

**AGW Wohnungsmarkt
am 30.04.2019**



Bericht aus Berlin - Aktuelle wohnungswirtschaftliche Themen

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

Stimmen rund um das Thema „Enteignung“



„Über Enteignungen und die Deutsche Wohnen: Wir müssen bauen, bauen, bauen“ Berliner Zeitung, 17.01.2019

„Der Mann hinter der Enteignungs-Initiative“ Tagesspiegel, 21.01.2019

„Wohnungsnot – Tabubruch Enteignung“ Handelsblatt, 22.01.2019

„Ein verheerendes Signal für den Wirtschaftsstandort Berlin“ Institut der deutschen Wirtschaft, 23.01.2019

„Mieten stoppen! Aber wie? Berliner Mietenbewegung fordert Enteignung von Wohnungskonzernen“ Die Linke. Kreisverband München, 06.02.2019

„Rot-Rot-grüner Unfug“ Bild Politik 22.02.2019

IW spricht von einem verheerenden Signal für Unternehmer BILD, 08.03.2019

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Was wir am Wohnungsmarkt erleben, ist Erpressung und Enteignung der Mieterinnen und Mieter! Nicole Gohlke MdB, Die Linke., München, 12.10.2018

„Berliner Wohnungspolitik – populistisch, perfide und heuchlerisch!“ Tagesspiegel, 21.01.2019

„Ist der Staat der bessere Vermieter?“ Die Welt, 23.01.2019

„Rückkauf von Wohnungen – ein fatales Signal“ Berliner Morgenpost, 23.01.2019

Michael Müller gegen Enteignungen von Wohnungsunternehmen Berliner Morgenpost, 17.02.2019

„Der ganz legale Wahnsinn in Berlin – Miete Macht Rendite“ RBB, 12.02.2019

„‘Hart aber fair‘ zu Mieten/ Enteignung als Ultima Ratio“ Spiegel Online, 12.03.2019

„Enteignungen kosten Berlin bis zu 36 Mrd. Euro“ Berliner Morgenpost, 05.03.2019

„Gutachten: Enteignung ist machbar“ Neues Deutschland, 13.03.2019

Volksbegehren in Berlin: „Deutsche Wohnen & Co enteignen“

- initiiert vom Mietenvolksentscheid e.V. / Sprecher: Rouzbeh Taheri

Im April 2019 soll der nächste Schritt des Volksbegehrens der Bürgerinitiative mit der Sammlung von 20.000 Unterschriften starten.

Ziel: Wohnungsunternehmen enteignen, die mehr als 3.000 Wohnungen haben.

„Hart aber fair / Mietwahnsinn in Deutschland: „Atombombe“ Enteignung als Lösung? - Barleys Antwort überrascht“

Westfälischer Anzeiger, 12.03.2019

Weiterdenken statt Enteignen.

Hintergründe Argumente Positionen

Gut informiert für die Diskussion und die Meinungsbildung:
Hier finden Sie Positionen, Fakten und Materialien rund um die
Enteignungsthematik auf einen Klick.

Verfassungsrechtliche Position

Prof. Dr. Helge Sodan
→ [Kurzfassung \(PDF\)](#)
→ [Langfassung \(PDF\)](#)

Verbandsposition BBU

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.
→ [Presseinfo \(PDF\)](#)

Verbandsposition GdW

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.
→ [GdW Kompakt \(PDF\)](#)

▶ 3,6x Finanzierung der
CO₂-Neutralität für ganz Berlin



▶ Kostenloser Austausch
aller in Berlin gemeldeter
Autos gegen E-Autos



▶ 34 Jahre kostenloser ÖPNV
für alle Berliner*innen



▶ 300.000 geförderte neue
Sozialwohnungen zu 6,50 €/m²



▶ 47 Jahre kostenloses WLAN
für alle Haushalte in Berlin



▶ das 15-fache des Berliner
Investitionshaushalts 2019 –
kein Ausbau von:



▶ 62% höhere
Landesschulden für Berlin



Möglicher Zeitplan: Volksbegehren/Volksentscheid Zeitplan ist zwischen den Schritten anzupassen



Gutachten zum Mietendeckel

Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin

1. Inwieweit besteht für das Land Berlin
eine Gesetzgebungskompetenz,
durch kodifiziertes Landesrecht
einen sogenannten Mietendeckel einzuführen?

2. Wo müssten diese Regelungen im
Miethöherecht ansetzen?

Rechtsgutachten

für die Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin

erstellt von

Prof. Dr. Franz C. Mayer, LL.M. (Yale)

Prof. Dr. Markus Artz

(Universität Bielefeld)

16. März 2019

© 2.27832019

Fazit des Gutachtens:

„Angesichts bestehender Regelungskompetenz des Landes Berlin und der lokalisierten Regelungsfelder im Miethöherecht bietet es sich an, ein entsprechendes Landesgesetz zu beschließen.“

Eckpfeiler des Gesetzes sollten darin bestehen, dass Vermietern von Wohnraum in Berlin

- ab einem Zeitpunkt, der nicht vor dem Inkrafttreten des Gesetzes liegt,
- **für einen befristeten Zeitraum (beispielsweise 5 Jahre) untersagt wird,**
 - **das Recht zur Mieterhöhung nach § 558 BGB auszuüben und**
 - **sich auf die Ausnahmvorschrift des § 556e Abs. 1 BGB zu berufen.“**

Mietspiegel Expertenrunde im BMJV am 21.02.2019



- Betrachtungszeitraum von 4 auf 6 Jahre im BMJV gesetzt, da Beschluss Wohngipfel.
- Experten gegen Verlängerung des Bindungszeitraums (auch DMB)
- Auskunftspflichten für Vermieter wohl für mehr Transparenz notwendig (P: Datenschutz, Ausgestaltung, Pönalisierung).
- Pflicht zur Aufstellung Q-Mietspiegel bei Mietpreisbremse

GdW: Klare Grundsätze zur Aufstellung von qualifizierten Mietspiegeln ohne die Kosten nach „oben zu schrauben“.
Sonst: Flucht in einfachen Mietspiegel.
„Wie“ muss den Kommunen überlassen bleiben.

„Was ist uns das Wohnen wert?“

Vielfältige Herausforderungen –
gesamtgesellschaftlicher Konsens notwendig



Klimaschutzziele/
Energiewende **180 bzw.
390 Mrd. €**

Altersgerechter Umbau **61,5 Mrd. €**

Digitalisierung **67,7 Mrd. €**

Quartiersentwicklung/
Stadtumbau **Mehr als
19,7 Mrd. €**

Bezahlbarer
Wohnungsneubau **bis
120 Mrd. €**

Instandsetzung und
2. Sanierungswelle **117 Mrd. €**

Kommissionen



Kommission
„Gleichwertige
Lebensverhältnisse“

Expertenkommission
„Nachhaltige Bauland-
mobilisierung und
Bodenpolitik“

~~Gebäudekommission~~

Kohlekommission

GEG: Stand des Verfahrens Mitte März 2019



- **Arbeitsentwurf wurde am 22.11.2018 ans Kanzleramt gegeben.**
Inhalt: 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 = Vorstufe zur Meldung des Niedrigstenergiestandards mit Verabschiedung des GEG.
- **Arbeitsentwurf enthält Innovationsklausel**
 - Anforderung Einzelgebäude: Treibhausgasemissionen, Endenergie und Wärmeschutz (nur Neubau)
 - Gemeinsame Erfüllung für Änderung mehrerer Gebäude im räumlichen Zusammenhang: über den
 - Durchschnitt von Primärenergie und Wärmeschutz (140%-Regel) plus .
- **Forderung des BMU: Verschärfung an vielen Stellen. 1. Ressortabstimmung ohne Ergebnis**
- **Stand nach Staatssekretärsrunde vom 18.03.2019:** Referentenentwurf soll mit Kompromissen sowie mit sichtbar gemachtem Dissens (= den Vorbehalten des BMU, das Verschärfungen im Neubau und bei Energieausweisen will) in die Anhörung zu Ländern und Verbänden gehen. Kompromisse (z.B. zu Verschärfungen im Vollzug) aber noch nicht fertig.

Vorbedingungen und Leitplanken für eine CO₂-Bepreisung



Wohngeldreform – Anpassung zum 01.01.2020 geplant



GdW war beteiligt an Verbändeanhörung des Referentenentwurfes am 28.02.2019.

Folgende Punkte sind u. a. geplant im Entwurf eines „Gesetzes zur Stärkung des Wohngeldes“:

- Anpassung der Parameter der Wohngeldformel, um die Zahl der Wohngeldempfänger zu erhöhen. Aufstockung des Wohngeldetats auf 1,2 Mrd. €.
- Einführung einer Mietenstufe VII.
- Realwertsicherung: Anpassung an die allgemeine Entwicklung der Mieten und der nominalen Einkommen in Höhe der Inflation.
- Regional gestaffelte Anhebung der Miethöchstbeträge zur Anpassung an die regional differenzierte Mietentwicklung.
- Dynamisierung: Wohngeld soll alle zwei Jahre an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung angepasst werden.

Nächster Schritt: Beschluss des Gesetzentwurfes im Bundeskabinett.

Soziale Wohnraumförderung auch nach 2019 – Grundgesetzänderung beschlossen



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Grundgesetzänderung: Einigung im VA am 20.02.2019 erfolgt. Bundestag hat am 21.02.2019 zugestimmt (Ja: 574 Nein: 74). Bundesrat hat am 15.03.2019 einstimmig zugestimmt.

Änderungen aus dem Vermittlungsverfahren u.a.:

- Artikel 104d GG: „Der Bund kann den Ländern Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden (Gemeindeverbände) im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gewähren. Artikel 104b Absatz 2 Satz 1 bis 5 sowie Absatz 3 gilt entsprechend.“
- Artikel 104b Abs. 2 GG: „Die Mittel des Bundes werden zusätzlich zu eigenen Mitteln der Länder bereitgestellt.“

Grundsteuerreform



- **FMK 28.11.2018/29.11.2018: BMF unterbreitet zwei Modellvorschläge für weitere Diskussion**
 - **Wertunabhängiges Modell WUM** (Flächenverfahren – Grundstücks- und Gebäudefläche)
 - **Wertabhängiges Modell WAM** (Vereinfachtes Ertragswertverfahren – vom BMF favorisiert)
 - Ermittlung Ertragswert auf Grundlage tatsächlich vereinbarter Nettokaltmieten unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des abgezinste Bodenwertes
- **FMK 01.02.2019: Verständigung auf Eckpunkte Grundsteuerreform (Kompromissmodell)**
 - **Kompromiss = Anpassungen WAM u. a.:**
 - Ansatz durchschnittlicher Nettokaltmieten (Mikrozensus, Mietenstufen) anstelle tatsächlich vereinbarter Nettokaltmieten → geht zulasten preiswerter Mieten in teuren Lagen
 - Rückgriff auf größere Bodenrichtwertzonen (mittleres Bodenwertniveau) oder Ortsdurchschnittswerte anstelle grundstücksscharfer Bodenrichtwerte
- **Wohnungswirtschaft favorisiert auch weiterhin Flächenmodell!**
- **Weiteres Gespräch am 14.03.2019 zwischen Bund und Ländern.**
 - Weitere Vereinfachungen beim Kompromissmodell vereinbart.
 - Bundesfinanzminister bereitet Gesetzentwurf vor. Bayern lehnt weiterhin das Modell ab.

Diskussion über Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer ...

- Im Zuge der Reformüberlegungen zur Neuregelung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer wird auch über die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Betriebskosten diskutiert.
- **Aber:** Die Grundsteuer ist ein Äquivalent für die Leistungen der Kommune, die nicht bereits durch Gebühren und Beiträge abgedeckt sind.
 - Es ist also nur folgerichtig, dass die Nutzer dieser Leistungen, also die Bewohner, diese Kostenposition tragen.
- Außerdem würde die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer zu einer "Vermögenssteuer" – ausschließlich – für den Mietwohnungs-bereich führen.
➔ **Wäre nicht verfassungsgemäß!**

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.
- **Veröffentlichung geplant für Mai 2019**



Herausforderung: Zusammenleben im Quartier

DIE ENTWICKLUNG VON WOHNQUARTIEREN IN DEUTSCHLAND. WAHRNEHMUNGEN, SCHWIERIGKEITEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Erstmals gemeinsame Auslobung 2019: Preis Soziale Stadt und Deutscher Nachbarschaftspreis



Deutscher Nachbarschaftspreis und Preis Soziale Stadt kooperieren

Gute Nachbarschaft und lebendige Quartiere fördern – diese Ziele verfolgen der Deutsche Nachbarschaftspreis und der Preis Soziale Stadt ab diesem Jahr gemeinsam.

2019 werden die beiden Preise erstmals zusammen ausgeschrieben und auf einer gemeinsamen Preisverleihung in Berlin vergeben.

Durch die Kooperation soll herausragendes Engagement auf lokaler Ebene in Zukunft noch mehr Aufmerksamkeit und Unterstützung erhalten.

<https://www.nachbarschaftspreis.de>



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Deutscher Bauherrenpreis 2020 von AG Kooperation GdW-BDA-DST ausgelobt



Bund Deutscher Architekten BDA Deutscher Städtetag GdW

Pressemitteilung

№ 21118 vom 01.04.2019
 Anzahl der Ansätze: 2.973
 Abrufbar unter: www.gdw.de

Wettbewerb zum Deutschen Bauherrenpreis 2020 ausgelobt – Wohnungswirtschaft, Architekten und Kommunen zur Beteiligung aufrufen

Better = Realisierbar und qualitativer Wohnungsbau ist derzeit wichtiger denn je. Seit über 30 Jahren werden herausragende Wohnungsbauprojekte mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet.

Der wichtigste Preis der Wohnungswirtschaft setzt am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten an – Faktoren, die aktuell wichtiger sind als je zuvor. Als einziger Preis in der Branche hat der Deutsche Bauherrenpreis die besondere Rolle der Bauherren betont. Der Wettbewerb wird von der Arbeitsgruppe Kooperation des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW – der Bund Deutscher Architekten (BDA) – und der Deutschen Städtetag (DST) zur Unterstützung positiver Ansätze und Lösungen im Wohnungsbau ausgelobt.

Der Preis richtet sich vor allem an Projekte mit experimentellem Charakter, in denen Gewohnheit und Herkömmliches in Frage gestellt werden und Gerade solche Projekte sind geeignet, die Diskussion über neue Wege im Wohnungsbau und im Umgang mit vorhandener Substanz zu beleben und weiterzuentwickeln.

„Gesellschaftliche Verantwortung und Baustandards für Qualität von Lebensräumen spielen für die Wohnungswirtschaft gerade jetzt eine entscheidende Rolle. Denn bezahlbarer Wohnraum wird dringend benötigt.“ betont GdW-Vizepräsident Axel Geddesko.

20 **„Wie lebenswerte Städte sind, wird im besonderen Maße durch die Qualitäten ihrer öffentlichen Räume bestimmt und durch deren baulichen Umfeld. Die guten Beispiele aus dem Deutschen Bauherrenpreis setzen diesbezüglich Maßstäbe. Sie bieten hohe Qualität zu tragbaren Kosten. Ganz im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung wäre es gut, wenn solche Projektebeispiele an möglichst vielen Orten anderer Bauherren reproduziert könnten.“** – Beauftragter der Präsident des Deutschen Städtetages, Oberbürgermeister Markus Lewke aus Münster.

„Wir brauchen hochwertige und bezahlbare Wohnungen, die einen nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten und in denen die Menschen auch gerne wohnen wollen. Von intelligenten, flexiblen und innovativen Bestandserneuerungen profitieren die Wohnquartiere und die Innenentwicklung der Städte“, erklärt Heiner Farwick, Präsident des BDA.

30 Die Auslober rufen zur Teilnahme an diesem Wettbewerb auf, der vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat unterstützt wird. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, private und öffentliche Bauherren, Investoren, Bauherrensgruppen, Kommunen und Bauzöger, traditionelle Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten sowie Arbeitsgemeinschaften von Planern in Abstimmung mit ihren Bauherren können Projekte einreichen, die in Deutschland zwischen Januar 2015 und April 2019 realisiert worden sind.

Die Einreichung der Wettbewerbsunterlagen ist ausschließlich online möglich. Das Bewerbungsportal finden Sie auf www.deutscherbauherrenpreis.de. Die Bewerbungsfrist endet am 11. Juni 2019 um 18 Uhr.

Pressekontakt GdW:
 Katharina Burkardt, Pressesprecherin
 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
 Tel.: 030 - 82 403 - 151
info@gdw.de

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
 Kottbuscher Park 15 | 10247 Berlin
 Telefon: 030 82 403-151
 Fax: 030 82 403-152
www.gdw.de



Deutscher Bauherrenpreis 2018

Bremser Punkt Grundstüßel

Städtebauliche Einordnung der neuen Stadtbausteine an verschiedenen Standorten

vorher und nachher... städtebauliche Integration des neuen Baukörpers

Modulares Baukastensystem

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle Fotos: Doku BHP 2018, Projekt Gewoba Bremen