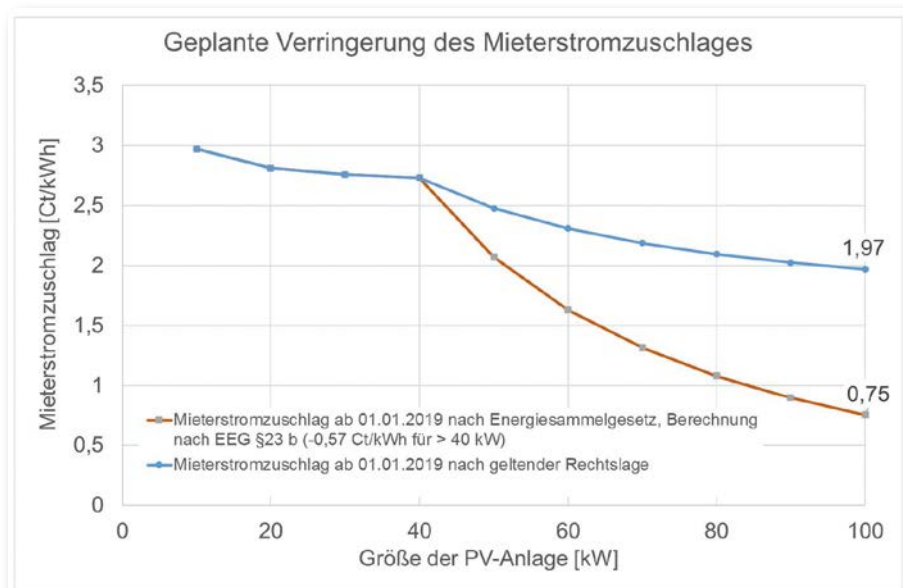


Inhalt

- 2 Mietrechtsänderung:** Die Wohnungswirtschaft plädiert für wirksame Maßnahmen für schnelleres und kostengünstigeres Bauen statt erneuten Eingriffen ins Mietrecht.
- 3 Energiepolitik:** Ziel der auf EU-Ebene beschlossenen Energieeffizienz-Richtlinie ist die Reduzierung des EU-weiten Energieverbrauchs um 32,5 Prozent bis 2030.
- 4 Nach den Landtagswahlen:** Über die neuen Herausforderungen der bayerischen Wohnungswirtschaft diskutierten Vertreter der Branche bei einer Dialogveranstaltung in Reit im Winkl.

Herber Rückschlag für die Energiewende: Mieterstromprojekte stehen vor dem Aus

Berlin – Die zukunftsweisenden Mieterstromprojekte, die eine lokale erneuerbare Stromerzeugung und eine aktive Einbeziehung der Mieter in die Energiewende ermöglichen, stehen nach einem neuen Gesetzentwurf schon wieder vor dem Aus, warnen der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) und der Deutsche Mieterbund (DMB). Mit dem Energiesammelgesetz soll bereits ab 1. Januar 2019 die Einspeisevergütung für Solaranlagen mit einer Größe von über 40 Kilowatt deutlich abgesenkt werden. Diese Absenkung würde 1:1 auch für die vielen innovativen Mieterstromanlagen gelten, denn der Mieterstromzuschlag ist an die Einspeisevergütung gekoppelt. Eine Mieterstromanlage mit 100 Kilowatt Leistung würde dann nur noch 0,75 Cent pro Kilowattstunde erhalten statt 1,97 Cent pro Kilowattstunde nach geltender Rechtslage.



Mit Inkrafttreten des Energiesammelgesetzes zum 1. Januar 2019 würde der Mieterstromzuschlag für Anlagen ab 40 Kilowatt deutlich auf nur noch 0,75 Cent pro Kilowattstunde absinken.

„So wird der Energiewende auf Quartiersebene hinterrücks der Garaus gemacht“, warnte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW. „Die Bundesregierung muss hier dringend nachbessern und die beihilferechtlich gebotene Absenkung der Ein-

speisevergütung und den Mieterstromzuschlag sauber voneinander trennen. Es kann nicht sein, dass gerade diejenigen Projekte, die Mietern einen kostengünstigen und umweltschonenden Strombezug ermöglichen, beerdigt werden, bevor sie

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Innenministerium vor Neubesetzung?

Über die politische Zukunft von Bundesinnenminister Seehofer (CSU) soll in den kommenden Wochen entschieden werden, berichtete die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 7. November 2018. Dabei gehe es neben dem CSU-Vorsitz auch um seine Position als Innenminister. Trotz der bevorstehenden Personalwechsel bei CDU und CSU möchte die Fraktion die Koalition mit der SPD fortsetzen. (wi)

Schwächeres Wirtschaftswachstum erwartet

In seinem aktuellen Gutachten prognostiziert der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung für dieses Jahr nur noch ein Wirtschaftswachstum von 1,6 Prozent und senkt damit die ursprünglichen Erwartungen. Die Bundesregierung war im Herbst noch von einem Wachstum von 1,8 Prozent ausgegangen, wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 7. November 2018 berichtete. (wi)

Flächendeckender Digitalnetzausbau gefordert

Die Ausschreibungsregeln für den Ausbau von 5G-Netzen müssen verbessert werden, damit auch die ländlichen Räume besser versorgt sind. Das fordert unter anderem der Verband kommunaler Unternehmen. Das Ziel, bis 2022 insgesamt 98 Prozent der Haushalte mit mindestens 100 Megabit zu versorgen, lässt weiterhin dünn besiedelte Flächen außen vor, berichtete der *Tagesspiegel* am 7. November 2018. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

überhaupt richtig ins Laufen kommen. Die Energiewende braucht Planbarkeit!"

Klaus Müller, Vorstand des Verbraucherzentrale Bundesverbands (vzbv), betonte: „Mieterstrom ist noch immer das Stiefkind der Energiewende. Das Mieterstromgesetz hat bis heute nur sehr wenige Mieterstromprojekte zusätzlich ermöglicht. Jetzt sollen die finanziellen Rahmenbedingungen noch einmal verschlechtert werden. Für den Erfolg des Mieterstroms braucht es die Aufhebung der Ungleichbehandlung von erneuerbarem eigenem Strom und Mieterstrom, die Beseitigung von bürokratischen Hürden für Gebäude mit bis zu sechs Wohneinheiten und die Möglichkeit der Versorgung von Nachbargebäuden mit Mieterstrom. Nur so kann die Energiewende auch in die Städte kommen.“

„Schon im Sommer dieses Jahres haben wir zusammen mit vielen anderen Verbänden festgestellt, dass das vor einem Jahr in Kraft getretene Mieterstromgesetz droht, ein Flopp zu werden. Der erhoffte Erfolg, zum Beispiel der Versuch, erneuerbare Energien in die Städte zu tragen, Mieter an der Energiewende partizipieren zu lassen, ist nicht eingetreten“, erklärte der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes

(DMB), **Lukas Siebenkotten**. „Statt aber unsere Nachbesserungsvorschläge aufzugreifen und zum Beispiel die Förderung von Mieterstrom zu verbessern, soll jetzt durch eine Absenkung der Einspeisevergütung der Mieterstrom-Zuschlag gekürzt werden. Das ist eine energiepolitische Wende rückwärts und zeigt, wie halbherzig die Politik das Thema Mieterstrom immer noch behandelt.“

Wohnungsunternehmen planen für das Jahr 2019 zahlreiche Mieterstromprojekte im Bereich von über 40 Kilowatt. Schon mit dem aktuellen Mieterstromzuschlag bewegen sie sich am Rande der Wirtschaftlichkeit. Die geplante Absenkung des Mieterstromzuschlags würde das Ende für viele zukunftsweisende Planungen bedeuten – und sie steht in krassem Gegensatz zu einer kürzlichen Entschließung des Bundesrates, nach der alle vorhandenen Photovoltaik-Potenziale insbesondere in den urbanen Räumen gehoben werden müssen. Gerade Mieterstromprojekte ermöglichen einen besonders flächenschonenden Zubau von erneuerbaren Energien in Städten und Ballungsräumen. Gemeinsam mit den dazugehörigen Quartierskonzepten sind Mieterstromanlagen essentielle Bausteine für das Erreichen der Klima- und Ausbauziele für erneuerbare Energien.

„Wenn hier nicht nachgebessert wird, dann werden hochinnovative Projekte zur Förderung der Energiewende auf Bürgerebene im Keim erstickt“, so der GdW-Chef. Von dem bestehenden jährlichen 500-Megawatt-Deckel für Mieterstromprojekte wurde bisher gerade einmal ein einziges Prozent ausgeschöpft. Das liegt auch daran, dass Mieterstromprojekte generell immer noch vor zahlreichen Hürden stehen. So ist das Mieterstromgesetz für Quartierskonzepte nicht gut geeignet, da jede Anlage einzeln betrachtet und den Letztverbrauchern im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zugeordnet werden muss. Mit dem geplanten Energiesammelgesetz muss der Gesetzgeber deshalb nicht nur den geltenden Mieterstromzuschlag erhalten. Er muss auch dringend klarstellen, dass Quartiersstromkonzepte im Mieterstrommodell ausdrücklich zugelassen sind und dass eine Beschränkung auf unter 100 Wohneinheiten auch über die Auslegung des Begriffs der Kundenanlage ausdrücklich nicht besteht. Außerdem wäre die Beschränkung auf 100 Kilowatt Peak (kWp) pro Gebäude aufzuheben oder jedenfalls durch eine Regelung zu ersetzen, die Anlagen mit bis zu 250 kWp pro Gebäude zulässt. (schi) ■

↳ Die GdW-Stellungnahme finden Sie hier: <https://bit.ly/2F9jtMA>

Mietrechtsänderungen: Endlich Ursachen statt nur Symptome des Wohnungsmangels bekämpfen – GdW bei Anhörung im Bundestag

Berlin – „Das vorgeschlagene Mietrechtsanpassungsgesetz ist ein weiterer Versuch, den vielerorts vorhandenen Wohnraumangel gerechter zu verwalten. Die Politik versucht damit weiterhin vergeblich, den Symptomen der heiß gelaufenen Wohnungsmärkte entgegenzutreten. Gemessen an den Erwartungen vor allem der Wohnungssuchenden und Wechselwilligen, kann und wird das so wieder nicht funktionieren. Vor allem in den Kommunen muss die Neubaubremse gelöst und für mehr bezahlbaren Wohnungsbau gestritten werden“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zur öffentlichen Anhörung zum Mietrechtsanpassungsgesetz am 7. November 2018 im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages. Statt einer abermals vorgelegten Änderung des Mietrechts seien ein wirksames Planungs- und Beschleunigungsgesetz, Maßnahmen zur Baukostensenkung und vor allem der Baulandmobilisierung die einzig zielführenden Schritte hin zu mehr bezahlbarem Wohnraum.

Für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen, die am stärksten von der Wohnraumknappheit in vielen Ballungsregionen betroffen sind, bewirken die geplanten Mietrechtsänderungen rein gar nichts. Statt einer Absenkung des Umlagesatzes bei der Mieterhöhung nach Modernisierung von 11 auf acht Prozent für fünf Jahre brauchen wir eine dauerhafte Lösung, die den Zinsverlauf durch eine Zinsgleitklausel berücksichtigt. Und insbesondere die nicht im Gesetzentwurf enthaltene, aber auf dem Wohngipfel verkündete Verlängerung des Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre wird die viel notwendigeren Maßnahmen zum Ankurbeln des Wohnungsbaus,

zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse und Anreize zur Modernisierung des Wohnungsbestandes erschweren. Denn eines steht fest: „Einseitige regulatorische Eingriffe in den Wohnungsmarkt sind das Gegenteil von Planungssicherheit und Gift für Investitionen“, so der GdW-Chef. „Bauen statt bremsen – das müssen sich endlich alle auf die Fahnen schreiben.“

Baukostenexplosion ist Hauptursache des Wohnraum Mangels

Was Wohnen wirklich teuer macht, sind die Baukosten, die prozentual deutlich stärker steigen als die Lebenshaltungskosten und die Einkommen der Menschen in Deutschland. Die Bauwerkskosten sind zwischen

2010 und 2017 um 55 Prozent nach oben geschossen, während die Lebenshaltungskosten mit 28 Prozent nur knapp halb so stark gestiegen sind. Die Nettolöhne haben sich im selben Zeitraum nur um 35 Prozent erhöht. „Die Politik muss endlich den Tatsachen ins Auge sehen und dann auch genau dort ansetzen, wo die Steigerung der Wohnkosten tatsächlich herrührt. Deshalb muss die bereits eingesetzte Baukostensenkungskommission zügig wirksame Ergebnisse liefern“, so Gedaschko.

Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz wird dagegen scharf auf die gesamte Branche der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Weiter auf Seite 3 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 2

geschossen, die sich selbst im Umfeld stark steigender Kosten für eine sozial verantwortliche Mietpolitik stark macht. So lag das Mietniveau in der Wohnungswirtschaft 2017 fast 20 Prozent unter dem bundesweiten Mietspiegelniveau. Der Anstieg der Nettokaltmieten liegt konstant deutlich unter der Inflationsrate. „Mit den geplanten Schraubzwingen des Mietrechtsanpassungsgesetzes werden allerdings genau diejenigen bestraft, die ihrer sozialen Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und gerade gegenüber einkommensschwachen Haushalten entsprechend handeln – die Wohnungsunternehmen. So wird eine ganze Branche zum Sündenbock einer Entwicklung gemacht, deren Ursachen nicht in ihren Händen liegen“, so Gedaschko.

Schwarze Schafe sanktionieren, Bürokratie abbauen

Alleinige Zielscheibe einer Regulierung hätten die schwarzen Schafe sein müssen, die absichtlich durch Luxusmodernisierungen ihre Mieter aus dem Haus drängen wollen. Deshalb hätte es völlig ausgereicht, dass das bewusste Herausmodernisieren von Mietern zukünftig als Ordnungswidrigkeit eingestuft werden soll und diese Regelung auch nach Vorschlägen des GdW präziser gestaltet wurde. „Ein zusätzliches Einschränken der Modernisierungsumlage ist dagegen kontraproduktiv und setzt die Zukunftsfähigkeit des Wohnens in Deutschlands auf Spiel, da so der energetischen Modernisierung, dem altersgerechten Umbau sowie der Digitalisierung

im Wohnbereich große Steine in den Weg gelegt werden“, so der GdW-Präsident.

Die geplante Erweiterung der Auskunftspflichten für den Vermieter werden vor allem eines schaffen: mehr Bürokratie und Streit zwischen Vermietern und Mietern. Nicht nur die Vormiete, sondern beispielsweise auch in den letzten drei Jahren durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sollen Vermieter zukünftig im Rahmen der Mietpreisbremse angeben müssen. „Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen allgemeine Auskunftspflichten“, erklärte Gedaschko. Generell müsse aber für Bürokratieabbau statt -aufbau auf der einen Seite – und für ein partnerschaftliches Miteinander auf dem Wohnungsmarkt auf der anderen Seite gesorgt werden.

„Die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum darf nicht zu einer Spaltung der Gesellschaft führen. Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum in ganz Deutschland zu schaffen und für gleichwertige Lebensverhältnisse in Deutschland zu sorgen, wird nur im Miteinander zwischen Vermietern und Mietern sowie den Vertretern von Politik und Gesellschaft gelingen“, betonte der GdW-Chef. Dafür seien wirtschaftliche Planungssicherheit und gegenseitiges Vertrauen statt politischer Querschüsse notwendig. Vertrauensverlust führt dagegen zum Verlust der wirtschaftlichen Stabilität des Wohnungsmarktes und einer „Flucht ins Eigentum“ – wie Negativbeispiele aus Großbritannien oder Spanien infolge eines Mietpreisstops belegen.

Rechtssichere Mietspiegel erhalten

Parallel zum aktuellen Gesetzentwurf werden derzeit Grundsätze zur Weiterentwicklung des Mietspiegels ausgearbeitet. Gedaschko betonte, dass hier insbesondere beim qualifizierten Mietspiegel unbedingt auf Rechtsklarheit und Rechtssicherheit geachtet werden müsse. „Wir begrüßen, dass die Weiterentwicklung des Mietspiegels nun angegangen wird, weisen allerdings deutlich darauf hin, dass dabei die Ortsüblichkeit des Mietspiegels erhalten bleiben muss. Eine aktuell diskutierte Verlängerung des Betrachtungszeitraums lehnen wir entschieden ab. Der Mietspiegel ist kein politisches Steuerungsinstrument. Deshalb sieht der Koalitionsvertrag, auf den sich die Regierungsparteien erst im Februar 2018 geeinigt haben, diesen Punkt auch nicht vor. Hier brauchen wir Verlässlichkeit“, so der GdW-Chef.

„Statt die unwirksame Mietpreisbremse zu überprüfen und verschärfen, sollten in allen angespannten Wohnungsmärkten die konkret ergriffenen Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum auf den Prüfstand gestellt und deutlich ausgebessert werden“, so Gedaschko. „Ergreifen die Landesregierungen hier die richtigen Maßnahmen, so führt dies zu einer Dämpfung auch der Angebotsmieten und zu einer Beruhigung auf dem Wohnungsmarkt insgesamt. Deshalb ist eine Evaluation gerade dieser Maßnahmen so wichtig.“ (schi) ■

➔ Die GdW-Stellungnahme finden Sie hier: <https://bit.ly/2REluBO>

Energieunion: Einigung auf europäischer Ebene zur Energieeffizienz und erneuerbaren Energien

Brüssel – Die Kompromissverhandlungen zu den wesentlichen Gesetzgebungsverfahren mit Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft aus dem Winterpaket „Saubere Energie“ nehmen Form an. Nachdem die Gebäude-Richtlinie bereits im Amtsblatt der Europäischen Union (EU) erschien, wurden auch Einigungen zwischen Parlament und Rat zur Energieeffizienz und zu erneuerbaren Energien gefunden.

Zwei Gesetzesvorschläge sind am 20. Juni 2018 aus den Verhandlungen hervorgegangen. Mit der Energieeffizienz-Richtlinie (EED) und der Governance-Verordnung verpflichtet sich die Europäische Union zu Energieeinsparungen bis 2030 und regelt die Planung, Durchführung und Überwachung der nationalen Energie- und Klimapläne.

Die Energieeffizienz-Richtlinie regelt im Kompromiss, dass der EU-weite Energieverbrauch bis 2030 um 32,5 Prozent sinkt. Daneben binden sich die Mitgliedstaaten an ein jährliches Effizienzziel von 0,8 Prozent. Die Energieeffizienz-Richtlinie schreibt

zudem auch erstmals bindende Vorgaben zur Energiearmut fest.

Erneuerbare-Energien-Richtlinie

Am 14. Juni 2018 haben sich der Europäische Rat und das Europäische Parlament auf einen Kompromiss zur Reform der Erneuerbare-Energien-Richtlinie geeinigt. Entsprechend des Kompromisses soll der Anteil Erneuerbarer am Gesamtenergieverbrauch der EU bis 2030 auf 32 Prozent steigen. In fünf Jahren wird geprüft, ob das Ziel auch ehrgeiziger gesetzt werden kann. In 2016 lag der Anteil erneuerbarer Energiequellen EU-weit bei 17 Prozent. Das Zwischenziel

von 20 Prozent bis 2020 ist damit noch nicht erreicht. Bis 2025 soll selbstgenutzte Stromerzeugung dem Kompromiss entsprechend nicht mit Gebühren und Abgaben belastet werden. Ab 2026 wären solche finanziellen Belastungen wieder möglich: bei über 25 Kilowatt oder wenn der Eigenverbrauch öffentlich gefördert wird. Alternativ kann dies möglich werden, sobald die Eigenversorgung acht Prozent der im Mitgliedstaat erzeugten Leistung ausmacht. Der Beitrag des Wärme- und Kältebereichs soll jährlich um 1,3 Prozent steigen, wobei Abwärme zu maximal 40 Prozent hineingerechnet werden kann. (oen/koch) ■

Wohnen & Digitalisierung – Bayerische Wohnungswirtschaft diskutiert gesellschaftliche Megatrends

Reit im Winkl – Intensiver Austausch, informative Vorträge und sonnige Herbsttage prägten die Fachtagung „VdW im Dialog“ des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW) in der Marktgemeinde Reit im Winkl. Die Folgen der bayerischen Landtagswahl, die Anforderungen an energiesparendes Bauen und die fortschreitende Digitalisierung waren nur einige Themen, mit denen sich über 430 Vertreter von VdW-Mitgliedsunternehmen zwischen dem 14. und 18. Oktober 2018 befassten.



Fotos: VdW Bayern

VdW-Verbandsdirektor Hans Maier

Die Landtagswahl hat die politische Landschaft in Bayern verändert. In Zukunft werden sechs statt vier Parteien im Landtag vertreten sein. Neben der CSU musste insbesondere die SPD herbe Verluste hinnehmen, profitieren konnten vor allem Grüne und Freie Wähler (FW).

Die Wohnungswirtschaft muss sich auf die zu erwartende Koalition aus CSU und FW sowie die Pluralisierung der bayerischen Parlamentslandschaft einstellen. Den Tenor gab der Verbandsdirektor des VdW Bayern, **Hans Maier**, in seinem Impulsvortrag vor: „Mehr Wohnung für Bayern – Wir brauchen gute Rahmenbedingungen und einen langen Atem.“ Maier bezeichnete das bezahlbare Wohnen als „Megathema der heutigen Zeit“. In Bayern fehlen nach wie vor hunderttausende Mietwohnungen für Mieter aus der Mitte der Gesellschaft. Der Freistaat hat das Ziel ausgegeben, bis 2025 insgesamt 500.000 neue Mietwohnungen fertigzustellen. Maier sagte der bayerischen Politik hierbei die Unterstützung der Wohnungswirtschaft zu. Er gab jedoch zu auch zu bedenken: „Wir brauchen gesicherte Rahmenbedingungen im geförderten und preisgünstigen Wohnungsbau.“ Um Bauherren zu stärken und einer weiteren Verschärfung der Preisspirale bei den Baukosten entgegenzutreten, müsse anhand einer ausreichenden und nachhaltigen Ausstattung der Förderprogramme klar erkennbar werden, dass die Unterstützung für den Wohnungsbau keine politische Eintagsfliege, sondern eine langfristige Konstante der bayerischen Politik ist.

Als Kernanliegen der Wohnungsunternehmen beschrieb der Verbandsdirektor insbesondere den Zugang zu preiswerten Grundstücken, die durch die vermehrte Ausweisung von Bauland erreicht werden könne. Auch der Verkauf von Grundstücken aus öffentlicher Hand im Rahmen von Konzeptvergaben stellt eine Lösung dar. Außerdem sollten Unternehmen, die trotz der hohen Baupreise Verantwortung und Risiken bei Neubau oder Sanierung übernehmen, durch langfristige Steueranreize, wie eine dauerhafte Erhöhung der AfA auf Wohngebäude, gefördert werden. „Langfristige Förderzusagen und dauerhafte steuerliche Anreize sind auch ein klares Signal an die Handwerksbetriebe: Der Aufbau von Kapazitäten lohnt sich wieder!“, unterstrich Maier. Dies könne sich in Zukunft positiv auf den Preis von Handwerksleistungen auswirken. Überlegungen auf Bundesebene, die Mietpreisbremse über die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag hinaus abermals zu verschärfen, sah der VdW-Verbandsdirektor kritisch: „Wohnungsunternehmen brauchen ein stabiles Mietrecht, das einen fairen Ausgleich zwischen Mieter- und Vermieterinteressen schafft.“

An die anwesenden Vertreter der Wohnungswirtschaft appellierte Maier: „Rufen Sie die bereits zur Verfügung stehenden Fördermittel ab!“ So könne der Politik deutlich gemacht werden, dass ein hohes Bedürfnis nach Wohnbauförderung besteht. Der Verbandsdirektor betonte, dass die Forderungen der Wohnungswirtschaft nicht ohne ein Versprechen auf Gegenleistung abgegeben würden. „Wir bieten der Gesellschaft und den Kommunen dafür Wohnraum zur Daseinsvorsorge – gerade für jene Mieter, die sich am freien Markt nicht selbst versorgen können. Dafür stehen der VdW Bayern und seine Mitgliedsunternehmen.“

Die gesellschaftliche Rolle der Wohnungswirtschaft nahm auch der Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, **Axel Gedaschko**, während seines Vortrages in den Blick. Er ging der Frage nach, welchen Herausforderungen sich die Branche in Gegenwart und Zukunft stellen müsse. „Wir brauchen Lust auf Veränderung“, ist sich der GdW-Präsident sicher. Wohnungsunternehmen müssten offen für eine zunehmende Digitalisierung, sich verändernde politische Landschaften und Ansprüche der Menschen sein.

„Von Städten wird in Zukunft eine stärkere Integrationsleistung gefordert“, erklärte Gedaschko. Für die Wohnungswirtschaft gelte es jedoch, sich für Stadt, Land und stabile Quartiere gleichermaßen einzusetzen. Hierfür müsse auch weiterhin öffentliche Förderung bereitstehen. Der GdW-Chef bemängelte allerdings, dass Bundesmittel für den Wohnungsbau derzeit oft nicht zielgerichtet durch die Länder eingesetzt würden. Hier müsse durch den Bund nachgearbeitet werden.

Gedaschko sieht jedoch auch abseits der Wohnbaupolitik große Herausforderungen: „Die Fliehkräfte in der Mitte der Gesellschaft nehmen zu“, mahnte der GdW-Präsident. Populistische Schnellschüsse, die nicht auf pragmatischen Überlegungen aufbauen, sondern sich dem vermuteten Wählerwillen anbiehen, nehmen laut einer Studie der Bertelsmann-Stiftung in fast allen Parteien zu. Dies gelte für Vorstöße im Mietrecht genauso wie für den Umgang mit Begriffen wie „Heimat“. „Wir dürfen in der Auseinandersetzung mit populistischen Forderungen das Gespräch nicht scheuen und müssen eigene Vorschläge machen“, forderte der GdW-Präsident. „Wo finden wir Heimat? Überall, wo Menschen gut und sicher wohnen. Das müssen wir deutlich machen.“

Wolfgang Bosbach suchte in seinem Vortrag ebenfalls einen Ausweg aus dem polarisierten politischen Klima der Gegenwart. Der CDU-Innenpolitiker gehörte mehr als 20 Jahre dem Bundestag an und kennt die Erwartungen der Bürger an die Politik: „Die Menschen wollen nicht wissen, worüber wir streiten, sondern was wir erreichen.“ Bayern sei hier gerade aufgrund seiner stabilen politischen Verhältnisse in der Vergangenheit ein positives Beispiel. (str/koch) ■



GdW-Präsident Axel Gedaschko

E-Mail-Korrespondenz

10. Dezember 2018, Erfurt

Den Formulierungsgewohnheiten der Schreibenden steht die rasante sprachliche Entwicklung in den modernen Medien gegenüber. Die Verunsicherung ist manchmal sehr groß: Was darf man sprachlich wie ausdrücken? Was ist kein guter Stil? Im Seminar „E-Mail Korrespondenz – kurz, klar, kreativ?“ werden die grundlegenden Anforderungen der E-Mail-Korrespondenz diskutiert. Inhalte wie Sprache, Normen, Rechtssicherheit und Stilmittel stehen im Mittelpunkt.

Weitere Infos: MFA, Isabell Földner, Telefon: 0361/34010224, E-Mail: isabell.fueldner@vtw.de,

Internet: www.mfa-erfurt.de

Wohnungswirtschaftlicher Jahresabschluss

11. + 12. Dezember 2018, Berlin

Im Rahmen des Seminars „Anhang und Lagebericht beim wohnungswirtschaftlichen Jahresabschluss“ erhalten die Teilnehmer einen Überblick zum wohnungswirtschaftlichen Jahresabschluss. Im Mittelpunkt steht dabei die Erstellung von Anhang und Lagebericht. Weitere Themen sind allgemeine Anhangangaben, Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen, formale Anforderungen an den Lagebericht, Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie sonstige Pflichtangaben und aktuelle gesetzliche Entwicklungen. Das Angebot richtet sich an Fachkräfte aus dem Rechnungswesen und Controlling.

Weitere Infos: BBA, Claudia Hesse, Telefon: 030/23085513, E-Mail: claudia.hesse@bba-campus.de,

Internet: www.bba-campus.de

Baumaßnahmen in der Finanzbuchhaltung

13. Dezember 2018, Bochum

Neubau und Modernisierung verursachen Herstellungskosten und diese gelten in den Folgejahren als Bemessungsgrundlage für planmäßige Abschreibungen. Im Umlaufvermögen entstehen durch Baumaßnahmen Verkaufsobjekte, die – vor allem aus der Sicht der Bilanz- sowie der Gewinn- und Verlustrechnung – besonders dokumentiert werden müssen. Die Teilnehmer dieses Seminars erhalten einen durchdachten und fachlich fundierten Einblick in diese Prozesse. Ziel ist es, Bau- und Modernisierungsmaßnahmen buchhalterisch sicher behandeln und interpretieren zu können. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem Erwerb, Bebauung und Verkauf von Grundstücken des Anlage- beziehungsweise Umlaufvermögens sowie die Bewirtschaftung unbebauter Grundstücke des Anlagevermögens

Weitere Infos: EBZ, Bianca Skottki, Telefon: 0234/9447575, E-Mail: akademie@e-b-z.de,

Internet: www.e-b-z.de

WI Wohnungspolitische Informationen

Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:
Antonia Koch, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Tel.: 030 82403-151
Fax: 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Standort Hamburg:
Hufnerstraße 28
22083 Hamburg
Tel.: 040 211165-32
Fax: 040 211165-3332

Aboverwaltung:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Media Sales (Print/Online):
Oliver Cekys, Tel.: 0931 2791-731
E-Mail: oliver.cekys@haufe.de
Klaus Sturm, Tel.: 0931 2791-733
E-Mail: klaus.sturm@haufe.de
Heike Tiedemann, Tel.: 040 211165-41
E-Mail: heike.tiedemann@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2018.
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

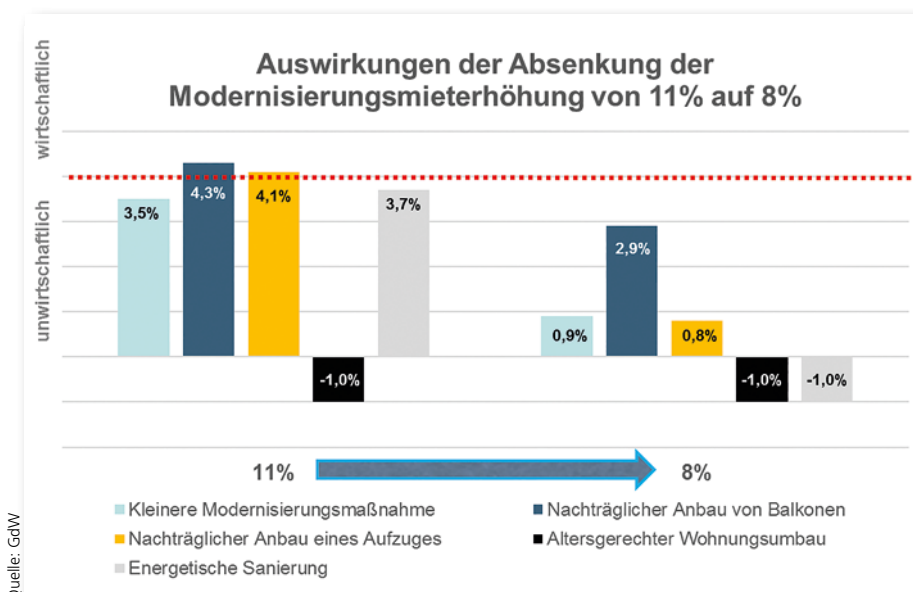
Bezugspreis jährlich:
124,35 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-
andte Manuskripte übernehmen wir keine
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

GRAFIK DER WOCHE



Je stärker der Umlagesatz bei der Mieterhöhung nach Modernisierung abgesenkt wird, desto weniger können notwendige Maßnahmen wirtschaftlich umgesetzt werden.

wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter www.haufe.de/immobilien in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „Zeitschriften“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpfeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „Anmelden“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf www.haufe.de verfügen, können Sie unter „Neuregistrierung“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „Meine Produkte starten“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

14. November 2018, 15 bis 19 Uhr

Spitzentreffen der Wohnungswirtschaft – Mehr Raum für Miteinander

Im Fokus des diesjährigen Spitzentreffens der Wohnungswirtschaft, dem „Tag der Wohnungswirtschaft“ stehen die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen der Migration und Integration in Hinblick auf das gesellschaftliche Miteinander in Wohnquartieren.

Die Wohnungswirtschaft bekennt sich klar zu Toleranz, Respekt, Rechtsstaatlichkeit, Demokratie und Vielfalt. Seit vielen Jahren arbeiten die Wohnungsunternehmen weit über ihr eigentliches Geschäftsfeld hinaus und engagieren sich für den Zusammenhalt in den Wohnquartieren.

Neben CDU-Generalsekretärin **Annegret Kramp-Karrenbauer** sprechen der ehemalige Bundesaußenminister **Joschka Fischer**, die Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesministerium der Finanzen, **Bettina Hagedorn**, die Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesumwelt-

ministerium, **Rita Schwarzelühr-Sutter**, und der stellvertretende Fraktionsvorsitzende der FDP, **Frank Sitta**, zu den wichtigen Themen der Wohnungswirtschaft. Journalist und ZDF-Moderator **Mitri Sirin** führt durch das Programm. (koch)■

Foto: CDU / Laurence Chaperon



Annegret Kramp-Karrenbauer



Joschka Fischer



Gunther Adler



Mitri Sirin

➔ Verfolgen Sie den Tag der Wohnungswirtschaft auch auf Twitter unter @GdWwohnen und unter #TdW18. Weitere Informationen zur Veranstaltung finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://bit.ly/2q79fC7>

Recht so

Gesellschafterversammlung für Dienstvertrag zuständig

Wie der Bundesgerichtshof (BGH) im Juli dieses Jahres entschieden hat (Az: II ZR 452/17), ist bei Fehlen einer abweichenden Bestimmung im Gesellschaftervertrag die Gesellschafterversammlung für den Abschluss, die Änderung sowie die Beendigung des Dienstvertrages eines Geschäftsführers grundsätzlich zuständig. Im vorliegenden Fall wurde der Geschäftsführer der GmbH von der Gesellschafterversammlung als Geschäftsführer abberufen und die Gesellschafterversammlung kündigte den Dienstvertrag des Geschäftsführers. Anschließend entstand Streit über die Frage, ob die Gesellschafterversammlung für die Beendigung des Dienstvertrages überhaupt zuständig sei oder die Beendigung des Dienstvertrages des abberufenen Geschäftsführers vielmehr unter die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis des neuen Geschäftsführers viel. Letzteres wurde vom BGH verneint. Der neue Geschäftsführer sei erst dann zuständig, wenn sich das ursprüngliche Geschäftsführerdienstverhältnis nach der Abberufung des Geschäftsführers in ein gewöhnliches Anstellungsverhältnis umwandelt. Ist dies nicht der Fall, sei die Gesellschafterversammlung das allein zuständige Organ. ■

EXPERTENMEINUNG von Dr. Matthias Zabel GdW-Referent „Recht“

„Vom Anstellungsverhältnis beziehungsweise vom Dienstvertrag eines GmbH-Geschäftsführers ist seine Bestellung als Organ der GmbH abzugrenzen. Letzteres fällt bereits nach § 46 Nr. 5 Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) in die Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung, soweit es keine abweichende Regelung im Gesellschaftsvertrag gibt. Nach der sogenannten Annexkompetenz gilt dies, wie der BGH klargestellt hat, ebenso für den Abschluss, die Änderung und die Beendigung des Dienstvertrages eines GmbH-Geschäftsführers. Dies gilt nach Ansicht des BGH auch dann, wenn zwischen der Abberufung und der entsprechenden Änderung des Dienstvertrages, wie im vorliegenden Fall, mehrere Monate liegen. Allein die jeweils verstrichene Zeit seit der Abberufung führt nicht zu einer Umwandlung in ein gewöhnliches Anstellungsverhältnis. Erst wenn die Umwandlung in ein gewöhnliches Anstellungsverhältnis feststeht, ist der (neue) Geschäftsführer zuständig.“ ■



Foto: GdW, Urban Ruths

ZAHL DER WOCHE

77

Prozent der 65 Millionen regelmäßigen Internetnutzer ab 10 Jahren in Deutschland kaufen Waren und Dienstleistungen über das Internet ein. Das entspricht 50 Millionen Online-Käuferinnen und -Käufern. Wie das Statistische Bundesamt anhand aktueller Ergebnisse aus dem Jahr 2018 weiter mitteilte, werden mit 67 Prozent vor allem Kleidung und Schuhe online erworben, gefolgt von Möbeln, Spielzeug und anderen Gebrauchsgütern mit 52 Prozent, Urlaubsunterkünften mit 42 Prozent, Eintrittskarten mit 41 Prozent sowie Büchern und Zeitschriften mit 40 Prozent. Auch Filme, Videos und Musik werden mit 32 Prozent, Arzneimittel mit 31 Prozent, Lebensmittel mit 28 Prozent sowie Elektronikartikel mit 25 Prozent häufig über das Internet bestellt. Im ersten Quartal 2018 hat knapp die Hälfte und damit rund 46 Prozent der Interneteinkäufer einen Betrag zwischen 100 und unter 500 Euro für Online-Einkäufe ausgegeben. Bei rund einem Viertel beliehen sich die Ausgaben auf 50 bis unter 100 Euro. Rund 12 Prozent kauften für weniger als 50 Euro über das Internet ein. Neun Prozent investierten 500 bis unter 1.000 Euro. Fünf Prozent gaben mindestens 1.000 Euro aus, und rund ein Prozent konnte die Höhe der Ausgaben nicht beziffern. ■