

AGW Wohnungsmarkt am 05.11.2019



Bericht aus Berlin - Aktuelle wohnungswirtschaftliche Themen

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

Mietendeckel, Enteignung und Entfall der Umlagefähigkeit der Grundsteuer – Berliner Besonderheit oder Infektionsgefahr für das Bundesgebiet?

endlich Ku'damm für 6 Euro!



Uns glangt's! Mieten-Stopp in Bayern!



Mietendeckel: Senatsvorlage vom 21. Oktober 2019

- **Mietenstopp für fünf Jahre! Stichtag: 18.06.2019**
- Ab 2022: Anpassung in Höhe Inflation, höchstens aber 1,3 % pro Jahr – bis zur Mietobergrenze!
Ausnahmen: Neubau ab 2014, Trägerwohnungen, öffentlich geförderter Wohnungsneubau, Wohnheime
- Festgelegt wurden Mietobergrenzen (Erstmalige Bezugsfertigkeit und minimale Ausstattung) Ausgangslage: Mietspiegel 2013 zzgl. Reallohnentwicklung. Die Obergrenzen reichen von 3,92 EUR bis 9,80 EUR/m².
- Für Modernisierung gilt: Modernisierungskosten dürfen nur in Höhe von 1,00 EUR/m² umgelegt werden.
- Für Wiedervermietung gilt: Verbot der Überschreitung der Mietobergrenzen sowie Vormiete nach Inkrafttreten.
Zuschläge bei modern ausgestatteter Wohnung möglich, wenn Miete unter 5,00 EUR darf diese um maximal 1,00 Euro/m² auf maximal 5,02 EUR/m² angehoben werden.
- Eingeführt werden bußgeldbewährte Informationspflichten
- Neun Monate nach Inkrafttreten: In bestehenden Mietverhältnissen sollen Mieter*innen ihre Miete kappen können, wenn diese um mehr als 20 % über der zulässigen Mietobergrenze liegt. Dabei werden Zu- und Abschläge für einfache Lage (-28 ct/m²), mittlere Lage (-9 ct/m²) und gute Lage (+74 ct/m²) berücksichtigt.
Die Wohnlagenzuordnung erfolgt noch durch Rechtsverordnung.
- **Bei Verstößen: Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 EUR.**

Hauptkritikpunkte am Mietendeckel

Hauptkritikpunkte am Mietendeckel:

- Grundsätzliche verfassungsrechtliche Bedenken:
Das Land Berlin besitzt für eine solche Regelung **keine Gesetzgebungskompetenz**.
- Verschiedene Gutachten und Stellungnahmen kommen zu diesem eindeutigen Ergebnis, zuletzt das am 7. September 2019 erschienene Gutachten von Prof. Dr. Jürgen Papier, ehemaliger Präsident des Bundesverfassungsgerichts, im Auftrag des GdW.
- Laut Gutachten von Prof. Dr. Dr. Ulrich Battis im Auftrag der Senatskanzlei (vom 14. Oktober 2019) könnte nur der Deckel verfassungsgemäß sein, das übrige Gesetz jedoch nicht.
- **Mietendeckel = Investitionsdeckel:** Die Einnahmeverluste durch einen Mietendeckel könnten sich nach ersten vorsichtigen Schätzungen (auf Grundlage des Referentenentwurfes vom 2. September 2019) allein für die BBU-Mitgliedsunternehmen auf über 200 Mio. € pro Jahr summieren. Diese müssten durch Einsparungen an anderen Stellen kompensiert werden, wodurch umfangreichere Instandsetzungen sowie energetische und demografische Modernisierungen oder Neubau gefährdet wären.
- Zugleich entspricht dies einem **Investitionsvolumen von rd. 1 Mrd. Euro**, die dann nicht mehr zur Verfügung stünde.

Ein Mietendeckel ändert nichts am eigentlichen Problem...

- Nicht eine einzige Wohnung entsteht zusätzlich – im Gegenteil: der politisch verursachte Vertrauensverlust wird sich negativ auf den dringend benötigten Neubau auswirken.
- Der Mietspiegel wird auf Jahre hinaus ausgehebelt (neuer Mietspiegel dann wahrscheinlich erst frühestens ab 2031 möglich), dadurch Gefahr eines „Mietenturbo“ statt Mieterschutz
- Finanzierungen werden deutlich schwieriger – sowohl bei Neukrediten (z.B. für Modernisierungen) als auch bei bestehenden Kreditverhältnissen.
- Es werden vor allem die soziale Wohnungswirtschaft und viele Kleinvermieter getroffen, die bisher schon verantwortungsvoll agiert haben.
- Ein Mietendeckel gefährdet Arbeitsplätze in branchenbezogenen Handwerksunternehmen.
- Die Bauwirtschaft befürchtet Auftragsrückgänge von rund 40%.

- **Und danach?** Das bewährte System der ortsüblichen Vergleichsmiete scheint grundlegend in Frage zu stehen.
- **Im Ergebnis wird insbesondere von den GRÜNEN die Einführung eines Mietenkatasters gefordert, das im Nachgang zum Mietendeckel gesetzlich ausformuliert werden soll.**

Imagekampagne 2.0

Machen Sie mit bei der 2. Stufe der Imagekampagne
Wohnungswirtschaft für bezahlbares Wohnen in Deutschland!

Wir sind die, die trotz aller
Auflagen und Regulierungen
**bezahlbare
Wohnungen**
für alles schaffen **in Düsseldorf***

imWesten.wohnungswirtschaft.de Die Wohnungswirtschaft
Düsseldorf

* 181 Immobilien, Gewerbe, Verkehr und andere Wohnungswirtschaften und -gesellschaften mit 181.000 Wohnungen

#Wohnwende jetzt. Damit
wir wieder ausreichend
**bezahlbares
Wohnen**
schaffen können **in Deutschland.**

wohnungswirtschaft.de

WohWi-Unternehmen setzen
Zeichen: **Toolbox**

Wirtin der
Wohnungswirtschaft
Deutschland

Wir sind die, die sich seit
Generationen um
**gelungene
Integration**
kümmern **in Hamburg***

Gegen Mietendeckel
und Regulierungswahn!

norddeutschland.wohnungswirtschaft.de Die Wohnungswirtschaft
Hamburg

* 174 Immobilien, Gewerbe, Verkehr und andere Wohnungswirtschaften und -gesellschaften mit 181.000 Wohnungen

Wir sind die, die
13 Millionen
Menschen ein
**bezahlbares
Zuhause**
geben **in Deutschland***

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

www.wohnungswirtschaft.de

* 181 Immobilien, Gewerbe, Verkehr und andere Wohnungswirtschaften und -gesellschaften mit 181.000 Wohnungen

Wir sind die, die
schon immer für
gute
Nachbarschaft
sorgen **in Leipzig***

Zuhause in Leipzig **lwb** Mitglied
der Wohnungsgenossenschaft
Leipzig

Wir sind die Wohnungsbauer, die
sich am meisten um
**Klima und
Nachhaltigkeit**
kümmern **im Südwesten***

suedwest.wohnungswirtschaft.de Die Wohnungswirtschaft
südwest

* 181 Immobilien, Gewerbe, Verkehr und andere Wohnungswirtschaften und -gesellschaften mit 181.000 Wohnungen

Reform der Grundsteuer – Aktueller Sachstand

Gesetzespaket am 18.10.2019 im BT verabschiedet

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz)

- **Mietwohngrundstücke:** Vereinfachtes Ertragswertverfahren auf Basis durchschnittlicher Nettokaltmieten und unter Berücksichtigung von Bodenrichtwerten bzw. Bodenrichtwertzonen
 - **Kein** Ansatz tatsächlich niedrigerer Mieten
 - **Keine** Reduzierung des Mindestwertansatzes (Bodenwert auf Basis BRW) von 75%
 - **Bedeutet: Massive Benachteiligung des Segments des bezahlbaren Wohnens**
- Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung – **neu** – aus **städtebaulichen** Gründen (wie erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Nachverdichtung, Stärkung der Innenentwicklung)
 - **Das heißt:** Möglichkeit der Anwendung eines höheren Hebesatzes durch die Kommune

→ Gesetzespaket vsI. am 08.11.2019 im BR

Zuvor: Anhörung im BT-Finanzausschuss im September 2019

GdW-Forderungen (Auszug)

- Ansatz tatsächlicher Mieten anstelle von Durchschnittsmieten
 - Ertragswertverfahren auch für gemischt-genutzte Grundstücke anstelle Sachwertverfahren
- Generelle Kritik an Einbeziehung der Bodenrichtwerte
 - Verzicht auf Mindestwert-Ansatz bzw. zumindest Reduzierung des Ansatzes der Höhe nach (z.B. auf 50% anstelle 75%)
- Ablehnung der im Gesetzentwurf vorgesehenen ermäßigten Steuermesszahl für ausgewählte Gruppe von WU
 - **Aber:** Bei Beibehaltung dieses Vorhabens müssen kommunale WU (**ohne** EAV) und Wohnungsgenossenschaften (nicht nur Vermietungsgenossenschaften) diesbezüglich berücksichtigt werden.

Grundsteuerreform: Anhörung zur Bewertung und Baulandmobilisierung



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

Umlagefähigkeit der Grundsteuer

- **Berliner Bundesratsinitiative für ein "Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz"**
- **Gleichnamiger Gesetzentwurf der Grünen im BT vom 29.03.2019 (BT-Drs. 19/8827)**
- **Auch SPD und Die Linke im Bundestag für Abschaffung der Umlagefähigkeit**
- **Ebenfalls Gegenstand der Anhörung am 11.09.2019 im BT-Finanzausschuss**
 - **GdW: Keine Abschaffung der Umlagefähigkeit!**

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

Das Klimapakete und die Folgen für die Wohnungswirtschaft

Klimaschutzprogramm 2030



Verbindlichkeiten nach Bundesklimaschutzgesetz

Verbändeanhörung für ausgewählte Verbände 05.10.2019 – 08.10.2019 10:00

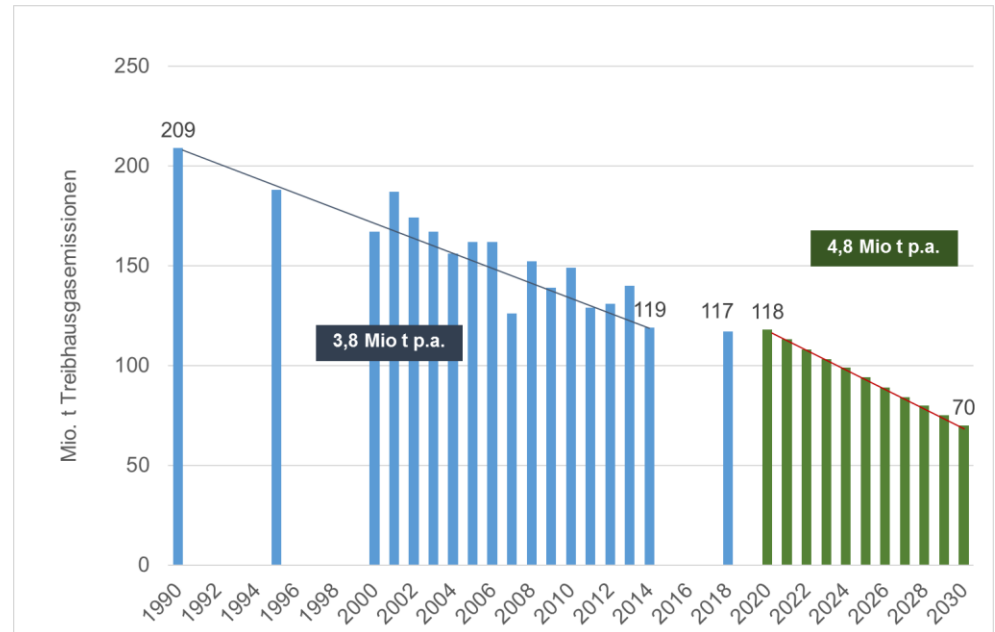
Kabinettsbeschluss 09.10.2019



- Richtet sich an den Bund
- Ermächtigungsgrundlage für Klimaprogramm 2030
- Gesetzliche jährliche Obergrenzen für THG-Emissionen in den Sektoren bis 2030
- Monitoring/Nachsteuerung verankert
- Zertifikatezukauf aus anderen EU-Ländern erlaubt

Gesetzesentwurf ist im politischen Prozess (Bundesrat, Bundestag)

Entwicklung der Treibhausgasemissionen / Sektor Gebäude



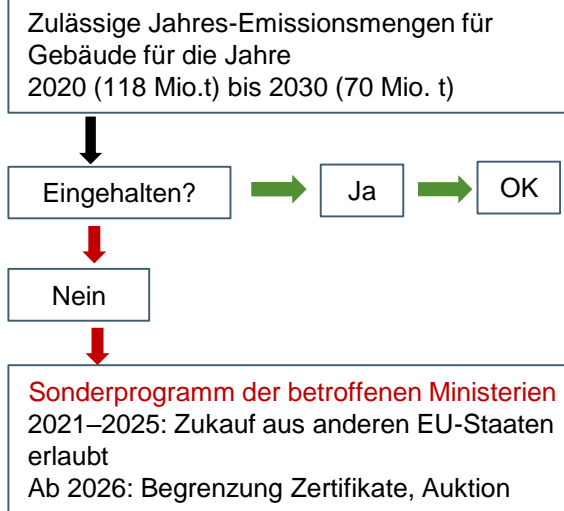
Klimaschutzgesetz und Klimaschutzprogramm 2030

Bundes-Klimaschutzgesetz KSG (Kabinettsbeschluss vom 09.10.2019/ 6.11. öff. Anh.)

Klimaschutzprogramm 2030 (Kabinett 09.10.2019)

CO ₂ -Bepreisung	Entlastung	Gebäude
<p>Gesetz über ein nationales Emissionshandelssystem für Brennstoffemissionen 23.10. 2019 Kabinett</p>	<p>Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms im Steuerrecht 16.10. Kab.</p>	<p>Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10% höhere Fördersätze für EH - Boni für erneuerbare Energien, - Zuschüsse für mehr Adressaten - 40% Austauschprämie für Ölheizungen
	<p>Senkung der EEG-Umlage: 2021 um 0,25 ct/kWh, 2023 um 0,625 ct/kWh</p>	<p>Förderung der seriellen Sanierung, Aufstockung energetische Stadtsanierung</p>
	<p>Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz – WoGCO₂BepreEntlG 29.10.2019 Ref.E.</p>	<p>Prüfauftrag Mieterstrom</p>
	<p>Prüfung begrenzte Umlagefähigkeit CO₂-Preis</p>	<p>Nächste Überprüfung energetischer Standards 2023 GEG 23.10. 2019 Kabinett</p>

Monitoring / Nachsteuerung



Einführung einer CO₂-Bepreisung in den Sektoren Verkehr und Wärme

- nationales Emissionshandelssystem (nEHS)
erfasst die Emissionen aus der Verbrennung fossiler Brenn- und Kraftstoffe, insbesondere Heizöl, Flüssiggas, Erdgas, Kohle, Benzin, Diesel
- Unternehmen, die die Heiz- und Kraftstoffe in Verkehr bringen, müssen Zertifikate kaufen
- Zertifikate erhalten 2021 bis 2025 einen Festpreis und sind nicht in der Menge begrenzt
- Ab 2026: Festlegung einer maximalen Emissionsmenge, Auktionierung, Preisminimum und -maximum

Prüfauftrag: begrenzte Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung?

Auswirkungen des CO₂-Preises auf die Wärmeversorgung

Auswirkung bei 20 EUR/t

Jahr	EUR/t CO ₂
2021	10
2022	20
2023	25
2024	30
2025	35
2026	35..60
2027 ff	offen

Energieträger	kg/kWh	Ct/kWh	Zuschlag Ct/kWh
Heizöl	0,31	7,0	0,62
Erdgas	0,24	5,0	0,48
BHKW - Erdgas	0,24	5,0	0,48
Braunkohle	0,43	5,0	0,86

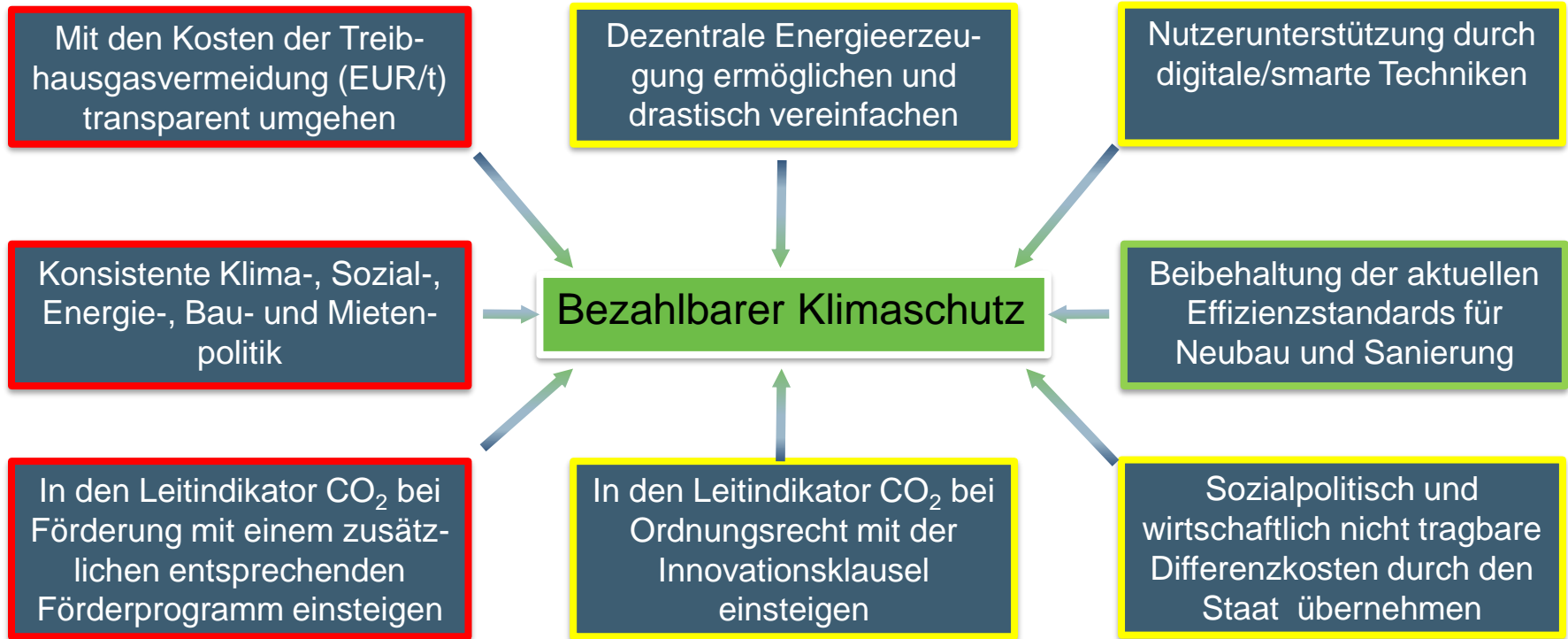
Erfolg GEG: Die nächste Überprüfung der geltenden energetischen Standards erfolgt im Jahr 2023. Sie sollen dann umgehend weiterentwickelt werden.



Referentenentwurf Mai 2019 / Anhörung Juni 2019 / Kabinett 23. Oktober / noch nicht beschlossen

- 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)**

Strategie der Wohnungswirtschaft: mit einer neuen Klimapolitik Energiewendeziele bezahlbar erreichen



Geschätzter Zuschussbedarf / Investitionslücke zur Erreichung der Klimaziele für vermietete Wohnungen bei wärmietenneutraler Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

Dena Leitstudie¹ integrierte Energiewende – nicht wirtschaftliche Mehrkosten² bis 2050

518 - 932
Mrd. EUR³

³ Netto. Unterer Wert: minus 80%,
Technologiemix-Szenario.
Oberer Wert minus 95 %
Elektrifizierungs-Szenario.

Mit MWSt. und aufgeteilt auf 30 Jahre

21 - 37
Mrd. EUR/a

Nur Wohnfläche – 2/3 der Gebäudefläche

14 - 25
Mrd. EUR/a

Nur vermietete Wohnungen – 42% der Wohnfläche

6 - 10
Mrd. EUR/a

¹ Quelle: dena Leitstudie integrierte Energiewende, ewi Gutachterbericht, 2018.

² Die Mehrkosten enthalten die Mehrinvestitionen (=Kapitalkosten) plus zusätzliche Wartung und Instandhaltung minus Energiekosteneinsparung.

Deutsche Umwelthilfe – Klageverfahren

- **Klageverfahren DUH gegen Wohnungsgenossenschaft - ggf. als Einstiegsfall?**
 - Grund: Angabe zum wesentlichen Energieträger für die Heizung des beworbenen Gebäudes **einziges Mal** versehentlich unterlassen
- **Vorschlag GdW im Rahmen der BID-StN zum GEG-RefE:**
 - einmalige Verstöße keine unlauteren geschäftlichen Handlungen
- **GdW prüft im Rahmen der BID weitere Ansatzpunkte, um einer entsprechenden Geschäftspraktik der DUH entgegenzuwirken**

Status: Mögliche Streichung von § 2 Ziffer 15b BetrKV (Umlage Breitbandanschluss)

- Die Beratungsunternehmen Goldmedia und IRNIK unterstützen das BMWI fachlich. Beratungsstand nach einem internen BMWI-Workshop am 27.09.2019:
 - Das BMWI hat die Komplexität des Themas (Breitbandausbau, Entgelte Mieter, Bestandsverträge, etc.) erkannt. Ein einfaches Abschaffen/eine Streichung der Umlagefähigkeit ist vom Tisch.
 - Voraussetzung: In der zweiten Instanz entscheidet auch das OLG Hamm im Verfahren der Wettbewerbszentrale gegen ein Mitgliedsunternehmen für unsere Position, d. h. für die telekommunikationsrechtliche Zulässigkeit der Umlage.
 - Davon unabhängig sucht das BMWI nach einer "gesichtswahrenden" Lösung. Seine neueste unsere Branche belastende Überlegung: Ob und wie könnten Netz-Investitionen künftig zur Voraussetzung für eine Umlagefähigkeit gemacht werden?
- Nach einem Gespräch mit StS Nussbaum im Sommer sind u. a. Gespräche in 11/2019 und 01/2020 mit BMVI und BMWI terminiert. Eine BID-Stellungnahme wird vorbereitet.
- Der für Herbst angekündigte TKG-Referentenentwurf wird frühestens Ende 2019 oder Anfang 2020 erwartet.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

