



Medien-Info

Medien-Information Nr. 42/13 vom 17.06.2013

Sperrfrist: 17. Juni 2012, 11 Uhr

Anzahl der Anschläge: 38.573

Abrufbar unter: www.gdw.de

10

Regulierungswut bremst Wohnungswirtschaft aus – GdW: Wirtschaftliche Balance muss erhalten bleiben

- **GdW legt auf Jahrespressekonferenz 2013 stabile Bilanz der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vor**
- **Wohnungswirtschaft im Würgegriff der Regulierungen – Investitionsanstieg langsamer als erwartet**
- **Mietenanstieg unter der Inflationsrate – Energiepreise sind größter Preistreiber bei den Wohnkosten**
- **Energieverbräuche und Mietschulden rückläufig**
- **Wohnungsbau braucht stärkere Impulse – Baukosten, hohe Grundstückspreise, Steuern und Abgaben sowie Planungsverfahren bremsen bezahlbaren Neubau**
- **Stadtumbau Ost – Leerstand sinkt langsamer – zweite Leerstandswelle steht bevor**

20

30

Berlin – Mehr Strategie und weniger Wahlkampfgetöse – so die Forderung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen anlässlich seiner Jahrespressekonferenz in Berlin. "Die vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertretene Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zieht eine positive Bilanz des Jahres 2012 und blickt bisher insgesamt positiv auf das Jahr 2013", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW. Die rund 3.000 im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen repräsentieren ein Drittel des Mietwohnungsmarktes in Deutschland. Bei ihnen sinkt die Leerstandsquote, die Betriebskosten steigen unterdurchschnittlich, die Zahl der barrierearmen bzw. -freien Wohnungen steigt erheblich, die Energieverbräuche sinken und die Investitionen sind stabil. Dennoch warnte Gedaschko davor, mit Schnellschüssen und unverhältnismäßigen Regulierungsmaßnahmen drastisch in den Wohnungsmarkt einzugreifen. "Unsere Zahlen zeigen es ganz klar: Regulierende Eingriffe wie Mietpreisbremsen und stetig steigende Anforderungen an die Energiestandards der Gebäude führen dazu, dass der Neubau nicht in dem Maße in Schwung kommt, wie er besonders in den Ballungsgebieten gebraucht wird", so Gedaschko. Auch Investitionen in die Modernisierung werden so gebremst.

40

96 Tage vor der Bundestagswahl appellierte der GdW-Chef an die Parteien, das Thema Wohnen nicht als Wahlkampfspielball zu nutzen. "Wir brauchen Taten statt Worte", so Gedaschko. Ein Zuwachs an bezahlbaren Wohnungen in Deutschland sei nur mit einem Bündel von Maßnahmen zu erreichen. Dazu gehöre neben der sozialen Wohnraumförderung auch eine Wohnbauförderung für die Mitte – etwa durch eine Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen oder schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren.

Auf der anderen Seite warnte der GdW-Chef davor, im Zuge der Diskussionen um zu knappen Wohnraum die Regionen außen vor zu lassen, in denen immer noch ein großer Wohnungsüberhang herrscht. "Die Leerstandsquote in Ostdeutschland sinkt langsamer. Es gibt keineswegs Entwarnung für den Stadtumbau in Ostdeutschland", so Gedaschko. "Wenn die Unternehmen

50 auch künftig die Hauptlast des Stadtumbaus tragen müssen, brauchen sie endlich langfristige Planungssicherheit und eine verlässliche Ausstattung der Städtebauförderung", so Gedaschko.

Die Jahresbilanz des GdW:

WOHNUNGSWIRTSCHAFT IM WÜRGEGRIFF DER REGULIERUNGEN – INVESTITIONEN STEIGEN LANGSAMER

Gesamtinvestitionen der Wohnungs- und Immobilienunternehmen liegen knapp unter der 10-Milliarden-Grenze

60 Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist einer der wichtigsten Wirtschaftszweige in Deutschland. 12 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (rd. 269 Mrd. Euro) werden von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbracht. Das ist weit mehr als beim Fahrzeug- oder Maschinenbau.

70 Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat im Jahr 2012 rd. 9,6 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 26 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau. "Dennoch konnte die 10-Milliarden-Grenze bei den Investitionen noch nicht geknackt werden", so Gedaschko. Die Investitionen liegen mit einem Minus von 0,5 Prozent leicht unter dem Vorjahreswert. Die Ursachen dafür sieht der GdW-Chef in den Rahmenbedingungen für die Investitionen, die in den letzten beiden Jahren deutlich unsicherer geworden sind. "Die stetig nach oben geschraubten energetischen Anforderungen durch die Energieeinsparverordnung, aber auch das monatelang im Vermittlungsausschuss versickerte und schließlich gescheiterte Gesetz zur steuerlichen Förderung der energetischen Sanierung kombiniert mit einer generellen Unsicherheit über verfügbare Fördermittel nach den Kürzungsarien der letzten Jahre haben bei den Unternehmen zu einem deutlichen Attentismus geführt", so Gedaschko.

80 In den neuen Bundesländern investierten die Wohnungs- und Immobilienunternehmen im Jahr 2012 mit rd. 3 Mrd. Euro fast 4,7 Prozent mehr als im Vorjahr. Dies ist vor allem auf steigende Investitionen in die Instandhaltung und die Modernisierung von Gebäuden zurückzuführen. Aber auch die Neubauinvestitionen sind dort um 1,4 Prozent gestiegen und liegen nun bei 279 Mio. Euro. Die alten Länder haben dagegen ihre Gesamtinvestitionen mit einem Minus von 2,7 Prozent nicht steigern können. Sie investierten rd. 6,6 Mrd. Euro.

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

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2010	8.623	6.358	2.595
2011	9.642	6.764	2.879
2012	9.596	6.583	3.013
2013	10.620	7.461	3.159

Quelle : GdW-Jahresstatistik

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

Mit rd. 7,2 Mrd. Euro flossen im Jahr 2012 rd. drei Viertel der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Mit diesem Geld haben die Unternehmen Wohnungen und

90 Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Investitionen in diesem Bereich stabil geblieben.

Die Investitionen in den Neubau von Wohnungen sind dagegen leicht rückläufig. Rund ein Viertel der Gesamtinvestitionen floss in dieses Segment. Mit rund 2,4 Mrd. Euro sind die Neubauinvestitionen im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Prozent gesunken.

Aufschwung im Jahr 2013 – Investitionen steigen aber langsamer

100 Für dieses Jahr prognostiziert der GdW wieder einen stärkeren Anstieg der Gesamtinvestitionen um rd. 10,7 Prozent. "Wir gehen davon aus, dass wir in diesem Jahr erstmals seit 2001 die 10-Milliarden-Marke überschreiten können. Die Investitionen können bei rd. 11 Mrd. 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 bedeuten zwangsläufig einen Stopp des Investitionsanstiegs. Ebenso spielt die Entwicklung der Märkte eine entscheidende Rolle. "Noch hat die Eurokrise keine direkten Auswirkungen auf die Investitionsschätzungen unserer Unternehmen. Dennoch stellt sie eine Beunruhigung dar. Welche Auswirkungen das haben wird, ist derzeit nicht absehbar", erklärte Gedaschko.

110 Die Investitionen in den Wohnungsneubau werden im Jahr 2013 ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf in einigen Ballungsregionen planen die Unternehmen eine Ausweitung der Neubauinvestitionen um 34,1 Prozent. "Wir gehen aber davon aus, dass diese Schätzungen nur dann Wirklichkeit werden, wenn sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau nicht weiter verschlechtern." Hohe Baukosten und die Diskussion um Mietendeckel und Vermögensteuer könnten die Unternehmer ausbremsen. Auch bei den Investitionen in den Bestand zeigt der Trend mit 2,7 Prozent nach oben.

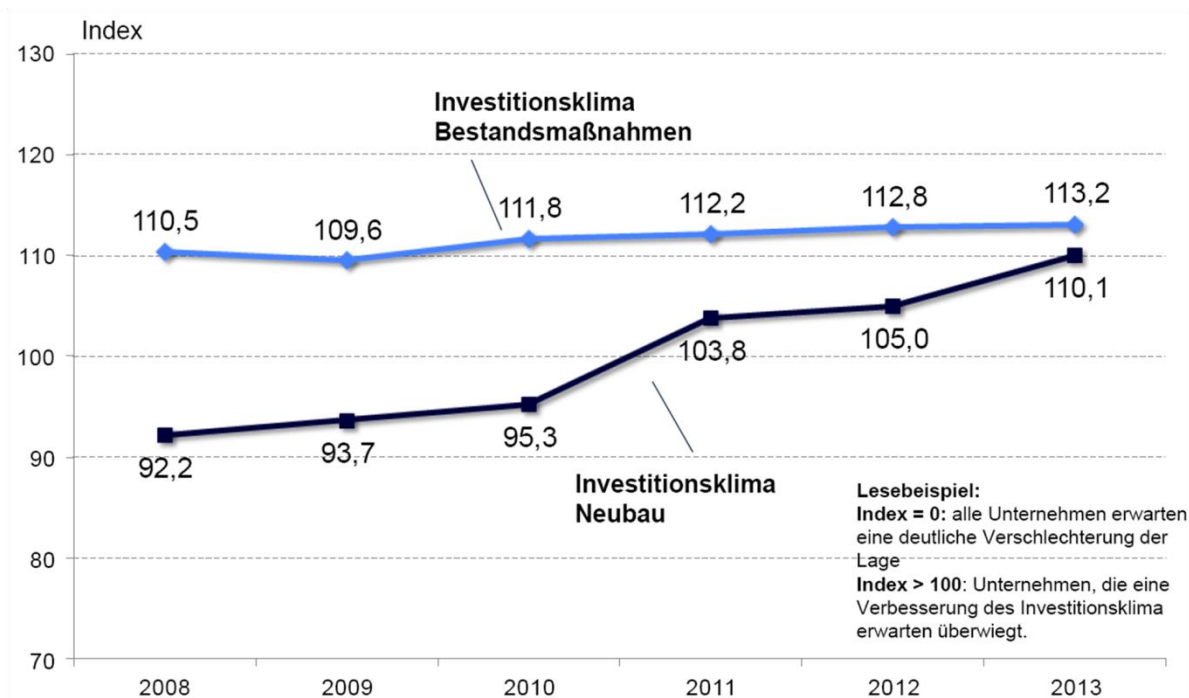
Investitionsindex der Wohnungswirtschaft – Wohnungsunternehmen erwarten auch in den nächsten 2 bis 3 Jahren eine stabile Investitionslage

Erstmals präsentiert der GdW den neuen **Investitionsindex** für die Wohnungswirtschaft. Bei der Abfrage dieses Index werden die Wohnungsunternehmen jährlich gebeten, die Investitionslage für den Neubau und Bestand einzuschätzen sowie eine Investitionsprognose für 2 bis 3 Jahre abzugeben.

120 Der **Investitionsindex** der vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen für **die kommenden 2 bis 3 Jahre** ist leicht positiv und liegt derzeit auf dem höchsten Stand seit 5 Jahren. Die Unternehmen gehen derzeit davon aus, dass sich der insgesamt positive Trend der Branche bei den Investitionsleistungen fortsetzen wird.

Dabei ist der Investitionsindex für den **Wohnungsbestand** im letzten Jahr um 0,3 Indexpunkte angestiegen und liegt nun stabil bei 113 Punkten. Mit einem kräftigen Anstieg von über 5 Indexpunkten hat sich das Investitionsklima für den **Neubau von Wohnungen** deutlich verbessert und nähert sich nun mit einem Wert von 110,1 Indexpunkten den Bestandsinvestitionen an. "Das bedeutet, dass die Mehrzahl der Wohnungsunternehmen von zunehmenden Investitionen in den Bau neuer Wohnungen ausgehen", erklärte GdW-Chef Gedaschko.

130 **Abbildung:** GdW Investitionsindex: Investitionsklima Neubau und Bestand



Quelle : GdW-Jahresstatistik

NEUBAU IN DEUTSCHLAND: WIEVIELE WOHNUNGEN WERDEN GEBAUT? – WO WERDEN NOCH MEHR WOHNUNGEN GEBRAUCHT?

GdW-Unternehmen planen für 2013 den Bau von über 16.000 Wohnungen

140 Im Jahr 2013 planen die GdW-Unternehmen den Neubau von über 16.000 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit über 10 Jahren. Ob die Planzahlen allerdings auch Realität werden, hängt davon ab, ob sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau endlich verbessern. Die extrem hohen Baukosten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen haben im Jahr 2012 dazu geführt, dass die GdW-Unternehmen entgegen der positiven Prognosen rd. 12.110 Wohnungen und damit ca. 1.100 Wohnungen weniger als im Vorjahr gebaut haben. Damit wurden die positiven Erwartungen des letzten Jahres gedämpft. "Dies ist ein Einbruch auf sehr niedrigem Niveau. Dennoch zeigt er erneut: Die Bedingungen für den Wohnungsneubau in diesem Land sind mehr als mangelhaft", erklärte Gedaschko. Und selbst wenn die GdW-Unternehmen noch mehr bauen: Den mittlerweile aufgelaufenen Nachholbedarf von rd. 500.000 Wohnungen kann man so nicht decken.

150 "Der Schwerpunkt des Wohnungsneubaus bei den GdW-Unternehmen lag im Raum Köln-Bonn, in Stuttgart und seinem Großraum, in der Region München, in Hamburg, Berlin und Düsseldorf. Aber auch Städte wie Lübeck, Karlsruhe, Heidelberg, Ludwigsburg, Konstanz und Augsburg gehörten 2012 zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzten. Allein in diesen Top-Regionen entstand mehr als die Hälfte aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten", erklärte Gedaschko.

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

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2010	11.004	9.782	1.222
2011	13.298	11.786	1.512
2012	12.110	10.471	1.639
2013	16.148	13.185	2.963

Quelle : GdW-Jahresstatistik

160 **Erstmals weniger als 1 Mio. Sozialwohnungen bei den GdW-Unternehmen – Fortsetzung der Wohnraumförderung notwendig**

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 2011 auf nur noch rd. 1,61 Mio. Wohnungen.

170 Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend. Im Jahr 2012 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 930.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind rd. 92.000 Wohnungen weniger als noch in 2011. "Diesem Minus stehen nur 2.089 Wohnungen gegenüber, die im Jahr 2012 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. "Daher müssen die Bundesmittel für die Wohnraumförderung auch nach 2013 in mindestens gleicher Höhe von 518 Mio. Euro pro Jahr fortgesetzt werden", mahnte der GdW-Präsident. Sonst drohten erhebliche soziale Probleme in den Quartieren, bis hin zu einer sozialen Segregation. Der demografische Wandel, die Notwendigkeit energetischer Sanierungen im Gebäudebestand und der strukturelle Wandel der Wohnungsmärkte, der sich regional unterschiedlich vollzieht, erforderten ein höheres Maß an Engagement in der Förderpolitik. Zudem sei in vielen Wohnungsteilmärkten der Umbau von Bestandswohnungen für das bezahlbare familien- oder altengerechte Wohnen erforderlich.

180 **Baugenehmigungen und Baufertigstellungen bundesweit gestiegen**

Im Jahr 2012 wurde in Deutschland der Bau von 239.500 Wohnungen genehmigt. Die Baugenehmigungen sind damit um 4,8 Prozent gestiegen. Der stark positive Trend des Jahres 2011 (+ 21,7 Prozent gegenüber 2010) schwächte sich im Laufe des Jahres 2012 damit deutlich ab. Die Entwicklung bei den Baugenehmigungen lässt erwarten, dass im Laufe des Jahres 2013 erstmals auch bei den fertiggestellten Wohnungen die 200.000-Marke wieder überschritten wird. Der GdW schätzt die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in 2013 bundesweit auf rd. 213.000 Wohneinheiten. Das würde einen Anstieg um 11 Prozent bedeuten.

190 "Dennoch ist 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 2012 erreichten Zahl der Baugenehmigungen liegt die Bautätigkeit wieder innerhalb des Zielkorridors langfristiger Wohnungsbedarfsprognosen. Insbesondere im Geschosswohnungsbau hat sich in den letzten Jahren ein hohes Defizit aufgebaut. "Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostizierte für die Jahre 2010 bis 2015 einen jährlichen Neubaubedarf von rd. 110.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Gebaut wurden aber deutlich weniger. Insgesamt fehlen rund 500.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. In wirtschaftlich dynamischen Ballungsgebieten wie Hamburg, München oder dem Rhein-Main-Gebiet ist daher schon jetzt mit einem akuten Wohnungsmangel zu rechnen. Der GdW appelliert an die

Politik, den Wohnungsbau in den Ballungsregionen zielgerichtet zu fördern, um eine Wohnungsknappheit und damit auch für viele Mieter untragbar hohe Preise zu verhindern.

200 **Wo werden am meisten Wohnungen gebraucht? Etwa 90 Prozent der Bevölkerung lebt in entspannten Wohnungsmärkten**

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Etwa 90 Prozent der Menschen leben in entspannten Märkten. Ungefähr 10 Prozent leben in den Ballungsregionen, in denen das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen derzeit knapper wird. Während die städtischen und ländlichen Kreise ebenso wie die dünn besiedelten ländlichen Regionen mit Bevölkerungsrückgängen zu kämpfen haben, gibt es in den kreisfreien Städten einen Zuwachs zu verzeichnen. Am meisten Menschen zog es in die TOP TEN der kreisfreien Städte, und zwar nach Berlin, München, Hamburg, Frankfurt, Köln, Leipzig, Dresden, Münster, Stuttgart und Düsseldorf. "Wir können also davon ausgehen, dass in diesen Städten teilweise ein Angebotsproblem herrscht, welches durch Wohnungsneubau ausgeglichen werden sollte", erklärte Axel Gedaschko.

Der GdW-Kostencheck – Diese Regelungen und Preise bremsen den Neubau

"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. Der GdW-Kostencheck:

Baukosten:

Preistreiber und damit eine Bremse für den Neubau sind auch die Baukosten. Sie verteuern den besonders in Ballungsgebieten dringend notwendigen Neubau drastisch. Von 2000 bis 2012 sind die Baukosten insgesamt um 28,6 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 22,6 Prozent.

Besonders die Kosten für die Materialien zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden haben sich in den letzten 10 Jahren überraschend entwickelt. So sind die Preise für das Dämmmaterial für Rohre seit dem Jahr 2000 um 58,7 Prozent, die Preise für Wärmepumpen um 48,3 Prozent und für Brennwertkessel um 45,6 Prozent teurer geworden. Darüber hinaus ist zu beobachten, dass die Preise für die energetisch relevanten Materialien deutlich stärker gestiegen sind als die Preise für alle Baumaterialien zusammen – diese stiegen nur um 29,8 Prozent. Die Inflationsrate lag im gleichen Zeitraum bei nur 22,6 Prozent. "Wir fordern eine Baukostensenkungskommission, die sich endlich intensiv mit diesem Thema auseinandersetzt", so der GdW-Chef.

Grunderwerbsteuer:

Die Grunderwerbsteuer ist in den einzelnen Bundesländern in den letzten Jahren deutlich gestiegen und liegt heute zwischen 3,5 und 5,5 Prozent der Bemessungsgrundlage. Das Land Schleswig-Holstein plant, die Grunderwerbsteuer zum 1. Januar 2014 auf 6,5 Prozent zu erhöhen. Im Jahr 2010 wurden 5,29 Mrd. Euro Grunderwerbsteuer gezahlt. 2012 lag das Steueraufkommen bei 7,389 Mrd. Euro. "Diese Preisspirale muss ein Ende haben", forderte Gedaschko.

Tabelle: Grunderwerbsteuer je Bundesland in Prozent

Bundesland	Steuersatz seit 1998	Erhöhung ab	auf Steuersatz
Baden-Württemberg	3,5 %	05.11.2011	5,0 %
Bayern	3,5 %	keine Erh.	
Berlin	3,5 %	01.01.2007	4,5 %

		01.04.2012	5,0 %
Brandenburg	3,5 %	01.01.2011	5,0 %
Bremen	3,5 %	01.01.2011	4,5 %
Hamburg	3,5 %	01.01.2009	4,5 %
Hessen	3,5 %	01.01.2013	5,0 %
Mecklenburg-Vorpommern	3,5 %	01.07.2012	5,0 %
Niedersachsen	3,5 %	01.01.2011	4,5 %
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 Erh.	
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 %

240

Grundstückspreise:

Viele Kommunen verkaufen ihre Grundstücke 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.

Baugenehmigungen:

250

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, wo das Verfahren zwei bis drei Jahre dauert. "Die Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen vereinfacht und beschleunigt werden", so Gedaschko.

Energieeinsparverordnung:

Durch die Vorschriften der neuen Energieeinsparverordnung wird sich der Wohnungsneubau 2014 teilweise um bis zu 5 Prozent verteuern – ab 2016 noch mehr.

Am Beispiel eines durchschnittlichen Neubaus eines viergeschossigen reinen Wohngebäudes mit 20 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 Quadratmetern pro Wohnung sieht man: Mit den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2012 kann die Miete aufgrund der gestiegenen Baukosten um ca. 4 Prozent in die Höhe schießen.

260

All diese Kostensteigerungen bedeuten im Umkehrschluss: Gerade in den unteren Mietpreissegmenten, in denen der Wohnungsneubau besonders in den Ballungsgebieten wie München, Hamburg, in Teilen des Rhein-Main-Gebietes, aber auch in Potsdam dringend benötigt wird, passiert immer noch zu wenig.

NEUBAUSTRATEGIE – 10 VORSCHLÄGE FÜR MEHR BEZAHLBAREN WOHNRAUM IN BALLUNGSREGIONEN

- 270 Der Neubau kann nur angekurbelt werden, indem man die Bedingungen für Investoren so verbessert, dass diese zu bezahlbaren Mieten neuen Wohnraum schaffen können. Dazu gehört aus Sicht der Wohnungswirtschaft:
1. Kommunen sollten städtische Grundstücke verstärkt nach Konzeptqualität und nicht im Höchstbieterverfahren vergeben.
 2. Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen in einem angemessenen Zeitraum abgeschlossen werden.
 3. Der steuerliche Abschreibungssatz muss von 2 Prozent auf 4 Prozent angepasst werden, um steuerliche Benachteiligung abzubauen.
 4. Die Verschärfungen der EnEV sind Gift für den Neubau von bezahlbaren Wohnungen. Sie dürfen auf keinen Fall weiter vorangetrieben werden.
- 280
5. Die soziale Wohnraumförderung muss auch ab 2014 mindestens auf dem bisherigen Niveau von 518 Mio. Euro jährlich (Bundesmittel) fortgesetzt werden. Diese Mittel müssen zweckgebunden sein, damit sie zielführend eingesetzt werden.
 6. Energetische Anforderungen dürfen nicht durch einzelne Landesgesetze noch weiter verschärft werden.
 7. Die Diskussion um Mietendeckel muss ein Ende haben. Durch einen Mietendeckel wurde noch keine einzige Wohnung mehr gebaut. Im Gegenteil – Mietendeckel schieben das Problem nach hinten raus und hemmen den Neubau. Die Folge: Das Problem wird noch verschärft.
- 290
8. Der drastische Anstieg der Nebenkosten – Energie, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Grundsteuer – muss begrenzt werden.
 9. Eine Baukostensenkungskommission muss eingerichtet werden.
 10. "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.

300

WAS KOSTET DAS WOHNEN IN DEUTSCHLAND?

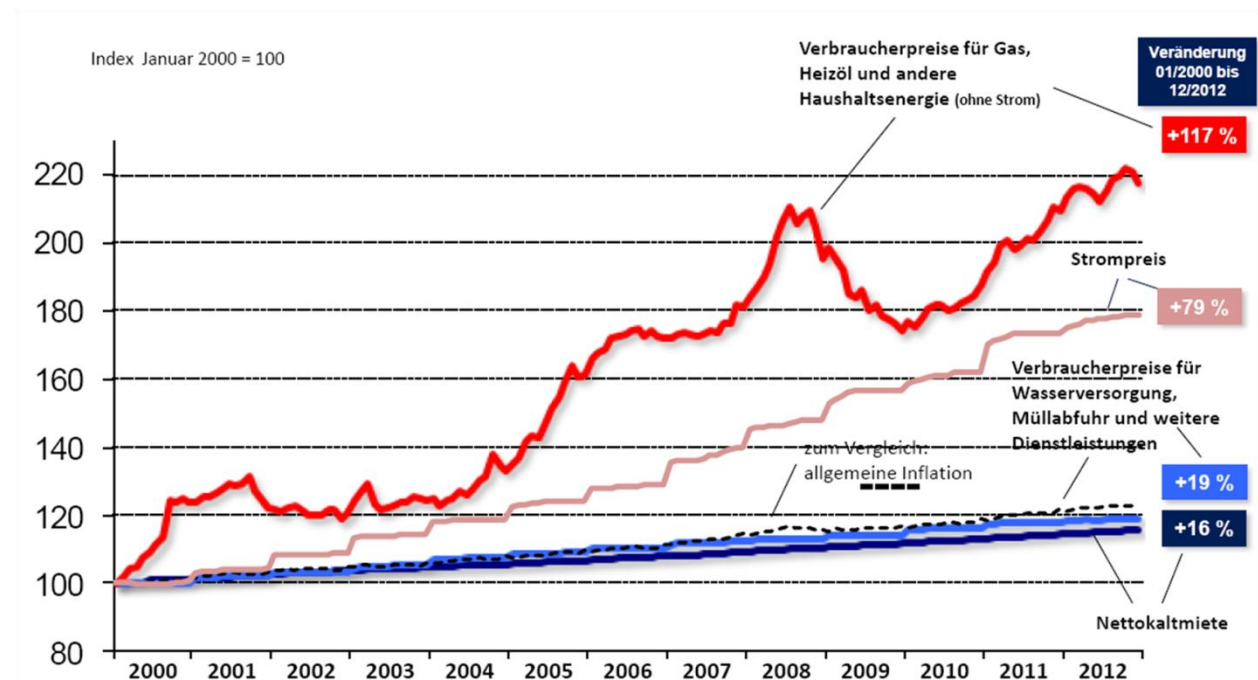
Wohnen in Deutschland wird teurer – GdW-Unternehmen als Stabilitätsanker bremsen Mietenentwicklung

"Die größten Preiserhöhungen für die Mieter entstehen aktuell durch steigende Energiepreise, steigende Stromkosten und Steuern. All dies sind Kosten, auf die der Vermieter nur begrenzten Einfluss hat", erläuterte GdW-Präsident Axel Gedaschko, die aktuelle Entwicklung. "Der Staat muss hier handeln, sonst überhitzt besonders in einigen Ballungsräumen der Wohnungsmarkt."

310 Während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 16 Prozent gestiegen sind, hat sich die Inflationsrate dagegen um 22 Prozent erhöht. Die Preise für die kalten Betriebskosten – dazu gehören Wasserversorgung, Müllabfuhr und andere Dienstleistungen – sind im gleichen Zeitraum um 19 Prozent nach oben geklettert. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind aber weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um über 117 Prozent gestiegen. Nachdem die Energiepreise im Zuge der Finanzkrise durch den Abbau des spekulativ überhöhten Preisniveaus kurzfristig gesunken waren, gehen sie mittlerweile wieder deutlich nach oben – allein im Jahr 2012 um 8 Prozent. Besonders stark war die Preiserhöhung bei der Fernwärme, die sich im Jahr 2012 um 9 Prozent verteuerte.

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 79 Prozent und trugen somit weit mehr zur Überteuerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

Abbildung: Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen



Quelle : Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

GdW-Mieten sind stabil und liegen im Durchschnitt bei 5,04 Euro/m²

330 Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2011 auf 2012 um 1,6 Prozent auf 5,04 Euro/m² gestiegen. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW unter den bundesweiten Bestandsmieten. Diese sind im letzten Jahr um 1,2 Prozent gestiegen und liegen nun bei 5,13 Euro/m². Sowohl der Mietanstieg bei den GdW-Unternehmen als auch der Anstieg

- Seite 9 -

der Bestandsmieten bundesweit liegt unterhalb der Inflationsrate von 2 Prozent. "Real sind die Mieten damit sogar gesunken", erklärte Axel Gedaschko. Dies trifft auch auf den Zeitraum seit dem Jahr 2000 zu. Bis auf die Jahre 2009 und 2010 lag der Anstieg der Mieten deutlich unter der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten.

GdW-Betriebskosten 2012: Kaum spürbarer Anstieg – warme Betriebskosten stabil

340 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 2012 durchschnittlich 1,39 Euro/m² vorauszahlen – und damit gleich viel wie im Vorjahr.

Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2011 auf 2012 praktisch gleich geblieben und liegen jetzt bei 1,08 Euro/m². "Hier kommen zwei Effekte zusammen: Einerseits gab es einen sehr warmen Winter, andererseits sieht man an diesen Zahlen aber auch, dass sich die intensiven Investitionen in die Modernisierung der Wohnungsbestände lohnen", erklärte GdW-Präsident Gedaschko. Seit 2005 haben die GdW-Unternehmen gut 16 Mrd. Euro in die Modernisierung ihrer Bestände investiert – also fast 6,3 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.

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

	Miete nettokalt	kalte Betriebskosten	warme Betriebskosten
2009	4,75	1,34	1,05
2010	4,86	1,36	1,08
2011	4,96	1,39	1,09
2012	5,04	1,39	1,08

Quelle : GdW-Jahresstatistik

Mieten steigen weniger stark als Obst und Gemüse, Preise für Zeitungen oder den öffentlichen Nahverkehr

360 Vergleicht man den Anstieg der Nettokaltmieten (+ 8,5 Prozent), aber auch der Bruttowarmmieten (+16,1 Prozent), bundesweit mit anderen Dingen des täglichen Lebens, wird schnell klar, 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 und liegen bei 20,7 Prozent. Die Preise für die Bahn und den öffentlichen Nahverkehr sind sogar um 25,2 Prozent gestiegen. Besonders drastisch war die Preissteigerung bei Flugtickets, die um 45 Prozent angezogen haben. Dennoch steht das Wohnen mehr als alle diese anderen Themen in der Diskussion des Wahlkampfes. "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."

Neu- und Wiedervermietungs-mieten steigen bundesweit um 3,3 Prozent

370 Die Angebotsmieten für die Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen sind im Jahr 2012 um 3,3 Prozent gestiegen und liegen im Durchschnitt bei 6,59 Euro/m² (nettokalt). "Dieser Anstieg ist leicht höher als im Vorjahr", so Gedaschko. Die Angebotsmieten liegen aber im Durchschnitt immer noch auf einem moderaten Niveau. Ein spürbar starker Anstieg ist allein in knapp 70 von 386 Kreisen und kreisfreien Städten zu beobachten. Hier stieg die Miete um mehr als 4 Prozent.

- Seite 10 -

380 Dazu gehören u. a. die wachsenden Großstädte Hamburg, Berlin, München, Frankfurt und Stuttgart. Eine Sonderentwicklung im Jahr 2012 ist, dass auch in vielen Universitätsstädten die Mieten deutlich anziehen. Dazu gehören beispielsweise Freiburg, Tübingen, Passau, Erlangen, Weimar, Frankfurt/Oder, Osnabrück, Oldenburg oder Trier. "Wir gehen davon aus, dass dieses Phänomen zeitlich begrenzt sein wird, da die doppelten Abiturjahrgänge und die Abschaffung der Wehrpflicht kurzfristig zu stark steigenden Studentenzahlen geführt haben", so Gedaschko.

GdW-UNTERNEHMEN AN DER SPITZE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG – MEHR BARRIEREARME WOHNUNGEN UND WENIGER MIETSCHULDEN

GdW-Unternehmen verbrauchen weniger Energie

Der mittlere, witterungsbereinigte Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser der GdW-Wohnungen liegt bei 138,4 kWh/(m²a). Das haben Berechnungen des GdW aus dem letzten Jahr ergeben. Damit ist der Energieverbrauch der GdW-Unternehmen in den letzten beiden Jahren um 3 Prozent gesunken und liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt aller Wohnungen.

390 Mietschulden sinken um 3,1 Prozent auf 453 Mio. Euro – auch Mietausfälle rückläufig

Die rd. 3.000 im GdW organisierten Wohnungsunternehmen verzeichnen im Jahr 2012 erneut einen Rückgang bei den Mietschulden. Diese sind bundesweit um 3,1 Prozent gesunken und liegen nun bei 453 Mio. Euro. Damit ist es den Unternehmen gelungen, die Mietschulden seit dem Jahr 2003 (757 Mio. Euro) um 304 Mio. Euro zu senken.

400 Das ist ein Rückgang von etwa 40 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.

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.

410 Bezogen auf die Gesamtmieteinnahmen machen die Mietschulden bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt einen Anteil von 2,5 Prozent der bundesweiten Jahressollmiete aus. In den alten Ländern entsprechen die Mietschulden 1,8 Prozent der gesamten Nettokaltmieteinnahmen der Wohnungsunternehmen, in den neuen Ländern liegt die Quote mit 3,3 Prozent etwas höher. Die westdeutschen GdW-Unternehmen führten demnach zum Jahresende 2012 rund 201 Mio. Euro Mietschulden in ihren Büchern, die ostdeutschen 251 Mio. Euro.

420 Auch die Mietausfälle der GdW-Unternehmen sind deutlich gesunken und lagen Ende 2012 bei rd. 929 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. In den neuen Bundesländern war auch wegen der weitergeführten Marktberichtigung im Rahmen des Stadtumbaus ein stärkerer Rückgang der Mietausfälle um 30 Mio. Euro auf 570 Mio. Euro zu verzeichnen. Damit machen die Mietausfälle dort immer noch einen Anteil von 8 Prozent der Jahressollmiete (nettokalt) aus. In den alten Bundesländern sanken die Mietausfälle um 6,3 Prozent auf 359 Mio. Euro. Das entspricht 3,2 Prozent der Jahressollmiete.

Wohnen für ein langes Leben: 5,7 Prozent der GdW-Wohnungen sind barrierearm oder barrierefrei – Fortführung des KfW-Programms gefordert

430 Rund 20 Prozent der Bevölkerung in Deutschland sind 65 Jahre und älter. Das entspricht 16 Millionen Menschen. Etwa 3,7 Mio. davon sind mindestens 80 Jahre alt. Bis zum Jahr 2050 dürfte sich die Zahl der über 80-Jährigen auf gut 10 Mio. Menschen fast verdreifachen. Bundesweit leben nach einer neuen Studie des Kuratoriums deutsche Altershilfe (KDA) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) nur etwa eine halbe Mio. der Seniorenhaushalte in Deutschland in barrierearmen oder barrierefreien Wohnungen. Das entspricht 1,4 Prozent aller Wohnungen in Deutschland.

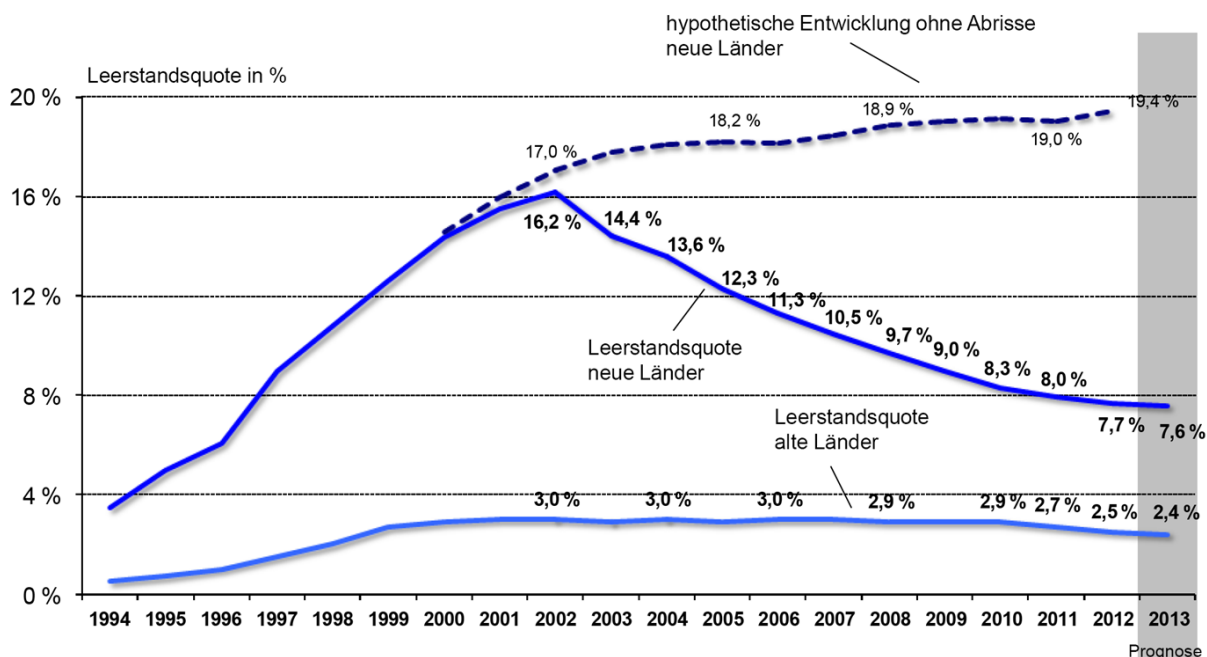
440 Eine Befragung des GdW hat gezeigt, dass bereits rd. 5,7 Prozent der Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen barrierearm oder barrierefrei sind. Das sind rund 328.000 Wohnungen. Dennoch herrscht hier weiter großer Handlungsbedarf. "In den kommenden Jahren wird der starke Anstieg des speziellen Wohnbedarfs älterer Menschen eine große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft in Deutschland darstellen", erklärte Axel Gedaschko. Die Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum und sozialen Dienstleistungen zu bezahlbaren Mieten werde gerade vor dem Hintergrund schlechterer Einkommensverhältnisse der künftigen älteren Generationen eine zentrale Aufgabe sein. Dabei müsse es oberstes Ziel bleiben, den Menschen möglichst lange ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

450 Der GdW fordert die Bundesregierung angesichts des wachsenden Bedarfs altersgerechter Wohnungen auf, die erforderlichen Bundesmittel für das KfW-Förderprogramm "Altersgerecht Umbauen" so schnell wie möglich im Bundeshaushalt wieder bereitzustellen. Der GdW begrüßte hierzu eine entsprechende Ankündigung des Bundesbauministers auf dem Demografiegipfel der Bundesregierung vor einem Monat. Auch müsse die Förderung von kommunalen und quartiersbezogenen Demografiekonzepten ergänzt werden. "Auf kommunaler Ebene müssen sich die Beteiligten zusammenfinden und gemeinsam Lösungen für eine barrierearme Ausgestaltung der kommunalen Infrastruktur und die Bereitstellung von ausreichend barrierearmem Wohnraum finden", so Gedaschko. Auch die Sicherung der medizinischen Versorgung im Quartier, wohnungsnaher Einkaufsmöglichkeiten und ambulante Pflegeleistungen sowie sonstige Dienstleistungen, die ältere Menschen benötigen, um möglichst lange in ihrem Umfeld verbleiben zu können, sollten in diese Demografiekonzepte eingearbeitet werden. Die Wohnungsunternehmen hoffen, dass der aktuell diskutierte neue Pflegebedürftigkeitsbegriff tatsächlich zu mehr Bedarfsgerechtigkeit in der Pflege und einer stärkeren wohnungsnahen Versorgung beitragen könne und zügig umgesetzt werde, so der GdW-Chef.

Stadtumbau: Leerstandsquote in Ostdeutschland sinkt langsamer – Zweite Leerstandswelle droht

460 Die Leerstandsquote der vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen ist in den neuen Ländern im Jahr 2012 um 0,3 Prozentpunkte auf 7,7 Prozent gesunken und liegt damit deutlich unter 8 Prozent. Damit standen Ende 2012 in den Beständen der GdW-Unternehmen noch rd. 191.800 Wohnungen leer. Seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost im Jahr 2002 konnte die Leerstandsquote um 8,5 Prozentpunkte reduziert werden. Die sinkenden Leerstände in den neuen Bundesländern kommen durch die von den GdW-Unternehmen durchgeführten Rückbaumaßnahmen zustande. In 2012 wurden rd. 9.860 Wohnungen vom Markt genommen. Das sind allerdings rd. 3.500 Wohnungen weniger als noch im Jahr 2011.

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



470 Quelle : GdW-Jahresstatistik

Für das Jahr 2013 wird die Leerstandsquote nach den Prognosen der Unternehmen nur noch um 0,1 Prozent sinken und dann bei 7,6 Prozent liegen. "Das zeigt: Es gibt keineswegs Entwarnung für den Stadtumbau in Ostdeutschland", so Gedaschko. Denn wenn man genauer hinsieht, sind in zahlreichen Regionen die Leerstände sogar wieder angestiegen. So stieg nach Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) beispielsweise in der beim Stadtumbau besonders erfolgreichen Stadt Schwedt/Oder der Leerstand seit 2010 bereits wieder um ein Drittel von 3,6 auf zuletzt 4,8 Prozent und in Cottbus von 5,5 auf 6,3 Prozent. "Wenn die Unternehmen auch künftig die Hauptlast des Stadtumbaus tragen müssen, brauchen sie endlich langfristige Planungssicherheit und eine verlässliche Ausstattung der Städtebauförderung", so Gedaschko.

480

Auch wenn die GdW-Unternehmen für das Jahr 2013 den Abriss von 14.114 Wohnungen planen, 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. "Wir sehen hier ganz klar: Ohne eine entsprechende finanzielle Ausstattung des Programms 'Stadtumbau Ost' und eine Anschlussregelung bei der Altschuldenhilfe wird diese Vorgabe nicht zu erfüllen sein", sagte der GdW-Präsident. Er forderte die Bundesregierung auf, hier umgehend eine Lösung zu finden, damit das Erfolgsprogramm "Stadtumbau Ost" nicht zur lahmen Ente verkommt. "Darunter werden sonst die Städte in Ostdeutschland und vor allem ihre Bewohner zu leiden haben", so der GdW-Chef. Als Übergangslösung für eine Anschlussregelung zur Altschuldenhilfe schlägt der GdW vor, dass die Wohnungsunternehmen, die die ihnen zustehenden Altschuldenhilfemittel nicht mehr benötigen, diese freiwillig zurückgeben, und anderen Wohnungsunternehmen, die abreißen, zur Verfügung stellen sollen. Eine Neuvergabe der Mittel soll dann auf der Grundlage städtebaulicher Kriterien erfolgen.

490

In den westdeutschen Bundesländern standen Ende 2012 rd. 81.100 Wohnungen leer. Das ergibt eine leicht gesunkene Leerstandsquote von 2,5 Prozent. "In Westdeutschland sind die Regionen allerdings sehr differenziert zu betrachten", erläuterte Gedaschko. "Während einige Kommunen mit erheblichen Leerständen zu kämpfen haben, herrscht in Ballungszentren wie

500 München oder Hamburg schon teilweise eine Wohnungsknappheit. " Er warnte in diesem Zusammenhang vor einem Anstieg der Leerstandsquote auch in den westdeutschen Bundesländern, wenn die dringend notwendigen Stadtumbaumittel in den kommenden Jahren nicht ausreichend garantiert werden.

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 12,2 Prozent trotz eines leichten Rückgangs bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Sachsen liegt mit einem Leerstand von knapp über 10,2 Prozent ebenfalls im zweistelligen Bereich. Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat – abgesehen vom Stadtstaat Berlin –
510 Mecklenburg-Vorpommern mit 6,9 Prozent. In den westdeutschen Ländern hat das Saarland mit einer Leerstandsquote von 6,3 Prozent den höchsten Wert vorzuweisen. Darauf folgen Nordrhein-Westfalen mit 3,2 und Rheinland-Pfalz mit 3 Prozent. Der Stadtstaat Hamburg hat mit nur 0,8 Prozent die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Mit 1,7 bzw. 2 Prozent verfügen Hessen und Bayern über die niedrigsten Leerstandsquoten westdeutscher Flächenländer.

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

	Leerstandsquote
Sachsen-Anhalt	12,2 %
Sachsen	10,2 %
Brandenburg	8,3 %
Thüringen	8,0 %
Mecklenburg-Vorpommern	6,9 %
Saarland	6,3 %
Nordrhein-Westfalen	3,2 %
Rheinland-Pfalz	3,0 %
Schleswig-Holstein	2,9 %
Niedersachsen	2,8 %
Baden-Württemberg	2,5 %
Berlin	2,3 %
Bayern	2,0 %
Hessen	1,7 %
Bremen	1,4 %
Hamburg	0,8 %

Quelle : GdW-Jahresstatistik

520