



Medien-Info

Medien-Information Nr. 32/14 vom 30.06.2014

Sperrfrist:

Anzahl der Anschläge: 50.517

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

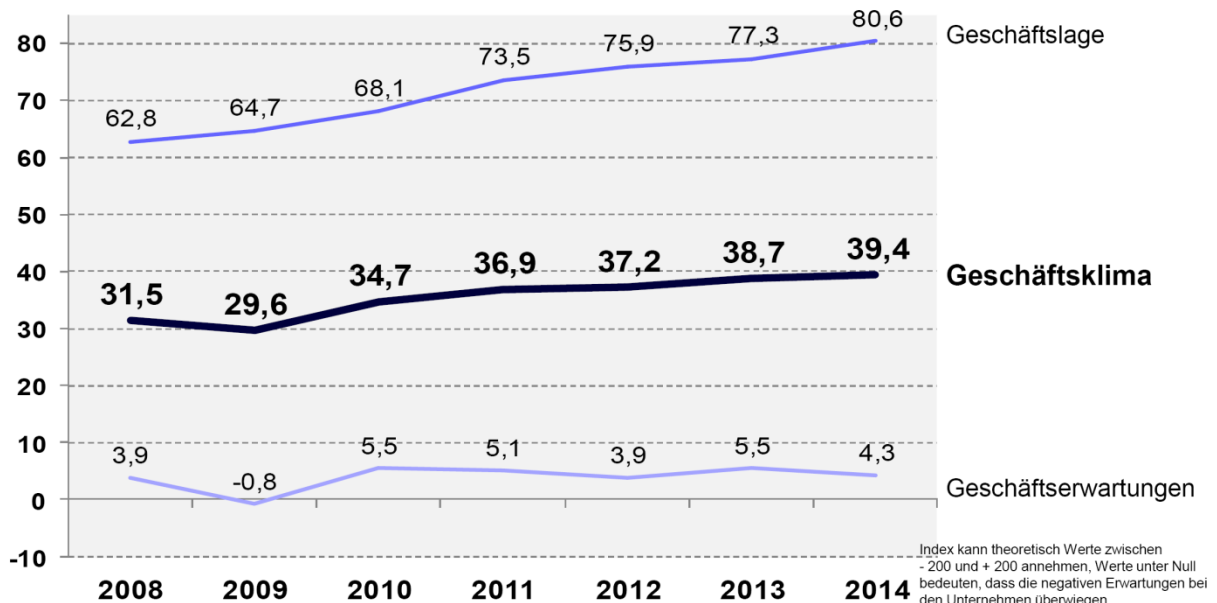
Das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft ist im letzten Jahr um 0,7 Punkte gestiegen. Damit hat sich der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (1,5 Punkte) verlangsamt. Die Ursache dafür zeigt sich, wenn man die Werte der aktuellen Geschäftslage mit denen der Zukunftserwartungen vergleicht. Hier klafft 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.

110 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

120 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.

Abbildung: Geschäftsklima der Wohnungswirtschaft in Deutschland



Quelle : GdW-Jahresstatistik

130

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.

140

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 Modernisierungsumlage 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.

Tabelle: Investitionen bei den Unternehmen des GdW (in Mio. Euro)

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2011	9.642	6.764	2.879
2012	9.596	6.583	3.013
2013	10.289	7.145	3.144
2014	11.375	8.040	3.334

Quelle : GdW-Jahresstatistik

150

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.

160

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 Neubaulinvestitionen 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

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

170 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 Neubauminvestitionen 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? – WO WERDEN NOCH MEHR WOHNUNGEN GEBRAUCHT?

180 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.

190 "Im Jahr 2013 lagen die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus bei den GdW-Unternehmen in den Verdichtungsräumen Hamburg, Frankfurt, München, Köln, Berlin und Düsseldorf sowie in Stuttgart und seinem weiteren Großraum – insbesondere den Kreisen Ludwigsburg und Rems-Murr. Aber auch Lübeck, Oldenburg und Nürnberg sowie Potsdam und Gera gehörten zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzten. Allein in diesen Schwerpunktregionen entstand mehr als die Hälfte aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten", erläuterte Gedaschko.

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.

Tabelle: Baufertigstellungen bei den GdW-Unternehmen (in Wohneinheiten)

200

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2011	13.298	11.786	1.512
2012	12.110	10.471	1.639
2013	13.036	11.231	1.805
2014	17.661	14.027	3.634

Quelle : GdW-Jahresstatistik

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

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 Wohnun-

210 gen 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.

220 "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 (BBSR) ermittelte für die Jahre 2010 bis 2015 einen 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.

230 **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.

240 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.

250 In diesem Zusammenhang begrüßte der GdW-Präsident, dass im aktuellen Bundeshaushalt die Mittel für den **Städtebau** auf insgesamt 700 Mio. Euro angehoben werden. "Angesichts der drastisch zunehmenden Herausforderungen durch die demografische Entwicklung und den strukturellen Wandel der Wohnungsmärkte, der sich regional unterschiedlich vollzieht, war das ein längst überfälliger Schritt. Eine Hauptforderung des GdW wird damit umgesetzt", erklärte Gedaschko. Für das Programm "**Soziale Stadt**" werden 150 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. "Das ist die höchste Mittelzuweisung in der 15-jährigen Geschichte des Programms und damit ein großer Erfolg für die Quartiere und die Menschen, die in ihnen leben", so der GdW-Präsident. "Die Politik hat erkannt, dass die Herausforderungen in den Städten ein Umdenken in der Förderpolitik notwendig machen", so Gedaschko. Das Programm Soziale Stadt ist ein unverzichtbarer Bestandteil für stabile Wohnquartiere in den Städten.

260 Besonders hervorzuheben ist auch, dass das Zuschussprogramm "**Altersgerecht Umbauen**" entgegen der ursprünglichen Pläne wiederbelebt und nun doch mit immerhin 10 Mio. Euro an neuen Mitteln für das Jahr 2014 ausgestattet wird. "Die Versorgung der Bevölkerung mit altersgerechten Wohnungen ist eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben unserer Branche", so der GdW-Präsident. Der GdW hatte sich intensiv für eine Fortführung des Programms eingesetzt. Gleichzeitig mahnte der GdW-Chef an, dass in den kommenden Jahren noch deutlich mehr Mittel für den altersgerechten Umbau benötigt werden. "Nur so kann der demografische Wandel gelingen", erklärte Gedaschko.

270 Nachbesserungsbedarf gibt es allerdings beim **Wohngeld**. Die Leistungshöhe und Miethöchstbeträge sollten laut Koalitionsvertrag an die an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung angepasst werden. Dies ist aber bisher noch nicht geschehen. "Wenn sich die Bundesregierung wirklich mit dem bezahlbaren Wohnen auseinandersetzen will, muss sie das Wohngeld rasch den Erfordernissen anpassen. Spätestens mit dem Bundeshaushalt 2015 muss hier eine Anhebung geschehen, die mehr als nur Haushaltskosmetik ist", forderte Gedaschko. Er regte darüber hinaus an, das Wohngeld um einen Klimazuschuss zu ergänzen und einen Klimabonus bei den Kosten der Unterkunft einzuführen.

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

280 "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.

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

Grunderwerbsteuer steigt in fast allen Bundesländern

300 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.

Tabelle: Grunderwerbsteuer je Bundesland in Prozent

Bundesland	Steuersatz 1998	Erhöhung ab	auf Steuersatz
Baden-Württemberg	3,5 %	05.11.2011	5,0 %
Bayern	3,5 %	keine Erhöhung	
Berlin	3,5 %	01.01.2007	4,5 %
		01.04.2012	5,0 %
		01.01.2014	6,0 %
Brandenburg	3,5 %	01.01.2011	5,0 %
Bremen	3,5 %	01.01.2011	4,5 %
		01.01.2014	5,0 %
Hamburg	3,5 %	01.01.2009	4,5 %
Hessen	3,5 %	01.01.2013	5,0 %
		01.08.2014	6,0 %
Mecklenburg-Vorpommern	3,5 %	01.07.2012	5,0 %
Niedersachsen	3,5 %	01.01.2011	4,5 %
		01.01.2014	5,0 %
Nordrhein-Westfalen	3,5 %	01.10.2011	5,0 %
Rheinland-Pfalz	3,5 %	01.03.2012	5,0 %
Saarland	3,5 %	01.01.2012	4,5 %
		01.01.2013	5,5 %
Sachsen	3,5 %	keine Erhöhung	
Sachsen-Anhalt	3,5 %	01.03.2012	5,0 %
Schleswig-Holstein	3,5 %	01.01.2012	5,0 %
		01.01.2014	6,5 %
Thüringen	3,5 %	07.04.2011	5,0 %

Quelle : GdW, Eigene Erhebung

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

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.

320 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.

330 Im Zuge der fast flächendeckenden Heraufsetzungen der Grundsteuerhebesätze in den vergangenen Jahren hat sich der Anteil der Kommunen mit einem hohen bis sehr hohen Hebesatz von 350 Prozent und mehr zwischen Anfang 2006 und Mitte 2013 von 13 auf 39 Prozent verdreifacht. Gleichzeitig ging der Anteil der Kommunen mit einem niedrigen Hebesatz von unter 300 Prozent von 44 auf 24 Prozent zurück. 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.

Grundsteuer B in Berlin am höchsten

340 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

350 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

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

Wie viel Neubau bekommen die Unternehmen noch für ihr Geld?

370 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?

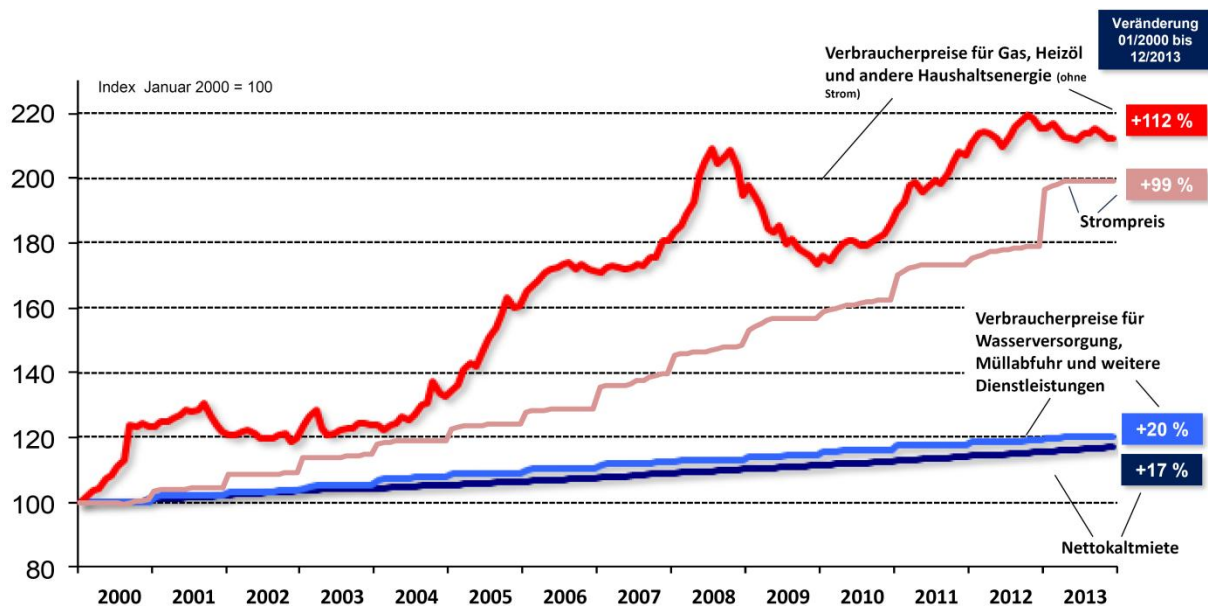
Wohnen in Deutschland wird teurer – GdW-Unternehmen als Stabilitätsanker bremsen Mietenentwicklung

370 "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.

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 Überteuering des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

380 **Abbildung:** Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen



Quelle : Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

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.

390

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

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.

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

400

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 vergangenen 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.

Tabelle: Nettokaltmiete und Betriebskostenvorauszahlungen (in Euro/m² pro Monat) bei den GdW-Unternehmen

	Miete nettokalt	kalte Betriebskosten	warme Betriebskosten
2010	4,86	1,36	1,08
2011	4,96	1,39	1,09
2012	5,04	1,39	1,08
2013	5,15	1,41	1,12

Quelle : GdW-Jahresstatistik

Neu- und Wiedervermietungsmieten steigen bundesweit um 3,5 Prozent

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.

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.

Mieten steigen weniger stark als Preise für Obst und Gemüse, Zeitungen oder Haushaltsenergie

Vergleicht man den Anstieg der Nettokaltmieten, der in den Jahren 2010 bis 2013 bei 3,8 Prozent für die Bestandsmieten und 10 Prozent für die Angebotsmieten liegt, mit anderen Dingen des täglichen Lebens, zeigt sich, dass die Preistreiber des Alltags woanders zu finden sind. Die Preise für Obst und Gemüse sind im gleichen Zeitraum mehr als doppelt so stark angestiegen wie die Nettokaltmieten. Besonders stark war die Preissteigerung beispielsweise bei Flugtickets, die um 20 Prozent angezogen haben. Haushaltsenergie und Strom stiegen um 18,8 beziehungsweise um 23,4 Prozent. Dennoch steht das Wohnen mehr als alle diese Themen in der öffentlichen Diskussion. "Es ist dringend an der Zeit, die Debatte um steigende Mietpreise und Wohnungsknappheiten zu versachlichen", forderte GdW-Chef Axel Gedaschko. Wenn die Unternehmen die Möglichkeit bekommen, ihre Neubaustrategien zu verfolgen, und dabei von Bund, Ländern und Kommunen unterstützt werden, dann bekommt man das Problem gut in den Griff."

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

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

450 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

460 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."

Mietschulden sinken um 7,6 Prozent auf 411 Mio. Euro – auch Mietausfälle rückläufig

470 Die rund 3.000 im GdW organisierten Wohnungsunternehmen verzeichnen im Jahr 2013 erneut einen Rückgang bei den Mietschulden. Diese sind bundesweit um 7,6 Prozent gesunken und liegen nun bei 411 Mio. Euro. Damit ist es den Unternehmen gelungen, die Mietschulden seit dem Jahr 2003 (757 Mio. Euro) um 346 Mio. Euro zu senken. Das ist ein Rückgang um über 45 Prozent.

"Diese positive Entwicklung konnte durch eine weitere Professionalisierung des Vermietungs- und Mietschuldenmanagements sowie eigene Beratungs- und Betreuungsangebote der Wohnungsunternehmen für säumige Zahler erreicht werden", erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Außerdem gebe es eine vielfältige Zusammenarbeit mit öffentlichen Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen. So arbeiteten die Unternehmen darauf hin, dass Mietrückstände gar nicht erst dauerhaft entstehen. "Die wirtschaftlich stabile Lage in Deutschland lässt erhoffen, dass dieser positive Trend weiter anhält, auch wenn er sich etwas verlangsamen wird", so der GdW-Chef.

480 Um Mietschulden vermeiden zu können, sei es aber ebenso wichtig, dass Vermieter bzw. Wohnungsunternehmen vor Abschluss eines Mietvertrags – also bei der Kontaktaufnahme und Informationsbeschaffung – die Mietbewerber erfolgreich dahingehend prüfen können, ob sie zahlungsfähig und zahlungswillig sind. Der GdW plädiert daher dafür, dass Vermieter weiterhin entsprechende Bonitätsauskünfte über Mietbewerber einholen dürfen.

490 Bezogen auf die Gesamtmieteinnahmen machen die Mietschulden bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt einen Anteil von 2,3 Prozent der bundesweiten Jahressollmiete aus. In den alten Ländern entsprechen die Mietschulden 1,7 Prozent der gesamten Nettokaltmieteinnahmen der Wohnungsunternehmen, in den neuen Ländern liegt die Quote mit 3,0 Prozent etwas höher. Die westdeutschen GdW-Unternehmen führten demnach zum Jahresende 2013 rd. 188 Mio. Euro Mietschulden in ihren Büchern, die ostdeutschen 224 Mio. Euro.

Auch die Mietausfälle der GdW-Unternehmen sind deutlich gesunken und lagen Ende 2013 bei rd. 884,5 Mio. Euro. Neben fehlenden Einnahmen durch den Leerstand von Wohnungen zählen zu den Mietausfällen auch Ausfälle durch Mietminderungen sowie Kosten für Miet- und Räumungsklagen und Abschreibungen auf Mietschulden.

500 In den neuen Bundesländern war ein Rückgang der Mietausfälle um 13,9 Mio. Euro auf 555,8 Mio. Euro zu verzeichnen. Damit gehen die Mietausfälle deutlich langsamer zurück als in den Vorjahren. Dies liegt am deutlich abgebremsten Leerstandsabbau in den neuen Ländern. Insgesamt machen die Mietausfälle dort immer noch einen Anteil von fast 8 Prozent der Jahressollmiete (nettokalt) aus. In den alten Bundesländern sanken die Mietausfälle um 8,5 Prozent auf 328,8 Mio. Euro. Das entspricht 3,2 Prozent der Jahressollmiete.

Fläche zur Nutzung von Solarthermie in den letzten zehn Jahren mehr als vervierfacht – Zahl der Fotovoltaikanlagen sogar vervierzigfacht

510 "Die Solarthermie ist eine unverzichtbare Technologie für die Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien", erklärte Axel Gedaschko. Die im GdW organisierte Wohnungswirtschaft verstärkte die Nutzung von Solarthermie und habe in diesem Bereich hohe Wachstumsraten zu verzeichnen. Die installierte Fläche zur thermischen Nutzung der Solarenergie habe sich bei den Wohnungs- und Immobilienunternehmen in den letzten zwölf Jahren (2001-2013) vervierfacht und lag 2013 bei rund 106.082 Quadratmetern. "Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Nutzung von Solarthermie für große Mehrfamilienhäuser erst Ende der Neunzigerjahre einsetzte und damit wesentlich später als für Einfamilienhäuser, weil es vorher keine entsprechenden technisch ausgereiften Angebote für den Geschosswohnungsbau gab", erläuterte der GdW-Präsident. Auch die Zahl der Fotovoltaik-Anlagen hat sich deutlich gesteigert. Waren 2001 noch 98 solcher Anlagen auf Wohngebäuden der deutschen Wohnungsunternehmen zu finden, so sind es 2013 schon 4.330.

520 Der GdW forderte die Bundesregierung in diesem Zusammenhang auf, endlich die bestehenden Steuerhemmnisse bei der Nutzung erneuerbarer Energieanlagen zu beseitigen. "Wenn ein Wohnungsunternehmen auf dem Dach eines Wohngebäudes eine Fotovoltaikanlage betreibt, drohen die gesamten Mieteinkünfte unter die Gewerbesteuerpflicht zu fallen", erläuterte Gedaschko. Das bremst viele Unternehmen bei solchen Tätigkeiten aus. "Mieteinkünfte dürfen durch den Betrieb einer Solaranlage nicht gewerblich werden", so der GdW-Chef.

Energiekosten für Mieter senken – Dezentrale Stromerzeugung im Mietwohnungsbereich ermöglichen

530 Um Energiekosten für Mieter zu senken, sollten bei der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) auch Projekte unterstützt werden, bei denen Strom dezentral erzeugt und von den Mietern direkt verbraucht werden kann. Anders als Hauseigentümer können Mieter bislang am wenigsten an der Energiewende mitwirken. Sie haben nicht die Möglichkeit, etwa mit einer Fotovoltaik-Anlage auf dem Dach den erzeugten Strom selbst zu verbrauchen um Geld zu sparen oder sich regelmäßige Einnahmen zu sichern.

35 Prozent der Mieterhaushalte haben ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.300 Euro. Wenn es gelingt, die Stromerzeugung im Mietwohnungsbereich, das heißt auf Gebäude- und Quartiersebene, zu erleichtern und dadurch günstiger Strom anzubieten, kann man einen wichtigen Beitrag dazu leisten, die Belastung der Mieter mit Energiekosten zu vermindern", so Gedaschko. Bisher profitieren vor allem die Hauseigentümer im Einfamilienhausbereich von der Energiewende. Der Eigenverbrauch von Strom – zum Beispiel

540 durch eine Fotovoltaik-Anlage auf dem eigenen Hausdach – war bisher von der EEG-Umlage befreit. Mieter dagegen müssen die EEG-Umlage vollumfänglich immer zahlen, auch wenn die Energie in dem Haus oder Quartier erzeugt wird, in dem sie wohnen – sobald die entsprechende Anlage nicht ihnen gehört, stellt dies keinen begünstigten Eigenverbrauch dar. "Wir fordern daher, dass der in Gebäuden und Quartieren erzeugte und direkt durch Mieter verbrauchte Strom dem Eigenverbrauch gleichgestellt wird", erklärte der GdW-Chef.

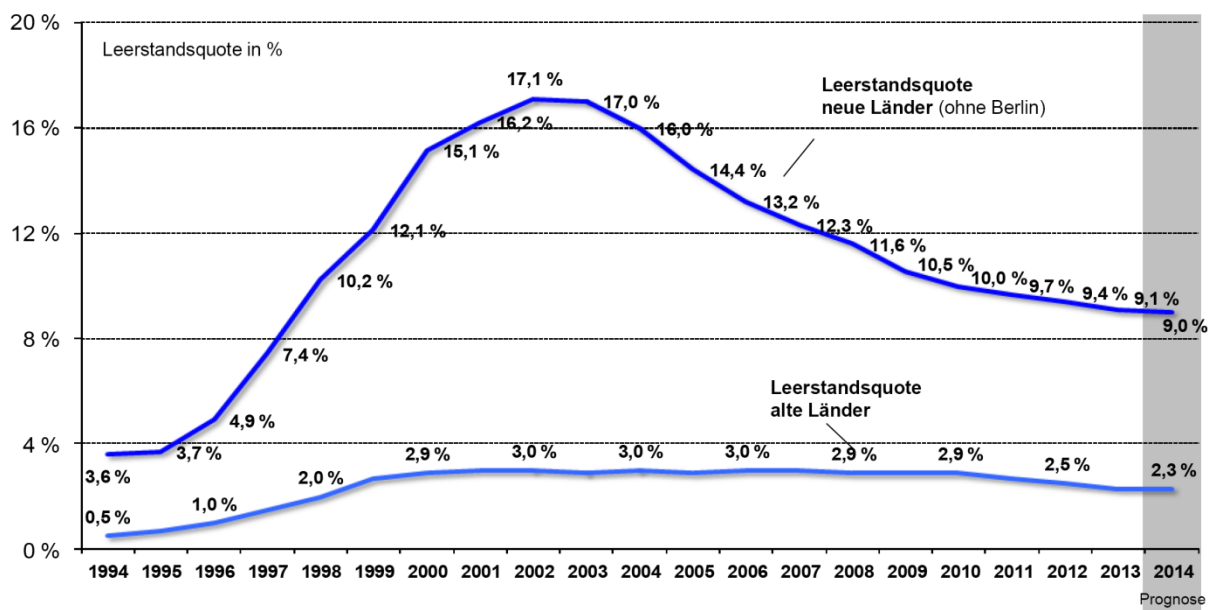
Stadtumbau: GdW warnt vor neuer Leerstandswelle

550 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 Schrumpfungsregionen 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 Prozentpunkte 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.

560 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.

Abbildung: Leer stehende Wohnungen bei den GdW-Unternehmen in Ost und West (in % des bewirtschafteten Bestandes)



570 Quelle : GdW-Jahresstatistik

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

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.

580 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.

590 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.

600 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."

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

610 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 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.

Tabelle: Leerstandsquote bei den GdW-Unternehmen nach Bundesländern
(in % des bewirtschafteten Bestandes)

	Leerstandsquote
Sachsen-Anhalt	11,6%
Sachsen	9,7%
Brandenburg	8,3%
Thüringen	7,9%
Mecklenburg-Vorpommern	6,9%
Saarland	5,6%
Nordrhein-Westfalen	3,0%
Schleswig-Holstein	2,6%
Rheinland-Pfalz	2,5%
Baden-Württemberg	2,1%
Berlin	2,1%
Bayern	2,1%
Niedersachsen	1,9%
Hessen	1,8%
Bremen	1,1%
Hamburg	0,8%

Quelle : GdW-Jahresstatistik

620 **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.
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 Mietpreisbremse für die Wiedervermietung kommt, muss sie daher zeitlich befristet sein und an einen Maßnahmenplan für Wohnungsneubau gekoppelt werden. Darüber hinaus muss die Mietpreisbremse geographisch abgegrenzt sein und darf nur in Gebieten mit einer echten Mangellage gelten.
- 640 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.
- 650 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.

660 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.