

Die Wohnungswirtschaft Bayern



Wohnungswirtschaftliche Themen (Bayern und Deutschland) sowie Neues aus dem Verband

Digitale Frühjahrstagungen der Arbeitsgemeinschaften

Hans Maier

Verbandsdirektor



Wohnungswirtschaftliche Themen (Bayern und Deutschland)



Bevölkerungsprognose für Bayern

Bayern

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent



Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent	Häufigkeit	Größe Abnahme: Lkr Kronach	Größe Zunahme: Lkr Ebersberg	Bayern
unter -7,5 „stark abnehmend“	5	-11,5 %	+11,5 %	+3,2 %
-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	18			
-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	27			
2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	36			
7,5 oder mehr „stark zunehmend“	10			

1. Die Bevölkerung in Bayern wächst nach der aktuellen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik bis 2039
2. Die Verteilung ist nicht gleich: Es gibt ein deutliches Süd-Nord-Gefälle
3. Eine zunehmende Bevölkerung wird in und um die bayerischen Metropolen erwartet



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Bayern

Bay. Grundsteuergesetz (Entwurf)

	Grundstücks- fläche	Äquivalenz- zahl	Äquivalenz- betrag	Grundsteuer- messzahl	Messbetrag Grundsteuer
	qm	€/qm	€	%	€
Beispiel WIE 1 (Bj. 1969, 64 WE)	4.677	0,04	187,1	100	187,08
Beispiel WIE 2 (Bj. 1927, 10 WE)	320	0,04	12,8	100	12,80

Wohn-/ Nutzfläche	Äquiv- zahl	Äquivalenz- betrag	Grds.- messzahl	Messb. Geb	Grds-messbetrag Summand F+K	Hebesatz* Gemeinde	Grundsteuer neu	bisherige Grundsteuer
qm	€/qm	€	%	€	€	%	€	€
3.842,60	0,50	1.921,3	70	1.344,91	1.531,99	535	8.196,15	13.587,34
760,00	0,50	380,0	70	266,00	278,80	535	1.491,58	768,79



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik Bayern

Bayerisches Grundsteuergesetz (Entwurf)

Themen der schriftlichen Anhörung

- Lob für das Durchhalten für die Flächen-BMG
- Wichtig: eindeutige Flächendefinition
- Ablehnung der Hebesatzzonierung
- Anregung einer einfachen Garagenregelung
- Grundsteuer C würde bei der Baulandaktivierung helfen



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Bayern

Novelle der Bayerischen Bauordnung

- Genehmigungsfreistellung von Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken
- Genehmigungsfiktion für Gebäude, die ausschließlich und überwiegend zu Wohnzwecken dienen
- Typengenehmigung
- Neues Abstandsflächenrecht



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Bayern

SoBoN–Diskussion in München

Diskutiert werden deutlich strengere Vorgaben bei der Schaffung von neuem Baurecht

- insb. Vorkaufs-/Ankaufsrechte bei der Weiterveräußerung von geförderten Wohnungen
- Abgabe von kommunalen Flächen nur im Erbbaurecht an sozial orientierte Träger

Problem: München strahlt immer auf andere Kommunen aus!



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Bayern

Aktuelle Projekte

- Industrielles Bauen mit Holz: Austausch und Pilotprojekt mit Prof. Winter, TU München
- Gesundheit und Bauen: Web-Dialog mit StMB
- Best Practice-Sammlung Bürgerkommunikation: Digitaler Austausch
- Web-Workshop zur Kosten-Nutzen-Betrachtung von Mobilitätskonzepten in neuen Wohnquartieren mit StMB und Deutsches Institut für Urbanistik



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik Deutschland

BauGB-Novelle: Umsetzung der Empfehlungen der Baulandkommission

Ziel: Umsetzung der Ergebnisse der Baulandkommission ⇒ mehr und schneller Bauen

Inhalt:

- Kommunale Vorkaufsrechte
- Bebauungsplan zur Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau
- Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich, insbesondere im Rahmen von § 31 und § 34
- Beauftragung zur Bebauung durch die Gemeinde bei einem Übernahmeverlangen des Eigentümers
- Obergrenzen, die bisher für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung galten, werden als Orientierungswerte ausgestaltet
- Einführung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Stärkung der Innenentwicklung
- Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlungen von Mietwohnungen, Befristung bis Ende 2025



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik Deutschland

Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung

Ziel:

- energieeffizienteres Verhalten der Mieter und Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme bzw. energetische Sanierungen der Vermieter

Aktueller Stand:

- Eckpunktepapier von BMU, BMJV und BMF vom 16.09.2020: 50:50-Aufteilung der CO₂-Kosten auf Vermieter und Mieter
- Neben DMB und Grünen auch SPD für eine vollständige Umlage des CO₂-Preises auf Vermieter
- Zwischen den Ministerien wurde diskutiert, dass der energetische Standard von Gebäuden bestimmen soll, wie die Kosten aufgeteilt werden

Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft:

- 40 % der Investitionsmittel für energetische Modernisierung würden ab 2021 entzogen



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland

Novellierung der Heizkostenverordnung

Ziele:

- 1:1-Umsetzung der Europäischen Richtlinie über Energieeffizienz EED und des Gebäudeenergiegesetzes GEG
- Regeln zur Installation fernablesbarer Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, zur zukünftigen monatlichen Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation während der Heizperiode sowie Interoperabilität mit den Ausstattungen gleicher Art anderer Hersteller sowie Datenschutz und Datensicherheit

Aktueller Stand / Auswirkungen auf Wohnungswirtschaft:

- Frist zur Umsetzung der EU-Richtlinie am 25. Oktober 2020 abgelaufen, aber noch keine politische Einigung, ob auch eine begrenzte Umlagefähigkeit des CO₂-Preises geregelt werden soll



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik Deutschland

Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes

Ziele:

- 65 % Erneuerbare Energien bis 2030
- Förderbedingungen für die einzelnen Energien neu regeln
- Finanzielle Beteiligung von Kommunen an Windanlagen
- Anpassung des „atmenden Deckels“ bei PV
- Verbesserte Ausgestaltung von Mieterstrom, Stärkung des Eigenverbrauchs bei Solaranlagen

Aktueller Stand/Auswirkungen auf Wohnungswirtschaft:

- substantielle Verbesserungen für Mieterstrom: Höhe des Mieterstromzuschlags, Degression, Anlagenzusammenfassung, Eigenstrom, Lieferkette und Quartierszusammenhang
- Entschließung des Bundestages fordert eine gesetzliche Regelung, nach der Wohnungsunternehmen die erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer nicht verlieren, wenn sie unter anderem Mieterstrom über Solaranlagen auf ihren Gebäuden erzeugen und veräußern



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland

Ziel:

- Etablierung der Elektromobilität
- Aktionen, um die Attraktivität der Elektromobilität zu fördern, wurden gestartet
⇒ E-Mobile in der Neuanschaffung gefördert
- Elektromobile benötigen Ladeinfrastrukturen ⇒ Wohnungswirtschaft als wichtiger Ansprechpartner für die Entwicklung der Ladeinfrastrukturen (auf Parkplätzen, in Tiefgaragen oder in Garagen)
- Wohnungswirtschaft kann eigene Prozesse entwickeln oder mit Dienstleistern zusammenarbeiten

Aktueller Stand/Auswirkung auf die Wohnungswirtschaft:

- Handlungsdruck auf die Wohnungswirtschaft durch gesetzliche Vorgaben: Gebäudeelektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG), Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG)
- marktlicher Druck seitens der Mieter
- GEIG in der Abstimmung im Deutschen Bundestag ⇒ Entscheidungen bis März erwartet



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik Deutschland

Status Novelle Telekommunikationsgesetz/Änderung Betriebskostenverordnung

Ziel:

- Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation
- BMWi strebt im TKMoG auch eine Einschränkung und mittelfristige Abschaffung der Umlage des Breitbandanschlusses gemäß § 2 Ziffer 15 Betriebskostenverordnung an (BetrKV) an

Aktueller Stand/Auswirkungen auf Wohnungswirtschaft:

- umfassende politische Aktivitäten zum Erhalt der Umlagefähigkeit, aber Beschluss eines Gesetzentwurfs durch das Bundeskabinett am 16.12.2020, wonach u. a. die Umlagefähigkeit des Breitbandanschlusses nach § 2 Ziffer 15 Betriebskostenverordnung binnen 24 Monaten nach Gesetzveröffentlichung abgeschafft und zeitgleich ein Opt-out-Recht des Mieters für den Ausstieg aus der laut Vorlage schon nicht mehr geltenden Betriebskostenumlage eingeführt werden soll
- der bis zum Jahresende 2025 vorgesehene Bestandsschutz wurde verkürzt



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland

Status Novelle Telekommunikationsgesetz/Änderung Betriebskostenverordnung

Aktueller Stand/Auswirkungen auf Wohnungswirtschaft:

- in mehreren Unternehmer- und Verbänderunden wurden konkrete Positionen für eine harte Gegenposition formuliert und entsprechend kommuniziert
- Position der Wohnungswirtschaft vom 11.01.2021:
 - Die Wohnungswirtschaft unterstützt ein gesetzliches Opt-out-Recht für Mieter, sofern im Gegenzug die Umlagefähigkeit unbefristet erhalten bleibt und zusätzlich ein Sonderkündigungsrecht für Wohnungsunternehmen in Bezug auf Verträge mit Netzbetreibern gesetzlich eingeführt wird. ⇨ Deutscher Mieterbund hat seine Unterstützung zugesagt
- Die GdW-Unternehmen halten an ihrer Zusage auch unter Opt-out-Bedingungen fest, in den kommenden fünf Jahren zwei Millionen Wohnungen an Glasfasernetze anzuschließen.
⇨ Voraussetzung: weiter bestehende Umlagefähigkeit!



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland

Beseitigung steuerlicher Hemmnisse bei der Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen (Mieterstrom) – Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes

Ziel:

- Lösung der gewerbesteuerlichen Problematik

Auswirkungen auf Wohnungswirtschaft:

- Die Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen und Lieferung an Mieter oder Dritte einschließlich Einspeisung in das öffentliche Netz = gewerbliche Tätigkeit
⇒ Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG)
- Gewerbesteuer befreite Vermietungstätigkeit wird ebenfalls gewerbesteuerpflichtig



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland

Beseitigung steuerlicher Hemmnisse bei der Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen (Mieterstrom) – Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes

Aktueller Stand:

- Vorschläge zur Umsetzung seitens BMF bzw. der CDU-/CSU AG Finanzen:
 - **entweder** – in Anlehnung an die für Vermietungsgenossenschaften getroffene Regelung – eine Ausnahmeregelung "nur" für die Erzeugung und Lieferung von Mieterstrom in Höhe einer 10 %-Einnahmengrenze gemessen an den gesamten Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung der Wohnungen
 - **oder** – allgemeiner gefasst – eine Ausnahmeregelung für alle anderen Tätigkeiten (inkl. Mieterstrom) außerhalb des derzeitigen Katalogs der unschädlichen Nebentätigkeiten ebenfalls in Form einer 10 %-Einnahmengrenze gemessen an den gesamten Einnahmen aus der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik Deutschland

Neue Wohngemeinnützigkeit

Aktueller Stand:

- Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Antrag der Fraktion DIE LINKE

Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft:

- Eine Neue Wohngemeinnützigkeit würde aufgrund der vorgeschriebenen Belegungspolitik Stigmatisierung und Segregation fördern
- Durch die Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit könnte der freie Wohnungsmarkt wegen fehlender Förderung seine sozialen Pflichten nicht wahrnehmen



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland

Zensus in das Jahr 2022 verschoben

- Der nächste Zensus und damit verbunden die Erhebung zur Gebäude- und Wohnungszählung wird aufgrund der Corona-Pandemie in das Jahr 2022 verschoben
- Neuer Stichtag: 15. Mai 2022
- Das Gesetz ist am 10. Dezember 2020 in Kraft getreten
- Die Verschiebung erfolgt aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie, die auch die Vorbereitungen des Zensus in der öffentlichen Verwaltung betrafen
- Der GdW hatte die Verschiebung der Zählung im Frühjahr 2020 ausdrücklich gefordert, weil die Unternehmen der Wohnungswirtschaft bereits mit dem ersten Lockdown erhebliche Einschränkungen im Betriebsablauf bewältigen mussten und eine zusätzliche Belastung durch die Berichtspflichten im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung kritisch zu bewerten war



Neues aus dem Verband



Gemeinsame Aktion der Verbände: Arbeitgeberkampagne

GdW

Die Arbeitgeberkampagne von den Verbänden für die Wohnungsunternehmen

Ziel

- Viele Wohnungsunternehmen suchen nach qualifizierten Mitarbeitern.
⇒ Arbeitgeberkampagne: Abhilfe schaffen, Branche als attraktiven Arbeitgeber bewerben

Aktivitäten

- Start der Kampagne: 1. Dezember 2020
- Kampagnenseite www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de
⇒ Informationsplattform für mögliche Bewerber
- Jobbörse der Wohnungswirtschaft
(<https://jobboerse.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de/>)
⇒ Benachrichtigung über Stelleninserate von Unternehmen aus der Region
- Unternehmerseite (<https://unternehmen.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de/>)
⇒ Informationsplattform für die Unternehmen zu verschiedenen Einsatzmöglichkeiten und Werbemitteln



Vorgehensweise der Verbände bei der Bundestagswahl

GdW

Der Weg zur Bundestagswahl 2021 #btw21

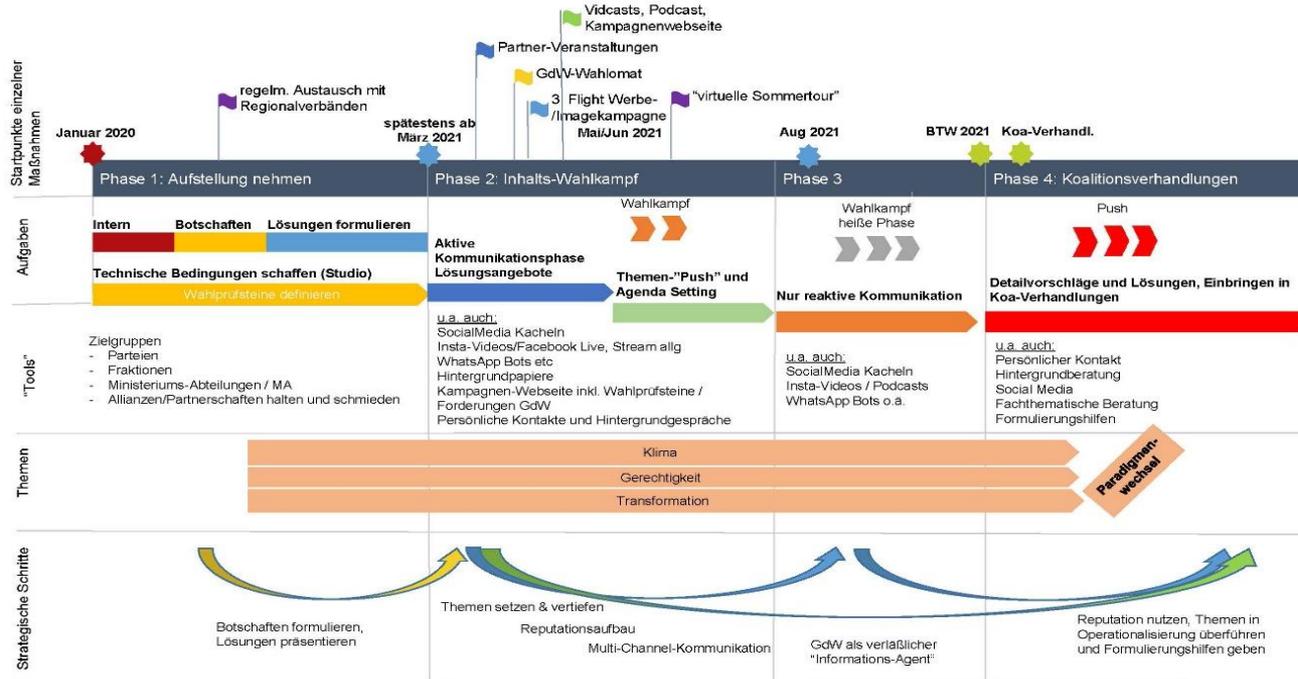
- Erstellen von Standpunkten / Wahlprüfsteinen
- Faktenbooklets mit Grafiken & Daten
- 3. Flight der Social Media-Kampagne
- Social-Media-Posts, Video-Statements und evtl. Podcasts
- Aufbau eines Redaktionsstudios zur schnellen Reaktion auf aktuellen Themen in den Social Media-Kanälen
- GdW-Wahlomat
- WohWi-Talkrunden
- Brief-Vorlagen zum Versand durch Wohnungsunternehmen an lokale Abgeordnete
- Schnelle Information der Mitgliedsunternehmen durch GdW-Telegramme
- Entwicklung einer Wahlkampfdatenbank zur Daten-PR



Vorgehensweise der Verbände bei der Bundestagswahl

GdW

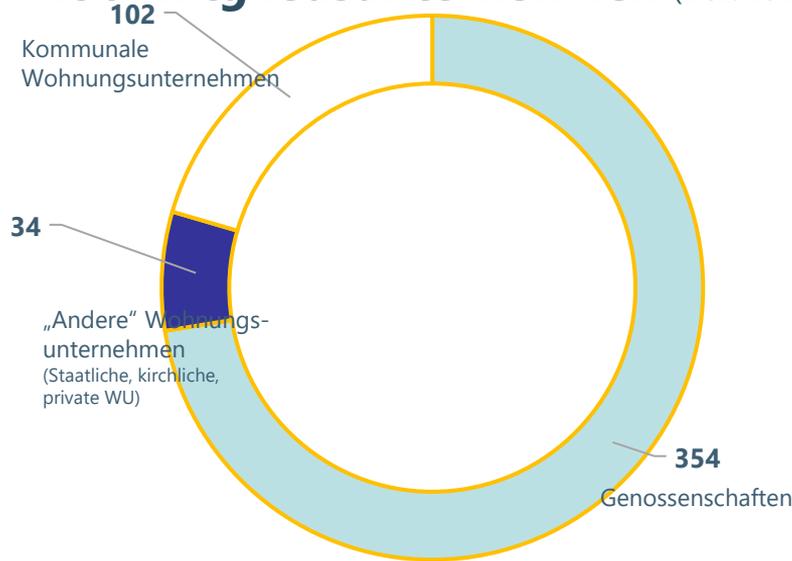
Der Weg zur Bundestagswahl 2021 #btw21





Mitglieder VdW Bayern

490 Mitgliedsunternehmen (Dez. 2020)



Viele Neugründungen von Wohnungsunternehmen und weiterhin mehr interkommunale Zusammenarbeit

- **Strukturdaten** (Dezember 2020)
- **Neuaufnahmen 2020**
 - 5 Genossenschaften
 - 4 Kommunale WU
 - 1 Privates WU
- **545.300** bewirtschaftete Wohnungen (469.000 eigene, 76.300 fremdverwaltet)



Presse und Öffentlichkeitsarbeit

VdW Bayern

Projekte 2021

- Neue **Verbands-Internetseite** seit Dezember 2020 – Multi-Website für alle Unternehmen
Schauen Sie gerne rein: www.vdwbayern.de
- Weiterentwicklung des **Partnerschaftskonzepts** für die Großveranstaltungen
- Verstärkung der **Social Media-Aktivitäten** auf Twitter [@VdWBayern](https://twitter.com/VdWBayern) und Instagram [@vdwbayern](https://www.instagram.com/vdwbayern): Folgen Sie uns!
- Neues **Xing-Unternehmensprofil** für die VdW Bayern-Gruppe
- Unser **Service** für Sie: Der VdW Bayern-Pressespiegel mit täglichen Informationen für die Wohnungswirtschaft



- WohWi-Talks Bundestagswahl 2021: Digitales Format zur Bundestagswahl mit Bundestagsabgeordneten zu Fragen der Wohnungswirtschaft Bayern
- Ausrichtung des Tags der Wohnungswirtschaft / Verbandstag am 28. Juli 2021 auf die Bundestagswahl (Übertragung des Verbandstags ergänzend im Livestream; Durchführung von digitalen Wahlen)
- Parlamentarische Gespräche ab Mitte des 2. Quartals 2021 mit den Landtagsfraktionen bzw. deren wohnungspolitischen Sprechern
- Vormittagsrunde digital: Kommunales Wohnungswesen
- Mitgliederbefragungen zur Flankierung unserer Interessenvertretung und der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit



Fachveranstaltungen / Tagungen / Sonstige Angebote

VdW Bayern

- **Fachtage Bamberg** 21.-23. Juni 2021: Online- bzw. Hybrid-Veranstaltung, um dem dann möglichen Teilnehmer*innen-Kreis einen Austausch zu ermöglichen
- **Forum Technik** 6. Juli 2021 in Kempten
- **DigiKon Süd** 21. und 22. Juli 2021 in Neu-Ulm (gemeinsam mit dem vbw)
- **Forum Kommunale Wohnungsunternehmen** 29. Juli 2021 in Hohenkammer
- **VdW im Dialog** 4. bis 6. Oktober 2021 in Reit im Winkl
- **Forum Wohnungsgenossenschaften** 7. Oktober 2021 in Reit im Winkl
- Implementierung eines zertifizierten **Mentorenprogramms des VdW Bayern**
- **Netzwerktreffen Junge Genossenschaften** (im Augenblick 33 WU)



Digitale Projekte

VdW Bayern

- **Power BI als Auswertungstool**
- **Einführung digitales HR-Portal Personio**
digitales Recruiting in Umsetzung beim VdW (komplett digitaler Prozess von der Bedarfsfeststellung bis hin zur Zusage/Absage an einen Bewerber)
- **Event-Portal**
 - Automation des Anmeldevorgangs (Schnittstelle Webanmeldung mit ERP)
 - Personalisierte Zugangsdaten zu digitalen Events
 - Live-Streaming auf unserer Website
- **Microsoft 365**
 - Fokus auf SharePoint und Kollaboration innerhalb der VdW Bayern-Gruppe
 - Kundenportal für Stammdateneinsicht und -anpassung, Rechnungen, etc.



Treuhandstelle mit Generationswechsel

VdW Bayern Treuhand

- **Neue Geschäftsführung**
- **Kollaboration/Datenaustausch**
 - Portallösungen (SaaS/Cloud-Dienste) versus selbst betriebenen Lösungen (Datenbereitstellung oder Kollaboration mit Dritten auf den eigenen Servern) sowie DS-GVO-Konformität
 - Unterstützung bei der Auswahl, Konzeption, Einrichtung, Coaching und Supportfragen im Live-Betrieb
- **Video-Meetings und Versammlungen**
 - Cloud-Lösungen (z. B. Teams, Zoom, etc.) und Datensicherheit sowie DS-GVO-Konformität
 - Unterstützung bei der Auswahl, Konzeption, Einrichtung, Coaching und Supportfragen im Live-Betrieb



Treuhandstelle mit Generationswechsel

VdW Bayern Treuhand

- **Digitale oder hybride Veranstaltungen/digitale Wahl**
 - Unterstützung bei Konzeption, Technischeinsatz, Durchführung für Veranstaltungen und einer digitalen Wahl (Polyas)
- **Website Dummy für Mitgliedsunternehmen**
 - Konzeption und Umsetzung von Unternehmenswebsites, Zusammenstellung über vordefinierte Wordpress Module, Feintuning mit Partnerunternehmen
- **Konzeption und Coaching Office365**
 - Teams Meetings, Kanäle und PowerApps, Kollaboration in Teams/Sharepoint
- **Unterstützung in der Geschäftsbesorgung:** Nachfragen zu Unterstützung bei Betriebskostenabrechnung, Finanzbuchhaltung, Vermietung, WEG- Verwaltung, ...



Themen aus der Bavaria Tax

Bavaria Tax GmbH

- **Neu und spannend:** Steuerfragen zu Smart Living, neuen Mobilitätskonzepten, E-Mobilität, Erneuerbare Energien
- **Mieterstrommodelle:** v. a. wegen: Einnahmenabgrenzung Genossenschaften (Stichwort: 10 % Grenze), Auswirkungen auf die erweiterte Gewerbesteuerkürzung, Umsatzsteuer
- **Tax Compliance Management Systeme** mit steuerlicher Prozessoptimierung/ Prozessaufnahme beim Mandanten v. a. wegen: risikoorientierter Prüfungsansatz der BP und zutreffende Umsatzsteuerabgrenzung (Umstellung von 16 % auf 19 % zurück)
- **Digitales Steuerbüro** mit Mandantenkommunikation/Finanzamt, Digitaler Austausch mit Mandanten über web Akte, Arbeiten unabhängig vom Büro (Zeit und Ort)



Die VdW Bayern Assekuranz Zukunftsthemen

VdW Bayern Assekuranz

- **Neue Geschäftsführung**
- **Aktuelle Themen in der Versicherungsbranche:**
 - Financial Risiken (D&O, Vermögensschaden)
 - Planung: Anschluss an ein Netzwerk mit Mehrwerten für die Mitgliedsunternehmen
 - Neue Partnerschaft mit der Hiscox Versicherung im Bereich CYBER
- **Versicherungsprogramme für Mitarbeiter der Mitgliedsunternehmen**
- **Schadenmanagement 2.0:** Aufbau eines effizienten Schadenmanagements als Alleinstellungsmerkmal mit erheblichen Kostenvorteilen für die VdW-Mitglieder. Sofortige Beauftragung von Schäden bis 5.000 Euro. Eigenes Sachverständigennetzwerk.
- **Entwicklung Gebäudeversicherung - Ausblick:** Neuer Rahmenvertrag mit der Gothaer Versicherung. All Risk Police: Highlight ⇒ die neue Mietnomadenklausel