



Medien-Info

Medien-Information Nr. 32/14 vom 30.06.2014

Sperrfrist:

Anzahl der Anschläge: 37.690

Abrufbar unter: www.gdw.de

10

Wohnungswirtschaft legt stabile Jahresbilanz vor – Regulierungspläne trüben Zukunftsaussichten

- **Investitionen der GdW-Wohnungsunternehmen knacken erstmals 10-Milliarden-Euro-Grenze**
- **Mietpreisbremse gefährdet Neubau-Schub**
- **Steigende Bau- und Energiekosten, hohe Grundstückspreise und Steuern verteuern das Wohnen**
- **GdW-Mieten unter Bundesdurchschnitt bremsen Mietentwicklung – Mietanstieg unter Inflationsrate**
- **Wohnungswirtschaft ist Vorreiter bei der Energiewende – Sanierungsrate der GdW-Unternehmen 1,8 mal höher als im Restmarkt**

20

Berlin – Eine wohnungspolitische Strategie, bei der die Unternehmen sozial verantwortlich und nachhaltig, aber als Voraussetzung dafür auch wirtschaftlich agieren können, um so für bezahlbares und gutes Wohnen zu sorgen – das fordert der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen anlässlich seiner Jahrespressekonferenz in Berlin. "Die vom GdW vertretene Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zieht eine positive Bilanz des Jahres 2013, blickt aber etwas verhaltener in die Zukunft", erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Der GdW repräsentiert gemeinsam mit seinen Regionalverbänden als größter Branchenverband und erste Adresse für die Wohnungswirtschaft rund 3.000 Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland. 13 Millionen Menschen leben bundesweit in Wohnungen der GdW-Unternehmen. Bei den GdW-Unternehmen sinken die Mietschulden und die Leerstandsquote. Die Betriebskosten steigen unterdurchschnittlich, die Zahl der energetisch sanierten Wohnungen und die Investitionen steigen wesentlich stärker als im Branchendurchschnitt. "Wir sind der Taktgeber für die Entwicklung zeitgemäßen Wohnens in Deutschland – und das mit Unternehmen, die soziale Verantwortung für sehr viel mehr übernehmen, als nur für ihre Häuser. Und: Wir sind die Mietpreisbremse für viele Mietmärkte", so der GdW-Chef.

30

Die Immobilienbranche nimmt eine zentrale Stellung in der deutschen Volkswirtschaft ein: Mit einer Wertschöpfung von fast 299 Mrd. Euro im Jahr 2013 – das entspricht einem Anteil von 12,2 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung – stellt die Immobilienbranche in Deutschland eine der größten Branchen dar und erbringt damit einen größeren Beitrag zur Wirtschaftsleistung als etwa Fahrzeugbau, Maschinenbau oder Handel.

40

Der GdW-Präsident sieht die Wohnungswirtschaft vor großen Herausforderungen – und warnt deshalb vor regulatorischen Eingriffen in einen funktionierenden Markt. "Die Wohnungswirtschaft soll zahlreiche Probleme auf einmal lösen. Sie muss den demografischen Wandel bewältigen, den Klimaschutz durch das energetische Sanieren von Wohnungen vorantreiben, Leistungen für Integration und funktionierende Stadtquartiere erbringen und parallel bezahlbare Wohnungen in allen Stadtlagen Deutschlands bereit stellen. Dies alles sind Aufgaben, die viel kosten. Auf der anderen Seite drohen aber regulatorische Eingriffe das wirtschaftliche Handeln der

50 Wohnungsunternehmen zu untergraben. Unsere Unternehmen sehen diese Entwicklung mit großer Sorge", so der GdW-Chef. Er appellierte an die Politik auf allen Ebenen, sich ebenso für bezahlbaren Wohnraum einzusetzen. "Wir brauchen starke Signale", so Gedaschko. "Es kann nicht sein, dass gerade die nachhaltig agierende Wohnungswirtschaft, die wesentlich für Stabilität in der deutschen Volkswirtschaft sorgt, durch Regulierungen gegängelt wird, während umgekehrt die energetischen Anforderungen in die Höhe schießen, es keinen konkreten Maßnahmenplan für Wohnungsneubau im Mietpreisbremsengesetz gibt und in den Kommunen die Grundsteuern und Grunderwerbsteuern steigen", erläuterte der GdW-Chef. "Wir fordern Bund, Länder und Kommunen auf, hier jetzt und sofort an einem gemeinsamen Strang zu ziehen, damit sich etwas tut. Ansonsten setzt die Politik das gute und sichere Wohnen aufs Spiel", so Gedaschko.

60 **DRINGENDSTE HERAUSFORDERUNGEN. NEUBAU, STADTUMBAU OST, ALTERSGERECHTES WOHNEN, ENERGIEWENDE**

Zu den am dringendsten anstehenden Herausforderungen zählt der GdW-Präsident die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Neubau in Ballungsgebieten. Gleichzeitig warnte der GdW-Chef davor, im Zuge der Diskussionen um zu knappen Wohnraum die Regionen außen vor zu lassen, in denen der große Wohnungsüberhang schon wieder deutlich anwächst. "Die Leerstandsquote bei den GdW-Unternehmen in Ostdeutschland sinkt langsamer. Bei 31 Prozent der GdW-Unternehmen steigt der Leerstand sogar wieder. Dies geschieht vor allem in stark schrumpfenden Gebieten, wo die Haushaltszahlen in den letzten Jahren um mehr als 10 Prozent gesunken sind. Es gibt keineswegs Entwarnung für den Stadtumbau in Ostdeutschland", so

70 Gedaschko.

Dringenden Handlungsbedarf gibt es auch bei der Bewältigung des demografischen Wandels. "Bis zum Jahr 2020 benötigen wir in Deutschland etwa drei Millionen altersgerechte Wohnungen", erklärte Axel Gedaschko. "Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum sowie Betreuungs- und Pflegeangeboten in den Wohnvierteln ist eine zentrale Zukunftsaufgabe." Zu dem klaren Ziel des GdW, den Menschen möglichst lange ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, gebe es keine Alternative. Es würde sonst viel zu wenig Pflegekräfte geben und die finanzielle Leistungsfähigkeit des Einzelnen und der Gesellschaft würde komplett gesprengt. Es müsse daher auch neue Konzepte und Kooperationsformen zwischen der Wohnungswirtschaft und dem Pflegesektor geben. Voraussetzung seien

80 zudem kommunale Demografiekonzepte als verlässliche Planungsgrundlage für Kommunen, Wohnungswirtschaft, Handel, soziale Dienstleister und Gesundheitswirtschaft.

Gleichzeitig warnte der GdW-Präsident davor, mit Schnellschüssen und unverhältnismäßigen Regulierungsmaßnahmen drastisch in den Wohnungsmarkt einzugreifen. "Regulierende Eingriffe wie Mietpreisbremsen lösen das Problem nicht, sondern verschlimmern es nur. Der Wohnungsneubau wird so ausgebremst. Die Folge wäre eine weitere Verknappung des Wohnungsangebots in den Ballungsregionen", so Gedaschko. Auch Investitionen in die Modernisierung würden so verhindert. Der aktuelle Gesetzentwurf zeuge von Unkenntnis der Wirkungszusammenhänge am Wohnungsmarkt.

Ein ebenso zentrales Thema ist die Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich. "Wir können hier nur vorankommen, wenn die Unternehmen unter der Maßgabe ihrer Wirtschaftlichkeit und der Leistungsfähigkeit der Mieter handeln können. Die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen muss sich für Eigentümer und Mieter lohnen", erklärte Gedaschko. "Freiwilligkeit und Flexibilität bei den Energiesparmaßnahmen haben sich bisher bestens bewährt. Es dürfen keine Zwangsmaßnahmen verordnet werden, sondern es muss noch viel mehr auf Anreizsysteme gesetzt werden. Nur so wird es neben wenigen Leuchtturmprojekten auch eine Energiewende in der Breite geben können", sagte Gedaschko. Zusätzliche, überhöhte energetische Anforderungen würden dagegen jegliches wirtschaftliches Handeln der Wohnungswirtschaft untergraben.

100 **Die Jahresbilanz des GdW:**

INVESTITIONEN STEIGEN – GESCHÄFTSERWARTUNGEN SIND JEDOCH GEDÄMPFT – WOHNUNGSWIRTSCHAFT FÜRCHTET REGULIERUNGEN

Geschäftsklimaindex der Wohnungswirtschaft: Regulierungen dämpfen Geschäftserwartungen auf dem Mietwohnungsmarkt

Das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft ist im letzten Jahr um 0,7 Punkte gestiegen. Damit hat sich der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (1,5 Punkte) verlangsamt. Die Ursache dafür zeigt sich, wenn man die Werte der aktuellen Geschäftslage mit denen der Zukunftserwartungen vergleicht. Hier klafft eine Lücke. Während die Wohnungsunternehmen ihre derzeitige Geschäftslage überwiegend als gut bewerten (80,6 Punkte) – blicken sie gleichzeitig aber deutlich weniger optimistisch (4,3 Punkte) in ihre geschäftliche Zukunft. "Noch ist das Geschäftsklima in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stabil", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW. "Die stärkeren Regulierungen dämpfen jedoch die Geschäftsaussichten. Die Verschärfung der Energieeinsparverordnung im Neubau sowie die aktuell in der Umsetzung befindliche Mietpreisbremse und Diskussionen um die Modernisierungumlage bremsen die Unternehmer aus", so der GdW-Chef.

Die Geschäftserwartungen der Wohnungsunternehmen sind eng an die politischen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen gebunden. "Die Politik muss unbedingt dafür sorgen, dass sich die Rahmenbedingungen insbesondere für den Wohnungsneubau keinesfalls weiter verschlechtern. Enge Regulierungen bedeuten zwangsläufig sinkende Investitionen in Mietwohnungsneubau und -modernisierung. Hier trifft es besonders Menschen, die bezahlbare Wohnungen mieten wollen. Es gibt weniger bezahlbare Wohnungen in Ballungsräumen und damit weiterhin steigende Mieten", warnte Gedaschko.

Um das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft zu verbessern, sollte die Politik weitere Bündnisse für den Wohnungsbau wie beispielsweise in Hamburg schmieden, Entbürokratisierung vorantreiben und Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen.

Gesamtinvestitionen der Wohnungs- und Immobilienunternehmen knacken erstmals die 10-Milliarden-Grenze

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2013 rd. 10,3 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind 7,2 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 28,2 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau. Nach dem leichten Rückgang der Investitionen in 2012 konnte damit wieder ein deutlicher Aufschwung erreicht werden. Dennoch darf man sich nicht von den Zahlen täuschen lassen: "Der Investitionsanstieg ist eindeutig von den steigenden Neubaulzahlen geprägt", erläuterte Gedaschko.

Die Investitionen in die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände waren dagegen mit einem Minus von 0,9 Prozent leicht rückläufig und liegen bei rund 7,1 Mrd. Euro. Die Ursachen dafür sieht der GdW-Chef auch in den Diskussionen um ein Absenken der Modernisierungumlage bei energetischer Sanierung. "Solche Pläne, die ja auch im Koalitionsvertrag festgeschrieben sind, führen zu einem Attentismus bei den Wohnungsunternehmen", so Gedaschko. Er forderte die Politik auf, diese Pläne zurückzustellen.

Investitionen in die Zukunft des Wohnens: Über 7 Mrd. Euro fließen in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude

Mit rd. 7,1 Mrd. Euro flossen im Jahr 2013 gut zwei Drittel der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Mit diesem Geld haben die Unternehmen Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil der Bestandsinvestitionen spürbar verringert. 2012 flossen noch drei Viertel der Investitionen der GdW-Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände.

150 Die Investitionen in den Neubau von Wohnungen sind deutlich gestiegen. Rund fast ein Drittel der Gesamtinvestitionen fließt jetzt in dieses Segment. Mit rund 3,2 Mrd. Euro sind die Neubauinvestitionen im Vergleich zum Vorjahr um 30,9 Prozent gestiegen.

Aufschwung im Jahr 2014: Prognosen zufolge ziehen die Investitionen noch stärker an – wenn sie nicht durch Regulierungen gebremst werden

160 Für dieses Jahr prognostiziert der GdW einen weiteren deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um rd. 10,6 Prozent. "Wir gehen davon aus, dass wir in diesem Jahr erstmals seit dem Jahr 2000 die 11-Milliarden-Marke überschreiten können. Die Investitionen könnten bei rd. 11,4 Milliarden Euro liegen", erklärte Axel Gedaschko. "Diese positiven Erwartungen sind allerdings eng an die politischen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen gebunden. Enge Regulierungen haben mittelfristig ein Abflachen und schließlich einen Stopp des Investitionsanstiegs zur Folge. Die Mietpreisbremse ist eine Investitionsbremse. Ob die Prognosen der Unternehmen eintreffen, wird daher ganz stark von deren Ausgestaltung abhängen", erklärte Gedaschko.

Die Investitionen in den Wohnungsneubau werden im Jahr 2014 ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf in einigen Ballungsregionen planen die Unternehmen eine Ausweitung der Neubauinvestitionen um 27,4 Prozent. "Wir gehen aber davon aus, dass diese Schätzungen nur dann Wirklichkeit werden, wenn sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau nicht weiter verschlechtern", so Gedaschko. Auch bei den Investitionen in den Bestand zeigt der Trend mit 5,1 Prozent nach oben.

NEUBAU IN DEUTSCHLAND: WIE VIELE WOHNUNGEN WERDEN GEBAUT? – WERDEN NOCH MEHR WOHNUNGEN GEBRAUCHT?

170 GdW-Unternehmen bauen über 13.000 neue Wohnungen

Im Jahr 2013 haben die GdW-Unternehmen 13.036 Wohnungen fertig gestellt. Das waren 7,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Die GdW-Unternehmen haben damit bundesweit 28 Prozent aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2014 planen die GdW-Unternehmen sogar den Neubau von rund 17.600 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit 12 Jahren und ein Plus von 35,5 Prozent.

180 Und dennoch: Selbst wenn die GdW-Unternehmen noch mehr bauen – den mittlerweile aufgelaufenen Nachholbedarf von rd. 500.000 Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich kann man so nicht decken. Hohe Baukosten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen um Mietpreisbremsen und die Absenkung der Modernisierungsumlage führen dazu, dass der positive Trend beim Wohnungsbau sich mittelfristig verlangsamen kann, so der GdW-Chef.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen bundesweit gestiegen – 200.000 Wohnungen jährlich im Geschosswohnungsbau benötigt

190 Im Jahr 2013 wurde in Deutschland der Bau von 270.364 Wohnungen genehmigt. Die Baugenehmigungen sind damit um 12,9 Prozent gestiegen. Damit verstärkte sich der positive Trend des Jahres 2012 (+ 4,8 Prozent gegenüber 2011). Dem Trend bei den Baugenehmigungen folgend wurden nach vorläufigen Schätzungen im Laufe des Jahres 2013 rund 222.500 Wohnungen fertiggestellt. Die 200.000-Marke würde damit wieder deutlich überschritten. Für das laufende Jahr 2014 schätzt der GdW die Zahl der Wohnungsfertigstellungen bundesweit auf rd. 254.000 Wohneinheiten. Das würde einen erneuten Anstieg um 14 Prozent bedeuten. Rund 126.000 dieser neuen Wohnungen werden voraussichtlich im Geschosswohnungsbau realisiert.

"Dennoch war die Bautätigkeit in den Jahren 2007 bis 2010 auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag", erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Mit der 2013 erreichten Zahl der Baugenehmigungen liegt die Bautätigkeit zwar wieder innerhalb des Zielkorridors langfristiger Wohnungsbedarfsprognosen. Aber insbesondere im Geschosswohnungsbau hat sich in den letzten Jahren ein hohes Defizit aufgebaut. "Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BSR) ermittelte für die Jahre 2010 bis 2015 einen

- Seite 4 -

200 jährlichen Neubaubedarf von rd. 110.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Gebaut wurden aber deutlich weniger. Insgesamt waren es seit 2002 etwa 54.000 bis 60.000 Wohnungen pro Jahr zu wenig. Damit fehlen jetzt rund 500.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern", erklärte GdW-Chef Gedaschko. In wirtschaftlich dynamischen Ballungsgebieten wie Hamburg, München oder dem Rhein-Main-Gebiet ist daher schon jetzt mit einem Wohnungsmangel zu rechnen.

Zudem bewirken die hohen Zuwanderungsraten, dass der Bedarf an neuen Wohnungen weit höher liegt, als es in den bisherigen Berechnungen kalkuliert war. Allein 2014 ergibt sich nach ersten Schätzungen ein Zuwanderungssaldo von 450.000 Personen. "Wir gehen davon aus, dass in den nächsten Jahren auch angesichts der hohen Zuwanderungsraten 200.000 Wohnungen pro Jahr allein im Geschosswohnungsbau hinzukommen müssten", so der GdW-Präsident.

210 **Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter – Neubau bezahlbarer Wohnungen immer noch zu wenig ausgeprägt**

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rd. 2,57 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2012 auf nur noch rd. 1,54 Mio. Wohnungen.

220 Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften knapp 64 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland. Im Jahr 2013 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 899.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind rd. 30.800 Wohnungen weniger als noch in 2012. "Diesem Minus stehen nur 1.840 Wohnungen gegenüber, die im Jahr 2013 mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als 'Sozialwohnungen' neu errichtet wurden", kommentierte Axel Gedaschko die Entwicklung. "Wir sehen hier dringenden Handlungsbedarf. Es gibt besonders in einigen Ballungsregionen zu wenig Wohnungen, um auch finanziell schwächer gestellte Menschen weiterhin ausreichend versorgen zu können", so Gedaschko. Er appellierte an die Bundesländer, die ihnen vom Bund zur Verfügung gestellten Mittel für die Wohnraumförderung in Höhe von 518 Mio. Euro pro Jahr unbedingt zweckgebunden einzusetzen. "Wenn das politische Engagement für bezahlbaren Wohnraum ernst gemeint ist, muss es hier eine Selbstverpflichtung geben", forderte Gedaschko. Ohne einen zweckgebundenen Einsatz dieses Geldes wird die Situation für alle Wohnungsunternehmen in Boom-Regionen noch schwerer.

Der GdW-Kostencheck – Diese Regelungen und Preise verteuern das Wohnen

230 "Neubau ist durch die technischen Anforderungen, unter anderem an die Energieeffizienz, aber auch durch die Preise für den Baugrund und die Baukosten so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet", erklärte Gedaschko. Die Folge sind hohe Mieten oder mehr Wohnungsbau im Eigentumsbereich.

Der GdW-Kostencheck:

Baukosten steigen weiter

Ein entscheidender Preistreiber und damit eine Bremse für den Neubau sind die Baukosten. Sie verteuern den besonders in Ballungsgebieten dringend notwendigen Neubau drastisch. Von 2000 bis 2013 sind die Baukosten insgesamt um 28,7 Prozent gestiegen. Der Preisdruck geht dabei eindeutig von den Materialkosten aus, die sich stärker verteuert haben als die Arbeitskosten am Bau. Die Inflationsrate betrug im gleichen Zeitraum 24,5 Prozent.

240 Besonders die Kosten für die Bauleistungen zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden haben sich in den letzten 10 Jahren überraschend entwickelt. So ist beispielsweise das Dämmmaterial für Rohre seit dem Jahr 2000 um 64,9 Prozent, die Preise für Wärmepumpen um 51,7 Prozent und Brennwertkessel um 50,5 Prozent teurer geworden. Darüber hinaus ist zu beobachten, dass die Preise für die energetisch relevanten Bauleistungen deutlich stärker gestiegen sind als die Preise für alle Bauleistungen zusammen – diese haben sich nur um 26 Prozent erhöht. "Die Bundesregierung muss endlich – wie im Koalitionsvertrag festgeschrieben – eine Baukos-

tensenkungskommission einrichten, die sich intensiv mit diesem Thema auseinandersetzt", so der GdW-Chef.

Grunderwerbsteuer steigt in fast allen Bundesländern

250 Die Grunderwerbsteuer ist in den einzelnen Bundesländern in den letzten Jahren deutlich gestiegen und liegt heute – mit zwei Ausnahmen – zwischen 4,5 und 6,5 Prozent der Bemessungsgrundlage. Kürzlich wurde im Saarland eine Anhebung der Grunderwerbsteuer auf 6,5 Prozent zum 01.01.2015 angekündigt. Im Jahr 2010 wurden in Deutschland insgesamt 5,29 Mrd. Euro Grunderwerbsteuer gezahlt. 2013 lag das Steueraufkommen bei 8,4 Mrd. Euro. "Diese Preisspirale muss ein Ende haben", forderte Gedaschko.

Grundsteuer – die Steuerschrauben werden angezogen – zu Lasten des Wohnungsneubaus und der Mieter

260 Seit Anfang 2010 haben 60 Prozent der Kommunen die Grundsteuer B, die von Haus- und Wohnungseigentümern aber auch Mietern im Rahmen der Mietnebenkosten zu zahlen ist, erhöht. Jeweils nur 1 Prozent der Kommunen hat im gleichen Zeitraum die Grundsteuer gesenkt. Das sind die Ergebnisse einer Analyse der Prüfungs- und Beratungsgesellschaft EY (Ernst & Young) zur Entwicklung der Grundsteuer-B- und Gewerbesteuerhebesätze aller deutschen Kommunen (ohne Stadtstaaten) in den Jahren 2005 bis 2013.

Besonders in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen kam es zu Steuererhöhungen auf breiter Front: In beiden Bundesländern erhöhten zwischen Anfang 2010 und Mitte 2013 mehr als neun von zehn Kommunen mindestens einmal die Grundsteuer.

270 Bundesweit stieg der durchschnittliche Grundsteuerhebesatz um 26 Prozent-Punkte auf 351 – ein Anstieg um 8 Prozent. Haus- und Wohnungseigentümer bzw. Mieter müssen derzeit in Nordrhein-Westfalen mit Abstand am meisten zahlen: Dort liegt der durchschnittliche Grundsteuerhebesatz bei 453 Prozent. Am wenigsten verlangen die Kommunen in Hessen (316 Prozent) und Schleswig-Holstein (299 Prozent) von Haus- und Wohnungseigentümern bzw. Mietern. In den kommenden Jahren müssen sich Haus- und Wohnungseigentümer und Mieter auf eine weiter steigende Steuerbelastung einstellen – vor allem in solchen Kommunen, die Finanzhilfen der Bundesländer in Anspruch nehmen.

280 Die Grundsteuer B wird auf bebaute und bebaubare Grundstücke erhoben und trifft damit so gut wie alle Bürger, da diese entweder selbst Haus- und Wohnungseigentümer sind oder die Grundsteuer über die Mietnebenkosten zu tragen haben. Die Grundsteuer brachte den deutschen Kommunen 2012 insgesamt 10,3 Mrd. Euro ein – 14 Prozent der Gesamteinnahmen. Bei der Grundsteuer B lagen Mitte 2013 Berlin und Rüsselsheim mit Hebesätzen von 810 Prozent bzw. 800 Prozent bundesweit an der Spitze. Am wenigsten müssen die Bürger in zwei hessischen Städten bezahlen: In Fulda und Marburg betrug der Hebesatz nur 330 Prozent.

Grundstücksvergabe erfolgt häufig noch nach dem Höchstpreisgebot

290 Viele Kommunen verkaufen ihre Grundstücke immer noch nach dem Höchstpreisverfahren. Das heißt: Der Investor, der am meisten Geld hinlegt, bekommt das Baugrundstück. Wohnungsunternehmen, die mit solchen Grundstücken bezahlbaren Wohnraum erbauen wollen, haben hier oft das Nachsehen. Wenn sie die Höchstpreise für den Erwerb zahlen, rechnet sich das am Ende nur mit einer entsprechend hohen Miete. Berechnungen haben ergeben, dass eine Subventionierung von Bodenpreisen eine Mietenersparnis von 10 bis 20 Prozent bringen kann. Die Kommunen sind hier gefordert, die Grundstücke an den Bewerber mit dem besten Konzept für bezahlbaren Wohnraum zu vergeben. Mit gutem Beispiel voran geht hier beispielsweise Hamburg.

Baugenehmigungen dauern viel zu lang – Architekten- und Notarhonorare steigen

Die Zeit, die vergeht, bis man die Baugenehmigung für ein Baugrundstück bekommt, ist häufig viel zu lang. Es gibt Fälle von nur sechs Monaten, aber auch Fälle, in denen das Verfahren zwei bis drei Jahre dauert. "Die Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen vereinfacht und be-

schleunigt werden", so Gedaschko. Hinzu kommen drastische Anhebungen der Architekten- und Notarhonorare.

Wie viel Neubau bekommen die Unternehmen noch für ihr Geld?

300 Während der Bau einer Wohnung innerhalb eines mehrgeschossigen Gebäudes in den Jahren 2005 und 2006 rd. 1.680 Euro pro Quadratmeter gekostet hat, muss ein Unternehmer dafür heute 2.470 Euro pro Quadratmeter in die Hand nehmen. Das ergibt einen Preissprung von 47 Prozent. Hier zeigt sich, dass das Bündel von Teuerungen – gestrickt aus Energieeinsparvorschriften, Baukosten, Materialkosten und vieles mehr – das Wohnen immer teurer werden lässt", so Gedaschko.

WAS KOSTET DAS WOHNEN IN DEUTSCHLAND?

Wohnen in Deutschland wird teurer – GdW-Unternehmen als Stabilitätsanker bremsen Mietenentwicklung

310 "Die größten Preiserhöhungen für die Mieter entstehen aktuell durch steigende Energiepreise, steigende Stromkosten und Steuern. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter." Während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 17 Prozent gestiegen sind, hat sich die Inflationsrate dagegen um 25 Prozent erhöht. Die Preise bei den kalten Betriebskosten – dazu gehören Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen – sind im gleichen Zeitraum um 20 Prozent nach oben geklettert. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um über 112 Prozent gestiegen. Hier sind die Preisanstiege sehr unterschiedlich. Während Gas sich im betrachteten Zeitraum um 97 Prozent verteuerte, stiegen die Preise für Fernwärme um 117 Prozent und für leichtes Heizöl gar um 139 Prozent.

320 Die Stromkosten, die meistens direkt mit den Anbietern abgerechnet werden und daher kein Bestandteil der Mietbuchhaltung sind, kletterten seit dem Jahr 2000 ebenfalls um 99 Prozent und trugen somit weit mehr zur Überteuerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

GdW-Mieten liegen bei 5,15 Euro/m² und damit unter dem Bundesdurchschnitt

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2012 auf 2013 um 2,2 Prozent auf 5,15 Euro/m² gestiegen. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW unter den bundesweiten Bestandsmieten. Diese liegen nun bei 5,19 Euro/m². Bei dem Vergleich ist zu berücksichtigen, dass die Nettokaltmieten des GdW nicht ausschließlich Bestandsmietverhältnisse widerspiegeln. So beinhalten die GdW-Nettokaltmieten auch Neu- und Wiedervermietungen sowie Mieterhöhungen, die aufgrund von Modernisierungen notwendig geworden sind.

GdW-Betriebskosten 2013: Leichter Anstieg – kalte Betriebskosten stabil, warme steigen stärker als die Kaltmiete

330 Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2013 durchschnittlich 1,41 Euro/m² vorauszahlen – und damit nur 2 Cent/m² mehr als im Vorjahr.

340 Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2012 auf 2013 um 4 Cent/m² leicht gestiegen und liegen jetzt bei 1,12 Euro/m². Dies entspricht einem Anstieg der warmen Betriebskosten um 2,8 Prozent. Damit haben sich die warmen Betriebskosten 2013 erneut etwas stärker erhöht als die Nettokaltmieten. "Hier spiegeln sich zwei Effekte: Das anhaltend hohe Preisniveau der Energieträger sowie der überdurchschnittlich lange und kalte Winter 2012/2013", erklärte GdW-Präsident Gedaschko. Die Preisentwicklung auf den Energiemärkten konterkariert somit zu einem guten Teil das erhebliche Engagement der Unternehmen bei der energetischen Sanierung.

Die GdW-Unternehmen haben große Anstrengungen in die weitere Professionalisierung des Betriebskostenmanagements gesteckt – z. B. im Bereich der Müllentsorgung. In den vergange-

- Seite 7 -

nen zehn Jahren haben die GdW-Unternehmen gut 30 Mrd. Euro in die Modernisierung ihrer Bestände investiert – also fast 8,2 Mio. Euro pro Tag. Diese Investitionen sind nicht nur gut für Umwelt und Klimaschutz, sondern halten Wohnen auch bezahlbar, weil sie trotz rasant ansteigender Energiepreise die warmen Betriebskosten deutlich dämpfen.

Neu- und Wiedervermietungen steigen bundesweit um 3,5 Prozent

350 Die Angebotsmieten für die Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen aller Wohnungsanbieter sind im Jahr 2013 um 3,5 Prozent gestiegen und liegen im Durchschnitt bei 6,82 Euro/m² (nettokalt). "Dieser Anstieg ist leicht höher als im Vorjahr", so Gedaschko. Die Angebotsmieten liegen damit im Durchschnitt immer noch auf einem moderaten Niveau. Ein spürbar starker Anstieg ist allein in 84 von 402 betrachteten Kreisen und kreisfreien Städten zu beobachten. Hier stieg die Miete um mehr als 4 Prozent. Dazu gehören u. a. die wachsenden Großstädte Berlin, München, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf und Köln, aber auch Universitätsstädte wie Göttingen, Freiburg und Würzburg.

360 Die Entwicklung der Angebotsmieten im ersten Quartal 2014 scheint für eine deutliche Beruhigung zu sprechen. In den meisten Großstädten sind sie weniger stark angestiegen, als im Zeitraum davor. So ist in Frankfurt kein Mietenanstieg zu verzeichnen, in Hamburg und Stuttgart wiederum nur ein Anstieg um ein Prozent.

GdW-UNTERNEHMEN AN DER SPITZE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG – MEHR ENERGETISCH SANIERTE WOHNUNGEN

Mehr Wohnungen energetisch saniert – Rund 65 Prozent der GdW-Gebäude bereits vollständig oder teilweise energiesparend modernisiert

370 Die Wohnungen der vom GdW vertretenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen weisen einen hohen Modernisierungsstand auf. Seit 1990 wurden bereits rund 64,7 Prozent der Wohnungen energetisch modernisiert, mehr als die Hälfte davon komplett, d. h. inklusive Wärmedämmung. Damit ist die Zahl der energetisch sanierten Wohnungen allein seit 2005 um 14,3 Prozentpunkte angestiegen. Besonders hoch ist der Stand der energetischen Modernisierung in den neuen Ländern. Hier sind bereits 86,7 Prozent der Gebäude energetisch voll- oder teilmodernisiert. Das bedeutet ebenfalls einen Anstieg von 13,9 Prozentpunkten gegenüber 2005. Aber auch in den alten Ländern klettert die energetische Sanierungsrate nach oben. Hier sind rund 50 Prozent der Wohnungen bereits energetisch voll- oder teilmodernisiert.

Sanierungsrate der GdW-Unternehmen 1,8 mal höher als im Restmarkt

380 GdW-Wohnungsunternehmen sind Vorreiter bei der Energiewende und modernisieren ihre Gebäude wesentlich häufiger energetisch vollständig als andere Eigentümergruppen. Während die Sanierungsrate der GdW-Unternehmen bei 1,39 Prozent pro Jahr liegt, kommen Privateigentümer und Wohnungseigentümer auf nur 0,76 Prozent pro Jahr. "Damit ist die gewichtete Sanierungsrate und der Sanierungserfolg der Wohnungsunternehmen 1,8-fach so hoch wie der des Restmarktes", so Gedaschko. "Dies muss endlich einmal anerkannt werden. Dauernde Forderungen nach höheren Dämmraten sind hier fehl am Platz. Und: Die Politik muss sich ernsthaft die Frage stellen, warum sie wohl mit den bisherigen Maßnahmen letztlich die eigenen Ziele im Rest des Marktes total verfehlt."

Stadtumbau: GdW warnt vor neuer Leerstandswelle

390 In den ostdeutschen Ländern standen Ende 2013 insgesamt 580.000 Wohnungen leer. "Wenn der Abriss in den neuen Ländern nicht weiter vorangetrieben wird, könnte es bis zum Jahr 2030 zu einer Verdreifachung des Leerstandes kommen", warnte GdW-Chef Gedaschko. Er appellierte an die Marktteilnehmer, sich für die Städte und Regionen zu engagieren und Rückbau mit Aufwertung der Stadtgebiete zu verbinden. "Die GdW-Unternehmen tun, was sie können. Aber auch andere Eigentümer müssen in den Stadtumbau in Ostdeutschland eingebunden werden", so Gedaschko. In den klassischen Schrumpfungregionen wachsen die Leerstände wieder. 31 Prozent der GdW-Unternehmen in den neuen Ländern verzeichnen wieder steigende Leerstände. Bei 6 Prozent der Unternehmen ist der Leerstand seit 2006 sogar um mehr als 5 Prozent-

- Seite 8 -

punkte gestiegen. Dies trifft beispielsweise für Unternehmen im Kreis Uecker-Randow, Jerichower Land, Erzgebirgskreis, Vogtlandkreis und Kreis Aue-Schwarzenberg.

Die GdW-Unternehmen können ihre eigenen Leerstandszahlen häufig noch durch ihre gute Qualität und Bezahlbarkeit der Wohnungen stabilisieren. Aber auch dieser Effekt ist irgendwann zu Ende. Wenn dann nichts passiert, geraten auch die engagierten Marktteilnehmer in den Sog der Leerstandswelle.

400 Der GdW-Chef forderte angesichts dieser Entwicklung, dass die Länder Wohnungseigentümern, die zielgerecht, d. h. innerhalb einer von der Kommune festgelegten Gebietskulisse mit Aufwertungspriorität, investieren, einen zusätzlichen Anreiz in Form eines Investitionsbonus gewähren sollten. Darüber hinaus sollte beim Abriss von Wohnungen wegen der gestiegenen Kosten die Höchstgrenze der förderfähigen Kosten von 70 Euro auf 120 Euro angehoben werden. Die Förderung der Innenentwicklung darf sich außerdem nicht allein auf die Innenstädte und Altbauten fokussieren, sondern muss alle zukunftsfähigen Stadtquartiere und Wohnungsbestände erreichen. Dies beinhaltet auch den Abriss nicht zukunftsfähiger Bauten.

Leerstandsquote bei den GdW-Unternehmen in Ostdeutschland bei 9,1 Prozent

410 Die Leerstandsquote der vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen ist in den ostdeutschen Flächenländern im Jahr 2013 um 0,3 Prozentpunkte auf 9,1 Prozent gesunken. Damit standen dort Ende 2013 in den Beständen der GdW-Unternehmen noch rd. 167.689 Wohnungen leer. Die sinkenden Leerstände in den neuen Bundesländern kommen durch die von den GdW-Unternehmen durchgeführten Rückbaumaßnahmen zustande. In 2013 wurden rd. 12.500 Wohnungen vom Markt genommen. Das sind rund 2.700 Wohnungen mehr als noch im Vorjahr.

420 Für das Jahr 2014 wird die Leerstandsquote nach den Prognosen der Unternehmen nur noch um 0,1 Prozentpunkte sinken und dann bei 9 Prozent liegen. "Das zeigt: Es gibt keineswegs Entwarnung für den Stadtumbau in Ostdeutschland", so Gedaschko. Denn in zahlreichen Regionen sind die Leerstände sogar wieder angestiegen. So stieg nach Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) beispielsweise im Landkreis Spree-Neiße der Leerstand wieder um 0,8 Prozentpunkte auf 18,2 Prozent an. Einen Sprung um 0,9 Prozentpunkte auf 10,5 Prozent gab es auch in Frankfurt (Oder). "Wenn die Unternehmen auch künftig die Hauptlast des Stadtumbaus tragen müssen, brauchen sie endlich langfristige Planungssicherheit", so Gedaschko. Er begrüßte, dass die Städtebauförderung im Bundeshaushalt deutlich aufgestockt wird. "Nun muss es darum gehen, die Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung zügig zu verabschieden, damit Länder und Kommunen ermutigt werden, neue Fördergebiete auszuweisen und die notwendige Kofinanzierung der Bundesmittel zu gewährleisten", so der GdW-Chef.

430 Für das Jahr 2014 planen die Unternehmen in den neuen Ländern nur noch den Abriss von 6.724 Wohnungen. "Damit erreicht die Anzahl der Abrisse längst nicht mehr die Höhe, die notwendig wäre, um die Ziele des Programms 'Stadtumbau Ost' zu erreichen", erklärte Gedaschko. Danach sollten bis 2016 mindestens 200.000 weitere Wohnungen in Ostdeutschland abgerissen werden.

In den westdeutschen Bundesländern standen Ende 2013 rd. 74.800 Wohnungen leer. Das ergibt eine leicht gesunkene Leerstandsquote von 2,3 Prozent. "Auch in Westdeutschland sind die Regionen allerdings sehr differenziert zu betrachten", erläuterte Gedaschko. "Während viele Kommunen mit erheblichen Leerständen zu kämpfen haben, werden in Boom-Regionen händelringend neue Wohnungen gebraucht."

440 Bundesländervergleich der GdW-Wohnungsunternehmen: Sachsen-Anhalt und Sachsen mit höchster, Hamburg mit niedrigster Leerstandsquote

Sachsen-Anhalt weist – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – mit 11,6 Prozent trotz eines Rückgangs von 0,6 Prozentpunkten bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Sachsen liegt mit einem Leerstand von knapp über 9,7 Prozent erstmals nicht

450 mehr im zweistelligen Bereich. Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat – abgesehen vom Stadtstaat Berlin – Mecklenburg-Vorpommern mit unverändert 6,9 Prozent. In den westdeutschen Ländern hat das Saarland mit einer Leerstandsquote von 5,6 Prozent den höchsten Wert vorzuweisen. Darauf folgen Nordrhein-Westfalen mit 3,0 und Schleswig-Holstein mit 2,6 Prozent. Der Stadtstaat Hamburg hat mit stabilen 0,8 Prozent die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Mit 1,8 bzw. 1,9 Prozent verfügen Hessen und Niedersachsen über die niedrigsten Leerstandsquoten westdeutscher Flächenländer.

WOHNSTRATEGIE – 10 VORSCHLÄGE FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM UND EINEN STABILEN WOHNUNGSMARKT IN DEUTSCHLAND

Der Wohnungsmarkt in Deutschland kann nur stabil gehalten werden, indem man auf der einen Seite die Bedingungen für Investoren so verbessert, dass diese zu bezahlbaren Mieten neuen Wohnraum schaffen können. Auf der anderen Seite darf man aber die Regionen, in denen Wohnungsleerstand ein großes Problem ist, nicht aus den Augen verlieren. Zu einer Wohnstrategie gehört aus Sicht der Wohnungswirtschaft:

1. Kommunen sollten städtische Grundstücke grundsätzlich nach Konzeptqualität und nicht im Höchstbieterverfahren vergeben.
- 460 2. Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen in einem angemessenen Zeitraum abgeschlossen werden.
3. Die Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Höhe von 518 Mio. Euro jährlich (Bundesmittel) müssen zweckgebunden sein.
4. Energetische Anforderungen dürfen nicht durch einzelne Landesgesetze noch weiter verschärft werden.
5. Mietendeckel verschieben das Problem steigender Mieten in die Zukunft und hemmen den Neubau. Die Folge: Das Problem wird noch verschärft. Wenn die Mietpreibremse für die Wiedervermietung kommt, muss sie daher zeitlich befristet sein und an einen Maßnahmenplan für Wohnungsneubau gekoppelt werden. Darüber hinaus muss die Mietpreibremse geographisch abgegrenzt sein und darf nur in Gebieten mit einer echten Mangellage gelten.
- 470 6. Der drastische Anstieg der Nebenkosten – Energie, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Grundsteuer – muss begrenzt werden.
7. Eine Baukostensenkungskommission muss eingerichtet werden.
8. "Neubauklima" in der Bevölkerung fördern – alle möchten mehr Wohnraum in Ballungsregionen – aber möglichst nicht in der eigenen Nachbarschaft oder auf dem Grundstück gegenüber. Wir brauchen eine klare politische Schwerpunktsetzung für mehr Neubau, eine Neubaukampagne und Unterstützung für eine sachgerechte öffentliche Debatte zur Wohnungspolitik. Es gehört zur Führungsverantwortung eines jeden Bürgermeisters, sich für eine funktionierende Wohnungspolitik und den Wohnungsneubau in Boom-Regionen einzusetzen.
- 480 9. Der altersgerechte Umbau muss angemessen gefördert werden. Der Bund muss das KfW-Programm für altersgerechtes Bauen jährlich weiter steigern und mittelfristig mit jährlich 100 Mio. Euro ausstatten. Zudem sind gemeinsam mit den Bundesländern die Erstellung und Weiterentwicklung kommunaler Demografiekonzepte zu forcieren.
10. Schub für die energetische Gebäudesanierung: Eine steuerliche Förderung und die Aufstockung der KfW-Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren auf insgesamt 3 Mrd. Euro jährlich durch den Bund sind notwendig.

490 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.