen Team und selbstverständlich eine entsprechende Vergütung, die sich nach dem Tarif in der Wohnungswirtschaft richtet. Des Weiteren bieten wir fortlaufend Fortbildungsmöglichkeiten an.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellungen auf postalischem Weg oder per Mail. Wir behandeln Ihre Bewerbung selbstverständlich streng vertraulich!

**Wohnungsgenossenschaft Stolberg 1900 eG**

**z. Hd. Herrn Aleksander Godau (persönlich), Ritzefeldstr. 31, 52222 Stolberg, E-Mail: [info@woge-stolberg.de](mailto:info@woge-stolberg.de)**

## IMPRESSUM

<b>Herausgeber:</b>	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: <a href="mailto:info@vdw-rw.de">info@vdw-rw.de</a> , <a href="http://www.vdw-rw.de">http://www.vdw-rw.de</a>
<b>Verantwortlich für den Inhalt:</b>	Alexander Rychter
<b>Redaktion:</b>	Katrin Stamm ( <i>KS, Leitung</i> ) Eva Appelmann ( <i>EA</i> ), Mirja Dorny ( <i>MD</i> ), Jürgen Gnewuch ( <i>JG</i> ), Christina Göbel ( <i>CG</i> ), Svenja Grzesiok ( <i>SG</i> ), Nadine Ibing ( <i>NI</i> ), Cindy Merz ( <i>CM</i> ), Oliver Niermann ( <i>ON</i> ), Christian Obert ( <i>CO</i> ), Hans-Joachim Palm ( <i>HP</i> ), Frederik R. Ruhrort ( <i>FRR</i> ), Roswitha Sinz ( <i>RS</i> ), Sebastian Tackenberg ( <i>ST</i> ), Lisa Wilczek ( <i>LW</i> ) Gastautoren: Frank Skrube ( <i>FS</i> ), Wolfram Voss ( <i>WV</i> ), Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark ( <i>WGaV</i> )
<b>Layout &amp; Gestaltung:</b>	Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin <a href="http://www.agentur-statement.de">http://www.agentur-statement.de</a>
<b>Druck:</b>	Krüger Druck und Verlag
<b>Erscheinungsweise:</b>	10 x jährlich
<b>Auflage:</b>	ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
<b>Anzeigen:</b>	Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, David Biskupek, Tel.: +49 (681) 99281-40 Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

