

## Sitzungsprotokoll

### 74. Sitzung des AGW „AK Wohnungsmarkt“

<b>Sitzung am:</b>	<b>11. bis 12. Juni 2018</b>
<b>Ort:</b>	<b>Radisson Blu Hotel – Augustusplatz 5-6 – 04109 Leipzig</b>
<b>Thema:</b>	<b>Wohnungsmarktentwicklung und Gigabit-Ausbau in Deutschland</b>

#### 1. Tagungstag - 11. Juni 2018

Nr.	TOP																
1.	<p><b>Einleitung – Holger Hentschel / LEG</b></p> <p>a) Begrüßung und Vorstellung neuer Teilnehmer b) Genehmigung Protokoll der letzten Sitzung c) Sitzungsziele und Agenda – Themenschwerpunkt</p>																
	<p>Herr Hentschel, AK-Leiter, begrüßt die Teilnehmerinnen / Teilnehmer, stellt das Tagungsprogramm vor und dankt dem Gastgeber LWG für die Einladung. Das Protokoll der letzten Sitzung wird einstimmig verabschiedet. Im Fokus dieser Veranstaltung stehen Themen rund um die Wohnungsmarktentwicklung und den Ausbau von Breitbandnetzen und Mobilfunk. Die Referenten zeigen sowohl übergreifend als auch anhand von konkreten Beispielen Entwicklungen und Chancen im Zusammenhang mit diesen Themen auf. Zudem gibt es aktuelle Informationen aus dem GdW sowie der AGW.</p> <p>Referenten der Tagung:</p> <table> <tr> <td>Frau I. Wolke-Haupt</td> <td>LWB</td> </tr> <tr> <td>Herr Dr. B. Leutner</td> <td>F+B GmbH</td> </tr> <tr> <td>Herr M. Neuhöfer</td> <td>F+B GmbH</td> </tr> <tr> <td>Herr Prof. Dr. J. Muschiol</td> <td>Netzfaktor</td> </tr> <tr> <td>Herr Dr. Cl. Wedemeier</td> <td>GdW</td> </tr> <tr> <td>Frau E. Look</td> <td>GEWOBA</td> </tr> <tr> <td>Herr Chr. Gebhardt</td> <td>GdW</td> </tr> <tr> <td>Frau J. Rohe</td> <td>AGW</td> </tr> </table> <p>Die Präsentationen der Referenten sind auf der Homepage der AGW nachzulesen. <a href="http://www.agw-online.de">www.agw-online.de</a> Anmeldenamen: AGW-Mitglied Kennwort: Hafen</p>	Frau I. Wolke-Haupt	LWB	Herr Dr. B. Leutner	F+B GmbH	Herr M. Neuhöfer	F+B GmbH	Herr Prof. Dr. J. Muschiol	Netzfaktor	Herr Dr. Cl. Wedemeier	GdW	Frau E. Look	GEWOBA	Herr Chr. Gebhardt	GdW	Frau J. Rohe	AGW
Frau I. Wolke-Haupt	LWB																
Herr Dr. B. Leutner	F+B GmbH																
Herr M. Neuhöfer	F+B GmbH																
Herr Prof. Dr. J. Muschiol	Netzfaktor																
Herr Dr. Cl. Wedemeier	GdW																
Frau E. Look	GEWOBA																
Herr Chr. Gebhardt	GdW																
Frau J. Rohe	AGW																
2.	<p><b>Feedback-Bogen / Auswertung letzte Tagung in Augsburg – Holger Hentschel / LEG</b></p> <p>Herr Hentschel präsentiert die Auswertungen des letzten Arbeitskreises durch die Teilnehmer und bittet die Anwesenden, den ausgelegten Feedback-Bogen für die aktuelle Tagung auszufüllen.</p>																
3.	<p><b>Vorstellung gastgebendes Unternehmen LWB – Iris Wolke-Haupt LWB</b></p> <p>Unter TOP 3 stellt die Geschäftsführerin der LWB, Frau Wolke-Haupt, die Besonderheiten der Stadt Leipzig und ihres Wohnungsmarktes im Allgemeinen und die LWB im Besonderen vor. Der Wohnungsmarkt in Leipzig steht vor folgenden Herausforderungen: steigende Bevölkerungszahlen und vor allem Anzahl Haushalte (Studentenstadt!), einem durchschnittlichen Haushalts-Einkommen von knapp 1.700 Euro und steigenden Angebotsmieten, die mittlerweile fast das Doppelte der Bestandsmieten betragen. Die durchschnittliche Kaltmiete lag 2017 bei 5,29 Euro je m<sup>2</sup>. Sie ist in den vergangenen Jahren um rund 10 Prozent gestiegen; die Nebenkosten im gleichen Zeitraum um mehr als 15 Prozent. Zur Geschichte der LWB: Im Oktober 1990</p>																

## Sitzungsprotokoll

	<p>übernahm die Stadt Leipzig das ehemals volkseigene Wohnungsvermögen der Stadt Leipzig in ihre Rechtsträgerschaft. Zur Betreuung dieses städtischen Wohnungsbestandes wurde im Dezember 1990 die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) als hundertprozentige Tochter der Stadt Leipzig in privater Rechtsform gegründet. Sie verfügt in Leipzig über einen Marktanteil von rund 7 Prozent. Frau Wolke-Haupt hob die enge Zusammenarbeit mit der Stadt (Stichwort: soziale Verpflichtung), die solide wirtschaftliche Entwicklung und das ambitionierte Investitionsprogramm der LWB in ihrem Vortrag hervor. U.a. verfolgt die LWB ein Neubauprojekt mitten in der Innenstadt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mehr: Präsentation</li> </ul>
<b>4.</b>	<b>Schwerpunktthema: „Wohnungsmarktentwicklung und Gigabit-Ausbau in Deutschland</b>
	<b>4.1 Allgemeine Marktentwicklung „F+B Wohn-Index-Deutschland“ und die „3M“ der Mietdatenangebote – Dr. Bernd Leutner / F+B GmbH</b>
	<p>Herr Dr. Leutner stellt zunächst sein Beratungsunternehmen F+B vor. F+B erstellt den sog. Wohn-Index-Deutschland. Es wird die hedonische Schätzmethode (Vergleichswertmethode) auf PLZ-Ebene angewendet. Hierfür werden Immobilien herangezogen, die eine Reihe vorgegebener Kriterien in Bezug auf Größe, Alter und Ausstattung etc. erfüllen (u.a. 75m<sup>2</sup>, 10 Jahre alt, Ausstattung und Zustand normal). Der Wohnindex wird vierteljährlich veröffentlicht. Er zeigt für die Jahre 2004 bis 2018 eine Entwicklung bei Neuvertragsmieten von 120, bei Bestandsmieten von 110. Das Index-Plus ist in Berlin am höchsten und in Sachsen-Anhalt am niedrigsten. Daneben hinterfragt Herr Dr. Leutner die Qualität und Limitiertheit verfügbarer Mietmarktanalysen, die fast durchgängig auf der Grundlage von Angebotsmieten basierten. Datenbasis und Methodik seien vielfach diskussionswürdig und führten – mangels alternativer Auswertungen - dazu, dass Mietenniveau und Mietenentwicklung tendenziell überschätzt und somit ggf. auch skandalisiert würden. Es sei daher eine laufende Verbesserung der Informationsangebote erforderlich. Ggf. sei es für Unternehmen sinnvoll, eine zweite Datenquelle hinzuzuziehen, um Fehleinschätzungen zu vermeiden. Für die Analyse der Entwicklung der Bestandsmieten sei der Mietspiegel zumeist die einzige Quelle. F+B bietet einen sog. Mietspiegelindex an. Im Anschluss an den Vortrag erfolgte keine Diskussion.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mehr: Präsentation</li> </ul>
	<b>4.2 Breitband 2.0 und Gigabit Ausbau in Deutschland – Manfred Neuhöfer / F+B GmbH</b>
	<p>Herr Neuhöfer plädiert dafür, sich bei Neubau- und Modernisierungsvorhaben intensiv mit dem Thema Breitbandverkabelung im Haus (FTTH = fiber to the home) zu befassen. Die vorgelagerte FTTx-Infrastruktur sei zumeist zwar noch nicht da, da die Telecom weiterhin stark auf Vectoring / Kupfer für die „letzte Meile“ setze. Dennoch rät Herr Neuhöfer, die Grundlagen für die Netzinfrastruktur bei Neubau und Modernisierung in Gebäuden besser großzügig zu dimensionieren und lieber Platz für drei, als für zwei Glasfaserkabel vorzusehen, als zu vorsichtig zu kalkulieren. Der Grund: Es sei viel schwieriger im Nachhinein nachzurüsten. So sei man vorbereitet für die Zukunft. Das Thema wurde intensiv und kontrovers diskutiert: Es stelle sich die Frage, ob sich die entsprechend höheren Investitionen wirklich lohnen. Es sei schwierig, Mieterangebote im Bereich von Netzinfrastruktur (als neue Geschäftsmodelle) darzustellen. Man brauche hierzu in der Regel einen Technologiepartner aus der Netzbranche. Vorgaben der Bundesnetzagentur wie die Verwendung ausschließlich konsolidierter Daten erschwerten das Engagement der Immobilienbranche in diesem Bereich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mehr: Präsentation</li> </ul>
	<b>Besichtigungstour</b>
	<p>Besichtigt werden zentrumsnahe Neubauten am so genannten, 2005 modernisierten Wintergarten-Hochhaus, das als eines der Wahrzeichen von Leipzig gilt. In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und in direkter Nachbarschaft zum modernen Unternehmenssitz der LWB entstehen hier auf mehrere Gebäude verteilt 58 Mietwohnungen, 41 bis 135 Quadratmeter groß, einige Gewerbeeinheiten sowie rund 40 kleine Apartments,</p>

## Sitzungsprotokoll

	<p>die separat bewirtschaftet werden. Das zuletzt genannte Angebot adressiert nicht zuletzt den spezifischen Bedarf von Leipzig als regionalem Wirtschaftszentrum und als Messe- und Universitätsstadt.</p> <p>Ebenfalls besichtigt wurde die unter Denkmalschutz stehende „Lange Lene“ – so nennen die Leipziger Deutschlands längsten durchgängigen Wohnblock, in dem die LWB u.a. zahlreiche Seniorenwohnungen inklusive Zielgruppen-gerechter Zusatzservices anbietet. Hier werden zudem Maßnahmen im Bereich „Soziales Engagement“ erläutert.</p>
--	--

### 2. Tagungstag – 12. Juni 2018

Nr.	TOP
1.	<b>Begrüßung und kurzer Rückblick Vortag – Norbert Riffel / VBW</b>
	Herr Riffel fasst die Vorträge des Vortags zusammen.
2.	<b>Vorstellung Chancen „Gigabit“ aus verschiedenen Perspektiven</b>
	<b>2.1 Sichtweise eines Wohnungsunternehmens – Prof. Dr. Jörg Muschiol / Netzfactor</b>
	<p>Im ersten Teil seines Vortrags erläutert Prof. Muschiol zunächst verschiedene Aspekte der Technologie „Gigabit“, definiert verschiedene Begrifflichkeiten und bringt Beispiele für die rasante Entwicklung digitaler Angebote, die aus unserem heutigen Alltag nicht mehr wegzudenken sind. Insbesondere werden die Erwartungen der Nutzer digitaler Angebote in puncto Datenvolumen und Reaktionszeiten immer anspruchsvoller. Im Fachjargon heißt die technisch bedingte Wartezeit zwischen Anfrage und Antwort „im Netz“ Latenzzeit. Die Netzanbindung – Stichwort: schnelles Internet per Glasfaser als Weiterentwicklung von DSL und dann VDSL – ist dabei nur ein Teil der notwendigen Entwicklung, um möglichst kurze Latenzzeiten herzustellen. Die korrespondierende Weiterentwicklung der Funkstandards von 3G über 4G bis 5G gehört auch dazu, sei jedoch seltener Gegenstand der öffentlichen Diskussion. In Anbetracht der Tatsache, dass die Bundesregierung ihre Ausbauziele für Breitband voraussichtlich erneut verfehlen wird, erläuterte Prof. Muschiol den G.fast-Ansatz als Brückentechnologie. Statt wie bei FTTH (Fibre to the Home) Glasfaser-Leitungen bis zum einzelnen Kunden setzt G.fast auf FTTdp (Fibre to the Distribution Point, also einem Verteilerpunkt in der Straße). Aus seiner Sicht sei die beste Lösung für eine schnelle und störungssichere Netzanbindung in der Wohnungswirtschaft Glasfaser bis zur Wohneinheit und robustes Kupfer im Haus selbst. Die Verkabelung an sich sei aber wichtig; jeder wisse, dass reine Funklösungen (WLAN) schon in mehrstöckigen Einfamilienhäusern an ihre Grenzen kämen. Neben dieser Thematik widmet sich Prof. Muschiol den Chancen und Risiken der Digitalisierung in der Immobilienbranche. Tech- und Immobilienbranche wachsen zunehmend zusammen, was eine ganze Reihe von Chancen für verbesserte Prozesse und neue Geschäftsmodelle umfasse. Ein Beispiel dafür sei predictive maintenance über Alexa. Oder auch diverse smart-home- und IoT-Anwendungen, die für unsere Kunden grundsätzlich interessant seien. Andererseits sind wir keinesfalls vor disruptiven Entwicklungen gefeit. Im Gegenteil: Die Immobilienbranche sei auch ein „perfektes Opfer“ für Tech-Unternehmen. Die beste Strategie sei aus seiner Sicht, wenn die Immobilienunternehmen selbst innovativ tätig sind und aus der Vielzahl der Möglichkeiten attraktive Konsumpakete für Mieter schnüren, die unseren originären Kunden mehr Komfort bringen. Zur vielschichtigen Präsentation von Prof. Muschiol gab es zahlreichen Nachfragen und Diskussionsbeiträge.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mehr: Präsentation</li> </ul>
	<b>2.2 Sicht des GdW – Dr. Claus Wedemeier / GdW</b>
	Dr. Wedemeier beleuchtet das Thema Gigabit aus verschiedenen Perspektiven, insbesondere erläutert er rechtliche und regulatorische Rahmenbedingungen und erläutert die jeweiligen Positionen, Forderungen und Vorschläge des GdW an die Politik. Er startet mit der Feststellung, dass der Ausbau der digitalen Infrastruktur

## Sitzungsprotokoll

	<p>auf dem Land Voraussetzung für prosperierende Klein- und Mittelstädte sei. Die digitale Infrastruktur sei ein wichtiges Handlungsfeld für Wohnungswirtschaft und GdW. Er gibt Beispiele für individuelle digitale Komfortdienste für Mieter aus den Bereichen Gesundheit, Sicherheit und Information über Beispiele für smarte digitale Anwendungen im Gesamt-Gebäude- und Energiemanagement bis hin zur Entwicklung optimierter Geschäftsprozesse. Er gibt einen Überblick über die modernen Anforderungen an die Gebäudeverkabelung – je nach Standard der Wohneinheiten. Seit 1998 empfehle der GdW die Koaxial-Kabel-Verlegung im Haus. FTTx sei ein Muss bis zur Hauskante. Bei Neubauten gehe der Trend bereits teilweise zu „Glas only“. In jedem Falle sollten Wohnungsunternehmen bei technischen Planungen Smart Home-/Smart Building-Anwendungen mitdenken. Ein Problem dabei sei, dass die aktuellen Förderprogramme und rechtlichen Anforderungen eher kontraproduktiv wirken. Dr. Wedemeier beleuchtet ausführlich die aktuellen und geplanten Rahmenbedingungen für die Medienversorgung in Wohngebäuden sowie verschiedene Aspekte des Gesetzes zum Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz) und der geplanten TKG-Novelle sowie deren mögliche Implikationen für Betriebskostenabrechnungen und die GdW-Vorschläge für die Änderung der BetriebskostenV. Beim KfW-Programm "Altersgerecht umbauen", das auch die Förderung von Smart Home-Elementen umfasst, müsse der Bund nachbessern. Außerdem berichtet er über die neue Wirtschaftsinitiative Smart Living des BMWi. Last, but not least diskutiert Dr. Wedemeier mit den Sitzungsteilnehmern über die möglichen Auswirkungen des geplanten Zusammenschlusses von Vodafone und Unitymedia und informiert über die Abschalttermine des analogen TV-Programms in Kabel und mögliche Handlungsoptionen. Mit der HD-Abschaltung beim Satellitenfernsehen sei 2021/22 zu rechnen. Ganz zum Schluss wirbt Dr. Wedemeier für die Teilnahme am bevorstehenden Digi-All: 6. WohnZukunftstag 2018. Es gibt einen lebhaften Erfahrungsaustausch insbesondere zur Zusammenarbeit mit und Abrechnung von Leistungen der Netzbetreiber bzw. Kooperationen im Bereich Mediendienstleistungen für Mieter.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mehr: Präsentation</li> </ul>
3.	<p><b>Bericht aus der Arbeitsgruppe „Betriebswirtschaft“ – Evelyn Look / GEWOBA</b></p>
	<p>Frau Look erläutert die Zusammensetzung der Arbeitsgruppe, die bereits recht breit aufgestellt sei, neue Teilnehmer wären dennoch willkommen. In der Arbeitsgruppe gehe es zum Beispiel um den Erfahrungsaustausch zur Abrechnung von Betriebskosten. Hierzu erstellt die AG Steckbriefe für die einzelnen BeKo-Positionen. Frau Look erläutert am Beispiel Müllentsorgung sehr engagiert wie die Arbeitsgruppe einen KPI entwickelt hat, der eine echte Vergleichbarkeit der Kosten verschiedener Unternehmen gewährleiste. Man habe sich im konkreten Beispielfall auf den KPI „Restmüllvolumen in Litern je m<sup>2</sup>“ verständigt. Hier zeigen sich je Unternehmen ganz unterschiedliche Ergebnisse, woraus das einzelne Unternehmen ggf. Handlungsoptionen ableiten kann. Ein klarer Mehrwert der Arbeit der AG ist also gegeben. Frau Look rät dazu, Zusatzinfos in SAP zu erfassen, um solche Benchmarkings zu ermöglichen. Die Teilnehmer erörterten einige Verständnisfragen mit Frau Look.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mehr: Präsentation</li> </ul>
4.	<p><b>Aktuelles aus dem GdW – Christian Gebhardt / GdW</b></p>
	<p>In seinem „Bericht aus Berlin“ erläutert Herr Gebhardt entlang seiner Präsentation die Ergebnisse der Koalitionsverhandlungen in Bezug auf die Wohnungspolitik. U.a. ging er näher auf die geplanten Änderungen im Mietrecht (Verlängerung Bindungszeitraum Mietspiegel, Kappung MOD-Umlage, etc.), die der GdW kritisch bewertet. Zudem ging er auf das Thema Grundsteuer ein. Bis Ende des Jahre 2019 sei hier ein Gesetzentwurf gefordert. Es soll eine fünfjährige Übergangsfrist bei der Anwendung geben. Der Mieterbund fordert, die Grundsteuer aus dem Nebenkostenkatalog zu entfernen. Äußerst vage bleibe die Koalition beim Thema Entwicklung ländlicher Raum, für die sich der GdW stark mache. Positiv sehe man die Zeichen aus der Koalition, energetische Vorschriften nicht weiter zu verschärfen und das Thema Neubau stärker zu fördern. In diesem Zusammenhang stellt Herr Gebhardt die Initiative des GdW für serielles und modulares Bauen vor. Er legt die Hinweise des GdW zum Thema „Partizipation im Wohnungsbau“ auf. Er stellt die Arbeit</p>

## Sitzungsprotokoll

	<p>des GdW zum Betriebskosten-Benchmarking und zum Instandhaltungskosten-Benchmarking vor. Da die Themen überwiegend bekannt sind, entstand keine Diskussion.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mehr: Präsentation</li> </ul>
<b>5.</b>	<b>Aktueller Bericht aus AGW Arbeit – Johanna Rohe / AGW</b>
	<p>Frau Rohe erläuterte anhand ihrer Charts die Arbeit der verschiedenen AGW-Arbeitskreise in Hinblick auf Sitzungen, Themen und Besetzung / Vorstandswahlen im 1. Halbjahr 2018. Die Veranstaltungen im 2. Halbjahr findet man auf der Homepage. Frau Rohe erläuterte nochmal die Zugriffsmöglichkeiten hierauf (siehe oben).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mehr: Präsentation</li> </ul>
<b>6.</b>	<b>Allgemeine Themen und Vorbereitung nächste Sitzung</b>
	<p>Für die nächste Sitzung im November wurden die Themenschwerpunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sicherheit und Sicherheitsdienste sowie</li> <li>➤ Mobilitätskonzepte</li> </ul> <p>vorgeschlagen. Zudem besteht der Wunsch der Teilnehmer daran, eine „digitale Landkarte“ zusammenzutragen. Last, but not least wünschen sich die Teilnehmer eine Fortsetzung und Vertiefung des Vortrags von Prof. Muschiol.</p>

Düsseldorf, 15. Oktober 2018