

AGW-Herbsttagung 2019 am 22.11.2019



Bericht aus Berlin

Axel Gedaschko
Präsident

Mietendeckel und Enteignung



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Beschlüsse u. a. zum Mietrecht



Positionspapier der SPD-Bundestagsfraktion, 25.09.2019

- In angespannten Märkten Mieterhöhung für 5 Jahre auf Inflationsrate deckeln. Danach Mieterhöhungen max. 10% in 3 Jahren bzw. max. 15% in 5 Jahren.
- Modernisierungumlage auf 4% senken.
- Mietspiegel Betrachtungszeitraum auf 8 Jahre ausdehnen.

Bündnis90/Die Grünen, Bundesdelegiertenkonferenz, 15.11.2019

- Wohnen als Grundrecht aufnehmen im Grundgesetz
- Mietpreisbremse als dauerhaftes Instrument im Mietrecht
- Mietendeckel: Wichtiges Instrument der Stadt
- Enteignung nur als letztes Mittel
- Neue Wohnungsgemeinnützigkeit einführen – mit unabhängiger Aufsicht
- Mitbestimmungsrechte für Mieter einräumen.
- 7 Mrd. Euro Aktionsplan „Faire Wärme“.
- Programm zum Abbau der Altschulden.



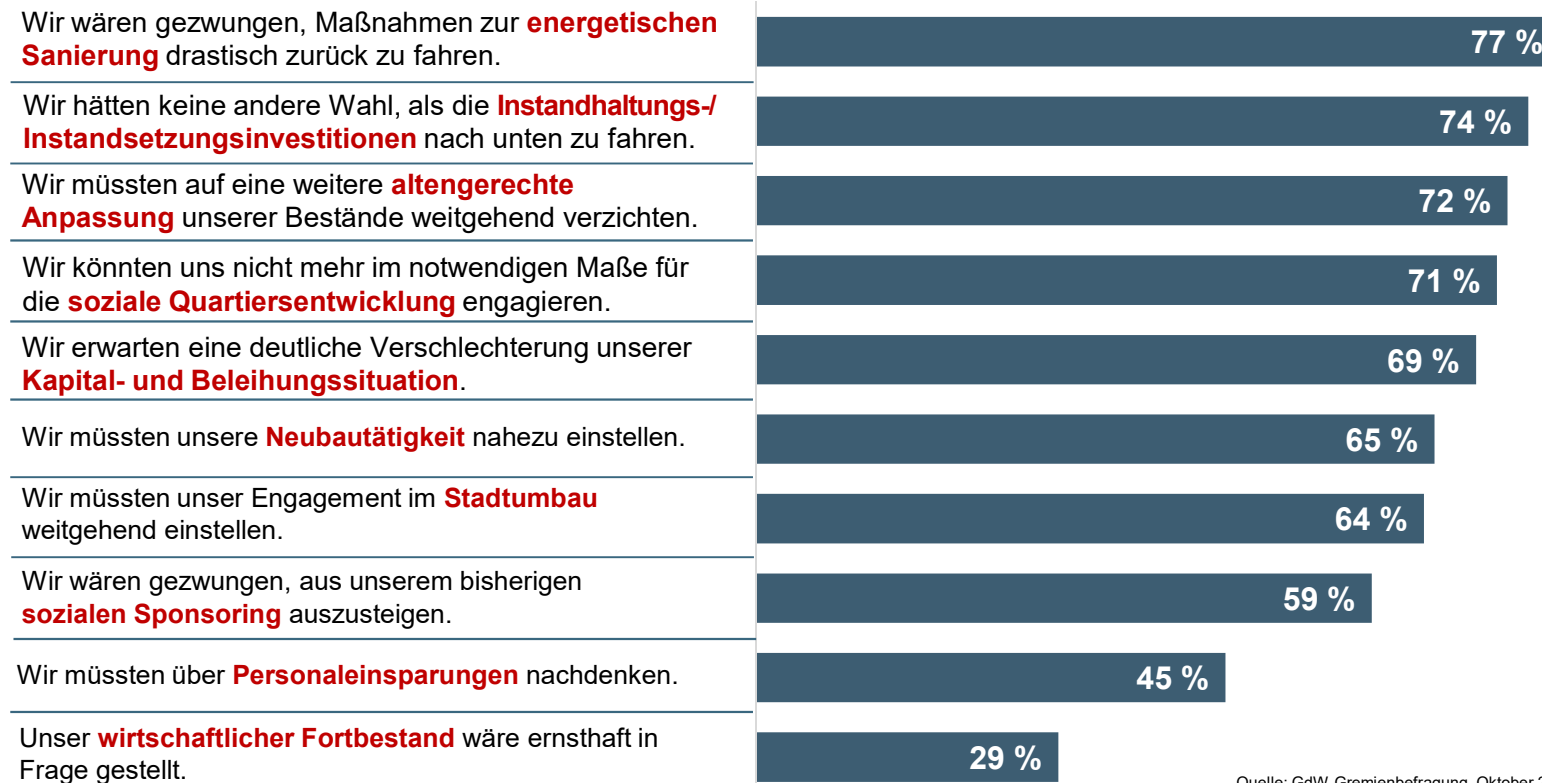
GdW-Stände auf Parteitag:

- FDP: 26. - 28.04.2019
- Bündnis90/Die Grünen: 15. - 17.11.2019
- CDU: 22./23.11.2019
- SPD: 07. - 09.12.2019

Konsequenzen einer 1:1-Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen der SPD-Bundestagsfraktion für eine Wohnwende



Mit welcher Wahrscheinlichkeit träfen folgende Aussagen zu?

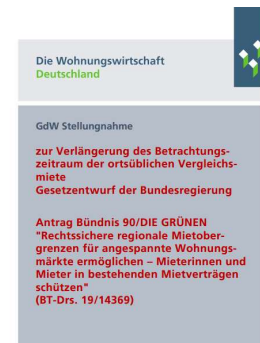


Quelle: GdW-Gremienbefragung, Oktober 2019, n=211

Entwicklungen im Mietrecht

- **GdW-Stellungnahme am 25.09.2019 zum Referentenentwurf zur Mietpreisbremse. Kabinettsbeschluss am 09.10.2019. Die Regelungen der Mietpreisbremse werden um 5 weitere Jahre verlängert. Zu viel gezahlte Miete soll auch rückwirkend für einen Zeitraum von 2,5 Jahren nach Vertragsschluss zurückgefordert werden können, sofern ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt.**
- **Mietspiegelreform: Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete wird von 4 auf 6 Jahre verlängert. Anhörung am 13. November 2019 unter Beteiligung des GdW im Dt. Bundestag.**
- **Bis Jahresende Verordnung zur Reform des Mietspiegelrechts mit konkreten Vorschlägen.**

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



12. November 2019

WohWi-Kampagne



GEO-TARGETING: Jede regionale Zielgruppe erhält eine individuelle Kampagnen-Strecke.

Sektion

Zielgruppe

VdW RW



VdW Sachsen



VdW Bayern



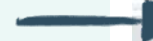
Individ. Botschaften in Social Media



Botschaften, die in
Rheinland-Westfalen
relevant sind



Botschaften, die in
Sachsen relevant sind



Botschaften, die in
Bayern relevant sind



ggf. Weiterführung auf Website
(auch hier können Inhalte
individualisiert werden)





So könnten beispielhaft Inhalte für die regionalen Zielgruppen aussehen.

Bezahlbarkeit des Wohnens



Soziale Wohnraumförderung - ab 01.01.2020
Bundshaushalt 2020: 1 Mrd. Euro

Wohngeldreform – ab 01.01.2020
Nach der Reform: Rund 1,2 Mrd. Euro

Belegungsrechte

Zukunft der Städtebauförderung



- **790 Mio. € im Entwurf des Bundeshaushaltes 2020 für die Städtebauförderung sowie weitere 75 Mio. € für eigenständiges Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“**
- **Nur noch 3 Programme für die Städtebauförderung:**
 - Lebendige Zentren: 300 Mio. € (Aktive Stadtzentren, städtebaulicher Denkmalschutz, Sicherung Daseinsvorsorge)
 - Sozialer Zusammenhalt: 200 Mio. € (Soziale Stadt, Daseinsvorsorge und Bildung, generationenübergreifende Angebote, Quartiersmanagement und Bürgerbeteiligung)
 - Nachhaltige Erneuerung: 290 Mio. € (Stadtumbau, Klimafolgenanpassung, Entwicklung von Brachen und neuen Quartieren)
- VV wird zwischen Bund und Ländern verhandelt. Neuer Verteilschlüssel. Erhöhung der Rückbaumittel auf 55 Euro vom Bund (50/50-Finanzierung).
- **GdW als Sachverständiger zur Anhörung im BT-Bauausschuss am 13.11.2019 beteiligt – Stellungnahme eingereicht. Forderung: 1 Mrd. Euro langfristig.**



Grundsteuerreform – Was heißt das nun?



- **Grundgesetzänderung** zur Sicherstellung der Gesetzgebungskompetenz der Bundes
 - **Länderöffnungsklausel:** Möglichkeit für Länder, vom Bundesgesetz abweichende Regelungen zu treffen (Anwendung ab 2025) → z.B. **Flächenmodell ggf. auch mit Lagefaktoren**
- **Grundsteuer-Reformgesetz**
 - **Mietwohngrundstücke:** Vereinfachtes Ertragswertverfahren auf Basis durchschnittlicher Nettokaltmieten und unter Berücksichtigung von Bodenrichtwerten bzw. Bodenrichtwertzonen sowie Mindestwert-Ansatz in Höhe von 75%
 - **Bedeutet: Massive Benachteiligung des Segments des bezahlbaren Wohnens**
 - **Beibehaltung der ermäßigten Grundsteuermesszahl für ausgewählte Gruppe von WU**
 - **Bedeutet: Keine** Wirkung für kommunale WU aufgrund EAV-Erfordernis
 - **Keine** Anwendung auf alle Wohnungsgenossenschaften – sondern nur auf Vermietungsgenossenschaften
- **Mobilisierung von baureifen Grundstücken** für die Bebauung aus **städtebaulichen** Gründen durch Anwendung eines höheres Hebesatzes

Anhörung im BT-FinAus und Kernforderungen



- **Ansatz tatsächlicher Mieten anstelle von Durchschnittsmieten**
- **Ertragswertverfahren auch für gemischt-genutzte Grundstücke anstelle Sachwertverfahren**
- **Generelle Kritik an Einbeziehung der Bodenrichtwerte**
- **Verzicht auf Mindestwert-Ansatz (Bodenwert auf Basis BRW) bzw. zumindest Reduzierung des Ansatzes der Höhe nach (z.B. auf 50% anstelle 75%)**
- **Ablehnung der vorgesehenen ermäßigten Steuermesszahl für ausgewählte Gruppe von Wohnungsunternehmen**
- **Keine Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Betriebskosten**

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Stellungnahme des GdW

Reform der Grundsteuer

Gesetzentwürfe der Fraktionen der CDU/CSU und SPD

- Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (BT-Drs. 19/11085)
- Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung (BT-Drs. 19/11086)

vorgelegt für die öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 11.09.2019

Stand: 06.09.2019

Erfolg GEG: Die nächste Überprüfung der geltenden energetischen Standards erfolgt im Jahr 2023.

Sie sollen dann umgehend weiterentwickelt werden.



Referentenentwurf Mai 2019 / Anhörung Juni 2019 / Kabinett 23.10.2019

- 🏡 Keine Verschärfung der bestehenden Anforderungen an Neubauten und Maßnahmen im Bestand. An die EU wurde bereits gemeldet, dass die derzeitige Neubauanforderung EnEV 2016 das kostenoptimale Niveau darstellt.
- 🏡 Innovationsklausel für gemeinsamen Nachweis von Gebäuden im räumlichen Zusammenhang bei Änderung
- 🏡 Innovationsklausel für Nachweis einzelner Gebäude auf Basis von CO₂-Emissionen
- 🏡 Flexibilisierungen für PV und BHKW
- 🏡 CO₂-Informationen im Energieausweis
- 🏡 Primärenergiefaktoren für Fernwärme bleiben vorerst erhalten
- 🔥 Energieausweise: Begehung oder geeignete Bildaufnahmen
- 🏠 Keine neuen Ölkessel ab 2026 (unter bestimmten Voraussetzungen)

Input für das Klimakabinett: Bei -95% CO₂ Zuschussnotwendigkeit von 10 Mrd. EUR p.a. für den vermieteten Wohnungsbestand bei Warmmietenneutralität



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e. V.



Verteiler:

Bundesminister des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat;
der Finanzen; für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit; für Wirtschaft und Energie
Ausschüsse für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen; Finanzen;
für Wirtschaft und Energie; für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit

Berlin, den 16.08.2019

Beschlüsse Klimakabinett:
Mittelausstattung energetische Gebäudesanierung

**Selbst bei einer konservativen Schätzung lassen sich die
Klimaziele nur erreichen, wenn jährlich insgesamt mindestens
14 Mrd. EUR für Wohnfläche insgesamt bereitgestellt werden.**

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

**Massive Ausweitung öffentlicher
Unterstützungsleistungen zur
Erreichung der Klimaziele im
Gebäudebestand unabdingbar.**

**Ohne diese kann der Gebäudebestand
nicht ohne dramatische soziale
und wirtschaftliche Verwerfungen
klimaneutral umgestaltet werden.**



Parl. Frühstück und PK am 10.09.2019

Strategische Aufstellung der Wohnungswirtschaft

Präsidenten Ad-hoc-AG zur sozialen und ökonomisch verträglichen Umsetzung der Klimaziele in der Wohnungswirtschaft



Kurztitel: AG 42*

- Vier Treffen, beginnend 11.11. 2019
- Abschlusskonferenz im Herbst 2020 als wohnungswirtschaftliche Klimakonferenz.

Geplanter Fachinput:

- 100 % erneuerbar – wie geht das für die Wohnungswirtschaft?
Zukunft und Rolle im Wärmemarkt von Photovoltaik, Batteriemarkt, Wärmepumpen, grüner Fernwärme, PtX

Intern zu debattierenden Themen:

- Entwicklung eines Systems der staatlichen Unterstützung von Klimaschutz in der WoWi
- Die Rolle von Ordnungsrecht, z. B. im Bereich der Anlageneffizienz, und möglicher Duldungspflichten der Mieter (z. B. für digitale Steuerungen)
- Auswirkungen von CO₂-Preis oder Zertifikatehandel.
- Rahmenbedingungen für Warmmieten.

* 42 ist ein Zitat aus dem Buch "Per Anhalter durch die Galaxis" von Douglas Adams. 42 ist die Antwort eines Supercomputers nach mehreren Millionen Jahren Rechenzeit auf die Frage aller Fragen "nach dem Leben, dem Universum und dem ganzen Rest".

Serielles Sanieren – Energiesprung Konzept (Industrielles Sanieren)



“Volume Deal“ als Marktanreiz und Angebot an die Industrie

Ziel: 5.000 WE

Ist: über 10.000 WE

Unterzeichnung am 25.11.2019 auf dem dena-Kongress
Angebotspräsentation der Industrie im März 2020

dena Initiative
supported by GdW



Prototypenprojekte

- WG am Vorgebirgspark, Köln
- VBW Bauen und Wohnen, Bochum
- BG Oberricklingen
- Vonovia SE
- FRANK-Gruppe, Hamburg
- Arsago ACM, Hameln

Rahmenvereinbarung serielles und modulares Bauen



1. Projekt in Idstein, KWB



Foto: KWB

2. Projekt in Nordhausen



Foto: SWG Nordhausen

Kreisbau Waiblingen



Foto: AH Aktivhaus

Werksbesichtigung



WGL Leverkusen



Vonovia



Privater Investor



Verträge und Ausschreibungen

- Waiblingen
- Nordhausen
- Berlin
- Stuttgart
- Wolfsburg
- Bielefeld
- Fellbach
- Taunusstein
- Magdeburg
- Aschaffenburg

**1.000 WE
kommen
in Sichtweite**

E

Mitarbeiterwohnen – Gestaltungsmöglichkeiten



Arbeitgeber
ist Eigentümer
der Wohnungen
und
vermietet sie an
Arbeitnehmer



Arbeitgeber
mietet
Wohnungen an
und
vermietet sie
selbst verbilligt
weiter an
Arbeitnehmer



Arbeitgeber
erwirbt
Belegungsrechte
und
WU vermietet die
Wohnungen
verbilligt an
Arbeitnehmer



**Neue Studie beauftragt.
Veröffentlichung im
Februar 2020.**

Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der E-Mobilität

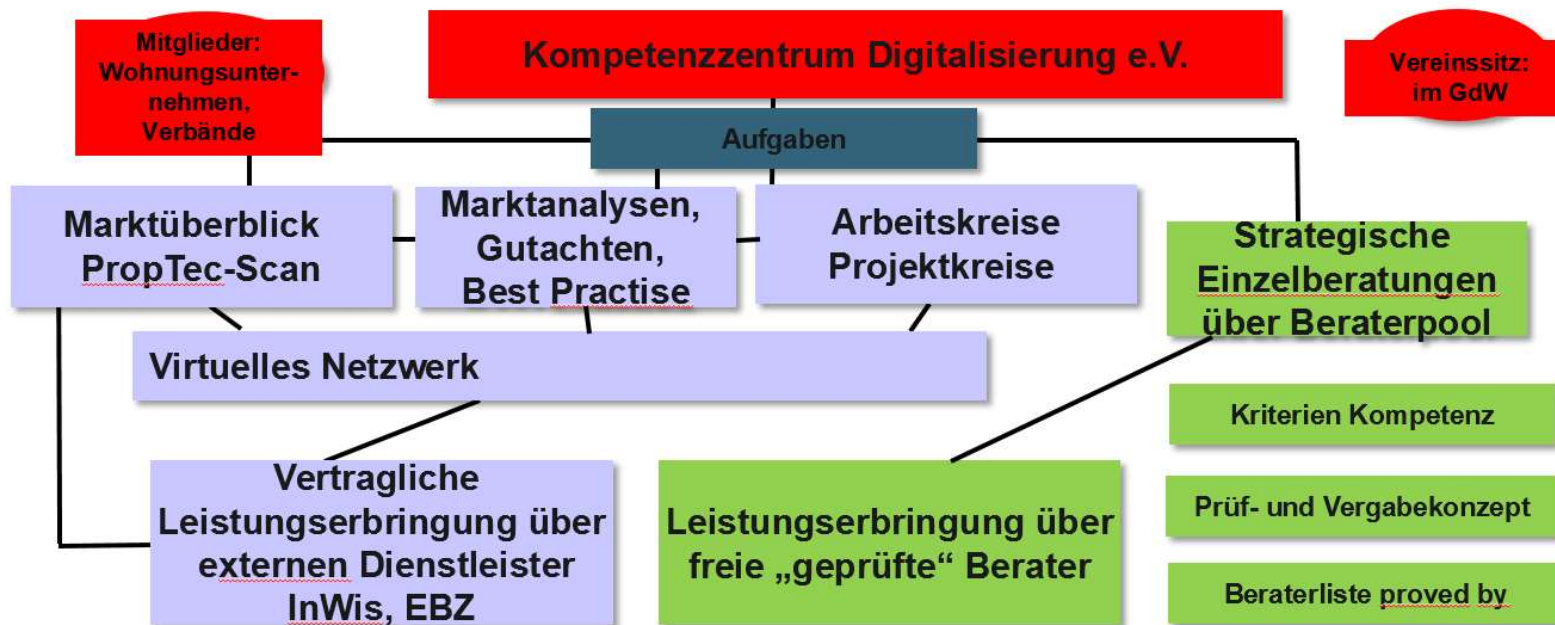
Mitarbeiterwohnen – Einführung eines Bewertungsabschlags



- **Ziel: Abmilderung einer Steuerbelastung bei der Bewertung von Mietvorteilen.**
- Warum? Die unentgeltliche oder verbilligte Überlassung einer Wohnung vom AG an den AN stellt grundsätzlich einen steuer- und SV-pflichtigen Sachbezug dar.
- **Grundsatz:** Bewertung des Mietvorteils erfolgt mit dem ortsüblichem Mietwert (§ 8 Abs. 2 Satz 1 EStG).
- **Neu: Einführung eines Bewertungsabschlags in Höhe von einem Drittel vom ortsüblichen Mietwert (§ 8 Abs. 2 Satz 12 EStG) ab 2020.**
- **D. h.: Der Ansatz eines Sachbezugs unterbleibt, soweit das vom AN für die Wohnung gezahlte Entgelt mind. zwei Drittel des ortsüblichen Mietwerts beträgt!**
- **Einschränkung:** Keine Anwendung des Bewertungsabschlags bei einem ortsüblichen Mietwert ohne umlagefähige BK von mehr **25 EUR/m²** Wohnfläche
- **Verabschiedung im Bundestag am 07.11.2019. Zustimmung des Bundesrates steht noch an.**



In Planung: Kompetenzzentrum Digitalisierung



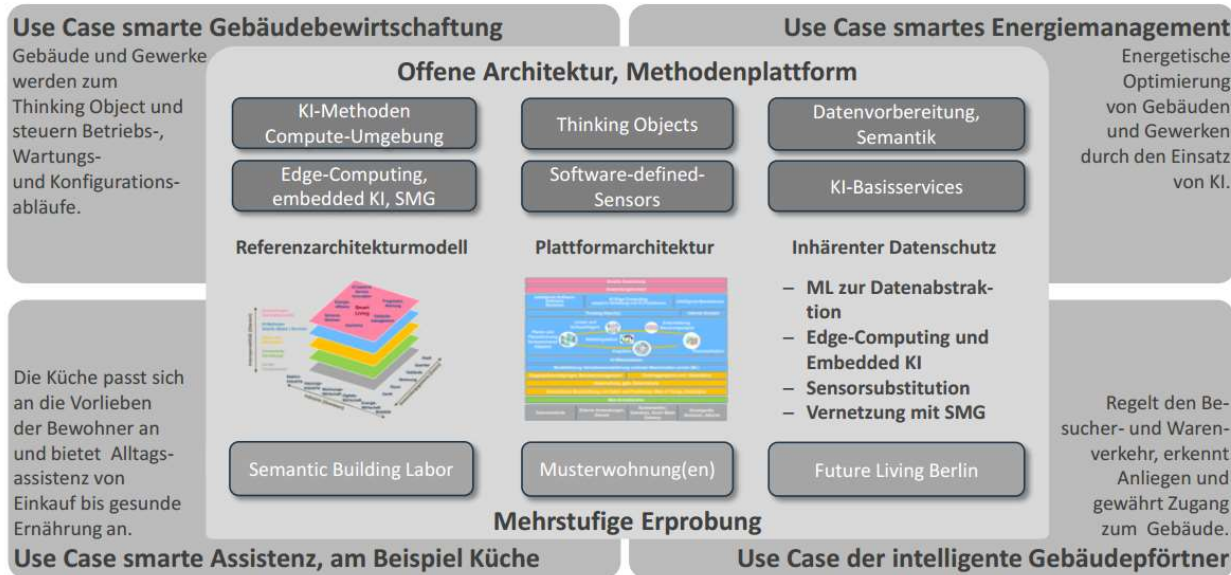
ForeSight

Plattform für kontextsensitive, intelligente und vorausschauende Smart Living-Services

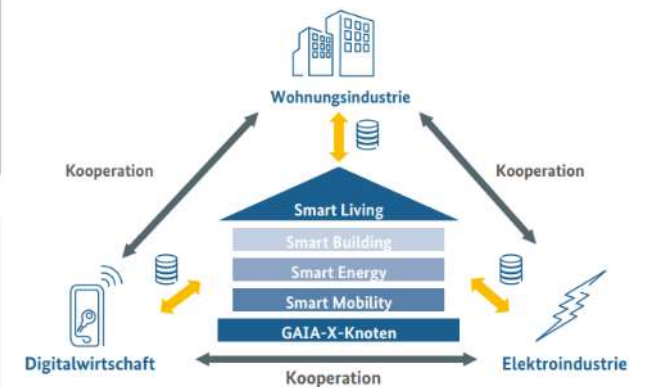


ForeSight

Aus der WI SmartLiving hervorgegangene Förderprojekte



GAIA-X Beispiel Smart Living



Leitfaden Digitale Agenda

Konsequenz aus der GdW Gremienbefragung Digitalisierung 2018



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: GdW, Analyse & Konzepte

- Der im November 2019 erscheinende Leitfaden Digitale Agenda geht die in der Umfrage benannte erste Hürde einer fehlenden Strategie in den Unternehmen gezielt an.
- Eine Roadmap der Digitalisierung für Wohnungsunternehmen ermöglicht eine Gesamtsicht auf den Digitalisierungsprozess.
- Der Leitfaden konzentriert sich auf die Kernbereiche Digitalisierung und Automatisierung sowie auf die Möglichkeiten, die sich hier für Wohnungsunternehmen bieten.



Projekt „Regionalen Ausgleich stärken“ in Zusammenarbeit mit den Regionalverbänden VdW Rheinland-Westfalen, vtw Thüringen, vdw Sachsen-Anhalt und vdwg Sachsen-Anhalt



Beteiligte Regionen:

- Region Köln
- Duisburg
- Ostwestfalen-Lippe
- Südwestfalen
- Jena / Saale-Holzland-Kreis
- Merseburg



1. Werkstattgespräch Mai 2019



2. Werkstattgespräch Oktober 2019



Wohnungswirtschaft schafft Heimat im Quartier

Studie „Herausforderung: Zusammenleben im Quartier“



- Minor-Wissenschaft Gesellschaft mbH beauftragt mit der Erstellung der Studie „Herausforderung: Zusammenleben im Quartier“.
- GdW-Gremienbefragung im März zur Einordnung des Themas.
- Online-Befragung im Juni 2018 erfolgt. Umfangreiche Daten zur Lage in den Wohnquartieren – aus allen Bundesländern.
- September/Oktober 2018: Weitere vertiefende Fallstudien und Experteninterviews sowie Sekundäranalyse.
- Gespräch mit Bundeskanzlerin am 23.10.2018 zur Unterbringung von Flüchtlingen und zur Integration. Erneute Gremienbefragung und Stellungnahme.
- Gespräch mit Staatsminister Dr. Hoppenstedt am 19.11.2018 im Bundeskanzleramt. Gespräch mit StS Dr. Kerber im BMI am 19.12.2018.
- Parl. Frühstück am 19.03.2019.
- Weiteres Minor-Projekt „Konflikt <> Quartier <> Zusammenleben“ – zur Vertiefung in den Fallstudiengebieten – gefördert durch die Bundeszentrale für politische Bildung.
- Beauftragung einer Vertiefungsstudie am 07.05.2019 in der KdV beschlossen.
- Gespräch mit Staatsministerin Widmann-Mauz am 15.05.2019. Beteiligung am „Nationalen Aktionsplan Integration“.
- 21.08.2019: Mehrstündiges Gespräch im BMI – Einbindung von Quartiersmanagern
- Erneute Einladung der Bundeskanzlerin zum Flüchtlingsgespräch am 01.10.2019
- Vorstellung der Studie am 13.11.2019 im Rahmen einer PK.

minor Herausforderung Zusammenleben im Quartier



Preis Soziale Stadt 2019: Wohnungswirtschaft und Quartiersentwicklung

2019 wurde der Preis Soziale Stadt
gemeinsam mit dem Deutschen
Nachbarschaftspreis ausgelobt und
am 24.10.2019 in Berlin vergeben.

Fast 200
Einsendungen



Das Projekt 'Gegen den Strom – Soziale Stadt Wulsdorf' des kommunalen Wohnungsunternehmens STÄWOG aus Bremerhaven hat den Preis Soziale Stadt gewonnen. Es verdeutlicht, dass erfolgreiche Stadtentwicklung nur in Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort, den Kommunen und unter Beteiligung der Mieterschaft gelingt. Das ausgezeichnete Projekt steht deshalb stellvertretend für den auch im Städtebauförderprogramm 'Soziale Stadt' verankerten integrierten Ansatz.

Deutscher Bauherrenpreis 2020 mit tollen Beispielen aus allen Regionen

EINLADUNG Verleihung Deutscher Bauherrenpreis 2020

19. Februar 2020, Messe Berlin

Wir laden Sie ein, dabei zu sein, wenn im festlichen Rahmen die Preisträger der zum Bauherrenpreis 2020 nominierten Projekte bekanntgegeben werden.

Der Deutsche Bauherrenpreis zeichnet herausragende Wohnungsbauprojekte aus, die sowohl von hoher Qualität sind als auch zu tragbaren Kosten realisiert wurden. Wie konstruktiv diese Aufgabe von den verschiedenen Bauherrengruppen umgesetzt wird, zeigt die hohe Zahl der Bewerbungen für den Bauherrenpreis 2020: Aus insgesamt 230 Einreichungen hat die Jury 33 besonders hochwertige, innovative Projekte in elf Themengruppen nominiert, die im Rahmen der Preisverleihung gewürdigt werden.

Programm

17:30 Uhr Empfang, Halle 6.2 Kongressraum

18:30 Uhr Begrüßung: Boris Schade-Bürnsow

Grußwort: Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Verleihung der Preise

Dialog: Susanne Wartzek, Präsidentin BDA
Axel Gedaschko, Präsident GdW

Schlusswort: Burkhard Jung, Präsident DST

Verabschiedung: Boris Schade-Bürnsow, Chefredakteur Bauwelt

20:30 Uhr Feierlicher Ausklang des Abends

- Jury-Sitzung am 13.07.2019: Auswahl von 33 Nominierten und 11 Preisträgern
- Über die Hälfte der nominierten Projekte aus Mitgliedsunternehmen
- Preisverleihung am 19.02.2020 im Rahmen der Baufachmesse bautec in Anwesenheit von Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat



Ausbildungskampagne – Zahlen im Überblick Relaunch 2019



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Relaunch 2019

