

AGW Arbeitskreis Wohnungsmarkt am 11. und 12.06.2018

Bericht aus Berlin – Aktuelle wohnungswirtschaftliche Themen

WP Christian Gebhardt
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V.

Schwerpunkte der Bundesregierung

Mietrecht:

Mietspiegel,
Modernisierungsum-
lage (Zinsbindung),
Mietpreisbremse

Planungs- und Baubeschleuni- gungsgesetz

Förderung:

energetische
Modernisierung
(Zuschuss, Struktur),
Eigentumsförderung
(Zuschuss), soz.
Wohnraumförderung

Klimaschutz:

GEG, EnEV,
Mieterstrom

Bodenpolitik:

Grundsteuer
insgesamt,
Grundsteuer C,
Vorschläge für
Bodenpolitik

Integration:

Integrationsfähigkeit,
Migration, Anpassung
Soziale Stadt

Ländliche Räume:

Input für geplante Kom-
mission, Entlastung der
Städte, Regionalförderung,
Ersatzneubau, Altschulden,
Steigerung der Attraktivität
der Regionen jenseits der
Metropolen, Gestaltung
Städtebauförderung

Wohnungswirtschaft begrüßt Abschluss der Koalitionsverhandlungen am 07.02.2018



Jetzt klaren Kurs für mehr bezahlbaren Wohnraum setzen!

- Stärkung der Wohnraumförderung
positives Signal
- Absenkung und Einschränkung der
Modernisierungsumlage und Verlängerung
des Bindungszeitraumes beim Mietspiegel
blockieren Investitionen
- Realistische energetische Anforderungen
an die Wohngebäude



47



9



4

Schwerpunkte der Bundesregierung

Mietrecht:
Modernisierungsumlage, Mietpreisbremse

Referentenentwurf

des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache

(Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)

Der Referentenentwurf des Justizministeriums zur Änderung des Mietrechts sieht folgende Punkte vor:

Absenkung des Modernisierungssatzes von 11 % auf 8 % für die Dauer von fünf Jahren

Begrenzung der Mietererhöhung bei Modernisierung auf 3,00 EUR/m² innerhalb von sechs Jahren

Mehr Auskunftspflichten bei der Mietpreisbremse

Vorgabe zur Berechnung der Wohnfläche

Regierungsentwurf: Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes

Kabinettsbeschluss am 02.05.2018

Neuer Artikel 104d GG:

„Der Bund kann den Ländern Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden (Gemeindeverbände) im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gewähren.“

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



GdW Stellungnahme

zum Referentenentwurf der Bundesregierung zur Änderung des Grundgesetzes (Art. 104 c, 104 d, 125 c)

**hier:
Finanzhilfen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau**

Vorgelegt für das Bundesministerium der Finanzen und dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

April 2018

GdW-Positionen zur Reform der Grundsteuer

**Verkündung des Urteils am 10.04.2018 –
jetziges System ist verfassungswidrig.**

**Reform bis 31.12.2019 gefordert.
Dann Übergangsfrist bis maximal zum
31.12.2024.**

**Aus Sicht der Wohnungswirtschaft muss eine
Grundsteuerreform aufkommensneutral erfolgen
und eine Bemessungsgrundlage zu Grunde
legen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand
ermittelbar ist und den Mietwohnungsbereich
angemessen berücksichtigt.**

**GdW spricht sich für ein reines Flächenmodell
aus. Proberechnungen durchgeführt.**

**GdW führt eine Vielzahl an Gesprächen, u. a. mit
Berichterstatlern der Fraktionen.**



The thumbnail shows a presentation slide with the GdW logo in the top right corner. The slide content is as follows:

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

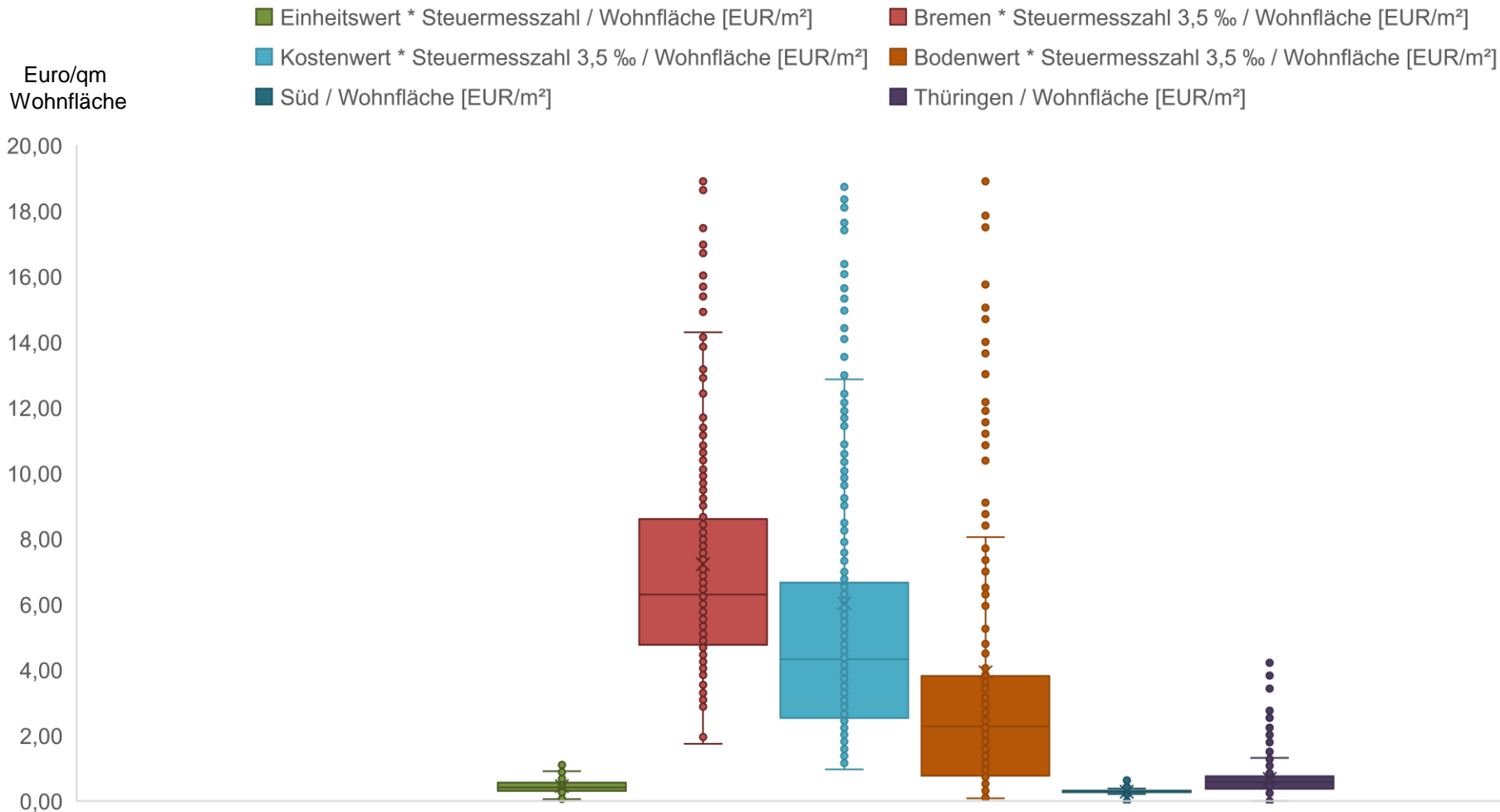
GdW Position

Reform der Grundsteuer

- Positionen des GdW und seiner Regionalverbände
- Ergebnisse der GdW-Datenerhebung in zehn Modellstädten – aktualisiert und ergänzt um das Kostenwert- und das Bodenwertverfahren

Stand: 20.04.2018

Werteverteilungen der verschiedenen Grundsteuermodelle im Vergleich zu den Einheitswerten



Koalitionsvertrag – Bezahlbares Wohnen und Bauen

Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz



Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren evaluieren, ggf. weiterentwickeln.
Flex. Instrumente für Genehmigungsbehörden (Flächeninspruchnahme) .



1,5 Mio. Wohnungen und Eigenheime (frei finanziert/öffentl. gefördert)



Fortführung „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ und der
„Innovationspartnerschaft“. Begleitung der Umsetzung der Vereinbarungen bis 2021.



Fortsetzung der Baukostensenkungskommission. Maßnahmen vermeiden, die Wohnen
verteuern. Normen auf Nutzen überprüfen, auf erforderlichen Umfang reduzieren.



Harmonisierung des Bauordnungsrechts im Einklang mit Ländern,
insbesondere beim Brandschutz.



Enquete-Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“



Flächenverbrauch soll bis 2030 auf max. 30 Hektar/Tag halbiert werden.



Bereitstellung von Grundstücken im beschleunigten Verfahren und zu vergünstigten
Konditionen durch BImA an Länder und Kommunen für soz. Wohnraumförderung

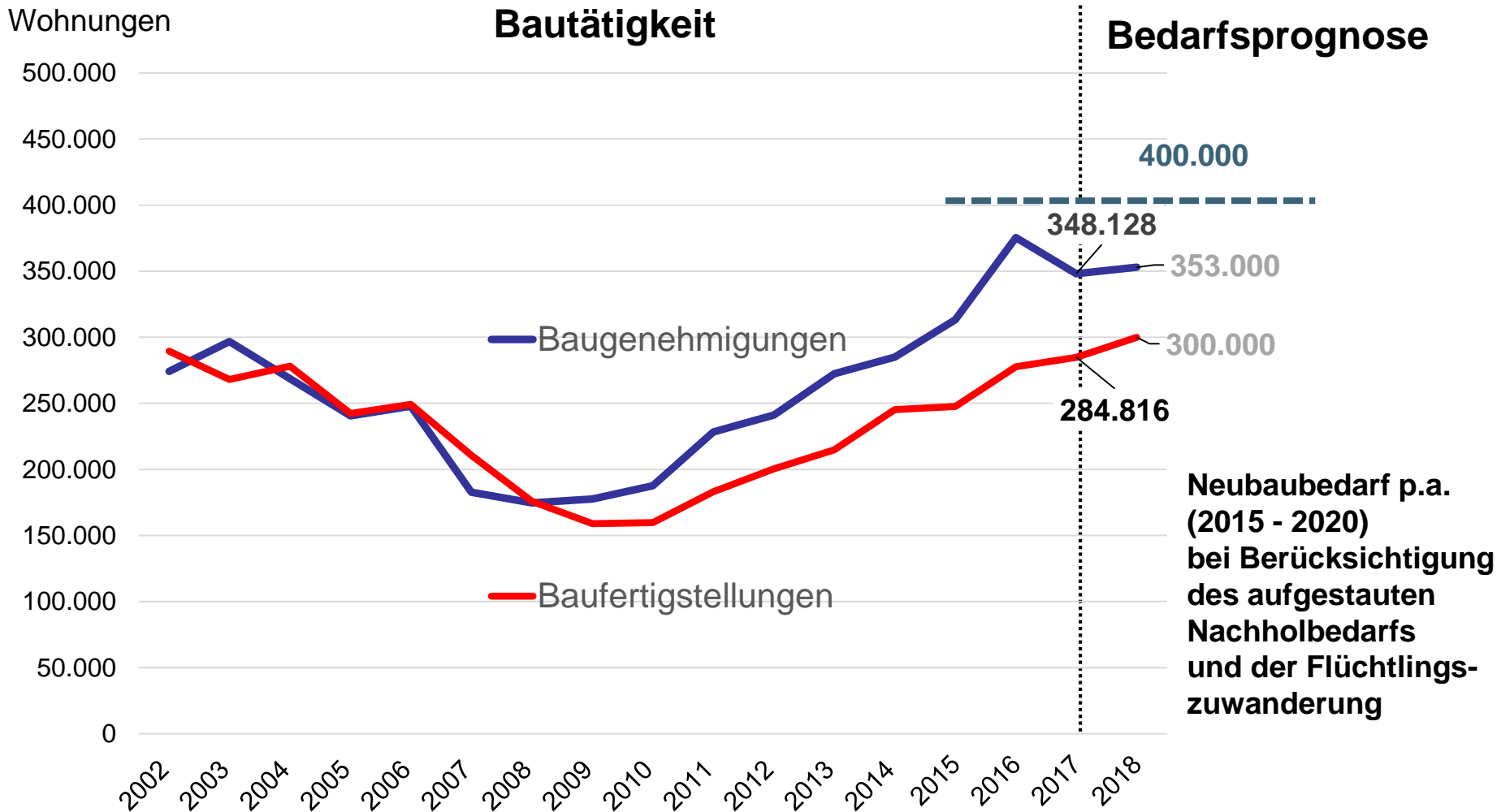


Befristete Sonderabschreibung bis 2021 für Errichtung bezahlbaren Wohnraums.
5 % zusätzlich zur linearen Abschreibung über 4 Jahre.



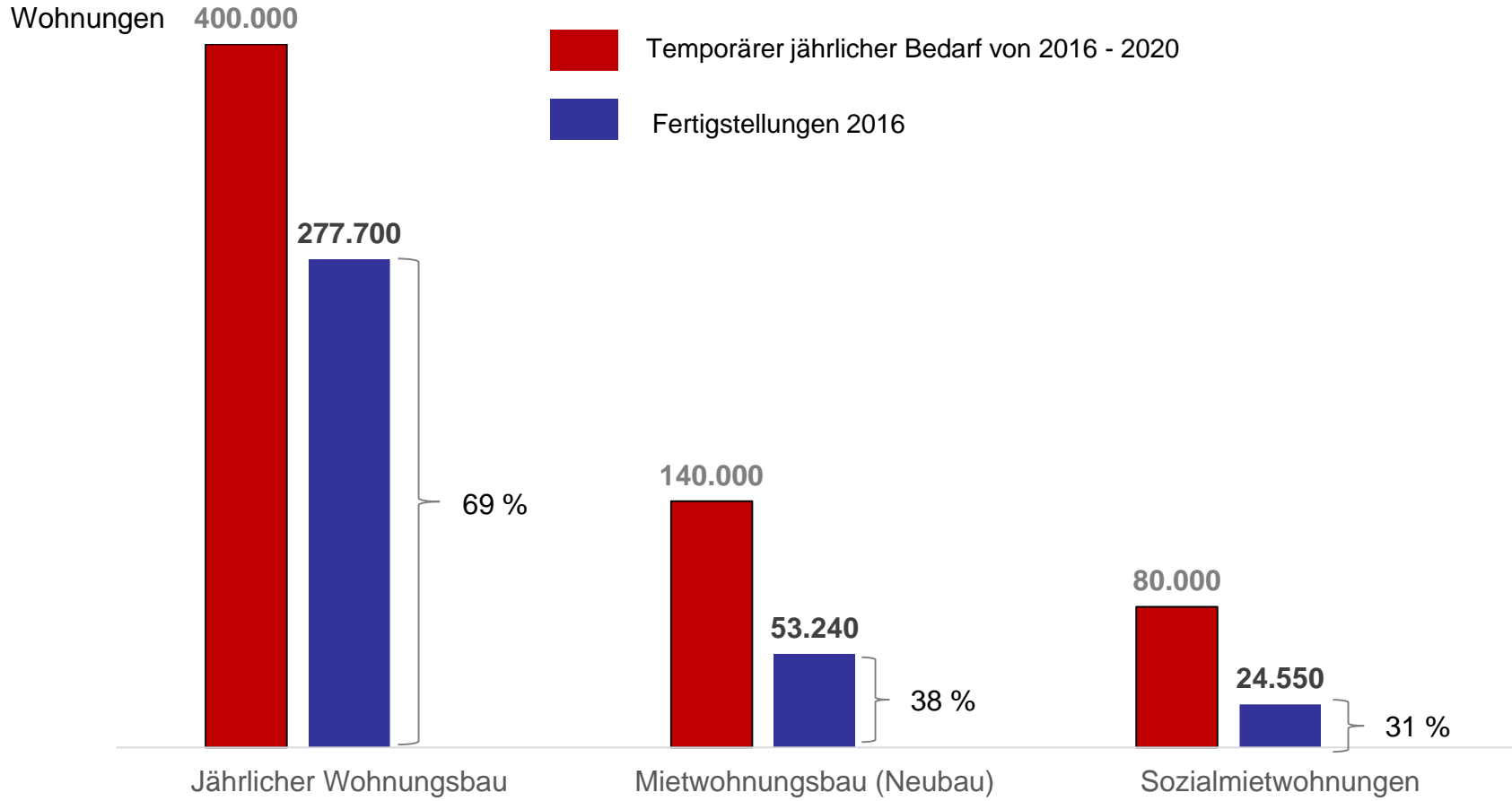
Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2020

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



Wohnungsbedarf: Es entstehen vor allem zu wenig Mietwohnungen im preisgünstigen Segment

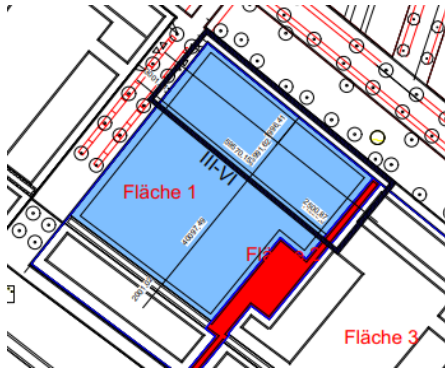
Vergleich Bautätigkeit 2016 mit dem mittelfristigen Wohnungsbaubedarf



Fiktives Grundstück

Funktionale Leistungsbeschreibung

Preisangebot für ein Modellgebäude



- Systementwurf: Lageplan, Regelgrundrisse, Ansichten, Schnitte, Skizzen zur Variationspalette und Anpassbarkeit
- Ökologisches Konzept/Energie und Nachhaltigkeit
- Instandsetzungs- und Wartungsaufwand
- Erläuterungsbericht: vollständige Baubeschreibung, angebotener Leistungsumfang, Konstruktion, Technikkonzept, wohnungswirtschaftliches Konzept, Nutzungskosten
- Preisangebot – fest für 60 Monate (mit Gleitung nach Baukostenindex)

- Laufzeit der Rahmenvereinbarung fünf Jahre. Die Rahmenvereinbarung gilt deutschlandweit. Bei der Auswahl des Wunschprojekts ist jedoch das Liefergebiet zu beachten.
- Rahmenvertrag nahezu vollständig gebäudebezogen. Grundstücksfragen sind einzelvertraglich zu regeln.
- Bieter benötigen für die konkrete Kalkulation aussagekräftige Informationen zum Baugrund und Grundstück.
- Die schlüsselfertige Errichtung des jeweiligen Einzelbauvorhabens umfasst alle Planungen sowie Bauleistungen und Lieferungen, die erforderlich sind, um das Bauvorhaben einschließlich der Außenanlagen funktions-, betriebs- und bezugsfertig herzustellen. Preise umfassen **Kostengruppen 300, 400 und 700.**

Lechner Immobilien Development GmbH



2.011,39 €/m²WFI



Variante 2 x 3 Spänner

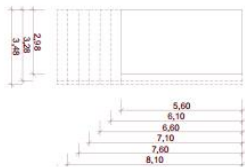
4 Vollgeschosse
Einzelgebäude
Wohnen im Erdgeschoss
ohne Aufzug



ERDGESCHOSS M 1:200



REGELGESCHOSS M 1:200



Flexibilität des Module

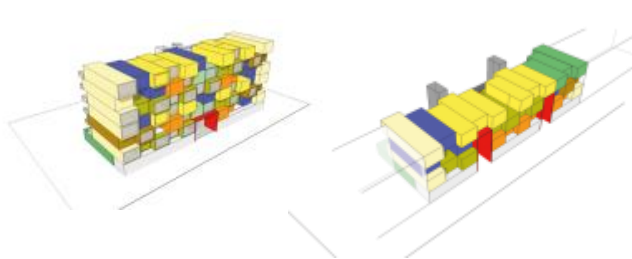
AH Aktiv-Haus GmbH, Stuttgart



2.381,00 €/m²WFI



2. Obergeschoss Maßstab 1:200

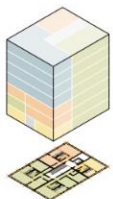


Max Bögl Modul AG

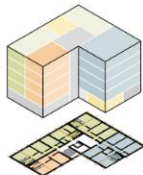


WOHNUNGEN - PUNKTHAUS / MITTELFLUR / ZEILE

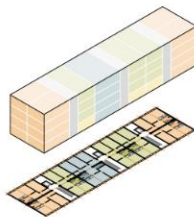
1-2 Z. WNG, ca. 35 m² 2-3 Z. WNG, ca. 54 m² 3-4 Z. WNG, ca. 72 m² 4-5 Z. WNG, ca. 98 m²



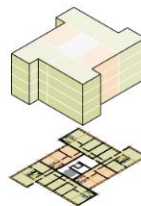
EINZELGEBÄUDE



BLOCKRANDECKE



ZEILE

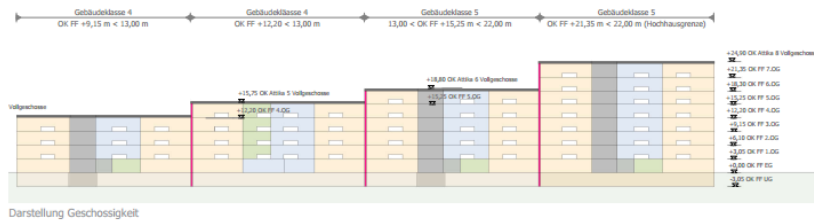


EINZELGEBÄUDE - EXPRESSIV

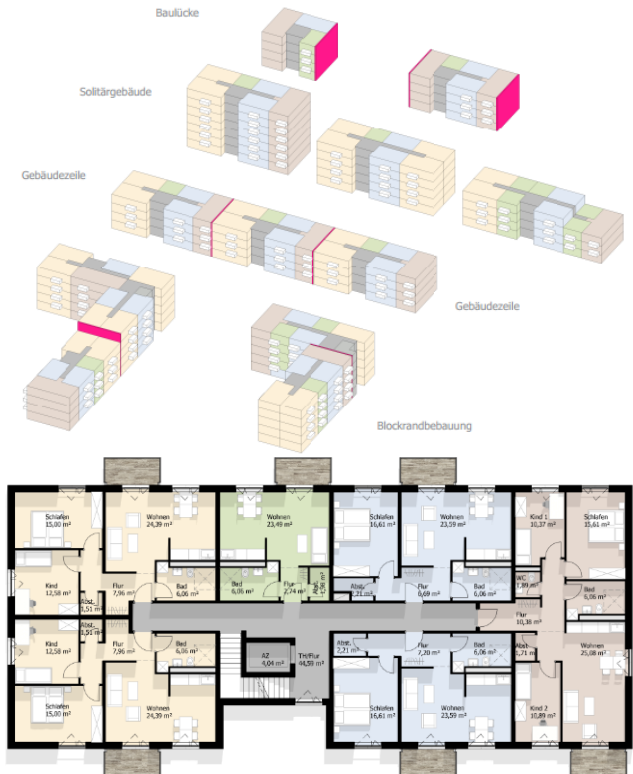
2.364,96 €/m²WFI



GOLDBECK Nordost GmbH



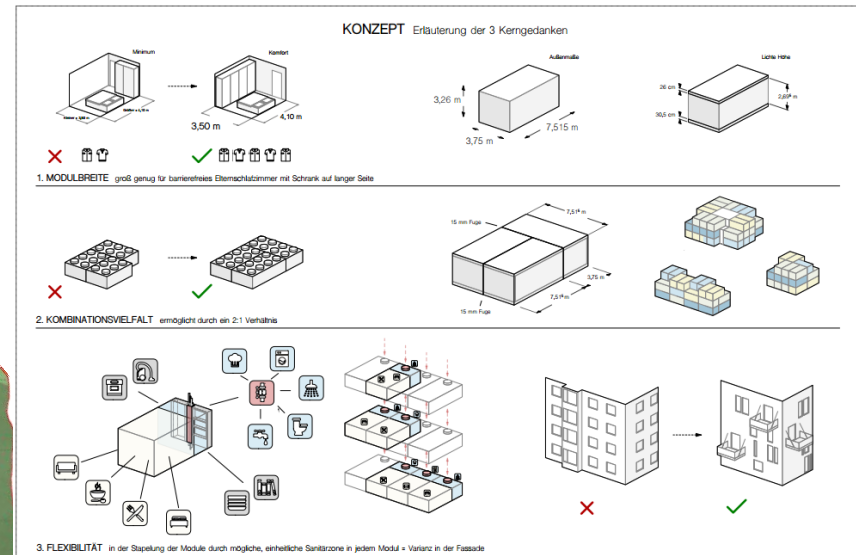
2.205,64 €/m²WFI



MODULBAUKASTEN Fa. ALHO



2.248,80 €/m²WFI



Solidbox GmbH

Wohnbauzukunft aus einem Guss



Variante 1
Einzelgebäude
(7 Vollgeschosse)



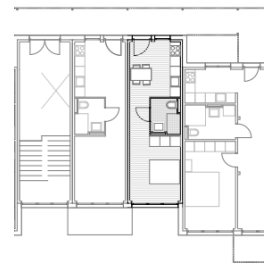
Variante 2
Blockrandbebauung
(5 Vollgeschosse)



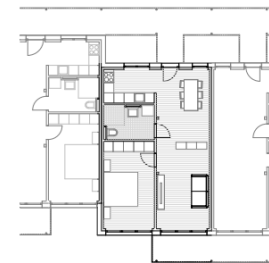
Variante 3
Gebäudezeile
(4 Vollgeschosse)

2.189,60 €/m²WFI

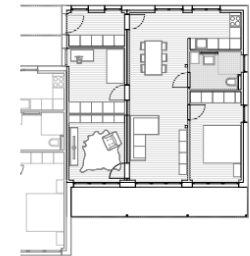
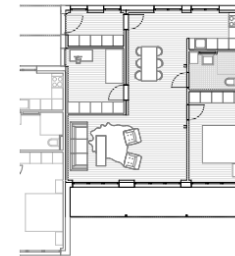
1-Zimmer-Wohnung - Studio 2-Zimmer-Wohnung



3-Zimmer-Wohnung [offen]



3-Zi-Wohnung [mit zusätzl. Zimmer]



Vor- & Massfertigung im Werk



Schneller & einfacher Transport



Schnelle & rationale Aufbauzeit



Wandlungsfähiger Wohnraum



Nutzung erneuerbarer Energien



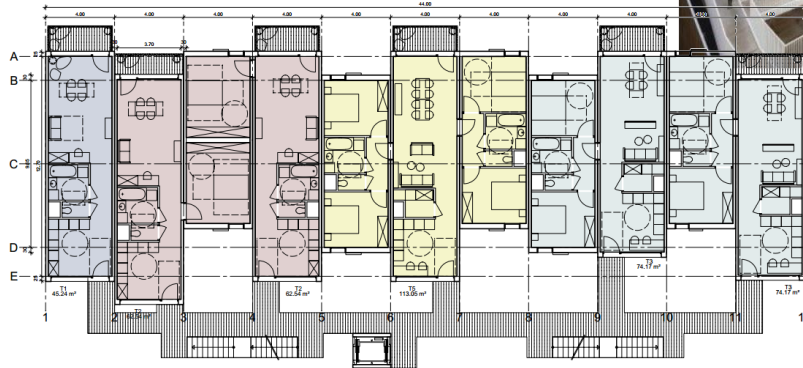
Systembaukasten Lukas Lang Building Technologies

2.771,99 €/m²WFI



MBN Bau AG Georgsmarienhütte

2.818,40 €/m²WFI



OPTIMUS Fa. Züblin

In 6 Monaten vom Spatenstich zum Einzug

3.195,19 €/m²WFI



Beispiel Holzfassade



Beispiel Freisitz



GdW-Information 155: „Partizipation im Wohnungsbau“



10 praxisorientierte Handlungsempfehlungen:

1. Identifizieren Sie Schlüsselpersonen vor Ort, mit denen Sie informationelle Vorgespräche führen und die Sie in die Kommunikation einbinden könne.
2. Rechnen Sie immer mit Kritik, auch solcher, die unangebracht scheint.
3. Nehmen Sie die Kritik so ernst, wie sie gemeint ist und versuchen Sie, die Kritiker einzubinden.
4. Positionieren Sie sich klar gegenüber ungerechtfertigter Kritik.
5. Setzen Sie immer auf individuelle direkte Kommunikation.
6. Sammeln Sie Vorschläge für Wege der Beteiligung.
7. Veranstalten Sie lieber einen Workshop zu viel als zu wenig.
8. Dokumentieren Sie alle Beteiligungsformate und geben Sie den Beteiligten immer Feedback.
9. Begründen Sie alle Ihre Schritte und Entscheidungen.
10. Machen Sie immer deutlich, dass auch Sie von der Partizipation profitieren. Prozessnutzen gilt für beide Seiten.

Koalitionsvertrag – Integration

Einsetzung einer Fachkommission der Bundesregierung zu Rahmenbedingungen der Integrationsfähigkeit. Stärkung der Migrations- und Integrationsforschung.



Sicherstellung der Finanzierung zur Entlastung der Kommunen bis 2021.



Regelwerk zur Steuerung von Zuwanderung in den Arbeitsmarkt.



Integrationskurse weiter verbessern. Anreize für Spracherwerb.



Integrationsgesetz entfristen, Wohnsitzregelung zeitnah evaluieren.

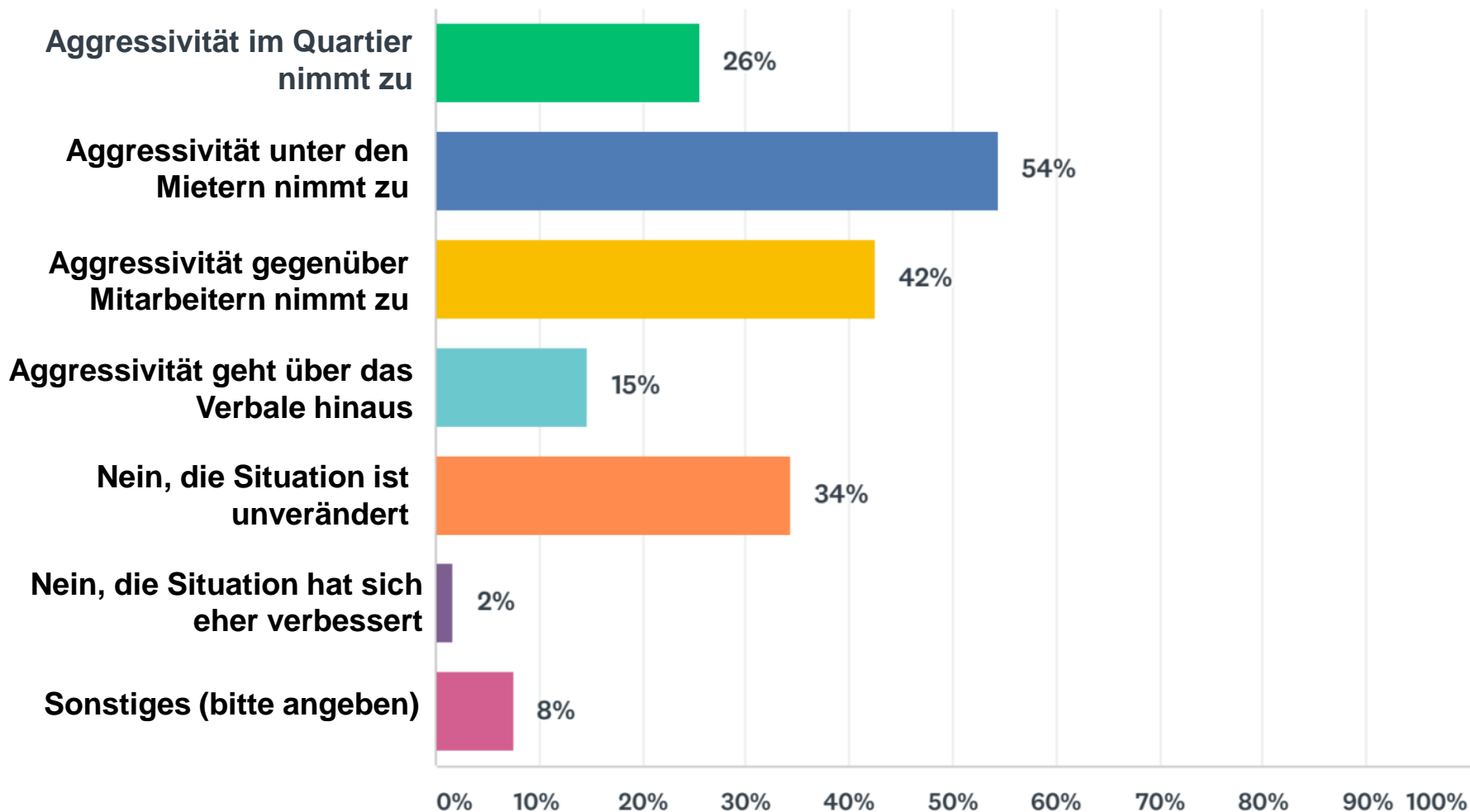


Ehrenamtliche steuerlich entlasten.



GdW-Gremienbefragung 2018: Stellen Sie eine zunehmende Aggressivität in Ihren Wohnquartieren fest?

Mehrfachnennungen möglich



Projektskizze Betriebskosten-Benchmarking

Ausgangslage

Das Thema Betriebskosten-Benchmarking wurde von 2000 bis 2007 durch den Arbeitskreis Benchmarking bearbeitet. Ziel des Arbeitskreises war eine Optimierung der Betriebskosten. Dazu erfolgte eine Vergleichbarmachung der Betriebskostenarten, der Strukturdaten der hinter den Betriebskosten stehenden Immobilien und der Rechenmethoden. Mitglieder waren Vertreter von wohnungswirtschaftlichen Verbänden, der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) und wohnungswirtschaftliche Dienstleister.

Mit Grundlagenvertrag vom 24.09.2007 erfolgte die Umbenennung des Arbeitskreises Benchmarking in Arbeitskreis "Geislinger Konvention". Gleichzeitig wurden die Verwertungs-, Nutzungs- und Markenrechte der "Geislinger Konvention" treuhänderisch auf die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen übertragen.

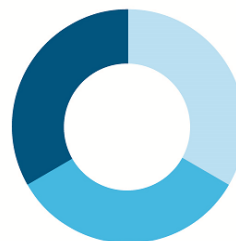
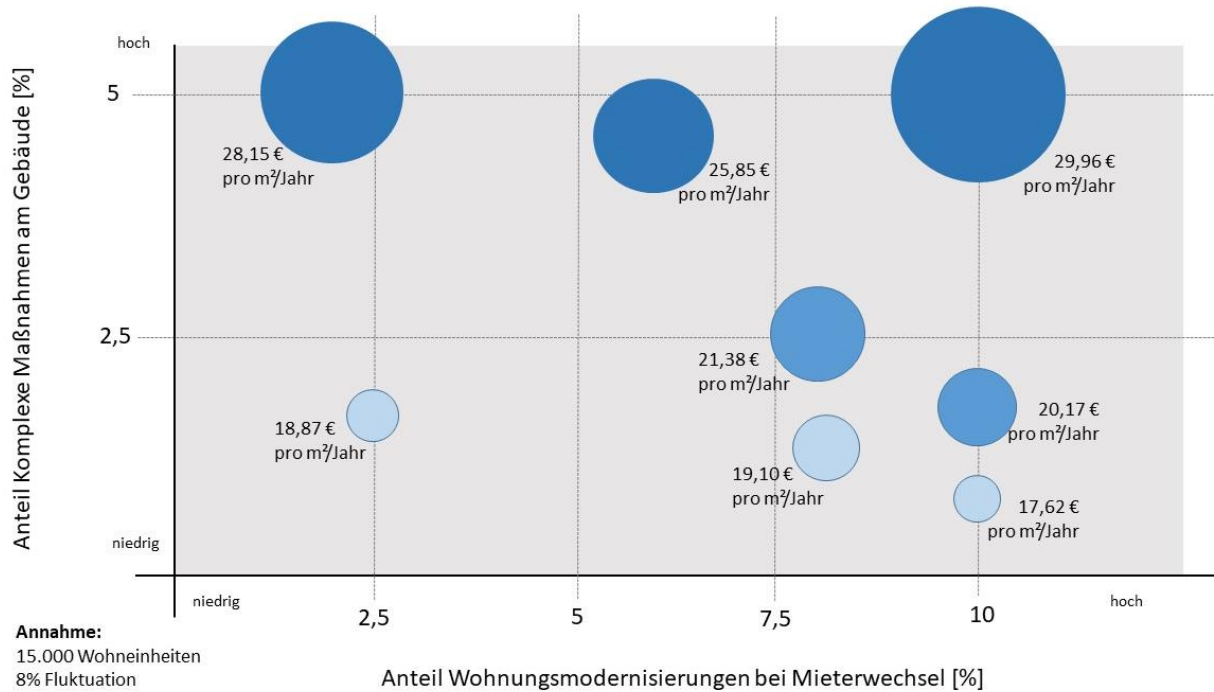
Der Arbeitskreis Geislinger Konvention tagt ein- bis zweimal jährlich. Wesentlichen Input erfährt der Arbeitskreis durch zwei wohnungswirtschaftliche IT-Dienstleister (WohnCom und IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH (ehem. Treureal)), die Rechte an der Nutzung der Wort-/Bildmarke "Geislinger Konvention" besitzen. Da der langjährige Vorsitzende des Arbeitskreises Prof. Bach in der Sitzung im März 2018 aus dem Arbeitskreis ausscheidet, ist aufgrund des aktuellen Teilnehmerkreises und des starken Einflusses der IT-Dienstleister (mit eigenen wirtschaftlichen Interessen), eine Weiterentwicklung des Themas Betriebskosten-Benchmarking nur beschränkt möglich.

Problemstellung

Der GdW benötigt für die bundesweite politische Interessenvertretung qualifizierte Daten, um die Leistungen der Wohnungsunternehmen zur Betriebskostensenkung angemessen präsentieren zu können und insbesondere dem Preisanstieg von Energie und kommunalen Gebühren und Abgaben entgegen treten zu können. Darüber hinaus ergeben sich Anforderungen an die Weiterentwicklung des Katalogs der Betriebskostenarten. Die Geislinger Konvention bietet dafür nicht die geeignete Grundlage.

Instandhaltungskosten-Benchmarking

Kostenvergleich der Werttreiber im Diagramm



Instandhaltung Gebäude

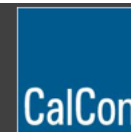
- Ungeplante Maßnahmen
- Einzelmaßnahmen
- Komplexe Maßnahmen



Instandhaltung Wohnungen

- Ungeplante Maßnahmen im bestehenden Mietverhältnis
- Maßnahmen bei Mieterwechsel
- Komplexe Maßnahmen

Instandhaltungskostenbenchmark



in Zusammenarbeit mit:



Eingabeparameter:

15.000

Anzahl Wohneinheiten

8,2%

Mieterwechsel pro Jahr
(Fluktuationsrate)

2,5%

Anteil komplexe Maßnahmen
Gebäude pro Jahr

15%

Anteil Wohnungsmodernisierungen
bei Mieterwechsel

0%

Honorare und Nebenkosten
für komplexe Maßnahmen

15%

Anteil Teil-Instandsetzungen
bei Mieterwechsel

0 €

Eigenanteil Mieter
für Laufende Instandhaltung

30%

Anteil Schönheitsreparaturen
bei Mieterwechsel

Nein

Hausmeister für
Kleinstreparaturen

40%

Anteil Weitervermietung
ohne Maßnahme

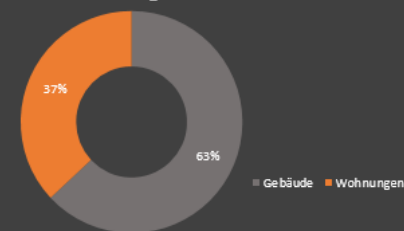
Ergebnisse auf Basis folgender Datenquellen:

Einzelmaßnahmen, komplexe Maßnahmen, Mieterwechsel: epiqr@ Instandhaltungsspiegel
Ungeplante Maßnahmen/Laufende Instandhaltung: B&O

€ pro m² und Jahr



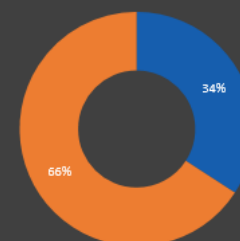
Anteil Wohnungen/Gebäude



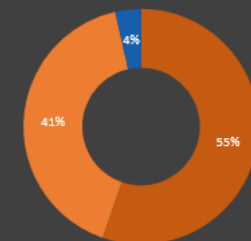
€ Gesamtbudget



Wohnungen



Gebäude



Digi-All: 6. WohnZukunftstag 2018

20./21. Juni 2018 im Tempodrom Berlin



Das Treffen der Wohnungswirtschaft Deutschland

Themen:

- BIM me up...
- Smart X – mehr als Spielerei
- Vermietung 4.0
- Von Prop bis Tech
- New Grids on the Block
- Künstliche Dummheit und natürliche Intelligenz
- „Wenn der Paketmann nicht mehr klingelt...“
- Von Sience Fiction lernen
- Mobilität 4.0

Wohn
Zukunftstag 2018

Housewarming-Party am 20.06.2018 im Tempodrom Berlin

Anmeldung unter: 2018.wohnzukunftstag.de/online-anmeldung

Was wäre Deutschland ohne uns

Wir geben 13 Millionen
Menschen
ein gutes und sicheres
Zuhause – mit
guten Nachbarschaften.

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

