

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Ausgabe 162 | März 2022

Editorial	3
Digital	4
Gebäude / Umfeld	7
Energie / Umwelt	15
Führung / Kommunikation	21



Den digitalen Transformationsprozess mit den riesigen Datenmengen erfolgreich steuern – Alf Tomalla beantwortet die wichtigsten Fragen

Mit Blick auf die vielen Herausforderungen in der Branche, wie Energieeffizienz, demografischer Wandel, bezahlbarer

Wohnraum und neue Wohn- und Arbeitskonzepte, wird deutlich: Um diese erfolgreich zu meistern, bedarf es eines fundamentalen digitalen Transformationsprozesses – in der Planung, im Management, im Betrieb und in der Nutzung... [Seite 4](#)



Erhebliche Einsparungen durch aktive Steuerung der Wärmeenergie – Spar- und Bauverein eG Dortmund macht es vor

Bis zu 35% an Primärenergie konnten Mieter*innen durch die Optimierung und Steuerung bestehender Heizungsanlagen bei der Spar- und Bauverein eG

Dortmund einsparen. Kostensteigerungen durch massiv gestiegene Gaspreise sowie auch die gesetzliche CO2-Bepreisung wurden so gleichermaßen... [Seite 13](#)

Forum Leitungswasser
Alles rund um die Leckage-Prävention

Ausgabe 9 | Februar 2022

Impressum
Forum Leitungswasser
Alles rund um die Leckage-Prävention
www.avw-gruppe.de

Herausgeber: Forum Schadenprävention
Gerd Wörda
Lüder-Platz 22 | 10119 Berlin
Telefon +49 (0) 30 227 98970
www.schadenpraevention.de

In Kooperation mit der AVW – Versicherungsgesellschaft und dem Verlag Wohnungswirtschaft heute

Editorial: Fundamentaler erkennen – Leckagen vermeiden Schadenprävention durch Leitungswasser-Schadensmanagement
Seite 2

Experteninterview: Einmalige Wasserleckschäden vermeiden – aber in nicht oder nur teilweise gereinigten Gebäuden sind Wasser in immer größeren Mengen zu finden. Wann sich das Geld lohnt
Seite 3

Erläuterungen von der Schadenprävention: Wie die Leitungswasser-Schadensmanagement mit Daten und Fakten helfen kann Schäden zu vermeiden – und das zugehörige
Seite 5

Zwei Gewinne – instead Plus!
Acht Wochen nach Erdbeuge – Abwasser: nicht nur mit Füllrohr verbunden – Schaden-Schadensmanagement vom Technischen Ingenieur
Seite 6

Wasserschaden in Küche: Guter Schaden-Schutz in Küche (Füßboden) ist ein großer Schaden auf – 6.000 Euro (nach ungeachtet)
Seite 10

Schadensprävention: Präventionsmaßnahmen sind ein wichtiger Bestandteil der Schadenprävention – Wie man sie umsetzen und wie man die Anlagen wartet?
Seite 12

Teile Vorfall im Mietvertrag: Immer wieder Schäden durch Leck, aus Klagen einer Warmwasserheizung – Mieter haben ein Recht auf
Seite 14



Verzugszinsen. Gläubiger haben ein Recht auf diese Zinsen und sollten sie einfordern

Jeder, der früher Geld anlegen wollte, suchte dafür nach der bestmöglichen Verzinsung und hatte nicht selten die Qual der Wahl. Heute sieht das Ganze schon etwas anders aus und Negativzinsen bzw.

Verwahrentgelt gehören jetzt zum Wortschatz der Banken... [Seite 23](#)

**AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten**

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2022

Chefredakteur
Gerd Wörda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Grundsteuer-Reformgesetz: Welcher Handlungsbedarf jetzt besteht, erklären Meike Munderloh und Dr. Melanie Köstler von Rödl & Partner | Mietspiegelreform tritt im Juli in Kraft - Rund 40 Prozent haben noch keinen: Handlungsbedarf insbesondere in den Mittelstädten

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



3 Liebe Leserin, lieber Leser!
Klimaschutz und Wohnen gehören zusammen, jedenfalls bei der Wohnungswirtschaft

4 Den digitalen Transformationsprozess mit den riesigen Datenmengen erfolgreich steuern - Alf Tomalla beantwortet die wichtigsten Fragen

7 Klimawirksame, sozialverträglich und wirtschaftlich - ZIA-Vorschläge für Neuausrichtung der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“

10 Grundsteuer-Reformgesetz: Welcher Handlungsbedarf jetzt besteht, erklären Meike Munderloh und Dr. Melanie Köstler von Rödl & Partner

13 Erhebliche Einsparungen durch aktive Steuerung der Wärmeenergie - Spar- und Bauverein eG Dortmund macht es vor

15 Fernwärmepreise in Thüringen um fast 50 Prozent gestiegen - Heizkosten übersteigen erstmals Kaltmiete

17 köln ag: Stabile Mieten und Neubau auf hohem Niveau

19 Neu in Berlin: Symbiose aus Wohnen und Arbeiten - cowork AG und GESOBAU AG starten GESOWORX

21 Mietspiegelreform tritt im Juli in Kraft - Rund 40 Prozent haben noch keinen: Handlungsbedarf insbesondere in den Mittelstädten

23 Verzugszinsen. Gläubiger haben ein Recht auf diese Zinsen und sollten sie einfordern

27 Kinder an die Macht? Acht Urteile zu den Rechten junger Menschen im Wohnumfeld

Wohnungswirtschaft heute.

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser!

Klima/Energiewende – Innovative IT-Lösungen sind unverzichtbar

In Berlin wird um die Neuausrichtung der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“, kurz BEG, gerungen. Eine Expertenhilfe hat jetzt der **Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA)**, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft mit rund 37.000 Unternehmen, vorgelegt. Klimawirksam, sozialverträglich und wirtschaftlich. Die bisher im GEG festgelegten Effizienzstandards allein, die sich an Referenzgebäuden orientieren, sind der falsche Weg. „Durch die Ausrichtung der Bundesförderung auf CO₂-Reduktion als Zielwert können die Klimaziele effektiver, schneller und ganz wichtig - kostengünstiger erreicht werden“, so Maria Hill, Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Energie und Gebäudetechnik. **Lesen Sie mehr ab Seite 7.** Hier finden Sie auch das ZIA-Positionspapier als PDF.



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute.
Gerd Warda

März 2022. Eine neue Ausgabe, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

In Bestandsgebäuden schaffte es der **Spar- und Bauverein eG Dortmund** durch aktive Steuerung der Wärmeenergie, also geringinvestive Lösungen, Bezahlbarkeit für die Mitglieder der Genossenschaft und CO₂-Reduzierung für die Natur um zu setzen. **Lesen Sie den Bericht ab Seite 13**, wie an nur einem Gebäude bis zu 35% Primärenergie eingespart wurde.

Ob geringinvestiv oder CO₂-basiert, für die zielführende Umsetzung einer Klima/Energiewende im Gebäude sind innovative IT-Lösungen unverzichtbar. Die Zeit des simplen Heizventils mit AUF und ZU Funktion sind vorbei. **Wir müssen erkennen, dass die beste Technik nicht ausreicht, wenn es ums Sparen geht.** Der Nutzer/Mieter sitzt am längeren Hebel. Ihn gilt es zur Sparsamkeit bei Wohlfühltemperatur zu motivieren. Helfen können dabei nur IT-Lösungen. Sie verarbeiten im Hintergrund die Millionen anfallenden Daten der Wärmesysteme. Steuern, messen und justieren und der Mensch schaltet ein, schaltet aus und fühlt sich wohl. Lesen Sie mehr über die optimale digitale Dosis **ab Seite 4**. Alf Tomalla von Aareon beantwortet Fragen zum digitalen Transformationsprozess mit den riesigen Datenmengen.

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft.

Unser nächstes **Heft 163** erscheint am **13. April 2022**

Digital

Den digitalen Transformationsprozess mit den riesigen Datenmengen erfolgreich steuern – Alf Tomalla beantwortet die wichtigsten Fragen

Mit Blick auf die vielen Herausforderungen in der Branche, wie Energieeffizienz, demografischer Wandel, bezahlbarer Wohnraum und neue Wohn- und Arbeitskonzepte, wird deutlich: Um diese erfolgreich zu meistern, bedarf es eines fundamentalen digitalen Transformationsprozesses – in der Planung, im Management, im Betrieb und in der Nutzung von Gebäuden. Die Mittel stehen zur Verfügung: innovative Technologien, eine große Angebotsvielfalt an IT-Lösungen und ein immenser Datenbestand. Diese Chancen gilt es jetzt auch zu nutzen. Doch was sollte beachtet werden und wie viel Digitalisierung benötigt ein Immobilienunternehmen eigentlich? Welche Technologien schaffen Mehrwerte? Darüber haben wir mit Alf Tomalla, dem Geschäftsführer Digital Solutions der Aareon Deutschland GmbH, gesprochen.



Alf Tomalla, Geschäftsführer Digital Solutions der Aareon Deutschland sagt: „Daten, die aus smarten Gebäuden ausgelesen werden, können erhebliche Vorteile bieten, insbesondere im Hinblick auf den nachhaltigen Betrieb und für das Wohlbefinden der Nutzer.“ Foto: Angelika Stehle, Wiesbaden

Herr Tomalla, was sollte ein Unternehmen aus Ihrer Sicht bei der Digitalisierung berücksichtigen?

Alf Tomalla: Die Digitalisierung ist auch für die Immobilienwirtschaft der maßgebliche Erfolgsfaktor, um die vielen zukünftigen Anforderungen effizient und nachhaltig zu bewältigen sowie weitere Mehrwerte zu schaffen. Entscheidend bei der Umsetzung sind dabei aber zwei Punkte: Digitalisierung sollte nicht als Selbstzweck des Unternehmens dienen. Denn nur wenn Technologien und IT-Lösungen sinnvoll eingesetzt

und von den Mitarbeitern und anderen Beteiligten genutzt werden – und nicht einfach nur, weil es „nice to have“ ist –, bringen sie wirkliche Mehrwerte. Wichtig ist auch das Bewusstsein, dass es bei der digitalen Transformation um mehr geht als „nur“ den Einsatz von Technologien und IT-Lösungen zur Digitalisierung bestehender Prozesse. Um vollumfänglich profitieren zu können, muss die Digitalisierung dem Nutzer dienen – beispielsweise im Management, als Außendienstmitarbeiter, als Kunde, als Lieferant oder in einer Back-Office-Funktion – und den Arbeits- und Lebensalltag komfortabler gestalten. Erst dann sind eine reibungslose Zusammenarbeit, eine einfache Interaktion der Prozesse sowie ein schneller Zugang zu Informationen und Dienstleistungen gewährleistet.

Gibt es denn so etwas wie die optimale „digitale Dosis“?

Alf Tomalla: Zunächst ist es wichtig, dass insbesondere die Mitarbeiter von Immobilienunternehmen, Geschäftspartner und Mieter oder Eigentümer in einem digitalen Ökosystem miteinander vernetzt werden. Kernstück ist das ERP-System, das durch die Integration von weiteren digitalen Lösungen alle Beteiligten verknüpft – auch Gebäudetechnik kann so in das digitale Ökosystem eingebunden werden. Das ist sozusagen die Grundlage – denn nur wenn verschiedene Anwendungen integriert zusammenspielen, können nahtlose Ende-zu-Ende-Prozesse entlang der Wertschöpfungskette gewährleistet werden. So kann das Unternehmen seine komplexen Beziehungsgefüge – auch für die relevanten Marktteilnehmer – einfacher und effizienter steuern. Nehmen wir hier als Beispiel den Ende-zu-Ende-Prozess Mieterlebenszyklus. Mit einer All-in-one-Lösung lassen sich alle Teilprozesse unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse aller Beteiligten, wie Mieter, Außen- und Innendienstmitarbeiter sowie Handwerker und Lieferanten, miteinander verknüpfen und bilden ein großes Ganzes. Ein digitales Ökosystem, wie unsere Aareon Smart World, bietet den Vorteil, dass die Unternehmen es bedarfsspezifisch, schnell und komfortabel ausbauen können. Weitere Anwendungen können als Software as a Service einfach dazugebucht werden. Neben unseren vielfältigen selbst entwickelten digitalen Lösungen können auch Partnerlösungen über Standardschnittstellen eingebunden werden. In welchem Umfang Unternehmen ihr digitales Ökosystem gestalten, orientiert sich optimalerweise an der jeweiligen Unternehmensstrategie. Daher empfehlen wir Unternehmen, zunächst ein strategisches Zielbild für ihren Digitalisierungsprozess zu entwickeln und dabei Prioritäten zu setzen. Entsprechend dieser Strategie kann das Unternehmen dann ein passgenaues digitales Ökosystem aufbauen – und natürlich jederzeit erweitern.

Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



Sie fördern damit Projekte der DESWOS und leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.



Sind Technologien wie künstliche Intelligenz, Business Intelligence „nice to have“ oder „must have“?

Alf Tomalla: Aus unserer Sicht werden intelligente Technologien für smarte Gebäude und Prozesse in Zukunft essenziell sein, um die Energieeffizienz und Attraktivität von Immobilien und Quartieren zu steigern sowie weitere nachhaltige Mehrwerte für Bewohner und die Gesellschaft zu schaffen. Die Digitalisierung hat riesige Datenmengen erzeugt, die auch weiterhin exponentiell zunehmen werden. Diese gilt es, mittels der Technologien intelligent und wertschöpfend – natürlich DSGVO-konform – zu nutzen. Daten, die aus smarten Gebäuden ausgelesen werden, können erhebliche Vorteile bieten, insbesondere im Hinblick auf den nachhaltigen Betrieb und für das Wohlbefinden der Nutzer. Die aus der Betriebsleistung von intelligenten Gebäuden gewonnenen Daten können auch als Basis dienen, um fundierte Asset-Management-Entscheidungen im Hinblick auf die Dekarbonisierung des Gebäudes zu treffen. Zudem können digitalisierte Gebäude besser auf die Bedürfnisse der Nutzer abgestimmt werden, zum Beispiel wenn es darum geht, das Nutzererlebnis und die Arbeitsbedingungen zu optimieren.

Technologien wie künstliche Intelligenz (KI), Machine Learning und Business Intelligence (BI) setzen wir bereits in verschiedenen digitalen Lösungen und in den neuen Generationen unserer ERP-Systeme ein. Das geht von einfachen Prozessautomatisierungen bis hin zur virtuellen Assistentin Neela, die die Mitarbeiter in den Immobilienunternehmen, aber auch deren Kunden im Alltag, bei der Arbeit und in der Kommunikation unterstützt.

Herr Tomalla, bitte nennen Sie ein Beispiel...

Alf Tomalla: Ein gutes Beispiel, wie Daten mithilfe von KI intelligent verwendet werden und Prozessschritte verschiedener Stakeholder des Immobilienunternehmens ineinandergreifen, ist unsere Lösung PrediMa zur vorausschauenden Wartung und Instandhaltung. PrediMa nutzt KI und Machine Learning, um eventuelle Ausfälle beispielsweise bei Heizungsanlagen durch das Orchestrieren von Daten zu erkennen und diesen vorzubeugen. Das basiert zum einen auf Daten, die über Sensoren von der Gebäudetechnik in Echtzeit erhoben werden, und zum anderen auf bereits vorliegenden historischen Daten. Über spezielle Algorithmen werden diese zusammengeführt, analysiert und ausgewertet. Anomalien werden so sichtbar, bevor es zu einem Ausfall kommt. Daraus resultierende Mängelmeldungen lassen sich mit PrediMa ebenso automatisieren wie die Folgeschritte vom Reparaturauftrag an den Handwerker bis zur Information aller Beteiligten. Für die Unternehmenssteuerung bieten BI-Tools und Analytik-Komponenten enorme Vorteile. Sie können sozusagen auf Knopfdruck Daten in dynamischen Reports visualisieren und so abstrakte Daten in wertvolle Erkenntnisse umwandeln. Durch die Ergänzung der Datenbestände, beispielsweise mit statistischen Daten und Marktwerten, kann die Datenbasis kontinuierlich erweitert werden und tiefere Erkenntnisse für zuverlässige Planungen und Prognosen liefern. Die Digitalisierung birgt also ein vielfältiges Wertschöpfungspotenzial – es ist nur wichtig, diese Chance auch zu nutzen.

Danke, Herr Tomalla, für den Blick auf die neue digitale Welt ...

Gebäude / Umfeld

Klimawirksame, sozialverträglich und wirtschaftlich – ZIA-Vorschläge für Neuausrichtung der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“

Der Zentrale Immobilien Ausschuss ZIA, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, hat Vorschläge für die Neuausrichtung der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) vorgelegt. Damit zeigt der Verband Möglichkeiten auf, wie künftig eine klimawirksame, sozialverträgliche und wirtschaftlich umsetzbare Förderlandschaft für effiziente Wohn- und Nichtwohngebäude ausgestaltet werden kann. Neben den inhaltlichen Vorschlägen ist aus Sicht des ZIA eine Mittelausstattung von jährlich mindestens 20 Milliarden Euro bis zum Jahr 2025 notwendig, um der umfassenden Nachfrage und der Bedeutung des Themas Klimaschutz im Gebäudesektor langfristig gerecht zu werden.



Neuausrichtung der Fördersystematik der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“

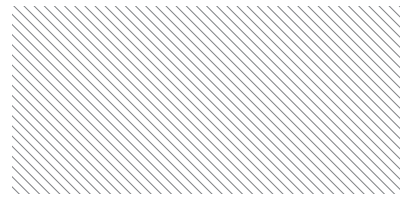
Positionspapier

„Durch die Ausrichtung der Bundesförderung auf CO₂-Reduktion als Zielwert können die Klimaziele effektiver, schneller und ganz wichtig: kostengünstiger erreicht werden“, so Maria Hill, Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Energie und Gebäudetechnik. „Wichtig ist auch: Bei einer Anhebung des Neubaustandards auf EH55 sollten die Anforderungen an den Wärmeschutz nicht weiter verschärft werden. Wenn wir dann zeitgleich die erneuerbaren Energien umfassend fördern und auf die Gebäude-Klimaziele anrechenbar machen, wird es zu einem Push der Erneuerbaren im Gebäudesektor kommen“, so Hill weiter.

Kernaspekte für eine Neuausrichtung der BEG-Förderkulisse

Förderung auf CO₂-Reduktion ausrichten

Die Fördersystematik muss konsequent auf CO₂-Emissionen bzw. CO₂-Einsparung ausgerichtet werden. Auf dem Weg zur Klimaneutralität sollte sich die jeweilige Immobilie durch effektive CO₂-Einsparungsmaßnahmen im CO₂-Ausstoß stetig verbessern. **Hierfür sind die im GEG festgelegten Effizienzstandards allein, die sich an Referenzgebäuden orientieren, der falsche Weg.** Zudem lassen diese keinen direkten Rückschluss auf die CO₂-Emissionen des Gebäudes zu.



Das gesamte Positionspapier mit den Vorschlägen für eine Neuausrichtung der BEG-Förderkulisse finden Sie hier. Klicken Sie einfach auf das Bild und das Positionspapier öffnet sich als PDF



Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

Erneuerbare Energien ausbauen und Einsatz im Gebäude auf die Gebäude-Sektorziele anrechnen

Der verstärkte Ausbau der erneuerbaren Energien in Deutschland ist ein Schlüssel, um die Klimaziele zu erreichen. Dafür müssen Anreize geschaffen werden, um die Energiewirtschaft so schnell wie möglich zu dekarbonisieren. Zudem muss der Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden auf die Gebäudeziele anrechenbar werden, da dies eine kosteneffiziente CO₂-Reduktion der Sektor-Emissionen ermöglicht und in der gesamten Breite der Immobilienwirtschaft umsetzbar ist.

BEG muss beihilfefrei bleiben

Die neue Förderlandschaft muss genauso wie die aktuelle BEG vollständig beihilfefrei gestellt werden. Dies war die Basis für den Erfolg der BEG und die Grundlage für eine handhabbare und schnelle Umsetzung bei den Unternehmen.

Sanierung des Bestands und effizienten Neubau fördern

Die Förderung sowohl der Gebäudesanierung als auch des effizienten Neubaus ist essentiell, um die Klimaziele im Gebäudesektor zu erreichen. Durch die Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen und der Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien können die Potenziale zur Treibhausgasreduktion im Gebäudebestand gehoben werden. Die Förderung für moderne Neubauten und für CO₂-sparende Maßnahmen im Neubau ist die Voraussetzung dafür, dass das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, erreicht werden kann.

Nachhaltiges Bauen und Sanieren – CO₂-Reduktion im Fokus

Um 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, **müssen auch die eingesetzten Baumaterialien nachhaltig sein**. Die BEG muss dafür technologie- und materialoffenen ausgestaltet sein. Als nachhaltige Baustoffe sollten sowohl der Einsatz nachwachsender Rohstoffe als auch die Verwendung konventioneller Baustoffe (z.B. Stahl, Beton), die durch den Einsatz erneuerbarer Energien CO₂-reduziert hergestellt wurden, im Zentrum der Förderung stehen. Die Förderung sollte nicht nur auf Produkte beschränkt sein, die ein EPD-Label besitzen. **Weitere Aspekte der Förderung für nachhaltige Baumaterialien sollten die Kreislauffähigkeit (Recycling, Wiederverwertung) und der Ort der Produktion der Materialien sein**. Der Einsatz lokaler Baustoffe, die ohne längere Transportwege zum Bauort gebracht werden und somit CO₂ einsparen, sollte daher in besonderer Weise gefördert werden.

Lebenszyklus-Betrachtungen unterstützen

Immer mehr Unternehmen der Immobilienwirtschaft ziehen Lebenszyklus-Betrachtungen bereits in ihre Projektplanungen mit ein – auch im Hinblick auf die Regelungen der EU-Taxonomie. Die Rahmenbedingungen für Lebenszyklus-Betrachtungen müssen aber noch vereinheitlicht und in entsprechenden Regelwerken einheitlich festgelegt werden. Bis die Grundlagen im Dialog mit der Immobilienbranche und der Zulieferindustrie erarbeitet wurden, sollte anstatt einer gesetzlichen Pflicht die Vornahme einer Lebenszyklus-Betrachtung mit einer Förderung gewürdigt werden. Eine solche zusätzliche Förderung wäre im Sinne der Innovationsklausel des §103 GEG über die BEG sinnvoll.

André Hentz

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner. [HomePage | ZIA \(zia-deutschland.de\)](https://www.zia-deutschland.de)

Gebäude / Umfeld

Grundsteuer-Reformgesetz: Welcher Handlungsbedarf jetzt besteht, erklären Meike Munderloh und Dr. Melanie Köstler von Rödl & Partner

Im Juni vergangenen Jahres wurde das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz verabschiedet. Vorangegangen war ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts, wonach die der Grundsteuer zugrundeliegenden Vorschriften zur Bewertung von Grundstücken für verfassungswidrig erklärt wurden. Begründet wurde die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts mit der Unvereinbarkeit des Bewertungsverfahrens zur Grundsteuer mit dem Gleichheitssatz. Nach Ansicht des Gerichts führt die Heranziehung des „Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen“¹. Dies erscheint wenig verwunderlich, wenn man bedenkt, dass die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen allein im Zeitraum 2010 bis 2020 um 65% angestiegen sind.²

1 Urteil des BVerfG v. 10.04.2018, 1 BvL 11/14.

2 Baupreise und Immobilienpreise: Entwicklung in Deutschland - Statistisches Bundesamt (destatis.de)



links:

Meike Munderloh ist Steuerberaterin und Partnerin bei Rödl & Partner in Hamburg. Sie ist auf die steuerliche Betreuung von Immobilienunternehmen spezialisiert und schwerpunktmäßig in der Jahresabschlusserstellung sowie laufenden steuerlichen Beratung für mittelständische Unternehmen tätig.

rechts:

Dr. Melanie Köstler ist Steuerberaterin und Associate Partner bei Rödl & Partner in Nürnberg. Sie ist u.a. spezialisiert auf die steuerliche Beratung bei Immobilientransaktionen sowie die steuerliche Betreuung von Immobilienunternehmen.

Deutschlands Grundstücke müssen unterschiedlich, aber in jedem Fall neu bewertet werden

In Folge der Grundsteuerreform müssen daher nun ALLE Grundstücke innerhalb der Bundesrepublik neu bewertet werden. Auch wenn man sich deshalb erneut über die Verfassungskonformität vor dem Hintergrund des Gleichheitssatzes streiten kann, erfolgt die Bewertung abhängig davon, in welchem Bundesland das jeweilige Grundstück liegt. Im Grundsatz gilt zwar das sog. „Bundesmodell“, die Bundesländer durften aber hiervon abweichend, eigene Bewertungsmodelle implementieren.

Das Bundesmodell wird von elf der sechzehn deutschen Bundesländer angewandt werden. An dem grundsätzlichen Verfahren „Bewerten, Bemessen und Besteuern“ wird festgehalten. Bei der Bewertung von Wohnimmobilien erfolgt die Ermittlung des Grundbesitzwertes durch Anwendung eines Ertragswertverfahrens. Der so ermittelte Grundbesitzwert ergibt durch Multiplikation mit der Steuermesszahl 0,031% den Grundsteuermessbetrag. Die jährlich zu zahlende Grundsteuer berechnet sich dann wiederum aus der Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem von der jeweiligen Gemeinde festgelegten Hebesatz.

Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Saarland und Sachsen haben von der Länderöffnungsklausel Gebrauch gemacht und wenden zukünftig eigene Modelle zur Grundstücksbewertung für Zwecke der Grundsteuer an.

Während das Saarland und Sachsen grundsätzlich dem Bundesmodell, jedoch mit eigenen Steuermesszahlen, folgen, wenden die übrigen Bundesländer grundlegend abweichende Bewertungsverfahren an. **Baden-Württembergs** Grundstückswerte ermitteln sich aus der Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert und zwar unabhängig davon, welcher Nutzung das Grundstück unterliegt und ob bebaut oder unbebaut. Die Steuermesszahl beträgt 0,13% und ermäßigt sich um 25% bis 30% bei Wohnimmobilien. **Bayern** verabschiedet sich gänzlich von Grundstückswertermittlungen. Die Grundstücksfläche bzw. Gebäudefläche, die wertunabhängigen Äquivalenzzahlen (0,04€ für Grund und Boden bzw. 0,50€ für Gebäudeflächen von Wohnimmobilien), die Steuermesszahl (100% für Grund und Boden bzw. 70% für Wohnimmobilien) und die jeweiligen kommunalen Hebesätze bilden die grundsteuerrelevanten Multiplikatoren bei Wohnimmobilien. Die verbleibenden Bundesländer erweitern wiederum das bayerische Flächenmodell um Lagefaktoren. In **Hamburg** sollen „normale“ Wohnanlagen zusätzlich bei der Steuermesszahl begünstigt werden. **Niedersachsen** und **Hessen** berücksichtigen die Lage durch den Bodenrichtwert im Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert und potenziert das Verhältnis mit 0,3.

Neue Grundsteuer erstmals ab dem Jahr 2025 zu zahlen, aber erste Hauptfeststellung findet bereits zum Stichtag 1. Januar 2022 statt

Erhoben wird die Grundsteuer auf Basis der ermittelten Bemessungsgrundlagen erstmals im Jahr 2025. Zeit zum „Durchschnaufen“ bleibt Grundstücksbesitzern jedoch keine, denn die erstmalige Hauptfeststellung der Grundsteuer erfolgt zum Stichtag 1. Januar 2022. Hierfür müssen von den Steuerpflichtigen (den Grundstückseigentümern) die jeweiligen Feststellungserklärungen im Zeitraum 1. Juli bis 31. Oktober 2022 bei den Finanzämtern via „ELSTER“ einreichen. Mit Ausnahme von bayerischen Grundstücken, sollen die Hauptfeststellungen im Rhythmus von sieben Jahren erhoben werden, nächstmals somit zum Stichtag 1. Januar 2029. Zwischenzeitliche Veränderungen der Verhältnisse müssen von den Steuerpflichtigen selbstständig gegenüber den Finanzbehörden zum 31. Januar des jeweiligen Folgejahres angezeigt werden.

Immobilien Eigentümer sollten sich bereits jetzt im Hinblick auf die diesjährigen Feststellungserklärungen vorbereiten

Damit die fristgerechte Abgabe der Feststellungserklärungen gelingt, sollte frühzeitig mit der Beschaffung der hierfür notwendigen Informationen begonnen werden. Eingangs sollte identifiziert werden, in welchen Bundesländern sich die Grundstücke befinden, um die Frage nach dem jeweiligen Bewertungsmodell zu klären. Hieran anknüpfend müssen die für das Bewertungsmodell relevanten Daten zum jeweiligen Grundstück beschafft werden.

Für die Eigentümer von Wohnimmobilien, bei denen das Bundesmodell Anwendung findet, werden daher Angaben zur Größe des Grundstücks, Art der Immobilie, Gebäudealter, Wohnfläche, Nettokaltmiete und zum jeweiligen Bodenrichtwert relevant. Zumindest bei den Bodenrichtwerten genügt ein Blick ins Internet. Die Werte sollen länderübergreifend über die Plattform BORIS bereitgestellt werden. Die Ermittlung der Nettokaltmieten erfolgt nach dem Bewertungsgesetz (BewG).

Ist die erste „Hürde“ geschafft und die Feststellungserklärung eingereicht, dürfen die Feststellungserklärungen nicht im Aktenordner vergessen werden. Die Finanzämter erwarten, bei Änderungen der Verhältnisse informiert zu werden. **Gerade bei größeren Immobilienbeständen sollten bereits jetzt Prozesse überlegt und implementiert werden.** So können zwischenzeitliche Änderungen der jeweiligen Immobilien nachverfolgt und dem Finanzamt Änderungen rechtzeitig mitgeteilt werden.

Meike Munderloh
Dr. Melanie Köstler

Gebäude / Umfeld

Erhebliche Einsparungen durch aktive Steuerung der Wärmeenergie – Spar- und Bauverein eG Dortmund macht es vor

Bis zu 35% an Primärenergie konnten Mieter*innen durch die Optimierung und Steuerung bestehender Heizungsanlagen bei der Spar- und Bauverein eG Dortmund einsparen. Kostensteigerungen durch massiv gestiegene Gaspreise sowie auch die gesetzliche CO₂-Bepreisung wurden so gleichermaßen abgemildert. Damit verfolgt die Genossenschaft umfassend ihr strategisches Ziel der Ressourceneinsparung zum Zwecke des Klimaschutzes.



Klarastraße Dortmund © Sparbau Dortmund

Neben umfangreichen Dämm- und Sanierungsmaßnahmen setzt die Dortmunder Wohnungsgenossenschaft auch auf geringinvestive Lösungen. Dabei liegt der Fokus auf der Optimierung und aktiven Steuerung bestehender Heizungssysteme. Zusammen mit dem Kooperationspartner „ENVI Energieberatung“ konnten so erhebliche Einsparungen für die Mitglieder im ersten Halbjahr 2021 erzielt werden. Mit fast 1 Mio. Kilowattstunden Energie und umgerechnet 208 Tonnen CO₂, profitieren nicht nur die Wohnungsmieter, sondern vor allem auch die Umwelt.

„Durch den optimierten Einsatz und die aktive Steuerung der Wärmeenergie konnten wir erhebliche Einsparungen realisieren. Gerade bei den aktuell explodierenden Beschaffungspreisen für Gas erzielen wir dadurch einen großen Nutzen für unsere Mitglieder und die Umwelt“, so Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund. Auch die Kosten der 2021 eingeführten gesetzlichen CO₂-Bepreisung von 30 € pro Tonne (2021 noch 25 €/t) fällt durch die Heizungsoptimierungen geringer aus, erläutert Große-Wilde.

In Form einer umfassenden Auswertung der Verbrauchsdaten vorangegangener Heizperioden wurden individuelle Anpassungen an den Heizungsanlagen vorgenommen. Die Einsparungen ergeben sich aus dem Vergleich des aktuellen Verbrauchs mit dem Referenzwert, welcher den über mehrere Jahre gemittelten Energiebedarf der gleichen Anlage, vor Implementierung der Steuerung, widerspiegelt.

„Wir optimieren die Wärmeversorgung im Gebäude ganzheitlich. Von der Erzeugung, zur Verteilung bis hin zur bedürfnisgerechten Leistungsanpassung. Durch unsere stetige Datenanalyse schaffen wir klimaschonende Synergien“, erklärt Dr. Wilfried Ponischowski, Geschäftsführer der ENVI Energieberatung, die Grundprinzipien.

Neben der reinen Optimierung und aktiven Steuerung der Heizungsanlagen, wurden in den Beständen auch Blockheizkraftwerke, so genannte BHKWs, zur zentralen Energieerzeugung installiert. Dabei wird direkt im Gebäude Strom zur Nutzung erzeugt. Vor Ort dient die entstandene Abwärme dann zur umweltschonenden Beheizung des Gebäudes. Eine unnötige Beheizung wird im direkten Kontakt mit den Mieter*innen durch die passgenaue Einstellung auf die Bedürfnisse vermieden. Bei konventionellen Kraftwerken bleibt die Abwärme oft ungenutzt.

Quelle: Spar und Bauverein eG Dortmund



DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Energie / Umwelt

Fernwärmepreise in Thüringen um fast 50 Prozent gestiegen – Heizkosten übersteigen erstmals Kaltmiete

Angesichts der auch in Thüringen explosionsartig gestiegenen Preise für Heizöl, Erdgas und insbesondere der im Freistaat oft genutzten Fernwärme sieht der vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. dringendsten Handlungsbedarf, um die Bezahlbarkeit des Wohnens in dem Bundesland zu sichern.



Foto: wohnungswirtschaft heute Gerd Warda.

Umdenken im Zielkonflikt

„Es zeichnet sich immer mehr ab, dass die bisherigen Konzepte zur Lösung des Zielkonfliktes ‚Klimage-rechtes Sanieren und Bezahlbares Wohnen‘ nicht vollends greifen und daher auf den Prüfstand gestellt werden müssen“, mahnt Verbandsdirektor Frank Emrich. „Es braucht neue Ideen und Rahmenbedingungen, die weder die sozial orientierten Wohnungsunternehmen noch die Mieterinnen und Mieter überfordern.“

Landesweit wurde seit Jahresanfang fast überall ein Anstieg der Energiepreise um mindestens 50 Prozent angekündigt, in Einzelfällen sogar um ein Vielfaches mehr. „Die Situation ist besorgniserregend und zugleich extrem heterogen“, so Frank Emrich. Eklatantestes Beispiel aus vtw-Sicht ist Eisenach. **Die Wartburgstadt ist die erste Kommune im Freistaat, in der die Kosten für die Versorgung mit Fernwärme durchaus die mittlere Kaltmiete von 5,04 Euro pro Quadratmeter übertreffen werden.** Es ist dort mit einer Verdreifachung der Heizkosten zum Jahr 2021 zu rechnen. „Besonders für Einkommensschwächere ist diese Entwicklung fatal“, resümiert Frank Emrich.

Eine Vorwarnung spricht der Verband zudem an Wohnungsunternehmen und Mieter mit vertraglich festgesetztem Wärmebezugspreis aus. „Auch auf sie wird ein Preissprung zu kommen – später zwar, aber dafür in weitaus höherem Umfang, sofern die bestehenden Lieferverträge überhaupt gehalten werden“, prognostiziert Frank Emrich.

Nach Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik kletterten die Energiepreise im Freistaat im vergangenen Jahr durchschnittlich um 28,3 Prozent. Am deutlichsten fiel demnach der Anstieg mit 46 Prozent bei Fernwärme aus. Das Heizen mit Gas und Öl, einschließlich Umlage, verteuerte sich um 43,7 beziehungsweise 43,0 Prozent.

Im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) haben sich 221 Mitgliedsunternehmen, darunter 178 Wohnungsunternehmen, zusammengeschlossen. Nahezu jeder zweite Mieter in Thüringen wohnt bei einem Mitgliedsunternehmen des vtw. Seit 1990 investierten vtw-Mitglieder rund 13,7 Milliarden Euro überwiegend in den Wohnungsbestand. Gemeinsam bewirtschaften sie fast 264.000 Wohnungen.

Keine nutzlosen Sanierungen um jeden Preis

Um unter diesem Eindruck die hohen Zusatzkosten durch das klimagerechte Ertüchtigen von Bestandsgebäuden ausgleichen zu können, setzt sich der vtw zum einen wiederholt für eine angemessene Förderung durch die Bundes- und Landespolitik ein. „Um den Spagat zwischen der Bezahlbarkeit des Wohnens und mehr Klimaschutz zu schaffen“, so Frank Emrich, „braucht es zudem vor allem erneuerbare Energien in der Fernwärmeerzeugung.“ Der dritte wesentliche Baustein besteht in der Überprüfung aktueller Bau- und Sanierungsstandards. Bisherige Erfahrungen zeigen, dass eine weitere Verschärfung nicht sinnvoll ist. „Mit nutzloser Sanierung um jeden Preis ist niemandem geholfen“, betont vtw-Direktor Frank Emrich.

Klimakomponente beim Wohngeld

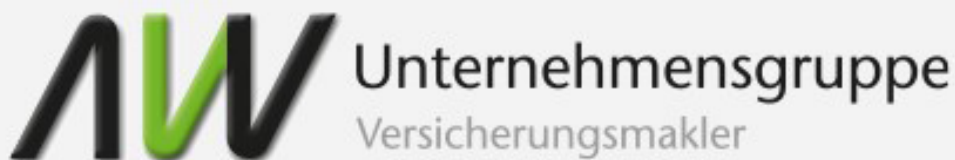
Mieterinnen und Mieter könnte beispielsweise durch direkte Hilfen wie die Klimakomponente beim Wohngeld unter die Arme gegriffen werden, Fernwärmeerzeuger könnten ebenfalls staatliche Unterstützung erhalten. Auch auf administrativer Ebene sei Entlastung denkbar, etwa bei der Heizkostenverordnung. Frank Emrich: „Die aktuellen Entwicklungen lassen keine Verzögerungen zu.“

Matthias Klöppel

FORUM LEITUNGSWASSER

Die Plattform gegen Leitungswasserschäden

→ Jetzt informieren



Gebäude / Umfeld

köln ag: Stabile Mieten und Neubau auf hohem Niveau

Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen legt Wohnbarometer mit positiven Zahlen für 2021 vor und blickt optimistisch ins neue Jahr. Weiterhin auf hohem Niveau bewegen sich die Fertigstellungszahlen der Mitgliedsunternehmen der köln ag. Auch im vergangenen Jahr errichtete die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen wieder mehr als 2.000 neue, preisgünstige Wohnungen. 2.089 Wohnungen in Köln und dem Umland waren es genau, davon sind 790 öffentlich gefördert. Die übrigen sind freifinanziert im preisgünstigen Segment, wie aus dem jüngst vorgelegten Wohnbarometer der köln ag hervorgeht. „Auch wenn es nicht ganz so viele Fertigstellungen wie 2020 waren: Der Neubau genießt bei unseren Mitgliedsunternehmen absolute Priorität“, betont Kathrin Möller, Vorsitzende der köln ag.

Mit 908 fertiggestellten Neubauwohnungen in Köln fiel die Bauleistung der köln ag 2021 zwar um rund 100 Einheiten geringer aus als im Vorjahr. Im Umland waren es 2021 1.181 neue Wohnungen, die fertiggestellt wurden (2020: 1.256 Wohnungen). „544 öffentlich geförderte Neubauwohnungen in Köln und weitere 246 im Umland zeigen aber deutlich, welchen hohen Stellenwert die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei uns genießt“, ergänzt Kathrin Möller mit Blick auf die aktuellen Zahlen.



771 Millionen Euro für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

Alles in allem haben die Mitgliedsunternehmen im vergangenen Jahr die enorme Summe von 771 Millionen Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investiert – ein im Vergleich zum Vorjahr nahezu identisch hohes Volumen. Damit sorgt die köln ag nicht nur für dringend benötigten Wohnraum, sondern stärkt auch den vorhandenen Wohnungsbestand. Und mit 1.035 Bauantragstellungen und 1.063 Baugenehmigungen, die im vergangenen Jahr allein in Köln erteilt worden sind, werden die Neubauaktivitäten noch ausgeweitet.

Nach wie vor eine Säule in der Daseinsvorsorge sind die Mitgliedsunternehmen der köln ag auch aufgrund ihrer preiswerten Mieten. Mit einer durchschnittlichen Netto-Kaltmiete von 7,00 €/qm ermöglichen die Mitgliedsunternehmen ihren Mieterinnen und Mietern zeitgemäßes Wohnen zu bezahlbaren Preisen. Dabei betrug der Anstieg der Durchschnittsmiete lediglich 15 Cent oder 2,2 Prozent. Allein in Köln sind die Wohnungen der köln ag mit durchschnittlich 7,09 €/qm um gut ein Drittel preiswerter als der übliche Mittelwert. Die durchschnittlichen Heizkosten blieben unverändert, bei den Betriebskosten gab es sogar einen leichten Rückgang gegenüber 2020.

Und bei einem weiteren wichtigen Thema, der Unterbringung von Flüchtlingen, hat die köln ag im vergangenen Jahr erneut ihr Verantwortungsbewusstsein unter Beweis gestellt. 1.345 Bestandswohnungen haben die Mitgliedsunternehmen für geflüchtete Menschen mit dauerhafter Bleibeperspektive zur Verfügung gestellt, 60 mehr als im Jahr davor.

„Die Corona-Pandemie, die zunehmende Verknappung und Verteuerung von Baumaterialien sowie die Herausforderungen aufgrund des Klimawandels haben den Wohnungsbau im vergangenen Jahr deutlich schwerer gemacht. Dennoch haben sich unsere Anstrengungen bezahlt gemacht, da wir vielen Menschen mit neuen und mit Bestandswohnungen ein bezahlbares und sicheres Zuhause bieten konnten“, erklärt Kathrin Möller abschließend zur Bedeutung der köln ag für die Stadt und das Umland.

Martin Frysch

DAS

BLU

ME

BUCH

Maria Sibylla Merian



DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

*Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch



**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Gebäude / Umfeld

Neu in Berlin: Symbiose aus Wohnen und Arbeiten - cowork AG und GESOBAU AG starten GESOWORX

Dank zunehmender Digitalisierung verschmelzen Lebens- und Arbeitswelt auch in Deutschland zunehmend. Die mit Fortschreiten der Pandemie in vielen Unternehmen neuen Möglichkeiten mobil zu arbeiten beschleunigen diese Entwicklung zusätzlich: Für die meisten Bürotätigkeiten verspricht ortsunabhängiges Arbeiten mehr Flexibilität und Einsparung von Arbeitswegen.

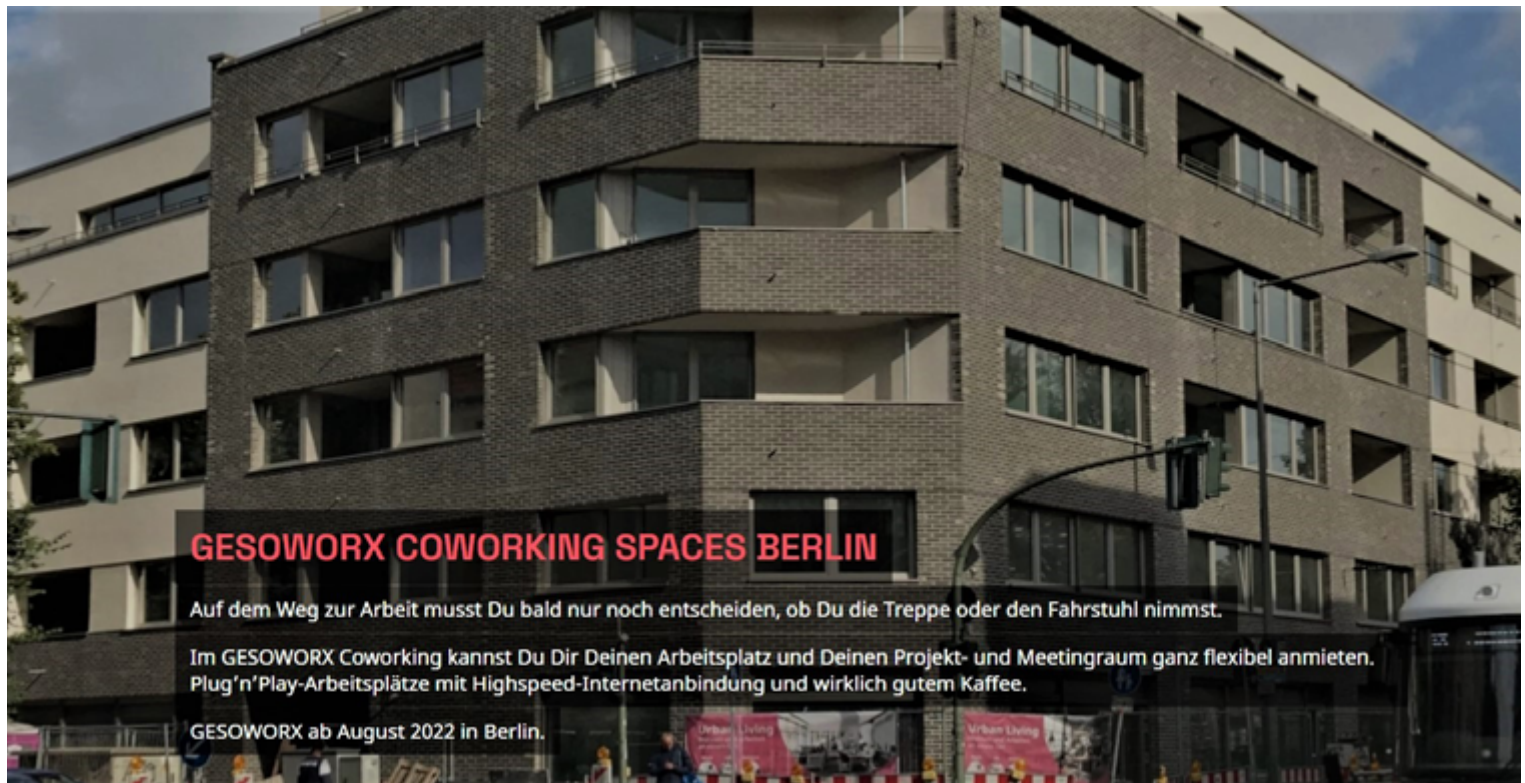


Foto: GESOWORX Coworking Spaces Berlin - GESOWORX

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG reagiert auf diese Entwicklung und integriert in einige ihrer Neubauprojekte so genannte Coworking Spaces, zeitlich flexibel mietbare, voll ausgestattete Arbeitsplätze in modernem Ambiente. „Wir entwickeln Lebensräume, nicht nur Wohnraum. Daher ist es wichtig, sich auch mit dem Thema der Arbeitswelten und den damit einhergehenden Bedürfnissen unserer Mieter*innen auseinanderzusetzen“, sagt Jonas Eicher, Kundencenterleiter Investition und Neubau der GESOBAU. „Damit war die Idee von GESOWORX geboren.“

Gemeinsam mit der cowork AG erfolgte die weitere Ausarbeitung des Gesamtkonzepts und die Planung der ersten Spaces. Für das Pilotprojekt an der Langhansstraße in Berlin Weißensee wird die cowork AG auch den Betrieb übernehmen. Eröffnet werden soll der Standort bereits in diesem Frühsommer. „Die Annahme, in Berlin müsse man niemandem mehr erklären, was ein Coworking Space ist, trägt. Denn eigentlich hat jeder Coworking Space etwas Individuelles – immer abhängig von den räumlichen Gegebenheiten und den Anforderungen der Nutzer*innen. Daraus ergibt sich ein Raumnutzungskonzept mit passender Ausstattung und Serviceleistungen“, erklärt Tobias Kollwe, Vorstandsvorsitzender der cowork AG.

Das Konzept hinter GESOWORX soll neben Start-ups und Selbstständigen auch diejenigen ansprechen, die regelmäßige Pendelwege zwischen Wohn- und Arbeitsort reduzieren möchten. Arbeitnehmer*innen bieten die flexibel buchbaren Schreibtische, Einzel- oder Teambüros und Meetingräume sinnvolle Alternativen zum improvisierten Homeoffice

Birte Jessen

Gesobau

Als städtisches Wohnungsbauunternehmen leistet die GESOBAU aktiv ihren Beitrag, um in der dynamisch wachsenden Stadt Berlin auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen und lebendige Nachbarschaften zu erhalten. Seit 2014 baut die GESOBAU wieder neu und erweitert durch Neubau und Ankauf ihren Wohnungsbestand, der bis 2026 auf ca. 52.000 Wohnungen anwachsen wird. Derzeit bewirtschaftet das landeseigene Unternehmen mit Tochtergesellschaften einen Bestand von rund 45.000 eigenen Wohnungen, vornehmlich im Berliner Norden. Die GESOBAU engagiert sich nachhaltig für gute Nachbarschaften in ihren Quartieren, unterstützt Bildungsinitiativen und Schulen und wirkt auf die sozialräumliche Integration aller Menschen hin, die in ihren Beständen leben.

Cowork AG

Die cowork AG entwickelt und betreibt Coworking Spaces für Kommunen, die öffentliche Hand, Immobilieneigentümer und Projektentwickler. Seit 2018 ist die cowork AG an der Entwicklung von über 50.000 Quadratmetern flexibler Arbeitsplatzkonzepten und Coworking-Flächen beteiligt. Unter der Marke WOR-QS betreibt das in Aachen und Augsburg ansässige Startup eigene Coworking Spaces in ganz Deutschland, sowie Whitelabel-Projekte, u. a. die GESOWORX-Standorte in Berlin.

Führung / Kommunikation

Mietspiegelreform tritt im Juli in Kraft – Rund 40 Prozent haben noch keinen: Handlungsbedarf insbesondere in den Mittelstädten

Im Juli 2022 tritt die Mietspiegelreform für Deutschland in Kraft. Sie besagt, dass alle Städte ab 50.000 Einwohner:innen künftig einen Mietspiegel vorweisen müssen. Handlungsbedarf besteht insbesondere in den Mittelstädten. Darauf weist das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte immo.consult hin.



Nach der Mietspiegelreform müssen rund 200 deutschen Städte einen Mietspiegel vorweisen, 60 von ihnen haben noch keinen und müssen handeln. Foto: www.wohnungswirtschaft-heute.de

Frist bis Januar 2023

Die Mietspiegelreform schreibt erstens die Erstellung von Mietspiegeln für große Städte mit mindestens 50.000 Einwohner:innen vor. Zweitens sind Mieter:innen und Vermieter:innen laut dem Gesetz verpflichtet, über ihre Mietverhältnisse Auskunft zu geben. Städte, die bisher keinen Mietspiegel vorweisen können, müssen bis zum 01.01.2023 einen solchen erstellen oder erstellen lassen und veröffentlichen. Entscheidet sich die Stadt für einen qualifizierten Mietspiegel, der aufwendiger anzufertigen ist, verlängert sich die Frist bis zum 01.01.2024.

Von den 200 deutschen Städten, die die Mietspiegelreform aufgrund ihrer Einwohnerzahl betrifft, müssen circa 65 noch in diesem Jahr handeln, so die Einschätzung von Analyse & Konzepte immo.consult. Das Unternehmen erstellt seit mehr als 25 Jahren Mietspiegel im Auftrag von Städten und Gemeinden. Diese Zahl umfasst sowohl Städte, die bisher noch gar keinen Mietspiegel vorweisen können, als auch solche, deren Mietspiegel oder Mietspiegelfortschreibung 2022 die Gültigkeit verliert. Insbesondere in den großen Mittelstädten gibt es Nachholbedarf: Während 80 Prozent der Großstädte bereits einen aktuellen Mietspiegel bereitstellen, tun das derzeit nur 60 Prozent der Mittelstädte.

Bessere Datenbasis dank neuer Auskunftspflicht

„Wer einen Mietspiegel hat, profitiert von größerer Rechtssicherheit bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmieten – und damit bei der Festlegung der Mietpreise. So tragen Mietspiegel auch dazu bei, Unstimmigkeiten zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen vorzubeugen“, erläutert Florian Schweiger von Analyse & Konzepte immo.consult die Zielsetzung der Gesetzesreform. „Dank der neuen Auskunftspflicht erwarten wir in Zukunft außerdem höhere Rücklaufquoten bei Mietwerterhebungen, sodass sich die Datenbasis deutlich verbessern wird.“ Daneben gibt es einen positiven Effekt für die Umwelt: Wenn die Rücklaufquoten steigen, können die Stichproben kleiner gewählt werden und es müssen weniger Briefe verschickt werden.

Red.

Über Analyse & Konzepte immo.consult

Die Analyse & Konzepte immo.consult GmbH hat sich als unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen auf die Wohnungswirtschaft und den Immobilienmarkt spezialisiert. Zum Leistungsspektrum gehören die Organisationsberatung für Wohnungsunternehmen genauso wie die Erstellung von Wohnungsmarkt- und Standortanalysen sowie Mietspiegeln und Grundlagenforschung zum Wohnungsmarkt. Zu den Auftraggebern gehören kommunale und private Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Projektentwickler sowie Kommunen, Bundesministerien und Verbände. www.analyse-konzepte.de



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region

Führung / Kommunikation

Verzugszinsen. Gläubiger haben ein Recht auf diese Zinsen und sollten sie einfordern

Jeder, der früher Geld anlegen wollte, suchte dafür nach der bestmöglichen Verzinsung und hatte nicht selten die Qual der Wahl. Heute sieht das Ganze schon etwas anders aus und Negativzinsen bzw. Verwahrentgelt gehören jetzt zum Wortschatz der Banken.



Der Gesetzgeber gesteht eine Verzinsung einer offenen Forderung zu Foto: © Y. D. / BRMER INKASSO GmbH

Das Thema Verzinsung hat einen Beigeschmack bekommen, zumindest was die Zinserträge von Guthaben angeht. Sind Zinsen aber zu entrichten, so wird der Beigeschmack erst recht als bitter empfunden. Und das vor allem dann, wenn es um (Überziehungs-)Zinszahlungen an die eigene Bank geht, weil Kunden ihre fälligen offenen Forderungen verspätet oder gar nicht beglichen haben. Der Unternehmer wird so, ohne eigenes Zutun, erst einmal zu einem Lieferantenkreditgeber, bekommt aber seinerseits für den durch die nicht beglichene Forderung notwendig gewordenen Bankkredit Zinsen in Rechnung gestellt. Zinsbelastungen, die seine Erträge zusätzlich schmälern. „Ganz zu schweigen noch vom Zeit- und Nervenaufwand, der nötig ist, um eine fällige offene Forderung doch noch zu realisieren. Auch er kostet den Unternehmer zusätzlich, was oft übersehen wird“, so Bernd Drumann, Geschäftsführer der BREMER INKASSO GmbH. „Der Gesetzgeber gesteht eine Verzinsung einer offenen Forderung zu. Selbst dann, wenn der Unternehmer z. B. keinen Bankkredit hat aufnehmen müssen und ihm so auch kein Zinsschaden entstanden ist“, fährt Drumann fort. „Es lohnt sich daher, sich näher mit dem Thema Verzugszinsen zu beschäftigen!“ Nachfolgend erläutert er die wesentlichen Punkte.



Mythos im Meer

Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



Sylt, wie Sie es noch nie
gesehen haben.

Ein einmaliges Panorama der beliebten
Ferieninsel. Zusammengestellt aus 300
digitalisierten und restaurierten Privatfil-
men von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.
Nur auf DVD erhältlich.

[Hier bestellen](#)



Zahlungsverzug Voraussetzung für Verzugszinsen

„Erst wenn ein Kunde mit seiner Zahlung in Verzug ist, dürfen Verzugszinsen verlangt werden. Vorher nicht. Ein Kunde kommt in Verzug **a.** mit Zugang einer Mahnung, in der er zur Zahlung der fälligen Forderung aufgefordert wird, **b.** bei Überschreiten eines nach dem Kalender bestimmbaren Zahlungstermins, (dieser muss aber vorher *vertraglich* vereinbart worden sein) – hier ist eine Mahnung nicht nötig – und **c.** grundsätzlich 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang der Rechnung bei Geschäften zwischen Unternehmern. Was Geschäfte mit Verbrauchern betrifft, gilt die 30-Tage-Frist nur, wenn sich dazu ein ausdrücklicher Hinweis auf der Rechnung befindet. Ab Eintritt des Zahlungsverzugs können gesetzliche Verzugszinsen und ein ggf. auch höherer (z. B. Zins-) Schaden geltend gemacht werden.“

Höhe der Verzugszinsen

„Als Grundlage für die Berechnung der Verzugszinsen dient der Basiszinssatz, welcher von der Deutschen Bundesbank jeweils zum 1. Januar und zum 1. Juli eines Jahres neu berechnet und dann im Bundesanzeiger bekannt gegeben wird (§ 247 BGB). Der Basiszinssatz ist seit über fünf Jahren unverändert und liegt bei -0,88%. Vorerst bis zum 30.06.2022.

Der auf Geldforderungen anzusetzende Zinssatz für Verzugszinsen beträgt fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz pro Jahr. Das entspricht 4,12% p.a. für den Geltungszeitraum 01.07.2016 – 30.06.2022. Bei Entgeltforderungen aus Rechtsgeschäften zwischen Unternehmern kann ein höherer Zinssatz — neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz pro Jahr — angesetzt werden. Für den Geltungszeitraum 01.07.2016 – 30.06.2022 bedeutet das 8,12% p.a.“

Zinsberechnung

„Grundsätzliches: Zinsen, die ab Fälligkeit einer Forderung anfallen, bezeichnet man als Fälligkeitszinsen. Wurde nichts Abweichendes vereinbart, können Kaufleute für Forderungen aus beidseitigen Handelsgeschäften Fälligkeitszinsen in Höhe von 5 % p. a. berechnen. Verzugszinsen hingegen, die zwischen Kaufleuten bei Entgeltforderungen (s.o.) höher ausfallen und die auch von Verbrauchern geschuldet werden, können erst ab Zahlungsverzug geltend gemacht werden.“

Beispiel für die Berechnung von Verzugszinsen:

Kunde B (Verbraucher) wird von Unternehmer A mit Ware beliefert. Die Rechnung beläuft sich auf 2.000,- EUR. Vertraglich war ein Zahlungsziel von 14 Tagen nach Erhalt der Ware vereinbart. Geliefert wurde am 10.01.2022. Fällig war die Rechnung daher am 24.01.2022. Da das nach dem Kalender bestimmbare Zahlungsziel vertraglich vereinbart war (s. o.), brauchte Unternehmer A seinen Kunden B nicht zu mahnen, um diesen in Verzug zu setzen. Auf Grund der vielen Belastungen und Unwägbarkeiten bzgl. der Pandemie wartete Unternehmer A sogar noch bis zum 07.02.22 auf den Eingang des Rechnungsbetrages. Doch auch bis zu diesem Tag wurde die offene Forderung nicht beglichen. Daraufhin schickte A seinem Kunden B eine Mahnung über den Rechnungsbetrag zzgl. der bisher angefallenen Verzugszinsen.

Unternehmer A berechnete die Verzugszinsen nach folgender Formel: **$K (2.000 \text{ EUR}) \times P (4,12) \times T (14) : 100$ (Prozentpunkte) : 360 (Tage pro Jahr/kaufmännisch) = Verzugszinsen**, die Unternehmer A dem Kunden B bisher berechnen darf (K = 2.000,- EUR offene Hauptforderung, P = 5 Punkte [Y ist Verbraucher] über dem Basiszinssatz von -0,88, also 4,12, und T = 14 Verzugstage, 25.01.2022 – 07.02.2022). **$2.000 \times 4,12 \times 14 : 100 : 360 = 3,20 \text{ EUR Verzugszinsen}$.**

„Wenn das Prinzip dessen, was da berechnet wurde, erst einmal verstanden ist, dann geht die Berechnung leichter, als es scheinen mag. Natürlich gibt es auch jede Menge Zinsrechner im Internet, die man nutzen kann. Vertrauen mag da gut sein, kontrollieren, was bekanntlich besser ist, kann aber nur der das Ergebnis eben jener Zinsrechner, der das Berechnungsprinzip auch verstanden hat. Wichtig: Wurde ein abweichender Zinssatz vertraglich vereinbart, muss dieser zur Anwendung kommen.“

Es geht doch bestimmt noch ein wenig mehr

„Nein! Man kann nicht einfach einen noch etwas höheren Zinssatz ansetzen, nur weil man der Meinung ist, dass der geltende Zinssatz den entstandenen Schaden nicht ausgleicht. Und schon gar nicht, ohne Nachweis! (Einige wenige Ausnahmefälle bestätigen aber auch hier die Regel.)“

Ausnahmefälle — Beispiele:

- Hat man vertraglich für den Falle eines Verzugs (wirksam) höhere Zinsen vereinbart, so kann man diese geltend machen (Vertrag = Nachweis).

- Ist man nachweislich gezwungen, mindestens einen Bankkredit in Höhe der fälligen Forderung in Anspruch zu nehmen, den man sonst zurückgeführt hätte (insbesondere bei Kontokorrentkrediten), so können die entstandenen Kreditzinsen als Schadensersatz gefordert werden, soweit sie die Verzugszinsen übersteigen.

- Hätte man den Betrag aus der Forderung anlegen und höhere Zinsen dafür bekommen können, die einem nun, weil der Schuldner nicht gezahlt hat, nachweislich verloren gegangen sind, kann man die entgangenen Anlagezinsen als Schadensersatz geltend machen, soweit sie über die Verzugszinsen hinausgehen.“

Geschäftsbedingungen und Regelungen zu Zinssätzen

„Wohl dem, der individuelle Geschäftsbedingungen als Grundlage allen unternehmerischen Handelns hat, und in ihnen alles Wesentliche, sein Unternehmen betreffend, umfänglich geregelt hat. Aber Regelungen zu Verzugszinssätzen/Fälligkeitszinsen, also zu etwas, was der Gesetzgeber bereits geregelt hat, müssen nicht extra in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) getroffen werden. Man kann zwar grundsätzlich höhere Zinsen als die gesetzlich festgelegten geltend machen, hierbei sind aber gerade für Allgemeine Geschäftsbedingungen sehr enge Grenzen gesteckt, die zu beachten sind: a) Die festgelegten Zinsen dürfen nicht sittenwidrig hoch sein. b) Die Vereinbarung darf nicht überraschend erfolgen und/oder den anderen Teil unangemessen benachteiligen. c) Besonders dem Verbraucher gegenüber dürfen die vereinbarten höheren Zinsen den typischerweise entstehenden Zinsschaden nicht übersteigen. d) Der Vertrag muss dem Schuldner ausdrücklich erlauben, einen geringeren Schaden nachzuweisen.“

Verzugszinsen vergessen zu berechnen

„Eine Geldschuld ist während des Verzugs zu verzinsen‘ (§ 288 BGB). Verzugszinsen stehen einem also von Gesetzes wegen zu. Sie können daher auch nachträglich noch gefordert werden.“

Wenn die Forderung ohne Zinsen beglichen wird

„... dann hat der Gläubiger das Recht, die Zinsen dennoch einzufordern und sie unter Umständen auch vor Gericht geltend zu machen — wobei eine außergerichtliche Einigung natürlich vorzuziehen ist! Zinsen für eine Geldschuld für die Dauer des Verzugs sind gesetzlich verankert und stehen dem Gläubiger zu, ob es einem Schuldner passt oder eben nicht. Auf dieses Recht sollte ein Unternehmer nicht verzichten. Und die eigene Arbeit sollte es einem wert sein, sich mit der (scheinbar) komplizierten Berechnung der Verzugszinsen näher zu beschäftigen. Wer sich dennoch schwer damit tut, kann die Dienste eines Rechtsdienstleisters wie eines Inkassounternehmens in Anspruch nehmen. Die Beauftragung gestaltet sich in der Regel gänzlich unkompliziert.“

Eva - K. Möller

Führung / Kommunikation

Kinder an die Macht? Acht Urteile zu den Rechten junger Menschen im Wohnumfeld

Im deutschen Recht hat sich während der zurückliegenden Jahre einiges geändert, wenn es um Kinder und Jugendliche ging. Der Gesetzgeber und die Gerichte gestehen den jüngsten Mitgliedern der Gesellschaft sehr viel mehr Möglichkeiten der Selbstentfaltung zu – auch dann, wenn dies mit gelegentlichen Störungen für die Nachbarn verbunden ist. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS fasst in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile aus diesem Themenkreis zusammen.



Allgemeine Wohngebiet - Kita erlaubt

In einem allgemeinen Wohngebiet müssen gewisse Rücksichten auf die dort lebenden Menschen genommen werden. Viele störende Betätigungen und Einrichtungen sind deswegen nicht erlaubt. Eine Kindertagesstätte mit bis zu 95 Kindern zählt allerdings nach Ansicht des **Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen (Aktenzeichen 1 ME 42/21)** nicht dazu, wenn genügend Stellplätze für den An- und Abfahrtsverkehr der Eltern vorhanden sind. Hier waren 40 Stellplätze geplant, was dem Oberverwaltungsgericht ausreichend erschien.

Bernhardiner an die Leine

Große freilaufende Hunde können schon für Erwachsene eine erhebliche Bedrohung darstellen. Bei Kindern ist das erst recht der Fall. Deswegen untersagte es das **Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 14 Wx 22/08)**, dass sich der Bernhardiner eines Ehepaares im gemeinschaftlich mit einer Familie genutzten Garten unangeleint aufhalten dürfe. Die Kinder der Familie waren erst vier und sechs Jahre alt. Das Gericht stellte fest, es komme gar nicht darauf an, ob das Tier schon einmal als gefährlich aufgefallen sei. Alleine seine Größe reiche aus, um in bestimmten Situationen eine Bedrohung darzustellen.

Zwei Wohnungen und Sorgerecht

Wenn Familien auseinandergehen, dann schließen sich oft viele gravierende Probleme an. So leben die Eltern plötzlich in zwei Wohnungen und beherbergen dort jeweils im Wechsel ihre Kinder. Ein sorgeberechtigter Elternteil hat jedoch nach einer Trennung keinen Anspruch auf einen Berechtigungsschein für eine Dreiraumwohnung, nur weil ihn am Wochenende die Kinder besuchen. So entschied es das **Verwaltungsgericht Berlin (Aktenzeichen 8 K 332.17)**. Die Kinder seien auf Grund ihres befristeten Aufenthalts keine Haushaltsangehörigen im rechtlichen Sinne.

Glücksspiel und Kinderspielplatz

Um Kinder nicht schon in jungen Jahren der Nähe zum Glücksspiel auszusetzen, gibt es in den Bundesländern entsprechende gesetzliche Bestimmungen. So darf im Umkreis von 300 Metern von Spielplätzen und Kitas keine Spielhalle betrieben werden. Das **Verwaltungsgericht Kassel (Aktenzeichen 3 L 1247/20)** bestätigte die behördliche Anordnung der Schließung einer Spielhalle aus diesem Grund.

Eltern-Kind-Zentrum im Teileigentum

Wenn eine Teileigentumseinheit in einer gemischten Wohnanlage als „Laden mit Lager“ bezeichnet ist, dann darf dort eine Kindertageseinrichtung bzw. ein Eltern-Kind-Zentrum betrieben werden. Nachbarn hatten sich dagegen gewandt, weil sie unzumutbare Geräuscheinwirkungen befürchteten. Der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 203/18)** stellte fest, Kinderlärm sei grundsätzlich hinzunehmen.

Seilbahn auf Kinderspielplatz

Manche Kinderspielplätze verfügen zur Unterhaltung der Kleinen sogar über eine Seilbahn. Beim Betrieb dieser Einrichtung entstehen zwangsläufig Geräusche. Eine Nachbarin, deren Balkon sich zehn Meter davon entfernt befand, hielt das für unzumutbar. Das **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (Aktenzeichen 8 A 10301/12)** sah es anders und erlaubte den weiteren Betrieb. Es handle sich hier nicht um einen atypischen Sonderfall der Lärmbelästigung, mit dem eine Untersagung hätte begründet werden können.

Wann gilt Eigenbedarf?

Eigenbedarfskündigungen bedürfen einer nachvollziehbaren Begründung. So ist es ein anerkanntes Argument, wenn der Wohnraum für den Eigentümer selbst oder für nahe Angehörige wie Kinder, Enkelkinder und Geschwister benötigt wird. Doch ein Stiefkind – die bereits studierende Tochter der Lebensgefährtin – zählt nicht dazu. Das **Amtsgericht Siegburg (Aktenzeichen 105 C 97/18)** stellte fest, es handle sich weder um eine Angehörige des Haushalts des Wohnungseigentümers noch um eine Familienangehörige.

Schmuck in Toilette runtergespült

Kinder richten in ihrem Spieltrieb immer wieder unabsichtlich Schäden an. So besuchte eine Mutter mit ihrem dreijährigen Sohn den Haushalt ihrer Schwester, die selbst ein zweijähriges Kind hatte. Beide Kinder standen dabei nicht ständig unter Beobachtung. Angeblich warf der Sohn der Besucherin in einem unbeobachteten Moment Schmuck der Wohnungsbesitzerin im Wert von etwa 4.000 Euro in die Toilette und spülte ihn hinunter. Das **Amtsgericht Bonn (Aktenzeichen 104 C 444/10)** erkannte keine Aufsichtspflichtverletzung der Mutter und außerdem sei der Schmuck offensichtlich an einem ungesicherten Ort abgelegt gewesen.

Dr. Ivonn Kappel



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**EINBRUCH-
SCHUTZ >>**

**BRAND-
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>**

**NATUR-
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

Zu den Hintergründen ...