

VerbandsMagazin

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

18 TKG-NOVELLIERUNG –
HÖHERE KOSTEN FÜR MIETER?

20 KOMMUNALWAHLEN NRW 2020 –
SCHWARZ UND ROT MIT VERLUSTEN,
GRÜN IM AUFWIND

4 SCHWERPUNKT – MIETENDECKEL

Gut gedacht, aber schlecht gemacht:
Warum der Mietendeckel nicht nur
Mieten deckelt



Der Mietendeckel entlastet nicht, sondern *verschärft* den Wohnraummangel



„Auf die aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen kann und muss man eine wohnungswirtschaftliche Antwort geben“

Am 23. Februar 2020 ist im Land Berlin der sog. Berliner Mietendeckel in Kraft getreten. Die Pflicht zur Senkung von Mieten auf das Niveau der dadurch vom Landesgesetzgeber geregelten Mietobergrenzen folgt am 23. November 2020. Während man in Berlin von einer Landeskompetenz für weitere mietrechtliche Einschränkungen jenseits der schon bestehenden Bundesvorschriften fest überzeugt ist und auch keinerlei Zweifel an der Effektivität derart marktradikaler wohnungspolitischer Eingriffe hat, gab es in Bayern doch deutliche Bedenken hinsichtlich der Wirksamkeit und verfassungsrechtlichen Zulässigkeit derartiger Regelungen.

Dort hat die Staatsregierung diese Entscheidung dem Bayerischen Verfassungsgerichtshof überlassen, der am 16. Juli 2020 das Volksbegehren #6JahreMietenstopp für unzulässig erklärt hat. Im Land Berlin steht diese Entscheidung noch aus. Nachdem die Fraktionen von CDU/CSU und FDP im Deutschen Bundestag am 6. Mai 2020 einen abstrakten Normenkontrollantrag eingereicht haben, dem eine konkrete Normenkontrolle des Landgerichts Berlin sowie weitere individuelle Verfassungsbeschwerden folgten, blickt man nun gespannt auf das Bundesverfassungsgericht.

Schon jetzt bleibt festzuhalten, dass die Debatte um den Mietendeckel die gesamte Wohnungswirtschaft verunsichert hat und es jedenfalls in Berlin deutlich schwieriger macht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den klimapolitischen und demografischen Herausforderungen gerecht zu werden.

Die Folgen des Mietendeckels bekommen vor allem sozial verantwortlich handelnde Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zu spüren, die für ihre verantwortungsbewusste Bewirtschaftungs- und Geschäftspolitik nunmehr gleichsam bestraft werden. Fehlende Mieteinnahmen, unverändert ansteigende Baukosten und aus dem Ruder laufende Grundstückspreise im Zusammenspiel mit knappen Baukapazitäten und unterbesetzten Baugenehmigungsbehörden

hinterlassen bei jeder geplanten Investitionsentscheidung – ob im Neubau oder im Bestand – ein großes Fragezeichen.

Braucht es wirklich derartige Maßnahmen, um die bestehenden Probleme zu lösen? Ist dafür neben einem Mietendeckel eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit oder aber die Enteignung beziehungsweise Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen, die im Land Berlin dann im Herbst kommenden Jahres zur Abstimmung steht, wirklich notwendig?

Tatsache ist: Während in Nordrhein-Westfalen allein in diesem Jahr Fördermittel in einer Höhe von 1,3 Milliarden Euro zur Verfügung stehen und auch in Rheinland-Pfalz erhebliche Wohnungsbauförderanstrengungen unternommen werden, hat man im Land Berlin erst 2014, nach 20 Jahren, wieder mit diesem wichtigen Instrument begonnen. In Nordrhein-Westfalen werden mit der Initiative Bau.Land.Leben alle Anstrengungen unternommen, Bauland zu mobilisieren, in Berlin dagegen stehen immer wieder Plangebiete für den Wohnungsbau politisch zur Disposition.

Wir glauben, auf die aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen kann und muss man eine wohnungswirtschaftliche Antwort geben. Die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen tun das, 42 Prozent der im vergangenen Jahr öffentlich geförderten Mietwohnungen wurden von unseren Verbandsmitgliedern gebaut, mit der Modernisierungsoffensive wurden aktuell Gesamtinvestitionen von 600 Millionen Euro für mietpreisgebundene Wohnungen im Bestand mobilisiert und im Durchschnitt liegen unsere Mieten mit 5,72 Euro deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt – dafür braucht es keinen Mietendeckel, der viel verhindert und wenig ermöglicht.

Alexander Rychter

Verbandsdirektor des
VdW Rheinland Westfalen

- 4 Gut gedacht, aber schlecht gemacht:
Warum der Mietendeckel nicht nur Mieten deckelt



Quelle: Wohnungsbaugenossenschaften Berlin

SCHWERPUNKT

- 4 **Gut gedacht, aber schlecht gemacht: Warum der Mietendeckel nicht nur Mieten deckelt**
Mietendeckel
- 6 **Der Berliner Mietendeckel im Überblick**
Wesentliche Inhalte der Regelung
- 7 **„Die Bremsspuren des Mietendeckels bei Investitionen und Neubau zeigen sich schon jetzt“**
Gastbeitrag von Maren Kern, Vorstandsmitglied des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
- 8 **„Gemeinwohlorientierte Vermieter werden von den Einschränkungen des Berliner Mietendeckels besonders getroffen“**
Interview mit Dirk Enzesberger, Vorstandsmitglied der Charlottenburger Baugenossenschaft eG
- 9 **Der bayerische Mietenstopp im Überblick**
Diskussion, Inhalte, Folgen
- 10 **„Weder ein Mietenstopp noch ein Mietendeckel helfen dabei, ein Klima für Investitionen und Neubau zu schaffen“**
Gastbeitrag von Hans Maier, Verbandsdirektor VdW Bayern

- 11 **„Durch einen Mietendeckel würde mittelfristig der Cashflow nicht mehr ausreichen, um Investitionen finanzieren zu können“**
Interview mit Frank Thyroff, kaufmännischer Geschäftsführer der wbg Nürnberg GmbH
- 12 **Braucht man den Mietendeckel oder eine neue Gemeinnützigkeit?**
Digitaler wohnungspolitischer Live-Talk mit MdB Chris Kühn (Bündnis 90/Die Grünen)
- 14 **„Wohnraumversorgung muss auf kommunaler und auf Landesebene eine höhere Priorität genießen“**
Interview mit Sarah Primus, Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen e. V.

AKTUELLES

- 15 **Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2021**
- 16 **Aareon Live – das neue digitale Branchen-Event**
Veranstaltungsrückblick
- 17 **Paradigmenwechsel möglich**
Gebäudeenergiegesetz tritt im November in Kraft
- 18 **12,5 Millionen Haushalten drohen deutlich höhere Kosten**
Eine Novellierung mit Folgen
- 19 **Premiere für Hybridveranstaltung**
Aktuelles Genossenschaftsrecht für Vorstände und Aufsichtsräte

- 20 Schwarz und Rot mit Verlusten,
Grün im Aufwind



KOMMUNALWAHLEN NRW 2020

- 20 **Schwarz und Rot mit Verlusten, Grün im Aufwind**
- 22 **Zwischen Wohnen und Wahlen**
Die Kommunalpolitik trifft sich mit der Wohnungswirtschaft

AKTUELLES NRW

- 23 **Experteneinladung an den hohen Norden**
ARGE WoWi der SPD-Landtagsfraktion
- Austausch zwischen Politik und Wohnungswirtschaft auf kommunaler Ebene**
In Wesel zuhause
- 24 **Bochum, Witten, die Wohnungswirtschaft und das Zukunftsnetz Mobilität NRW werden Partner**
Netzwerk „Wohnen und Mobilität“
- 25 **Begleitgremium gegen Wohnungslosigkeit konstituiert**
Landesinitiative „Endlich ein Zuhause“

VDW-ARBEITSKREISE

- 26 **Präsenzsitzung des Arbeitskreises Baurägerwesen**
Arbeitskreis Baurägerwesen

Die Arbeitswelt wird immer digitaler
Erste virtuelle Sitzung des Arbeitskreises Wohnungswirtschaft 4.0

- 31 Kreisbau und GWSG werden zur WohnBau Mönchengladbach



- 36 Der 22. Deutsche Mietgerichtstag - hybrid



- 39 Europäischer Mieter- und Vermieterverband fordern Kommission zum Handeln auf



VERBAND UND GREMIEN

- 27 **Verabschiedung von Wolfgang Jenz**
Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Wesel eG tritt in den Ruhestand ein

Hoch hinaus im Land der 1.000 Berge
Wandersitzung der Arbeitsgemeinschaft Sauerland-Wittgenstein

AUS DEN UNTERNEHMEN

- 28 **VfL-Fanshop Stadioncenter feiert Neueröffnung**
Vonovia SE

- 29 **Auf dem „Sonnenfeld“ wurden die Bagger gestartet**
Startschuss für großes Neubauprojekt der GWG Rhein-Erft Wohnungsgesellschaft mbH in Bedburg-Kaster

- 30 **Ganzheitlich, zukunftsfähig und generationengerecht**
Quartiersentwicklung und Architektenwettbewerb der SWB Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH

- 31 **Kreisbau und GWSG werden zur WohnBau Mönchengladbach**
Städtische Wohnungsunternehmen verschmelzen

- 32 **Uwe Eichner übernimmt den Vorsitz der Geschäftsführung, Claudia Goldenfeld verlässt VIVAWEST**
Wechsel in der Geschäftsführung von VIVAWEST

Termine 2020

STEUERN

- 33 **EK 02 – Abgeltungssteuer: Verfassungsbeschwerde**
Körperschaftsteuer

Umsatzsteuerliche Behandlung des Erwerbs von Belegungsrechten
Umsatzsteuer

- 34 **Jahressteuergesetz 2020 und Zweites Familienentlastungsgesetz**
Körperschaftsteuer/Gewerbsteuer/Kirchensteuer

- 35 **GoBD und Musterverfahrensdokumentation zum ersetzenden Scannen**
Verfahrensdokumentation

RECHT

- 36 **Der 22. Deutsche Mietgerichtstag - hybrid**
Mietrecht in Zeiten von Corona

- 38 **Umlagefähigkeit der Kosten auf Gemeinschaftsflächen abgelegten Sperrmülls**
Mietrecht

TECHNIK UND MULTIMEDIA

- 39 **Europäischer Mieter- und Vermieterverband fordern Kommission zum Handeln auf**
Klimaschutz und Bezahlbarkeit beim Wohnen

- 40 **ERP-System aus der Cloud: Warum die Wahl des richtigen Providers so wichtig ist**
Lokale Datenablage oder Cloud-Lösung?

- 41 **Verpflichtender Roll-out intelligenter Messsysteme hat begonnen**
BSI zertifiziert vierten Smart-Meter-Gateway

FÜR SIE GELESEN

- 42 **Aufsichtsrat im kommunalen Unternehmen**
Die GmbH mit mitbestimmtem Aufsichtsrat

Die wesentlichen Punkte des neuen Grundsteuerrechts
Broschüre zur Grundsteuerreform

- 43 **Seminare**

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

Gut gedacht, aber schlecht gemacht: Warum der Mietendeckel nicht nur Mieten deckelt

MIETENDECKEL >> Vor einem guten Jahr beschloss der Berliner Senat das erste Eckpunktepapier für einen sog. Mietendeckel für den Berliner Wohnungsmarkt. Auch in Bremen hat das Instrument nach der Senatswahl Einzug in den Koalitionsvertrag der rot-rot-grünen Landesregierung gehalten. Dort will man aber die Entwicklung in Berlin abwarten. In Bayern wurde das Volksbegehren „6 Jahre Mietenstopp“ vom Bayerischen Verfassungsgerichtshof abgelehnt, weil man sich als Land nicht zuständig fühlt. Jetzt geht die Initiative in Karlsruhe in die nächste Runde. Man hat Verfassungsbeschwerde eingelegt.



Quelle: Wohnungsbaugenossenschaften Berlin

Zeit eine Bilanz zu wagen

Lange bevor der Mietendeckel in Kraft getreten ist, hat das Projekt Mietenstopp für politische und wohnungswirtschaftliche Wellen gesorgt. Während das linke Vorhaben von SPD und Grünen in der rot-rot-grünen Regierung Berlins nicht unumstritten war, aber letztendlich doch mehrheitlich mitgetragen wurde, mehrten sich im übrigen Parteienspektrum und in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Warnrufe. Der Regierende Bürgermeister Berlins, Michael Müller (SPD), sah darin ein Instrument zur

Senkung der Bodenpreise. Die Spekulation mit Grund und Boden sei unanständig, so Müller, und müsse verhindert werden. Auf Seiten der betroffenen Wohnungswirtschaft hatte man bereits die Vorahnung, dass der Mietendeckel nicht die Spekulation verhindert, sondern eher die Handlungsfähigkeit der Unternehmen und Genossenschaften einschränkt, sich um Themen wie den Neubau von bezahlbaren Wohnungen, die Modernisierung, den Klimaschutz und den generationengerechten Umbau des Bestandes zu kümmern.

Unklare Rechtslage

Von Beginn an beschäftigt das Gesetz die Gerichte und Gutachter (siehe VM 09/2019). Insbesondere die formelle und materielle Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels steht zur Debatte. Zum einen, weil im rechtswissenschaftlichen Diskurs infrage gestellt wird, ob das Land Berlin die Regelungen zur Miethöhe schaffen darf oder ob das nicht in die Kompetenzen der Bundesgesetzgebung eingreift. Zum anderen, weil die Eingriffe in das Eigentumsrecht und die Vertragsfreiheit des Vermieters nicht profan sind.

Zwar hat der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen BBU festgestellt, dass sich 99,97 Prozent der Unternehmen und Genossenschaften trotz erheblicher Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit an die Mietendeckel halten, rund 80 Prozent der Neumietverträge in Berlin enthalten aber mittlerweile eine Schattenmiete, die der ungedeckelten Marktmiete entspricht und die im Falle eines Scheiterns des Mietendeckels auch rückwirkend zu zahlen wäre. Ein Vorgehen, was ein Berliner Landgericht unlängst auch legitimierte.

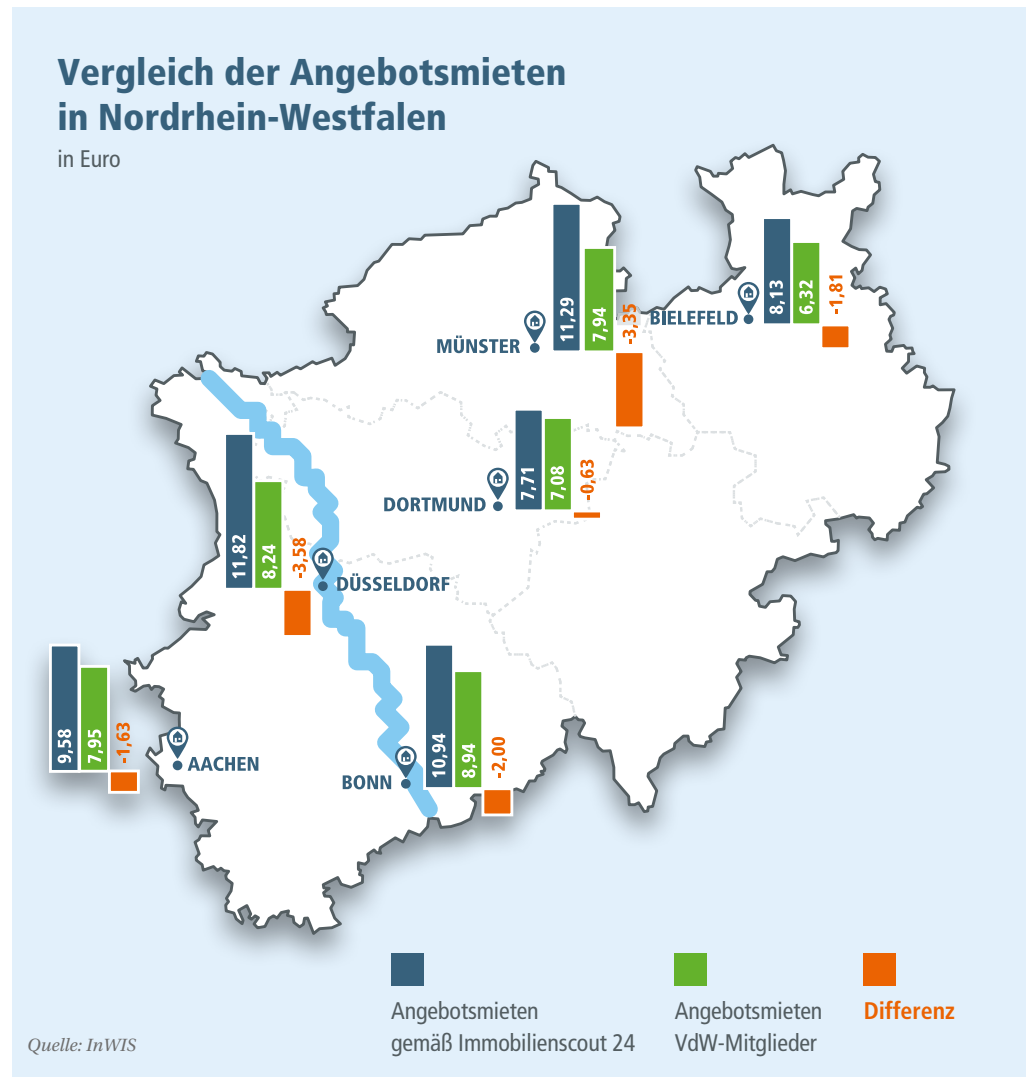
Bereits die für den Mietendeckel zuständige Senatorin Katrin Lompscher (Die Linke) schien dem Deckel selbst nicht ganz zu trauen und empfahl den Berliner Mietern, das gesparte Geld lieber erstmal beiseite zu legen, falls das Gesetz kassiert wird.

Markt reagiert mit Angebotsverlagerung auf Verunsicherung

Nach gut einem Jahr der Diskussion hat der Markt reagiert. Das Vermietungsportal Immobilienscout hat in einer Analyse für die Zeitschrift Wirtschaftswoche die Mietangebote vom Juli 2020 mit dem Vorjahr verglichen und einen Angebotsrückgang von rund 25 Prozent festgestellt. Besonders stark hat sich dieser Effekt mit einem Minus von knapp 48 Prozent bei den Mietwohnungen vor dem Baujahr 2014 gezeigt, den Wohnungen also, bei denen die Mietpreibremse gilt.

Gleichzeitig ist das Angebot an verfügbaren Eigentumswohnungen um rund 39 Prozent gestiegen. Ursächlich für den Angebotsanstieg dürfte auch der Rückgang der Mieten für diese Wohnungen um rund acht Prozent im Untersuchungszeitraum sein. Aber auch für Käufer bringt der Mietendeckel nichts. Die Preise sind für die vom Mietendeckel betroffenen Jahrgänge innerhalb eines Jahres demnach von durchschnittlich 4.700 €/m² auf 5.020 €/m² im Juli 2020 gestiegen.

Die Bestandhalter reagieren indes abwartend mit Investitionen. Die Kollegen vom BBU haben ermittelt, dass den Mitgliedsunternehmen durch Einnahmerückgänge rund 1,1 Milliarden Euro in den kommenden fünf Jahren der Gültigkeit fehlen würden. Im Ergebnis würden dadurch rund 5,5 Milliarden Euro an Investitionsmitteln für den Neubau, die Instandhaltung und die Modernisierung verloren gehen. Die Ge-



nossenschaften und privaten Unternehmen wollen rund 12.000 Wohnungen weniger bauen. Damit würde der Mietendeckel die Marktanspannung noch verstärken.

Mit Anreizen zur gebauten Mietpreibremse

Nordrhein-Westfalen geht einen anderen Weg und setzt an den Ursachen der Marktanspannung an: dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Das funktioniert in einem Zusammenspiel aus einem sozialen Mietrecht und Anreizen in Form von Wohnraumförderung sowie politischen Initiativen zur Senkung der Baukosten und Bereitstellung von Bauland. Das Vertrauen in die Wohnungspolitik des Landes ist gut.

Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft zeigt, dass diese Kultur funktioniert. Eine aktuelle Erhebung von Angebotsmieten von verbandsangehörigen Unternehmen und Genossenschaften in den größten Städten von Nordrhein-Westfalen hat ge-

zeigt, dass diese deutlich unter den ortsüblichen Marktmieten liegen. Je angespannter der Wohnungsmarkt, desto größer die Differenz der jeweiligen durchschnittlichen Angebotsmieten. Übertragen auf Nordrhein-Westfalen würden auch diesen Unternehmen Investitionsmittel fehlen, wenn es eine absolute Mietenbegrenzung oder sogar eine Mietenkürzung geben würde. Für die Schaffung und Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum aber sind wirtschaftlich handlungsfähige Wohnungsunternehmen und -genossenschaften unverzichtbar.

Die klare Forderung an Wohnungspolitikern auf Bundes- und Landesebene wäre deshalb, sich von den ewigen Regulationsdiskussionen zu verabschieden und Rahmenbedingungen zu schaffen, die zum Neubau von bezahlbarem Wohnraum anreizen. Die Deckelung der Symptome hat die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten in Berlin nicht befriedigt, man muss an den Ursachen ansetzen.



Quelle: elzloy - stock.adobe.com

WESENTLICHE INHALTE DER REGELUNG

Der Berliner Mietendeckel im Überblick

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), der sog. Mietendeckel, wurde am 30. Januar 2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen und ist am 23. Februar 2020 in Kraft getreten. Seit Inkrafttreten erscheinen nun in vielen Wohnungsangeboten und Mietverträgen zwei Mietpreise. Der eine, oft deutlich höhere Preis soll fällig werden, falls das Bundesverfassungsgericht das Gesetz kippt. Der andere orientiert sich an der neuen festgelegten Obergrenze für Kaltmieten.

Wer am Stichtag 18. Juni 2019 in einer Wohnung wohnte und am 23. Februar 2020 immer noch in dieser Wohnung wohnt, dessen Mierte wird auf dem Stand des 18. Juni 2019 eingefroren.

Wenn zwischen dem Stichtag und dem 23. Februar 2020 ein Wechsel der Mietenden stattgefunden hat, wird die in dieser Zeit vereinbarte Mierte eingefroren.

Es ist in beiden Fällen per Gesetz verboten, eine höhere Mierte zu verlangen. Bei einer Mierte im Sinne des Mietendeckels ist die Nettokaltmierte gemeint, allerdings inklusive aller Zuschläge.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen überwacht die Einhaltung des Verbotes, d. h. sie kann von Amts wegen bei Kenntnis eines Vergehens dagegen vorgehen. Bei Verstößen gegen den Mietendeckel kann eine Geldbuße von bis zu 500.000 Euro verhängt werden.

Der Mietendeckel gilt zunächst für fünf Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes. Das heißt, wenn Wohnraum ab dem 23. Februar 2020 wiedervermietet wird, ist es per Gesetz verboten, eine höhere als die eingefrorene Mierte zu verlangen.

Liegt die eingefrorene Mierte allerdings oberhalb der für die Wohnung maßgeblichen Mietobergrenze (Mietentabelle), darf die Vermietung nur zur Mietobergrenze erfolgen. Bei der Mietobergrenze ist gegebenenfalls der Zuschlag für moderne Ausstattung und Modernisierung zu berücksichtigen. Die Mietentabelle, die auf dem Mietenspiegel 2013 basiert, legt in diesem Zusammenhang fest, wie hoch die Nettokaltmierte in Abhängigkeit von Alter und Ausstattung einer Wohnung bei einer Wiedervermietung sein darf. Danach ist die Obergrenze für die Kaltmierte beispielsweise von Wohnungen, die keine Sammelheizung und kein Bad haben und zwischen 1919 und 1949 bezugsfertig wurden, 4,59 Euro pro Quadratmeter. Dagegen sind bei Wohnungen mit Sammelheizung und Bad, die zwischen 2003 und 2013 bezugsfertig wurden, 9,80 Euro erlaubt. Die Mietobergrenzen sind in zwölf Kategorien eingeteilt, die Untergrenze beträgt 3,92 €/m² (Wohnungen vor 1918 bezugsfertig), die höchste Obergrenze liegt bei 9,80 €/m² (Wohnungen bis 2013).

Das Gesetz verbietet in diesem Zusammenhang überhöhte Mieten, das gilt aber erst neun Monate nach seiner Verkündung. Eine Mierte ist überhöht, wenn sie mehr als 20 Prozent über der entsprechenden Mietobergrenze in der Mietentabelle liegt. Beträgt die

Mietobergrenze also zum Beispiel 5,95 €/m², darf sie 7,14 Euro nicht übersteigen.

Auch für Modernisierungen wurden Regelungen getroffen. Bestimmte Modernisierungen und deren Umlage auf die Mierte sind grundsätzlich erlaubt, wenn sich hierdurch die Mierte nicht um mehr als 1,00 €/m² erhöht. Dies gilt auch im Falle mehrfacher Modernisierungen im Geltungszeitraum des Gesetzes.

Erlaubt sind Modernisierungsmaßnahmen:

- zu der Vermietende aufgrund eines Gesetzes verpflichtet sind,
- zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
- zur Nutzung erneuerbarer Energien,
- zur energetischen Fenstererneuerung,
- zum Heizanlagen austausch mit Heizanlagenoptimierung,
- zum Aufzugsanbau oder
- zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau.

Vermietende müssen zudem die erhöhte Mierte bei der Investitionsbank Berlin anzeigen. Diese kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermietenden grundsätzlich auch eine höhere zulässige Mierte genehmigen.

Wie das Bundesverfassungsgericht das Berliner Mietendeckelgesetz bewerten wird, bleibt abzuwarten.

CM

GASTBEITRAG VON MAREN KERN, VORSTANDSMITGLIED DES BBU VERBAND
BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V.

„Die Bremsspuren des Mietendeckels bei Investitionen und Neubau zeigen sich schon jetzt“



i ÜBER DIE AUTORIN



Quelle: BBU

Maren Kern ist seit 2009 Mitglied des Vorstandes des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., der runde 350 öffentliche, private sowie Partnerunternehmen der Wohnungswirtschaft unter seinem Dach vereint.

Insgesamt bewirtschaften die Mitglieder des Verbandes gut 1,1 Millionen Wohneinheiten in Berlin und Brandenburg. Damit ist der BBU der größte wohnungswirtschaftliche Verband der Hauptstadtregion.

Durch das Inkrafttreten des Berliner Mietendeckels im Februar 2020 sind die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des BBU deutschlandweit als einzige von Mietpreisbegrenzungen betroffen, die nicht auf Bundesgesetzen beruhen.

Seit dem 23. Februar 2020 gilt er also: der „Berliner Mietendeckel“. Immer wieder hat der BBU vor seinen Folgen gewarnt und Änderungsvorschläge eingebracht – letztlich vergebens. Erste Auswirkungen auf Neubau und Investitionen seiner Mitgliedsunternehmen lassen sich bereits jetzt erkennen.

Der Berliner Mietendeckel besteht insbesondere aus drei Teilen: Erstens dem Einfrieren der meisten Mieten auf dem Stand 18. Juni 2019, sowohl im Bestand als auch in aller Regel bei Wiedervermietung. Das ist besonders schmerzhaft für soziale Vermieter mit ihren niedrigen Ausgangsmieten – 2019 lag die durchschnittliche Bestandsmiete bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin bei 6,28 Euro nettokalt. Zweitens dem Verbot von Bestandsmieten, wenn diese die gesetzlich definierten Obergrenzen ohne Vorliegen einer entsprechenden Genehmigung um mehr als 20 Prozent überschreiten. In diesem Fall müssen Mietzahlungen ab dem 23. November 2020 auf die zulässige Obergrenze abgesenkt werden. Und drittens der Begrenzung von Modernisierungumlagen, die sowohl auf bestimmte Maßnahmen als auch in ihrer Höhe begrenzt sind.

Jeder der drei Punkte für sich ist schon ein tiefer Eingriff in das bewährte soziale Mietrecht des BGB; in ihrer Gesamtheit hebeln sie es aus und führen in Berlin de facto ein paralleles Mietrecht ein, was für massive Rechtsunsicherheit sorgt und die Investitionskraft, insbesondere der Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft, empfindlich trifft. Entsprechend nachdrücklich ist der Widerstand auch des BBU. Unsere Argumente: Das soziale Mietrecht im BGB gehört bereits zu den stärksten in Europa. Weitere Mietsteigerungen in angespannten Wohnungsmärkten sind daher auf Durchsetzungs-, nicht auf Regulierungsdefizite

zurückzuführen. Die beste Strategie zur Entspannung von Wohnungsmärkten ist und bleibt der Neubau bezahlbarer Mietwohnungen.

Aber genau das verhindert das neue Gesetz, indem es die Refinanzierungsmöglichkeiten ausgerechnet der sozialen Wohnungswirtschaft verschlechtert. Umfragen unter unseren Mitgliedsunternehmen haben gezeigt: Durch den Mietendeckel fehlen ihnen in den fünf Jahren seiner Gültigkeit Einnahmen von rund 1,1 Milliarden Euro. Die Folge sind Investitionsausfälle von schätzungsweise 5,5 Milliarden Euro, was u. a. zu einer Verringerung der voraussichtlichen Neubauzahlen in diesem Zeitraum um 12.000 Wohnungen führt. Wohnungen, die Berlin dringend braucht. Die Bremsspuren des Mietendeckels bei Investitionen und Neubau von BBU-Mitgliedsunternehmen zeigen sich schon jetzt – obwohl der Mietendeckel erst wenige Monate in Kraft ist. Nicht nur wurden konkrete Investitionsansätze deutlich unterschritten; darüber hinaus gingen die Investitionen real sogar zurück und sank die Zahl der Grundsteinlegungen 2019 im Vorjahresvergleich um fast ein Drittel. Das ist auch Folge von Vertrauensverlust.

Der weitere Weg bleibt unabsehbar. Mehrere Verfahren gegen den „Mietendeckel“ sind vor dem Bundesverfassungsgericht anhängig; bis zu seiner Entscheidung wird es aber noch dauern. Sicher ist aber schon jetzt, dass sich die Polarisierung der wohnungs- und mietenpolitischen Diskussion weiter fortsetzen wird. Denn: 2021 fallen in Berlin nicht nur Bundestags- und Abgeordnetenhauswahlen zusammen. Außerdem wird in Berlin, zusammen mit der Debatte um den „Mietendeckel“, auch die Diskussion um die Enteignung von Wohnungsunternehmen wiederaufflammen. Mehr denn je wird es in einer so schwierigen Konstellation auf starke Verbände als Brückenbauer ankommen.

Maren Kern

INTERVIEW MIT >> Dirk Enzesberger, Vorstandsmitglied der Charlottenburger Baugenossenschaft eG

„Gemeinwohlorientierte Vermieter werden von den Einschränkungen des Berliner Mietendeckels besonders getroffen“



Quelle: Tina Merkau

Das im Jahr 2016 fertiggestellte Neubauprojekt „Adlershof“ der Charlottenburger Baugenossenschaft schuf neuen Wohnraum auf einem angespannten Wohnungsmarkt – den der Mietendeckel nicht entspannen kann

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG, in der Stadt liebevoll Charlotte genannt, ist eine moderne Traditionsgenossenschaft mit Beständen in vielen Bezirken Berlins. Mit mehr als 7.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten und 14.000 Mitgliedern ist sie ihren Mitgliedern verpflichtet. Die Durchschnittsmiete lag am 31.12.2019 bei 5,44 €/m² Wohnfläche. Die Genossenschaft errichtet derzeit mehr als 300 Wohnungen neu und modernisiert zurzeit rd. 400 Einheiten barrierearm und energetisch. Dirk Enzesberger ist Mitglied des Vorstands der Charlottenburger Baugenossenschaft und verantwortlich für die kaufmännischen Belange. Seit 2020 ist er Sprecher der Marketinginitiative der Berliner Wohnungsgenossenschaften.

VdW RW: Welche Bereiche und unternehmerischen Entscheidungen betrifft der Mietendeckel in Ihrem Unternehmen? Mit welchen Folgen?

Dirk Enzesberger: Gemeinwohlorientierte Vermieter werden von den Einschränkungen des Berliner Mietendeckels besonders getroffen. Die Charlotte erwartet in den nächsten fünf Jahren Einnahmeverluste i. H. v. 3,9 Millionen Euro und ist damit im Vergleich mit anderen Genossenschaften eher noch moderat

tangiert. Zur Sicherung des wirtschaftlichen Gleichgewichts hat die Charlottenburger Baugenossenschaft bereits 2019 Modernisierungsinvestitionen um sieben Millionen Euro reduziert. Ein geplanter Wohnungsneubau von 80 Wohnungen wird nicht realisiert. Zudem werden die Aufwendungen für die Herrichtung von Wohnraum zur Wiedervermietung um eine Million Euro pro Jahr gekürzt. Die Wohnungsgenossenschaften Berlins erwarten über eine fünfjährige Dauer des Gesetzes Einnahmeherausfälle von rund 185 Millionen Euro. Dies führt dazu, dass sie ihre Neubaupläne von knapp 6.100 Wohnungen auf nur noch 2.000 Wohnungen zurücknehmen mussten.

VdW RW: Demografie, Klimawandel und Energiewende stellen die Bestände der Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Inwiefern beeinflusst Sie der Mietendeckel bei der Bewältigung dieser Herausforderungen in Ihren Beständen?

Dirk Enzesberger: Der Mietendeckel konterkariert energetische Ziele und schadet damit der Umwelt. Kaum ein Wohnungsunternehmen ist mittelfristig in der Lage, komplexere energetische Modernisierungen zum maximal zulässigen Mieterhöhungsbeitrag von 1 €/m² Wohnfläche durchzuführen. Die Definition von bezahlbarem Wohnraum

CHARLOTTENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT 

ist besonders von der Einkommenssituation der jeweils Betroffenen abhängig. Die gemeinwohlorientierten Unternehmen sind bereit und in der Lage, ihre Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum zu tragen. Dies muss zuerst über die Durchsetzung der gültigen Gesetze erfolgen. Und es gilt nach wie vor die betriebswirtschaftliche Grundlogik vom Zusammenhang von Angebot und Nachfrage.

VdW RW: Ein „Mietendeckel“ soll in erster Linie ein Instrument für mehr bezahlbare Wohnungen sein. Wie schätzen Sie dieses Instrument ein?

Dirk Enzesberger: Berlin muss endlich die Rahmenbedingungen für eine Neubaukultur schaffen, statt mit ideologischer Brille Klientel- und Baupolitik zu betreiben. Selbst der Senat fordert die Mieter auf, Rücklagen zu bilden, sollte das Gesetz verfassungswidrig sein. Interessenten müssen nun häufig Maler- und Fußbodenarbeiten selbst ausführen. Zudem achten alle Vermieter darauf, dass sich Interessenten auch nach einer festzustellenden Verfassungswidrigkeit eine dann gültige BGB-konforme Miete „leisten“ können. Damit verfehlt das Gesetz die beabsichtigte Wirkung, Mieter zu entlasten und den Wohnungsmarkt zu entspannen.



Quelle: Tina Merkau



Quelle: Otto Durst - stock.adobe.com

DISKUSSION, INHALTE, FOLGEN

Der bayerische Mietenstopp im Überblick

In Bayern erfüllten seit Inkrafttreten der Landesverfassung von 1946 insgesamt neun Volksbegehren die formalen Vorgaben zur Zulassung und wurden sodann an den Bayerischen Landtag zur Entscheidung überwiesen.

Durch die Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes am 16. Juli 2020 wissen wir: Das Volksbegehren „6 Jahre Mietenstopp in Bayern“ wird sich bis auf Weiteres nicht in diese Liste einreihen. Die im August beim Bundesverfassungsgericht eingereichte Berufung gegen dieses Urteil eröffnet das aktuellste Kapitel im Ringen um einen bayerischen „Mietendeckel“.

Das Volksbegehren „6 Jahre Mietenstopp“

Im April 2019 formierte sich eine durch den Mieterverein München und die Münchner SPD getragene Initiative. Unter dem Motto „Uns glangt's“ forderten die Initiatoren ein generelles Verbot von Mieterhöhungen sowie eine Mietobergrenze bei Neuvermietungen auf Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen Zeitraum von sechs Jahren.

Die Gesetzesvorlage nahm jene Gemeinden in den Blick, die bereits im Rahmen der bayerischen Mieterschutzverordnung als „angespannte Wohnungsmärkte“ benannt wurden und damit in den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse fallen. Ausnahmetatbestände wurden nachträglich für Neubauten mit Datum der Erstvermietung ab dem 1. Januar 2017 sowie für Wohnungen mit besonders niedrigen Mieten geschaffen. Bei

Letzteren sollte auch unter dem Mietenstopp eine Erhöhung der Miete bis auf einen Wert von maximal 20 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich sein. Ein Verstoß gegen diese Regelungen sollte mit Geldbußen von bis zu einer halben Million Euro bewehrt sein.

Der Initiative schlossen sich unter anderem die Landesverbände der Partei DIE LINKE und Bündnis 90/Die Grünen, Gewerkschaften sowie das Münchner Mieter-Bündnis #auspekuliert an, in dem sich auch die interventionistische Linke wiederfindet. Begleitet von hoher medialer Aufmerksamkeit wurden von Oktober 2019 bis Januar 2020 insgesamt 52.000 Unterschriften gesammelt, zum größten Teil in München, welche am 12. Februar 2020 an das Bayerische Innenministerium zur Prüfung der formalen Zulässigkeit übergeben wurden.

Ablehnung des Volksbegehrens und Gerichtsurteil

Bereits zum Start der Unterschriftensammlung hatten der bayerische Justizminister Georg Eisenreich sowie Innenminister Joachim Herrmann erklärt, dass sie das Volksbegehren für formal unzulässig halten. Dem Freistaat Bayern fehle die Gesetzgebungskompetenz zum Erlass eines Mietenstopps, da der Bundesgesetzgeber auf diesem Gebiet von seiner Regelungskompetenz mit den Vorgaben zur Mietpreisbremse erschöpfend Gebrauch gemacht habe. Am 17. April lehnte das Bayerische Innenministerium die Zulassung des Volksbegehrens dann auch auf dieser Argumentationsgrundlage

ab, woraufhin die Mietenstopp-Initiative den Bayerischen Verfassungsgerichtshof anrief.

Dieser bestätigte allerdings die Einschätzung des Bayerischen Innenministeriums im Juli – ein Urteil, das auch in Berlin mit Interesse aufgenommen wurde, schließlich ist auch dort eine Normenkontrollklage mit ähnlicher Argumentation gegen den Berliner Mietendeckel anhängig.

Weitere Pläne der Verfechter eines Volksbegehrens

Die Initiatoren des Volksbegehrens beschreiten seit der ablehnenden Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs zwei Wege, um doch noch einen Mietenstopp in Bayern zu erwirken. Zum einen legten die Verantwortlichen am 18. August Verfassungsbeschwerden gegen das bayerische Urteil beim Bundesverfassungsgericht ein, um so die Durchführung eines Volksbegehrens in Bayern erwirken zu können.

Zum anderen treibt die Initiative die bundesweite Vernetzung weiter voran. Zusammen mit dem Deutschen Mieterbund wird versucht, Druck auf die Bundesregierung auszuüben, damit diese eine weitere Verschärfung der Mietpreisbremse per Bundesgesetz auf den Weg bringt. Die Erfolgsaussichten dieses Unterfangens werden sich unter anderem am Ausgang der Bundestagswahl im Jahr 2021 bemessen.

VdW Bayern

„Weder ein Mietenstopp noch ein Mietendeckel helfen dabei, ein Klima für Investitionen und Neubau zu schaffen“

Die Wohnungswirtschaft
Bayern



GASTBEITRAG VON HANS MAIER, VERBANDSDIREKTOR VdW BAYERN >> Der VdW Bayern stand den Zielen des Volksbegehrens von Anfang an kritisch gegenüber. Insbesondere zwei Gründe sprechen gegen die Annahme, dass ein Mietenstopp einen Beitrag zur langfristigen Lösung des Wohnungsmangels in Bayern leisten kann: Er schränkt erstens die Investitionsfähigkeit stark ein und schürt zweitens massive Unsicherheit. Beide Entwicklungen würden bereits kurzfristig in einer starken Verringerung der Neubauaktivität resultieren.



Quelle: VdW Bayern

Dabei ist der Wunsch, dauerhaft sicher und bezahlbar zu wohnen, nachvollziehbar – und genau hierfür tragen die Wohnungsunternehmen in Bayern die Verantwortung. Die Durchschnittsmiete in den über 540.000 Wohnungen der 486 Mitgliedsunternehmen betrug im Jahr 2019 bayernweit 6,29 €/m². Im vergangenen Jahr investierte die bayerische Wohnungswirtschaft mehr als 2,1 Milliarden Euro in Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Das zur Finanzierung notwendige Eigenkapital muss durch die Unternehmen selbst verdient werden – und hier bereiten Vorstöße in Richtung eines Mietendeckels oder Mietenstopps große Probleme.

Die Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern folgen dem Maßstab: „Wir verlangen an Miete das, was zur Bewirtschaftung der Wohnungen, für behutsame Modernisierungen und eine sinnvolle Erweiterung des preiswerten Wohnungsbestandes nötig ist.“

Paradoxerweise träge der Mietenstopp mit seiner Ausrichtung an der ortsüblichen Miete unsere Verbandsmitglieder genau da am härtesten, wo sie am erfolgreichsten für niedrige Mieten eintreten. Dort, wo die sozialorientierte Wohnungswirtschaft mit einem besonders hohen Anteil an Mietwohnungen vertreten ist, bestimmt sie maßgeblich den Mietspiegel. Dies bedeutet, dass die in den Gesetzesentwurf aufgenommene Ausnahmeregelung, welche Mieterhöhungen bis auf 20 Prozent unterhalb des Mietspiegels erlaubt, leerläuft.

Während die Einnahmeseite sofort auf sechs Jahre eingefroren wäre, steigen die Kosten munter weiter: Bei Bau- und Handwerkerkosten erleben wir seit Jahren eine Explosion, bei den Grundstückspreisen sind viele Teile Bayerns seit Langem Spitzenreiter im Bundesgebiet. Kurzfristig könnten die Verbandsmitglieder mit dieser Entwicklung

vielleicht zum Preis einer reduzierten Neubautätigkeit umgehen. Mittelfristig wird es für die Anbieter bezahlbaren Wohnraums aber brandgefährlich. In einigen Großstädten müssen darüber hinaus durch Genossenschaften infolge auslaufender Erbbaurechte für enorme Summen Grundstücke und Gebäude abgelöst werden. Wenn zur Refinanzierung Mieterhöhungen ausgeschlossen sind, gibt es keine Möglichkeit, die Häuser in der Genossenschaft zu halten. Sie werden zum Höchstpreis verkauft und sind als bezahlbarer Wohnraum unwiederbringlich verloren.

Neben den unmittelbaren finanziellen Auswirkungen würde die Politik hier gefährliche Pfadabhängigkeiten schaffen. Die politischen Parteien, die das Volksbegehren im Frühjahr unterstützten, warben zur selben Zeit im Rahmen der bayerischen Kommunalwahl um die Wählergunst. Wenn das Volksbegehren Erfolg gehabt hätte, würde der Mietenstopp bis ins Jahr 2026 laufen – 2026 findet aber auch die nächste Kommunalwahl in Bayern statt. Ein Teufelskreis: Nur wenige glauben, dass zu diesem Zeitpunkt ein Ende des Mietenstopps politisch hätte durchgesetzt werden können. Somit wäre es zu einer dauerhaften wirtschaftlichen Belastung und zur Existenzfrage für unsere Mitgliedsunternehmen gekommen.

Attraktive Rahmenbedingungen für die Schaffung von neuem Wohnraum, Sicherheit für getätigte Investitionen und ausreichende Möglichkeiten zur Erwirtschaftung von Mitteln für Modernisierungsvorhaben sind die zentralen Lösungswege für angespannte Wohnungsmärkte. Weder ein Mietenstopp noch ein Mietendeckel helfen dabei, ein Klima für Investitionen und Neubau zu schaffen – nicht in Bayern, nicht in Deutschland.

Hans Maier/VdW Bayern

INTERVIEW MIT >> Frank Thyroff, kaufmännischer Geschäftsführer der wbg Nürnberg GmbH

„Durch einen Mietendeckel würde mittelfristig der Cashflow nicht mehr ausreichen, um Investitionen finanzieren zu können“

wbg
Nürnberg
Immobilien



Quelle: wbg Nürnberg GmbH

Ein Mietendeckel würde dem Neubau von Quartieren, wie z. B. die mit dem Deutschen Bauherrenpreis prämierte Wohnanlage Sünderbühl der wbg Nürnberg, erhebliche Hürden auferlegen

Die wbg Nürnberg GmbH ist das kommunalverbundene Immobilienunternehmen der Stadt Nürnberg mit einem Bestand von über 18.000 eigenen Mietwohnungen und erhielt den Auftrag, durch ein umfassendes Neubauprogramm den Nachfragedruck nach Wohnraum mit über 3.500 Wohnungen zu senken. Dazu sind allein in diesem Jahr Ausgaben i. H. v. über 100 Millionen Euro geplant. Frank Thyroff, kaufmännischer Geschäftsführer der wbg Nürnberg, erläuterte im Gespräch die Folgen eines Mietendeckels für das Nürnberger Unternehmen.

VdW RW: Welche Bereiche und unternehmerischen Entscheidungen in Ihrem Unternehmen würde ein Mietendeckel generell betreffen? Mit welchen Auswirkungen?

Frank Thyroff: Durch einen Mietendeckel würde mittelfristig bei gleichbleibenden Mieteinnahmen der Cashflow nicht mehr ausreichen, um die steigenden Kosten für Handwerkerleistungen und Bauarbeiten finanzieren zu können. Wenn der Cashflow sinkt und Mietsteigerungen nicht mehr zulässig sind, wird als Erstes das Neubauvolumen reduziert. Das Ziel der Entlastung des Mietmarktes durch zusätzlichen Wohnungsbau würde somit nicht mehr erreicht. Als Zweites würden die Modernisierungen reduziert werden.

Wenn mittelfristig die Kostensteigerungen für die Bewirtschaftung der Bestände über der Anhebung der Mieten liegt, wird sich der Zustand der Bestände sowie die Qualität der Bewirtschaftung vermindern.

VdW RW: Demografie, Klimawandel und Energiewende stellen die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Inwiefern würde Sie ein Mietendeckel bei der Bewältigung dieser Herausforderungen beeinflussen?

Frank Thyroff: Unser Bestand ist zum Teil über 100 Jahre alt. In den letzten Jahrzehnten wurden erhebliche finanzielle Anstrengungen unternommen, um die energetische Situation zu verbessern. Gleichzeitig verlangt die demografische Entwicklung, dass wir auch für generationengerechtes Wohnen Sorge tragen. Die politischen Klimaschutzziele bis 2030 erfordern massive zusätzliche Modernisierungen. Aufgrund der Erwartungshaltung unserer Mieter werden viele energetische Modernisierungen zu sog. Komplexmodernisierungen aufgestockt. Allerdings liegen die Kosten damit weit über 1.000 €/m². Zur Sicherstellung des notwendigen Cashflows benötigen wir steigende Mieteinnahmen; werden diese durch einen Mietendeckel begrenzt, kann man die Planungen nicht im erforderlichen Maße – entgegen der gesellschaftlichen Erwartung – zur Stärkung des Klimaschutzes umsetzen.

VdW RW: Ein Mietendeckel soll in erster Linie ein Instrument für mehr bezahlbare Wohnungen sein. Wie schätzen Sie dieses Instrument ein? Könnten Sie sich alternative Instrumente vorstellen?

Frank Thyroff: Ein Mietendeckel, auch wenn nur für den Bestand geplant, würde ein erhebliches Hemmnis für Neubau- und Modernisierungsinvestitionen darstellen. Notwendig wären Förderprogramme, die die Kosten- und Finanzmarktsituation berücksichtigen und die Wohnungsunternehmen dauerhaft real entlasten. Für einkommensschwächere Haushalte müssten zusätzliche Unterstützungsleistungen zur Verfügung gestellt werden. Letztlich spart sich die öffentliche Hand durch die bewusste Niedrigzinspolitik Milliarden an Zinskosten ein, verursacht aber u. a. durch diese Zinspolitik die Flucht in das Betongold, das einen wesentlichen Kostentreiber im Wohnungsbau darstellt. Insofern ist die öffentliche Hand gefragt, einen Teil ihrer Zinsersparnis für das immer teurer werdende Gut „Wohnen“ in den angespannten Märkten auszugeben, um dort das gesellschaftliche Gleichgewicht zu erhalten.



Quelle: wbg Nürnberg GmbH

Braucht man den Mietendeckel oder eine neue Gemeinnützigkeit?

DIGITALER WOHNUNGSPOLITISCHER LIVE-TALK MIT MDB CHRIS KÜHN (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) >> Vor dem Hintergrund der politischen Debatte um Mietendeckel oder sogar noch stärker in den Wohnungsmarkt eingreifende Instrumente begrüßte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter im ersten Live-Talk des VdW Rheinland Westfalen auf Instagram MdB Chris Kühn, den wohnungs- und baupolitischen Sprecher der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen zum wohnungspolitischen Austausch. Im Kern des digitalen Gesprächs standen der Ansatz einer neuen Gemeinnützigkeit, den der grüne Bundespolitiker vertritt, sowie ein wohnungspolitischer Blick auf Nordrhein-Westfalen, auch hinsichtlich der bestehenden Ansätze innerhalb der Wohnraumförderung.

Alexander Rychter: Bezahlbares Wohnen ist ein großes Thema in der Wohnungswirtschaft und ein Anliegen, was viele Menschen sehr bewegt. In vielen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens steht diese Thematik im Zentrum politischer Debatten. Aus der Perspektive der Wohnungswirtschaft besteht der Eindruck, dass – zumindest in Teilen – die Parteien sehr stark auf das gucken, was auf dem Berliner Wohnungsmarkt und in der Berliner Landespolitik passiert. Dort wurde der Mietendeckel eingeführt und auch in Bayern gibt es in dieser Sache eine Bürgerinitiative. Unsere Berliner Kollegen signalisieren uns, dass als Folge dessen die Investitionen in den Neubau und Modernisierungen bereits zurückgegangen sind. Wie steht die grüne Bundestagsfraktion zum Mietendeckel?

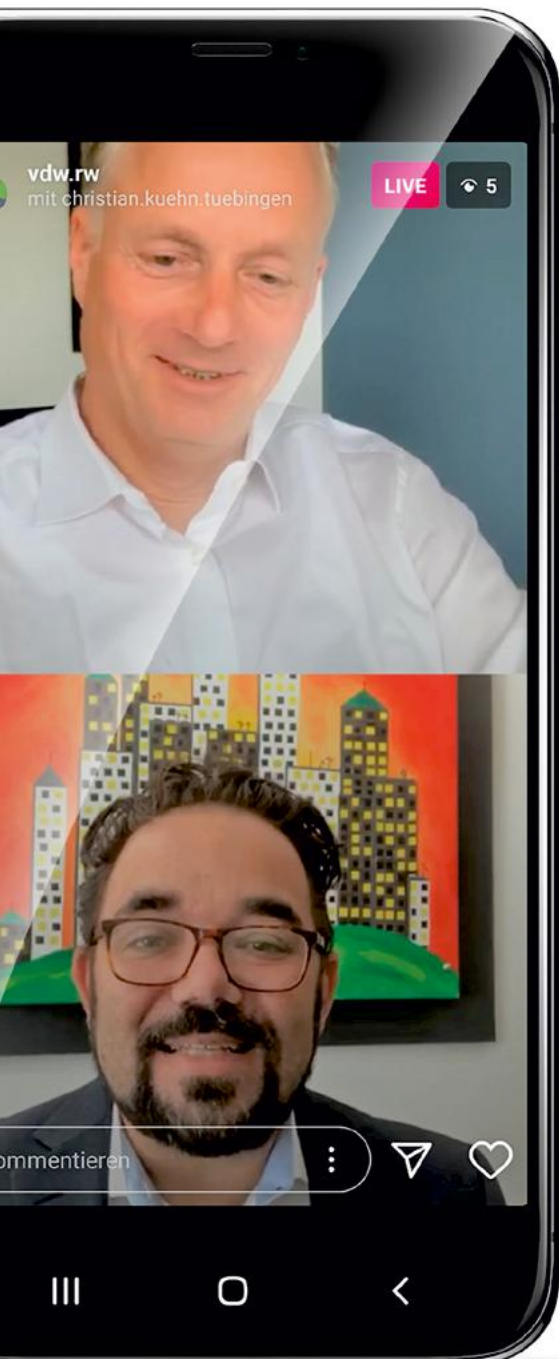
Chris Kühn: Uns geht es im Bundestag ähnlich wie Ihnen, wir wollen über das ganze Land reden und nicht nur über Berlin. Der Fokus der Wohnungspolitik ist jedoch sehr oft auf Berlin gerichtet, aus meiner Sicht auch zu sehr. Wir haben sehr unterschiedliche Ausgangslagen in den Städten und Berlin ist eine Stadt mit einer sehr besonderen Situation. Die Stadt ist geprägt von niedrigen Einkommen und niedrigen Mietpreisen, die sich aber in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt haben. Gleichzeitig konnten die Einkommen mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten. Als Instrument zur Entspannung des Wohnungsmarktes stellte die SPD den Mietendeckel vor, der Mietendeckel war keine grüne Idee. Wir sind im Land Berlin zwar in der Regierungsverantwortung, haben aber

nicht die Verantwortung für das Bau- und Wohnungsressort. Den Ansatz des Mietendeckels verfolgen wir auf Bundesebene aber nicht. Im Kern, glaube ich, ist Wohnraum ein elementarer Lebensraum und dort ist auch eine Regulierung notwendig, damit die Mieten nicht immer weiter in die Höhe gehen können. Auch in Nordrhein-Westfalen, in Düsseldorf, Münster oder Köln, sind die Mieten in den letzten Jahren extrem gestiegen. Ich glaube schon, dass wir dort eine funktionierende Mietpreisbremse brauchen. Also Regulierung schon, aber man sollte es nicht übertreiben.

Alexander Rychter: Sie haben sich sehr intensiv mit der Idee einer neuen Gemeinnützigkeit befasst. Seit gut drei Jahren wird dieser Ansatz in verschiedenen Parteien diskutiert, auch die grüne Bundestagsfraktion hat dazu im Februar einen entsprechenden Gesetzentwurf vorgelegt. Wir setzen uns als Wohnungswirtschaft relativ kritisch mit diesem Instrument auseinander, warum glauben Sie, dass wir eine neue Gemeinnützigkeit brauchen?

Chris Kühn: Wir haben im Jahr 2013 angefangen, uns als Bundestagsfraktion mit einer neuen Gemeinnützigkeit auseinanderzusetzen. Dabei haben wir festgestellt, dass der rechtliche Rahmen der Wohnungspolitik auf Bundesebene sehr begrenzt ist, weil die öffentliche Wohnraumförderung den Ländern unterliegt. Auf Grundlage einer Grundgesetzänderung in dieser Legislaturperiode darf der Bund wieder mitfinanzieren, an den Kompetenzen der Länder ändert dies aber nichts. Wenn wir auf den sozialen

Wohnungsbau schauen, dann sehen wir eine Negativspirale, die sich immer weiter dreht. Wir verlieren jedes Jahr sozialgebundene Bestände und bauen keine neuen auf. Das kann nicht sein in einer Zeit, in der wir Probleme bei den Mieten und einen Urbanisierungsschub haben, der die Städte weiterhin wachsen lässt. Ich bin der Meinung, dass der Bund Verantwortung übernehmen und mitfinanzieren muss. Eine Möglichkeit dazu besteht in steuerlichen Privilegien für Unternehmen, die in bezahlbaren Wohnraum investieren. Und so kommen wir zu unserer Idee einer neuen Gemeinnützigkeit, die auf Freiwilligkeit beruht und gar nicht so viel mit der alten Gemeinnützigkeit zu tun hat. Wir finden, dort brauchen wir eine Diskussion. Ob am Ende eine Gemeinnützigkeit herauskommt, eine Investitionszulage für kommunale Unternehmen oder sogar noch weitere, neue Ideen, ist dabei zunächst nicht der springende Punkt. Wichtig ist, dass im System der öffentlichen Wohnraumförderung mehr investiert wird. Die CDU sagt: „wir müssen bauen“ – ich finde, wir müssen sozial bauen. Trotz der Corona-Krise, die momentan für Stillstand sorgt, glaube ich, dass der Zuzug in die Großstädte und Universitätsstädte weiterhin anhalten wird. Dort braucht es einfach mehr geförderte Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, das ist



auslaufen. Trotzdem haben wir in unserem Gesetzentwurf ein Renditeversprechen i. H. v. vier Prozent angelegt.

Alexander Rychter: Lassen Sie uns nach Nordrhein-Westfalen blicken. In diesem Jahr stehen 1,3 Milliarden Euro an Fördermitteln bereit, für die gesamte Legislaturperiode beläuft sich der Umfang der Fördermittel auf 5,5 Milliarden Euro. Das ist mehr als der Bund insgesamt bereitstellt und auch mehr als alle anderen Bundesländer in einem Jahr zusammen. Daher finden wir, dass man bestehende wohnungspolitische Instrumente schärfen sollte, anstatt zu extremen Ideen, wie beispielsweise einem Mietendeckel, zu greifen. Wie sehen Sie das?

Chris Kühn: Uns sind da aufgrund der Kompetenzen der Länder ein wenig die Hände gebunden. Wenn man nach Nordrhein-Westfalen oder auch Hamburg blickt, sieht die Lage sehr viel besser aus als in anderen Bundesländern. Teilweise sind auch einzelne Städte wie München oder meine Heimatstadt, Tübingen, sehr engagiert. Woanders werden allerdings Fördermittel einfach nicht abgerufen, das ist ein Problem. Wir brauchen mehr Wohnungsunternehmen, die vor Ort bauen. Ich würde mir wünschen, dass auch die Kommunen diese Aufgabe wieder stärker selber in die Hand nehmen und investieren oder eigene Gesellschaften gründen. Vergleicht man die Situation hierzulande mit der Situation in Wien, wo sehr stark in den sozialen Wohnungsbau investiert wird, dann hätten wir eine ganz andere Situation mit sehr viel mehr gebundenem, bezahlbarem und neuem Wohnraum. Nordrhein-Westfalen steht im Vergleich zu anderen Ländern sicherlich sehr gut da, aber es ist auch so, dass die großen Bestände durch die Gemeinnützigkeit aufgebaut wurden. Und

wenn wir feststellen, dass wir einen neuen Urbanisierungsschub haben und sehr viel mehr bauen wollen, dann glaube ich schon, dass man die Idee einer Gemeinnützigkeit, wie man sie auch am Ende fasst, in vielen Ihrer Mitgliedsunternehmen wiedererkennt. In vielen Unternehmen wird diese Idee ja bis heute gelebt: Sie folgen nicht der Logik einer hohen Rendite, sondern dem Streben nach tollen, lebenswerten Quartieren, in denen Menschen bezahlbaren Wohnraum finden. Bundespolitisch erlebe ich teilweise ein Revival des Ansatzes, mehr Menschen in Eigentum zu bringen, was, glaube ich, der falsche Weg ist, weil wir in Ländern mit großen Eigentumsquoten in der letzten Finanzkrise große Probleme bei der Eigentumsfinanzierung gesehen haben. Vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie wäre die ökonomische Situation in vielen Fällen bei der Immobilienfinanzierung eine ganz andere. Daher geht es darum, den Mietwohnungsbau zu stärken und vor allem sehr viel stärker den sozialen Wohnungsbau.



MEHR ZU DIESEM THEMA

Quelle: Instagram



Das gesamte Gespräch können Sie auf dem Instagram-Kanal des VdW Rheinland Westfalen anschauen:

<https://www.instagram.com/vdw.rw/>

Quelle: VdW RW

meine Idee der Gemeinnützigkeit. Dabei wollen wir dauerhaft gebundene Wohnungen stellen, weil es für ein Gemeinwesen gar keinen Sinn ergibt, Wohnungen nur kurzfristig für zehn oder 15 Jahre zu binden. Es ist ja in der Gesamtbetrachtung nur ein Wimpernschlag, bis diese Bindungen

INTERVIEW MIT >> Sarah Primus, Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen e. V.

„Wohnraumversorgung muss auf kommunaler und auf Landesebene eine höhere Priorität genießen“

Sarah Primus ist seit dem 1. August 2020 Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen. Nach dem Studium der Sozialen Arbeit folgten für sie zunächst Stationen in der politischen Bildung sowie von 2013 bis 2019 als hauptamtliche Vorsitzende des Bundes der Deutschen Katholischen Jugend (BDKJ) und des Landesjugendrings Nordrhein-Westfalen. Nach dem Abschluss eines weiteren Studiums der Politikwissenschaft mit dem Schwerpunkt „lokale Politikforschung“ vertritt Sarah Primus nun die Interessen der nordrhein-westfälischen Mieterschaft und setzte sich im Gespräch mit dem VdW Rheinland Westfalen mit wirtschaftlichen und klimapolitischen Aspekten der Wohnungswirtschaft aus der Mieterperspektive auseinander.



Quelle: Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V.

VdW RW: Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen ist insbesondere in den Schwarmstädten und Metropolen hoch und übersteigt das Angebot bei Weitem. Wo sehen Sie bei diesem Thema Ansatzpunkte und Lösungsmöglichkeiten?

Sarah Primus: Das Thema Wohnraumversorgung muss politisch auf kommunaler und auf Landesebene eine höhere Priorität genießen. Zentral ist dabei, dass mehr Wohnraum geschaffen wird. Gerade in den Schwarmstädten mit ihren überhitzten Märkten gilt es dafür zu sorgen, dass preisgebundener, bezahlbarer Wohnraum entsteht. Auf kommunaler Ebene braucht es hierfür Konzepte zur Grundstücksvergabe und zur Verdich-

tung. Instrumente wie Erbbaurecht müssen stärker zum Tragen kommen. Kommunen dürfen sich nicht über die Spekulation mit Bauland und auf Kosten ihrer kommunalen Wohnungsunternehmen sanieren, sondern müssen vielmehr in die Wohnraumversorgung investieren. Das Land wiederum muss unterstützend tätig sein. Es muss eine attraktive öffentliche Wohnraumförderung anbieten, die den sozialen Wohnungsbau zu einem Schwerpunkt macht. Zudem könnte es die Kommunen bei der Baulandentwicklung unterstützen, indem es einen Bodenfonds einrichtet, in den Grundstücke einfließen, die das Land in Treuhand der Kommunen erwirbt und zu Bauland entwickelt.

VdW RW: Nordrhein-Westfalen setzt gegen hohe Mieten auf das Wohnungsaufsichtsgesetz und die Mieterschutzverordnung. Wie schätzen Sie die Wirksamkeit dieser Instrumente ein?

Sarah Primus: Hoch. Das Wohnungsaufsichtsgesetz trägt dazu bei, dass bei unzumutbaren Wohnverhältnissen Abhilfe geschaffen werden kann und vor Ort die Chance besteht, gegen Zweckentfremdung vorzugehen. Davon wird sehr konkret in Schwarmstädten Gebrauch gemacht. Die Mieterschutzverordnung zeigt ebenfalls Wirkung. Nicht nur dort, wo sie explizit genutzt wird. Ähnlich wichtig ist das politische Signal eines starken Mieterschutzes, das

dazu führt, dass Politik und Verwaltung sowie Vermieterinnen und Vermieter für das Thema sensibilisiert werden. Deshalb bedauern wir, dass so viele Kommunen aus der neuen Mieterschutzverordnung gefallen sind.

VdW RW: Aus Sicht der Wohnungswirtschaft konkurriert der Klimaschutz mit bezahlbaren Mieten. Wie kann ein Weg aussehen, der die Interessen von Mietern und Vermietern gleichermaßen berücksichtigt?

Sarah Primus: Hier liegt tatsächlich ein Zielkonflikt vor. Denn Wohnen muss einerseits bezahlbar bleiben, insbesondere für einkommensschwache Haushalte. Andererseits kostet z. B. energetische Sanierung Geld. Der Deutsche Mieterbund fordert im Interesse der Mieterinnen und Mieter eine deutliche Senkung der Modernisierungsumlage. Allerdings funktioniert diese nur, wenn es auf der anderen Seite für Vermieterinnen und Vermieter entsprechend höhere finanzielle Anreize von staatlicher Seite für energetische Investitionen gibt. In der Praxis ist es vor allem wichtig, dass Vermieter und Mieter transparent und gut miteinander kommunizieren, wenn energetische Maßnahmen anstehen, damit alle wissen, was sie erwartet. Denn dass die Klimaschutzziele gemeinsam erreicht werden müssen, steht außer Frage.



Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2021

Herausforderungen der Zukunft – wie macht man Immobilien zukunftssicher?



Bewerben Sie sich hier unter www.dw-zukunftspreis.de



Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft
DW|2021

VERANSTALTUNGSRÜCKBLICK

Aareon Live – das neue digitale Branchen-Event



Quelle: Aareon AG

Statt dem alljährlich bekannten Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen fand in diesem Jahr am 17. September 2020 die Aareon live unter dem Motto „Pioneering Spirit“ statt. Mehr als 1.600 registrierte Teilnehmer folgten per Livestream dem Kongressprogramm. Aareon zeigte ihre Strategie und technische Innovationen zur Umsetzung der digitalen Transformation in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Gastredner aus Öffentlichkeit und Wirtschaft setzten Impulse zu aktuellen Themen. Die Verleihung des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2020 rundete das digitale Programm ab.

Pioneering Spirit – die Bausteine von Aareon für die Zukunft

Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, stellte in seinem Einführungsvortrag die Aareon Smart World vor, ein digitales Ökosystem mit der Vision, die Wertschöpfung und alle immobilienwirtschaftlichen Prozesse vollständig digital abzubilden und zu vernetzen. Kernstück sind die mit den integrierten Lösungen verbundenen ERP-Systeme – Aareon Wodis Sigma, SAP®-Lösungen und Blue Eagle sowie Aareon RELion. Dr. André Rasquin, Vorstand/COO, kündigte das Upgrade von Wodis Sigma an: Wodis Yuneo. Yuneo soll die Basis für neue Entwicklungen wie künstliche Intelligenz, Business Intelligence und Big Data schaffen. Es handelt sich um keine neue Integration, der Kunde wird nur eine neue Systemoberfläche erproben müssen. Der weitere Ausbau von Cloud Services soll das mobile Arbeiten in allen ERP-Systemen ermöglichen. Vorge-

stellt wurde zudem die KI-basierte virtuelle Assistentin Neela. Integriert in Aareon CRM-Portal und -App soll Neela die Effizienz in der Kundenkommunikation steigern.

Impulsvorträge zu aktuellen Themen

Das Interview mit Prof. Dr. Maren Urner, Neurowissenschaftlerin, Gründerin und Autorin, lieferte interessante Erkenntnisse zum Umgang mit Medien und Medienkonsum im Zeitalter der Digitalisierung. Aus ihrer Sicht braucht es in einer Zeit vieler und vor allem negativer Neuigkeiten zweierlei: zum einen kritisch denkende Rezipienten, die sich immer wieder die eigenen Fehlbarkeiten bewusst machen, und zum anderen eine Berichterstattung, die den Empfänger nicht hoffnungslos und hilflos zurücklässt.

Gabor Steingart, ehemaliger Chefredakteur des „Handelsblatts“ und Autor zahlreicher kritischer Veröffentlichungen, hielt ein Plädoyer für mehr Zuversicht trotz Corona. Er regte an, die Krise auch als Chance zu begreifen, und zeigte gedankliche Perspektiven auf, um aus der aktuellen Situation Lehren für die Zukunft zu ziehen.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW, sprach über die gesellschaftliche Verantwortung der Wohnungswirtschaft in Bezug auf die Herausforderung des Klimawandels, die Entwicklung der europäischen Konjunktur und die Bedingungen einer nachhaltigen Infrastruktur für bezahlbares und gutes Wohnen. Dabei hob er hervor, dass die deutsche Wohnungswirtschaft in schwierigen Zeiten nachhaltig gehandelt hat. Trotz der Corona-Krise

habe kein einziger Mieter seine Wohnung verloren oder sei wegen Zahlungsunfähigkeit gekündigt worden.

Verleihung des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2020

Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft würdigt seit 2004 einmal jährlich Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die besonders zeitgemäße und zukunftsfähige Konzepte zur Bewältigung der Herausforderungen in der Immobilienwirtschaft erarbeiten und umsetzen. Der 17. DW-Zukunftspreis stand unter dem Motto „Bezahlbares Bauen und Wohnen“. Die Preisträger wurden durch Axel Gedaschko, Schirmherr des DW-Zukunftspreises, ausgezeichnet. Zu den diesjährigen Gewinnern zählen die Sozialbau Kempten, Wohnungs- und Städtebau GmbH, WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz und Wohnstätte Stade eG. Ausführliche Informationen über die Projekte der Preisträger finden Sie unter <https://share.vdw.de/dwzukunftspreis2020>.

Gibt es zukünftig nur noch Aareon Live?

Die etablierten Präsenzveranstaltungen, der Aareon Kongress und das Aareon Forum, werden unabhängig von Aareon Live weiterhin stattfinden – sofern keine Corona-Schutzmaßnahmen einer Präsenzveranstaltung entgegenstehen. Auf den persönlichen Austausch und das gemeinsame Erleben von realen Veranstaltungen möchte man nicht verzichten. Potenzielle Hybrid-Veranstaltungen könnten eine sinnvolle Ergänzung bieten.

LM/Aareon

GEBÄUDEENERGIEGESETZ TRITT IM NOVEMBER IN KRAFT

Paradigmenwechsel möglich

Am 13. August 2020 wurde das „Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze“ im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Nach rund fünf Jahren der politischen Diskussion ist damit ein bedeutender Schritt getan, denn die vorliegende Novelle verschärft den Wärmeschutz nicht mehr nur einseitig. Damit kann das Gesetz zum 1. November 2020 in Kraft treten.

Das Ringen um die Vereinigung bisher gleichberechtigter und teils widersprüchlicher Gesetze und Verordnungen dauerte bereits seit März 2016 an, nach intensiven Beratungen und der Beteiligung von Verbänden hat die Gesetzesvorlage nun den Bundestag und Bundesrat passiert.

Das Gebäudeenergiegesetz soll die Energieeffizienz und die Energieversorgung von Gebäuden zusammenführen. Bisher galten Energieeinsparverordnung (EnEV), Energieeinspargesetz (EnEG) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) parallel. Ziel des neuen Gesetzes ist die Entbürokratisierung des Energieeinsparrechtes und die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ermöglicht mit der Öffnung für weitere Instrumente



zur Primärenergieeinsparung im Rahmen einer Experimentierklausel und dem Versuch der energetischen Optimierung nach Treibhausgasemissionen neue Wege abseits einer weiteren einseitigen Gebäudedämmung.

Neue und höhere energetische Anforderungen für Neubauten enthält das Gesetz nicht, diese sollen erst 2023 geprüft werden.

Zudem ist es nach dem neuen Gesetz möglich, mehrere Gebäude in einem Quartiersansatz bilanziell zu berücksichtigen. Bei Bestandsmaßnahmen schafft das neue Spielräume für einzelne Bauten. Zudem können in Neubau und Sanierung Gebäude – zunächst bis 2033 – nun nach ihrem Treibhausgasausstoß bilanziert werden, was eine Abkehr von der reinen Primärenergiebetrachtung bedeutet.

Im Neubau werden Photovoltaikanlagen für die Wärmeerzeugung jetzt explizit angerechnet. Der Förderdeckel von 52 Gigawatt installierter Leistung wurde in dem Rahmen ebenfalls aufgehoben. So können neue Solaranlagen auch in Zukunft durch die Ökostrom-Umlage gefördert werden. Dafür ist der Einbau von Ölheizungen, analog zum Klimaschutzpaket der Bundesregierung, ab 2026 verboten. ON

- Eine umfassende Übersicht zum neuen Gesetz hat der Bundesverband GdW in seiner „GdW Information 160 Gebäudeenergiegesetz – GEG“ erstellt. Diese kann im Mitgliederbereich des GdW unter www.gdw.de im Bereich „Publikationen“ heruntergeladen werden.

Anzeige

Warum wir der passende Partner für die Wärme- und Wasserabrechnung Ihrer Immobilien sind? Weil wir Wert auf Details legen: Genauigkeit und Zuverlässigkeit bei der Arbeit, Transparenz bei der Abrechnung. Außerdem haben wir das Know-how, um individuelle und bedarfsgerechte Lösungen für Sie zu finden. Lernen Sie uns und unsere weiteren Leistungen kennen: www.skibatron.de

EIN FÜR DETAILS

EINE NOVELLIERUNG MIT FOLGEN

12,5 Millionen Haushalten drohen deutlich höhere Kosten

Für Millionen Mieter in Deutschland drohen durch die laufende Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) negative soziale Auswirkungen. Denn das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWI) drängt auf eine zukünftige Abschaffung der Umlagefähigkeit der Betriebskosten der Breitbandnetze für Mietwohnungen, die auch die laufenden Entgelte für eine TV-Grundversorgung beinhaltet. Für die allermeisten Mieterhaushalte könnten die neuen Bestimmungen mit deutlich höheren Kosten verbunden sein.

Anfang August übermittelte das Bundeskanzleramt einen TKG-Referentenentwurf des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) und des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie den anderen Ressorts zur Freigabe einer Verbändeanhörung. Der Entwurf beinhaltet sowohl eine Ausstiegsklausel für Mieter aus dem Sammelinkasso (Opt-Out-Regelung) als auch das Ende der Umlagefähigkeit der Kabelanschlussgebühren nach dem 31.12.2025. Die für das Betriebskostenrecht federführenden Ministerien des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und das Ministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) haben dem Entwurf widersprochen; das Bundesministerium der Verteidigung (BMVG) hat Sicherheitsbedenken angemeldet. Die Verbändeanhörung ist damit zunächst verschoben, was der GdW und

seine Landesverbände als einen kleinen Etappensieg bewerten.

Die Wohnungswirtschaft unterstützt aktiv den gemeinsamen Willen zum Breitband- und Glasfaserausbau. Die innerhalb des GdW vereinigten Unternehmen werden in den nächsten fünf Jahren eine Million Wohnungen an moderne und leistungsstarke Glasfasernetze anschließen unter der Voraussetzung der Fortgeltung der derzeitigen Regelung.

Ohne Umlageoption hingegen:

- werden die Entgelte der Mieter für den Breitbandanschluss um durchschnittlich 100 Euro, aber sogar bis zu 200 Euro pro Jahr steigen. Dies trifft besonders KDU-Haushalte, da sie ihren TV-Anschluss künftig selbst aus dem Regelsatz finanzieren müssten. Derzeit wird dieser als Kosten der Unterkunft von Sozialhilfeträger übernommen.
- ist die TV-Informationsversorgung seitens der öffentlich-rechtlichen TV-Anstalten gefährdet;
- gibt es keine Investitionssicherheit, wodurch die Investitionen in den Breitbandausbau und die Verbreitung der Glasfasertechnik gefährdet sind. In Zeiten des corona-bedingten Digitalisierungsschubes – auch in Wohnungsunternehmen – können so keine besseren Arbeitsbedingungen für das Homeoffice erreicht werden;

- gibt es eine klare Wettbewerbsverzerrung zu Gunsten der beiden derzeit größten Telekommunikationsanbieter Telekom und Vodafone.

Nach den Plänen des BMWI soll frühestens im Oktober 2020 das Kabinett die Novellierung des TKG beschließen, die Verabschiedung des Gesetzes ist für März 2021 vorhergesehen.

Der GdW und seine Regionalverbände werden insbesondere das BMJV und das BMI mit rechtlichen, sozialen und ökonomischen Argumenten weiter intensiv versorgen und entsprechende Gespräche führen.

In dieser Sache haben sich die Bauminister von Bund und Ländern bei der Bauministerkonferenz in Weimar am 24./25. September 2020 mit Blick auf die Novelle des Telekommunikationsgesetzes dem Vernehmen nach mit breiter Mehrheit und auf nordrhein-westfälische Initiative hin für einen Erhalt der bewährten mietrechtlichen Umlagefähigkeit der Betriebskosten für Inhouse-Breitbandnetze ausgesprochen. Der Beschluss der Bauminister ist ein gutes Signal für den Erhalt einer preiswerten TV-Grundversorgung für Millionen Mieterhaushalte, auf die bei einer Umsetzung des derzeitigen Referentenentwurfs eine erhebliche Mehrbelastung zukommen würde. LM



Quelle: VdW RW



Quelle: Claudia Müller-Werner, Wahlkreisbüro Michael Groß

Auch der VdW RW setzt mit seinen Mitgliedsunternehmen- und Genossenschaften die Gesprächsreihen fort. Hier im Gespräch mit MdB Katharina Willkomm, FDP, Sprecherin für Verbraucherschutz (links) und MdB Michael Groß, SPD, ordentliches Mitglied im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz (rechts)

AKTUELLES GENOSSENSCHAFTSRECHT FÜR VORSTÄNDE UND AUFSICHTSRÄTE

Premiere für Hybridveranstaltung



Quelle: VdW RW

Eva Stelzner (VdW Rheinland Westfalen) informierte die Teilnehmer über aktuelle Gesetzesänderungen

Am 8. September 2020 fand die Veranstaltung „Aktuelles Genossenschaftsrecht“ zum ersten Mal als Hybridveranstaltung statt. Neben der Teilnahme an der Präsenzveranstaltung bestand auch die Möglichkeit, sich online einzuwählen und einzubringen. Die Präsenzveranstaltung war schnell ausgebucht und auch das Online-Angebot wurde zahlreich wahrgenommen. Thematisch stand in der Veranstaltung der Umgang mit der COVID-19-Pandemie im Mittelpunkt.

Zunächst referierte Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin) Eva Stelzner über die Durchführung von Generalversammlungen in Zeiten der COVID-19-Pandemie und erläuterte in diesem Zusammenhang die neuen Ausnahmeregelungen, die durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht geschaffen wurden.

Im Anschluss berichtete Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin) Cindy Merz über das sog. Mietenmoratorium. Laut der entsprechenden Regelung können Vermieter

Mietern aufgrund der aktuellen Ausnahmeregelung nicht kündigen, wenn diese ihre Miete wegen der COVID-19-Pandemie im Zeitraum von April bis Juni 2020 nicht zahlen konnten. Die Zahlungspflicht selbst blieb hingegen bestehen, sodass hier in der Regel Ratenzahlungsvereinbarungen ge-

troffen wurden. In diesem Zusammenhang erläuterte Cindy Merz die Erfordernisse und Anforderungen an einen Beschluss gemäß § 49 GenG.

Neben den Besonderheiten der COVID-19-Pandemie berichteten die Referentinnen im Anschluss über Fragestellungen aus der aktuellen Rechtsberatung und Rechtsprechung.

Nach der Mittagspause hielt Dipl.-Kfm. Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Ulrich Bispink einen Vortrag zur Ergebnisverwendung bei Genossenschaften. Zunächst erläuterte er hier die Grundsätze und zeigte die Fragestellungen auf, die sich insbesondere im Hinblick auf § 20 Satz 2 GenG ergeben können. Demnach darf der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses maximal 50 Prozent des Jahresüberschusses in die anderen Ergebnisrücklagen einstellen.

Die Referenten des VdW danken allen Teilnehmern für das große Vertrauen in unser Veranstaltungs- und Hygienekonzept. Wir hoffen, dass wir auch in Zukunft wieder vermehrt Präsenzveranstaltungen anbieten können und freuen uns auf die nächste Veranstaltung „Aktuelles Genossenschaftsrecht“, die im Frühjahr 2021 stattfinden soll.

CM/ES



Quelle: VdW RW

Ein coronakonformes Hygienekonzept und die konsequente Einhaltung der Abstandsregelungen ermöglichten die Durchführung der hybriden Veranstaltung

Kommunalwahlen NRW 2020



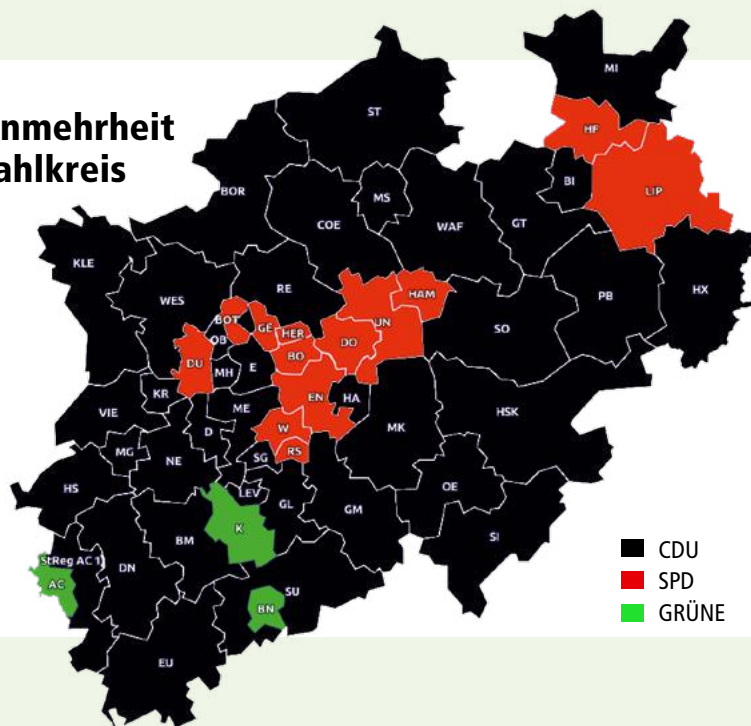
Schwarz und Rot mit Verlusten, Grün im Aufwind

Die nordrhein-westfälische Kommunalwahl vom 13. September 2020, bei der neben den Vertretungen aller Städte, Gemeinden und Landkreise auch per Direktwahl Oberbürgermeister und Landräte sowie erstmals auch das Ruhrparlament gewählt wurde, brachte mit Bündnis 90/Die Grünen einen großen Gewinner hervor, während die nordrhein-westfälischen Christ- und Sozialdemokraten Verluste hinnehmen müssen. Vor allem die Themen Umwelt und Klima, Wirtschaft, Infrastruktur sowie Verkehr und Stadtplanung spielten für den Wähler entscheidende Rollen bei der Wahlentscheidung. In den meisten Kommunen kam es zu keiner klaren Entscheidung für die Oberbürgermeisterkandidaten. Somit gab es vielerorts Stichwahlen, die am 27. September stattfanden.

Trotz des bisher schlechtesten Ergebnisses der CDU bei einer Kommunalwahl in Nordrhein-Westfalen bleibt die Regierungspartei mit 34,3 Prozent der landesweiten Stimmen die stärkste Partei. Die SPD, ebenfalls mit ihrem historisch schwächsten Kommunalwahlergebnis, folgt mit 24,3 Prozent der Stimmen auf Platz zwei. Der Abstand zu den Grünen, die mit 20 Prozent und ihrem bisher besten Ergebnis bei einer NRW-Kommunalwahl auf Platz drei folgen, hat sich somit dem aktuellen bundespolitischen Trend folgend weiter verringert. Bei der letzten Kommunalwahl 2014 lagen sie bei nur 11,8 Prozent der Wählerstimmen.

Im Gegensatz zu den NRW-Grünen, die ihr bestes Ergebnis bei einer Kommunalwahl in Nordrhein-Westfalen erzielen konnten, muss die SPD große Verluste mit landesweit -7,1 Prozent im Vergleich zur Kommunalwahl 2014 hinnehmen. Auch für die CDU sank die Zustimmung im gleichen Vergleichszeitraum um -3,2 Prozent der Stimmen, während sich der nordrhein-westfälische Landesverband von Bündnis 90/Die Grünen über den stärksten Stimmenzuwachs von 8,3

Stimmenmehrheit nach Wahlkreis



Quelle: Landeswahlleiter NRW

Prozent freuen kann. Die FDP, im Land NRW gemeinsam mit der CDU in der Regierungskoalition, konnte sich mit einem leichten Zuwachs von 0,9 Prozentpunkten gegenüber der letzten Kommunalwahl minimal auf 5,6 Prozent verbessern.

Der nordrhein-westfälische Ministerpräsident und CDU-Vorsitzende Armin Laschet zeigte sich trotz der Verluste seiner Partei zufrieden: „Die CDU hat diese Wahl gewonnen“, erklärte er in einer Pressekonferenz am Wahlabend. Für die SPD übte sich der frühere NRW-Finanzminister und aktuelle Bundesvorsitzende Norbert Walter-Borjans in Schadensbegrenzung und sprach in Bezug auf das schwache Wahlergebnis der Sozialdemokraten bei der Europawahl im Westdeutschen Rundfunk (WDR) von einer „Trendwende“, merkte aber auch an, „7,5 Prozent gegenüber der letzten Kommunalwahl zu verlieren, tut weh“. Aufgrund des starken Wahlergebnisses gehen die Grünen

selbstbewusst aus der Wahl hervor. „Wir sind nicht mehr Anhängsel anderer Parteien“, sagte die Landesvorsitzende Mona Neubaur am Wahlabend gegenüber Medienvertretern.

Die Grünen konnten vor allem bei den jungen Wählerschichten punkten, in der Gruppe der 16- bis 24-Jährigen sind sie mit 34 Prozent die stärkste Kraft in Nordrhein-Westfalen, legten aber auch bei allen anderen Altersgruppen zu und konnten durch ihr politisches Profil die herausgehobene thematische Stellung der Umwelt- und Klimapolitik bedienen. Besonders erfolgreich verlief es in Köln, Aachen und Bonn, wo die Grünen in den Stadträten erstmalig die meisten Vertreter stellen. Die SPD konnte überwiegend im Ruhrgebiet Mehrheiten sammeln, während die CDU in den meisten Kommunen die Stimmenmehrheit innehaben. Mit Ausnahme der drei erstmalig mehrheitlich mit Grünen besetzten Stadträte ergab sich demnach ein ähnliches

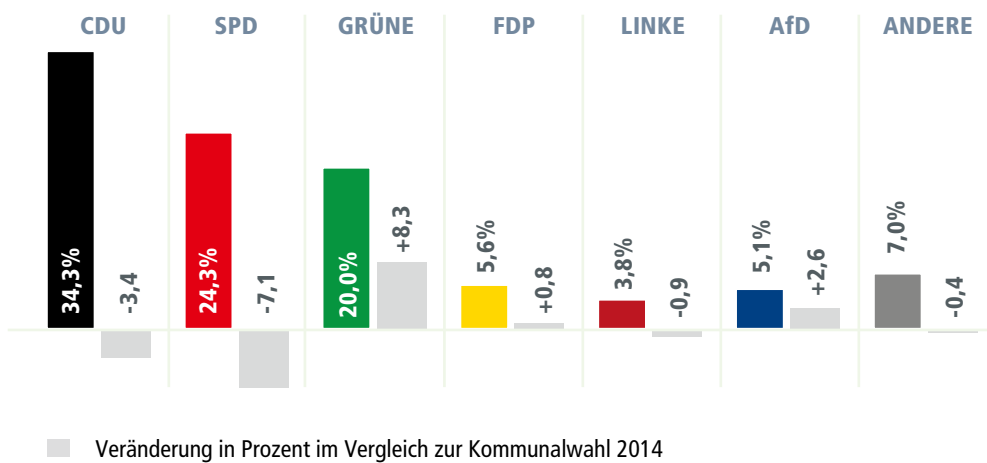
Bild wie bei der letzten Kommunalwahl im Jahr 2014.

In einigen Kommunen stand auch das Thema „Wohnen“ in einer Umfrage von Infra-test dimap oben auf der Liste der wahlentscheidenden Politikfelder, beispielsweise in Münster, wo es an erster Stelle mit 28 Prozent von mehr Befragten genannt wurde als „Verkehr“. Auch in Düsseldorf und Köln wurde

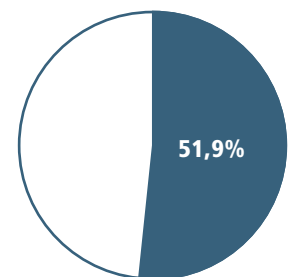
„Wohnen“ mit 19 bzw. 14 Prozent als zweitwichtigstes Problem nach dem Verkehr in Umfragen zur Wahlentscheidung genannt. Dies verdeutlicht: Wohnen ist auf der politischen Agenda weit oben anzusiedeln. Aufgrund der grünen Wahlerfolge sowie der klimapolitischen Ziele des Bundes kann man davon ausgehen, dass sich diese Entwicklung zukünftig fortsetzen und an Intensität dazugewinnen wird. Auf die Mitgliedsun-

ternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen, die ohnehin Vorreiter im Bereich der energetischen Sanierung sowie des modernen, umweltfreundlichen Neubaus sind, könnte somit zukünftig von kommunaler Seite eine Verstärkung der klimapolitischen Ambitionen zukommen. Dabei muss von der Politik aber auch ein Rahmen gesetzt werden, der es den Unternehmen und Genossenschaften ermöglicht,

Stimmenanteile



WAHLBETEILIGUNG



+ 1,9 Prozent im Vergleich zur Kommunalwahl 2014

die Bezahlbarkeit, Wirtschaftlichkeit und den Klimaschutz im Bestand und Neubau zu vereinen.

In zahlreichen Kommunen konnte im ersten Wahlgang bei der Wahl der Oberbürgermeister kein Kandidat die benötigte absolute Mehrheit der Stimmen erreichen. Somit kam es vielerorts zum zweiten Wahlgang, in dem per Stichwahl zwischen den beiden erfolgreichsten Kandidaten die Mehrheit der Stimmen zur Wahl des Oberbürgermeisters ausreichte. Die im ganzen Land erzielten Gewinne von Bündnis 90/Die Grünen traten auch in der Stichwahl zutage, sodass die kommunalpolitische Landschaft nach der Oberbürgermeisterstichwahl am 27. September 2020 noch einmal ein Stück grüner wurde.

Zum ersten Mal grüne Oberbürgermeister

Die grünen Oberbürgermeisterkandidatinnen Sibylle Keupen in Aachen und Katja Dörner in Bonn konnten in der Stichwahl

die benötigte Mehrheit auf sich vereinen und sind fortan das erste grüne Stadtoberhaupt der beiden Großstädte. In Münster, wo die NRW-Grünen bei der Kommunalwahl ebenfalls ein positives Wahlergebnis einfahren konnten, verpasste der grüne Kandidat Peter Todeskino nur knapp den Wahlsieg gegen den CDU-Kandidaten Markus Lewe, der bei der Münsteraner Stichwahl mit 52,6 Prozent der Stimmen zum Oberbürgermeister gewählt wurde. In Düsseldorf konnte ebenfalls der Kandidat der CDU, Stephan Keller, mit 56,0 Prozent der Stimmen die Stichwahl für sich entscheiden.

Nur wenige Kilometer den Rhein herauf wurde die bisherige Kölner Oberbürgermeisterin, Henriette Reker, für eine weitere Amtszeit bestätigt. Die parteilose Kandidatin, die gegen ihren Herausforderer, Andreas Koskiski (SPD), von CDU und Bündnis 90/Die Grünen unterstützt wurde, überzeugte 59,3 Prozent der Wähler. In Bielefeld und Dort-

mund wurden die bisherigen Amtsträger Pit Clausen und Thomas Westphal (beide SPD) in der Stichwahl für eine erneute Amtszeit als Oberbürgermeister bestätigt.

Auch bei der Stichwahl der Oberbürgermeister setzte sich in den Großstädten und Metropolen der Trend der jüngeren Vergangenheit fort: Lange bestehende und als gesichert geltende Mehrheitsverhältnisse befinden sich im Wandel. CDU und SPD stehen vor neuen Herausforderungen und Themen, die sich außerhalb ihrer Kernfelder bewegen und die gesellschaftliche Debatte zum Umwelt- und Klimaschutz verlangt nach zukunftsfähigen Konzepten, sowohl in der Infrastruktur und Energie als auch beim Verkehr und natürlich auch beim Thema Wohnen. Eine erste Erkenntnis dieser Kommunalwahl lautet daher auch: An fortschrittlichen, klimafreundlichen und energieeffizienten Lösungen geht kein Weg mehr vorbei.



DIE KOMMUNALPOLITIK TRIFFT SICH MIT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Zwischen Wohnen und Wahlen

Im Vorfeld der nordrhein-westfälischen Kommunalwahl suchten zahlreiche politische Gäste das Gespräch zu Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen. Dabei

kamen Kommunal-, Landes- und Bundespolitiker sowie u. a. die NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach mit Geschäftsführern und Aufsichtsräten der Verbandsmitglieder in den Austausch über die vielfältigen

Herausforderungen, denen die Wohnungswirtschaft im Westen gegenübersteht, und bereisten Wohnquartiere in mehreren Städten im Verbandsgebiet. *AT*



Quelle: Lukas Thum

Der frisch ins Amt gewählte Mönchengladbacher Oberbürgermeister Felix Heinrichs (SPD) (l.) traf sich mit Thomas Körfges, geschäftsführender Vorstand der Mönchengladbacher Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG, und tauschte sich intensiv über das Wohnen in Genossenschaften und kommunale Handlungsmöglichkeiten zur Unterstützung des Neubaus von bezahlbarem Wohnraum aus. In diesem Rahmen besuchte der Kommunalpolitiker mit dem GeWoGe-Vorstand auch die Klimaschutzsiedlung am Steinberg, in der er sich den neuen, klimaeffizienten und vor allem bezahlbaren Wohnraum zeigen ließ



Quelle: Freie Scholle eG

Am 7. September bereiste der SPD-Bundesvorsitzende Norbert Walter-Borjans (3. v. l.) Bielefeld und diskutierte u. a. mit dem Vorstand der Bielefelder Baugenossenschaft Freie Scholle eG und dem Mieterbund OWL über fehlenden Wohnraum, Mieterschutz und kommunale Bodenpolitik. An der Diskussion waren neben Kai Schwartz, Vorstandsvorsitzender der Freie Scholle eG, auch der wiedergewählte Oberbürgermeister Pit Clausen (SPD), MdB Dr. Wiebke Esdar (SPD), Anne Preußner, Siedlungssprecherin der Freie Scholle eG und MdL Georg Fortmeier (SPD) beteiligt (v. l.)



Quelle: WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen

Zur Eröffnung des Neubaukomplexes „Rheindorfer Karree“ in Leverkusen-Rheindorf war die NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU) bei der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH zu Gast. Gemeinsam mit Uwe Richrath, WGL-Aufsichtsratsvorsitzender und wiedergewählter Leverkusener Oberbürgermeister (SPD), MdL Rüdiger Scholz (CDU) und WGL-Geschäftsführer Wolfgang Mues eröffnete die Ministerin das bisher größte Bauprojekt in der Geschichte des Leverkusener Wohnungsunternehmens (v. l.)



Quelle: Henning Hagemann

In Bochum-Wiemelhausen verabredeten sich Ratsmitglied Dr. Bastian Hartmann (SPD) und MdL Dr. Karsten Rudolph (SPD) mit Micha Heimbucher, Vorstand des Gemeinnützigen Wohnungsvereins zu Bochum eG (GWV), zu einem Besuch des 2017 fertiggestellten GWV-Neubauquartiers in der Friedrich-Harkort-Straße. Dabei machten sich die SPD-Politiker ein Bild vom genossenschaftlichen Wohnen und tauschten sich mit dem GWV-Vorstand während des Besuchs über die Möglichkeiten und Herausforderungen von Genossenschaften bei der Schaffung von bezahlbarem und modernem Wohnraum aus (v. l.)

ARGE WOWI DER SPD-LANDTAGSFRAKTION

Experteneinladung an den hohen Norden

Auf Einladung von Jochen Ott, MdL traf sich am 9. September 2020 die ARGE Wohnungswirtschaft der SPD-Landtagsfraktion NRW zum gemeinsamen Fachaustausch. Als prominente Inputgeber konnten durch Vermittlung von Verbandsdirektor Alexander Rychter per Live-Videoschleife aus Hamburg Matthias Kock, Staatsrat für Stadtentwicklung und Wohnen der Hansestadt, sowie Dirk Kienscherf, Fraktionsvorsitzender der SPD in der Hamburger Bürgerschaft, gewonnen werden.

An der Runde nahmen u. a. auch der baupolitische Sprecher der SPD-Landtagsfraktion, Andreas Becker MdL, sowie VdW-Mitgliedsunternehmen vertreten durch Frank Esser (MWB Mülheim), Harald Förster (ggw Gelsenkirchen), Olaf Rabsilber (Sterkrader Wohnungsgenossenschaft), Oliver Zier (GWG Wuppertal) und Dr. Marco Boksteen (ha.ge.we Hagen) teil. Der fachliche Austausch stand unter dem Motto: „Von den Besten lernen“. Hamburg hat im deutsch-

landweiten Vergleich der Metropolen seit Jahren die höchste Anzahl von fertiggestellten Wohnungen. Der rege Neubau trägt dazu bei, dass das Bevölkerungswachstum der Hansestadt nicht zu einem exzessiven Aufheizen des Mietwohnungsmarkts führt. Das Hamburger Modell steht für eine soziale und dennoch progressive Baupolitik und grenzt sich damit deutlich von dem restriktiven Berliner Modell ab. Die Referenten ließen sich im Verlauf der Sitzung auch das „Geheimnis“ des Erfolgs in der Hansestadt entlocken: (1) Ein starkes Bündnis für Wohnen mit Vertretern aus Politik, Verwaltung, Interessenverbänden und Investoren, die gemeinsam klar definierte Ziele verfolgen. (2)



Quelle: janier - stock.adobe.com

Ferner klare Zielvorgaben für die Verwaltung und Auslobung von Prämien für beteiligte Bezirke für erteilte Baugenehmigungen im Wohnungsneubau. (3) Deutlich wurde zudem, dass es einer starken Führung des handelnden Oberbürgermeisters bedurfte, um die Vielzahl der Beteiligten dauerhaft zu motivieren und die richtigen Prioritäten zur Zielerreichung umzusetzen. Die Entscheidung Neubau zu forcieren, erfordert auch Verbesserungen in anderen Segmenten, z. B. der optimalen ÖPNV-Erschließung wachsender Stadtteile. Die Teilnehmer des SPD-Fachaustausches in Düsseldorf waren sich einig, dass auch für die Städte und Gemeinden in NRW ein professionelles, sozial ausgewogenes Agieren erforderlich ist, das auf den Dialog und das Miteinander mit der Wohnungswirtschaft setzt. Das Hamburger Modell ist damit eher als Vorbild geeignet als die Konzepte in Berlin. Die ARGE Wowi wird sich zukünftig regelmäßig mit aktuellen bau- und wohnungspolitischen Themen befassen.

Dr. Marco Boksteen

IN WESEL ZUHAUSE

Austausch zwischen Politik und Wohnungswirtschaft auf kommunaler Ebene

Bezahlbarer, moderner und angemessener Wohnraum für alle Menschen ist das Thema unserer Zeit. Dies gilt nicht nur für Großstädte, sondern zunehmend auch in ländlicheren Regionen. Daher startet die Weseler SPD ihre Wahlbroschüre IN WESEL ZUHAUSE auch mit ihren Zielen zum Thema bezahlbarer Wohnraum, barrierefreie Wohnungen



Quelle: VdW RW

Ludger Hovest, SPD-Fraktionsvorsitzender der Stadt Wesel, Alexander Rychter, VdW-Verbandsdirektor, und Ulrike Westkamp, Oberbürgermeisterin der Stadt Wesel (SPD) (v. l.)

sowie Wohn- und Betreuungsangebote für ältere Menschen in Wesel. Aus diesem Anlass haben Ludger Hovest, SPD-Fraktionsvorsitzender der Stadt Wesel, und die Weseler Bürgermeisterin Ulrike Westkamp am 2. September 2020 u. a. Architekten, Investoren und Vertreter der Bauverein Wesel AG, der Wohnungsbaugenossenschaft Wesel eG und der Kommunalpolitik ins Restaurant Art nach Wesel eingeladen. Dabei referierte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter über die Herausforderungen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum aus der Perspektive der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen.

Alexander Rychter sagte, dass über viele Jahre bundesweit zu wenig gebaut worden sei, da es hieß: „Deutschland ist gebaut“. In seinem äußerst engagierten Vortrag zeigte er auf, welche Schritte im Bereich Wohnen notwendig sind, um bis 2050 CO₂-neutral zu sein und dabei bezahlbaren Wohnraum neu zu bauen und

im Bestand zu erhalten. Mieterstrom, Dach- und Fassadenbegrünung, eine biodiverse Gestaltung von Gärten sowie sich wandelnde Anforderungen an die Mobilität werden weitere wesentliche Einflussfaktoren sein.

In Wesel selbst wurden in den letzten Jahren sowohl Wohnungen mit sozialer Wohnraumförderung mit einem maximalen Mietniveau in Höhe von 5,80 Euro pro Quadratmeter als auch frei finanzierte Wohnungen gebaut. Ende August 2020 gab es in der Stadt Wesel 2.481 geförderte Wohneinheiten. Wegen einer steigenden Anzahl von Single-Haushalten sind besonders kleinere Wohnungen gefragt. Aber auch größere Wohnungen sind gefragt, da die Zahl der Familien ebenfalls wieder steigt. Die Stadt Wesel wird sich auch in Zukunft dafür einsetzen, ihren Bürgern bedarfsorientierten und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin der Stadt Wesel

NETZWERK „WOHNEN UND MOBILITÄT“

Bochum, Witten, die Wohnungswirtschaft und das Zukunftsnetz Mobilität NRW werden Partner



Der ökologische Verkehrsclub VCD, die Städte Bochum und Witten sowie die Wohnungswirtschaft wollen gemeinsam umwelt- und sozialverträgliche Mobilitätskonzepte für Wohnquartiere fördern. Menschen sollen mit attraktiven Alternativen zum eigenen Auto unterstützt werden, nachhaltig mobil zu sein und so einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Das Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“ bringt Kommunen, Wohnungsunternehmen und Mobilitätsdienstleister an einen Tisch und zeigt neue Wege auf.

Ein erster Austausch der neuen Netzwerk-Partner am Projektstandort Bochum fand am Donnerstag, 10. September 2020, im Bochumer Rathaus statt. René Waßmer, Projektleiter „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“: „Das Projekt zielt darauf ab, intelligente Mobilität am Wohnstandort so zu fördern, dass Mieter ebenso bequem auf das Fahrrad, den Bus oder Sharing-Angebote zugreifen können wie bisher auf den privaten Pkw. Dabei helfen beispielsweise sichere Abstellanlagen für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen oder die

Einrichtung einer Carsharing-Station im Wohngebiet.“

Auch die Stadt Bochum will in Zukunft verstärkt auf innovative und nachhaltige Mobilitätskonzepte setzen, sowohl bei bestehenden Quartieren als auch beim Wohnungsneubau. „Künftig wird bei der Wahl des Wohnorts noch wichtiger, welche Mobilitätsformen im Umfeld zur Auswahl stehen“, ist Stadtbaurat Dr. Markus Bradtke sicher. „Attraktiver Wohnraum wird sich steigend über die Qualität der in der Nähe verfügbaren Verkehrsmittel definieren.“

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, bekräftigt: „Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sind bereit, die viel zitierte ‚Verkehrswende‘ in ihren Beständen aktiv mitzugestalten – so gelingt Mobilität gleich von der eigenen Haustür an.“

Dem schließt sich Rolf Ommen, Abteilungsleiter ÖPNV-Management beim Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR), an: „Als

Mobilitätsverbund unterstützt der VRR Kommunen und Verkehrsunternehmen bei der Bereitstellung vielfältiger Mobilitätsangebote. Damit jeder umweltfreundlich von der Haustür bis zum Zielort gelangen kann. Die Beteiligung unseres kommunalen Partners Zukunftsnetz Mobilität NRW am Bundesprojekt ‚Wohnen und Mobilität‘ ist ein weiterer Baustein in unserem Engagement für Klimaschutz. Und führt sicher zu Ergebnissen, die im Verbund Schule machen können.“

In den kommenden Monaten bringen der VCD und seine Projektpartner alle Akteure an einen Tisch: Vertreter der Stadt/Kommunen, Wohnungsunternehmen und Mobilitätsdienstleister, Architekten und Stadtplaner. Gemeinsam sollen sie Netzwerke aufbauen, um konkrete Maßnahmen anzustoßen und umzusetzen. Ein VCD-Regionalkoordinator steht den Projektpartnern dabei als feste Ansprechperson vor Ort zur Verfügung.

VCD/KS

■ Mehr Informationen über das Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“: www.intelligentmobil.de



Quelle: VdW RW

Starten in drei gemeinsame Jahre: René Waßmer, Projektleiter „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“, Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen, Dr. Markus Bradtke, Stadtbaurat Stadt Bochum, Rolf Ommen, Abteilungsleiter ÖPNV-Management beim Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) (v. l.)



Quelle: VdW RW

Katrin Stamm, Referentin u.a. für „Neue Mobilität“ stellte Herausforderungen und Ziele der Wohnungswirtschaft im Projekt vor

LANDESINITIATIVE „ENDLICH EIN ZUHAUSE“

Begleitgremium gegen Wohnungslosigkeit konstituiert

Am 20. August 2020 trat erstmal das Begleitgremium zur Landesinitiative „Endlich ein Zuhause“ in Düsseldorf zusammen. Rund 30 Vertreter von Akteuren rund um die Bekämpfung von Wohnungslosigkeit wurden über neue Entwicklungen der Initiative informiert und tauschten sich intensiv aus.

Im Jahr 2019 hat das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS) viele Aktivitäten gegen Wohnungslosigkeit gebündelt und dabei das Themenfeld Wohnen hervorgehoben. Dabei haben VdW Rheinland Westfalen sowie LEG IMMOBILIEN AG, Vivawest GmbH und Vonovia SE eine Kooperationsvereinbarung unterschrieben, die durch Prävention sowie Wohnraum für wohnungslose Menschen eine besondere Rolle bei der Problembekämpfung einnimmt.



Quelle: MAGS NRW

Wohnen ist das zentrale Aktionsfeld für das MAGS NRW bei der Bekämpfung von Wohnungslosigkeit

Erste Erfolge wurden dem Begleitgremium vorgestellt, in dem neben der Wohnungswirtschaft auch Träger der freien Wohlfahrtspflege, Kommunen, Integrationsbeauftragte sowie verschiedene Fachbereiche des MAGS vertreten sind. Die Initiative finanziert in 20

Kommunen „Kümmerer“, die Wohnungsbesitzer akquirieren und Wohnungslosen den Übergang in ein eigenes Mietverhältnis erleichtern. So sind bereits 237 Mietverhältnisse neu vermittelt worden, ein Großteil davon bei Wohnungsunternehmen.

Einige Berichte zeigten die vielfältigen bürokratischen, sozialen und medizinischen Herausforderungen, die jede einzelne Vermittlung mit sich bringen kann. Deshalb wird die Initiative nicht nur verlängert, sondern auch die Themenfelder gesundheitliche Versorgung, Suchtberatung, psychische Erkrankungen und Existenzsicherung im Sozialgesetzbuch (SGB) II stärker eingebunden. Außerdem wird die Initiative stärker an die Öffentlichkeit gehen, um die positive Arbeit der Kümmerer vor Ort bekannter zu machen und leichter weiteren Wohnraum akquirieren zu können. AM

i ZAHL DER WOHNUNGSLOSEN PERSONEN

Zum Stichtag 30. Juni 2019 sind insgesamt 46 610 Personen in Nordrhein-Westfalen von den Kommunen und von Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe in freier Trägerschaft als wohnungslos gemeldet worden. Von den Kommunen wurden 32 623 Personen (70,0%) und von den Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe in freier Trägerschaft 13 987 Personen (30,0%) gemeldet.

Form der Unterbringung		Zeile	Jahr – jeweils 30. Juni					
			2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kommunen nach dem OBG	Wohnungslose Personen	1	10.224 r	10.282	11.637	19.459	30.736	32.623
	Veränderung gegenüber dem Vorjahr (Zeile 1)	2	x	+0,6	+13,2	+67,2	+58,0	+6,1
Freie Träger der Wohnungslosenhilfe	Wohnungslose Personen	3	10.224 r	10.714 r	13.408	12.827	13.698	13.987
	(teil-)stationär untergebrachte Klient(inn)en, die nicht unter Zeile 3 aufgeführt sind	4	670	855	6	6	0	0
	zusammen (Zeile 3 + Zeile 4)	5	10.914	11.569	13.414	12.833	13.698	13.987
	Veränderung gegenüber dem Vorjahr (Zeile 5)	6	x	+6,0	+15,9	-4,3	+6,7	+2,1
insgesamt	Wohnungslose Personen	7	20.468 r	20.996 r	25.045	32.286	44.434	46.610
	wohnungslose Personen + (teil-)stationär untergebrachte Klient(inn)en (Zeile 7 + Zeile 4)	8	21.138	21.851	25.051	32.292	44.434	46.610
	Veränderungen gegenüber dem Vorjahr (Zeile 8)	9	x	+3,4	+14,6	+28,9	+37,6	+4,9

r = berichtigte Zahl

Quelle: Integrierte Wohnungslosfall-Berichterstattung 2019 in Nordrhein-Westfalen. Struktur und Umfang von Wohnungslosfällen. MAGS NRW

Ab 2016 wurde im Erhebungsbogen ein Hinweis eingefügt, der klarstellt, dass nach der hier zugrunde gelegten Definition (vgl. S. 3) Klienten, die in einer (teil-)stationären Einrichtung untergebracht sind, als wohnungslos gelten. Diese wurden bis 2015 von einigen freien Trägern nicht als wohnungslos eingestuft, da die Betreuungs- und Nutzungsverträge als Mietverträge gedeutet wurden. Ab 2016 kommt dies nur noch vereinzelt vor. Um die Entwicklung der Zahl der Wohnungslosen unverzerrt darzustellen, müssen deshalb die in (teil-)stationären Einrichtungen untergebrachten Klienten, die als nicht wohnungslos eingestuft wurden, mitgezählt werden.

ARBEITSKREIS BAUTRÄGERWESEN**Präsenzsitzung des Arbeitskreises Bauträgerwesen**

Am 19. August 2020 fand die Sitzung des Arbeitskreises Bauträgerwesen als Präsenzsitzung in Köln statt. Die Vorsitzende des Arbeitskreises, Stefanie Moser, hatte die Mitglieder zur GAG Immobilien AG nach Köln eingeladen. Unter Einhaltung der Hygiene- und Abstandsregeln konnten sich die Mitglieder bei einem persönlichen Treffen zu aktuellen Themen austauschen.

Der Schwerpunkt der Sitzung war ein Austausch zu möglichen Baukostentools sowie der Zusammenhang der Baukosten und energetischer Standards. Der Baukostenindex ist häufig zu statisch und wenig individuell. Die Mitglieder pflegen daher meist eigene Datenbanken,

in die sie die Baukosten eigener Vorhaben aufnehmen. Bei der Planung von Neubauvorhaben geben diese Werte eine gute Orientierung. Wichtig ist dabei, Werte kürzlich abgeschlossener Vorhaben heranzuziehen, denn je älter die Werte sind, desto weniger aussagekräftig sind diese. Im Anschluss erläuterte Max Delius, Wohn + Stadtbau GmbH, die Auswirkung des energetischen Standards auf die Baukostenentwicklung. Anhand verschiedener Studien stellte er den Einfluss der energetischen Standards auf die Baukosten dar und zeigte Möglichkeiten für kostengünstiges Bauen auf.

Abschließend berichtete Eva Stelzner, VdW Rheinland Westfalen, über Aktuelles aus dem Verband. U. a. berichtete sie darüber,

welche Auswirkungen Corona auf die Wohnungswirtschaft im Westen hat und welche Angebote zur stetigen Information der VdW Rheinland Westfalen in dieser Zeit für die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften geschaffen hat. Auch berichtete sie über den aktuellen Stand zur Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) und zu den Arbeiten der Politik, des Gesetzgebers sowie des VdW Rheinland Westfalen zum Thema „Wohnen und Mobilität“.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Bauträgerwesen wird voraussichtlich im November 2020, nach Möglichkeit in Präsenzform, stattfinden. ES

ERSTE VIRTUELLE SITZUNG DES ARBEITSKREISES WOHNUNGSWIRTSCHAFT 4.0**Die Arbeitswelt wird immer digitaler**

Am 8. September 2020 fand die erste virtuelle Sitzung des Arbeitskreises Wohnungswirtschaft 4.0 statt. Die Teilnehmer waren sich einig, zum Informationsaustausch ist das Medium „Videokonferenztool“ bestens geeignet, auf ein persönliches Treffen wollen die Teilnehmer aber in Zukunft nicht verzichten. Die Themen der Sitzung waren vielfältig, so standen die TKG-Novelle, die Digitalisierung der Energiewende und das neue Kompetenzzentrum Digitalisierung im Fokus der Sitzung.

Einleitend lud der Vorsitzende des Arbeitskreises, Klaus Graniki, zum Erfahrungsaustausch unter dem Thema „Corona als Treiber der Digitalisierung“ ein. Insgesamt wurde resümiert, dass der Geschäftsbetrieb trotz Lockdown aufrechterhalten werden konnte. Digitale Kommunikationskanäle wie Mieterportale oder soziale Netzwerke ermöglichen den Kontakt zum Kunden trotz geschlossener Kundencenter. Die Zusammenarbeit der Kollegen über digitale Tools funktionierte sehr gut von zu Hause aus. Viele Unternehmen denken derzeit darüber nach, mobiles Arbeiten als Angebot für die Mitarbeiter auch nach der Co-

rona-Pandemie aufrechtzuerhalten. Klar ist, dass hier transparente Regelungen im Betrieb getroffen werden müssen und eine sichere IT-Infrastruktur gewährleisten. Präsenztage im Unternehmen sind jedoch keinesfalls durch mobiles Arbeiten vollständig zu ersetzen, um den zwischenmenschlichen Kontakt und den Austausch aufrechtzuerhalten und zu fördern.

Anschließend berichtete Arne Rajchowski, Fachreferent des GdW, zum aktuellen Stand des Smart Meter Roll-outs und erläuterte die Entwicklung der rechtlichen und technischen Vorgaben aus Sicht der Wohnungswirtschaft. Die rechtlichen Vorgaben für einen verpflichtenden Start des Roll-outs sind mit der Zertifizierung des 4. Smart Meter Gateways erfüllt. Einbaupflichten bestehen derzeit nur bei Stromzählern. Mit der Novelle der Heizkostenverordnung ist es geplant, die Regelungen des Messstellenbetriebsgesetzes (MsbG) erstmals für das Sub-Metering auszuweiten. Über die zeitnah angekündigte Novelle ist es folglich vorgesehen, Sub-Metering-Geräte und Anwendungen verpflichtend in die Regelungen aus dem MsbG einzuordnen, worauf auch in einem nachfolgenden Artikel in der

Rubrik Technik & Multimedia weiter eingegangen wird.

In einem zweiten Vortrag berichtete Rajchowski über die Fortschritte des „DigiWoh Kompetenzzentrums Digitalisierung“. Das Hauptziel von DigiWoh sei die Unterstützung der Wohnungswirtschaft bei ihrer digitalen Transformation. Um dieses Ziel zu erreichen stehen Vernetzung, Wissensaustausch, Beratung, digitale Lösungen und Synergien im Fokus des Netzwerks.

Dr. Claus Wedemeier, GdW, und Lisa Metzger, VdWRW, informierten abschließend gemeinsam zum aktuellen Stand der TKG-Novelle. Die Teilnehmer diskutierten die konkrete Position der Wohnungswirtschaft für die künftige Kommunikation zum Gesetzesentwurf. Der weitere Prozess bis zu den schlussendlichen Bestimmungen der TKG-Novellierung wird auch zukünftig mit großem Interesse durch die Wohnungswirtschaft verfolgt. LM

■ **Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Wohnungswirtschaft 4.0 wird am 23. Februar 2021 stattfinden.**

VORSTAND DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT WESEL EG TRITT IN DEN RUHESTAND EIN

Verabschiedung von Wolfgang Jenz



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter verabschiedete Wolfgang Jenz persönlich und überreichte ihm für seine Leistungen und Verdienste die Silbernadel des VdW Rheinland Westfalen (v. l.)

Am 6. September 2020 wurde Wolfgang Jenz nach 23 Jahren als nebenamtliches Vorstandsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft Wesel eG feierlich in den Ruhestand verabschiedet. Angehörige, ehemalige Weggefährten, Freunde und Mitarbeiter fanden sich zusammen, um dem ehemaligen Vorstand einen angenehmen Ruhestand zu wünschen und sich gebührend zu verabschieden.

Schon vor seiner Zeit als nebenamtliches Vorstandsmitglied zwischen April 1997 und dem 13. August 2020, an dem Wolfgang Jenz seinen 70. Geburtstag feierte und somit aufgrund der satzungsgemäßen Altersgrenze aus dem Vorstand ausschied, war er als Aufsichtsratsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft Wesel eG verbunden. Diese Position hatte er von Mai 1995 bis April 1997 inne. Jenz blickt somit auf insgesamt 25 Jahre

bei der Weseler Genossenschaft zurück, in der er im Laufe der vielen Jahre zahlreichen Herausforderungen und Veränderungsprozessen innerhalb der Wohnungswirtschaft als Vorstandsmitglied der Genossenschaft gegenüberstand und für seine Genossenschaft immer Wege fand, die die genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung in die Tat umzusetzen und der gesellschaftlichen Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum gerecht zu werden.

Für die Wohnungsbaugenossenschaft Wesel eG beginnt nun ein neuer Abschnitt. Stefan Parge, der seit 2016 Geschäftsführer der Genossenschaft war, wurde als Nachfolger von Jenz vom Aufsichtsrat als hauptamtliches Vorstandsmitglied berufen und wird zukünftig die Geschicke der Weseler Genossenschaft leiten. *Wohnungsbaugenossenschaft Wesel/AT*

WANDERSITZUNG DER ARBEITSGEMEINSCHAFT SAUERLAND-WITTGENSTEIN

Hoch hinaus im Land der 1.000 Berge



Seit nunmehr elf Jahren schnüren die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Sauerland-Wittgenstein ihre Wanderschuhe, um sich bei der jährlichen Wandersitzung in heimatlichen Gefilden fachlich auszutauschen. Seit dem Jahre 2017 erweiterte sich der wohnungswirtschaftliche Kreis, als sich die fünf lokalen Arbeitsgemeinschaften aus ganz Südwestfalen mit insgesamt 36 Wohnungsunternehmen und einem Wohnungsbestand von rund 39.000 Einheiten zu einem Arbeitskreis zusammenschlossen.

Nicht nur den Südwestfalen war dieses Zusammenwachsen ein gemeinsames Anliegen, wurde man doch bisher als Randgebiet zu Rheinland und Ruhrgebiet wahrgenommen. Auch Verbandsdirektor Alexander Rychter war davon überzeugt, dass die gebündelten Stimmen der Region eine neue gewichtige Außenwirkung schaffen würden.

So lud er zur ersten gemeinsamen Wandersitzung der südwestfälischen Verbandsmitglieder im Juli 2018 in seine mit Jugenderinnerungen geprägte Region rund um Hallenberg ein. Im Folgejahr organisierte die Wohnungsgenossenschaft Olpe eine Tour rund um den Biggensee. In diesem Jahr oblag die Organisation der Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede und es sollte hoch hinaus gehen. Die Teilnehmer bezogen Quartier auf einem Bergplateau in 700 Meter Höhe im Berghotel Hoher Knochen, im Herzen des Naturparks Sauerland-Rothaargebirge. Auf der anschließenden 14 Kilometer langen Wanderung unter Leitung eines heimatkundigen Wanderführers bot sich bei bestem Sommerwetter ein herrlicher Panoramablick mit beeindruckenden Ausblicken auf traumhafte Höhenzüge und reizvolle Täler im Land der 1.000 Berge. In dieser frischen Höhenluft ohne räumliche Begren-

zung kamen die Teilnehmer, wie könnte es anders sein, u. a. um den Meinungsaustausch zu den Auswirkungen der Coronapandemie nicht umhin. Zudem spielten die damit im Zusammenhang stehenden Auswirkungen auf die digitale Arbeitswelt eine wichtige Rolle. Darin waren sich alle einig: Ob Homeoffice, virtuelle Unternehmens- bzw. Verbandsveranstaltungen, das Leben mit dem Virus wird uns noch lange begleiten und in unserem gesellschaftlichen und beruflichen Zusammensein vieles verändern. Diskutiert wurden auch die möglichen Auswirkungen auf die angedachten Änderungen des Telekommunikationsgesetzes. Dazu werden in nächster Zeit Gespräche mit den südwestfälischen Bundestagsabgeordneten aufgenommen. *Josef Lumme, Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG*

VfL-Fanshop Stadioncenter feiert Neueröffnung

VONOVIA SE >> Am 1. Juli 2020 starteten die Arbeiten für das bereits länger geplante Renovierungsvorhaben im Fanshop des VfL Bochum 1848 an der heimischen Spielstätte, dem Vonovia Ruhrstadion. Nach der offiziellen Eröffnung am Abend des 10. September 2020 ist der Shop nun auch wieder für die VfL-Fans geöffnet. Tatkräftige Unterstützung erhielt der VfL Bochum dabei von der Vonovia SE.



Quelle: Dustin Bialas

Hereinspaziert: Am 10. September 2020 öffnete der renovierte Fanshop seine Tore

Der neu gestaltete Fanshop unter den Tribünen des Bochumer Vonovia Ruhrstadions verfügt nun über ein geleitetes Wegesystem, das die Fans einmal durch den Shop führt. Dabei können sich die VfL Bochum-Fans in den neuen Umkleidekabinen wie ihre Spieler fühlen: Die Kabinen wurden in Anlehnung an die echte Mannschaftskabine der Profis gestaltet und fügen sich sehr gut in das neue Design des Shops ein. Die dabei entdeckten Fanartikel können seit dem Umbau an fünf anstatt zwei Kassen gekauft werden.

Christoph Wortmann, Mitglied der Geschäftsleitung und Direktor Marketing & Vertrieb des VfL Bochum, freut sich über den neuen Fanshop: „Unseren Fans wird ab sofort ein noch besserer und schnellerer Service geboten. Ein großer Dank geht an Vonovia, ohne die dieses Projekt nicht realisierbar gewesen wäre.“

„Für uns war es natürlich eine Herzensangelegenheit, den VfL beim Umbau des Fanshops zu unterstützen. Mit Renovierungen kennen wir uns ja ganz gut aus“, so Arnd Fittkau, Vorstandsmitglied der Vonovia SE.

Neuer Eingangsbereich für die Geschäftsstelle

Neben dem modernisierten Fanshop wurde auch der Eingang zur ebenfalls im Vonovia Ruhrstadion gelegenen Geschäftsstelle der Blau-Weißen optimiert und neu strukturiert. Durch die Renovierungsarbeiten gibt es separaten Eingang, der einen großzügigen Empfang und einen Wartebereich beinhaltet. Der Empfang wird analog zu den Öffnungszeiten des Fanshops sowie der Geschäftsstelle montags bis freitags immer zwischen 9 und 17 Uhr besetzt sein.

Vonovia/AT



Quelle: VdW RW

Einmal wie ein Spieler fühlen: Die Umkleidekabinen im Shop sind denen im Stadion nachempfunden

i ÜBER DAS STADION



Quelle: Tobias Arhelger – stock.adobe.com

2016 wurde aus dem rewirpowerStadion das Vonovia Ruhrstadion. Es verfügt über ein Fassungsvermögen von 27.599 Plätzen, davon 15.574 Sitzplätze und 12.025 Stehplätze.

Quelle: VfL Bochum

STARTSCHUSS FÜR GROSSES NEUBAUPROJEKT DER GWG RHEIN-ERFT WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

Auf dem „Sonnenfeld“ wurden die Bagger gestartet



Thomas Freericks (Architekt, Urwohnen), Benno Wendeler (Aufsichtsratsvorsitzender GWG Rhein-Erft), Rudolf Nitsche (SPD), Bürgermeister Sascha Solbach, Wilhelm Hoffmann (FDP), Achim Leirich (Geschäftsführer GWG Rhein-Erft), Sibille Brabender (Allgemeine Vertreterin des Bürgermeisters), Jens Tempelmann (stellv. Fachdienstleiter) und Manuel Franke (Architekt/GWG Rhein-Erft) präsentierten bei der Eröffnung des „Sonnenfeldes“ in Bedburg-Kaster auch den Aufbau des Neubauquartiers

Kurz nach der offiziellen Übergabe der Baugenehmigung durch den Bedburger Bürgermeister Sascha Solbach an Achim Leirich, Geschäftsführer der GWG Rhein-Erft, rollte Anfang September der erste Bagger auf der eröffneten Baufläche „Zum Sonnenfeld“ in Bedburg-Kaster an und hob die Baugrube für ein neues Wohnquartier aus. Durch das große Neubauprojekt schafft die GWG Rhein-Erft bezahlbaren, barrierefreien und modernen Wohnraum im Großraum der beliebten Rheinregion.

Auf einer Gesamtfläche von 9.900 Quadratmeter entsteht in Bedburg-Kaster eine Wohnanlage mit insgesamt 138 Wohneinheiten, von denen die GWG Rhein-Erft 45 Wohnungen aus Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet. Das Neubauquartier wird aus viergeschossigen Baukörpern mit Tiefgaragen bestehen und Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und Größen zwischen 30 und 110 Quadratmetern Wohnraum bieten. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei über Aufzüge erreichbar und entsprechen somit auch in dieser Hinsicht den aktuellsten Anforderungen. Die Erdgeschoss-Wohnungen sind mit eigenen Gärten versehen, die Wohnungen im Staf-

felgeschoss erhalten begehbare Dachgärten, alle anderen Wohnungen verfügen über eigene Balkone. Die Fläche über der Tiefgarage mit insgesamt 156 – zum Teil rollstuhlgerichten – Stellplätzen wird intensiv begrünt. Auch den gestiegenen Anforderungen des Mobilitätswandels wurde mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge Sorge getragen.

Im zentralen Bereich der Anlage sind Kinderspielplätze, Freisitzflächen für die Bewohner und ansprechende Grünflächen vorgesehen. Auch an der Außenfassade des Quartiers werden Kletterpflanzen einen Teil zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas beitragen. Dabei setzt die GWG Rhein-Erft auf ein Begrünungskonzept, das die Staub- und Lärmbildung sowie die Regenwassermenge, die in das Kanalnetz abgeleitet werden müsste, reduzieren soll. Die Grünflächen sollen die Bewohner zum Verweilen einladen und die nachbarschaftlichen Beziehungen stärken.

Das lebenswerte und für die zukünftigen Herausforderungen gerüstete Quartier soll im ersten Quartal des Jahres 2023 fertiggestellt werden.

GWG Rhein-Erft/AT



Achim Leirich (Geschäftsführer GWG Rhein-Erft), Wolfgang Gräcke (Baggerführer), Michael Lindenborn (Unternehmen Fa. Lindenborn) und Kai Hansen (Transportfirma Haßlberger GmbH) setzten die ersten Schaukeln auf der Baugrube des Neubauprojektes

QUARTIERSENTWICKLUNG UND ARCHITEKTENWETTBEWERB DER SWB SERVICE-WOHNUNGSVERMIETUNGS- UND -BAUGESELLSCHAFT MBH



Ganzheitlich, zukunftsfähig und generationengerecht

Sie ist mit 556 Wohneinheiten eines der größten zusammenhängenden Quartiere im Bestand der SWB: Die Rede ist von der „Eichbaumsiedlung“ im Mülheimer Stadtteil Heißen-Süd. Die Mülheimer Wohnungsbaugesellschaft entwickelt das Quartier neu, um nachhaltig eine stabile und generationengerechte Wohnsiedlung zu schaffen. Die ersten Bauabschnitte sind begonnen, die späteren bereits in der Planung. Bis 2025 wird modernisiert oder neu gebaut. Für die Maßnahmen des fünften und – gemessen am Investitionsvolumen – größten Bauabschnittes hat die SWB einen Architektenwettbewerb ausgelobt, der die Entwicklung von ca. 176 Wohnungen zum Ziel hat. Im Fokus steht neben Rück- und Neubau auch die zeitgemäße Modernisierung von Wohnraum. Darüber hinaus beinhaltet er das Teilprojekt „Betreutes Wohnen“, wo letztlich auch der bereits im Projektgebiet etablierte Quartierspunkt Heißen-Süd weitere ansprechende Räumlichkeiten erhalten wird.

Mit ihren Häusern aus den 1950er- und 60er-Jahren weist die Eichbaumsiedlung neben städtebaulichen auch energetische und soziodemografische Defizite auf und steht einfach nicht mehr für zeitgemäßes Wohnen, was eine hohe Fluktuation zur Folge hat. Eine Herausforderung stellt zudem die Nähe zur Autobahn A40 und die damit einhergehende Lärmemission dar. Jedoch bieten die gute

Infrastruktur mit Anbindung an die großen Nachbarstädte Essen und Düsseldorf sowie ausreichend Freiflächen gute Voraussetzungen, um das Quartier zukunftsfähig und lebenswert neu zu entwickeln. Vor allem Modernisierungsmaßnahmen, die einen großen Beitrag zum barrierefreien und generationengerechten Wohnen leisten, spielten in den Überlegungen der Mülheimer SWB eine tragende Rolle.

Basierend auf dem „Handlungskonzept Wohnen“ (2012) und dem „Wohnungspolitischen Handlungskonzept Heißen-Süd“ (2017) der Stadt Mülheim an der Ruhr hat sich das Mülheimer Wohnungsunternehmen an dem NRW-weiten Pilot-Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ beteiligt und ein Konzept für die Eichbaumsiedlung entworfen. Das Ergebnis: Eine ganzheitliche Neuentwicklung bis zum Jahr 2025 in insgesamt neun Bauabschnitten mit einem Investitionsvolumen von rund 100 Millionen Euro, die bereits begonnen wurde. Erste Erfolge sind sichtbar: etwa der beliebte Quartierspunkt, der Anlaufstelle für gemeinschaftliches Miteinander und nachbarschaftliche Aktivitäten, Raum für Veranstaltungen sowie Ort für Beratung und Information für alle Anwohner ist. Dank einer aktiven Vernetzungskultur und engagierten Kooperationspartnern bietet er ein vielfältiges Angebot für alle Generationen.



Quelle: SWB

Durch verschiedene bauliche Maßnahmen, wie die stellenweise Modernisierung der Wohnungen, wird das Quartier auch in Zukunft lebenswert bleiben und bedarfsgerechten Wohnraum zu bezahlbaren Mieten anbieten

Besonders im fünften der insgesamt neun Bauabschnitte bestehen einige Herausforderungen bei der Entwicklung des Quartiers. Der Gewinnerentwurf des Architekturbüros Druschke und Grosser (Duisburg) konnte mit einem Konzept überzeugen, das bauliche Maßnahmen für 176 Wohnungen zum betreuten Wohnen, der sozialen Durchmischung, der Erweiterung des Quartierstreifs und den Bau von vier Mieteigenheimen beinhaltet. Aufgrund der Bausubstanz werden die meisten bestehenden Gebäude zurückgebaut und durch moderne Neubauwohngebäude ersetzt.

Die baulichen Maßnahmen reichen von Modernisierung und Neubau über Mietwohnungen und Wohneigentum bis hin zu energetischer Sanierung. Mobilitätsthemen, Aufenthaltsqualitäten und Barriereabbau im öffentlichen Raum werden mitgedacht; Themen wie regenerative Energien sowie Mieterstrom stehen auf der Agenda. „Das alles – dank eines ausgewogenen Wohnungsmixes – für alle Generationen und dank der Modernisierungsoffensive des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, zudem zu bezahlbaren Mieten“, stellt SWB-Geschäftsführer Andreas Timmerkamp fest.

SWB/AT



Quelle: SWB

„Es ist bemerkenswert, dass die SWB so ein großes Wohnviertel anpackt und eine derartige Summe verbaut, an der wir als Landesregierung mit knapp 35 Millionen Euro an Fördermitteln aus unserer Modernisierungsoffensive beteiligt sind. So ist die SWB Garant dafür, dass man in Mülheim qualitativ, aber eben auch bezahlbar wohnen kann“, sagte NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach während einer Quartiersbereisung im Rahmen der Modernisierungsoffensive im Jahr 2019

STÄDTISCHE WOHNUNGSUNTERNEHMEN VERSCHMELZEN

Kreisbau und GWSG werden zur WohnBau Mönchengladbach



Quelle: Stadt Mönchengladbach

Frank Meier (Vorstand/Geschäftsführer), Hans Wilhelm Reiners (Oberbürgermeister der Stadt Mönchengladbach), Christian Heinen (Vorstand/Geschäftsführer) (v. l.)

Kräfte bündeln, Stärken ausspielen – und das alles im Sinne der Menschen in der Stadt: Die beiden traditionsreichen städtischen Wohnungsunternehmen Kreisbau und GWSG werden zur WohnBau Mönchengladbach. Ab sofort sind die beiden kommunalen Gesellschaften nicht mehr nur eine Adresse an der Königstraße 151 in Mönchengladbach-Rheydt, sondern auch eine Marke. Die Idee ist nicht neu: Zwei vorhandene städtische Wohnungsunternehmen zu einem großen verschmelzen und das vorhandene Potenzial vollumfänglich ausschöpfen.

Ungefähr 4.500 Wohneinheiten mit insgesamt rund 295.000 Quadratmetern Wohnfläche werden gemeinsam bewirtschaftet. Ob Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser, Kindertagesstätten und Gewerbeeinheiten – oder auch besondere Wohnformen wie ein umgenutztes Kirchengebäude, Wohngruppen für ältere Menschen oder Menschen mit

Behinderung, Gästeappartements und modernes, campusnahes studentisches Wohnen.

Das Angebot ist umfangreich, die Vision modern und zielorientiert: „Mit dem Leitgedanken, Wohnraum serviceorientiert und effektiv zu bewirtschaften und moderne Arbeitsplätze zu bieten, ist auch der angestrebte Ausbau der Digitalisierung ein Faktor bei der erfolgreichen Umsetzung unserer Ziele“, sieht Christian Heinen (Vorsitzender des Vorstandes/Geschäftsführer) der Zukunft der WohnBau Mönchengladbach positiv entgegen. „Neben der momentan sehr stark ausgeprägten Neubautätigkeit darf auch künftig die zeitgemäße Modernisierung der Bestands-Wohnungen und des Wohnumfeldes nicht zu kurz kommen. Bezahlbarer und guter Wohnraum für die Bürger unserer Stadt wird auch in Zukunft der Hauptgrund unseres Schaffens sein“, ergänzt sein Vorstands- und Geschäftsführungskollege Frank Meier. Zurzeit befinden

sich 139 Wohneinheiten in sechs Projekten und 13 Kita-Gruppen in drei Kitas im Bau. Gleichzeitig sind 107 Wohnungen in acht Projekten und 22 Kitagruppen in sechs Kitas in Planung und Bauvorbereitung. Zusätzlich befinden sich weitere Projekte in Vorbereitung.

Die Präsentation der neuen Marke findet am Sitz der WohnBau Mönchengladbach auf der Königstraße statt. Ob Verwaltungsgebäude oder Firmenflotte, der gesamte öffentliche Auftritt ist nun von der neuen Marke mit dem „Homebutton“ geprägt. Auch aus zwei Internetauftritten ist eine gemeinsame moderne Homepage geworden. Unter www.wohnbau-mg.de finden sich ab sofort alle wichtigen Informationen über das Unternehmen. Ansprechpartner, Notdienste oder aktuelle Wohnungsangebote – alles verpackt in modernem und zeitgemäßem Online-Design. Die Website entstand in Zusammenarbeit mit der städtischen Marketinggesellschaft MGMTG.

Wohnbau/KS

WECHSEL IN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG VON VIVAWEST

Uwe Eichner übernimmt den Vorsitz der Geschäftsführung, Claudia Goldenbeld verlässt VIVAWEST



Nach sieben Jahren in der Geschäftsführung von VIVAWEST, seit Oktober 2018 auch als Sprecherin der Geschäftsführung, verlässt Claudia Goldenbeld das Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen auf eigenen Wunsch zum 30.11.2020. Uwe Eichner, bisheriger Vorstandsvorsitzender der GAG Immobilien AG, wurde vom Aufsichtsrat von VIVAWEST zum Vorsitzenden der Geschäftsführung bestellt und tritt die Nachfolge zum 01.01.2021 an.

„VIVAWEST hat in den vergangenen Jahren eine sehr positive Entwicklung genommen. Das Unternehmen schafft nicht nur mit seinem Neubauprogramm den dringend benötigten Wohnraum und ist der größte ganzheitliche Entwickler von Quartieren in NRW, es ist darüber hinaus ein sehr anerkannter Partner der Kommunen und des Landes. Claudia Goldenbeld hat daran einen maßgeblichen Anteil“, sagte die Vorsitzende des Aufsichtsrates von VIVAWEST, Bärbel Bergerhoff-Wodopia, und freute sich sehr,

„mit Uwe Eichner nicht nur einen ausgewiesenen Experten der Wohnungswirtschaft, sondern auch eine Führungspersönlichkeit für VIVAWEST gewonnen zu haben, die sowohl die Wurzeln als auch das nachhaltige Geschäftsmodell von VIVAWEST kennt.“

Nach fast 14 Jahren bei der GAG Immobilien AG wurde Uwe Eichner am 21.09.2020 als zukünftiger Vorsitzender der Geschäftsführung von VIVAWEST bekanntgegeben. Eichner leitete vor seiner Tätigkeit in Köln

mehrere Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet, wohin er nun zurückkehrt.

„Der Verlust einer solch erfahrenen Führungspersönlichkeit schmerzt natürlich sehr. Aufgrund seiner immensen Verdienste um die GAG werden wir Uwe Eichner aber keine Steine in den Weg legen und wünschen ihm für seine neue Aufgabe viel Erfolg“, kommentiert der GAG-Aufsichtsratsvorsitzende Jochen Ott den Wechsel. AT/VIVAWEST/GAG



Quelle: VIVAWEST



Quelle: GAG Immobilien AG



Termine 2020

Quelle: Olivier Le Moal - stock.adobe.com

Termine Verband

Aktionswoche „Riegel vor! Sicher ist sicherer.“	23.-30. Oktober 2020	Düsseldorf
VdW-Arbeitskreis Wohnungseigentumsverwaltung	Donnerstag, 29. Oktober 2020	Köln
Europäischer Tisch	Dienstag, 3. November 2020	Oldenzaal/NL
43. Treffpunkt Regionale Arbeitsgemeinschaften	Dienstag, 3. November 2020	Bochum
VdW-Präsidium	Mittwoch, 4. November 2020	Düsseldorf
VdW-Beirat	Mittwoch, 4. November 2020	Düsseldorf
VdW-Finanzausschuss	Mittwoch, 4. November 2020	Düsseldorf
VdW-Verbandsrat	Mittwoch, 4. November 2020	Düsseldorf
VdW-Verbandsrat und Delegierte	Mittwoch, 4. November 2020	Düsseldorf
Treffpunkt Ehrenamt	13./14. November 2020	Sprockhövel

KÖRPERSCHAFTSTEUER

EK 02 – Abgeltungssteuer: Verfassungsbeschwerde

Ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen mussten nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und dem Eintritt in die Steuerpflicht ihren Grundbesitz zum Teilwert gemäß § 13 KStG bewerten. Dabei aufgedeckte stille Reserven waren steuerbefreit, allerdings dem steuerfreien Eigenkapital EK 02 zuzuordnen. Wurde bei Ausschüttungen auf das steuerfreie EK 02 zurückgegriffen, kam es zur körperschaftsteuerlichen Ausschüttungsbelastung.

Mit Abschaffung des körperschaftsteuerlichen Anrechnungsverfahrens wurden auf den 31. Dezember 2000 die Endbestände der Teilbeträge des verwendbaren Eigenkapitals festgestellt. Das steuerfreie Eigenkapital EK 02, das bei Verwendung für Ausschüttungen zur Körperschaftsteuererhöhung führt, war grundsätzlich während der 18-jährigen Übergangszeit fortzuführen.

§ 38 Abs. 5ff. KStG enthält die Vorschriften für die EK 02-Abgeltungssteuer, d. h. die grundsätzliche Verpflichtung zur ausschüttungsunabhängigen pauschalen Abgeltung

der EK 02-Bestände, wenn nicht bei Vorliegen der Voraussetzungen das Antragswahlrecht auf die weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage in Anspruch genommen wird. Bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen konnten Wohnungs- und Immobilienunternehmen – anstelle der verpflichtenden Abgeltung der vorhandenen EK 02-Bestände – die weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage wählen. Die Voraussetzungen waren bis zum 31. Dezember 2019 zu erfüllen.

Einzelne Wohnungsunternehmen, die nicht die Voraussetzungen zur Anwendung der Altregelung erfüllten und deswegen die hohen EK 02-Abgeltungssteuer zahlen mussten, jedoch keine bzw. nur in begrenztem Umfang bis 2019 Ausschüttungen tätigen wollten, sind durch die Zahlung der EK 02-Abgeltungssteuer benachteiligt. Musterverfahren zur generellen Verfassungsmäßigkeit der EK 02-Abgeltungssteuer und zur Ausgestaltung des Antragswahlrechtes sind anhängig.

Aufgrund des abschlägigen BFH-Urteils vom 28. Oktober 2015 Az. I R 65/13 hat das betroffene Wohnungsunternehmen beim Bundes-

verfassungsgericht Verfassungsbeschwerde eingelegt (Az.: 2 BvR 988/16).

Zwischenzeitlich hat das Bundesverfassungsgericht ausgewählte Verbände sowie das Bundesfinanzministerium zur Stellungnahme zur Verfassungsbeschwerde aufgefordert. Das Institut der Wirtschaftsprüfer und der BDI haben unter Beantwortung des vom Bundesverfassungsgericht vorgegebenen Fragenkatalogs entsprechende Stellungnahmen abgegeben. Eine Stellungnahme der Bundessteuerberaterkammer steht noch aus.

Das Bundesverfassungsgericht könnte bereits im 1. Quartal 2021 eine Entscheidung treffen.

Die Übergangsregelung für die Wohnungsunternehmen (Entstehung der körperschaftsteuerlichen Ausschüttungsbelastung, wenn kein neutrales Vermögen verfügbar ist) ist zum 31. Dezember 2019 ausgelaufen. Die Körperschaftsteuererhöhung galt letztmalig bei Verwendung von EK 02 für Ausschüttungen in 2019. *JG*

UMSATZSTEUER

Umsatzsteuerliche Behandlung des Erwerbs von Belegungsrechten

Wohnungs- und Immobilienunternehmen können Belegungsrechte an ihren Wohnungen gewähren.

Beispielsweise werden mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Verträge über den Ankauf von Wohnungsbesetzungsrechten abgeschlossen. Mit der Vereinbarung eines Belegungsrechts verschafft sich der Dritte die Berechtigung, vom Wohnungsunternehmen die Bereitstellung einer Wohnung aus dem Wohnungsbestand zu fordern.

Neben der Vergütung für das Belegungsrecht gewährt der Erwerber des Belegungsrechts häufig dem Eigentümer der Wohngrundstücke einen ergänzenden Investitionszuschuss für die Modernisierung der betreffenden Wohnungen.

Das Belegungsrecht ist regelmäßig mit einer Mietpreisreduzierung/-fixierung bzw. einem

Verzicht auf eine Mieterhöhung aufgrund Modernisierung verbunden.

Strittig ist die Frage nach der umsatzsteuerlichen Behandlung sowohl des Erwerbs des Belegungsrechts als auch des gewährten Investitionszuschusses. Unseres Erachtens darf der Erwerb des Belegungsrechts und die Gewährung eines Investitionszuschusses nicht anders behandelt werden als das Grundgeschäft der umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung. Die Zahlung für das Belegungsrecht und der Investitionszuschuss haben als „Entgelt von dritter Seite“ einen miethausfüllenden Charakter für die vom Belegungsrecht umfassten Wohnungen.

Dagegen vertritt das Bundesministerium der Finanzen (BMF) in einem Schreiben an den GdW vom 8. September 2020 die Auffassung, dass es sich um umsatzsteuerbare Leistungen

handelt, für die eine Umsatzsteuerbefreiung nicht in Betracht kommt.

Die Auffassung des BMF führt zu einer umsatzsteuerlichen Belastung der vereinbarten Gegenleistung für den Erwerb des Belegungsrechts und des Investitionszuschusses und vermindert somit die „Nettovergütung“. In den Verhandlungen über die Gewährung von Belegungsrechten sollte daher eine Umsatzsteuerbelastung der Vergütung berücksichtigt werden.

Inwieweit den Wohnungs- und Immobilienunternehmen aus Bauleistungen im Zusammenhang mit dem gewährten (umsatzsteuerpflichtigen) Investitionszuschuss ein Vorsteueranspruch zusteht, wäre gesondert zu prüfen. *JG*

KÖRPERSCHAFTSTEUER/GEWERBESTEUER/KIRCHENSTEUER**Jahressteuergesetz 2020 und Zweites Familienentlastungsgesetz**

Quelle: Konstantin Yuganov – stock.adobe.com

Entwurf des Jahressteuergesetzes 2020 – Vermietungsgenossenschaften

Das Jahressteuergesetz 2020 beabsichtigt auch eine Änderung für Vermietungsgenossenschaften gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG). Der GdW hatte angeregt, die bisherige Billigkeitsregelung zur vorübergehenden Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern um Obdachlose auszuweiten. Der Gesetzgeber hat dieses Anliegen aufgegriffen und beabsichtigt, eine gesetzliche und damit dauerhafte Regelung zu schaffen.

Der GdW hat mit Datum vom 3. August 2020 eine Stellungnahme zum Referentenentwurf des Jahressteuergesetzes 2020 in Bezug auf die beabsichtigte Änderung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG abgegeben. Die vorgesehene gesetzliche Klarstellung im Jahressteuergesetz 2020 umfasst allerdings lediglich juristische Personen des öffentlichen Rechts. Die derzeit bestehende Billigkeitsregelung schließt auch steuerbegünstigte Körperschaften im

Sinne des § 51 ff. Abgabenordnung (AO) ein. Hier bedarf der Gesetzentwurf eine Nachbesserung.

Außerdem hat der GdW ergänzende Regelungen für die dauerhafte Unterbringung psychisch oder physisch beeinträchtigter Personengruppen (Stichwort: Demenz-WGs) sowie für das Mitarbeiterwohnen angeregt.

Es wäre die Überführung der in Tz. 21 des Schreibens des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 22. November 1991 enthaltenen zeitlich unbefristeten Billigkeitsregelung in § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG – mit entsprechenden Anpassungen – geeignet.

Entwurf des Zweiten Familienentlastungsgesetzes – Kirchensteuerabzug

Des Weiteren hat der GdW am 10. Juli 2020 eine Stellungnahme zum Referentenentwurf des Zweiten Familienentlastungsgesetzes in Bezug auf die Weiterentwicklung des Kirchensteuerabzugsverfahrens abgegeben.

Seit dem 1. Januar 2015 gilt das automatisierte Verfahren für den Kirchensteuerabzug bei Dividenden- und Zinszahlungen. Hiervon sind bundesweit v. a. knapp 2.000 Wohnungsgenossenschaften betroffen – darunter 47 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung, die als Kreditinstitute im Sinne des Kreditwesengesetzes (KWG) gelten.

Insbesondere die kleinen bzw. kleineren Wohnungsgenossenschaften sind mit dem Verwaltungsaufwand des Kirchensteuerabzugsverfahrens (KiStA) bei der Vornahme von Dividendenzahlungen nach wie vor häufig überfordert. Viele Wohnungsgenossenschaften haben sich seit 2015 – entgegen ihrer jahrzehntelangen Tradition – dafür entschieden, auf Dividendenzahlungen ganz zu verzichten. Es sind Fälle von kleineren Wohnungsgenossenschaften bekannt, die bei der Vornahme des Kapitalertragsteuerabzugs (kein Freistellungsauftrag oder keine Nichtveranlagungsbescheinigung) keine zusätzliche Kirchensteuer zulasten der Genossenschaftsmitglieder einbehalten. Bei diesen Genossenschaften werden die Kapitalertragsteueranmeldungen in der Weise vorgenommen, dass die in diesem Bundesland fällige Kirchensteuer von x Prozent zulasten der Wohnungsgenossenschaft abgeführt wird – verteilt auf 50 Prozent katholische Kirche und 50 Prozent auf die evangelische Kirche.

Die Weiterentwicklung des KiStA-Verfahrens verbunden mit dem Erschließen von Vereinfachungspotenzialen bzw. Erleichterungen bei seiner Durchführung hält die Wohnungswirtschaft weiterhin für sehr wichtig.

In Bezug auf die beabsichtigte verpflichtende Anlassabfrage bei Begründung der Geschäftsbeziehung ist zu beachten, dass neu beitretende Genossenschaftsmitglieder im Jahr des Beitritts nicht dividendenberechtigt sind. Eine Anlassabfrage bei Begründung der Geschäftsbeziehung wäre damit überflüssig; die jährliche Regelabfrage wird als ausreichend erachtet. Die Anlassabfrage bei Begründung der Geschäftsbeziehung sollte weiterhin als „Kann-Bestimmung“ ausgestaltet werden.

JG

VERFAHRENSDOKUMENTATION

GoBD und Musterverfahrensdokumentation zum ersetzenden Scannen

Die Bundessteuerberaterkammer und der Deutsche Steuerberaterverband e.V. haben einen Katalog zu häufig gestellten Fragen zur gemeinsamen Musterverfahrensdokumentation (MVD) zum ersetzenden Scannen erarbeitet. Der FAQ-Katalog bietet eine Hilfestellung bei der Anwendung der Musterverfahrensdokumentation in der Praxis.

Die Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD) enthalten in der am 28. November 2019 vom Bundesministerium für Finanzen (BMF) veröffentlichten überarbeiteten Fassung erstmals Aussagen zum mobilen Scannen (BMF-Schreiben vom 28. November 2019 – IV A 4 – S 0316/19/10003 :001).

Der FAQ-Katalog beinhaltet 27 Fragen. Darunter befinden sich folgende Antworten:

Grundsätzlich erfasst die MVD nur die Pflichten aus den steuerlichen Aufbewahrungspflichten für Belege und stellt insoweit die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung sicher.

Dokumente, die aus rechtlichen Gründen im Original aufbewahrt werden müssen (Eröffnungsbilanzen etc.), dürfen ebenfalls gescannt werden. Allerdings dürfen die Originale anschließend nicht vernichtet werden, da ihnen aufgrund gesetzlicher Bestimmung im Original eine besondere Bedeutung zukommt und damit die Ordnungsmäßigkeit nicht gefährdet wird. Sie sind daher nach dem Scannen auszusondern und aufzubewahren.

Gleiches gilt für z. B. notarielle Urkunden, Testate, Wertpapiere, da ihnen i. d. R. eine besondere Beweiskraft zukommt. Sie dürfen gescannt, jedoch nicht vernichtet werden.



Quelle: domoskanonos - stock.adobe.com

Die Bestätigung der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung ist grundsätzlich im Rahmen einer verbindlichen Auskunft gem. § 89 Abgabenordnung (AO) möglich. Allerdings vertritt die Finanzverwaltung in den GoBD unter Rz. 180 die Auffassung, dass „Positivtestate zur Ordnungsmäßigkeit der Buchführung – und damit zur Ordnungsmäßigkeit EDV-gestützter Buchführungssysteme – weder im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung noch im Rahmen einer verbindlichen Auskunft erteilt werden“. Somit ist in vielen Fällen damit zu rechnen, dass bei der Beantragung einer verbindlichen Auskunft von dem Finanzamt ein ablehnender Bescheid erteilt wird.

Die Verknüpfung des gescannten Beleges mit dem Buchungssatz ist nicht erforderlich, auch wenn eine solche Referenzierung/Indizierung die Nachvollziehbarkeit erleichtert. Die Nachvollziehbarkeit des einzelnen Geschäftsvorfalles kann auch durch andere Maßnahmen sichergestellt werden.

Kontoauszüge sind wie jedes andere Dokument zu behandeln.

Rechnungskorrekturen, -änderungen oder -ergänzungen sind zu scannen und es ist ein Bezug zu dem ursprünglichen Dokument herzustellen. Soweit der Lieferschein Belegfunktion hat, muss er ebenfalls gescannt und ein Bezug mit der Rechnung hergestellt werden. Mit dem Bürokratieentlastungsgesetz II wurde § 147 Abs. 3 Sätze 3 und 4 AO angepasst. Für zugegangene Lieferscheine endet die Aufbewahrungsfrist nunmehr bereits mit dem Erhalt der Rechnung. Dies gilt allerdings

nicht, wenn Lieferscheine im Einzelfall als Buchungsbelege herangezogen werden.

Wenn eine Rechnung per E-Mail und zusätzlich per Post verschickt wird, erfüllen beide Versionen die Anforderungen als Originalbeleg. Dieser Fall sollte jedoch die Ausnahme sein und möglichst vermieden werden. Sofern inhaltlich identische Mehrstücke derselben Rechnung übersandt werden, löst die Mehrfachübersendung keine Steuerschuld nach § 14c Umsatzsteuergesetz (UStG) aus (siehe auch Abschnitt 14c.1. Abs. 4 Satz 3 Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE)).

Das Arbeiten mit digitalisierten Belegen erlaubt, die Orte der Bearbeitung flexibel zu bestimmen. Gleichzeitig werden oftmals noch Papierbelege verwaltet und aufbewahrt. Auch werden die GoBD laufend durch die Finanzverwaltung angepasst, sodass es für Unternehmen schwierig ist, einen Überblick über die geltenden Regelungen zu behalten. Zu diesem Zweck stellen wir unseren Mitgliedsunternehmen Merkblätter bereit, die Beispiele für Verfahrensdokumentationen für die Arbeit mit digitalen Belegen enthalten und einen zusammengefassten Überblick über die aktuell geltende Rechtslage geben. JG

■ Die Merkblätter können bei der Steuerabteilung (WP/StB Jürgen Gnewuch, E-Mail: j.gnewuch@vdw-rw.de, Tel.: 0211-1699828) angefordert werden.

MIETRECHT IN ZEITEN VON CORONA

Der 22. Deutsche Mietgerichtstag – hybrid



Quelle: Sikov – stock.adobe.com

Vom 10. bis 12. September 2020 fand in Dortmund der 22. Deutsche Mietgerichtstag zum Thema „Mietrecht in Zeiten von Corona“ statt. Erstmals wurde die Veranstaltung auch in einem Livestream online übertragen. Neben Fragestellungen, die sich aufgrund der COVID-19-Pandemie stellen, wurde insbesondere auch das Thema „Mietendeckel“ kontrovers diskutiert und aktuelle Entwicklungen wie die WEG-Reform thematisiert.

Der Deutsche Mietgerichtstag e. V. wurde 1997 von interessierten Mietrechtsjuristen aller beruflichen Fachrichtungen gegründet. Er soll Juristen als Forum zur Diskussion über das Mietrecht und das entsprechende Prozessrecht dienen. Hierzu wird der jährlich stattfindende Deutsche Mietgerichtstag in Dortmund veranstaltet, um aktuelle Fragen des Mietrechts zu diskutieren.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde auf die sonst üblichen Workshops in diesem Jahr verzichtet und die Veranstaltung als

reines Vortragsprogramm ausgestaltet, das für einen erweiterten Teilnehmerkreis auch live online übertragen wurde.

Das Programm des diesjährigen Mietgerichtstages war:

- Neue Rechtsprechung zur Miethöhe in der Wohnraummiete (Prof. Dr. Ulf Börstinghaus)
- Anündigung und Durchführung komplexer Modernisierungsmaßnahmen (Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter)
- Gewerberaummiete: Räumung im einstweiligen Rechtsschutz (Rain Ira Hörndler)
- Betriebskosten im papierlosen Büro (RA Eric Lindner)
- Notwendigkeit und Grenzen von Handlungsanweisungen des Vermieters zur Vermeidung von Schimmelschäden (Akad. Rat a. Z. Dr. Jonas Brinkmann)
- Verfassungsrechtliche Voraussetzungen und Grenzen der Eigenbedarfskündigung (Prof. Dr. Reinhard Gaier RiBVerfG a. D.)
- Landeskompetenz im Mietpreisrecht (Prof. Dr. Franz Spoerr/RA Prof. Dr. Wolfgang Mayer)

- Angemessene Anwaltsvergütung in Wohnraummietsachen (RA Thomas Lutz)
- WEG-Reform (RA Dr. Andreas Ott)
- Mietrechtliche Regelungen im Rahmen der WEG-Reform (Prof. Dr. Florian Jacoby)
- Musterfeststellungsklage im Mietrecht (Prof. Dr. Caroline Meller-Hannich)
- Kautionsabwicklung nach der BGH-Rechtsprechung (Prof. Dr. Martin Schwab)
- Legal Tech (PD Dr. Martin Fries)
- COVID-19-Probleme in der Wohn- und Geschäftsraummiete (VorsRiLG Elmar Streyl)
- Schönheitsreparaturen bei unrenovierter Wohnung (Prof. Dr. Markus Artz)

Insbesondere die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 8. Juli 2020 (Az.: VIII ZR 163/18 und 270/18) zu Schönheitsreparaturen bildete als Inhalt sowohl des ersten als auch des letzten Vortrages der Tagung die inhaltliche Klammer. Die Entscheidung des BGH wurde insbesondere

von Prof. Dr. Markus Artz stark kritisiert. Den Vermieter treffe seiner Auffassung nach entgegen der Argumentation des BGH bei unwirksamer Vertragsgestaltung zur Dekorationslastüberwälzung auf den Mieter die volle Renovierungspflicht.

Der Vortrag von RA Dr. Eric Lindner zu Betriebskosten im papierlosen Büro zeigte, dass der schnelle technische Fortschritt auch im juristischen Bereich viele neue Fragen hervorbringt. Die Teilnehmer diskutierten angeregt über die Wahrung von Mieterinteressen bei dem Einsatz neuer Technologien, wie dem ersetzenden Scannen sowie der Beweislastverteilung in gerichtlichen Verfahren. Der VorsRiLG Elmar Streyll gab hierbei zu Bedenken, dass gesellschaftlich ein zu hohes Vertrauen in Papier bestehe und dieses im Ergebnis genau so wenig fälschungssicher sei wie eine Datei.

Am zweiten Tag wurde zunächst auf aktuelle Themen wie Mietendeckel unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten eingegangen. Elmar Streyll erläuterte einleitend die gesellschaftliche Relevanz dieses Themas und betonte, dass bewusst kein Vortrag von Prof. Dr. Markus Artz gewählt wurde, da dieser aufgrund der Erstellung des Gutachtens zum Mietendeckel zu sehr persönlich involviert sei.

Prof. Dr. Franz Mayer schloss sich in seinem Vortrag jedoch dessen Auffassung an, dass eine Landeskompetenz im Mietpreisrecht bestehen würde und verwies zu der Begründung auf das letzte Gutachten von Prof. Dr.

Thorsten Kingreen für die Bundestagsfraktion DIE LINKE vom 20. Februar 2020. Es gehe hier um das Grundverständnis des Föderalismus, in dem die Rechtsmacht vorrangig bei den Ländern liege. Eine Kollisionsregelung wie in Art. 31 Grundgesetz (GG) sei nicht erforderlich, da bereits keine Kollision aufgrund der Kompetenzregelung vorliege.

RA Prof. Dr. Wolfgang Spoerr kam in seinem direkt anschließenden Vortrag hingegen zu der gegenteiligen Auffassung. So stellte Spoerr fest: „Das Gesetz wirkt fast, als habe jemand versucht, so viele Verfassungsverstöße wie möglich auf so wenig Regelungsinhalten unterzubekommen wie irgend möglich.“ Man sei von Anfang an dem Irrtum unterlegen, dass unter „Wohnungswesen“ überhaupt jemals das Mietpreisrecht gefallen sei. Das materielle Mietpreisrecht im frei finanzierten Wohnungsbau unterfalle vielmehr dem bürgerlichen Recht im Sinne des Art. 74 GG, also mithin der Kompetenz des Bundes. Am Ende sei Art. 31 GG maßgeblich, Bundesrecht bricht Landesrecht.

Auch unter den Teilnehmern wurde diese Thematik kontrovers diskutiert, VorsRiLG Streyll stellte in diesem Zusammenhang auch die Frage in den Raum, ob es sich nicht sogar um eine Umgehung der Bundesregelungen handeln würde.

Welche dieser höchst umstrittenen Auffassungen das Bundesverfassungsrecht teilen wird, bleibt abzuwarten.

Nachmittags wurden vornehmlich die Änderungen des WEG-Rechts diskutiert. RA Dr. Andreas Ott versuchte zunächst einen Überblick über die wesentlichen Änderungen darzustellen, teilte aber mit, dass der zeitliche Rahmen im Hinblick auf die umfangreichen Neuerungen keine vollständige Darstellung zulasse. Prof. Dr. Florian Jacoby konnte daher in seinem direkt anschließenden Vortrag stärker auf die mietrechtlichen Gesichtspunkte eingehen und insbesondere die Neuerungen für vermietete Eigentumswohnungen erläutern.

Am dritten und letzten Tag der Veranstaltung wurde, neben den Vorträgen zu Legal Tech und dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, von VorsRiLG Streyll insbesondere die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Zahlungsfähigkeit von Mietern, das neu eingeführte Kündigungsverbot sowie der Anwendungsbereich von § 313 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erläutert. CM

- <https://www.mietgerichtstag.de/mietgerichtstage/download-vortraege/mietgerichtstag-2020/> können die Vorträge vollständig heruntergeladen werden.
- Der 23. Deutsche Mietgerichtstag soll am 19./20. März 2021 in Dortmund stattfinden.

Anzeige

> Projektentwicklung / Bauplanung
 > Statik / Tragwerksplanung
 Stahlbau, Holzbau, Massivbau
 Stahlbetonfertigteile

> Energieberatung / Wärmeschutz
 > Schallschutz / Brandschutz
 > SiGe-Koordination
 > Bauleitung


 BSB
 BÜRO FÜR STATIK UND BAUWESEN

BSB Büro für Statik und Bauwesen GmbH · 59439 Holzwickede · T: +49 (0) 2301 / 96975-10 · E: info@bsb-planung.de · www.bsb-planung.de

MIETRECHT

Umlagefähigkeit der Kosten auf Gemeinschaftsflächen abgelegten Sperrmülls



Quelle: checker – stock.adobe.com

Immer mal wieder findet sich auf Gemeinschaftsflächen vor dem Haus oder im Keller Sperrmüll von Mietern und/oder Dritten. Ist ein Anfang gemacht, kommt häufig zügig weiterer Sperrmüll hinzu. Meist ist nicht bekannt, wer die Gegenstände dort abgestellt hat und/oder ob möglicherweise (auch) Nicht-Mieter einen Beitrag geleistet haben. Lässt der Vermieter den Sperrmüll entsorgen, stellt sich die Frage, wer die dabei anfallenden Kosten zu tragen hat.

Ist dem Vermieter bekannt, wer den Sperrmüll vor dem Haus oder im Keller abgestellt hat, ist derjenige zunächst aufzufordern, den Sperrmüll zu entsorgen. Kommt er dieser Aufforderung nicht nach, kann der Vermieter den Sperrmüll entsorgen lassen und dem Verursacher die dabei entstehenden Kosten auferlegen. Eine Haftungsgemeinschaft aller Mieter für das vertragswidrige Verhalten Einzelner besteht nicht.

Ist nicht bekannt, wer den Sperrmüll abgeladen hat und/oder kommen mehrere Verursacher in Betracht, ist fraglich, ob die Kosten über die Betriebskostenabrechnung

auf alle Mieter umgelegt werden können. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Bei der Beseitigung von Sperrmüll kommt es mithin entscheidend darauf an, ob diese Kosten laufend entstehen. Diese Kosten entstehen beispielsweise dann laufend, wenn der Vermieter den Mietern im Keller oder auf dem Grundstück eine Möglichkeit zur Verfügung stellt, wo der Sperrmüll gelagert werden kann und wo er mehr oder weniger regelmäßig entfernt wird.

Fraglich ist, wie mit den Kosten zu verfahren ist, wenn die Mieter oder Dritte Sperrmüll auf nicht dafür vorgesehene Gemeinschaftsflächen abstellen. Die Pflege der Außenanlagen ist Teil der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines Grundstücks. Mithin ist der Aufwand, der auf die regelmäßige Beseitigung von Verunreinigungen entfällt, grundsätzlich umlegbar. Die gilt unabhängig davon, ob

diese durch Mieter oder durch Dritte verursacht wurde.

Ist die Sperrmüllabfuhr hingegen notwendig, weil nur gelegentlich Sperrmüll vertragswidrig abgestellt wird, fehlt es an der „laufenden Entstehung“ im Sinne des § 556 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Mithin hat grundsätzlich der Vermieter die Kosten zu tragen. Gegen eine laufende Entstehung spricht beispielsweise, wenn der Sperrmüll in unregelmäßigen Abständen abgeholt wird oder die Kosten unterschiedliche Höhen aufweisen.

Zusammengefasst ist damit festzustellen, dass auch die Kosten auf Gemeinschaftsflächen abgelagerten Sperrmülls im Rahmen der Betriebskostenabrechnung grundsätzlich umlagefähig sind, soweit diese Kosten nicht einem einzelnen Verursacher zugeordnet werden können und es sich um laufend entstehende Kosten handelt. Nicht entscheidend ist demgegenüber, ob der Sperrmüll von Mietern oder von rechtswidrig handelnden Dritten auf den Gemeinschaftsflächen abgestellt wurde.

ES

KLIMASCHUTZ UND BEZAHLBARKEIT BEIM WOHNEN

Europäischer Mieter- und Vermietersverband fordern Kommission zum Handeln auf



In einem gemeinsamen Papier weisen die europäischen Dachverbände Housing Europe und der Internationale Mieterbund IUT auf die enorme Bedeutung der im Green Deal und der geplanten Renovierungswelle der EU vorgesehenen Maßnahmen für die Bezahlbarkeit des Wohnens in Europa hin und zeigen große drohende Fallstricke sowie Lösungen auf, wie der Klimaschutz beim Wohnen bezahlbar bleiben kann.

In dem gemeinsamen Papier zur Ausgestaltung des Klimaschutzes beim Wohnen in Europa fordern die europäischen Dachverbände, dass mehr Klimaschutz beim Wohnen nicht gleichbedeutend mit Mieterhöhungen bis hin zu Verdrängung aus der angestammten Wohnung führen darf. Um das zu verhindern, müsse die Europäische Kommission den Green Deal und die Renovierungswelle der EU so ausgestalten, dass Mieter bei energetischen Sanierungen von Einsparungen bei den Energiekosten profitieren und Vermieter beihilfefreie Zuschüsse erhalten, um die immensen Investitionskosten stemmen zu können.

In den Ländern der EU, in denen es im sozialen Wohnungsbau festgelegte Miethöhen gibt, würde eine Renovierungswelle ohne beihilfefreie EU-Zuschüsse bewirken, dass der notwendige Wohnungsneubau aufgrund fehlender finanzieller Mittel der Wohnungsunternehmen einbricht. Die Wartelisten für bezahlbare Wohnungen werden dort dann immer länger. In anderen europäischen Ländern würde eine EU-weite Renovierungswelle ohne die notwendige finanzielle Unterstützung dazu führen, dass die Wohnkosten nach energetischen Modernisierungsmaßnahmen stark steigen und die Mieter überfordern.

Wenn stattdessen die zur Erreichung der Klimaziele notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen einer Renovierungswelle zu immensen Steigerungen bei den Wohnkosten führen und die Mieter überfordern, drohe eine gefährliche Ablehnungshaltung der Bevölkerung gegenüber der Energiewende und zunehmende gesellschaftliche Spaltung. Wohnkostenneutralität sollte das Hauptprinzip des Green Deals der EU sein, fordern der Europäische Vermieter-

und Mieterverband. Die Europäische Union stehe vor den größten Herausforderungen seit ihrem Bestehen, die Klimawende europäisch zu meistern, die sozioökonomischen Auswirkungen der Corona-Pandemie zu bewältigen und die soziale Balance in den Mitgliedstaaten zu stärken. Für die Klimawende hat sich die Europäische Union das ambitionierte Ziel gesetzt, bis 2050 eine klimaneutrale Gesellschaft zu werden. Die hierfür erforderlichen Energieeinsparmaßnahmen, wie durch die Renovierungswelle die Sanierungsraten von Gebäuden in der EU zu verdoppeln oder gar zu verdreifachen, müssten allerdings die wirtschaftliche und gesellschaftliche Leistungsfähigkeit der Bürger fest im Blick behalten werden, wenn wir auch in Zukunft ein ökonomisch prosperierendes, sozial kohärentes, solidarisches und demokratisches Europa erhalten wollen.

LM/GdW PM

- Weitere Infos in englischer Sprache sowie das gemeinsame Papier finden Sie unter: <https://share.vdw-rw.de/2s>

ERP-System aus der Cloud: Warum die Wahl des richtigen Providers so wichtig ist



Quelle: blackboard – stock.adobe.com

LOKALE DATENABLAGUNG ODER CLOUD-LÖSUNG? >> IT-Sicherheit gehört in der Wohnungs- und Immobilienbranche zu einer der wichtigsten Daueraufgaben. Denn jedes Unternehmen erhebt Unmengen an personenbezogenen Daten und verarbeitet sie digital. Geraten die Informationen in die falschen Hände, kann dies weitreichende Folgen mit sehr kritischen Konsequenzen haben. Sicherheit in der Cloud ist ein riesiges Thema, v. a. wenn es um das Enterprise-Resource-Planning-System (ERP) geht, der digitalen Schaltzentrale zur Steuerung von Geschäftsprozessen. Um den passenden Provider zu finden, sollten Unternehmen auf verschiedene Anforderungen achten. Der richtige Partner ist wichtig, denn wenn es um die Sicherheit der Daten geht, sitzt man bei der Haftung im selben Boot. Was vielen nicht bewusst ist: Ein Teil der Verantwortung liegt auch beim Unternehmen, welches die Daten verwaltet.

Nach wie vor tun sich viele Unternehmen schwer, den Ablageort der Daten aus dem Haus zu geben und sie über einen externen Anbieter in der Cloud zu speichern. Vorteilhaft bei Cloud-Providern ist jedoch, dass die IT-Sicherheit und Compliance zum Kerngeschäft gehören. Sie investieren sehr viel Geld in die Absicherung ihrer Cloud-Umgebungen, setzen aktuellste Sicherheitstechnologie ein und beschäftigen ein größeres Team an Spezialisten, die ausschließlich Security-Maßnahmen umsetzen, überprüfen und anpassen – wozu kleinere und mittlere

Unternehmen kaum in der Lage sind. Genau wie beim Bankgeschäft kommt es aber auch beim Cloud-Computing auf den richtigen Dienstleister an.

Was der passende Provider können muss

Wie lässt sich der richtige Provider finden? Eine erste Orientierung für die Minimalanforderungen bei Cloud-Security und Cloud-Compliance bieten die Leitfäden des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) und des IT-Branchenverbands Bitkom. Bei der Einschätzung des von

einem Provider versprochenen Sicherheitsniveaus helfen zudem Zertifikate weiter – etwa ISO/IEC 27001. Darüber hinaus benötigt man transparente Informationen über die Sicherheitskonzeption des Cloud-Providers. Dieser sollte beispielsweise auf folgende Fragen detailliert antworten: Wie sicher sind die Kanäle? Wo werden die Daten abgelegt? Wie sieht der Notfallplan aus, wenn Daten verschwinden sollten? Wie sieht es mit Verschlüsselung, Zugangskontrolle, Backup und fachkundigem Personal aus? Wer greift wann und mit welchen Rechten auf die Daten zu?

Werden die Daten fristgerecht gelöscht? Was passiert mit den Daten bei Ende des Vertrags? Wie gut ist der Kundenservice und steht einem für den Notfall jederzeit ein Ansprechpartner zur Verfügung?

DSGVO: Daten sollten in Deutschland liegen

Unternehmen sollten darauf achten, dass die Daten Deutschland nicht verlassen und nicht in eine andere Region mit weniger strengen datenschutzrechtlichen Vorgaben verschoben werden. Diese Vorgabe gilt auch für die Partner und Subunternehmer des Providers sowie für den Notfall. Moderne ERP-Systeme für Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen in der Cloud erfüllen diese Bedingungen. Einige Softwarelösungen werden auf Cloud-Plattformen bereitgestellt, die in Deutschland betrieben werden. Diese erfüllen ISO-Standards, gewährleisten darü-

ber hinaus mit mehrfachen Zertifizierungen höchste IT-Sicherheitsanforderungen und berücksichtigen sämtliche Datenschutz-Regularien hierzulande, auch die Vorgaben aus der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). Die Daten werden ausschließlich in Deutschland gespeichert und verarbeitet.

Geteilte Verantwortung in der Cloud

Eines ist in diesem Zusammenhang noch wichtig: Mit der Verlagerung von Anwendungen in die Cloud können Unternehmen sich noch nicht „zurücklehnen“. Denn in der Public Cloud gilt grundsätzlich das Prinzip der Shared Responsibility – das heißt, die Sicherheit und Compliance liegen in der geteilten Verantwortung von Provider und Kunden. Für Firmen gibt es eine zentrale Sicherheitsmaßnahme: die Verschlüsselung der Daten, die in der Cloud gespeichert werden, und zwar auch während der Übertragung. Entscheidend ist,

dass sie hierzu die Hoheit über die Verschlüsselungscodes behalten und diese selbst kontrollieren. Neben der Verschlüsselung können Unternehmen ihre Cloud-Anwendungen und -Daten mit vielen weiteren Maßnahmen schützen. Cloud-Firewalls analysieren die Datenübertragungen und sichern sie ab. Eine Multi-Faktor-Authentifizierung mit Passwort, Smart Cards, Security-Tokens oder biometrischen Faktoren (Fingerabdruck, Iris-Scan, Stimmerkennung) erhöht ebenfalls die Sicherheit, genauso wie eine rollenbasierte Zugriffskontrolle mit abgestimmten Nutzerrechten. Von Cloud-Daten sollten regelmäßige Backups erstellt werden. Zudem sollten Firmen eigenständig auf einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Cloud-System achten, ihr Personal regelmäßig schulen sowie die Zugriffsrechte von Kunden und Partnern überprüfen und aktuell halten.

Susanne Vieker, Haufe-Lexware Real Estate, AG/AT

BSI ZERTIFIZIERT VIERTEN SMART-METER-GATEWAY

Verpflichtender Roll-out intelligenter Messsysteme hat begonnen

Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) hat ein Common Criteria-Zertifikat auf Basis des Schutzprofils für das Smart-Meter-Gateway an das Unternehmen Theben AG erteilt. Die Theben AG ist das vierte Unternehmen, das in diesem Sektor ein Produktzertifikat erhält. Im Rahmen des Zertifizierungsverfahrens wurde der Nachweis der Einhaltung der Sicherheitsvorgaben durch das Smart-Meter-Gateway „CONEXA 3.0 Performance“ erbracht. Dabei wurden auch die Produktions- und Entwicklungsprozesse des Herstellers sowie die Auslieferungswege der Geräte geprüft.

Das BSI hatte die technische Möglichkeit zum Einbau intelligenter Messsysteme festgestellt und damit die Freigabe für den Roll-out von intelligenten Messsystemen mit Bekanntgabe zum 24. Februar 2020 erteilt. Drei Smart-Meter-Gateway-Hersteller hatten das Produkt-Zertifizierungsverfahren des BSI bereits erfolgreich abgeschlossen. Messstellenbetreiber wie Stromnetzbetreiber sind seit Feststellung

der technischen Möglichkeit verpflichtet, Stromkunden mit einem Jahresverbrauch von 6.000 kWh bis höchstens 100.000 kWh mit einem intelligenten Messsystem auszustatten. Dezentrale Erzeugungsanlagen (sog. EEG- und KWKG-Anlagen) und flexible steuerbare Verbrauchseinrichtungen, das sind z. B. Wärmepumpen oder Nachspeicherheizungen, müssen zunächst nicht ausgestattet werden, da das Bundeswirtschaftsministerium hierzu Anpassungen des Rechtsrahmens angekündigt hat. Das BSI wird im Zuge einer Aktualisierung der Marktanalyse zum 30. Oktober 2020 die technische Möglichkeit für diese Anlagen neu bewerten.

BSI-Präsident Arne Schönbohm: „Mit dem verpflichtenden Rollout-Start im Februar haben wir einen entscheidenden Schritt hin zu einer sicheren und effizienten Energieversorgung in Deutschland gemacht. In intelligenten Stromnetzen (Smart Grid) können Energieerzeugung und -verbrauch flexibel verknüpft und ausbalanciert werden. Das vierte zertifizierte Smart-Meter-Gateway belegt erneut, dass auch hohe Si-

cherheitsanforderungen, die wir im Sinne der Verbraucherinnen und Verbraucher aufgestellt haben, erfüllt und umgesetzt werden können.“

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass moderne Messeinrichtungen, also digitale Stromzähler, zur verpflichtenden Grundausstattung werden. Sie lösen die elektromechanischen Ferraris-Zähler zukünftig ab. Erweitert um eine entsprechende Kommunikationseinheit, dem Smart-Meter-Gateway entstehen intelligente Messsysteme (Smart Meter), die notwendiger Bestandteil bei der Digitalisierung der Energiewende sind. Einbaupflichten bestehen dabei derzeit nur beim Strom. Dennoch sollen Anreize geschaffen werden, um auch die Messstellen anderer Sparten auf intelligente Messsysteme umzustellen. *LM*

■ **Detaillierte Fachinformationen zum Thema Smart-Metering sind außerdem unter <https://www.bsi.bund.de/Smart-Meter> abrufbar.**

DIE GMBH MIT MITBESTIMMTEM AUFSICHTSRAT

Aufsichtsrat im kommunalen Unternehmen

Aufgrund des veränderten Marktumfeldes, der Komplexität der sich wandelnden rechtlichen Rahmenbedingungen und der wirtschaftlichen Bewegungen im kommunalen Umfeld stehen Aufsichtsräte von kommunalen Unternehmen vor spannenden, aber auch herausfordernden Aufgaben. Die Autoren Arnulf Starck, Rechtsanwalt und Steuerberater, und Dr. Nicole Elert, Rechtsanwältin, erläutern in „Aufsichtsrat im kommunalen Unternehmen – Die GmbH mit mitbestimmtem Aufsichtsrat“ rechtsformspezifische Besonderheiten und geben Empfehlungen für die tägliche Berufspraxis aus der Perspektive eines kommunalen Aufsichtsrats.

„Ziel des Werkes ist es, die Fragen in der Gestalt zu formulieren, wie sie in der Praxis immer wieder vorkommen und den Autoren im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit

vielfach gestellt werden. Die Fragen sind mit Blick auf den „Lebenszyklus“ einer Aufsichtsrats Tätigkeit konzeptioniert“, heben die Autoren Starck und Elert einleitend hervor. Von Beginn und Ende der Amtszeit, der Wiederbestellung, möglichen Interessenkonflikten, dem Berichtsverlangen einzelner Mitglieder des Aufsichtsrats bis hin zu steuerrechtlichen Aspekten der Aufsichtsratsvergütung (u. a.) werden in 30 Kapiteln die relevantesten Fragestellungen und Problemfelder behandelt und eignet sich auch zu Informationszwecken für kommunale Unternehmen.

Das Werk ist einer der fünf Bestandteile des Bandes „Aufsichtsrat im kommunalen Unternehmen“, der u. a. neben Praxishinweisen zur GmbH mit mitbestimmtem Aufsichtsrat auch die Besonderheiten der AG und der GmbH mit fakultativem Aufsichtsrat in separaten Werken umfasst. AT

Quelle: VKU Verlag



- **Starck, Arnulf/Elert, Dr., Nicole: Aufsichtsrat im kommunalen Unternehmen – Die GmbH mit mitbestimmtem Aufsichtsrat, 1. Auflage 2017, Verlag: VKU Verlag GmbH, Berlin/München, Softcover, 346 Seiten, ISBN 978-3-87750-906-7, 29,99 Euro**

BROSCHÜRE ZUR GRUNDSTEUERREFORM

Die wesentlichen Punkte des neuen Grundsteuerrechts

Nach Planungen, die sich über mehrere Jahre erstreckten, wurde letztendlich auf Druck des Bundesverfassungsgerichts in Karlsruhe Ende November 2019 die überfällige Reform der Grundsteuer und des grundsteuerlichen Bewertungsrechts angekündigt.

Die Politik erhofft sich von der Grundsteuerreform eine präzisere und gerechtere Bewertung von Grundstücken und somit mehr Fairness bei der Besteuerung des Grundvermögens. Die bisherigen Grundstückswerte basieren in den alten Bundesländern zum Teil auf Feststellungen aus dem Jahr 1964 und gehen in den neuen Bundesländern teilweise sogar bis ins Jahr 1935 zurück. Mögliche Ungleichbehandlungen sollen ausgebessert werden, allerdings stellen sich die Inhalte der Reform für viele Vermieter und Mieter, Eigentümer und Makler als komplexe Zusammenhänge dar, die in der Broschüre „Grundsteuerreform – Hauptfeststellung

Quelle: C. H. Beck



2022 – Grundsteuer 2025 – Baulandmobilisierung“ erläutert werden.

Die seit mehreren Jahren im zuständigen Referat des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz als Regierungsrätin und Regierungsdirektor tätigen und mit Fragen der

Grundstücksbewertung und der Grundsteuer befassten Autoren Susanne Leissen und Dirk Eisele geben in der Broschüre Antworten auf zahlreiche, praxisrelevante Fragestellungen wie „Wer legt die Höhe der Grundsteuer fest?“, „Wie werden die Grundstückswerte ermittelt?“ oder „Welche Grundstücke sind von der Steuer befreit?“. In kompakter Form werden so die wesentlichen Inhalte der Grundsteuerreform verständlich gemacht und bieten einen Überblick über die bevorstehenden steuerlichen Änderungen, die auch für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in absehbarer Zeit von großer Bedeutung sein werden. AT

- **Leissen, Susanne/Eisele, Dirk: Grundsteuerreform – Hauptfeststellung 2022 – Grundsteuer 2025 – Baulandmobilisierung, 1. Auflage 2020, Verlag: C. H. Beck oHG, München, geheftetes Buch, 56 Seiten, ISBN: 978-3-406-75243-8, 5,90 Euro**

SEMINARE IM OKTOBER UND NOVEMBER 2020

19.10.2020	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement: Holztechnik	Diverse	4
19.10. - 20.10.2020	Hamburg	Klarheit geht vor Harmonie	Dr. Holger Eisold	4
19.10. - 20.10.2020	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Rechnungswesen“	Heike David	3
20.10.2020	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 3 Regelungen zur Miethöhe	Rainer Maaß	3
20.10.2020	Online	Mietrecht in 60 Minuten – Teil 2: Kündigung des Mietverhältnisses	Gudrun Kleiner	2
20.10.2020	Hamburg	Wohnungsschimmel: Mieterberatung und Vorgehen beim Erstkontakt	Johannes Zink	4
20.10.2020	Online	Schadstoffbelastungen in Immobilien – Vertrieblerischer Umgang für Immobilienmakler	Jasmin Kampmann, Eva Hornhardt	2
20.10.2020	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 3 Regelungen zur Miethöhe	Rainer Maaß	4
20.10. - 21.10.2020	Hamburg	Seminarreihe Hausmanagement	Diverse	4
21.10.2020	Online	Dialog mit Daniel Günther – Wie verändert die Krise Politik und das Land Schleswig-Holstein	Daniel Günther	4
21.10.2020	Lübeck	Fachtagung Datenschutz und Datensicherheit	Diverse	4
21.10.2020	Hannover	Vorbereitungslehrgang für die IHK-Prüfung der Immobilienkaufleute im Bereich „Wirtschafts- und Sozialkunde“	Heike David	2
21.10.2020	Bochum	Digitale Grundkompetenz – Fit für die digitale Arbeitswelt	Madeleine Thon, Stephan Hacke, Frank Sehnert	2
21.10.2020	Online	Tipps und Tricks zur Organisation und Durchführung von Online-Meetings	Tanja Bögner	2
22.10.2020	Hamburg	Contracting in der Wohnungswirtschaft	Dieter Neumann	4
22.10.2020	Lübeck	Generation Y, Z führen und anleiten	Anja Schmitt	4
22.10.2020	Bochum	Konflikt-Souveränität für Bauleiter/-innen – Streit am Bau vermeiden	Dagmar Muss	2
22.10.2020	Hannover	Simulierte Abschlussprüfung im Anschluss an die Vorbereitungslehrgänge	Heike David	3
23.10.2020	Online	Wie ich in die Zeitung komme – Themen für die Medienarbeit	Dr. Cathrin Christoph	3
26.10.2020	Hannover	Der Vermietungsprozess – wo es hakt und was man verbessern kann	Prof. Dr. Matthias Neu	3
26.10.2020	Online	Erfolgreich Telefon-Interviews führen	Dörthe Kleine Pollmann	3
26.10.2020	Hamburg	Mietrecht 2020 – Gesetzliche Änderungen und die aktuelle Rechtsprechung	Dr. Kai Mediger	4
27.10.2020	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 4 Erhaltungsmaßnahmen	Rainer Maaß	3
27.10.2020	Hannover	Die Tricks der Mieter – und was der Vermieter dagegen tun kann	Detlef Wendt	3
27.10.2020	Wuppertal	Kooperationsseminar für Immobilienmakler	Jasmin Kampmann, Gudrun Kleiner	2
27.10.2020	Online	Finanzierung geprägt durch Corona – Wie kann ich mein Unternehmen „sturmsicher“ machen?	Roland Keich	2
27.10.2020	Lübeck	Der Hausmeister als Erstschlichter vor Ort	Prof. Dr. Matthias Neu	4
27.10.2020	Schwerin	Moderation von Projektmeetings	Marcus Schmidt	4
27.10.2020	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 4 Erhaltungsmaßnahmen	Rainer Maaß	4
28.10.2020	Lübeck	Marketing bei schmalen Budget – erfolgreiches Marketing für kleinere Wohnungsunternehmen	Prof. Dr. Matthias Neu	4
28.10.2020	Hamburg	Investitionsplanung und -budgets für Bestandsimmobilien	Prof. Dr. Norbert Raschper	4
28.10.2020	Hannover	Gebäudeschadstoffe bei Abbruch und Modernisierung und deren Kosten bei der Sanierung	Gotthard Grieseler	3
28.10.2020	Köln	Mietinteressenten ablehnen – Rechtssicher, klar & höflich	Christian Thomas	2
28.10.2020	Köln	Abnahme von Bauleistungen – Mängel richtig erkennen und protokollieren	Jürgen F. J. Mintgens, Peter Hardeweg	2

28.10.2020	Bochum	BGM-Betriebliches Gesundheitsmanagement, Planen, Gestalten, Implementieren	Sabine Cécile Mutert-Brendler	2
29.10.2020	Online	Bautechnik für Kaufleute	Dr. Armin Hartmann	4
29.10.2020	Online	Wertermittlung – Die neuen ImmoWertV-A	Prof. Dr. Michaela Hell-erforth	3
29.10.2020	Bochum	An der Empfangszentrale – Das erste Gesicht/Ohr für den Kunden	Mona Meßing	2
29.10.2020	Wuppertal	Kooperationsseminar für Immobilienverwalter	Massimo Füllbeck	2
29.10.2020	Bochum	Baurecht aktuell	Karsten Prote	2
29.10.2020	Online	Grundlagenwissen für Commercial Property Manager Teil 1: Property Management Agreement	Thorsten Czoske	2
31.10.2020	Bochum	Buchführung lernen – Speziell für Azubis: Unterstufenstoff Buchführung auffrischen und festigen	Holger Schewe	2
02.11.2020	Hannover	Mietenbuchhaltung leicht gemacht	Kerstin Bonk	3
02.11.2020	Rostock	Steuern in der Wohnungswirtschaft	Diverse	4
03.11.2020	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 5 Betriebskosten	Rainer Maaß	4
03.11.2020	Hannover	Besser schreiben: Website-Texte	Dr. Cathrin Christoph	3
03.11.2020	Online	Die praktische Betriebskostenabrechnung	Prof. Dr. Michaela Hell-erforth	3
03.11.2020	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 5 Betriebskosten	Rainer Maaß	3
04.11.2020	Hamburg	Steuern in der Wohnungswirtschaft	Diverse	4
04.11.2020	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung Modul 3	Mark Oliver Könemund	3
04.11.2020	Online	Wer nicht fragt, der nicht gewinnt – Mieterbefragungen erfolgreich durchführen	Katrin Trunec	3
05.11.2020	Hannover	Einführung in die wohnungswirtschaftliche Rechnungslegung Modul 3	Mark Oliver Könemund	3
05.11.2020	Lübeck	Praktische Anforderungen an die Mitgliederliste	Lothar Klein, Rainer Maaß	4
07.11.2020	Norderstedt	Rechte & Pflichten von Mitgliedern in der Generalversammlung/Vertreterversammlung	Lothar Klein, Rainer Maaß	4
09.11.2020	Hannover	Mietrecht für technische Mitarbeiter und Hauswarte	Detlef Wendt	3
09.11.2020	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 6 Rechte und Pflichten des Mieters	Rainer Maaß	3
09.11.2020	Stralsund	Jahresabschluss und Lagebericht 2020	Lothar Klein, Bernd Eysert, Enrique Perez Zayas	4
09.11.2020	Online	Mietrecht auf den Punkt gebracht – Modul 6 Rechte und Pflichten des Mieters	Rainer Maaß	4
10.11.2020	Hannover	Streit im Treppenhaus – rechtliche Instrumente rund um die Hausordnung	Erhard Abitz	3
10.11.2020	Online	Klassisch oder agil? Ansätze des Projektmanagements im Vergleich	Larissa Lach	4
11.11.2020	Hannover	Glasfasernetze als gebäudetechnische Infrastruktur – Nutzen, Kosten, Alternativen	Manfred Neuhöfer, Jürgen Kraft	3
11.11.2020	Hamburg	E-Mail-Korrespondenz – juristisch und sprachlich korrekt	Dr. Steffen Walter	4
11.11.2020	Rostock	Kleininstandhaltung trotz Handwerkerangel absichern	Prof. Dr. Norbert Raschper	4
12.11.2020	Hannover	Typische Fallfragen in der Mieterinsolvenz	Beate Heilmann	3
12.11.2020	Hamburg	Workshop Betriebskostenabrechnung in der Praxis	Sabine Rautenberg	4

Für Fragen zu Veranstaltungen stehen zur Verfügung:

1 Jennifer Hoppen
Telefon 0211 16998-21

2 Katharina Thiel
Telefon 0234 9447-595

3 Karsten Dürkop
Telefon 0511 1265-126

4 Andreas Daferner
Telefon 040 52011-218

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: +49 (211) 16998-0, Fax: +49 (211) 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de, <https://www.vdw-rw.de>
- Verantwortlich für den Inhalt:** Alexander Rychter
- Redaktion:** Katrin Stamm (*KS, Leitung*)
Laura Brinkmann (*LB*), Jürgen Gnewuch (*JG*), Christina Göbel (*CG*),
Cindy Merz (*CM*), Lisa Metzger (*LM*), Alexander Meyer (*AM*), Oliver Niermann (*ON*),
Hans-Joachim Palm (*HP*), Dr. Daniel Ranker (*DR*), Jennifer Hoppen (*JH*)
Roswitha Sinz (*RS*), Eva Stelzner (*ES*), Angelos Tsiokas (*AT*)
- Layout & Gestaltung:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin
<https://www.agentur-statement.de>
- Druck:** Krüger Druck und Verlag
- Erscheinungsweise:** 10x jährlich
- Auflage:** ca. 1.500 – 2.000 Exemplare
- Anzeigen:** Statement GmbH – Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Janine Sticklun, Tel.: +49 (681) 99281-32

Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.



Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50, E-Mail: info@vdw-rw.de
www.vdw-rw.de