

Pressemitteilung

Nr. 42/21 vom 22.06.2021

Sperrfrist: 22.06.2021 – 10:00 Uhr

Anzahl der Anschläge: 12.185

Abrufbar unter: www.gdw.de

Wohnungsunternehmen sind Neubaumotor, einzige echte Mietpreisbremse und stabiler Wirtschaftspfeiler in Corona-Zeiten

- **Wohnungswirtschaft präsentiert stabile Jahresbilanz: Rekordinvestitionen von 19,4 Mrd. Euro bei günstigen Mieten von 5,98 Euro pro Quadratmeter**
- **Zukunftsaussichten für das bezahlbare Wohnen im Sinkflug: Geschäftsklima rutscht durch Regulierungsvorhaben so stark ab wie zuletzt in der Finanzkrise**
- **Klimaschutzstrategie und Bundestagswahl: Wohnungswirtschaft legt Klima-Plus-Konzept und Masterplan für bezahlbares Wohnen vor**

10 **Berlin** – Mit 19,4 Mrd. Euro haben die Wohnungsunternehmen 2020 acht Prozent mehr als im Vorjahr und damit erneut eine Rekordsumme in den Neubau und die Bewirtschaftung bezahlbarer Wohnungen investiert. Einmal mehr erweisen sich die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und seinen Regionalverbänden auch in Zeiten der Corona-Krise als wichtige Stütze der wirtschaftlichen Dynamik in Deutschland. Gleichzeitig dämpfen die Wohnungsunternehmen mit einer Durchschnittsmiete von 5,98 Euro pro Quadratmeter bundesweit die Mietenentwicklung.

20 „Die Wohnungsunternehmen haben im vergangenen Jahr rund 53 Mio. Euro täglich für den Neubau und Erhalt ihrer Wohnungen eingesetzt. Bei Mietpreisen von unter 6 Euro pro Quadratmeter ist ihr bundesweites Engagement für das bezahlbare Wohnen beispiellos“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, bei der Vorstellung der Jahresbilanz. Damit sind die Wohnungsunternehmen Neubaumotor und zugleich einzige echte Mietpreisbremse. Um die Riesen-Herausforderungen von Klimaschutz, demografischem Wandel und digitaler Transformation bewältigen zu können, brauchen sie deutlich bessere Voraussetzungen: eine verlässliche Förderung der wirklich effektiven Klimaschutzmaßnahmen, mehr und günstigere Baugrundstücke, digitalisierte Genehmigungs- und Planungsverfahren und ein deutlich verstärktes staatliches Engagement für den Bau und Erhalt von Sozialwohnungen.

Zukunftsaussichten für das bezahlbare Wohnen im Sinkflug

30 Für die Zukunft des bezahlbaren Wohnens sind dunkle Wolken aufgezogen: Das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft ist 2020 um 3,3 Indexpunkte gesunken. Das ist der stärkste Rückgang seit der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009. Die Aussichten der Wohnungsunternehmen für den Bau und Erhalt bezahlbarer Wohnungen werden durch immer weitere Beschränkungen, Regulierungen und Verteuerungen deutlich getrübt. Der Mietpreisbremse folgte die Diskussion um den Mietendeckel. Kapazitätsengpässe und Baustoffmangel trüben die Aussichten der Wohnungsunternehmen aktuell weiter ein.

40 Die Mietschulden der Unternehmen sind 2020 im Zuge der Corona-Krise dabei nur moderat um 3 Prozent auf 325 Mio. Euro gestiegen. Die zu Beginn der Krise befürchtete Welle von Mietschulden ist damit ausgeblieben, da die Wohnungsunternehmen ihre Mieter mit individuellen Hilfsvereinbarungen unterstützt haben. Die Auswirkungen der Krise konnten insbesondere auch durch die schnelle Reaktion der Bundesregierung bei der Gewährung von Kurzarbeitergeld und Erleichterungen beim Wohngeld abgemildert werden. So wurde den Wohnungsunternehmen die dringend notwendige Planungssicherheit zugesichert. „Es gilt jetzt, die Wohngeldvergabe als zentrales sozialpolitisches Instrument zu digitalisieren und allen Menschen mit einem Rechtsanspruch die schnelle Unterstützung zu garantieren“, sagt Gedaschko.

Baukostenexplosion, Rohstoffknappheit, Kapazitätsengpässe: Bau wird gebremst

Ein weiterer wesentlicher Grund für die getrübbten Aussichten sind die massiven Kostentreiber im Wohnungsbau, insbesondere die steigenden Bauwerkskosten. Sie haben sich seit 2000 insgesamt um rund 80 Prozent verteuert. Gleichzeitig sind die Lebenshaltungskosten aber nur um rund 35 Prozent gestiegen. Hinzu kommt, dass Baustoffe immer knapper und teurer werden –
50 getrieben durch die hohe Nachfrage vor allem aus dem Ausland. Als Baubremse wirken auch die anhaltenden Kapazitätsengpässe im Baugewerbe. „Für immer mehr Geld gibt es in Deutschland immer weniger neue Wohnungen. Mit dem Investitionsbetrag, mit dem man 2010 noch 100 Wohnungen bauen konnte, bringt man zehn Jahre später im Jahr 2020 nur noch 72 Wohnungen auf den Weg“, sagt Gedaschko. „Die Politik muss für eine wirksame Baukostenbremse sorgen, finanzielle Folgenabschätzungen für alle neuen Bauvorgaben verpflichtend machen und eine effektive Rohstoffpolitik betreiben“, sagt Gedaschko.

Wohnungsbaubilanz: Es entstehen zu wenige bezahlbare und Sozialwohnungen

Die GdW-Unternehmen haben 2020 mit rund 9,1 Mrd. Euro etwa 13,5 Prozent mehr in den Wohnungsneubau investiert als im Vorjahr. Mit diesem Geld haben sie rund 32.000 Wohnungen und damit 4 Prozent mehr Einheiten fertig gestellt als 2019. Insgesamt haben die Wohnungsun-
60 ternehmen, die bundesweit rund 30 Prozent aller Mietwohnungen bewirtschaften, 33 Prozent aller neuen Mietwohnungen gebaut. „Die Wohnungsunternehmen treiben den Neubau maßgeblich voran. Sie konnten 2020 aber rund 10 Prozent weniger Wohnungen fertig stellen als sie 2019 geplant hatten. Das Bauen in Deutschland ist zu kompliziert und teuer“, sagt Gedaschko.

Bundesweit wurden 2020 von den jährlich benötigten 320.000 neuen Wohnungen 306.000 und damit 96 Prozent des eigentlichen Bedarfs fertiggestellt. „Diese auf den ersten Blick positive Zahl darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass viel zu wenige bezahlbare und Sozialwohnungen entstanden sind“, sagt Gedaschko. Statt der benötigten 140.000 preisgünstigen Wohnungen sind 2020 nur gut 85.000 und damit lediglich 61 Prozent des eigentlichen Bedarfs fertig gestellt
70 worden. Im geförderten sozialen Wohnungsbau wurden sogar nur 38 Prozent der benötigten Wohnungen errichtet. Zudem sinkt die Zahl der preisgebundenen Sozialwohnungen immer weiter. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich ihre Zahl bis zum Jahr 2021 schätzungsweise auf nur noch rund 1,09 Mio. Bei den GdW-Unternehmen gab es 2020 nur noch gut 700.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. „Länder und Kommunen müssen deutlich mehr Belegungsrechte für Sozialwohnungen ankaufen, denn sie bedeuten eine schnelle Soforthilfe“, sagt Gedaschko. Zusätzlich sollten die Mittel für die soziale Wohnraumförderung auf bundesweit mindestens 5 Mrd. Euro pro Jahr erhöht und von Bund und Ländern kofinanziert werden.

5,98 Euro pro Quadratmeter – bei GdW-Unternehmen wohnt man besonders günstig

Die Nettokaltmieten der GdW-Unternehmen lagen 2020 im Schnitt bei günstigen 5,98 Euro pro
80 Quadratmeter. Gegenüber 2019 sind sie um 12 Cent pro Quadratmeter und damit trotz hoher Investitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude von insgesamt 10,3 Mrd. Euro nur in moderatem Umfang gestiegen.

Das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen wirkt beruhigend auf die Wohnungsmärkte: Das Mietniveau der Wohnungsunternehmen liegt gut 19 Prozent unter dem Mietspiegelniveau von bundesweit 7,11 Euro pro Quadratmeter. „Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen 949 Euro weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Das ist die gelebte Mietpreisbremse“, sagt Gedaschko.

Auch die Angebotsmieten der Wohnungswirtschaft sind unschlagbar preiswert: Die Mieten, die Wohnungsunternehmen nach Auszug eines Mieters bei der Wiedervermietung aufrufen, lagen
90 im ersten Quartal 2021 bei durchschnittlich 6,37 Euro pro Quadratmeter und Monat – und damit 0,81 Euro oder 11,3 Prozent unter den von Online-Vermietungsportalen veröffentlichten Durchschnittswerten. Die Neuvertragsmieten bei Erstvermietung lagen bei den GdW-Unternehmen im ersten Quartal 2021 bei 8,31 Euro pro Quadratmeter und Monat – und damit 1,27 Euro oder 13,3 Prozent unter den durchschnittlichen Neubaumieten von Online-Plattformen.

Mietwohnen in Deutschland ist günstig – Diskussionen müssen versachlicht werden

100 Insgesamt zahlen rund 11,5 Mio. und damit 60 Prozent aller Mieterhaushalte in Deutschland aktuell eine Nettokaltmiete von unter 7 Euro pro Quadratmeter. Damit liegen die Mieten von annähernd zwei Drittel der deutschen Mieterhaushalte in etwa auf dem Niveau neu gebauter Sozialwohnungen. Bei den GdW-Unternehmen wohnen besonders viele Mieter günstig. Hier haben bundesweit 82 Prozent der Mieter eine Nettokaltmiete von unter 7 Euro pro Quadratmeter. Bei 63 Prozent der Mieter liegt die Nettokaltmiete sogar unter 6 Euro pro Quadratmeter. „Angesichts anhaltender Diskussionen um einen angeblichen ‚Mietenwahn‘ zeigen diese Zahlen es schwarz auf weiß: In Deutschland wohnen die allermeisten Menschen günstig zur Miete. Die angespannten Wohnungsmärkte in den Hotspots gilt es, durch mehr bezahlbares Bauland, weniger teure Auflagen und mehr Anreize für bezahlbaren Wohnungsneubau zu entspannen. Außerdem brauchen wir mehr Sozialwohnungen. Das sind die richtigen Instrumente. Die Diskussionen rund ums Wohnen in Deutschland müssen dringend versachlicht werden“, sagt Gedaschko.

Klima-Plus-Förderung statt Teufelskreis von Effizienz- und Wohnkostensteigerung

110 Mit den kürzlich erhöhten Klimazielen und der geforderten Klimaneutralität bis 2045 fehlen der Wohnungswirtschaft 5 Jahre Renovierungszeit, gleichzeitig bremsen die geringen Handwerkskapazitäten Sanierungsmaßnahmen aus. „Um die sehr ambitionierten Klimaziele beim Wohnen ohne enorme soziale Folgeschäden umzusetzen, brauchen wir in Deutschland einen echten Paradigmenwechsel: weg von immer höheren und teureren Effizienzvorgaben, die nicht ihre erhoffte Wirkung bringen – hin zu einer optimierten Effizienz mit grüner Energieerzeugung vor Ort, technologieoffenen Innovationen und einem Blick auf ganze Quartiere“, sagt Gedaschko. „Der Teufelskreis von immer weiteren Verschärfungen der Effizienzvorgaben und steigenden Wohnkosten muss ein für alle Mal beendet werden.“

120 Um das Dilemma zu beenden, durch das sich Krankenschwestern, Pfleger, Polizisten und viele Angestellte das Wohnen in energetisch modernisierten Gebäuden heute schon kaum noch leisten können, hat der GdW das „Klima-Plus-Konzept“ entwickelt. Es ist das erste allumfassende Klima-Konzept in Deutschland, mit dem sich die erhöhten Klimaziele beim Wohnen annähernd warmmietenneutral umsetzen lassen und dennoch gleichzeitig günstige Mieten sehr langfristig gesichert werden können. Die Klima-Plus-Förderung ergänzt die bestehende Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) und begrenzt den Kostenanstieg nach Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen und unter Berücksichtigung der künftigen Heiz-Einsparungen für Mieter auf maximal 50 Cent pro Quadratmeter.

[Weiterführende Infos zur Klima-Plus-Förderung finden Sie hier.](#)

Soziale Verantwortung jetzt – der Bund braucht ein „Ministerium für gutes Wohnen“

130 Um die enormen gesellschaftlichen Herausforderungen von Klimaschutz, Wohnungsneubau, altersgerechtem Umbau und digitaler Ausstattung unter Wahrung der sozialen Gerechtigkeit bewältigen zu können, müssen alle Aufgaben rund um das Bauen und Wohnen zusammengedacht werden. Das gelingt nur mit einem eigenständigen Bundesministerium mit Zuständigkeit für Bauen, Wohnen, Stadt- und Landesentwicklung, Smart Country, Raumordnung, Energieeffizienz, Klimaschutz und digitale Infrastruktur. „Wohnen und Bauen braucht auf der politischen Entscheidungsebene den Stellenwert, den es gesellschaftlich längst hat. Nur so kann die soziale Frage dieses Jahrhunderts entideologisiert und professionalisiert werden. Kurzum: Wir brauchen ein ‚Ministerium für gutes Wohnen‘“, sagt Gedaschko.

Bundestagswahl: Wohnungswirtschaft legt Masterplan für bezahlbares Wohnen vor

140 Im Vorfeld der Bundestagswahl im Herbst legt der GdW seinen Masterplan für bezahlbares Wohnen in Deutschland vor. Die Gesamtstrategie umfasst sechs Leit-Forderungen, die in der nachfolgenden Übersicht aufgelistet und im ausführlichen Booklet zur Wahl [„Was für die nächsten vier Jahre wichtig ist“](#) näher erläutert sind:

- **Ressourcenschonendes, bezahlbares Bauen braucht staatliches Engagement**
- **Bezahlbares Wohnen langfristig sichern**
- **Klimaschutz ohne Dogma & mit nachhaltiger Ökonomie**
- **Verantwortungsvolle Stadtentwicklungspolitik**
- **Regionales Wachstum und gleichwertige Lebensverhältnisse fördern**
- **Modernes, sicheres, bezahlbares Wohnen braucht gute Investitionsbedingungen**

150 [Der Masterplan der Wohnungswirtschaft für bezahlbares Wohnen \(online\)](#)

[Die Klima-Plus-Strategie der Wohnungswirtschaft \(online\)](#)

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.