

**AGW-Frühjahrstagung
am 21./22.04.2016**



Bericht aus Berlin

Axel Gedaschko

Präsident

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

**„Nationaler Kongress zum Bündnis
für bezahlbares Wohnen und Bauen“
am 03.03.2016.**

GdW ist zentraler Partner.

**Bericht am 09.03.2016
im Bundeskabinett:
10 Punkte-Programm auf Basis
der Kernempfehlungen.**

**1. Beratung am 17.03.2016
im Dt. Bundestag.**

**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.**



© BMUB/Michael Gottschalk



BMWi

- Eckpunkte vom März 2016,
- Vorlage eines Referentenentwurf für April 2016 geplant

GdW

- Verlangt Stopp des Referentenentwurfs und Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen (Bund-Länder-AG, Bauministerkonferenz, Neukonzeptionierung)
- Durchsickern des Wirtschaftlichkeitsgutachtens für die Neubauverschärfung am 11.04.2016, erste Bewertung durch GdW
- Wohnungswirtschaftlicher Rat am 12.04.2016
- Schreiben des GdW an die Bauminister 12.04.2016
- Sonderbauministerkonferenz 13.04.2016
- Schreiben der BID an die Minister Hendricks und Gabriel vom 18.04.2016

- Gutachten rechnet über 30 a mit einem Realzinssatz von 1% (1,5% Zins und 0,5% Inflation)
- Gas wird mit 7,5 ct/kWh angesetzt.
Strompreis mit 29,8 ct/kWh ok, Wärmepumpenstrom mit 24,8 ct/kWh ok.
- Die Kostenansätze für WDVS dürften auf Polystyrol als Basis beruhen.
- errechnete Wirtschaftlichkeit für den KfW 55-Standard als Neubauanforderung:
 - MFH mit Gasbrennwert, thermischer Solaranlage und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung: **64 bis 68 a**
 - Sole-Wasser WP oder Pelletkessel 26 bis 28 a
- Berechnungen sind nicht mit Messwerten abgeglichen.
- der Fall „vermietetes MFH“ spielt keine Rolle, Berechnungen wie für Selbstnutzer.

Die Bauministerkonferenz kann nicht erkennen, dass mit den vom Bund vorgetragenen Überlegungen zur Novellierung des Energieeinsparrechts die angestrebte Optimierung einer hohen Klimaschutzwirkung mit wirtschaftlich vertretbaren Bau- und Bewirtschaftungskosten erreicht wird.

Die Aspekte der Baukostensenkung müssen in dem Maß Beachtung finden, wie es insbesondere hinsichtlich der Herausforderungen bei der Bereitstellung von Wohnraum erforderlich ist.

- BID fordert Analyse der Auswirkungen auf die Wohnkosten (wie im Bündnis vereinbart, es gibt einen Kabinettsbeschluss zum Bündnis)
- BID fordert neben der Bund-Länder-AG die Einsetzung einer Fach-AG für die Neukonzeptionierung

- **Zeitlich umfangreicher, inhaltlich mangelhafter Dialogprozess**
- **Kritikpunkte des GdW:**
 - Die Maßnahmevorschläge kamen für den GdW aus dem „Nichts“.
 - Fokussierung auf Klimaschutz unter vollständiger Ausblendung von Wirtschaftlichkeit und sozialer Verträglichkeit.
 - Vorschläge für Ausweitung von Ordnungsrecht: verpflichtende Klimaschutzklassen, schnelle Anhebung der EnEV-Anforderungen, verpflichtende EE im Bestand usw.
 - Herausragende Beispiele:
 - Es sollen nur noch Energiekosten abgerechnet werden dürfen, die einen jährlich sinkenden Höchstsatz nicht überschreiten (inzwischen gestrichen) oder
 - Kopplung der Grundsteuer an die Energieeffizienz (immer noch enthalten).
 - Mehrfach wurde die deutliche Kritik des GdW und anderer Verbände ignoriert.
- **Aufnahme der Kritik im Protokoll des 2. Verbändeforums im Februar**
- **BID-Termin im BMUB im April.**
- **Dialogergebnis wird ein Vorschlag an das BMUB (mit Verbändekritik).**
- **Ziel: Kabinettsbeschluss vor Sommerpause 2016.**

**Sitzung des Finanzausschusses des Bundesrates am 07.04.2016
u. a. zum Investmentsteuerreformgesetz - InvStRefG**

Antrag des Landes Brandenburg

- **Nach § 9 Nr. 1 Satz 3 GewStG wird folgender Satz 4 eingefügt:
„Satz 2 gilt entsprechend für die Erzeugung und Lieferung
von Strom, wenn die Verwaltung und Nutzung des eigenen
Grundbesitzes den Betrieb einer wärmegeführten Kraft-
Wärme-Kopplungsanlage umfasst.“**


**Damit wäre die Einqualifizierung der Erzeugung und Lieferung
von Strom mittels wärmegeführter KWK-Anlagen als für die
erweiterte Gewerbesteuerkürzung unschädliche Nebentätigkeit
gegeben.**

**Beschluss der Stellungnahme des Bundesrates am 22.04.2016.
Der Gesetzentwurf ist zustimmungspflichtig.**

Einstufung von HBCD-haltigen Polystyrol-dämmstoffabfällen als gefährlicher Abfall

- Änderung in der Abfallverzeichnisverordnung:
Abfälle, bei denen die in Anhang IV der Verordnung (EG) Nr. 850/2004* genannte Konzentrationsgrenze erreicht oder überschritten ist, werden als gefährlich eingestuft.
- Betrifft Polystyrol: EPS und XPS
Einsatz v. a. an Fassaden, aber auch Trittschalldämmung, Dachdämmung.
- HBCD ist ein schwer abbaubarer organischer Schadstoff
Persistent Organic Pollutant.
- GdW berät derzeit zur Schadensbegrenzung.
Gespräch am 14.03.2016 im BMUB erfolgt.

*EU-POP-Verordnung



**§ 559 BGB
Mieterhöhung nach
Modernisierungs-
maßnahmen**

Flächenberechnung

Härtefallklausel

Mietspiegel

Schonfristregelung

Foto: Thorben Wengert / pixelio.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



GdW kompakt

Das zweite Mietrechtspaket des Bundesjustizministeriums

Energiewende,
altersgerechter Umbau
und Wohnqualität
werden ausgebremst

Neubauinvestitionen
sinken



Februar 2016

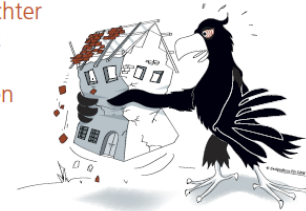
Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



GdW-Argumente Februar 2016

Brennpunkt: Das zweite Mietrechtspaket des Bundesjustizministeriums

- Energiewende, altersgerechter Umbau und Wohnqualität werden ausgebremst
- Neubauinvestitionen sinken



Worum geht es?

Das Bundesjustizministerium plant mit dem zweiten Mietrechtspaket unter anderem:

- eine Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 10 Jahre,
- eine deutliche Absenkung des Prozentsatzes der Modernisierungskosten, die auf die Miete umgelegt werden können, von 11 % auf 8 %,
- eine Begrenzung des Anstiegs der Miete auf 50 % in einem Zeitraum von 8 Jahren – maximal 4 Euro pro m², und
- die Einführung einer persönlichen Härtefallregelung bei 40 % des Nettoeinkommens.

Warum ist beim Mietspiegel ein Berechnungszeitraum von höchstens 4 Jahren so wichtig?

Der Mietspiegel ist kein politisches Steuerungsinstrument zur Dämpfung der Mieten, sondern vorwiegend ein "Spiegel" zur Abbildung des Mietniveaus in der Gemeinde. Wird der Berechnungszeitraum des Mietspiegels tatsächlich verlängert, dann wird die Miete in der Regel über einen langen Zeitraum eingefroren. Das führt zu einer Abwertung der Wohnungsbestände. Auch die Belegungsmöglichkeiten für Investitionen unter anderem in den Neubau würden dadurch negativ beeinflusst.

Die Verlängerung des Bezugszeitraums führt auch dazu, dass neue und effektive Maßnahmen der energetischen Modernisierung erst deutlich später oder zum Teil gar nicht Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete werden. Das konkretisiert die Mietrechtsänderung 2013, die das Ziel hatte, energetische Modernisierungsmaßnahmen zu fördern. Das Gleiche gilt für den altersgerechten Umbau.

Die energetische Modernisierung erst deutlich später oder zum Teil gar nicht Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete werden. Das konkretisiert die Mietrechtsänderung 2013, die das Ziel hatte, energetische Modernisierungsmaßnahmen zu fördern. Das Gleiche gilt für den altersgerechten Umbau.

Eklatanter Widerspruch zu Neubauzielen der Bundesregierung

Durch eine Verlängerung des Bezugszeitraums beim Mietspiegel und den dadurch bewirkten Investitionsstopp entsteht eine "Super-Bremse" für den Neubau. Wir brauchen aber in den nächsten Jahren mindestens 400.000 zusätzliche Wohneinheiten jährlich für alle Bürgerinnen und Bürger, davon mindestens 80.000 Sozialwohnungen und weitere 60.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Wohnungsmarkt pro Jahr zusätzlich zum derzeitigen Bauvolumen.

Warum müssen Vermieter weiterhin 11 % der Modernisierungskosten auf die Miete umlegen können?

Das zweite Mietrechtspaket macht Modernisierungen in vielen Fällen unwirtschaftlich. Zwar schöpfen gerade die Wohnungsunternehmen im GdW den

heute gesetzlich möglichen Mieterhöhungsspielraum nach Modernisierung dann nicht vollständig aus, wenn die neue Nettokaltmiete zu einer unzumutbaren finanziellen Belastung für den Mieter führen würde. Aber die Wohnungsunternehmen brauchen dennoch den heute möglichen Prozentsatz von 11 %, um dort modernisieren zu können, wo es geht – und es an anderer Stelle flexibel im Sinne der Mieter handhaben zu können. Mit einer Kürzung auf 8 % setzen die geplanten Maßnahmen den Erfolg der Energiewende und den altersgerechten Umbau im Gebäudebestand aufs Spiel – und das vor dem Hintergrund, dass im Jahr 2020 insgesamt 6 Millionen Menschen älter als 80 Jahre sein werden und wir bis 2020 insgesamt 3 Millionen barrierefreie oder –arme Wohnungen brauchen. Die Pläne konkretisieren damit die Ziele der Bundesregierung und die vielversprechenden Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen.

Warum ist die vorgeschlagene Härtefallregelung falsch?

Sie ist für Vermieter unalkalulierbar, bürokratisch und für Mieter unsocial, weil gerade Mieter mit geringem Einkommen auf dem freien Wohnungsmarkt weniger Chancen haben werden, eine Wohnung zu finden.

Kampagnenmotive



www.keine-schrottwohnungen.de



www.keine-schrottwohnungen.de

Referentenentwurf (Bearbeitungsstand: 11.04.2015) hier: Mietspiegel

I. Wesentlicher Inhalt

Verbreiterung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 8 Jahre.

II. Folge

1. Durchgeführte Modernisierungen werden nachträglich verwässert.
2. Spätere Berücksichtigung einer energetischen oder altersgerechten Modernisierung.
3. Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Baumaßnahmen.

Referentenentwurf (Bearbeitungsstand: 11.04.2015) hier: Änderung des § 559 BGB

I. Wesentlicher Inhalt:

1. Absenkung der Umlage von 11 % auf 8 %.
2. Begrenzung auf die notwendigen Kosten. Einführung eines Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes. Nur die Umlage von Kosten erlaubt, die ein verständiger Vermieter auch veranlasst hätte, wenn er sie selbst tragen müsste.

II. Folge:

1. Einschränkung der Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen.
2. Steigerung des Investitionsrisikos durch Rechtsunsicherheiten.

Referentenentwurf (Bearbeitungsstand: 11.04.2015) hier: Härtefallregelung

I. Wesentlicher Inhalt

Finanzielle Härte liegt regelmäßig vor, wenn durch die Mieterhöhung der Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen des Mieters 40 % übersteigt.

II. Folge

1. Einkommensschwächere Familien haben es schwerer Wohnung zu finden.
2. Bevorzugung derjenigen, die ausreichend Einkommen haben.
3. Nettoeinkommen muss bei Modernisierung eingesehen werden.

Referentenentwurf (Bearbeitungsstand: 11.04.2015) - Weitere Regelungen

- **Harmonisierung der Verzugsfolgen**

Wirkungen einer Zahlung innerhalb einer Schonfrist bei außerordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzug soll weitestgehend auf die ordentliche Kündigung übertragen werden.

- **Tatsächliche Wohnfläche**

Für Mieterhöhungen bis zur Vergleichsmiete und nach Modernisierung ist die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich.

Referentenentwurf (Bearbeitungsstand: 11.04.2015) - Verstoß

I. Koalitionsvertrag

1. Keine Erweiterung des Bezugszeitraums auf 8 Jahre.
2. Keine Absenkung auf 8 %.

II. Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen - Verständigung auf wohnungspolitischen Dreiklang:

1. Stärkung der Investitionstätigkeit,
2. Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus und
3. ausgewogene mietrechtliche und sozialpolitischen Flankierung

III. NAPE

Keine „modernisierungsschädlichen“ Regelungen

Referentenentwurf (Bearbeitungsstand: 11.04.2015) - Erfolge und weiteres Verfahren

I. Erfolge

- Keine Amortisation
- Keine Begrenzung auf 50 % bei Mieterhöhung
- Klarstellung des altersgerechter Umbau Modernisierungsmaßnahme sein kann

II. Weiteres Verfahren

Entwurf befindet sich in der Ressortabstimmung, anschließend Verbändeanhörung.

Deshalb hat GdW alle Beteiligten auf Schwachpunkte informiert!

Ziel und Inhalte des DigiNetzG

- Ziel: Förderung des Breitbandausbaus. Das DigiNetzG setzt die sog. Kostensenkungs-richtlinie der EU in deutsches Recht um – wichtiger Baustein der Digitalen Agenda.
- Geplante Änderungen des Abschnitts 3 (Wegerechte und Mitbenutzung) des Telekommunikationsgesetzes (TKG) schaffen Netzbetreibern Zugang zum Gebäude-eigentum – unmittelbar werden Eigentümer und Betreiber von Infrastrukturen adressiert.
 - Gibt es **keine hochgeschwindigkeitsfähige gebäudeinterne Infrastruktur**, dürfen **Betreiber ihr Netz auf eigene Kosten in Räumen des Nutzers** (sofern Zustimmung des Mieters, "minimierter" Eigentumseingriff) **abschließen** (§ 77k Abs. 1 TKG 2016).
 - Gibt es **eine hochgeschwindigkeitsfähige gebäudeinterne Infrastruktur**, haben Netzbetreiber **einen Mitbenutzungsanspruch** der gebäudeinternen Infrastruktur zu "angemessenen" Bedingungen – (§ 77k Abs. 2 TKG 2016).
 - **Bauordnungsrechtliche Anforderungen an neue und umfangreich renovierte Gebäude erfolgen separat über die Länderparlamente** (Bundesrat empfiehlt eine direkte Aufnahme in das DigiNetzG).

Generelle Bewertung des DigiNetzG

Wohnungswirtschaft befürwortet schnellen Breitbandausbau! Aber:

- Im Rahmen der TKG-Novelle 2012 wurde auch auf Hinweise des GdW, auf Basis des Gutachtens des renommierten Berliner Verfassungsrechtlers Professor Dr. Ulrich Battis, in § 77 a Abs. 2 TKG (Gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze) der **Grundsatz eingefügt, dass der Zugang zur Inhouse-Verkabelung nur von der BNetzA angeordnet werden kann, wenn der Betroffene ein angemessenes Entgelt** (einschließlich angemessener Risikoanpassung) **erhält. Davon entfernt sich der DigiNetzG erheblich.**
- Der Entwurf geht bei der Mitnutzung durch Einschließen der aktiven Nutzungskomponenten über Anforderungen der EU-Richtlinie hinaus.
- Es droht die Überbauung bestehender Inhouse-Verkabelungen aufgrund des Zugangsrechts, statt bestehende Ressourcen zu nutzen.
- Es droht ein "Flickenteppich", wenn nur Zustimmung des "Teilnehmers".
- § 69 Abs. 1, Satz 1 TKG (Wegerechte) noch konkretisieren.

Bewertung der Vorschläge des Bundesrats

- Bauordnungsrechtliche Vorschläge in das DigiNetzG aufnehmen. ☹️
- Erweiterung der Versagensgründe bei beantragter Mitnutzung (z. B. zur Verhinderung von Überbauungen) gemäß § 77g TKG-E. 😊☹️
- § 77k Abs. 1 TKG-E: Begriff "hochgeschwindigkeitsfähige gebäudeinterne Infrastruktur" durch Begriff "gebäudeinterne Glasfaserinfrastruktur" ersetzen. ☹️
- § 77k Abs. 2 prüfen nach: Zweck des Mitnutzungsanspruchs (Abschlusses digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze) erweitern. ☹️
- Mögliche Ausnahmeregelungen nach § 77o TKG-E für bestimmte Gebäudekategorien in einer Rechtsverordnung zur Begründung einer Unverhältnismäßigkeit konkretisieren. 😊☹️

GdW-Vorschläge § 77k TKG 2016-neu

- "(1) ... *Hat der Grundstückseigentümer eine Einwirkung nach Satz 1 und 2 zu dulden, so kann er von dem Betreiber öffentlicher Kommunikationsnetze ein angemessenes Entgelt verlangen.*
- "(2) ... die Mitnutzung der gebäudeinternen Netzinfrastruktur beantragen. *Der Mitnutzungsanspruch darf nicht darauf gerichtet sein, eine Dopplung von hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen Komponenten öffentlicher Telekommunikationsnetze herbeizuführen. Liegt der erste ..."*
- "(3) ... *Die Mitnutzungsentgelte müssen angemessen sein und eine angemessene Risikoanpassung enthalten.*"

GdW-Vorschläge

§ § 77 n Abs. 6 und 134 a Abs. 2 Nr. 2 TKG 2016-neu

- § 77 n Abs. 6 TKG 2016:

(6) *Kommt zwischen den Parteien keine Vereinbarung über ein angemessenes Entgelt gemäß § 77 k Abs. 1 Satz 3 TKG* oder innerhalb von zwei Monaten keine Vereinbarung über die Mitnutzung ..."

- § 134 a Abs. 2 Nr. 2 TKG 2016-neu

"(1) Die nationale Streitbeilegungsstelle leitet ein Verfahren auf Antrag ein.

(2) An Verfahren vor der nationalen Streitbeilegungsstelle sind beteiligt

1. [...],
2. *bei einem Verfahren nach § 77 n Absatz 6 der Antragsteller und der Betreiber öffentlicher Kommunikationsnetze oder der Verfügungsberechtigte über Netzinfrastrukturen in Gebäuden oder bis zum ersten Konzentrations- oder Verteilerpunkt eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes, gegen den sich das Verfahren richtet,*
3. [...]"

Aktivitäten des GdW



14.04.2016 Treffen mit 12 Abgeordneten der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, organisiert von GdW und ANGA

Weitere bilaterale Gespräche wurden vereinbart.

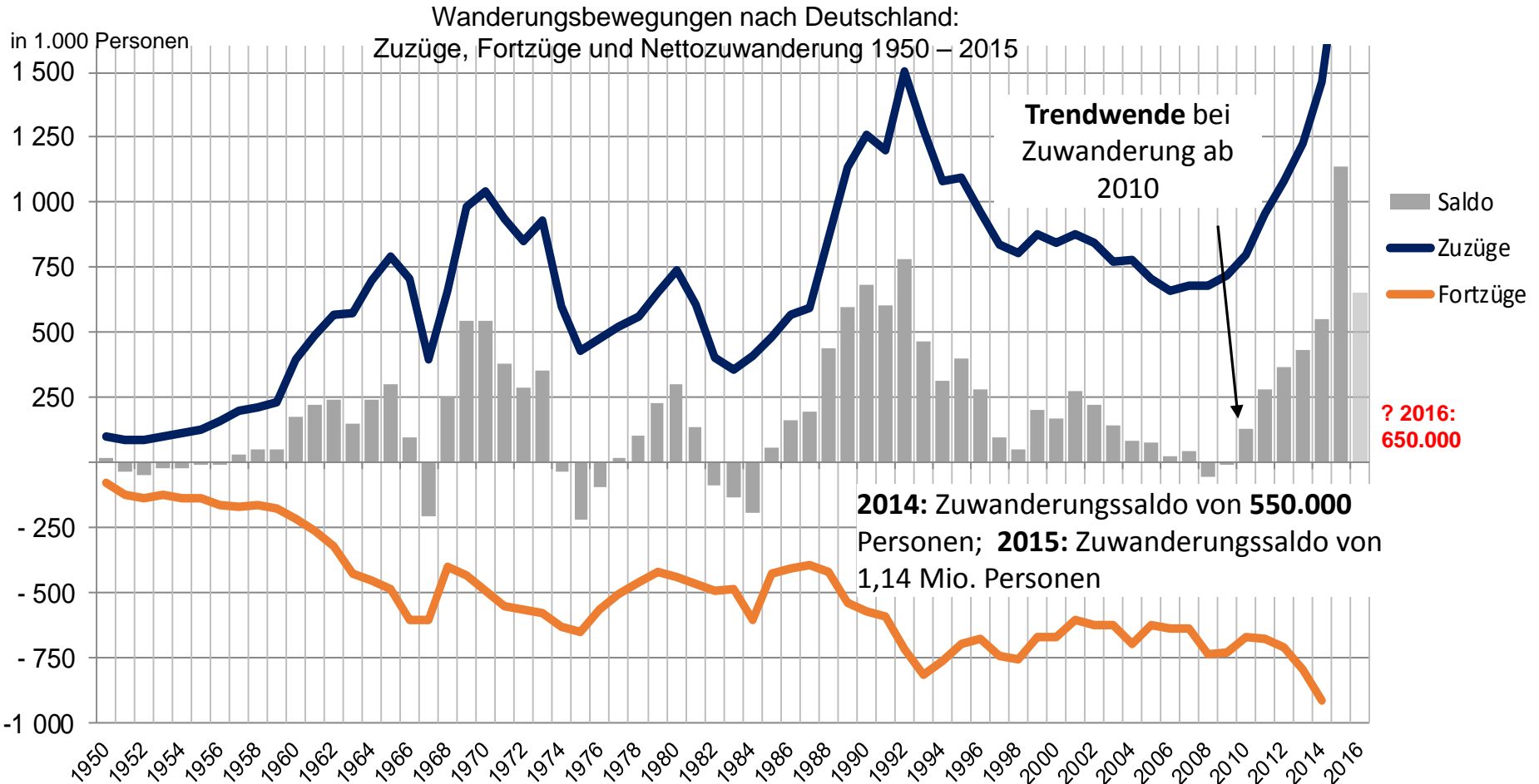
02.05.2016 Erster Termin zur Nachbereitung im Büro Ulrich Lange, MdB, CDU/CSU (Berichterstatter zum DigiNetzG)

Weiterer Termin mit Thomas Jarzombek, Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion für die Digitale Agenda in Planung.

Der konkrete **parlamentarische Fahrplan** steht noch nicht fest. Ziel ist, das DigiNetzG im Bundestag noch vor der Sommerpause zu verabschieden.

Die Stellungnahme der Bundesregierung zur Gegenäußerung des Bundesrates soll Anfang Mai im Kabinett behandelt werden.

Höchste Nettozuwanderung in 2015: Rund 1,14 Mio. Personen



2. Gespräch im Bundeskanzleramt am 08.04.2016

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



GdW Stellungnahme

anlässlich eines Gespräches im
Bundeskanzleramt zum Thema Flüchtlinge

am 08.04.2016

08. April 2016

**GdW fordert bei Treffen mit
Bundeskanzlerin Merkel u. a.
Wohnsitzauflagen für
Flüchtlinge und Fokus auf
Integrationsmaßnahmen
in den Wohnquartieren**



Ad-hoc Arbeitskreis „Demografie und Migration“

2-tägige Auftaktveranstaltung am 25./26.02.2016

Vorsitz: Axel Fietzek (LebensRäume Hoyerswerda eG)

Stellv. Vorsitzende: Stefanie Frensch (HOWOGE)



**Schwärmstädte und
Flüchtlinge
als Schwerpunkt der
ersten Beratung.**



Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau

GdW-Forderung: Alternative Investitionszulage

- **Voraussetzungen:**
 - Bauantrag bzw. Bauanzeige nach 31.12.2015 und vor 01.01.2019.
 - Fördergebietskulisse
 - Begrenzung der AHK auf maximal 3.000 EUR/m² Wohnfläche!
 - Verwendung geförderten Gebäude mindestens 10 Jahre nach Anschaffung bzw. Herstellung zu fremden Wohnzwecken.
- Inanspruchnahme der Sonderabschreibung letztmalig im VZ 2022!

GdW-Forderung: Einführung einer alternativen – gleichwertigen – Investitionszulage in Höhe von 10% der Bemessungsgrundlage (AHK).

Der Bundesrat hat am 18.03.2016 eine Stellungnahme beschlossen und verweist in Ziffer 1 u. a. auf die Vorteile einer Investitionszulage - und fordert eine deutliche Erhöhung der Mittel für die soziale Wohnraumförderung.

Gegenäußerung der Bundesregierung am 06.04.2016 erfolgt.

Eckwerte zum Bundeshaushalt 2017

Kabinettsbeschluss am 18.03.2016

Insgesamt 1,018 Mrd. €
Wohnraumförderung
bis 2019



Zusätzlich jährlich
500 Mio. €
Wohnungsbauprogramm
zugunsten
sozialer Brennpunkte



Jährlich 300 Mio. €
Zusätzlich für
Programm „Soziale Stadt“



**Eigentlicher Kabinettsbeschluss
mit der konkreten Ausgestaltung
der einzelnen Titel
erst Ende Juni/Anfang Juli**





4. WohnZukunftsTag Innovationsplattform der Wohnungswirtschaft

21. und 22. Juni 2016
Radialsystem V Berlin

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Dienstag, 21.6.2016, 15:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Diskussionsrunde zu „Schwarmstädten“

Housewarming Party

„Ball a Balla“

Deutschland : Nordirland ab 18:00 Uhr live aus Paris

Mittwoch, 22.6.2016

Workshop Flüchtlinge mit folgenden Unterthemen

- Kommunikation zwischen Mitarbeitern, Mietern und Flüchtlingen
- Integration
- Flüchtling eG

Workshop Neubaustrategie mit folgenden Unterthemen

- Serielles/ Modulares Bauen
- Neuausrichtung Wohnen
- Typengebäude

Workshop WohWi 4.0 mit folgenden Unterthemen

- Portale
- Mietkaution / Prozesse
- Smart Home

ab 18:00 Uhr:

Preis Soziale Stadt – Preisverleihung 2016