

**Tagung des AGW-Arbeitskreises  
„Digitale Geschäftsmodelle“  
am 09. Oktober 2017 in Frankfurt am Main**



**Bericht aus Berlin**



## Die wichtigsten Punkte zur Wohnungspolitik in den Wahlprogrammen der Parteien – und die Bewertung des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW



= gut

121



= differenziert

20



= schlecht

27

# Bewertung der Positionen zum Wohnungsbau

CDU/CSU	SPD	Bündnis 90/Die Grünen	Die Linke	FDP
degressive AfA für Mietwohnungsbau (befristet) 	gemeinsame Verantwortung von Bund, Ländern und Gemeinden auch nach 2019 	neue Wohnungsgemeinnützigkeit 	neue Wohnungsgemeinnützigkeit, prozentualer Anteil von Sozialwohnungen in allen Vierteln 	Mehr Wohnraum schaffen 
Kein Beschluss von Maßnahmen, die Schaffung von Wohnraum zusätzlich verteuern 	Anpassung des BImA-Gesetzes 	deutliche Erhöhung der sozialen Wohnraumförderung auf Bundesebene 	Bund-Länder-Programm für Sozialen Wohnungsbau auch nach 2019, mit Zweckbindung der Mittel, weitere Verantwortung des Bundes 	Erhöhung der linearen AfA von 2 auf 3 Prozent 
verbilligter Grundstücksverkauf von Bund an Kommunen; Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland 	aktive Bodenpolitik 	verbilligter Grundstücksverkauf von Bund an Kommunen 	Privatisierungsstopp für öffentliche Grundstücke (Vergabe nur im Erbbaurecht) und Wohnungen; Vorkaufsrecht für Kommunen und Mieter bei Immobilienverkäufen; neues Bodenrecht mit Bodenpreiskontrolle 	Zweckbindung der Bundesmittel zur Wohnbauförderung 
Bürokratieabbau: „one-in, one-out“-Regel 	Unterstützung von Wohnungsunternehmen, die für bezahlbaren Wohnraum und sozialen Zusammenhalt im Quartier sorgen 	Modernisierung des Baurechts 	Bund-Länder-Aktionsplan „Studentisches Wohnen“ 	Begrenzung des Empfängerkreises von Wohnberechtigungsscheinen 
	Stärkung von Genossenschaften 	Anregung einer Gründungswelle von Genossenschaften, Förderung des Anteilerwerbs für kleine und mittlere Einkommen 	Bund-Länder-Aktionsplan „Studentisches Wohnen“ 	Bürokratieabbau durch „one-in, two-out“-Prinzip 
	Investitionsanreize und bundesweit einheitliche Standards 	Entbürokratisierung der Rechtsform der Genossenschaften 	Stärkung des Genossenschaftsgedankens als solidarisches Wirtschaftsmodell 	Reform des Genossenschaftsrechts 
Wohnungsgipfel im 1. Halbjahr 2018 	Fortsetzung des Bündnisses 	Neubau von 1 Mio. preiswerten Wohnungen 	Einführung der Rechtsform der haftungsbeschränkten Kooperationsgesellschaft im Genossenschaftsrecht 	
Neubau von 1,5 Mio. Wohnungen bis 2021 	Ausbau des öffentlichen und sozialen Wohnungsbaus 		Neubau und Ankauf von mind. 250.000 Sozialwohnungen pro Jahr (5 Mrd. Euro Förderung) 	

Beschlagnahmung und obligatorische Zwischennutzung von leer stehendem oder zweckentfremdetem Wohnraum oder als Wohnraum nutzbarem Gewerberaum 

„Einmal Sozialwohnung, immer Sozialwohnung“ 

Keine Beschleunigung von Planfeststellungsverfahren zu Lasten von Bürgerbeteiligungsverfahren 

# Bewertung der Positionen zum Mietrecht

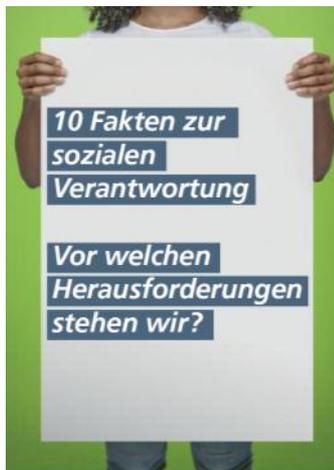
CDU/CSU	SPD	Bündnis 90/Die Grünen	Die Linke	FDP
„Mietpreisbremse löst das Problem nicht“ – Bundeskanzlerin Merkel am 15.08.2017 	Verbesserung der Mietpreisbremse 	Verschärfung der Mietpreisbremse 	flächendeckende, bundesweite, unbefristete, ausnahmslose Mietpreisbremse; Moratorium für Mieterhöhungen bis zur Einführung 	Abschaffung der Mietpreisbremse, denn sie ist eine Investitions- und Wohnraumbremse 
Wohnungsbau statt überbordender Regulierung 	Bessere und verbindliche Mietspiegel 	Ausweitung des Beobachtungszeitraums bei Mietspiegeln 	Einbeziehung aller Mieten in Mietspiegel 	
	tatsächliche Wohnfläche als gesetzliche Grundlage 	Berücksichtigung der ökologischen Gebäudequalität 	verpflichtende Mietspiegel für Städte ab einer bestimmten Größe 	
	Begrenzung der zulässigen Mieterhöhung nach Modernisierung 	Kappung und deutliche Absenkung der Modernisierungsumlage 	Obergrenze für Mieten in Milieuschutzgebieten 	
		Erleichterung von Sicherheitseinbauten 	Abschaffung der Modernisierungsumlage 	
			Bundesweites Mietermitbestimmungsrecht und Verbandsklagerecht 	
			Kündigungsverbot bei Begleichen von Mietrückständen, Ausgleich der Differenz durch Bundesprogramm in Höhe von 5 Mrd. Euro 	
			Verhinderung von Zwangsräumungen 	

# Bewertung der Positionen zum Klimaschutz/Energiewende

CDU/CSU	SPD	Bündnis 90/Die Grünen	Die Linke	FDP
steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung 	Technologie- und Innovationsoffenheit, Forschungs- und Entwicklungsprogramm 	zusätzliche Mittel für die energetische Gebäudesanierung 	deutliche, dauerhafte Erhöhung der Förderprogramme für energetische Gebäudesanierung 	Ablehnung ökologisch wirkungsloser nationaler Alleingänge, wie der Klimaschutzplan 2050 
marktwirtschaftliche Instrumente statt dirigistischer Eingriffe 	Unterstützung von Mieterstrommodellen 	Unterstützung von Mieterstrom; einfache, handhabbare Strommodelle für Mieter 	Unterstützung von Mieterstromkonzepten 	marktwirtschaftliche Nutzung der Sektorkopplung zur Reduzierung von CO <sub>2</sub> -Emissionen 
Weiterentwicklung der Sektorkopplung auch für Gebäude 	Förderung moderner Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung 	Unterstützung hocheffizienter und zunehmend erneuerbarer Kraft-Wärme-Kopplung 	bessere Förderung von Blockheizkraftwerken und anderen Formen der Kraft-Wärme-Kopplung 	Abschaffung von Dauersubventionssystemen wie das EEG 
Festhalten an bestehenden Energie- und Klimaschutzzielen und 2016 beschlossenen Klimaschutzplan 	Unterstützung wirtschaftlicher Maßnahmen/energetischer Sanierung und Nutzung erneuerbarer Energien 	bundesweites Klimaschutzgesetz, verbindliche Ziele 	gesetzliche Mindeststandards für Energieverbrauch von Gebäuden (auch im Bestand) 	Energiepolitik durch Anreize statt Verbotspolitik 
	Ausbau von Energieeffizienzmaßnahmen 	verbindliche Grenzwerte für Innenraumluft in Wohnungen 	verbindlicher Plan zur Verdoppelung der Sanierungsrate im Altbaubestand auf 2 Prozent/Jahr 	
		sehr hohe energetische Anforderungen an Neubauten 	schrittweise Steigerung des verpflichtenden Anteils erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung für Neubauten, Ausweitung auf Bestand bei grundlegenden Sanierungen 	
		Abschaffung der Stromsteuer, im Gegenzug einer CO <sub>2</sub> -Bepreisung 		
		100% Ökostrom bis 2030 		
		Förderprogramm für sozial gerechte Modernisierungen 		
		Energiesteuergesetz mit ambitionierten, aber realistischen Vorgaben 		

# Bewertung der Positionen zu Stadt und Land

CDU/CSU	SPD	Bündnis 90/Die Grünen	Die Linke	FDP
Weiterentwicklung der Städtebauförderung zu einem Instrument der Städte- und Gemeindeförderung 	Fortsetzung der Stadtentwicklungspolitik auch nach 2019 in gemeinsamer Verantwortung von Bund, Ländern und Gemeinden 	lebendige Ortskerne fördern 	Solidarpakt III für strukturschwache Regionen 	Einführung einer Subventionsbremse 
Weiterentwicklung der bestehenden Gemeinschaftsaufgaben mit besonderem Fokus auf den ländlichen Raum 	Weiterer Ausbau des Bundesprogramms „Soziale Stadt“ und mehr Mittel für qualifiziertes Personal 	Ausweitung der Bundesländer-Gemeinschaftsaufgabe auf Förderung der regionalen Daseinsvorsorge in strukturschwachen Regionen 	Zusammenführung der Stadtumbauprogramme Ost und West zu einem Stadtumbauprogramm des Bundes, Zusammendenken des Wohnungsrückbaus und der Wohnraum-/umfeldaufwertung 	Glasfaserausbau 
Offensive ländlicher Raum, Dezentralisierungsstrategie, gezielte Strukturpolitik 	Stadt-Land-Partnerschaften zur besseren Kooperation und Vernetzung 	Entwicklung der Baukultur in den Metropolen wie in den ländlichen Räumen 	Förderprogramm des Bundes für Sanierung und Erhalt von Orts- und Dorfkernen 	
Kommission „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“ 	Weiterentwicklung der Bundesländer-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ 	Verbesserung der Anbindung des städtischen Umlandes 	Sicherung der Gemeinschaftsaufgabe »Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur« 	
superschnelles Internet in allen Regionen 	Stärkung von Schulen, Nachbarschaftszentren, Sportvereinen, des gesellschaftlichen Engagements vor Ort 	schnelles Netz überall 	Bessere finanzielle Ausstattung des Programms „Soziale Stadt“, Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes ohne kommunalen Eigenanteil – je zur Hälfte durch Bund und Länder finanziert 	
	Programm „Gesunde Stadt“ zur Bewältigung des demografischen Wandels und sozialer Ungleichheit 		Stärkung von Grund- und Mittelzentren 	
	Programm „Jung kauft Alt“ zum Erwerb von Bestandsbauten in Ortskernen ländlicher Räume 		Mobilitätsgarantie für den ländlichen Raum 	
	Unterstützung von Regionen mit besonderen demografischen Herausforderungen 		Niedrigschwelliger Zugang zur Förderung für Städtebau und Dorferneuerung 	
	Unterstützung selbstorganisierter Infrastrukturprojekte 		Entlastung von Wohnungsunternehmen auf dem Land von Altschulden 	
	Breitband für alle 		mehr Mitsprache bei Stadtumbauprojekten, innerstädtischen Nachverdichtungen und bei großen Neubauvorhaben 	



**Vom 1. Booklet allein rund 22.000 Exemplare verteilt.**

**Insgesamt rund 60.000 Exemplare.**

**Fakten-Booklets zum Download unter:**  
[www.wahl2017.wohnungswirtschaft.de](http://www.wahl2017.wohnungswirtschaft.de)

# 14 Punkte für eine neue Wohnungspolitik

*Wir brauchen eine starke und selbstbewusste Wohnungspolitik mit verändertem Kurs*

- **Bundesbauministerium mit Gewicht**
- **Vorfahrt für Wohnungsbau**
- **Baukosten senken**
- **Gutes Bauklima schaffen**
- **Ausgewogenes Mietrecht wahren**
- **Soziale Verantwortung statt neuer Wohnungsgemeinnützigkeit**
- **Steuerliche Regelungen an Realität anpassen**
- **Förderung ermöglicht bezahlbares Wohnen**
- **Ländliche Räume stärken**
- **Integration – langfristige Aufgabe**
- **Bezahlbarer Klimaschutz**
- **Mieter an der Energiewende beteiligen**
- **Rückbau – ein bundesweites Thema**
- **Zuhause im Alter ermöglichen**

*Ein politisches Dach  
für bezahlbares Wohnen  
und Bauen*



# Wichtige Aufgabe für nächste Legislaturperiode – mehr bezahlbarer Wohnungsbau



**Nur 38 % der notwendigen  
Mietwohnungen wurden  
2016 gebaut.**

*Mietwohnungsbau  
(Neubau)*  
**Bedarf: 140.000 WE**  
**Erstellt: 53.240 WE**

*Sozialmietwohnungen*  
**Bedarf: 80.000 WE**  
**Erstellt: 24.550 WE**

# WohWi baut

## Wohnungsbau-Schwerpunkte der GdW Unternehmen 2017

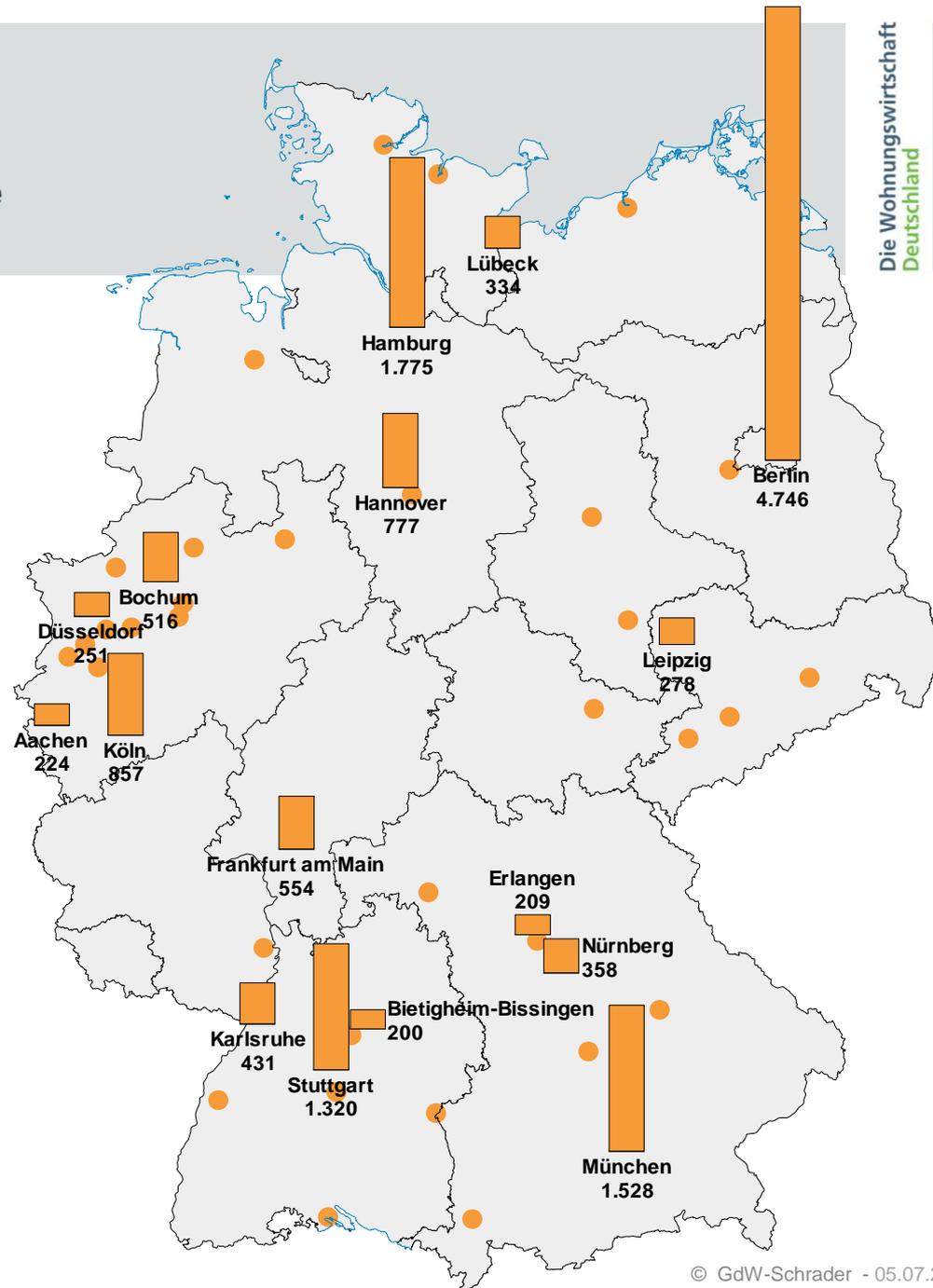


**Gemeinde mit 200 oder  
mehr Neubauwohnungen**  
(mit Zahl der Neubau-WE)



**Gemeinde mit 100 bis unter  
200 Neubauwohnungen**

**Die dargestellten  
Neubauschwerpunkte  
repräsentieren 65 % der  
gesamten Neubautätigkeit  
der GdW-Unternehmen**



# Ländliche Räume stärken

## Neue Gemeinschaftsaufgabe

*79 Großstädte mit  
26 Mio. Einwohnern*



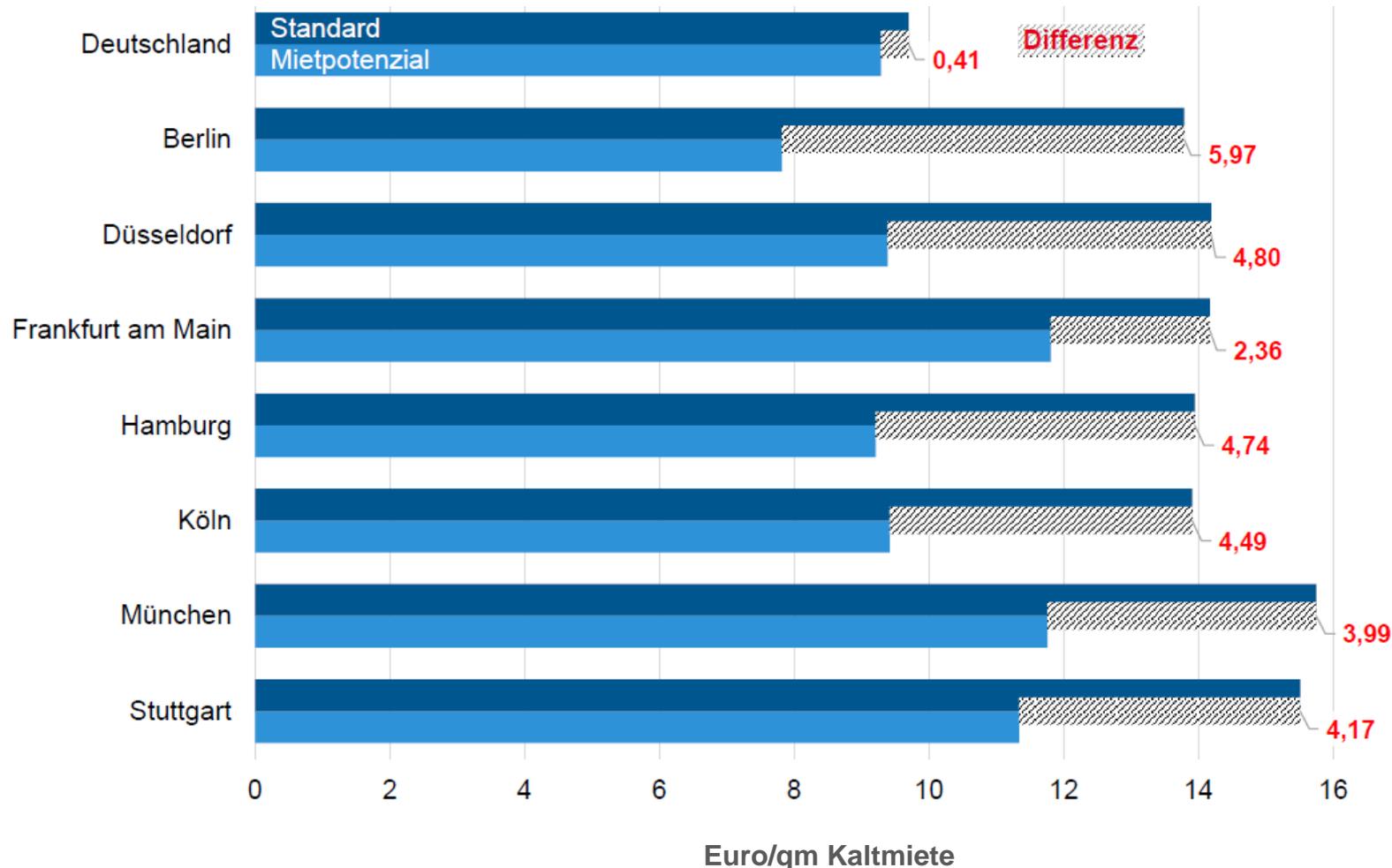
*47 Mio. Einwohner  
auf dem Land*

## Mehrheit der Bevölkerung lebt auf dem Land

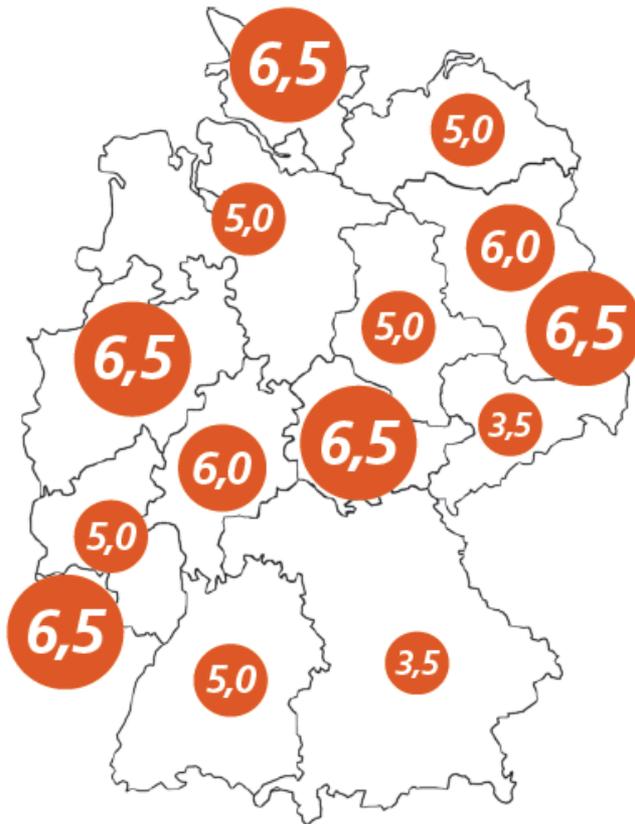
**Definition Großstadt: mehr als 100.000 EW,  
Mittelstadt: 20.000 bis 100.000 EW,  
Kleinstadt: 5.000 bis 20.000 EW,  
Dörfer/Landgemeinde: < 5.000 EW.**

# Es wird zu wenig und zu teuer gebaut – bereits mittlere Einkommen können sich Neubau nicht leisten

Angebot (mittlerer Neubaustandard) und Nachfrage (Mietzahlungsfähigkeit 3. Einkommensquintil) passen nicht zusammen



# Steuerliche Regelungen an die Realität anpassen



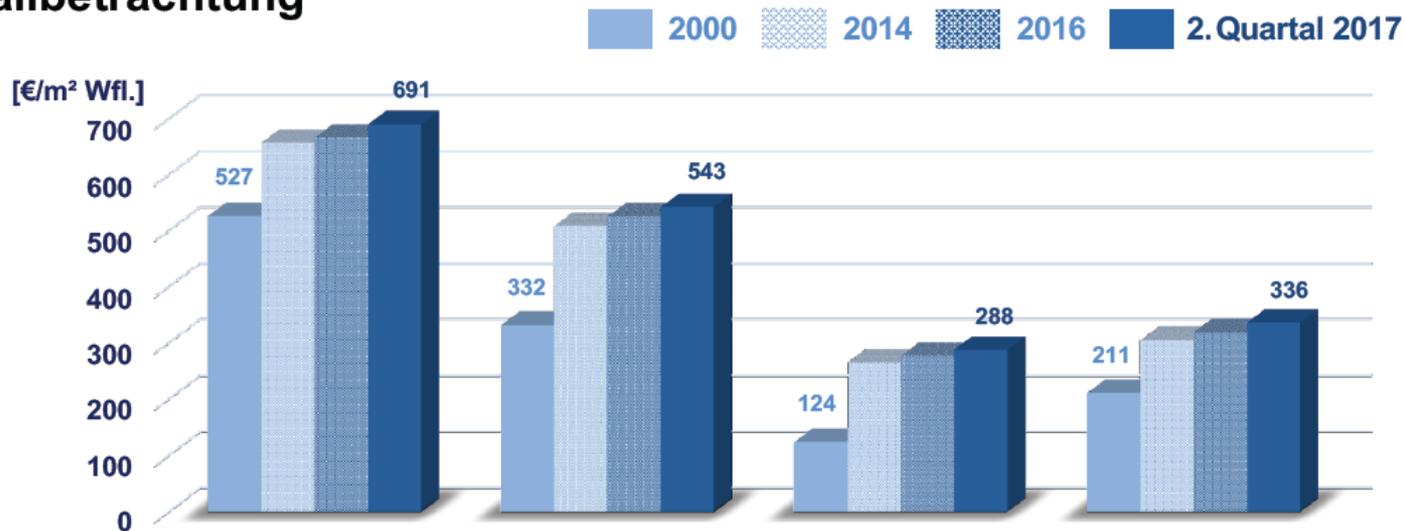
## Schluss mit dem Steuerwettbewerb

2016: 12,4 Mrd. Euro Einnahmen  
allein aus der Grunderwerbsteuer

Zum Vergleich: 2002 nur 4,8 Mrd. Euro

# Entwicklung in den Leistungsbereichen

## Detailbetrachtung



	Rohbau	Ausbau (konstruktiv)	Ausbau (technisch)	Baunebenkosten
2000 bis 2. Quartal 2017	+ 31 %	+ 64 %	+ 132 %	+ 59 %
<u>Ursachen (exemplarisch) für die festgestellten Entwicklungen oberhalb der allgemeinen Baupreissteigerungen</u>				
	Material- und Arbeitskosten	EnEV, Barrierefreiheit Qualitätsansprüche	EnEV EEWärmeG	Expertengutachten Abgaben/Gebühren

Die **mittlere Nutzungsdauer im modernen Wohnungsbau** hat sich u.a. aufgrund der verschärften energetischen Anforderungen (anteilig immer mehr und komplexere technische Anlagen) bei steuerrechtlicher Betrachtungsweise auf mittlerweile **36 Jahre** reduziert.

# Serielles Bauen

## - anders, schneller, preiswerter bauen zum Festpreis

Das Bundesbauministerium hat mit der Wohnungswirtschaft, der Bundesarchitektenkammer und der Bauindustrie Ende Juni 2017 ein **europaweites Ausschreibungsverfahren zum seriellen Bauen** gestartet. Fast **50** Bewerbungen sind eingegangen aus dem In- und Ausland. Aus der unerwartet hohen Bewerberanzahl hat der GdW als Vergabestelle die gemäß Ausschreibung bestplatzierten Teilnahmeanträge ausgewählt. Konkrete Angebote bis zum **27.10.2017**.

Danach nimmt ein **Bewertungsgremium** (Experten aus Bau- und Wohnungswirtschaft) nach speziell ausgearbeiteten Zuschlagskriterien eine Bewertung der Angebote vor. Der GdW wird als Vergabestelle dann die endgültige Auswahl von insgesamt **5 bis 10** Bietern bzw. Bietergemeinschaften auf Grundlage der Ergebnisse des Bewertungsgremiums vornehmen.



**Ziel: Rahmenvereinbarung** über den Neubau von mehrgeschossigen Wohngebäuden in serieller und modularer Bauweise im 1. Quartal 2018.

**Erste Prototypen** sollen im Rahmen der IBA Thüringen 2019/2021 präsentiert werden.

## Kommunalverwaltungen Bauangelegenheiten

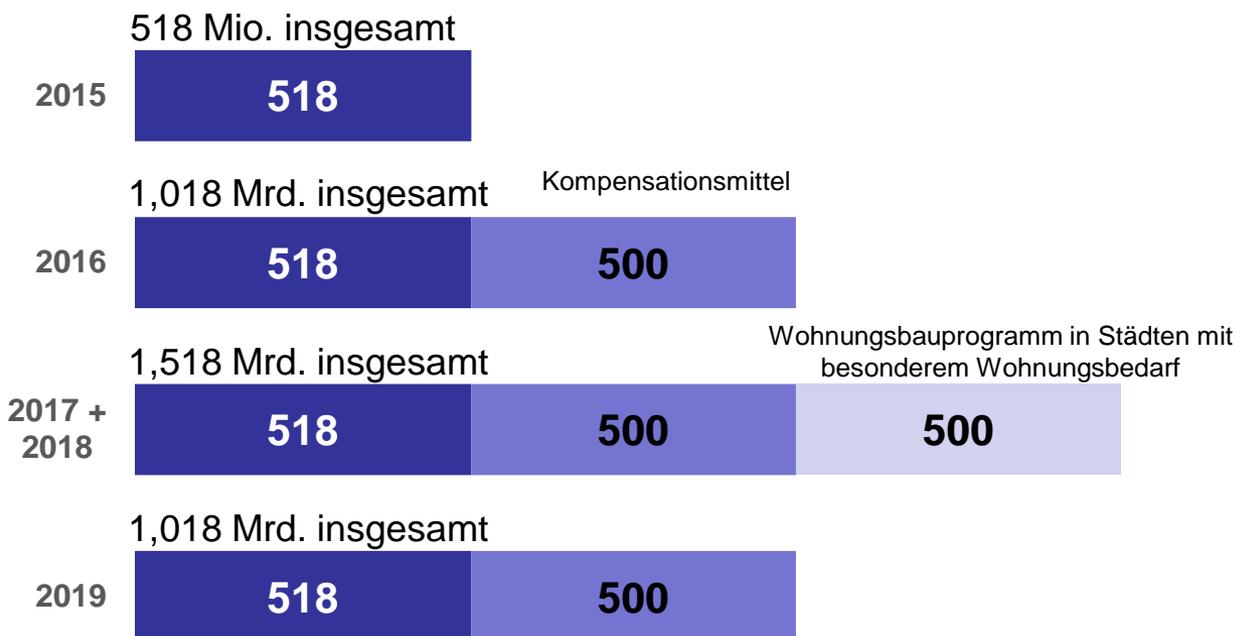


(1991 bis 2015: 40 % Abbau)

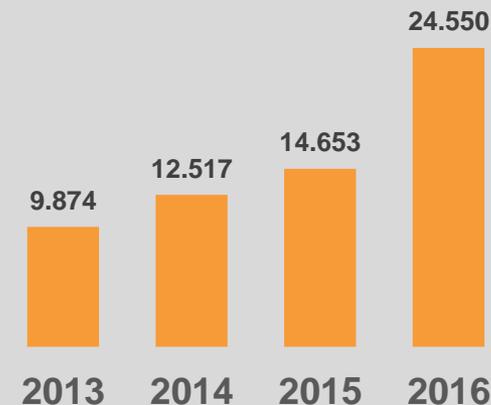
**Rückgang der Planungs-  
kapazitäten in den  
Kommunen um 40 %  
zwischen 1991 und 2015**

# Bund muss sich auch nach 2019 weiter für sozialen Wohnungsbau engagieren

## Kompensationsmittel des Bundes bis 2019



## Fertiggestellte Sozialmietwohnungen



2000 ??? **Weitere Kompensationsmittel für den sozialen Wohnungsbau sieht die Neuregelung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen nicht mehr vor.**  
Ab 2020 werden die Länder pauschal jährlich 9,75 Mrd. Euro vom Bund erhalten. Tendenz steigend. Zum sozialen Wohnungsbau existiert keine Vereinbarung.

# Gründung der Wirtschaftsinitiative Smart Living



Innovative Strategien, Marktdynamik-Erhöhung, neue Kooperationsformen



Sprachrohr und zentraler Ansprechpartner von Wirtschaft, Politik & Medien



Sensibilisierung Gesellschaft & Wirtschaft für Chancen von Smart Living



Förderung einheitlicher Qualitäts- und Sicherheitsstandards



Umsetzung „Digitale Agenda“ sowie wirtschafts- und industriepolitischer Ziele



Anstöße f. zielgerichtete Innovationen und zukunftssichere Arbeitsplätze



Passgenaue Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen



Schaffung eines klaren Rechtsrahmens (insbes. Datenschutz & Sicherheit)

Quelle: Wirtschaftsinitiative Smart Living

# Neues Telemediengesetz bringt mehr Rechtssicherheit für WLAN-Betreiber

- Das vom Bundestag am 30.06.2017 beschlossene Dritte Gesetz zur Änderung des Telemediengesetzes (neues WLAN-Gesetz – 3. TMGÄndG) kann bei zeitnaher Zustimmung des Bundesrates noch in diesem Jahr in Kraft treten.
- Das Gesetz befördert die weite Verbreitung von „offenem“ WLAN und schafft mehr Rechtssicherheit für WLAN-Betreiber, z.B. für Café-Betreiber und Wohnungsunternehmen. WLAN-Strukturen können die digitale Kommunikation zwischen Mietern und Wohnungsunternehmen in Wohnquartieren deutlich verbessern.
- **Vorteil:** Die auch vom GdW kritisierte „Störerhaftung“ auf Unterlassung für Internetzugangsanbieter wird endlich abgeschafft. Entsprechend können keine mit der Störerhaftung in Zusammenhang stehenden Kosten (insbesondere Abmahnkosten) geltend gemacht werden, falls Nutzer illegale Inhalte aus dem Internet abrufen.
- **Risiko:** Rechteinhaber können im Einzelfall Nutzungssperren gegen WLAN-Betreiber erwirken, um die Wiederholung einer konkreten Rechtsverletzung zu verhindern. Unklar ist, ob diese Regelung besonders kleine WLAN-Betreiber technisch und administrativ im Einzelfall überfordert.

# Empfehlungen zur europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

- Ab dem **25. Mai 2018** ist die europäische Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) einzuhalten (vgl. GdW Rundschreiben vom 23.06.2017).
- Ab dann gelten die Regelungen der DSGVO im Umgang mit personenbezogenen Daten (z. B. von Interessenten, Mietern, Beschäftigten und Handwerkern).
- DSGVO behandelt nicht das "Ob" der Datenerhebung und –verarbeitung sondern vor allem den Umgang mit den Daten, also das "Wie".
- In diesem Bereich regelt die DSGVO eine Vielzahl von neuen Anforderungen, die eine umfangreiche Anpassung von bestehenden Prozessen erfordern.
- Aufgrund der Vielzahl der bislang noch ungeklärten Fragen erarbeitet der GdW gemeinsam mit den Regionalverbänden und den Marktakteuren eine umfassende Information und Verhaltensempfehlungen, die wir zeitnah zur Verfügung stellen wollen.

Vorlage zur Sitzung des GdW-Vorstandes am 13. März 2017 in Berlin

## TOP 4      Koordinierungsausschuss Digitalisierung

### Sachverhalt

Das Querschnittsthema Digitalisierung betrifft alle Bereiche des Bauens, der Modernisierung, der Wohnungsbewirtschaftung und der Mieterbetreuung und wird entsprechend zu unterschiedlichen Aspekten in verschiedenen Fachausschüssen behandelt.

Der GdW richtet einen Koordinierungsausschuss ein, um sachlich nicht notwendige Mehrfachberatungen in verschiedenen Fachausschüssen zu einem Thema zu vermeiden und gleichzeitig die unterschiedlichen Kompetenzen der Ausschüsse bestmöglich zu nutzen. Der Ausschuss

***Es gibt 82 Millionen  
Gründe dafür, dass  
es uns gibt.***

