

AGW-Herbsttagung am 18.11.2016



Bericht aus Berlin

Axel Gedaschko

Präsident

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Klimaschutzplan 2050

Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung

BMUB-Hausentwurf vom 06.09.2016

Präambel	2
1. Einführung	4
2. Klimaschutz als Modernisierungsstrategie unserer Volkswirtschaft	8
3. Internationaler Kontext (global und EU)	10
3.1. Multilateraler Rahmen	10
3.2. EU-Klimaziele 2050 und 2030	13
3.3. Der Klimaschutzplan 2050 im Kontext europäischer Klimaschutzpolitik	14
4. Der Weg zum treibhausgasneutralen Deutschland	15
4.1. Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft bis 2050	15
4.2. Zielbestimmung und Pfadbeschreibung bis 2050	17
4.3. Klimaschutz auf allen Ebenen vorantreiben – Klimaschutz als Gesellschaftsprojekt	20
5. Ziele und Maßnahmen	22
5.1. Klimaschutz in der Energiewirtschaft	23
5.2. Strategie klimafreundliches Bauen und Wohnen	29
5.3. Klimaschutz und Mobilität	37
5.4. Klimaschutz in Industrie und Wirtschaft	45
5.5. Klimaschutz in der Landwirtschaft	52
5.6. Klimaschutz in der Landnutzung und Forstwirtschaft	56
5.7. Übergreifende Ziele und Maßnahmen	61
6. Umsetzung und Fortschreibung des Klimaschutzplans	68

GdW-STN zum BMUB-Entwurf vom 06.09.2016:

Elementare Kriterien sollen sein:
soziale Gerechtigkeit, Bezahlbarkeit und
Wirtschaftlichkeit, Beteiligung und lebendige
Demokratie.

Die Leitbilder des Klimaschutzplanes stimmen.

Dazu im Widerspruch:
die Vorschläge für die Maßnahmen.

Ein Großteil der Maßnahmen läuft auf forciertes
Ordnungsrecht im Bereich der energetischen
Sanierung von Gebäuden hinaus.

Der GdW fordert u. a.:

- Sofortige Aufnahme einer Evaluation von bereits erfolgten Klimaschutzmaßnahmen
- Aufnahme von Gesprächen mit der Wohnungswirtschaft zur Verbindung lokaler und globaler Bemühungen im Klimaschutz.

Bundesregierung hat sich am 11.11.2016 auf einen Klimaschutzplan 2050 geeinigt.

Entwurf des Klimaschutzplans (Std. 06.09.2016): Keine Sektorziele enthalten, nur Status quo 2009 und 2014, und als Mindestanforderung muss jedes Handlungsfeld grundsätzlich die Treibhausgasemissionen um mindestens 55 % bis spätestens 2030 gegenüber 1990 mindern.

Gebäudesektor hat prozentual von 1990 bis 2014 am meisten Einsparungen erbracht.

- Energiewirtschaft: -23%
- Gebäude: **-43%**
- Verkehr: - 2%
- Industrie: -36%
- Landwirtschaft: -18%

Adressiert war für Gebäude ein Rückgang bis 2020 auf 100 Mio. t CO₂ (- 52%).



Im internen Entwurf vom 04.11.2016 standen 70 - 80 Mio. t CO₂ für Gebäudesektor bis 2030. Das wären zwischen 62% und 67% im Vergleich zu 1990.

Nach Einigung jetzt 70 bis 72 Mio. t CO₂ als Sektorziel für Gebäude bis 2030. Damit wird großer Druck zwischen 2020 und 2030 auf die Gebäude aufgebaut. Eine echte Zumutung.

Verschärfend: Nur die direkten Emissionen der Gebäude zählen. Verbesserungen der CO₂-Emissionen bei Fernwärme und Strom werden nicht mit angerechnet, sie gelten für die Energiewirtschaft.

"Um das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050 zu erreichen, sind sowohl anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien für den Gebäudebestand wie auch die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen Voraussetzung".

→Das ist das Gegenteil der notwendigen Strategie für sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor.

Positionen zur Bundestagswahl 2017

Keine politischen Experimente beim Wohnen Positionen zur Bundestagswahl 2017

Deutschland braucht dringend mehr bezahlbaren Mietwohnungsbau in den Ballungsregionen, ohne dabei die Bedürfnisse der Schumpfungregionen aus den Augen zu verlieren. Ein Jahr vor der Bundestagswahl wird aber deutlich: Regierung und Parlament haben sich zu lange nur mit den Symptomen angespannter Mietmärkte beschäftigt. Mietrechtsverschärfungen können jedoch niemals zur dringend gebotenen Entspannung am Wohnungsmarkt beitragen. Die Zahl fehlender bezahlbarer Wohnungen erhöht sich so weiter von Jahr zu Jahr. Seriöses politisches Handeln muss daher in der nächsten Legislaturperiode endlich die durchaus bekannten Ursachen des Übels anpacken.

Die im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Milliarden Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau investiert. Rund 4,2 Milliarden Euro investierten die GdW-Unternehmen allein in den Bau von neuen Wohnungen. Dabei sind die GdW-Unternehmen die automatische Mietpreismacher am Wohnungsmarkt: Ihre Nettokalmieten liegen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 5,71 Euro pro Quadratmeter. Sie sind damit wichtige Partner für die Städte und das lokale Handwerk. Für diese Investitionen braucht die Wohnungswirtschaft auch in Zukunft die passenden Voraussetzungen und ein positives Investitionsklima.

Bau-Hemmnisse beseitigen

Die Neubauzahlen zeigen aktuell zwar nach oben – die Baukosten aber leider auch. Das ist ein Grund, warum die Wohnungsunternehmen trotz aller Bemühungen den Bedarf an bezahlbaren Neubawohnungen in den Ballungsgebieten nicht decken können. Es führt kein Weg daran vorbei, die Voraussetzungen für den bezahlbaren Wohnungsbau zu verbessern. Die ersten Schritte sind in der aktuellen Legislaturperiode mit den Ergebnissen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen und der Baukostenenkommision getan, aber die Umsetzung lässt immer noch auf sich warten.

Regulierungswut beenden

Immer neue Regulierungen schaden Mietern, Vermietern und dem Wohnungsmarkt insgesamt. Deshalb warnt der GdW eindringlich vor einem historischen Rückschritt zu einer Wohnungsgemeinnützigkeit. Sie wird nicht zu mehr günstigem Wohnraum, sondern zu einem kostenintensiven Verwaltungsapparat und der Gefahr von sozialer Entschleunigung und Ghettoisierung führen. Wesentliche wohnungswirtschaftliche Errungenschaften der letzten 27 Jahre und der ausgewogene Wohnungsmarkt in Deutschland würden aufs Spiel gesetzt.

Bewältigung enormer Herausforderungen ermöglichen

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft stehen spätestens seit diesem Jahr wieder verstärkt vor der enormen sozialpolitischen Herausforderung der Integration von Zuwanderern in unsere Gesellschaft. Aber auch die langfristigen Alltagsaufgaben werden bewältigt werden: energetische Sanierung, altersgerechter Umbau, Stadtentwicklung, Bezahlbarkeit des Wohnens und sozialer Wohnungsbau. Neue Megathemen wie Digitalisierung, Gesundheit oder Steuer- und Finanzierungsbedingungen stellen die Unternehmen vor zusätzliche Herausforderungen.

Für den anstehenden Bundestagswahlkampf hat der GdW daher seine Positionen für mehr bezahlbaren Wohnraum und einen ausgewogenen Wohnungsmarkt als konkrete „Wahl-Bausteine“ auf einen Blick zusammengeführt. Die Wohnungswirtschaft steht weiterhin als starker Partner an der Seite der Politik – für bezahlbares Wohnen und Bauen. Wir werden auch in Zukunft unsere gesellschaftliche Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum tragen. Dafür benötigen wir aber dauerhaft die richtigen Voraussetzungen. Daher richten wir unseren Appell an die Politik: Nutzen Sie unsere Partnerschaft! Verzichteten Sie in der nächsten Legislaturperiode auf weitere Verschärfungen und beseitigen Sie die Vielzahl von Hemmnissen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau!



Axel Gedaschko

Präsident des GdW
Bundesverband
deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Bauen – Wohnen – Leben Wohnungspolitik neu denken



Bauen

Tempo machen: Wir brauchen eine **Wohnungsbauschleunigungs-Initiative**, damit 400.000 Wohnungen jährlich entstehen können – darunter mindestens 80.000 Sozialwohnungen und weitere 60.000 Mietwohnungen im unteren Preissegment.

Masterplan umsetzen: Die **Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen** und der Baukostenenkommision müssen umgesetzt werden.

Einheit schaffen: Eine bundesweit verbindliche **Musterbauordnung** würde Bauvorhaben vereinfachen, beschleunigen und Kosten senken.

Bürokratie verringern: Unnötige und starre **bürokratische Vorgaben** u.a. beim Lärm- und Immissionsschutz müssen überprüft, angepasst und ggf. abgeschafft werden.

Seriellerf bauen: Um den hohen Wohnungsbedarf zu decken, sollte die serielle und standardisierte Bauweise gefördert und dazu eine **bundesweit gültige Typengenehmigung** eingeführt werden.

Eilverfahren ermöglichen: Bei der Beantragung von **Baugenehmigungsverfahren** müssen Eilverfahren geschaffen und Abstimmungswege optimiert werden. Eine heute nicht unübliche Verfahrensdauer von 3 oder mehr Jahren ist nicht praktikabel.

Mehr Realität wagen: Die **steuerliche Normalabschreibung** beim Mietwohnungsbau muss auf 3 Prozent angehoben werden, da die aktuellen 2 Prozent der veränderten wirtschaftlichen Nutzungsdauer von Wohngebäuden nicht mehr Rechnung tragen. In angespannten Märkten sollte sie als Anreiz für bezahlbaren Wohnungsbau auf 4 Prozent angehoben werden.

Sozial Bauen: Die Einführung einer zeitlich befristeten und räumlich begrenzten **steuerlichen Sonderabschreibung** – in Anlehnung an den früheren § 7k Einkommensteuergesetz – könnte den Neubau von Sozialwohnungen forcieren.

Wohnen

Soziale Verantwortung wahren: Die Länder müssen nach 2019 auch tatsächlich der von ihnen übernommenen Verantwortung für die **soziale Wohnraumförderung** nachkommen – im Klartext: die Mittel auch wirklich auf den Markt bringen.

Erfolgsmodell stärken: Die **Städtebauförderung** muss auf hohem Niveau fortgeführt, Stadttumba Ost und West zu einem einheitlichen Stadttumba-Programm zusammengeführt und besondere Aufmerksamkeiten auf schrumpfende Regionen gerichtet werden.

Soziale Defizite abbauen: Wir brauchen pro Jahr 80.000 zusätzliche Sozialwohnungen. Dafür sind jährlich 3 Mrd. Euro notwendig, um das in den vergangenen Jahren aufgelaufene Defizit auszugleichen.

Städte stärken: Innerstädtischer Wohnungsbau muss in höherer Dichte und flexibler Funktionalmischung möglich werden. Dazu brauchen wir eine schnellere, vereinfachte Grundstockentwicklung und -übergabe nach Konzeptqualität.

Städte klimagerecht entwickeln: Energieeinsparung und der Einsatz erneuerbarer Energien müssen im Rahmen der **energetischen Stadtsanierung** durch gesamtstädtische Maßnahmen und für ganze Quartiere gefördert werden.

Wettrennen beenden: Wenn mehr und günstiger gebaut wird, muss der Steuererhöhungswettbewerb der Länder bei der **Grundsteuer** aufhören. Die Steuer-sätze müssen auf ein investitionsrenditeindisches Niveau von max. 3,5 Prozent zurückgeführt werden.

Akzeptanz schaffen: Die Ablehnung von Neubauvorhaben in der Nachbarschaft wird zunehmend zu einem gesellschaftlichen Problem. Der Bund muss mithilfe einer **deutschlandweiten Kampagne** für mehr Akzeptanz zur Neubauvorhaben sorgen.

Bauen muss Chefsache werden: Deutschland braucht ein **eigenständiges Bundesministerium** – mit Zuständigkeit für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung/ Raumordnung und digitale Infrastruktur.

Wohnen

Ausgewogenes Mietrecht wahren: Wir haben in Deutschland ein **interessengerechtes Mietrecht**. Das **Miet-/Vermieter-Verhältnis** darf nicht durch einseitige Regelungen aus dem Spiel gesetzt werden, die zusätzlich Wohnungsbau verhindern. Das **Kostenproblem** beim Wohnen lässt sich nicht im Mietrecht lösen. Den schwarzen Schafen, die Modernisierungen als Verdrängungswerkzeuge benutzen, muss durch eine intelligente Härtefallregelung das Handwerk gelegt werden, statt eine ganze Branche durch Mietendeckel in Misere zu versetzen.

Energielebensende vor Ort umsetzen: Die Energielebensende braucht faire Regeln für die dezentrale Stromerzeugung und -verwendung. Das beinhaltet Mieterstrom und das Zusammenwachsen von Strom- und Wärmemarkt. Bestehende steuerliche Hemmnisse müssen endlich abgebaut werden.

Klimaschutz für alle ermöglichen: Für eine sozial gerechte Energielebensende sind eine **Klimakomponente beim Wohngeld** und entsprechende Regelungen bei den Kosten der Unterkunft unerlässlich. Das Wohngeld muss dynamisiert und wie bei der Mindestsicherung jährlich entsprechend der Preis- und Lohnentwicklung weiterentwickelt werden.

Verlinkung umsetzen: Freiwilligkeit, Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Sozialverträglichkeit muss das Credo bei Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich lauten. Umweltschutz für alle gilt es nur mit wirtschaftlichen Anreizen statt Zwangsmaßnahmen und Bevormundung.

Blick auf Quartiere richten: Das **Energielebensende** muss konsequent auf das CO₂-Senkungziel ausgerichtet werden. Der Blick muss weg vom Einzelgebäude, hin zu einem quartiersumfassenden Ansatz und auf den Endenergieverbrauch gerichtet werden.

Intelligent fördern: Nicht die teuersten Modernisierungsmaßnahmen dürfen am stärksten gefördert werden, sondern diejenigen mit dem besten Kosten-Nutzen-Effekt auch für den Mieter und Nutzer. Dazu muss das **Förderpolitik der KW Bankengruppe** grundlegend angepasst werden.

Steuerbelastung mildern: Die Reform der **Grundsteuer** darf nicht zu einer zusätzlichen Belastung der Mieterhaushalte im Rahmen der Betriebskosten führen.

Genossenschaften stärken: Das Engagement der Wohnungsgenossenschaften beim bezahlbaren Neubau sollte durch eine **Investitionszulagen-Regelung** und eine besondere Berücksichtigung bei der Grundstücksvergabe gestärkt werden. Die **Förderung und Beratung zur Neugründung** von Genossenschaften sollte ausgebaut werden. Das bewährte genossenschaftliche System darf nicht durch Einschränkung der **verpflichtenden Prüfung** im Genossenschaftsgesetz geschwächt werden.

Leben

Soziale Stadt fortsetzen: Die Attraktivität der Städte lebt von guten und sicheren Nachbarschaften und sozialem Zusammenhalt. Das **Programm Soziale Stadt** muss daher als Leitprogramm für soziale Integration in den Quartieren auf hohem Niveau fortgesetzt und gestärkt werden.

Integration ermöglichen: Für die Integrationsarbeit in den Wohnquartieren ist ein **bundesweites, flexibles Sonderprogramm Integration** notwendig. Denn Integration ist eine nationale, langfristige Aufgabe.

Ländliche Räume stärken: Die regionalen Ungleichgewichte haben sich in Deutschland verschärft. Geeignete Förderstrukturen sind notwendig, um die Infrastruktur, Bildungs- und Kulturangebote in schrumpfungsregionen zu verbessern, ihre Attraktivität zu steigern und dadurch den **Zuwanderungsdruck** auf die Metropolen abzubauen.

Digitale Werte schaffen: Mit Unterstützung des Bundes müssen alle beteiligten Branchen eine **digitale Wohnstrategie** vorantreiben. Dazu brauchen wir politisch und rechtlich klare Richtlinien sowie Förderprogramme zur rechtssicheren Erhebung und Analyse von Daten. Breitbandinfrastrukturen bis in die Wohnung müssen technologiefördernd und als Gesamtlösungen für ganze Wohngebäude gefordert werden.

Zuhause im Alter ermöglichen: Die Wohnung muss als **Gesundheits- und Pflegenest** gestärkt werden, damit ältere und gesundheitlich beeinträchtigte Mieter gemäß ihrem Wunsch bis in hohe Alter in der angestammten Wohnung im gewohnten Umfeld bleiben können. Dazu sollte die **ambulante und telemedizinische Versorgung** am Wohnort ausgebaut werden. Der gesetzlich definierte **neue Pflegebedürftigkeitsbegriff** ist konsequent umzusetzen. Der Bund muss das **KW-Programm „Altersgerecht Umbauen“** weiter steigern und mittelfristig mit jährlich 100 Mio. Euro ausstatten.

Sicherheit im Quartier: Das Sicherheitsbedürfnis bei der Wohnung als **sicherer Rückzugsort** wächst. Die Gestaltung des Wohnumfelds spielt dabei eine große Rolle. **Nachfrage** sind daher Zuschüsse zur Stärkung der Sicherheit in der Wohnung, aber auch im unmittelbaren Wohnumfeld.



Novelle BauGB

Einführung der neuen Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“

UVP-Vorprüfung für B-Pläne mit einer Fläche von weniger als 20.000 m²

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



GdW Stellungnahme

zum Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung
der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht
sowie zur Stärkung des neuen Zusammen-
lebens in der Stadt vom 16. Juni 2016

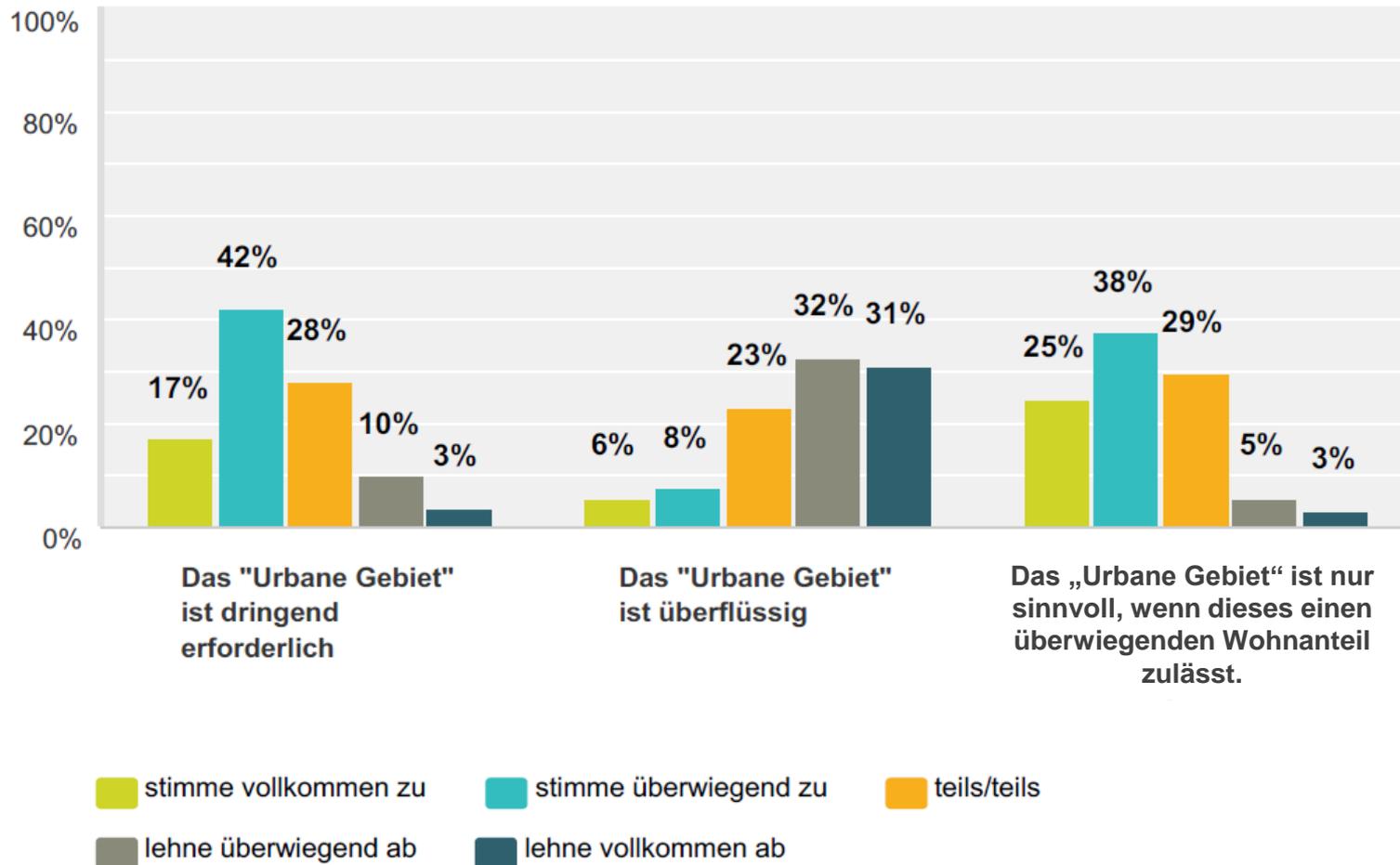
5. Juli 2016

Forderungen des GdW:

- Ablehnung der UVP-Vorprüfung bei Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne)
- Neue Kategorie „Urbanes Gebiet“ aus dem Wohnen heraus entwickeln, nicht aus dem Grundsatz der Mischung
- Maßnahmen des passiven Schallschutzes in neuer Gebietskategorie bei der Beurteilung der Lärmbelastung berücksichtigen
- Einfügen von Wohnbebauung nach § 34 im Innenbereich erleichtern.
- Wohnungsbau am Ortsrand im unmittelbaren Zusammenhang mit vorhandener Bebauung befristet erleichtern.
- Einbettung der energetischen Gebäudemodernisierung in den Quartierszusammenhang planungsrechtlich erleichtern (Quartiers- statt Gebäudebezug)
- Innenentwicklung durch neuen Typ der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aktivieren

GdW-Gremienbefragung: Urbanes Gebiet

Zustimmung zur Forderung des GdW, das neue Gebiet aus dem Wohnen heraus zu entwickeln



Gespräche im Bundeskanzleramt zum Thema Flüchtlinge

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



GdW Stellungnahme

anlässlich eines Gespräches im
Bundeskanzleramt zum Thema Flüchtlinge

am 03.11.2016

3. November 2016

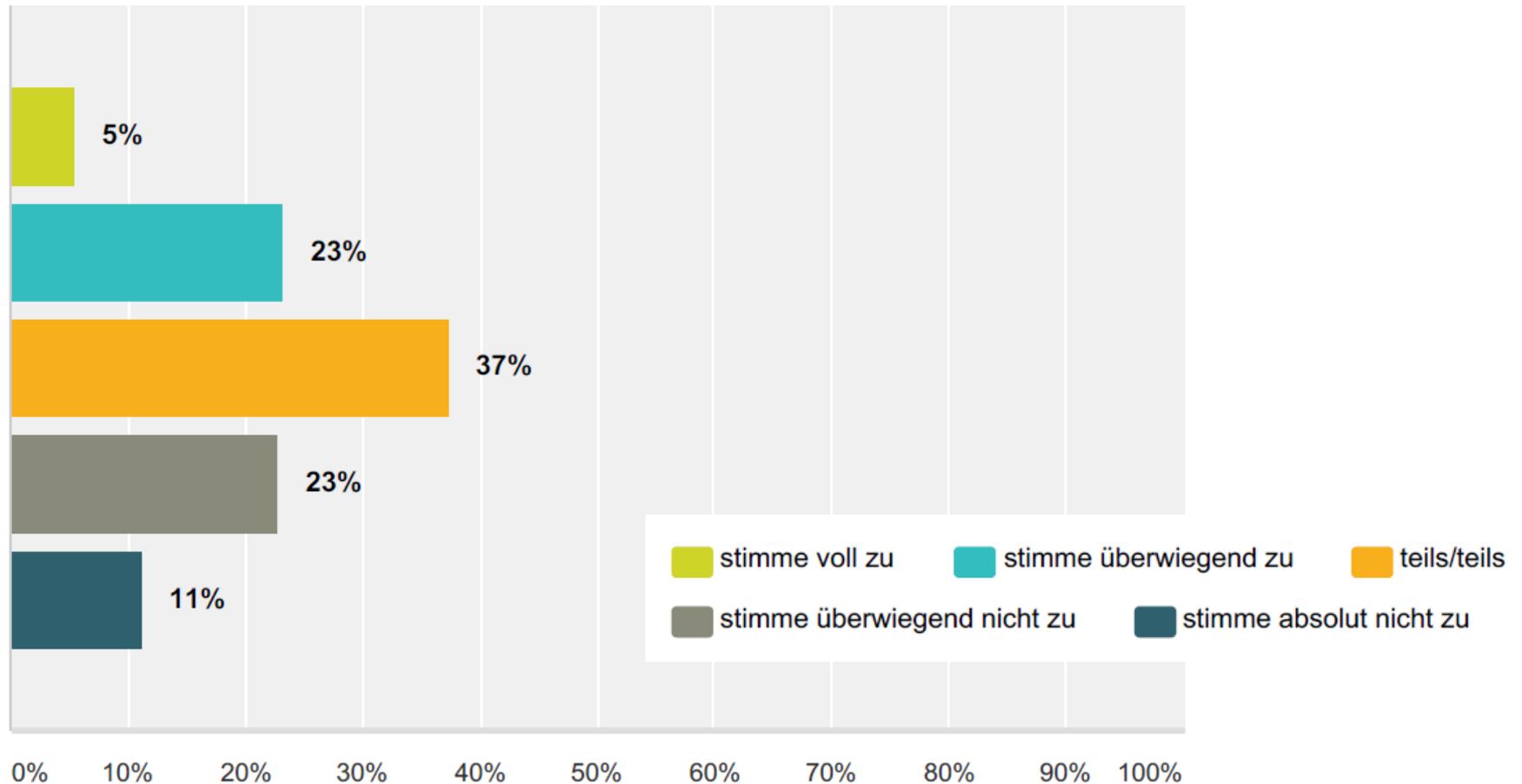
GdW forderte bei Treffen mit Bundeskanzlerin Merkel u. a. Wohnsitzauflagen für Flüchtlinge, mehr Fokus auf Integrationsmaßnahmen in den Wohnquartieren und mehr bezahlbaren Wohnungsbau, Novellierung BauGB.



Verleihung eines gemeinsamen Integrationspreises für 12./13.06.2017 geplant.

Ausschreibungsunterlagen unter www.gdw.de

Haben sich die Rahmenbedingungen für die Unterbringung von Flüchtlingen im Wohnungsbestand in den letzten sechs Monaten verbessert?



Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Gut gemeint ist nicht immer gut gemacht

Bündnis 90/Die Grünen: „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“

Die Linke: „Neue Gemeinnützigkeit“

SPD: Wohnungsgemeinnützigkeit 2.0

GdW-Stellungnahme: Wohnungswirtschaft hat kein Interesse an einer neuen gesetzlichen Wohnungsgemeinnützigkeit!

GdW-Position:

- Ziel aller wohnungspolitischen Maßnahmen muss der Schutz und der Ausbau des gesamten Wohnens sein.
- Nur mit einem funktionsfähigen Mietwohnungsmarkt können die gegenwärtigen Herausforderungen am Wohnungsmarkt volkswirtschaftlich finanzierbar bewältigt werden.

Kein Marktversagen – sondern Staatsversagen

Diskussion lenkt von tatsächlichen Problemen ab

- Europarecht problematisch
- Segregation/überforderte Nachbarschaften drohen

Anhörung im BT am 09.11.2016.



GdW und Regionalverbände planen eigene Imagekampagne für die Branche.

Zielstellung

- Imagekampagne soll keine Kampagne für den GdW oder RV sein, sondern für die deutsche Wohnungswirtschaft.
- Zielgruppe in erster Linie Politiker und Medienvertreter.
- Stellenwert der bis 2018 laufenden Nachwuchskampagne bleibt erhalten.
- Finanzierung aus Bordmitteln der Verbände.





Mietrecht – Umsetzung der II. Tranche – Diskussion um Vormiete

Koalitionsvertrag sieht weitere Änderungen unter anderem bei Mieterhöhung nach Modernisierung und Mietspiegel vor.

- Stand: unveröffentlichter Referentenentwurf vom 11.04.2016
- Dieser Entwurf hätte Modernisierungen unwirtschaftlich gemacht und Mieten auf Jahre eingefroren. Neubau und Modernisierung wären ausgebremst.
- Erfolg: Referentenentwurf gestoppt!

Diskussion über Verschärfung der Regelungen zur Mietpreisbremse.

Forderungen: - Verpflichtung zur Angabe der Vormiete
- Rückforderung zu viel gezahlter Miete ab Vertragsschluss

Grundlage: nicht repräsentative Zahlen von ImmoScout 24.

BMJV gibt eigenes Gutachten in Auftrag, da "aktuelle Gutachten zu undifferenziert seien und nicht dem Anforderungsprofil an eine wissenschaftliche Analyse genügen" – Ergebnisse abwarten – vermehrt Urteile zur Mietpreisbremse!

Weiterhin keine Einigung der Regierungsfractionen.

Novelle Energieeinsparrecht Gebäudeenergiegesetz

Erfolg nach 3 Fachpapieren, zahllosen Gesprächen, 5 politischen Briefen und einer "Denkpause" in den Ministerien:

BMWi gibt neues Konzept zur Novelle Energieeinsparrecht mit zwei Optionen an die Länder:

- a) ohne Verschärfung des Neubaustandards für alle Gebäude, stattdessen nur Definition des Niedrigstenergiegebäudestandards für neue Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand.
- b) Verschärfung der Neubaustandards für alle Gebäude mit Definition des Niedrigstenergiegebäudestandards für alle Gebäude.

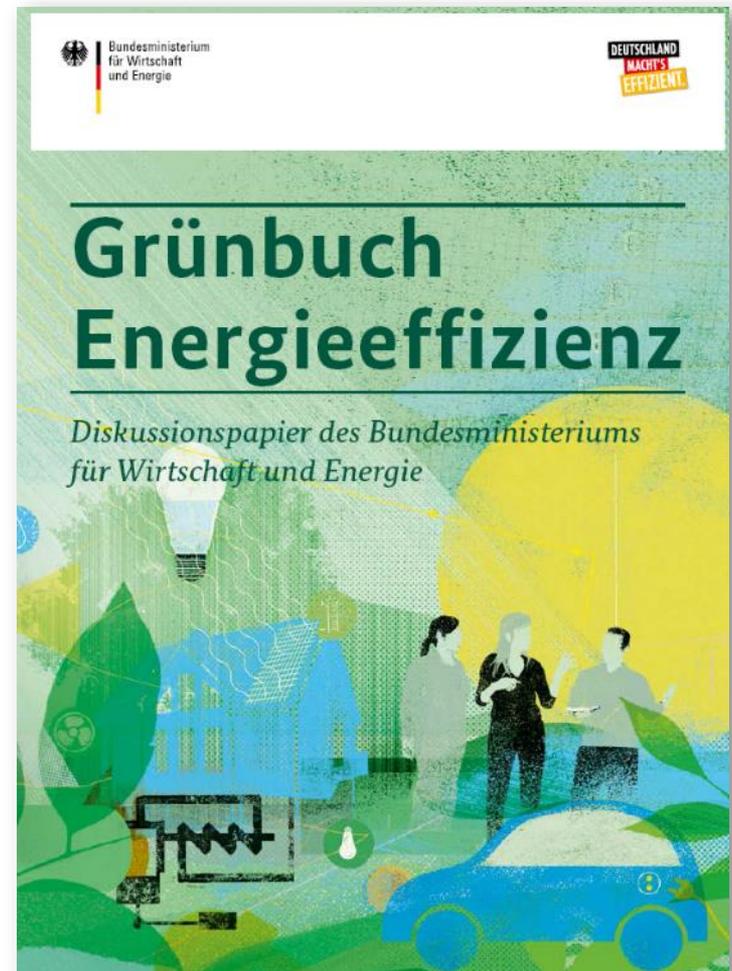
Beiden Optionen gemeinsam ist die Zusammenführung von EnEG/EnEV und EEWärmeG in ein Gebäudeenergiegesetz (GEG). Zusätzlich ist eine Ausweisung von CO₂-Emissionen geplant.

Bisher noch kein Ergebnis.

GdW-STN zum Grünbuch Energieeffizienz

- Das Prinzip "efficiency first" führe zu einer Kostenoptimierung der Energiewende.
Wohnungswirtschaftlich gesehen geht es aber um ein Optimum aus Effizienz und Einsatz erneuerbarer Energien.
- Preissteuerung angesichts niedriger fossiler Energiepreise, z. B. durch Energieabgaben oder Steuern.
Wohnungswirtschaftlich gesehen nicht akzeptabel wegen mangelnder Steuerungswirkung und Belastung der Mieter.

Website www.gruenbuch-energieeffizienz.de



Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Stellungnahme

Mieterstromverordnung nach EEG 2017
Wohnungswirtschaftliche Hinweise

13.09.2016

EEG 2017: Ermächtigung zu einer Rechtsverordnung zur Förderung von Mieterstrommodellen:

- verringerte EEG-Umlage für Strom aus PV-Anlagen, wenn
 - die Solaranlage auf, an oder in einem Wohngebäude installiert ist und
 - der Strom zur Nutzung innerhalb des Gebäudes an einen Dritten geliefert wird.

Die Wohnungswirtschaft begrüßt dies sehr!

Der GdW hat am 15.11.2016 einen eigenen Vorschlag für die Ausgestaltung einer Mieterstromverordnung vorgelegt.

Praktische Anwendung in einem Stadtteil von New York (Gowanus in Brooklyn). Nachbarn erzeugen und verkaufen untereinander den selbst produzierten Strom.

Abrechnung geschieht mit einem neuartigem Verfahren: Blockchain. Alle zwischen Anbieter und Kunden ausgetauschten Daten werden verschlüsselt und gespeichert. Bei neuen Transaktionen werden die neuen Daten dann den bestehenden hinzugefügt – die Datenketten verlängern sich. Daten werden allein auf den beteiligten Rechnern gespeichert – und sollten daher manipulationssicher sein. Jeder Befugte hat jederzeit Zugriff – und kann so Abrechnungen nachvollziehen.

Wegbereiter einer Verwirklichung der dezentralen Energieversorgung.

Projekt am 12.10.2016 in Berlin vorgestellt.

Gründerwerbsteuer – Share Deals

Beschluss Finanzministerkonferenz am 08.09.2016

- **Ausgangspunkt:** Immobilienunternehmen wird "Trickserei" bei der GrESt unterstellt.
 - **Lösung:** Verbreiterung der BMG durch Einbeziehung von Share Deals in die GrESt.
- **Finanzministerkonferenz** hat die Länder aufgefordert, bis Mitte November 2016 Lösungsvorschläge für dieses Problem zu erarbeiten (ggf. Änderung des GrEStG, Diskussion in der FMK im Dezember 2016).
- **Gründerwerbsteueraufkommen Deutschland 2011 bis 2015:**

2011:	6,37 Mrd. EUR
2012:	7,39 Mrd. EUR
2013:	8,39 Mrd. EUR
2014:	9,34 Mrd. EUR
2015:	11,25 Mrd. EUR

Gründerwerbsteuer – Share Deals

Erste Positionierung GdW und Regionalverbände

1. Verbreiterung BMG nicht nötig – BMG seit Reform 1983 unverändert breit.
2. Gründerwerbsteueraufkommen ist so hoch wie nie – auch "dank" Steuererhöhungswettbewerb der Länder durch stetig steigende Gründerwerbsteuersätze.

Gründerwerbsteuersätze der Bundesländer im Überblick (2016):

3,5%	Bayern, Sachsen
4,5%	Hamburg
5,0%	Baden-Württemberg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Thüringen (6,5 % ab 01.01.2017)
6,0%	Berlin, Hessen
6,5%	Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein

Smart Meter und Smart Meter Gateways

Bis 2032: Ausrüstung aller Haushalte mit intelligenten Stromzählern

- Durchschnittliche Mieterhaushalte sind nicht von der Rolloutverpflichtung für intelligente Messsysteme (Smart Meter/Smart Meter Gateways) betroffen.

Chancen für Wohnungsunternehmen

- Prozesse über eine sichere Infrastruktur (BSI) effizienter gestalten.
- Für Wärmemessung, Smart Home und Gesundheitsmonitoring ggf. nutzbar.

Erfolg trotz Gegenwind durch Bundesrat

- Der Gebäudeeigentümer erhält ab 2021 als Anschlussnehmer das Recht zur Wahl eines Messstellenbetreibers (bei Mehrspartenmessung), ggf. Eigenregie
- Bei Ausübung des Auswahlrechts enden laufende Verträge für den Messstellenbetrieb der betroffenen Sparten entschädigungslos, wenn deren Laufzeit mindestens zur Hälfte abgelaufen ist.
- Konkrete Kostenobergrenzen schaffen Planungsgrundlage.
- Wermutstropfen: Anschlussnutzer (Mieter) haben das Recht, vom Anschlussnehmer alle zwei Jahre (GdW-Forderung: alle fünf bis acht Jahre) die Einholung von zwei verschiedenen Bündelangeboten für den Messstellenbetrieb der Liegenschaft zu verlangen.

Smart Meter und Smart Meter Gateways

Hinweise – neues GdW-Projekt

- **Entwicklung begleiten und beobachten.**
- **Thema "Messen" in Rahmen einer Gesamtkonzeption durchdringen.**
- **Individuelle Prüfung der Möglichkeiten einer Geschäftsmodellentwicklung.**
- **Einzelne Bestände schon heute testen.**

GdW-Projekt "Integrierte Strom- und Wärmeabrechnung"

- **Ziele:**
 - **Wohnungswirtschaftliches Gesamtkonzept als ökonomischer Lösungsansatz. Das Wohnungsunternehmen soll dabei seine "Wunschrolle" übernehmen.**
 - **Integration von Wärme- und Stromabrechnung im Bestand, Basis: Smart Meter Gateway (oder vergleichbares Gateway).**
 - **Praxistest für eine ökonomisch gangbare Rollout-Alternative.**
- **Status:**
 - **Projektstart mit mehreren Wohnungsunternehmen, VSWG und GdW am 03.08.2016 in Berlin. Lol liegen vor.**
 - **Geplante Projekte werden systematisch erfasst. Voranalysen laufen. Förderung wird geprüft.**

Wettbewerb zur Förderung serieller und modularer Bauweisen

- Chancen:**
1. Bauindustrie in Vorleistung
 2. Produktübersicht/Angebote zu definierten Kosten

- Risiken:**
1. Für Wohnungsunternehmen keine
 2. Ansehensverlust der Auslober, wenn keine Nachfrage
→ LOI derzeit 730 WE!



Wettbewerb zur Förderung serieller und modularer Bauweisen

Modulhaus 15²
SBV eG Flensburg



Auslober: GdW, HDB, unterstützt durch BMUB

Preisgericht: Wohnungswirtschaft (Hr. Buch, Hr. Herrmann, Fr. Esser)

HDB (NN, NN)

BMUB (NN), BDA (NN), Stadtplaner(NN)

Wettbewerb zur Förderung serieller und modularer Bauweisen

- Zweiphasiger Ideenwettbewerb, offen, anonym
- "Systemwettbewerb", kein "Architekturwettbewerb"
- Realisierung nicht Teil des Wettbewerbs → LOI

Ziel: (Sofort) baubare Lösungen

Realisierung im Anschluss an den Wettbewerb
in möglichst hoher Stückzahl
zu einem guten Preis



Wohnen für Alle – Pilotprojekt Parkplatzüberbauung
GEWOFAG München



Wettbewerb zur Förderung serieller und modularer Bauweisen

Wohnen für Alle
Bodenseestraße 166
GEWOFAG München



Status Quo: Ziel Auslobung im Dezember
Unternehmensbeteiligung im Oktober erfolgt
Viele wertvolle Rückmeldungen eingegangen
Letzte Überarbeitungsrunde gestartet

Wettbewerb zur Förderung serieller und modularer Bauweisen

Letter of Intent (LoI)

- **Allgemeine Formulierung**
- **Gesamtanzahl potentiell nachgefragter Wohnungen**
- **Unternehmen, die für diese Gesamtanzahl stehen**
- **Kein Abnahmepflicht!**

[...] Wir haben großes Interesse an den prämierten Wettbewerbsarbeiten. Wir erklären unsere Absicht, einen oder mehrere der prämierten Wettbewerbsbeiträge zu realisieren.

[...] Dies setzt voraus, dass der jeweilige Wettbewerbsbeitrag in der vorgesehenen Anzahl von Wohnungen zu den im Wettbewerbskonzept angegebenen Baukosten errichtet werden kann und die Anforderungen der örtlichen Genehmigungsbehörden [...] erfüllt werden können.



Kieler Modell
Wankendorfer Baugenossenschaft für
Schleswig-Holstein eG



Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den
Kreis Herford eG

Warum ein Portal für die Wohnungswirtschaft?

- Rückgewinnung der Datenhoheit
- Keine Einflussnahme auf politische Prozesse
- Eigenes Portal von der Branche mit Einflussmöglichkeit
- Kostenstruktur für kleine und große Unternehmen einheitlich

Mittelfristige Lösung: Rahmenvertrag mit **zwei** Partnern unterschrieben.



Ausgangslage und Zielsetzung

Einmalige Chance für die WoWi, eine „brancheneigene“ und interessenkonforme Vermarktungsplattform (Vermietung und Verkauf) zu etablieren – getragen von Unternehmen der drei großen Interessenvertretungen

Ausgangslage

- **Kündigung:** Die langjährige **Kooperation** mit der Vermarktungsplattform **ImmoScout 24** („IS 24“) wurde gekündigt
- **Gründe / Auswirkungen:**
 - IS 24 handelt **gegen die Interessenslage** der institutionellen Wohnungswirtschaft durch **nicht repräsentative Datenauswertungen** und Nutzung (Stichwort: Mietpreisbremse)
 - **Verlust der wirtschaftlichen Vorteile** für Mitgliedsunternehmen durch laufende Preiserhöhungen
 - **IS24 drängt in Kernprozesse**, insb. Mietermatching, der Mitgliedsunternehmen hinein und versucht, diese auf seine Plattform zu ziehen; sollte diese Strategie erfolgreich sein, **würde sich die Abhängigkeit der Verbände und Mitgliedsunternehmen erhöhen**
 - **Drohender Verlust der Datenhoheit** → nicht im Interesse der Verbände (GdW, H&G, BfW, „die Verbände“) und der Mitgliedsunternehmen liegende Nutzung „unserer“ Daten
 - **Drohende Ausnutzung der Marktmacht** („Booking.com Effekt“) → IS24 kann theoretisch seine Marktmacht nutzen, um Anbieter auf der Plattform in seinem Interesse zu diskriminieren bzw. unter Druck zu setzen, insb. beim Kernprozess Mietermatching, d.h. Gefahr der Vorselektion von Mietern

Zielsetzung

- **Neutraler Partner** → Konfiguration eines Partners für eine Vermarktungsplattform, dessen Handeln auf der Wohnungswirtschaft dienende Funktionen ausgerichtet ist
- **Branche im „Driver’s Seat“** → Kontrolle des Partners in der Hand der WoWi
- **Konfiguration** der Vermarktungsplattform im **größtmöglichen Interesse der WoWi** → Vermietungs- und Verkaufsportale als „kleinster gemeinsamer Nenner“, da weitgehend homogenes Interesse an einer solchen Plattform unterstellt wird
- **Technologie- und Schnittstellenoffenheit**, um Zusatzleistungen anbinden zu können

Chance

- Wahrnehmen einer einmaligen strategischen Chance zur Etablierung einer **in den Händen der WoWi liegenden Vermarktungsplattform** mit Entwicklungspotential für Zusatzfunktionalitäten (digitale Prozesse, Cross Selling etc.)
 - **Vermietung: Dominante Strategie durch dauerhafte „Absorption“ des Marktes** mittels hoher Volumencommitments der beteiligten Wohnungsunternehmen möglich
 - **Hypothese Verkauf: Keine dominante Strategie möglich, aber attraktives „high convenience“ Produkt** entwickelbar, das durch die von der Vermietungsseite hergestellte strategische Gesamtpositionierung „im Sog mitgenommen“ wird

Voraussetzungen einer eigenen Angebotsplattform

Breite Unterstützung für die Branche

Maßgeblicher Einfluss

Technische Neutralität und offene Schnittstellen

Rechtliche Absicherung der Datenhoheit

**Hohe Marktmacht durch Kooperation mit Haus&Grund
sowie BFW**