

AGW-Frühjahrstagung 2018

am 27.04.2018



Bericht aus Berlin

Axel Gedaschko

Präsident

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Kurs Richtung „Heimat“

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat



Quelle: Henning Schacht/BMI

Beamtete Staatssekretäre:

- Gunther Adler
- Hans-Georg Engelke
- Dr. Markus Kerber
- Dr. Helmut Teichmann
- Klaus Vitt

PSSt Dr. Günther Krings

PSSt Marco Wanderwitz

BM Horst Seehofer

PSSt Stephan Mayer

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Neuer BT-Ausschuss „Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen“

Beschluss am 18.04.2018

Konstituierung am 25.04.2018

24 Mitglieder

Schwerpunkte für die ersten Regierungsmonate

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

Wohnungswirtschaftlicher Rat und Bündnis tagen erstmals am 04.05.2018

Wohnungswirtschaft begrüßt Abschluss der Koalitionsverhandlungen am 07.02.2018



Jetzt klaren Kurs für mehr bezahlbaren Wohnraum setzen!

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



47



9



4

Koalitionsvertrag – Mietrecht

Durch gesetzliche Mindestanforderungen eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel sichern.

Bindungszeitraum von 2 auf 3 Jahre verlängern.

Verlängerung des Betrachtungszeitraums wird geprüft.

Einfacher Mietspiegel soll stärker zur Anwendung kommen in kleineren Städten und Gemeinden.



Mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse – Auskunftspflicht über Vormiete.

Überprüfung der Eignung und Wirksamkeit der MPB bis Ende 2018.

Berücksichtigung der praktischen Bedeutung und der Rechtsprechung.



Gezieltes Herausmodernisieren künftig als Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit, Schadensersatzanspruch für Mieter.



In Gebieten geltender Kappungsgrenze wird die Modernisierungsumlage auf 8 % abgesenkt. Befristung auf 5 Jahre, Überprüfung am Laufzeitende.



Kappungsgrenze nach Modernisierung: 3 Euro/m²-Wohnfläche innerhalb von 6 Jahren



Koalitionsvertrag – Bezahlbares Wohnen und Bauen I

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.



Koalitionsvertrag – Bezahlbares Wohnen und Bauen II

Eigentumsbildung für Familien unterstützen.
KfW-Bürgschaftsprogramm einführen – 20 Jahre Geltung.
Prüfung eines Freibetrages bei der Grunderwerbsteuer.



Sozialen Wohnungsbau langfristig auf mind. heutigen Niveau verstetigen.
Bund weiterhin in Verantwortung mit den Ländern, falls erforderlich
Grundgesetzänderung. Mind. 2 Mrd. Euro zweckgebunden für 2020/21.



Anpassung des Wohngeldes, Einführung einer Klimakomponente.



Bund nimmt für Beschäftigte die Wohnungsfürsorge verstärkt wahr.



EnEV, EnergieeinsparG und EEWärmeG in Gebäudeenergiegesetz zusammenführen.
Ordnungsrecht entbürokratisieren und vereinfachen.



Aktuelle energetische Anforderungen gelten fort für Bestand und Neubau.
Quartiersansatz einführen. Prüfung einer Umstellung der Anforderungen
auf CO₂-Emissionen.



Fortführung der Förderung der energetischen Gebäudesanierung –
möglichst viel CO₂ einsparen. Steuerliche Förderung (Zuschuss oder EKSt-Reduzierung).



Engagement von Genossenschaften, kommunalen und kirchlichen Wohnungsunternehmen,
nicht gewinnorientierten Initiativen und Stiftungen für den Neubau und eine
sozialverträgliche Sanierung im Sinne einer Gemeinwohlorientierung unterstützen.



NEUSTART WOHNUNGSBAU 2018

1,5 Mio. Wohnungen bis 2021

Notwendig: Große Allianz von Bund, Ländern und Kommunen

10. WOHNUNGSBAU-TAG
2018



Mit dabei:



Dr. Barbara Hendricks
Bundesbauministerin



Michael Müller
Berlins
Regierender Bürgermeister
Bundesratspräsident



Daniel Günther
Ministerpräsident
Schleswig-Holstein



Bodo Ramelow
Ministerpräsident
Thüringen



Ina Scharrenbach
Bauministerin
Nordrhein Westfalen



Burkhard Jung
Oberbürgermeister
Leipzig



Michael Ebling
Oberbürgermeister
Mainz



Boris Palmer
Oberbürgermeister
Tübingen



Helmut Dedy
Geschäftsführer
Deutscher Städtetag

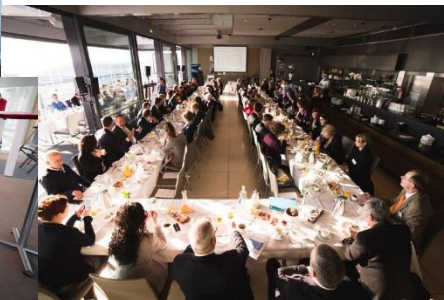
Donnerstag, 1. März 2018 | 13.00 - 17.00 Uhr
Landesvertretung NRW in Berlin

Infos: www.wohnungsbautag.de
Anmeldung: antwort@wohnungsbautag.de



Volles Haus:
Rund 100 Teilnehmer
beim parl. Frühstück,
und 300 Teilnehmer
beim Forum

Eine volle Pressekonferenz beschert dem Wohnungsbau
bundesweit Schlagzeilen und Sendeminuten,
rund 35 Journalisten haben an PK teilgenommen.



Das Baujahr 2018 im Fakten-Check

im Auftrag des
„Verbändebündnis Wohnungsbau“
zum
10. Wohnungsbautag 2018

ARGE//ev
Anlagenbau
für integriertes Bauen e.V.



Hannover, Februar 2018

Referentenentwurf für ein Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes

**Ressortabstimmung bis zum 13.04.2018.
Stellungnahme der Verbände zum
Referentenentwurf bis zum 24.04.2018
angefordert.**

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.“

Begründung:

Es besteht die Notwendigkeit, deutlich mehr Sozialwohnungen zu bauen, um Versorgungsschwierigkeiten gerade von einkommens- und sozial schwächeren Haushalten entgegenzuwirken.

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

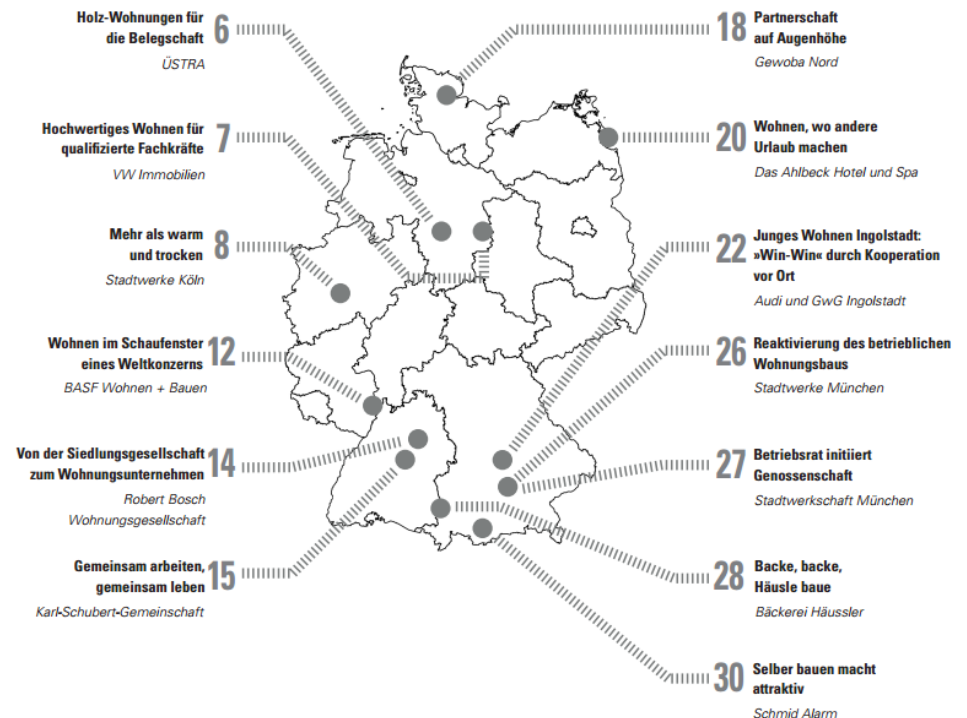
April 2018

- **20.04.2018: Frist für Einreichung der Konkretisierungen + finales Angebot.**
- **Bis Anfang Mai: Information der Bieter über die Vergabeentscheidung. Einspruchsfrist 10 Tage.**
- **Mitte Mai Unterzeichnung der Rahmenvereinbarung, Zuschlagserteilung [sofern keine Einsprüche, usw.].**
- **Anschließend: Verfügbarkeit aller Angebotsunterlagen in einem geschützten Bereich auf der GdW-Website.**
- **Einzelbeauftragung durch Abschluss von Einzelverträgen zwischen WU und Anbieter.**
- **Öffentliche WU müssen zwischen den infrage kommenden Angeboten eine (Mini-) Ausschreibung über die Anpassung des Angebots an die Bauaufgabe durchführen.**

Neue Veröffentlichung zum „Mitarbeiterwohnen“



Vorstellung der Studie im Rahmen eines Pressehintergrundgesprächs am 09.05.2018



Bundesweite 100.000 Dächer-Initiative

Der Realisierung von Dachaufstockungen in größerem Umfang als bisher stehen Hemmnisse im Weg, die durch eine gemeinsame Vorgehensweise von Ländern, Kommunen und Bund beseitigt werden können.

Allerdings ist das rein rechnerische Potential für Dachaufstockungen deutlich höher als das realisierbare Bauvolumen.

Die Vorteile von Aufstockungen sind immens:

- ✓ Zusätzlicher Wohnraum wird im Innenbereich der Städte geschaffen.
- ✓ Das Wohnangebot im Quartier wird verbreitert, was die soziale und demografische Mischung begünstigt.
- ✓ Es wird kein zusätzliches Bauland benötigt, Grünflächen bleiben unversiegelt.
- ✓ Vorhandene Infrastruktur und Verkehrsfläche können mitgenutzt werden.
- ✓ Energetisch optimierte Aufstockungen verbessern die Energieeffizienz des ganzen Hauses.
- ✓ Da keine Grundstücksfläche benötigt wird, entfällt der Anteil des Grundstücks an den Kosten. Auf angespannten Märkten kann dieser Vorteil die höheren Baukosten sowie den höheren Planungsaufwand aufwiegen.

GdW-Information 155: „Partizipation im Wohnungsbau“



Thomas-Theorem: *Wenn Menschen Situationen als real interpretieren, dann sind diese real – in ihren Folgen.“*

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.

Berichterstatter der CDU/CSU-AG „Wirtschaft und Energie“ in der 19. WP

Thema	Berichterstatter
Arbeit und Soziales (Mitberatung BMAS)	Helfrich, Knoerig
Aufbau Ost	Hauptmann
Außenwirtschaft I (Außenwirtschaftsrecht, -förderung, Mitberatung AA)	Lämmel, Loos
Außenwirtschaft II (multilaterale Organisationen, WTO, OECD, Weltbank)	Hauptmann, Bleser
Außenwirtschaft III (Handelspolitik, Freihandelsabkommen)	Lämmel, Rouenhoff
Bauwirtschaft (Mitberatung BMI)	Lämmel, (Möring)
Brexit	Rouenhoff, Lenz
Bildung (Mitberatung BMBF)	Grotelüschen
Bürokratieabbau	Willsch
Digitale Wirtschaft I (IT-Wirtschaft, IKT-Strategie, Digitale Integration, Standardisierung und Urheberrecht in der IKT, Industrie 4.0 etc.)	Durz, Knoerig,
Digitale Wirtschaft II (Mitberatung BMI: Teil IT-Sicherheit; Cybersicherheit)	Durz, Lämmel,
Einzelhandel	Metzler
Elektromobilität, Batteriezellen	Helfrich, Rouenhoff
Emissionshandel und Klimaschutz	Helfrich, Koepfen
Entwicklungszusammenarbeit (Mitberatung)	Stein
Energieeffizienz (inkl. Gebäudeeffizienz)	Koepfen, Lenz
Energieforschung, ITER	Müller
Energienetze, Netzentgelte, Netzregulierung	Helfrich, Koepfen, Lenz
Energiespeicher	Helfrich
Energiewirtschaftsrecht, EEG, KWKG, Kraftwerke (inkl. Kohleausstieg)	Koepfen, Lenz, Müller
Erdgas, Erdöl, inkl. Nord Stream, LNG	Helfrich, Lenz
Erneuerbare Energien Förderprogramme (SINTEG, Sektorkopplung etc.)	Bleser, Lenz
Europa (Nationales Reformprogramm, Europ. Semester etc.)	Lenz, Willsch
Familie-, Senioren-, Jugend- und Frauen (Mitberatung BMFSFJ)	Hauptmann
Finanzen und Steuern (Mitberatung)	Rouenhoff
Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur“ (inkl. EU-Kohäsionspolitik)	Metzler, Holmeier
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung (JWB, Gemeinschaftsdiagnose, SVR)	Lenz
Gesundheit und Pflege (Mitberatung BMG)	Knoerig
Gesundheitswirtschaft, Pharma-Dialog	Knoerig
Haushalt (Mitberatung BMF)	Willsch
Haushalt BMWi	Hauptmann, Lämmel
Industriepolitik I (Automobilwirtschaft)	Heider, Loos
Industriepolitik II (Bündnis Zukunft der Industrie, Stahl, Chemie, Biotech etc.)	Müller, Rouenhoff
Innen I (Mitberatung BMI, Teil Migration, Fachkräfte etc.)	Helfrich
Innen II (Mitberatung BMI: Teil Heimat und Ländlicher Raum)	Metzler
Kernenergie (Reaktorsicherheit, Endlagersuche)	Müller, Lenz
Kommunale Unternehmen, Kreislaufwirtschaft	Heider, Bleser
Kultur- und Medien (Mitberatung BKM)	Metzler
Landwirtschaft, Ernährung (Mitberatung BMEL)	Knoerig, Bleser
Luft- und Raumfahrt (+ Mitberatung BMVI, BMI)	Lämmel, Willsch
Maritime Wirtschaft	Stein
Mittelstand I (Glücksspiel, Freie Berufe, HOAI)	Grotelüschen
Mittelstand II (Handwerk)	Koepfen, Grotelüschen
Mittelstand III (IHKs, Gewerbebereich)	Heider

Mittelstandsfinanzierung	Grotelüschen, Müller, Bleser
ERP	Grotelüschen, Lenz
Gründungen, Wagniskapital, Beteiligungsfinanzierung	Hauptmann, Grotelüschen
Post	Metzler, Durz
Recht (Mitberatung BMJV)	Heider
Rohstoffe (Bergrecht, Ressourceneffizienz etc.)	Loos, (Grundmann)
Technologie- und Innovationspolitik (inkl. Mitberatung BMBF, Teil Forschung)	Metzler
Telekommunikation I (TK-Wirtschaft/Politik, TKG, FTEG, Regulierung, Netzneutralität, EMVG etc.)	Lämmel, Durz,
Telekommunikation II (Mitberatung BMVI, Breitbandausbau, Frequenzen)	Lämmel, Knoerig, Durz
Tourismus	Grotelüschen, Lämmel
Umwelt (Mitberatung BMU)	Koepfen, (Möring)
Verbraucherschutz (Mitberatung BMEL und BMJV)	Müller
Vergaberecht	Bleser
Verteidigung I (Mitberatung BMVg, Sicherheits- und Verteidigungsindustrie)	Willsch
Verteidigung II (Teil Rüstungsexporte)	Willsch
Verkehr (Transport, Logistik, Mobilität, Mitberatung BMVI)	Stein, Müller
Wettbewerbs- und Kartellrecht	Durz, Heider

Berichterstatter der SPD-AG „Wirtschaft und Energie“ in der 19. WP

Name	Berichterstattung	Stellv. BE
Bernd Westphal	Grundsätze der Wirtschaftspolitik Europäische Wirtschaftspolitik Grundsätze der Energiepolitik Haushalt Koordination Handelspolitik	
Sabine Poschmann	Mittelstand/Handwerk Handel Freie Berufe Bürokratieabbau	
Johann Saathoff	Koordination Energiepolitik Energiepolitik (Strom) Stromnetze, Ausbau/Regulierung Maritime Wirtschaft/Offshore Erdgasförderung/Fracking Europäische Energiepolitik	
Ulrich Freese	Industriepolitik Rohstoffpolitik	
Timon Gremmels	Solarwirtschaft Atompolitik Energieeffizienz/Wärme Erdgas	
Frank Junge	Regionale Strukturpolitik/Neue Länder Deutsche Einheit Tourismuspolitik Vergaberecht (öffentliche Aufträge)	
Gabriele Katzmarek	Technologie/Forschung/Industrie 4.0 Gesundheitswirtschaft/Pharmaindustrie Arbeitsmarkt/Fachkräfte	Freese
Falko Mohrs	Digitale Wirtschaft (einschl. Netze) Existenzgründungen Kreativwirtschaft Telekommunikation/Post Kartellrecht	
Florian Post	Kommunalwirtschaft Kraft-Wärme-Kopplung Luft- und Raumfahrt Sicherheits- und Verteidigungsindustrie, Rüstungsexporte Digitalisierung der Energiewende	Katzmarek Saathoff Westphal Westphal
Andreas Rimkus	E-Mobilität Schiene Nationale Kraftstoffstrategie Alternative Antriebe Sektorenkopplung Telematik/Verkehrslenkung und – steuerung/automatisiertes Fahren Wohnungsbau/Genossenschaften	
Markus Töns	Europäische Wirtschaftspolitik Europäische Handelspolitik, CETA Außenhandelspolitik Brexit	Westphal Westphal Westphal Westphal

Laufende Gutachten im Bereich Energie/Klimaschutz

Titel	Ministerium	Zweck Gutachten	Stand
Kurzgutachten zur Frage einer Ergänzung oder Umstellung des Anforderungssystems	BMWi	GEG	Entwurf liegt vor. BMWi lädt Verbände vor Fertigstellung ein.
Untersuchung zu Primärenergiefaktoren	BMWi	GEG	Entwurf liegt vor. BMWi lädt Verbände vor Fertigstellung ein.
Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen / Flexibilisierungsoptionen	BMWi	GEG	Entwurf liegt vor. BMWi lädt Verbände vor Fertigstellung ein.
Flexibilisierung von Bestandssanierungen durch Quartiersansätze	BMUB / B	GEG	Ergebnisse nicht vor Mitte 2018
Differenz Bedarf/Verbrauch	BMUB / B	GEG	Bericht Ende April 2018 erwartet
Untersuchung von Nachweisverfahren - Simulation statt DIN?	BMUB / B	GEG	
Mögliche Optionen für eine Berücksichtigung von grauer Energie im Ordnungsrecht oder im Bereich der Förderung	BMUB / B	GEG	Entwurf liegt vor.
Zielerreichung 2030 im Gebäudesektor	BMWi	Nationaler Energie- und Klimaplan NECP	Entwurf liegt im BMWi, Verbände werden demnächst eingeladen.
Wissenschaftliche Unterstützung Klimapolitik und Maßnahmenprogramm 2018	BMUB / KI	Maßnahmenpaket laut Klimaschutzplan 2015	Projekt läuft Oktober 2017 bis November 2018
Folgenabschätzung zu den ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Folgewirkungen der Sektorziele für 2030 des Klimaschutzplans 2050 (Impact Assessment)	BMUB / KI	Untersetzung Klimaschutzplan 2015	Projekt läuft Oktober 2017 bis November 2018, Rahmendaten für die Folgenabschätzung werden nach Ressortabstimmung den Verbänden zur Verfügung gestellt
Datengrundlagen im Gebäudebereich / Kurzexpertise	BMUB / KI	Klimaschutzplan	Bericht vorgestellt bei UAG 3 am 14.02.18
Konzeption einer Investitionszulage für energetische Gebäudesanierungen	BMUB / SW	Energiewende allg. / soziale Umsetzung	Folienpräsentation mit 4 Varianten bei UAG 1, am 23.02.18
Abrechnung von erneuerbarem Mieterstrom als umlagefähige Betriebskosten	BMUB / SW	Energiewende allg. / soziale Umsetzung	Fazit vorgestellt bei Innovationspartnerschaft, UAG 1, am 23.02.18, BMUB prüft Versendung Gutachten an Verbände
Bepreisung von Wärme und Warmwasser aus erneuerbaren Energien, ohne dass Wärmelieferung durch Dritte vorliegt	BMUB / SW	Energiewende allg. / soziale Umsetzung	Fazit vorgestellt bei Innovationspartnerschaft, UAG 1, am 23.02.18, BMUB prüft Versendung Gutachten an Verbände

Europäische Energiepolitik – Überblick Verfahrensverlauf EPBD / EED / RED

Winterpaket Saubere Energie

Kommissionsvorschlag vom 30. November 2016

Darunter zahlreiche Verordnungen und Richtlinien

Zentral von wohnungswirtschaftlicher Bedeutung:

- Richtlinie zur Gesamtenergie von Gebäuden (EPBD)
- Energieeffizienz-Richtlinie (EED)
- Richtlinie zu Erneuerbare Energien (RED)

Richtlinie	EED	RED	EPBD
Verfahrensstand	Trilog (Rat/ Parlament/ Kommission) (3. Trilogrunde: 16.05./ ggf. weitere)	Trilog (Rat/ Parlament/ Kommission) (3. Trilogrunde: 17.05./ ggf. weitere) 27.03. vorläufige Einigung	Abstimmung im Parlament 17.04. Rat (voraussichtlich) 07./8.06.
Inkrafttreten	20 Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt	01.01.2021*	20 Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt
Umsetzung in den Mitgliedstaaten	Die Mitgliedstaaten setzen die Rechts- und Verwaltungsvorschriften <i>12 Monate nach dem Inkrafttreten um.*</i>	01.01.2021*	Bis 20 Monate nach Inkrafttreten

* Aktuelle Vereinbarungen, jedoch im Rahmen der Trilogie Verhandlungsmasse



Energiepolitische Diskussion am 26.09.2017
im Europäischen Parlament mit 80 Teilnehmer/innen

Welche Folgen hätte die vom EU-Parlament angestrebte Sanierungsrate von 3 % gehabt?

(Winterpaket Energie – EU-Richtlinie zur Energieeffizienz)

KV:
EU-Recht 1:1 umsetzen.

Bei Umsetzung für...	Anzahl WE	Mehrinvestition *
...die Bestände aller kommunalen WU	2,3 Mio	1,38 Mrd. EUR p.a.
...den gesamten Bestand an gefördertem Wohnungsbau in Deutschland („social housing“)	1,4 Mio <small>(davon 0,84 Mio bei WU und 0,56 Mio. sonst)</small>	0,84 Mrd. EUR p.a.
...die Bestände aller kommunalen WU einschließlich aller anderen geförderten Wohnungen	2,86 Mio	1,72 Mrd. EUR p.a.

Zum Vergleich: Die Investitionen aller kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen für Modernisierung in Deutschland lagen im Jahr 2016 bei 1,27 Mrd. EUR.

* Berechnung: Zusätzlich 2 % Sanierungsrate (additiv zu 1 % Status Quo), 30.000 EUR pro WE

Definition Kleiner und Mittlerer Unternehmen (KMU)

Energieaudits für öffentliche Wohnungsunternehmen

Etwa 700 kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen in Deutschland werden europäisch nicht als KMU eingestuft:

- keine KMU wenn mindestens 25% Kapital / Stimmrechte in öffentlicher Hand;
- bei Kriterien (Größe, Umsatz, Bilanz) und Rechtsform in nahezu allen Fällen konform;
- bei Belegschaft und Finanzdaten fehlende Abgrenzbarkeit sowie weitere Vorteile unterstellt.

→In der Folge ergeben sich Mehrkosten, stärkere ordnungsrechtliche Regulierung (Energieaudits) sowie der Ausschluss aus verschiedensten Förderwegen.

Der GdW hat die bestehende KMU-Definition der Europäischen Union wiederholt stark kritisiert und zusammen mit dem CEEP interessenpolitisch intensiv auf eine Anpassung der KMU-Definition hingearbeitet:

- Europäisches Parlament mit Anfrage an die EU-Kommission bzgl. Energieaudits in 2015
- Parlamentarische Veranstaltungen Januar 2017

Intensives Lobbying hin zu Kommission und Parlament.

Gespräch mit Frau Spiegeleerd, EU-Kommission, am 06.03.2018

Zeitplan der europäischen Institutionen:

- Kommission veröffentlichte Fahrplan zur Revision der KMU-Definition am 8.06.2017;
- Offizielle, offene Online-Konsultation läuft bis 06.05.2018;
- Empfehlungen zur Definition von KMU werden bis Q1/2019 erarbeitet.

Koalitionsvertrag – Steuern/Finanzen

Kommunale Steuerquellen sichern. Neuregelung der Grundsteuer unter Beibehaltung des kommunalen Hebesatzrechts. Schaffung einer Grundsteuer C.



Einführung einer Transaktionssteuer im europäischen Kontext.



Prüfung, um missbräuchliche Steuergestaltung bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu beenden.



Gemeinsame Bemessungsgrundlage und Mindestsätze bei Unternehmenssteuern in Europa.



Prüfung der Abschreibungstabellen zugunsten digitaler Innovationsgüter.



Erhöhung der linearen AfA von 2 % auf 3 % im Koalitionsvertrag nicht vorgesehen.



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

Mündliche Verhandlung zur Grundsteuer beim BVerfG am 16.01.2018.

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.

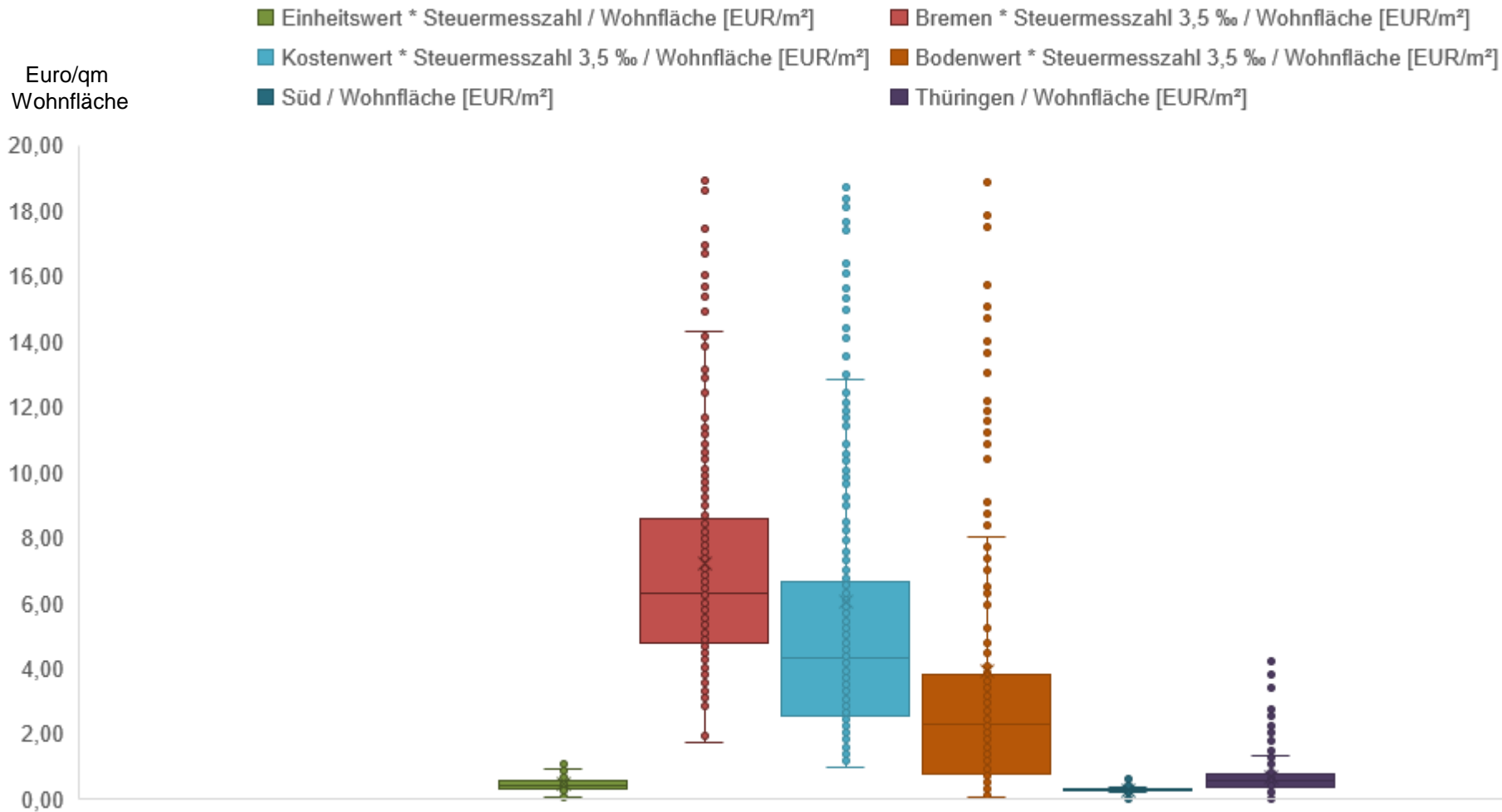
GdW führt eine Vielzahl an Gesprächen, u. a. mit Berichterstattern der Fraktionen.



Aus Sicht des GdW und seiner Regionalverbände muss eine Grundsteuerreform folgende Eckpunkte erfüllen. Sie muss:

- aufkommensneutral erfolgen, d. h., das Gesamtvolumen darf nicht steigen,
- eine Bemessungsgrundlage zugrunde legen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist, den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigt (kein Sachwertverfahren), nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führt und auch den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen bei der Weiterbelastung der Grundsteuer an die Mieter gerecht wird,
- strukturellen Leerstand angemessen berücksichtigen,
- die Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung ermöglichen.

Werteverteilungen der verschiedenen Grundsteuermodelle im Vergleich zu den Einheitswerten



Koalitionsvertrag – Stadt/Land

Städtebauförderung und Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ mind. auf derzeitigem Niveau fortsetzen, flexibilisieren und weiterentwickeln – auch mit Blick auf Förderung strukturschwacher Regionen. Erfolgreiche Modellvorhaben zur ländlichen Entwicklung zügig in Regelförderung überführen.



Grundvereinbarung mit den Ländern neu verhandeln, Verfügungsrahmen verlängern. Beibehaltung als eigenständiges Programm neben den Gemeinschaftsaufgaben.

Bessere Abstimmung von Förderprogrammen und Instrumenten bei der ressortübergreifenden Abstimmung beim Programm Soziale Stadt.



Beteiligung von Bürgern in der Stadtentwicklung stärken.



Sanierung und Herrichtung von Industriebrachen als eigenen Förderschwerpunkt prüfen. Bundesimmissionsschutzgesetz überprüfen, bis 2021 bestehende Hemmnisse bei Brachflächenaktivierung abbauen.



Verstetigung des KfW-Programms „Prävention durch Einbruchssicherung“



Gesamtdeutsches Fördersystem für strukturschwache Regionen entwickeln. Strukturschwächen in allen Bundesländern wirkungsvoll bekämpfen.



Einsetzung einer Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“, bis Mitte 2019 konkrete Vorschläge. Altschuldenproblematik kommunaler Wohnungsbauunternehmen wird in die Prüfung einbezogen.

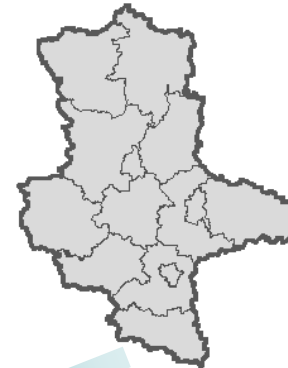


Stärkung der schrumpfenden bzw. strukturschwachen Regionen

Nordrhein-Westfalen



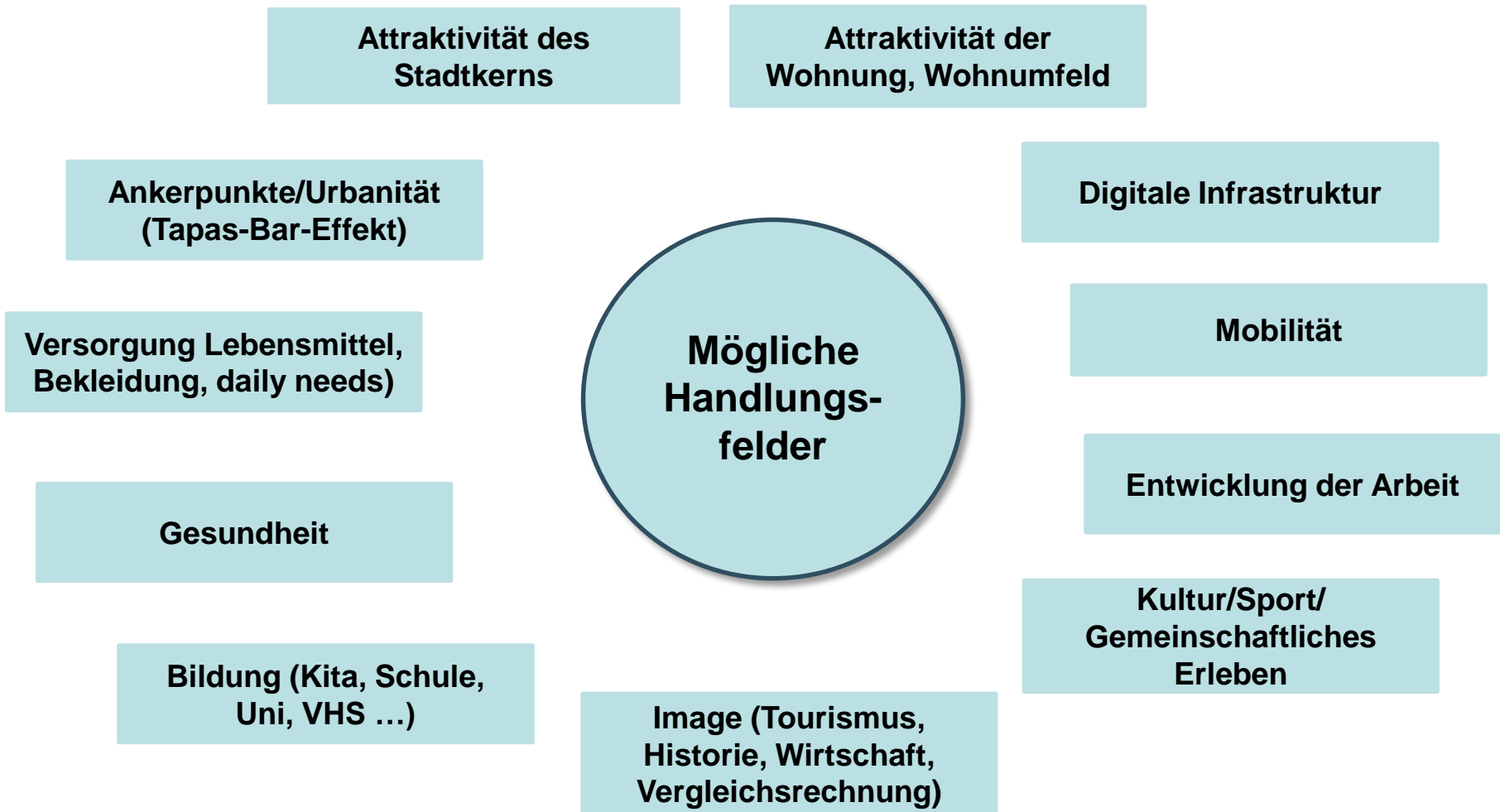
Sachsen-Anhalt



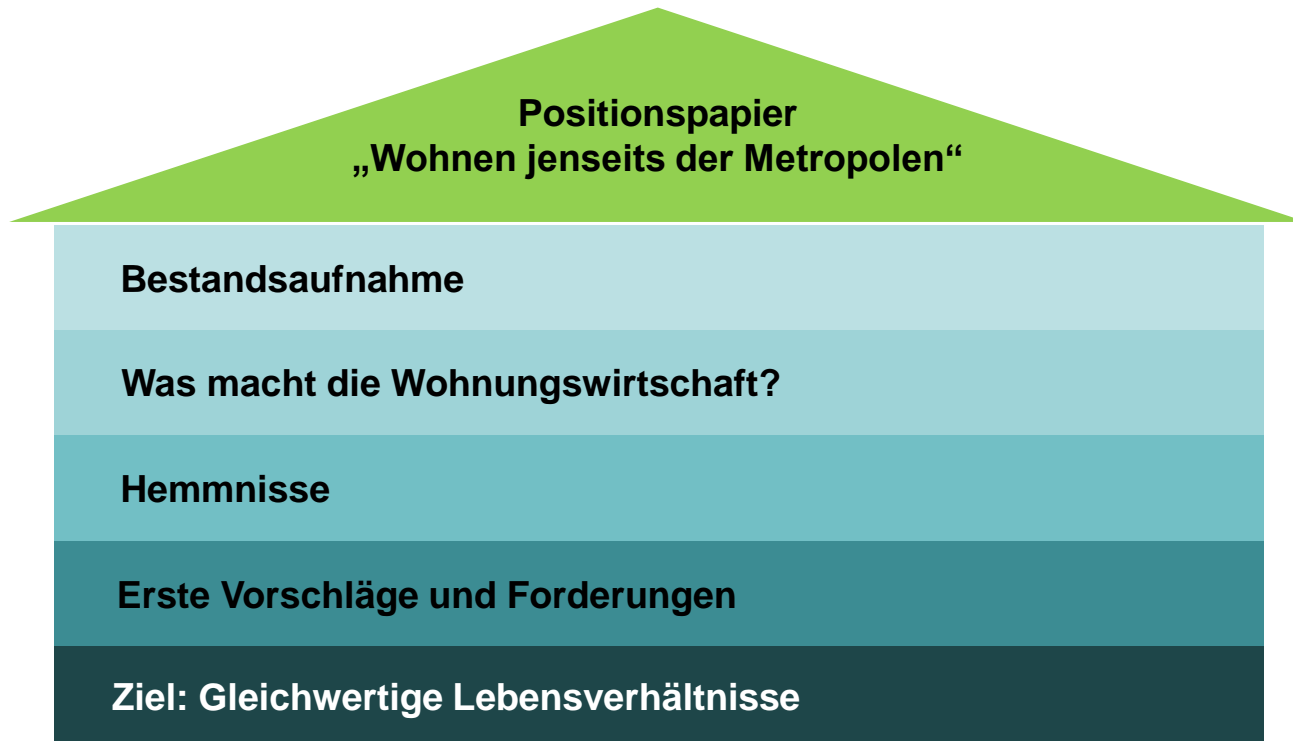
Workshop- und
Beteiligungsprozess

- Auftaktworkshop am 28.02.2018 in Dessau-Roßlau und am 18.05.2018 in Düsseldorf
- Vielfalt der Standortbedingungen, Chancen und Ansatzpunkte für neue Lösungen und gute Beispiele sowie Hemmnisse in den Wohnungsmärkten herausarbeiten und bewerten.
 - Erarbeitung einer Literatursammlung bereits bestehender Studien
- Zusammenführung der Ergebnisse aus den Workshops, Reflexion und Erfahrungsaustausch mit Fachexperten
- Übergreifende Dokumentation der Erkenntnisse und Ableitung von Empfehlungen und Forderungen in Richtung Politik hinsichtlich Strategien zur Attraktivitätssteigerung

Handlungsfelder für die WohWi



Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ – bis Mitte 2019 konkrete Vorschläge



Mobilität

- **Ladestationen**
- **Kooperation beim Carsharing-Angeboten**
- **Kompetenzzentrum „Mobilität und Wohnen“**

Versorgung

- **Letzte Meile für die Lieferung.**

KV:

Mieterstromregelung optimieren. Verlust der tradierten gewerbesteuerlichen Behandlung von Wohnungsbaugenossenschaften vermeiden, nachhaltige Mieterstrommodelle ermöglichen.

Einbau von Ladestellen für Elektrofahrzeuge von Mietern sowie Wohnungseigentümern erleichtern. Gesetzliche Bedingungen für benutzerfreundliche Bezahlungssysteme verbessern.



Neuaufgabe der Wohn- und Unternehmenstrends sowie Studie zum Zusammenleben im Quartier.

Mit den Studien „Unternehmenstrends 2020“ aus dem Jahr 2011 und "Wohntrends 2030" aus dem Jahr 2012 wurden letztmalig vor sechs Jahren zentrale Entwicklungslinien und Trends in der Wohnungswirtschaft vorgestellt.

Folgende Untersuchungen sind beauftragt:

- Wohntrends 2035 – Veröffentlichung zum Tag der Wohnungswirtschaft im November 2018
- Unternehmenstrends 2025 – Veröffentlichung zum Wohnzukunftstag im Juni 2019
- „Zusammenleben im Quartier“ – Veröffentlichung erster Ergebnisse bereits für November 2018 geplant.

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.

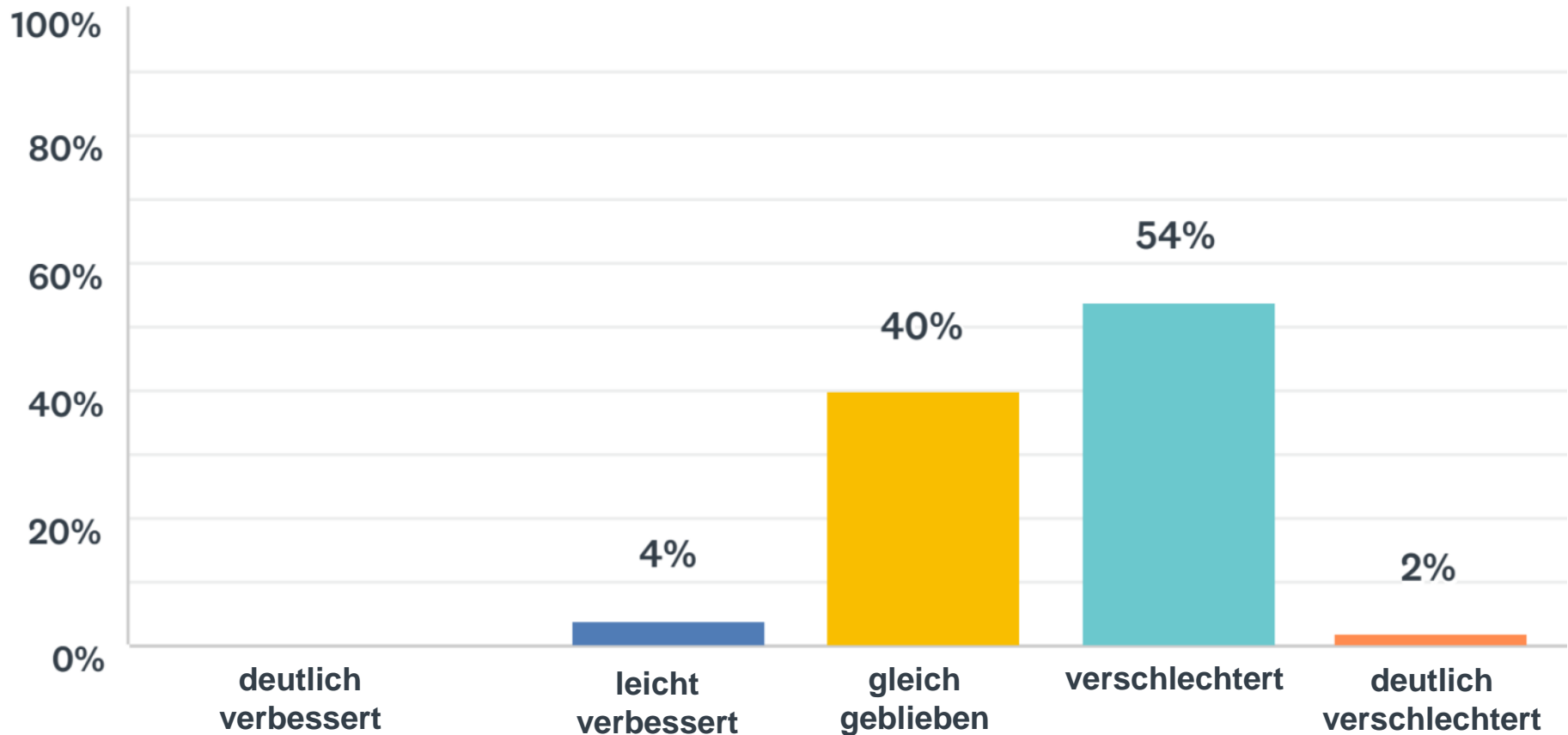


Studie „Herausforderung: Zusammenleben im Quartier. Konflikte im Wohnquartier, gestresste Nachbarschaften und Handlungsmöglichkeiten der deutschen Wohnungswirtschaft“

- Auftrag aus Vorstandssitzung vom 18.01.2018.
- Minor-Wissenschaft Gesellschaft mbH beauftragt am 26.02.2018 für Erstellung der Studie.
- GdW-Gremienbefragung im März zur Vorbereitung der Studie erfolgt.
- 1. Workshop für den 25.04.2018 geplant zur Vorbereitung der Online-Erhebung.
- 2. Workshop am 20.06.2018 zur Vorbereitung der Fallstudien sowie Beratung erster Ergebnisse aus der bundesweiten Befragung.
- Vertiefende Fallstudien und Interviews.

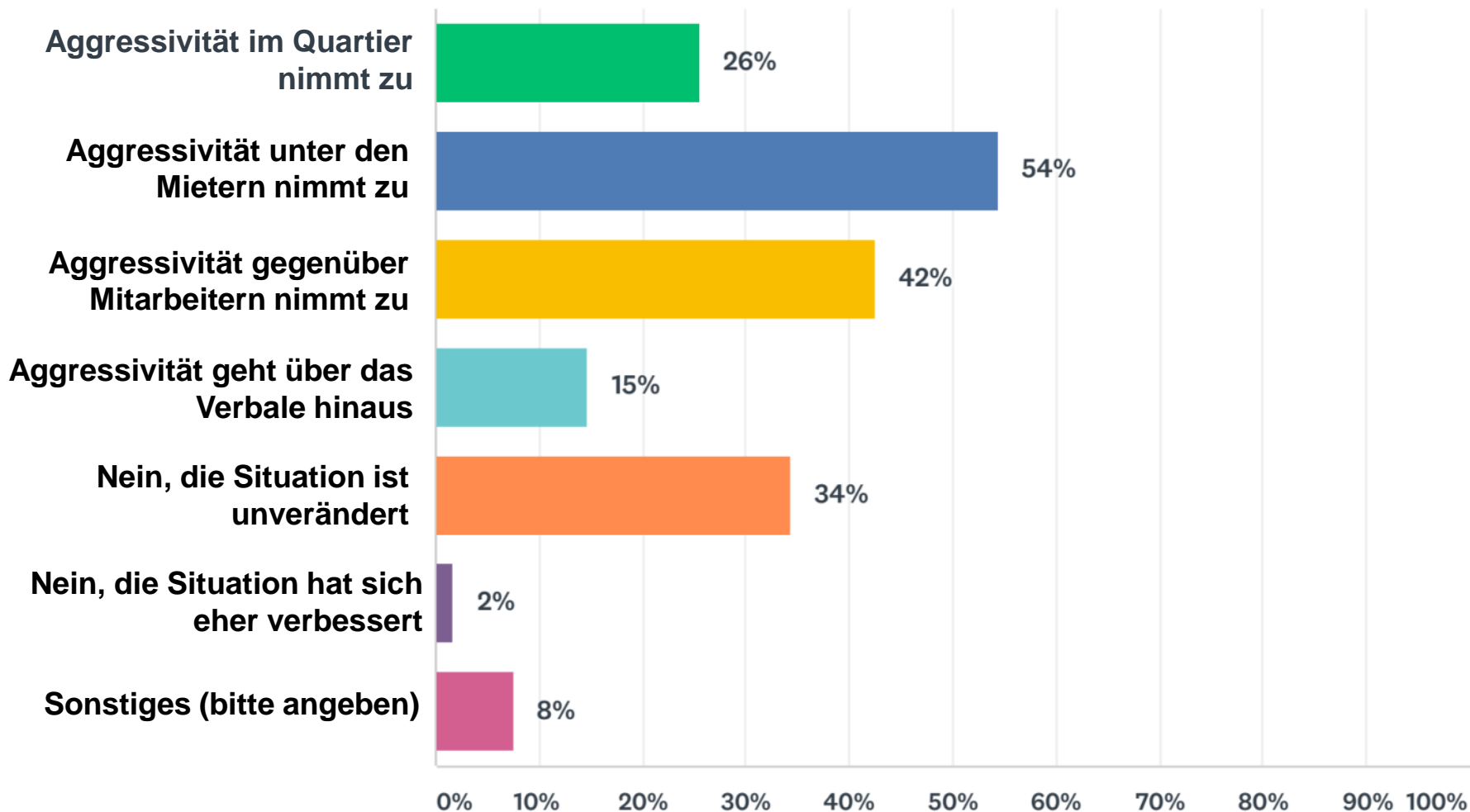
Projekttablauf	Jan.	Feb.	Mar.	Apr.	Mai	Jun.	Jul.	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
Vorarbeiten			█									
Fragebogenentwicklung und Online-Befragung					█							
Workshops						█						
Vertiefende Fallstudien							█					
Ergebnisbericht									█			
Präsentation der Ergebnisse											█	

GdW-Gremienbefragung 2018: Hat sich das nachbarschaftliche Miteinander im Vergleich zu vor 5 Jahren verändert?

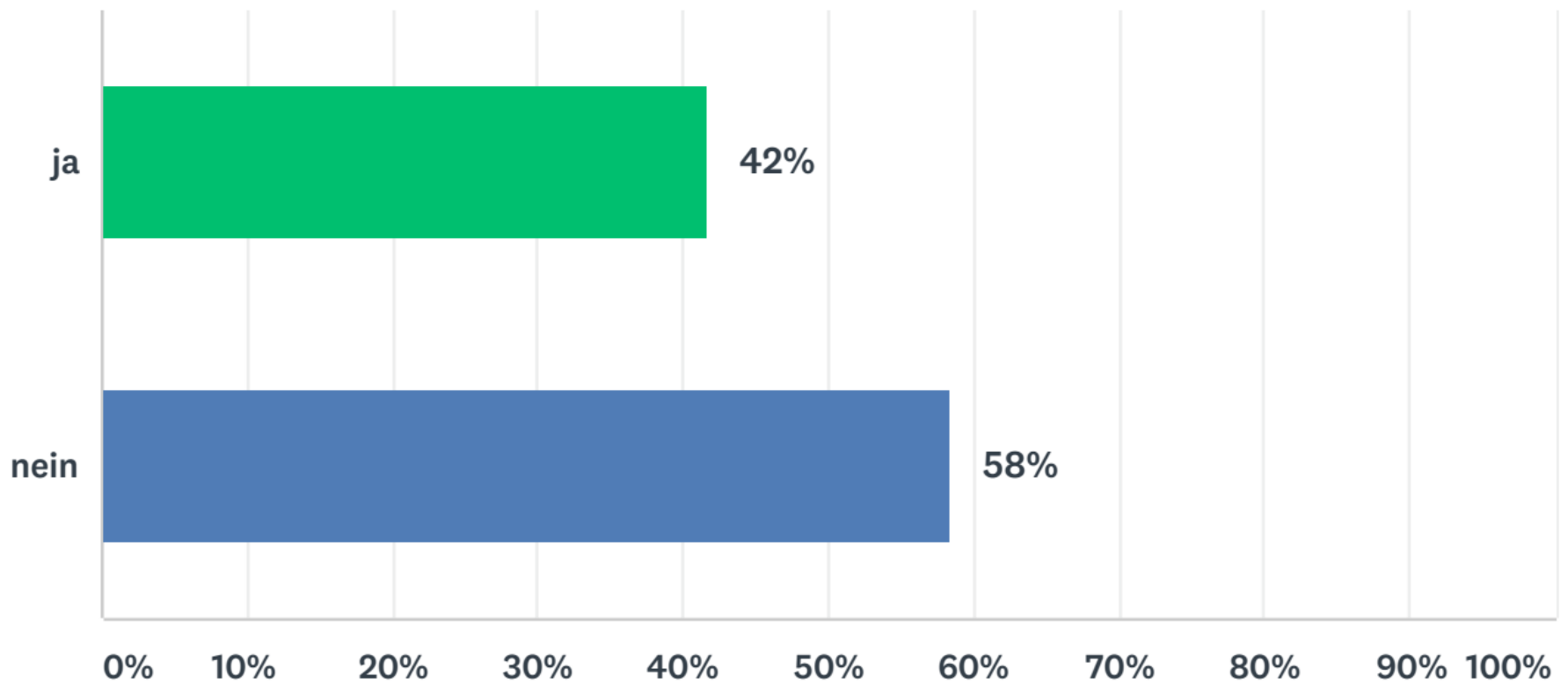


GdW-Gremienbefragung 2018: Stellen Sie eine zunehmende Aggressivität in Ihren Wohnquartieren fest?

Mehrfachnennungen möglich

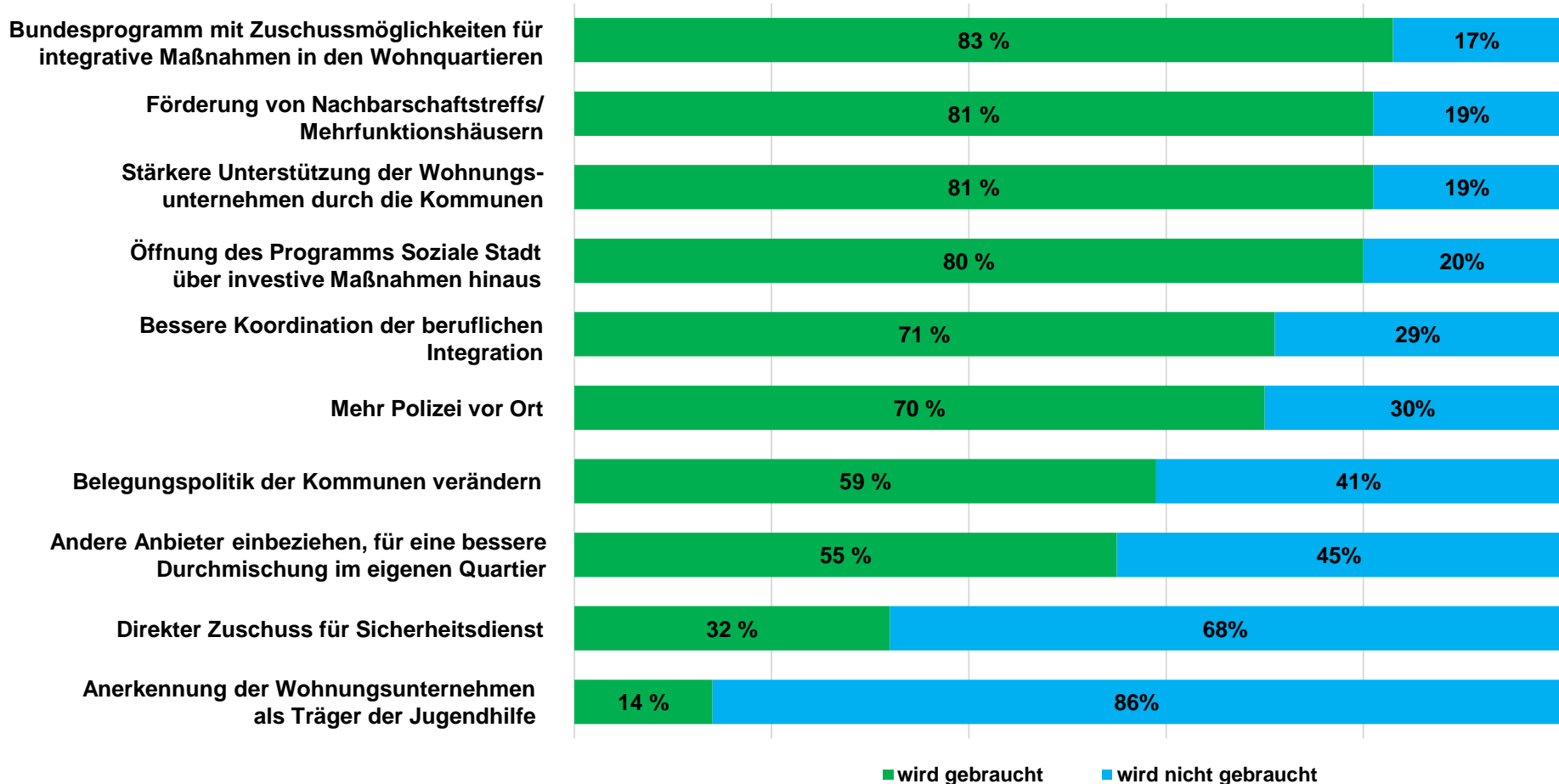


GdW-Gremienbefragung 2018: Müssen Sie als Wohnungsunternehmen mehr für Sicherheit im Quartier leisten?



GdW-Gremienbefragung 2018

Welche Instrumente/Maßnahmen werden benötigt, um das Zusammenleben im Quartier in den nächsten Jahren erfolgreich zu managen?



Wohnungsunternehmen können sich neben der Online-Befragung auch an Fallstudien beteiligen.

Fundierte Untersuchungen auf lokaler Ebene, wie sich das Zusammenleben im Quartier zur Zeit gestaltet und wie die Wohnungsunternehmen auf die sich zuspitzenden Segregationsprozesse reagieren.

**Beauftragung direkt bei der minor-Wissengesellschaft, ermöglicht eine größere Flexibilität mit Blick auf die zu untersuchenden Quartiere vor Ort.
Kosten: Rund 6.200 Euro je Quartier**

Die Ergebnisse der Fall-Analyse werden so aufbereitet, dass sie neben der Gesamtstudie für das entsprechende Wohnungsunternehmen als Einzelanalyse nutzbar sind.

- Initiative D21 – GdW beteiligt sich („Digitalisierungsindex“)
- Tagung der Fachausschuss-Vorsitzenden zur Koordinierung des Themas
- Durchführung einer Umfrage (Analyse&Konzepte)

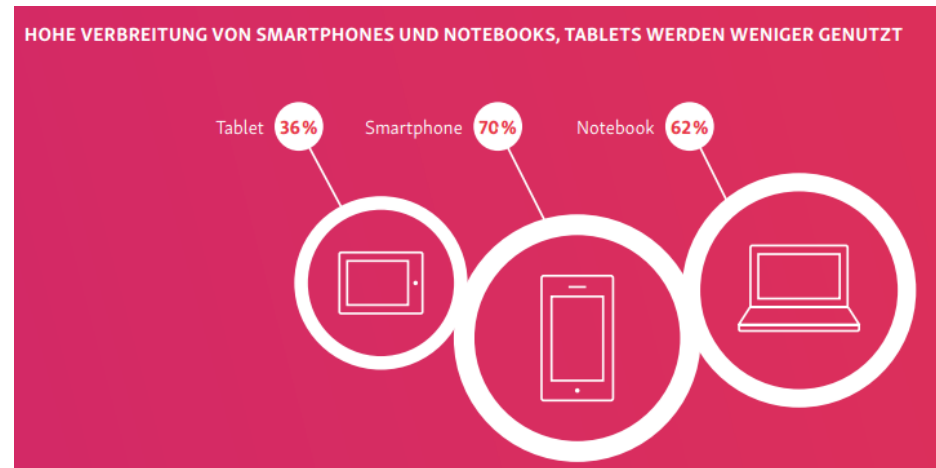
KV:

Flächendeckender Ausbau von Gigabit-Netzen bis 2025. Netzinfrastrukturwechsel zur Glasfaser. 10 bis 12 Mrd. Euro in Gigabitinvestitionsfonds. Rechtlich abgesicherten Anspruch ab 01.01.2025 schaffen.

Bundesprogramm „Smarte Modellregionen“ auflegen (insbesondere für ländliche Räume und mittlere Städte).

E-Health-Gesetz weiterentwickeln, Aktionsplan bis 2020 mit Maßnahmen. Ausbau telemedizinischer Leistungen.

KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ verstetigen. Wiedereinführung der Kreditvariante.



Bundesnetzagentur (BNetzA), BMWI und BMJ votierten am **12.12.2017** dafür, dass die **Betriebskosten einer Infrastruktur gemäß § 2 Ziffer 15 BetrKV weiterhin umlagefähig sein sollen, jedoch keine Abrechnung eines TV-Dienstes mehr beinhalten dürften. Gründe:**

- Abrechnung eines TV-Dienstes über Betriebskosten nicht mehr zeitgemäß.
- Der Wettbewerb würde beschränkt. Die Telekom verweist rechtlich unzutreffend aber politisch wirkungsvoll auf den Kundenschutz gemäß § 43 b TKG. Danach sind Endkundenverträge auf max. 24 Monate zu beschränken.
- Vorläufige Überlegungen des BMWi:
 - In Ziffer 15 den letzten Halbsatz " ... *ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse* " zu streichen.
 - Ggf. ferner den auf Breitbandanschlüsse geänderten Begriff so ändern (z. B. auf „TV-Versorgung“), dass schon begrifflich keine Abrechnung für Internet und Telefonie gemeint sei.
 - Beratungen im Zusammenhang mit einer TKG-Novelle könnten ab Sommer 2018 starten und bis zum Gesetz ein bis zwei Jahre vergehen.
- Folgetermin am 30.05.2018. Konkrete Pläne der Politik sind nicht bekannt.

Argumente für Sammelinkasso-Modell

Stand der Gespräche Mieterbund und „Paritätische“

Argumente pro Sammelinkasso-Modell gemäß Workshop „Finanzierung der Medienversorgung in Wohngebäuden“ am 27.02.2018. Das Modell ...

- sichert Mietern kostengünstige Teilhabe an einer leistungsfähigen Breitbandversorgung (bis zu 50 % günstiger als Einzelinkasso-Modell),
- ist ein erprobtes, effizientes Investitions- und Finanzierungsmodell und auch ein Zukunftsmodell für Breitband- und Glasfaserinvestitionen,
- gibt kleinen Netzbetreibern eine reelle Chance im Gestaltungswettbewerb. Ein Verzicht führt sogar zu weniger Wettbewerb, zumal Angebote alternativer Anbieter derzeit über das TV-Kabel nicht möglich sind,
- wirkt positiv bei bildungsfernen und Haushalten mit geringem Einkommen.

Generelle Richtschnur: Eine etwaige Änderung der BetrKV darf **nicht in laufende Verträge zwischen WU und KNB eingreifen.**

Stand der Gespräche mit DMB und Paritätischer Gesamtverband

- Positiv: Der „Paritätische“ unterstützt unsere Argumente.
- Der DMB lehnt grundsätzlich auch einen Eingriff in laufende Verträge ab, strebt aber eine „Exit-Strategie“ an, damit Mieter künftig frei entscheiden können. Problem: Jeder „Exit“ binnen ca. 10 Jahren greift in Verträge ein.

02.05.2018 Unterzeichnung einer exklusiven Rahmenvereinbarung zwischen Immowelt und GdW.

GdW setzt damit die Empfehlung des Entscheidungsgremiums (Präsidium/Finanz- und Prüfungsausschuss) um.

Das Entscheidungsgremium sowie die eingebundenen Arbeitsgruppen (Recht/Technik) sind zu dem Ergebnis gekommen: Immowelt setzt das sog. "Term Sheet" , welches die Grundlage für die Vertragsverhandlungen bildete am besten um.

Wesentliche Vorteile für GdW-Unternehmen:

- Starke Datenhoheit bei den GdW-Unternehmen
- Kein Einfluss auf politische Meinungsbildung
- Partnerschaftliche Entwicklung von gemeinsamen innovativen Leistungen für WU
- Langfristige Ausrichtung der Partnerschaft - bis Ende 2022

Was wäre Deutschland ohne uns

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

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

