

Die Wohnungswirtschaft Bayern



Herausforderungen für die Wohnungspolitik im neuen Jahrzehnt

und VerbandsNews

Herbsttagungen der Arbeitsgemeinschaften

Hans Maier

Verbandsdirektor



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Europa



Renovierungswelle

- Gesamt-Treibhausgas (THG)-Reduktion um 55 % bis 2030 ggü. 1990, im Gebäudesektor um 60 % bis 2030 ggü. 2015
- Senkung des Endenergieverbrauchs für Heizung und Kühlung um 18 %
- Renovierung öffentlicher Gebäude, Schulen, Krankenhäusern und Sozialwohnungen (Begriffsdefinition unklar)
- Möglichkeit der Verschärfung im Gebäudebestand
- Debatte um die Einführung verpflichtender Mindeststandards für Energieeffizienz
- Instrumente wie zusätzliche Gebäuderenovierungspässe, digitale Gebäudelogbücher oder Anforderungen an Energieausweise

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Europa



Fit-for-55-Paket

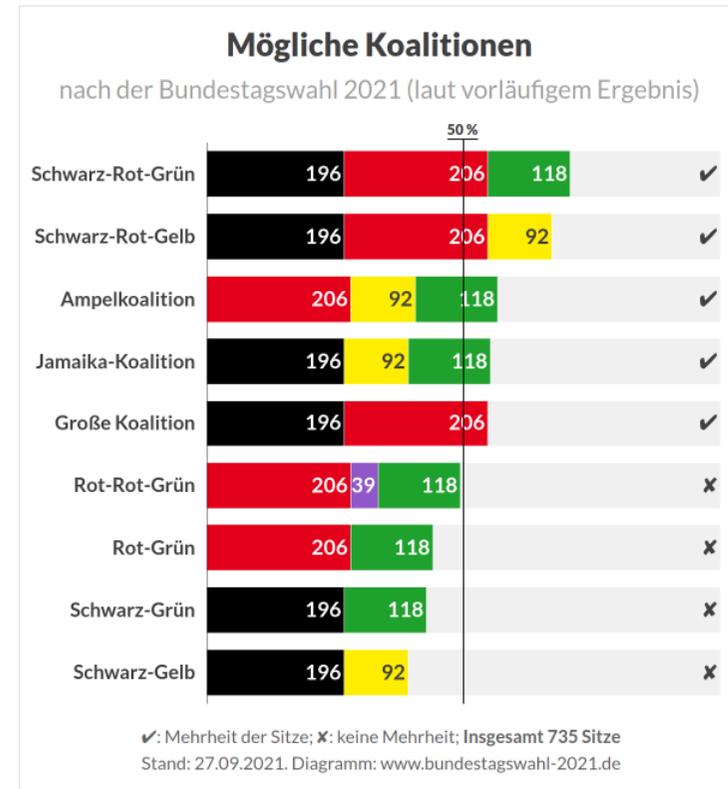
- Veröffentlichung am 14.07.2021
- Überarbeitung des EU-Emissionshandelssystems (EHS) ⇒ Abdeckung von Emissionen aus Gebäuden und Straßenverkehr
- Folge: Kostensteigerung für Endverbraucher (Kraftstoff- und Wärmeenergiepreise)
- Einführung eines Klima-Sozialfonds zur Entlastung der schwächsten Haushalte
- Beibehaltung der indikativen nationalen Energieeffizienzziele für 2030
- Ausweitung der jährlichen Renovierungspflicht von 3 % auf den gesamten öffentlichen Sektor

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik Deutschland



Bundestagswahl

- Kein Rot-Rot-Grün
- Klimaschutz
 - Verschärfung der Standards für Neubau und Bestand (Grüne)
 - Anhebung des CO₂-Preises auf 60 €/t ab 2023 (Grüne)
 - CO₂-Preis 100 % Vermieter (Grüne, SPD)
 - Klimaschutzziel 2030: minus 70 % (Grüne)
- Gemeinnützigkeit
- Mietenmoratorium/Mietobergrenzen



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland



Sondierungsgespräche zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP

- Offensive für bezahlbares und nachhaltiges Bauen und Wohnen
 - Neubau von 400.000 Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich gefördert
 - „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ mit allen Akteuren
 - Kosten für Wohnungsbau senken durch serielles Bauen, Digitalisierung, Entbürokratisierung und Standardisierung
 - Klimaschutz beim Neubau stärken, energetische Sanierung im Bestand beschleunigen
 - Mieterschutzregelungen evaluieren und verlängern
 - Fortführung der finanziellen Unterstützung des Bundes für den sozialen Wohnungsbau
 - Neue Wohnungsgemeinnützigkeit soll Dynamik in den Bau bezahlbaren Wohnraums bringen
 - Illegale Finanzierung von Immobilien bekämpfen

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland



Sondierungsgespräche zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP

- Klimaschutz in einer sozial-ökologischen Marktwirtschaft
 - Deutschland auf den 1,5 Grad Pfad bringen
 - Klimaschutzgesetz 2022 konsequent weiterentwickeln und Klimaschutz-Sofortprogramm auf den Weg bringen ⇒ alle Sektoren müssen Beitrag leisten
 - Ausbau Erneuerbare Energien drastisch beschleunigen und alle Hürden und Hemmnisse beseitigen ⇒ Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen, dezentralen Ausbau Erneuerbarer Energien stärken
 - Geeignete Dachflächen für Solarenergie nutzen – Verpflichtung bei gewerblichen Neubauten
 - Beschleunigter Ausstieg aus der Kohleverstromung
 - Brennstoffemissionshandelsgesetz überarbeiten
 - Deutschland als Leitmarkt für Elektromobilität

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland



Novelle des Klimaschutzgesetzes 2021 und Sofortprogramm

- Ziel der Klimaneutralität wird auf 2045 vorgezogen
- Treibhausgasminderung bis 2030 wird von minus 55 % auf minus 65 % angehoben
- 2030-Ziel des Gebäudesektors wird von 70 Mio. t auf 67 Mio. t angehoben
- Verfehlung eines Jahres-Sektorzieles ⇒ Sofortprogramm des betroffenen Ressorts
- Verfehlung des Sektorziels im Gebäudesektor um 2 Mio. t 2020 ⇒ Aufstockung der KfW-Förderung um weitere 5,8 Mrd. Euro für 2021 (Lt. Expertenrat für Klimafragen nicht ausreichend)

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland



Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung

- Mit Klimaschutzprogramm 2030 sollte eine begrenzte Umlagefähigkeit des CO₂-Preises eingeführt werden
- Ziel: doppelte Anreizwirkung: energieeffizientes Verhalten des Mieters und Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme bzw. energetische Sanierungen
- Debatte wird nach der Bundestagswahl aufgegriffen
- GdW wirbt weiter für einen differenzierten Vorschlag, der an den rechtssicher ermittelbaren Energieverbrauch andockt

| < 120 kWh/m ² a | 120 – 190 kWh/m ² a | > 190 kWh/m ² a |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| niemals | ab 2027 ansteigend von 0 % bis 80 % | Ab 2024: 40 % Ab 2027 80 % |

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland



Heizkostenverordnung

- Größte Risiken:
 - Monatliche Information von Mietern, die keine App und keine Mail nutzen (wollen) per Papier-Brief
 - Monatliche vor-Ort-Auslesung von Walk-By/Drive-By-Geräten
 - Keine Nutzung der Daten für die Gebäudesteuerung
 - Mitteilung des „Verbrauchs des Nutzers in kWh“ und Angabe von differenzierten Vergleichswerten
 - 3%-Kürzungsrecht, wenn keine fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung vorhanden ist oder monatliche Informationen nicht oder nicht vollständig mitgeteilt werden

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland



Heizkostenverordnung

- Stillstand bei der Novellierung ⇒ Grün geprägter Umweltausschuss will mit der Heizkostenverordnung eine Regelung zur Aufteilung des CO₂-Preises einführen
- Bundesrat hat die Möglichkeit, den Vorgang im Oktober fortzusetzen ⇒ bei Verkündung im Bundesgesetzblatt bis 31.12.2021, Inkrafttreten der Verordnung zum 01.01.2022
- Inhalt:
 - Pflicht zur Installation fernablesbarer Ausstattungen zur Verbrauchserfassung und zu einer zukünftigen monatlichen Verbrauchsinformation
 - Regeln für die Interoperabilität von Ausstattungen gleicher Art verschiedener Hersteller sowie Datenschutz und Datensicherheit
- Wohnungsunternehmen wird empfohlen, Vorarbeiten für eine monatliche Verbrauchsinformation weiterzuverfolgen

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland



Wohnungsgemeinnützigkeit

- Im Wahlprogramm von Grünen und SPD enthalten
- Frage der Ausgestaltung
- Einführung könnte
 - aufgrund der vorgeschriebenen Belegungspolitik Stigmatisierung und Segregation fördern
 - dazu führen, dass der freie Wohnungsmarkt wegen fehlender Förderung seine sozialen Pflichten nicht wahrnehmen kann

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland



Mietendeckel und Enteignung

- Zweiter Senat des Bundesverfassungsgerichts hat das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt
- Wahlprogramm der Grünen sieht Mietobergrenzen im Bestand vor
- Wahlprogramm der SPD schlägt Mietsmoratorium in Höhe der Inflationsrate für angespannte Wohnungsmärkte vor
- Entschließung des Bundesrates zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Mietsregulierung durch einen Mietendeckel – Stellungnahme des VdW Bayern in Abstimmung mit dem GdW

UND: Berlin und Enteignung : 56,4 Prozent der Wähler stimmten beim Volksentscheid dafür, 39,0 Prozent lehnten das Vorhaben ab.

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland



Telekommunikationsmodernisierungsgesetz/Betriebskostenverordnung

- Wegfall der Umlagefähigkeit zum 30.06.2024
- Entscheidungsbedarf
 - bei kupferbasierten Anlagen mit einem Errichtungstermin nach dem 01.12.2021
 - aktuellen Ausschreibungen und zeitnah auslaufenden Betreiberverträgen
- Empfehlung: Offerten der Anbieter ohne Zeitdruck gründlich prüfen und vergleichen
- GdW-FAQ-Liste mit Empfehlungen und Hinweisen

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland



Transparenzregister

- Ausbau vom Auffangregister zum Vollregister ⇒ Erweiterung der Meldepflichten
- Daten zu allen wirtschaftlichen Berechtigten im Transparenzregister einzutragen und digital einsehbar ⇒ namentlich auch gesetzliche Vertreter und geschäftsführende Gesellschafter, die als wirtschaftlich Berechtigte gelten (Vorstände eG, Geschäftsführer/Vorstände kommunaler Wohnungsgesellschaften mit mehr als 75 % kommunaler Beteiligung)
- Neben den originären Meldungen müssen die betroffenen Unternehmen zusätzlich zu den Daten im Genossenschafts- oder Handelsregister die Daten im Transparenzregister entsprechend aktuell halten
- Inkrafttreten zum 01.08.2021, Übergangsregelungen für „Altfälle“

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland



FüPoG II

- Festlegung von Zielgrößen für Vorstand/Geschäftsführung und Aufsichtsrat sowie die beiden Führungsebenen unterhalb ab 12.08.2021
- Übergangsregelungen zu Mindestbeteiligungsquoten bis 01.04.2022 bzw. 01.08.2022
- Einführung eines Rechts auf Elternzeit auch für gesetzliche Vertreter, wenn mindestens zwei Geschäftsführer bestellt sind
- Bei Mehrheitsbeteiligung des Bundes müssen Vorstand/Geschäftsführung zu 50 % (bei Neubestellung) und Aufsichtsräte zu 30 % mit Frauen besetzt sein ⇨ kann auf Landesrecht übertragen werden

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland



BauGB-Novelle: Umsetzung der Empfehlungen der Baulandkommission

- Neuer Bebauungsplantyp: „sektoraler Bebauungsplan“
- Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren
- Erweiterung der Vorkaufsrechte für Gemeinden
- Vereinfachte Erteilung von Baugenehmigungen und für Wohngebäude
- Erweiterung des Baugebots
- Städtebauliches Entwicklungskonzept
- Orientierungswerte statt Obergrenzen
- Umwandlungsverbot

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik Deutschland



Verlängerung der Sonderregelungen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht

- Verlängerung der Sonderregelungen bis zum 31.08.2022
- Schriftliches Verfahren kann ohne Satzungsregelung bis zu diesem Zeitpunkt angewendet werden
- Hinweis: „Auch wenn die Erleichterungen somit noch bis einschließlich 31. August 2022 zur Verfügung stehen sollte von diesem Instrument im Einzelfall nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn dies unter Berücksichtigung des konkreten Pandemiegesehens und im Hinblick auf die Teilnehmerzahl der jeweiligen Versammlung erforderlich erscheint.“

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland



Reform des Mietspiegelrechts

- Pflicht zur Erstellung eines einfachen oder qualifizierten Mietspiegels in Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern bis 1.1.2023 bzw. 1.1.2024
- Pflicht zur Veröffentlichung der Mietspiegel
- Stärkung der Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels
- Auskunftspflichten von Eigentümern und Mietern zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels
- Vorgabe von Erhebungsmerkmalen
- Inkrafttreten zum 1.1.2022

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland



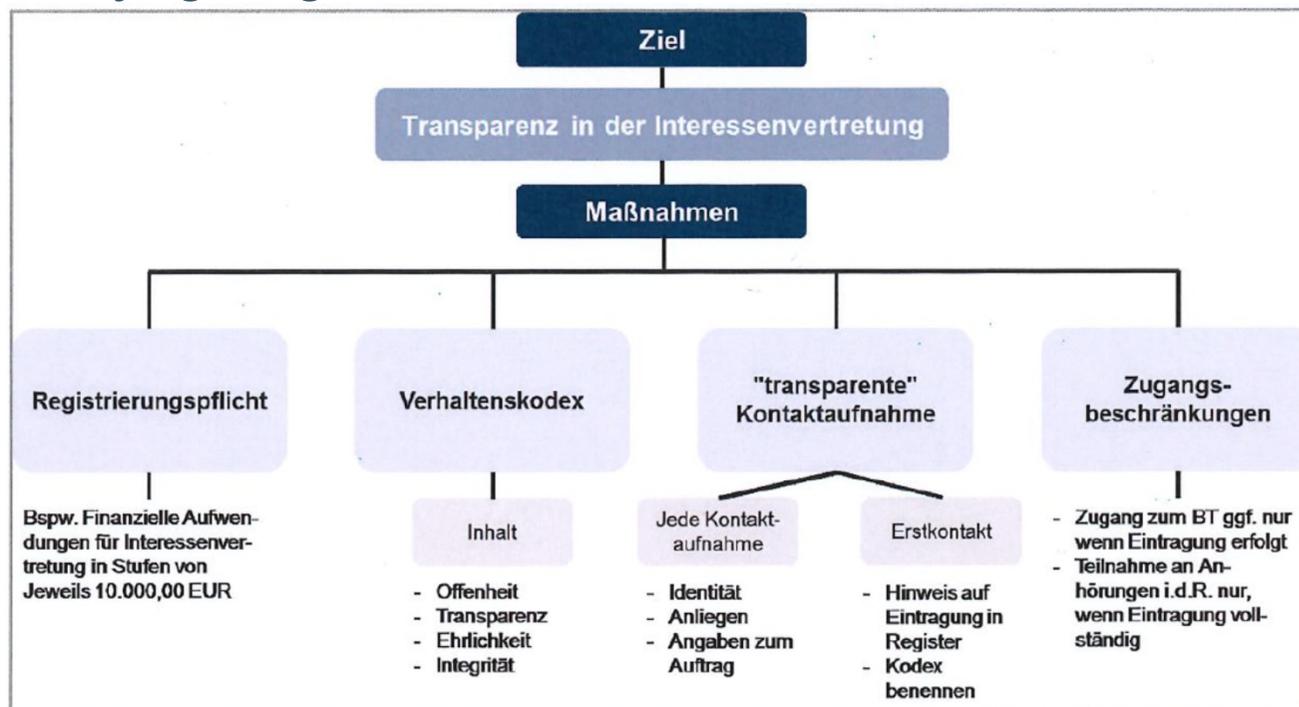
Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

- In Ergänzung zu KfW-Programm 134 für den Kauf von Genossenschaftsanteilen
- Haushalte, die sich an genossenschaftlichen Neubauvorhaben mit Geschäftsanteilen beteiligen, können mit dem Programm zinsgünstiges Darlehen aufnehmen und als Förderkomponente einen Zuschuss erhalten
- Entgegennahme von Anträgen ab 21.10.2021

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik Deutschland



Lobbyregistergesetz



Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland



MoPeG

- Recht der GbR konsolidieren und geltende Vorschriften an praktische Bedürfnisse von Gesellschaften und Gesellschaftern anpassen
- Vorschriften auf das Leitbild einer auf Dauer angelegten Gesellschaft bürgerlichen Rechts ausgerichtet ⇒ selbst Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen
- Eintragung in ein eigenes Register mit Subjektpublizität
- Änderungen im Aktien-, GmbH- und Genossenschaftsrecht in Bezug auf die Führung von Aktienregister sowie Gesellschafter- und Mitgliederlisten

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland



DiRUG

- Möglichkeit der Online-Gründung einer GmbH
- Regelungen für alle Rechtsformen für Online-Verfahren für Registeranmeldungen
- Im Genossenschaftsrecht soll öffentliche Beglaubigung mittels Videokommunikation zulässig sein
- Einreichung von Anmeldungen zum Genossenschaftsregister im Online-Verfahren
- Anpassung des Bekanntmachungswesens ⇒ keine separate Bekanntmachung von Eintragungen
- Umstellung des Systems zur Offenlegung von Rechnungslegungsunterlagen

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Deutschland



Grundsteuerreform

- Umsetzung bis 01.01.2025
- Länderöffnungsklausel ermöglicht vom Bundesmodell abweichende Bemessungsgrundlagen
- Modelle:
 - Bundesmodell
 - Reines Flächenmodell (Bayern) - wird vss noch 2021 verabschiedet.
 - Flächen-Lage-Modelle
 - Bodenwertmodell (Baden-Württemberg)

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Bayern



- Bayerisches Lobbyregistergesetz
- Wohnraumfördermittel im Haushalt 2021 und Planungen für 2022
- Fortschreibung der Wohnraumförderrichtlinien ⇒ Forderungen des VdW Bayern: u. a. Erhöhung des Zuschusses
- Evaluierung der Bayerischen Bauordnung
- Klimaneutralität im Wohnungsbestand – sozialorientierte Klimapolitik

Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik

Bayern

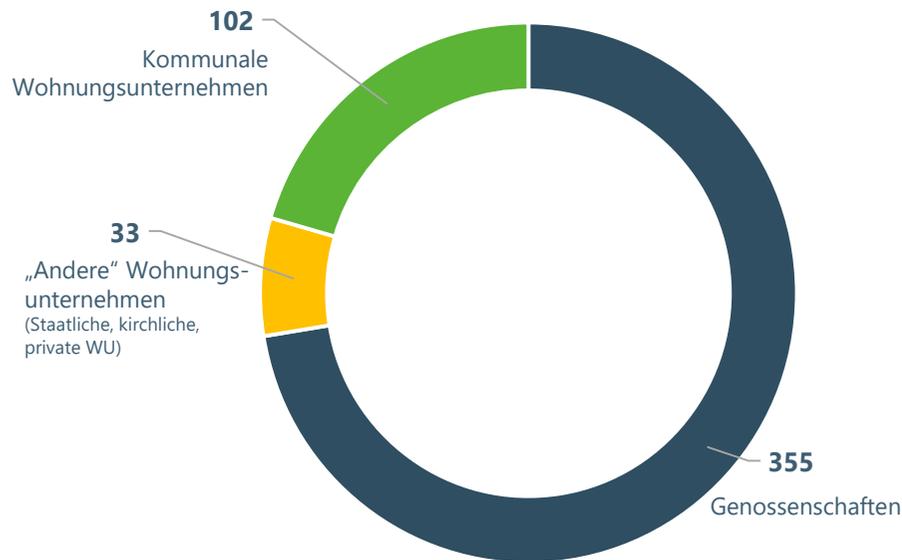


- Klimaland Bayern
 - 65 % weniger Treibhaus-Emissionen bis 2030
 - Klimaneutrales Bayern bis 2040
 - Klimaneutrale Staatsregierung bis 2023
 - Mehr smarte und nachhaltige Mobilität
 - Mehr Klima-Bauen und Klima-Architektur
 - Mehr Erneuerbare Energien
 - Mehr Clean-Tech und Klimaforschung
 - Mehr natürliche CO₂-Speicher

Mitglieder VdW Bayern



490 Mitgliedsunternehmen (Dez. 2020)



Viele Neugründungen von Wohnungsunternehmen in der Pipeline

- **Strukturdaten** (Oktober 2021)
- **Neuaufnahmen 2021**
 - 2 Genossenschaften
 - 2 Kommunale WU
- **546.000** bewirtschaftete Wohnungen (469.000 eigene, 77.000 fremdverwaltet)

Presse und Öffentlichkeitsarbeit

VdW Bayern



- Neue **Verbands-Internetseite** seit Dezember 2020 – Multi-Website für alle Unternehmen
Schauen Sie gerne rein: www.vdwbayern.de
- 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 für 2022 geplant.
- Unser **Service** für Sie: Der VdW Bayern-Pressespiegel mit täglichen Informationen für die Wohnungswirtschaft. Dieser Service kostet monatlich nur 15,00 Euro.

Presse und Öffentlichkeitsarbeit

VdW Bayern



Verband bayerischer Wohnungsunternehmen

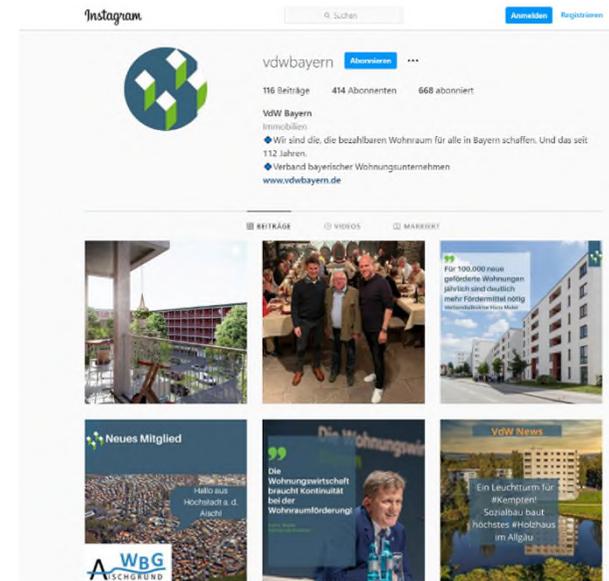
Seit 1909 steht der VdW Bayern für das bezahlbare Wohnen im Freistaat Bayern.

Die Verbandsmitglieder stehen für eine sozialorientierte Unternehmensphilosophie. Ihre Geschäftspolitik ist auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit ausgerichtet.

Jährlich investiert die Wohnungswirtschaft Bayern rund 2,1 Milliarden Euro in Neubauprojekte und den Wohnungsbestand. Das macht die Wohnungsunternehmen zu starken Partnern der Kommunen.

Die Wohnungswirtschaft
Bayern

VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.



Frühjahrstagungen der Arbeitsgemeinschaften 2021

Neue Angebote und Formate VdW Bayern



- **Fördermittelberatung** gerade im Hinblick auf BEG und KfW
- **CO2-Bilanzierung** über die Treuhandstelle
- **Websitesupport** für kleine Unternehmen mit einem Dummy durch die Treuhandstelle
- **WohWi zur Sache:** Aktuelle Themen kurz prägnant knackig präsentiert und digital in 2 Stunden (Managementwissen im Überblick)
- Start eines **Bildungsportals** mit Schulungsvideos für die wohnungswirtschaftliche Praxis
- Start eines zertifizierten **Mentoringprogramms** für zukünftig Führungskräfte in Kooperation mit der Hochschule München
- Start eines **berufsbegleitenden Modulstudiums „Unternehmensführung“** (2 Jahre) in Kooperation mit der Hochschule München

Fachveranstaltungen / Tagungen / Sonstige Angebote

VdW Bayern



- **Workshop Technik** 27. Januar 2022 im Veranstaltungsforum Fürstenfeld (bei München)
- **Forum Soziale Stadtentwicklung** 10. Februar 2022, Ort in Abstimmung
- **Klimagipfel** 17. und 18. Februar 2022 (gemeinsam mit dem vbw)
- **DigiKon Süd** 25. und 26. April 2022 in Neu-Ulm (gemeinsam mit dem vbw)
- **VdW Bayern Verbandstag:** 10. (Vorabend) und 11. Mai 2022 in Regensburg
- **Fachtage Bamberg** 27. bis 29. Juni 2022 in Bamberg
- **Forum Technik** 7. Juli 2022, Ort in Abstimmung
- **Forum Kommunale Wohnungsunternehmen** 27. und 28. Juli 2022 in Hohenkammer
- **VdW im Dialog** 10. bis 12. Oktober 2022 in Reit im Winkl
- **Forum Wohnungsgenossenschaften** 13. Oktober 2022 in Reit im Winkl



Vielen Dank – Ihre Fragen!

Kontakt

Dipl.-Kfm.

Hans Maier

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

E-Mail: hans.maier@vdwbayern.de

Tel.: +49 89 290020 411