

AGW-Herbsttagung 2017 am 23.11.2017



Bericht aus Berlin

Axel Gedaschko

Präsident

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen

27.03.2017, Berlin, *Soziale Verantwortung*

02.05.2017, Gelsenkirchen, *Willkommenskultur
für Bagger und Neubau*

29.05.2017, Berlin, *Energiewende und Klimaschutz*

11.07.2017, Bochum, *Bezahlbares Wohnen in der Stadt*

13.07.2017, Köln, *Metropolregionen*

28.08.2017, Hannover, Düsseldorf,
Ländlicher Raum vs. Schwarmstädte

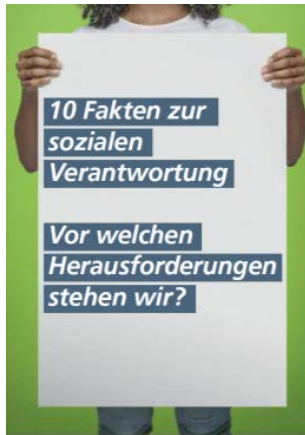
07.09.2017, Berlin, *Wahlkampf –
wer wählt wie und warum?*

Das „Best-of“ zur Wohnungspolitik im Wahlkampf:
wahl2017.wohnungswirtschaft.de

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.



Rund 5.000 Personen haben
WohWi-Talks verfolgt.



**Vom 1. Booklet allein rund
22.000 Exemplare verteilt.**

Insgesamt rund 60.000 Exemplare.

Fakten-Booklets zum Download unter:
www.wahl2017.wohnungswirtschaft.de

WohWi-Stand auf den Parteitag



Ablauf der Sondierungsgespräche



- **12 Themenblöcke für Sondierung vereinbart.**
- **Start der Beratungen der einzelnen Themen am 24.10.2017.**
- **Beratung der Themen „Kommunen, Wohnen, Ehrenamt, Kultur, Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“ am 01.11.2017**
- **2. Sondierungsrunde zu den Themen ab dem 07.11.2017.
Thema Wohnen wurde am 10.11.2017 weiter beraten.**
- **Parteispitzen beraten seit dem 13.11.2017 über die strittigen Themen – im Stundentakt.**
- **Neuer Beratungsstand am 15.11.2017**
- **Abbruch der Beratungen am 20.11.2017**
- **Und nun? Minderheitsregierung? Neuwahl in 60 Tagen? Oder doch Groko?**

Hier die Sitzordnung der großen Verhandlungsrunde - 18:8:13:13

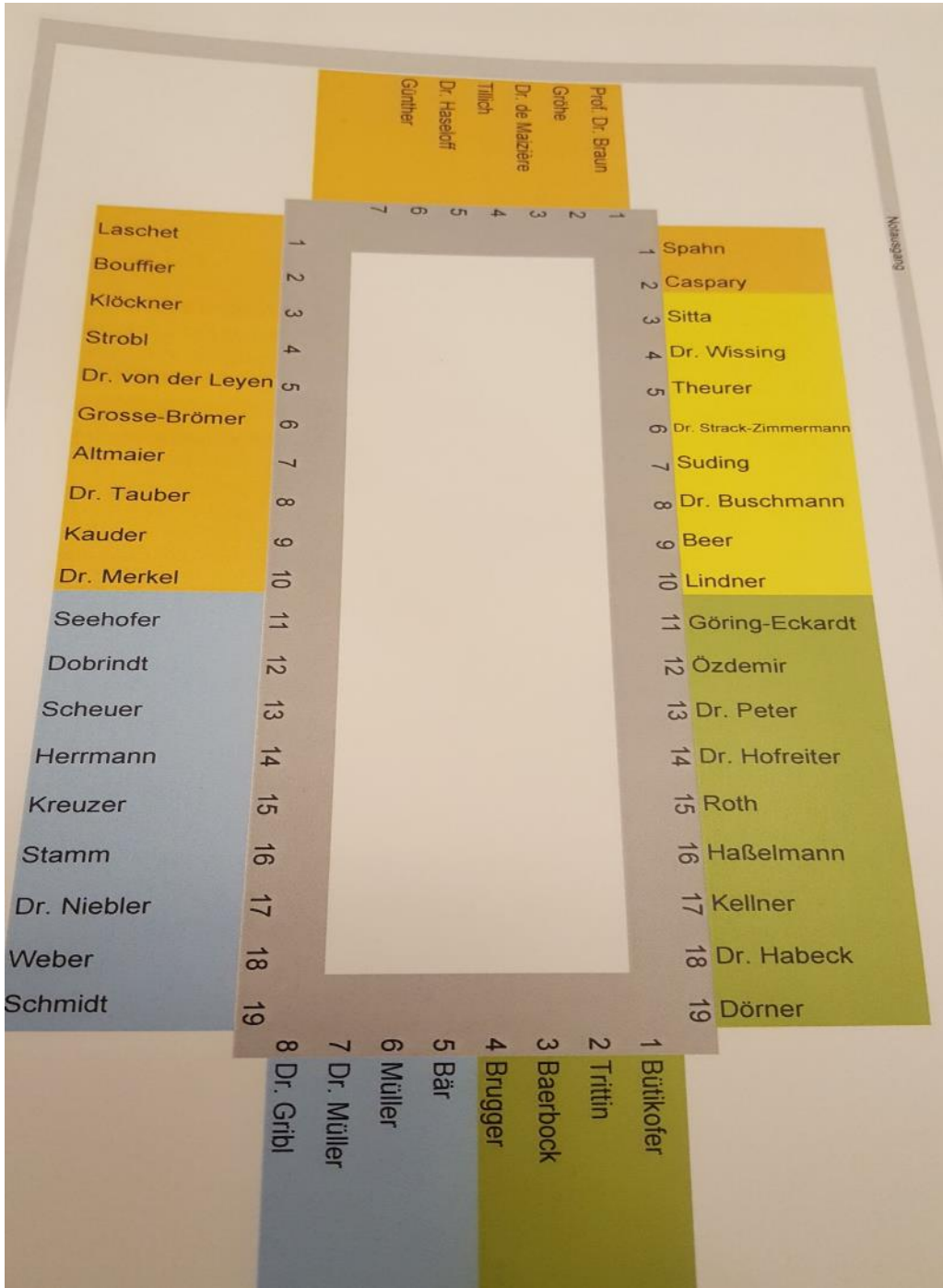


Foto: Veröffentlicht von Reinhard Bütikofer auf Twitter am 30.10.2017

Einigung auf 12 Themenblöcke für die Sondierungsgespräche




































1. **Finanzen, Haushalt, Steuern**
2. **Europa**
3. **Klima, Energie, Umwelt**
4. **Flucht, Asyl, Migration, Integration**
5. **Bildung, Forschung, Innovation, Digitales, Medien**
6. **Arbeit, Rente, Gesundheit, Pflege, Soziales**
7. **Familie, Frauen, Senioren, Jugend**
8. **Kommunen, Wohnen, Ehrenamt, Kultur, Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen**
9. **Landwirtschaft, Verbraucherschutz**
10. **Wirtschaft, Verkehr**
11. **Außen, Verteidigung, Entwicklungszusammenarbeit, Handel**
12. **Innen, Sicherheit, Rechtsstaat**

In der großen Runde mehr als 50 Unterhändler.

Stand der Sondierungsberatungen am 15.11.2017 zum Thema „Wohnen“

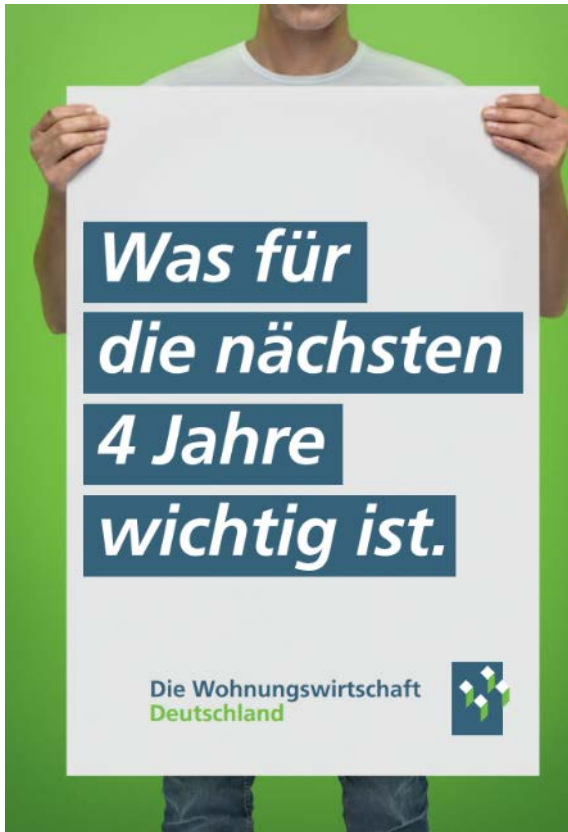
Strittige Themen	Unstrittige Themen
<ul style="list-style-type: none">• Verfügbarmachung von Grundstücken durch Steuervergünstigungen für Landwirte (CDU/CSU/FDP)• Degressive AfA für einen begrenzten Zeitraum (CDU/CSU/FDP)• Investitionszulage sowie Steuerbonus für 1 Mio. dauerhafte, soziale gebundene Wohnungen (Grüne)• Baukindergeld über 10 Jahre - pro Kind 1.200 Euro/Jahr (CDU/CSU)• Steuerliche AfA für energ. Modernisierung für 5 Jahre (CDU/CSU/FDP)• Möglichkeiten der Einräumung von Grunderwerbsteuerfreibeträgen auf Länderebene (CDU/CSU/FDP)• Freibeträge für Grunderwerbsteuer für Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum (Grüne)• Weiterführung und Verbesserung Mietpreisbremse (Grüne)• Abschaffung der Mietpreisbremse (CDU/CSU/FDP)• Anwendung eines einfachen Mietspiegels stärken (CDU/CSU)• Keine Anhebung der energetischen Anforderungen (CDU/CSU/FDP)• Keine zusätzlichen preistreibenden Vorgaben für den Wohnungsbau; Evaluierung der Standards und Vorschriften (CDU/CSU/FDP)• Möglichkeiten der Kostensenkung weiter betrachten – Empfehlungen der Baukostensenkungskommission vertieft aufbereiten (Grüne)	<ul style="list-style-type: none">• 1,5 Mio. neue Wohnungen in 4 Jahren• Starkes Bündnis mit Ländern, Kommunen und allen relevanten gesellschaftlichen Akteuren• Reform des Wohngeldes• Verstärkung der Mittel der Städtebauförderung• Grundstücke von BIMA/DB den Kommunen vergünstigt für Wohnungsneubau zur Verfügung stellen

Zurück auf Null: Bewertung der Positionen aus den Wahlprogrammen zum Wohnungsbau

CDU/CSU	SPD	Bündnis 90/Die Grünen	Die Linke	FDP
degressive AfA für Mietwohnungs- bau (befristet) 	gemeinsame Verantwortung von Bund, Ländern und Ge- meinden auch nach 2019 	neue Wohnungsgemeinnüt- zigkeit 	neue Wohnungsgemeinnüt- zigkeit, prozentualer Anteil von Sozialwohnungen in allen Vierteln 	Mehr Wohnraum schaffen 
Kein Beschluss von Maßnah- men, die Schaffung von Wohnraum zusätzlich verteu- ern 	Anpassung des BImA- Gesetzes 	deutliche Erhöhung der sozia- len Wohnraumförderung auf Bundesebene 	Bund-Länder-Programm für Sozialen Wohnungsbau auch nach 2019, mit Zweckbindung der Mittel, weitere Verantwor- tung des Bundes 	Erhöhung der linearen AfA von 2 auf 3 Prozent 
verbilligter Grundstücksver- kauf von Bund an Kommun- en; Umwandlung landwirt- schaftlicher Flächen in Bau- land 	aktive Bodenpolitik 	verbilligter Grundstücksver- kauf von Bund an Kommun- en 	Privatisierungsstopp für öffentli- che Grundstücke (Vergabe nur im Erbbaurecht) und Wohnun- gen; Vorkaufsrecht für Kommun- en und Mieter bei Immobilien- verkäufen; neues Boden- recht mit Bodenpreisde- ckelung 	Zweckbindung der Bundes- mittel zur Wohnungs- bauförderung 
Bürokratieabbau: „one-in, one-out“-Regel 	Unterstützung von Woh- nungsunternehmen, die für bezahlbaren Wohnraum und sozialen Zusammenhalt im Quartier sorgen 	Bund-Länder-Aktionsplan „Studentisches Wohnen“ 	Stärkung des Genossenschafts- gedankens als solidarisches Wirtschaftsmodell 	Bürokratieabbau durch „one-in, two-out“- Prinzip 
Wohnungsgipfel im 1. Halbjahr 2018 	Stärkung von Genossen- schaften 	Anregung einer Gründungs- welle von Genossenschaften, Förderung des Anteilsvererbs für kleine und mittlere Einkommen 	Einführung der Rechtsform der haftungsbeschränkten Koopera- tionsgesellschaft im Genossen- schaftsrecht 	Reform des Genossenschafts- rechts 
Neubau von 1,5 Mio. Wohnungen bis 2021 	Investitionsanreize und bun- desweit einheitliche Standards 	Entbürokratisierung der Rechtsform der Genos- senschaften 	Neubau und Ankauf von mind. 250.000 Sozialwohnungen pro Jahr (5 Mrd. Euro Förde- rung) 	
	Fortsetzung des Bünd- nisses 	Neubau von 1 Mio. preiswer- ten Wohnungen 	Beschlagnahmung und obliga- torische Zwischennutzung von leer stehendem oder zweckent- fremdetem Wohnraum oder als Wohnraum nutzbarem Gewerberaum 	
	Ausbau des öffentlichen und sozialen Wohnungsbaus 		„Einmal Sozialwohnung, immer Sozialwohnung“ 	
			Keine Beschleunigung von Plan- feststellungsverfahren zu Lasten von Bürgerbetei- ligungsverfahren 	

GdW: Vorbereitet auch auf Neuwahlen

38 Themen mit Forderungen



Bezahlbares Wohnen braucht:

- Zügiges, bezahlbares Bauen und staatliches Engagement
- Starke ländliche Räume
- Bezahlbaren Klimaschutz
- Ausgewogenes Mietrecht
- Steuerliche Anreize
- Verantwortungsvolle Stadtentwicklung
- Mehr altersgerechte Wohnformen
- Gute europäische Rahmenbedingungen



Deutschland braucht ein eigenständiges Bundesbauministerium

- Aufgaben rund um das Bauen und Wohnen müssen zusammengedacht werden können.
- Die zurückliegende Legislaturperiode hat gezeigt, dass die Wohnungspolitik häufig zwischen den anderen Themenfeldern aufgerieben wurde.

Energy Efficiency First – What's Next?

Energiepolitische Diskussion am 26.09.2017 im Europäischen Parlament

- Aktuell werden die zentralen Richtlinien zur Energieeffizienz und zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen in EU-Parlament und EU-Rat verhandelt. Im November plant das Parlament die Abstimmung im Straßburger Plenum. Verhandlungen zwischen Rat und Parlament werden für Dezember 2017 / Januar 2018 erwartet.
- Auf Initiative des GdW fand am 26.09.2017 eine energiepolitische Diskussion im Europäischen Parlament mit dem Fraktionsvorsitzenden der SPD, Jens Geier, und dem Generalsekretär und Berichterstatter zur Energieeffizienzrichtlinie der CDU, Dr. Markus Pieper, gemeinsam mit dem niederländischen Partnerverband AEDES sowie Housing Europe mit ca. 50 Teilnehmern statt.
- Dr. Müller (TU Darmstadt) erläuterte die Ergebnisse einer Studie, wonach in weitgehend sanierten nationalen Wohnungsbeständen Neuausrichtungen nach den Kriterien der CO₂-Reduzierung und des Endenergieverbrauchs bessere Ergebnisse liefern. Insbesondere dort, wo bereits große Teile des Wohngebäudebestandes energetisch saniert sind, braucht es Alternativen, um weiter zum Klimaschutz im Wohngebäudebereich beitragen zu können, z. B. über Quartiersansätze.
- Appell an die Politik, die europäische Energieeffizienzstrategie um diese Komponenten zu ergänzen.



Finanzmarktregulierung - Basel III / IV

Keine Weiterentwicklung, aber Unterstützung

Gespräch mit MdEP Burkhard Balz, finanzpolitischer Sprecher der EVP-Fraktion, in Brüssel am 26.09.2017.

GdW-Forderungen:

- Niedrige Risikogewichtung beizubehalten,
- einheitliche Wettbewerbsbedingungen für Kreditvergabe nicht zu Lasten der deutschen Langfristkultur einführen,
- keine höhere Risikogewichtung für die Finanzierung der Wohnungs- und Immobilienunternehmen, da sich dies in Deutschland besonders stark auswirkt.

Herr Balz unterstützt GdW Forderungen.

Verhandlungen zur Fortentwicklung von Basel III ruhen seit der neuen US-Regierung. Falls Einigung zu Basel III kommt, werden die Mitgliedstaaten der Europäischen Union Basel III flexibler und den jeweiligen Bedarfen der Mitgliedstaaten entsprechender umsetzen als es zuvor geschehen ist.

Wohnen und Baukultur nicht nur in Metropolen

Handlungskonzept zur polyzentralen Standortsicherung von Abwanderungsregionen



**Wann kommt die
neue Landlust auch
in der Politik an?**

Wohnen und Baukultur nicht nur in Metropolen

Hintergrundpapier zum gleichnamigen Positionspapier der
Bundesstiftung Baukultur und dem GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Erstellt im Oktober 2017 im Auftrag
der Bundesstiftung Baukultur und
des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen von:

empirica ag
Prof. Dr. Harald Simons
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin

berlin@empirica-institut.de
Tel +49(0)30/88 47 95 0
Fax +49(0)30/88 47 95 17

www.empirica-institut.de

empirica
Forschung und Beratung

Bevölkerungsentwicklung bis 2060

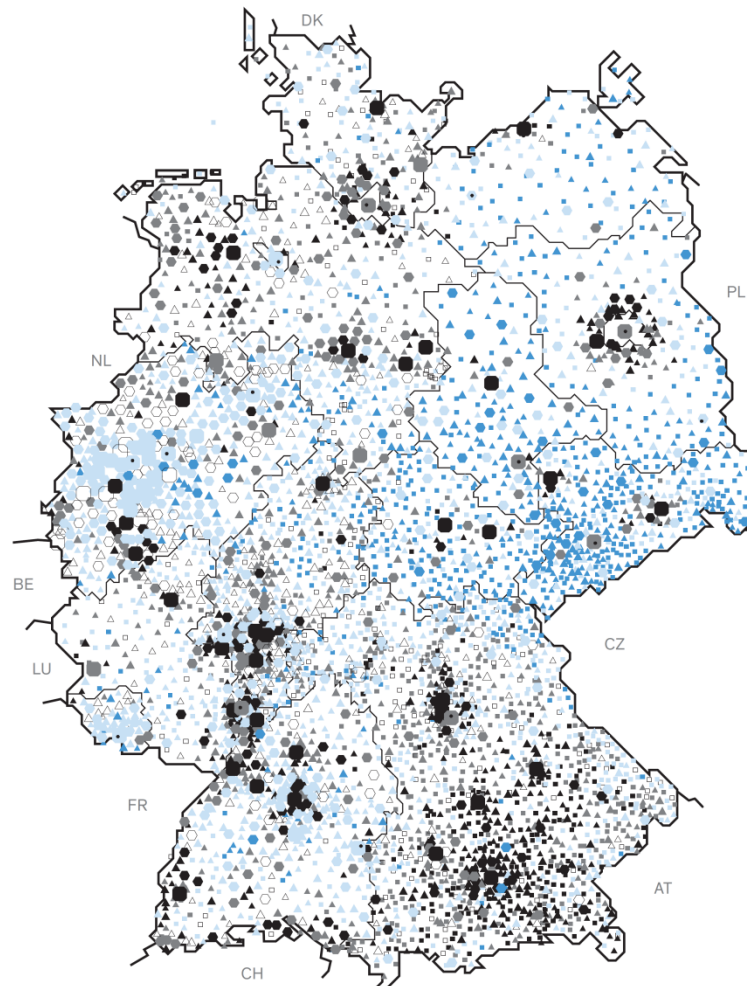
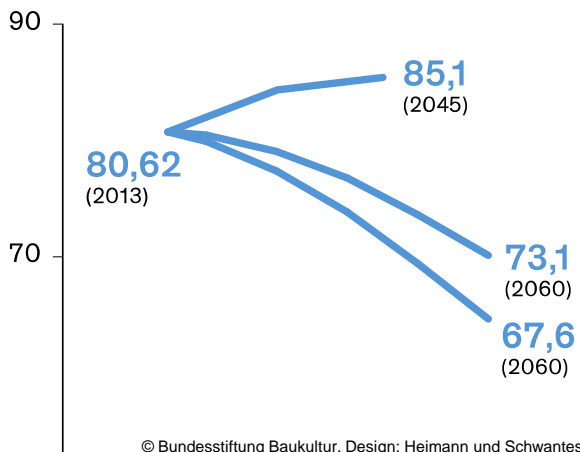
Welche Regionen wachsen, welche schrumpfen?

Szenarien der Bevölkerungsentwicklung

13. koord. Bevölkerungsvoraus-
berechnung des statistischen
Bundesamtes bis 2060 (Ober- und
Untergrenze) sowie eine Prognose
von Prognos für 2045

Quelle: Destatis 2015a; Prognos 2016

Einwohner
(in Millionen)



60,18 %
Landgemeinden

Stadt- und
Gemeindetyp

- Großstädte
- Mittelstädte
- △ Größere Kleinstädte
- △ Kleinere Kleinstädte
- Landgemeinden

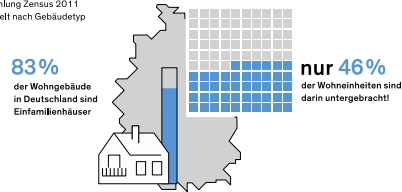
Wachsende und
schrumpfende Gemeinden

- stark wachsend
- wachsend
- stabil
- schrumpfend
- stark schrumpfend

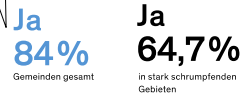
Abwärtstrend durch Donut-Effekt

Wie wird gewohnt?

Wohnungszählung Zensus 2011
aufgeschlüsselt nach Gebäudetyp

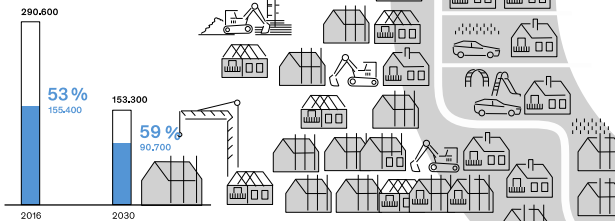


Gibt es in Ihrer Gemeinde neu entstehende Einfamilienhausgebiete?

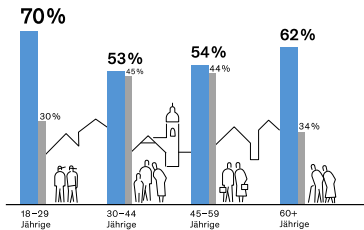


Prognose Neubaubedarf

Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser (BBSR)



Treffpunkt Ortskern – Die soziale Bedeutung des Zentrums



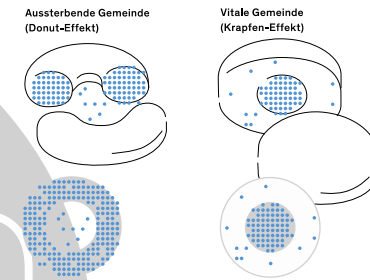
Unser Ortskern ist ein **zentraler Treffpunkt** für Jung und Alt.

Ja
Nein

Der Donut-Effekt

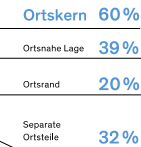
Wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern

Quelle: BBSR 2015; BBSR 2016; Destatis 2014b; Destatis 2013; Kommunbefragung zur Baukultur 2015; Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2015



Gibt es in Ihrer Gemeinde nennenswerten Leerstand?

Ja 33% Wenn ja, wo gibt es eine räumliche Konzentration von Leerstand?

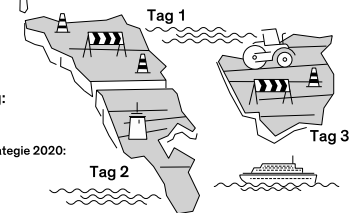


Helgoland alle drei Tage ↑ komplett beplant

Planerisch in Anspruch genommene Fläche pro Tag in Deutschland (Schnitt 2011-2014)

Flächenzuwachs/Tag:
69 ha

Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie 2020:
30 ha



- **Langsames Internet = Turbo für die Landflucht**
 - Dauerhafte digitale Spaltung Deutschlands droht gerade bei höheren Bandbreiten
 - Ausbau der digitalen Infrastruktur in den ländlichen Räumen ist Voraussetzung für Bedeutung von Klein- und Mittelstädten als Arbeitsplatzzentren

Verfügbarkeit von Breitbandanschlüssen in Dtl., Mitte 2017

Bandbreite	Städtisch	Halbstädtisch	Ländlich
≥ 1 Mbit/s	100,0	99,8	98,8
≥ 2 Mbit/s	100,0	99,7	98,4
≥ 6 Mbit/s	99,9	98,2	93,1
≥ 16 Mbit/s	97,8	85,6	67,6
≥ 30 Mbit/s	94,4	77,5	55,1
≥ 50 Mbit/s	90,3	67,7	36,2

Wir brauchen einen nationalen Plan: Für eine neue Gemeinschaftsaufgabe „Ländliche Räume“

- Neue Raumordnung, Steuer- und Förderpolitik, Infrastrukturentwicklung und digitale Anwendungen **auf Basis eines schnellen Internets.**
- **Ungleiche Maßnahmen** zur Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen notwendig (z. B. Bürgerbusse etc.).
- **Öffnungsklauseln** für bestehende Vorschriften und Regulierungen in strukturschwächeren Regionen nötig.
- Bürgerschaftliches Engagement in der **Nachbarschaftshilfe** als eigenständigen gemeinnützigen Zweck steuerlich anerkennen.

- **Polyzentralität muss zum Leitbild werden**
 - Lebendige Zentren in ländlichen Räumen erhalten.
 - Erreichbarkeit und Infrastruktur in strukturschwachen Regionen sichern.
- **Raumordnung & Regionalplanung stärken**
 - Gleichwertige Lebensverhältnisse nur durch ein ausbalanciertes Siedlungssystem.
- **Geeignete Förderstrukturen**
 - Attraktivität der Abwanderungsregionen steigern.
 - Programm „Kleine Städte und Gemeinden“

Zweite Leerstandswelle
spätestens ab 2030

Leerstand bei den
WohWi-Unternehmen
in Ostdeutschland
(ohne Berlin)



Wir fordern von einer neuen Bundesregierung für bezahlbares, attraktives Wohnen in Stadt und Land



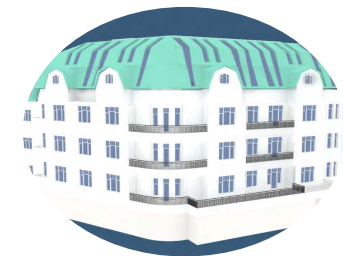
1. **Regionale Konzentration** zweckgebundener Fördermittel auf zukunftsfähige Kommunen mindert Druck auf Wachstumsregionen
2. Eigentumsförderung nur für Erwerb/Umbau/Sanierung/Ersatz von **selbstgenutztem** Wohneigentum statt Neubau am Stadtrand – **Donut-Effekt** in der Ortsmitte vermeiden!
3. In Großstädten mit akutem **Wohnungsmangel**: soziale Wohnraumförderung über 2019 hinaus UND Wohngeld, Ankauf von Belegungsbindungen

Entwicklungen beim Thema „Digitalisierung“

- **Workshop „Digitale Stadt – neue Mobilität – Wohnquartier“ am 23. Mai 2017. Konzept für ein neu zu gründendes Kompetenzzentrum Mobilität und Wohnen.**



- **Workshop „Smart Home“ am 11.10.2017, u. a. mit Lars Hinrichs.**
- **GdW-Koordinierungsausschuss „Digitalisierung“ eingerichtet.**



„Apartimentum“

Beschluss des Verbandsrates in der Sitzung am 21.09.2017:

- **Der GdW prüft mit Unterstützung unabhängiger Berater folgende Optionen:**
 - a) Etablierung eines eigenen Immobilienportals mit oder ohne Kapitalmehrheit der Wohnungswirtschaft.
 - b) Partnerschaft mit bestehenden Portalen bei Wahrung der Datenhoheit.
 - c) Rahmenverträge mit anderen Partnern.
- **Das Präsidium des Verbandsrates sowie der Finanz- und Prüfungsausschuss bilden ein gemeinsames Gremium, welches den Prozess begleitet. Dieses Gremium erhält die Befugnis zur Entscheidung über die Mittelfreigabe für eine Beraterbeauftragung sowie die Zusammensetzung des Lenkungsausschusses der den Prozess maßgeblich begleitet.**

Umzug in die Klingelhöferstraße 5



Imagekampagne

www.wohnungswirtschaft.de



Neue Motive für die Imagekampagne



wohnungswirtschaft.de Die Wohnungswirtschaft Deutschland

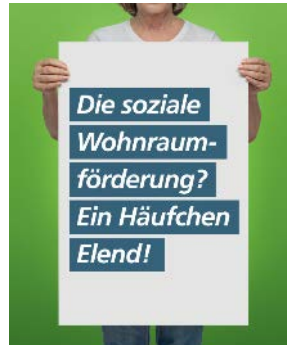


wohnungswirtschaft.de Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Motive für
Bügelanhänger in
Reinigungsfirmen



wohnungswirtschaft.de Die Wohnungswirtschaft Deutschland



wohnungswirtschaft.de Die Wohnungswirtschaft Deutschland



wohnungswirtschaft.de Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Motive für Toiletten

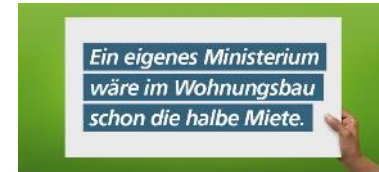


wohnungswirtschaft.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

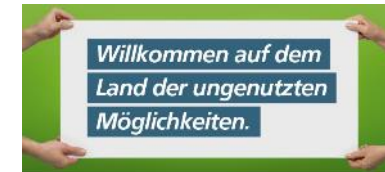


Einige
Motive für
Twitter und
Email



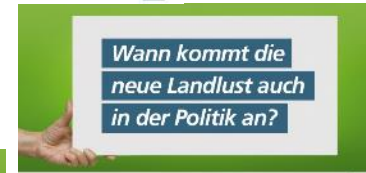
wohnungswirtschaft.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



wohnungswirtschaft.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



wohnungswirtschaft.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



wohnungswirtschaft.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

