

Pressemitteilung



Nr. 34/15 vom 06.07.2015

Sperrfrist: keine

Anzahl der Anschläge: 38.078

Abrufbar unter: www.gdw.de

Positive Jahresbilanz – gedämpfte Zukunftsaussichten: Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld von schrumpfenden und wachsenden Märkten

- **Investitionen der GdW-Unternehmen steigen auf über 11 Milliarden Euro**
- **Wohnungsbau kommt nicht ausreichend in Schwung: Baukosten, hohe Grundstückspreise, Steuern und Abgaben bremsen bezahlbaren Neubau**
- **Stadtumbau – Leerstandsabbau stagniert – zweite Leerstandswelle steht bevor**
- **Wohnungswirtschaft an der Spitze der Entwicklung: stabile Mieten und weniger Energieverbrauch**
- **Der GdW-Kostencheck – diese Auflagen und Regelungen verteuern das Wohnen**

Berlin – Eine wohnungspolitische Strategie, über die nicht länger geredet, sondern die auch zügig umgesetzt wird – das fordert der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW anlässlich seiner Jahrespressekonferenz in Berlin. "Die vom GdW vertretene Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zieht eine positive Bilanz des Jahres 2014, 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.

Die Energieverbräuche der GdW-Unternehmen sinken, die Betriebskosten steigen nur unterdurchschnittlich, die Investitionen dagegen 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", sagte der GdW-Chef. Gleichzeitig warnte Gedaschko davor, die extremen Unterschiede der Wohnungsmärkte aus den Augen zu verlieren. "Während wir in einigen Städten um mehr bezahlbaren Wohnungsneubau kämpfen, steigt in anderen Teilen Deutschlands der Wohnungsleerstand wieder an", so Gedaschko. "Bei 35 Prozent der GdW-Unternehmen in den neuen Ländern steigt der Leerstand schon jetzt. Das ist ein Alarmzeichen", so Gedaschko. Hier darf es kein Abwarten mehr geben – hier brauchen wir konstruktives Handeln. Es gibt keineswegs Entwarnung für den Stadtumbau in Ostdeutschland. "Wir brauchen ein neues Maßnahmenpaket für den Stadtumbau sowie eine Erhöhung der förderfähigen Kosten für den Rückbau", sagte der GdW-Chef.

Parallel müssen die Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau in den Hotspots des Landes dringend verbessert werden. Der GdW-Chef fordert statt populistischer Maßnahmen dringend eine konkrete und umfassende Wohnungsbau-Strategie, bei der die Unternehmen weiterhin sozial verantwortlich und nachhaltig – aber als Voraussetzung dafür auch wirtschaftlich – agieren können und nicht durch Regulierungen gegängelt werden. "Es ist paradox, dass einerseits Bauen und Wohnen bezahlbar bleiben sollen, aber andererseits häufig von Bund, Ländern oder Kommunen selbst verursachte Kostensteigerungen genau das verhindern", erklärte Gedaschko. Dieses Dilemma müsse dringend gelöst werden. Nur dann kann die Wohnungswirtschaft weiterhin für bezahlbaren Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung sorgen.

ZUWANDERUNG ALS CHANCE BETRACHTEN – STRATEGIE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT FÜR EINE ZUKUNFTSFÄHIGE UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN

50 "Wir brauchen in Deutschland dringend eine Gesamtstrategie des Bundes für eine geregelte Aufnahme und eine rasche, solide Unterbringung und Integration von Flüchtlingen", so der Appell von GdW-Präsident Gedaschko angesichts des unvermindert anhaltenden Zustroms von Menschen, die vor Krieg und Not in die Bundesrepublik flüchten. "Die Zuwanderung von Flüchtlingen ist bundespolitisches Thema, deshalb muss der Bund hier in den nächsten Jahren seiner Verantwortung gerecht werden. Wir brauchen ein Bundesprogramm für Neubau in den Gebieten, die besonders vom Zuzug dauerhaft bleibender Flüchtlinge geprägt sind", so Gedaschko. Nachbarnschaften dürften nicht durch ungeordnete Zuwanderung überfordert und eine erfolgreiche Integration nicht durch eine Wiederholung von Fehlern aus der Vergangenheit aufs Spiel gesetzt werden. "Deutschland muss seine humanitäre Verantwortung wahrnehmen, aber auch die demografische Chance der Zuwanderung erkennen", sagte der GdW-Chef.

60 Die Wohnungswirtschaft leistet bereits einen starken Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen, wie eine Umfrage des GdW unter seinen Wohnungsunternehmen gezeigt hat. Rund zwei Drittel der befragten GdW-Unternehmen setzen bereits Wohnungen zu diesem Zweck ein. Ihr Hauptmotiv: Soziale Verantwortung, wie 92,5 Prozent der Wohnungsunternehmen bestätigen. Dabei würden sich die Unternehmen aber noch viel stärker engagieren, wenn die politischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen das zulassen würden. Bund, Länder und Kommunen müssen dazu ihr finanzielles Engagement bei der sozialen Betreuung und integrativen Maßnahmen, insbesondere in den Bereichen Gesundheit und Bildung, deutlich verstärken, fordern zwei Drittel der Wohnungsunternehmen. Unter verbesserten Voraussetzungen würde sich immerhin mehr als ein Drittel der GdW-Unternehmen in der Lage sehen, noch mehr Flüchtlinge aufzunehmen. Über 70 Prozent der Unternehmen gaben in einer aktuellen Umfrage an, dass sich die Bedingungen zur Aufnahme von Flüchtlingen in den letzten drei Monaten nicht oder nur teilweise verbessert haben. Als größte Probleme aus dem kommunalen Aufgabenbereich werden die mangelnden Angebote zur Berufsintegration sowie die Schaffung von Akzeptanz bei der Quartiersbevölkerung und die Kommunikation mit den Wohnungsunternehmen vor Ort bezeichnet.

70 **Die Jahresbilanz des GdW:**

GESCHÄFTSLAGE POSITIV – INVESTITIONEN STEIGEN

Geschäftsklimaindex der Wohnungswirtschaft: Positive Geschäftsaussichten nicht durch neue Regulierungsvorhaben dämpfen

80 Das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft ist im letzten Jahr um 2,1 Punkte gestiegen. Damit hat sich der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (0,7 Punkte) beschleunigt und stellt den höchsten jährlichen Zuwachs seit 2011 dar. Der Anstieg des Geschäftsklimaindexes erklärt sich, wenn man die Werte der aktuellen Geschäftslage mit denen der Zukunftserwartungen vergleicht. Die Wohnungsunternehmen bewerten ihre derzeitige Geschäftslage überwiegend als gut (83,2 Punkte) und blicken gleichzeitig optimistischer (6,0 Punkte) in ihre geschäftliche Zukunft. "Das Geschäftsklima in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist stabil, der Trend zeigt aktuell nach oben", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW. "Ein Grund für die positiven Aussichten ist, dass die Politik letztlich erkannt hat, wie schädlich eine Mietpreisbremse für das Investitions- und Geschäftsklima gewesen wäre, wenn sie auch für den Neubau gelten würde. Hier konnte die Wohnungswirtschaft mit der Ausnahme der Neubauten bei der Mietpreisbremse größeren Schaden verhindern. Das ist ein großer Erfolg für die Unternehmen und auch für Deutschlands Mieter. Denn ansonsten wäre die Mietpreisbremse zu einer reinen Investitionsbremse geworden und hätte den Neubau komplett zum Erliegen gebracht. Die Folgen wären ein noch geringeres Angebot an Wohnungen und rasant steigende Mieten in Ballungsräumen gewesen."

90 "Im direkten Vergleich mit der Einschätzung der aktuellen Geschäftslage liegen die Geschäftserwartungen der Wohnungsunternehmen allerdings auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Hier klafft immer noch eine Lücke, denn die Unternehmer befürchten weitere Regulierungen, wie beispielsweise die aktuelle Diskussion um eine zeitliche Befristung der Mieterhöhungsmöglichkeit

nach Modernisierung. Die aktuell positiven Geschäftsaussichten dürfen nicht erneut durch Regulierungsvorhaben gedämpft werden", so der GdW-Chef.

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 bei rund 11 Milliarden Euro – Anstieg verlangsamt sich

100 Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2014 rd. 10,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind 5,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 29,9 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Der Aufschwung bei den Investitionen hält damit weiter an, verlangsamt sich jedoch gegenüber dem Vorjahr erneut. 2013 hatte das Plus bei den Investitionen gegenüber dem Vorjahr noch bei 7,2 Prozent gelegen. "Die ansteigenden Neubauzahlen haben auch 2014 für einen Investitionsanstieg gesorgt, allerdings werfen bereits abflauende Baugenehmigungszahlen als Zeichen der schwierigen Bedingungen für den Wohnungsneubau ihre Schatten voraus", erläuterte Gedaschko.

110 Die Investitionen in die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände verzeichneten mit einem Plus von 0,3 Prozent nur einen sehr geringen Anstieg und liegen erneut bei rund 7,1 Mrd. Euro. Auffällig ist hier insbesondere das Absinken der Investitionen in die Modernisierung der Bestände um ganze 1,3 Prozent. "Hier sieht man eindeutig, wie verunsichert die Wohnungsunternehmen durch die anhaltenden Diskussionen um ein Absenken und eine Befristung der Mieterhöhungsmöglichkeit bei energetischer Sanierung bereits jetzt sind", so Gedaschko. "Solche Pläne sind Gift für die Investitionstätigkeit und die Zukunft des Wohnens in Deutschland." Er appellierte an die Politik, auf eine solch massive Investitionsbremse zu verzichten.

Aufschwung im Jahr 2015: Prognosen zufolge ziehen die Investitionen noch stärker an – wenn sie nicht durch Regulierungen gebremst werden

120 Für dieses Jahr prognostiziert der GdW einen weiteren deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um rd. 13,8 Prozent. "Wir gehen davon aus, dass wir in diesem Jahr erstmals seit dem Jahr 2000 die 12-Milliarden-Marke überschreiten können. Die Investitionen könnten bei rd. 12,4 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. Das gilt für Änderungen bei der Modernisierungsumlage ebenso wie für die nun in den Ländern stattfindende Einführung der Mietpreisbremse. Enge Regulierungen haben mittelfristig ein Abflachen und schließlich einen Stopp des Investitionsanstiegs zur Folge", erklärte Gedaschko.

130 Die Investitionen in den Wohnungsneubau werden im Jahr 2015 ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf in einigen Ballungsregionen planen die Unternehmen eine Ausweitung der Neubauinvestitionen um 25,7 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 7,5 Prozent nach oben.

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

GdW-Unternehmen bauen fast 15.000 neue Wohnungen

140 Im Jahr 2014 haben die GdW-Unternehmen 14.729 Wohnungen fertig gestellt. Das waren 13 Prozent mehr als im Vorjahr. Die GdW-Unternehmen haben damit bundesweit 31 Prozent aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2015 planen die GdW-Unternehmen sogar den

Neubau von rund 20.427 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit 13 Jahren und ein Plus von 15,7 Prozent.

"Im Jahr 2014 lagen die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus bei den GdW-Unternehmen in den Verdichtungsräumen Hamburg, Stuttgart, Köln, Berlin, München und Frankfurt am Main. Aber auch Bamberg, Bietigheim-Bissingen, Dortmund, Düsseldorf, Flensburg und Bielefeld 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.

150 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 Wohnungsbau nicht ausreichend an Fahrt aufnimmt", so der GdW-Chef.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen bundesweit gestiegen – 320.000 Wohnungen jährlich in den nächsten 10 Jahren benötigt

160 Im Jahr 2014 wurde in Deutschland der Bau von 284.900 Wohnungen genehmigt. Die Baugenehmigungen sind damit um 5,4 Prozent gestiegen. Damit hat sich der positive Trend des Jahres 2013 (+ 12,9 Prozent gegenüber 2012) deutlich verlangsamt. Seit Jahresanfang stagniert die Zahl der Baugenehmigungen. Von Januar bis April wurden nicht mehr Wohnungen auf den Weg gebracht als im Vorjahr.

Ein Blick auf die tatsächlich fertig gestellten Wohnungen zeigt: Mit rund 245.000 Fertigstellungen im Jahr 2014 wurde die 200.000-Marke wieder deutlich überschritten. Für das laufende Jahr 2015 schätzt der GdW die Zahl der Wohnungsfertigstellungen bundesweit auf rd. 260.000 Wohneinheiten. Das würde einen erneuten Anstieg um 6,4 Prozent bedeuten. Rund 130.000 dieser neuen Wohnungen werden voraussichtlich im Geschosswohnungsbau realisiert.

170 "Dennoch war die Bautätigkeit in den Jahren 2002 bis 2010 auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag", erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Mit der 2014 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, welches noch lange nicht gedeckt ist.

180 Laut der neuen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) müssten in den nächsten fünf Jahren 272.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Angesichts der im Jahr 2014 nur rund 240.000 fertiggestellten Wohnungen gibt es also derzeit jährlich immer noch 30.000 Wohnungen zu wenig. Die Studie beschreibt dabei jedoch nur den zukünftigen Wohnungsbedarf und berücksichtigt nicht den aufgestauten Nachholbedarf seit 2002. In dieser Zeit sind laut BBSR-Bedarfszahlen näherungsweise 500.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu wenig gebaut worden. Aus Sicht des GdW sind daher auch angesichts der steigenden Zuwanderungszahlen mindestens 320.000 neue Wohnungen per annum in den nächsten 10 Jahren notwendig.

Der GdW warnt darüber hinaus, dass sich die Dynamik bei den Baufertigstellungen nach jüngsten Zahlen bereits wieder abschwächt. "Es müssen alle an einem Strang ziehen, damit der Neubauboom nicht sofort wieder abebbt", so Gedaschko. Dass die Zahl der Baufertigstellungen deutlich unter der der Baugenehmigungen liegt, zeigt auch, dass viele Bauinvestoren durch die hohen Baukosten während des Bauprozesses abgeschreckt werden.

190 **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. 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2014 auf nur noch rd. 1,4 Mio. Wohnungen.

200 Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften knapp 61 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland. Im Jahr 2014 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 855.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind über 44.000 Wohnungen weniger als noch in 2013. "Diesem Minus stehen nur 3.077 Wohnungen gegenüber, die im Jahr 2014 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

210 "Bauen wird immer teurer und komplizierter. Neubau findet daher zum Großteil nur noch im oberen Mietpreissegment statt", mahnte GdW-Präsident Gedaschko. "Die Ursachen dafür liegen in überhöhten technischen Anforderungen, unter anderem an die Energieeffizienz, steigenden Preisen für Baugrund und höheren Baukosten. Die Folge sind hohe Mieten oder mehr Wohnungsbau im Eigentumsbereich."

Die Kostentreiber im Wohnungsbau sind überwiegend "staatlich gemacht": Bund, Länder und Kommunen haben den Wohnungsbau in den vergangenen Jahren durch Gesetze, Verordnungen, Auflagen, Steuern und Materialanforderungen enorm verteuert. "Wir fordern Bund, Länder und Kommunen auf, endlich einzugreifen, um das Wohnen für Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen erschwinglich zu halten. Dafür ist es dringend notwendig, die Kostentreiber beim Wohnungsbau zu begrenzen", forderte der GdW-Chef.

220 "Best of" der neubauschädlichen Regelungen – und was die Politik dagegen tun muss: Baukosten steigen weiter

Um rund 36 Prozent sind die Kosten rund um den Neubau von Mehrfamilienhäusern in Deutschland seit dem Jahr 2000 gestiegen. Bei den reinen Baupreisen gab es im gleichen Zeitraum dagegen lediglich einen Anstieg von rund 27 Prozent – ähnlich zu den Lebenshaltungskosten, bei denen die Zunahme bei 25 Prozent lag.

230 Die Neubau-Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche in einem Muster-Mehrfamilienhaus sind konkret von 2.209 Euro im Jahr 2000 um 871 Euro auf 3.080 Euro im vergangenen Jahr gestiegen, wie die vom "Verbändebündnis Wohnungsbau" beauftragte Studie "Kostentreiber für den Wohnungsbau" der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE Kiel) zeigt. 330 Euro davon gehen allein auf das Konto von Bund, Ländern und Kommunen durch Vorgaben und Anforderungen.

Zudem wird das Ordnungsrecht immer schärfer: Seit 2000 wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) vier Mal novelliert – mit immer höheren Anforderungen. Allein das hat die Kosten um 6,5 Prozent ansteigen lassen. Bei Berücksichtigung der EnEV 2016 in Verbindung mit dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in der gültigen Fassung würden sogar nochmals Kostensteigerungen in Höhe von 9 Prozent hinzukommen.

240 Das Problem: Bei ambitionierten energetischen Standards steigen die Kosten aufgrund des hohen baukonstruktiven und anlagentechnischen Aufwandes exponentiell an, während die Kurve des möglichen Einsparpotenzials beim Energieverbrauch immer weiter abflacht. Die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsneubauten verschlechtert sich also zunehmend, je höher das energetische Anforderungsniveau ausfällt. "Bereits für den energetischen Standard, den die Energieeinsparverordnung ab 2016 vorschreibt, kann die Wirtschaftlichkeit nicht nachgewiesen werden", erklärte Gedaschko. Die Grenze der wirtschaftlichen Vertretbarkeit sei damit insbesondere für den mehrgeschossigen Wohnungsbau bereits mit der EnEV 2009 erreicht worden. "Jegliche weitere Verschärfungen der energetischen Anforderungen sind Gift für den vielerorts dringend notwendigen Wohnungsbau und müssen unbedingt unterbleiben", forderte der GdW-Chef.

→ **Der Bund muss deshalb...**

250 ... die für den Herbst erwarteten Ergebnisse der Baukostensenkungskommission im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen zügig umsetzen.

...die steuerliche Normalabschreibung (AfA) von 2 auf 3 Prozent erhöhen. In den Gebieten, in denen die neue Mietpreisbremse gelten soll, sollten die Abschreibungssätze auf 4 Prozent erhöht beziehungsweise ein Investitionszuschuss eingeführt werden.

...eine Sonder-Abschreibung für den sozialen Wohnungsbau zulassen und dazu den früheren Paragraphen 7k des Einkommensteuergesetzes wieder einführen.

→ **Die Länder müssen...**

...spezielle Förderprogramme für Ballungsgebiete und Wachstumsregionen entwickeln.

260 → **Die Kommunen müssen...**

...die Auflagen-Flut stoppen.

Grunderwerbsteuer steigt in fast allen Bundesländern

270 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. Zuletzt hat das Land Brandenburg die Grunderwerbsteuer zum 01.07.2015 auf 6,5 Prozent angehoben. Im Jahr 2010 wurden in Deutschland insgesamt 5,29 Mrd. Euro Grunderwerbsteuer gezahlt. 2014 lag das Steueraufkommen bei 9,3 Mrd. Euro und damit um rund eine Milliarde Euro höher als noch im Vorjahr. "Diese Preisspirale muss ein Ende haben", forderte Gedaschko.

→ **Die Länder müssen...**

...aufhören, ständig an der Grunderwerbsteuer zu drehen und sie stattdessen in Wachstumsregionen absenken.

Grundsteuer: Steuerspirale dreht sich immer weiter nach oben – das verteuert das Wohnen

280 Die Steuerpolitik von Deutschlands Kommunen kennt nur eine Richtung – nach oben: Die durchschnittlichen Hebesätze bei der Grundsteuer sind im vergangenen Jahr weiter angestiegen – vor allem bei der Grundsteuer B. Seit Anfang 2010 haben 58 Prozent der Kommunen die Grundsteuer B, die von Haus- und Wohnungseigentümern zu zahlen ist und in der Regel auf Mieter umgelegt wird, erhöht. Der durchschnittliche Hebesatz ist zum 30. Juni 2014 seit 2010 bundesweit um 29 Punkte auf 358 Punkte gestiegen. Das entspricht der höchsten Steigerung seit 2011. 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 2014.

Haus- und Wohnungsbesitzer müssen derzeit in Nordrhein-Westfalen mit Abstand am meisten zahlen: Dort liegt der durchschnittliche Grundsteuerhebesatz bei 461 Punkten. Am wenigsten

verlangen die Kommunen im Saarland (320 Punkte) und Schleswig-Holstein (304 Punkte) von Haus- und Wohnungseigentümern bzw. Mietern.

290 Im Zuge der fast flächendeckenden Anhebung der Hebesätze in den vergangenen Jahren hat sich der Anteil der Kommunen mit einem hohen bis sehr hohen Grundsteuerhebesatz (von 350 Punkten und mehr) zwischen 2005 und Mitte 2014 von 20 auf 61 Prozent verdreifacht. Gleichzeitig ging der Anteil der Städte und Gemeinden mit einem niedrigen Grundsteuer-Hebesatz von unter 300 Punkten von 21 auf neun Prozent zurück.

→ **Die Kommunen müssen...**

...die Steuerspirale bei der Grundsteuer stoppen. Ansonsten wird das Wohnen weiter verteuert.

Grundstücksvergabe erfolgt häufig noch nach dem Höchstpreisgebot

300 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 gehen hier beispielsweise Hamburg und München.

→ **Die Kommunen müssen...**

310 ...Grundstücke grundsätzlich nach Konzeptqualität und nicht im Höchstbieterverfahren vergeben.

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

→ **Die Kommunen müssen...**

320 ... Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen, um sie in einem angemessenen Zeitraum abzuschließen.

WAS KOSTET DAS WOHNEN IN DEUTSCHLAND?

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

330 "Die größten Preiserhöhungen für die Mieter sind in den letzten Jahren durch steigende Energiepreise, steigende Stromkosten und Steuern entstanden. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter", erklärte Gedaschko. Während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 20 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 22 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 95 Prozent gestiegen. Hier sind die Preisanstiege sehr unterschiedlich. Während Gas sich im betrachteten Zeitraum um 94 Prozent verteuerte, stiegen die Preise für leichtes Heizöl um 86 Prozent und für Fernwärme gar um 107 Prozent.

- Seite 7 -

340 Die Stromkosten, die meistens direkt mit den Anbietern abgerechnet werden und daher kein Bestandteil der von den Wohnungsunternehmen umgelegten Betriebskosten sind, kletterten seit dem Jahr 2000 ebenfalls um 101 Prozent und trugen somit weit mehr zur Überteuering des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

Die zuletzt leicht gesunkenen Energiepreise machen gleichzeitig ein großes Dilemma deutlich: Die von der Bundesregierung vorausgerechneten Einspareffekte infolge energetischer Modernisierungen werden angesichts der geringeren Kosten, beispielsweise für Gas und Heizöl, noch langsamer bzw. gar nicht eintreten. "Energetische Modernisierungen auf solch hohem Niveau, wie sie mittlerweile in Deutschland vorgeschrieben sind, werden angesichts geringerer Energiepreise auch für die Mieter schlicht und ergreifend unwirtschaftlich", erklärte GdW-Präsident Gedaschko. "Das zeigt: Die Bundesregierung darf die energetischen Anforderungen auf gar keinen Fall noch weiter verschärfen."

GdW-Mieten liegen bei 5,27 Euro/m² und damit exakt im Bundesdurchschnitt

350 Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2013 auf 2014 um 2,3 Prozent auf 5,27 Euro/m² gestiegen. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW exakt auf Höhe der bundesweiten Bestandsmieten (5,27 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 2014: Leichter Anstieg – kalte und warme Betriebskosten stabil

360 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 2014 durchschnittlich 1,43 Euro/m² vorauszahlen – und damit nur 2 Cent/m² mehr als im Vorjahr..

Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2013 auf 2014 um 1 Cent/m² ebenfalls nur leicht gestiegen und liegen jetzt bei 1,13 Euro/m². Damit haben sich die warmen Betriebskosten 2014 weniger stark erhöht als die Nettokaltmieten. Dennoch befinden sich die Preise für Energieträger auf einem anhaltend hohen Niveau.

370 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.

GdW-UNTERNEHMEN AN DER SPITZE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG – GERINGERER ENERGIEVERBRAUCH, AKTIVE STADTENTWICKLUNGSPOLITIK

Energieverbrauch bei den GdW-Unternehmen gesunken

380 "Die Wohnungswirtschaft wird ihrer Vorreiterrolle beim Erreichen der Klimaschutzziele weiterhin gerecht: Der Energieverbrauch der GdW-Unternehmen ist in den letzten zwei Jahren klimabereinigt um rund 3,5 Prozent gesunken. Er liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt aller Wohnungen", erklärte GdW-Präsident Gedaschko. Der mittlere, witterungsbereinigte Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser der GdW-Wohnungen beträgt 133,6 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (kWh/(m²a)), wie die Analyse der abgerechneten Energieverbräuche für 2013 ergeben hat. Bundesweit lag dieser Wert 2013 bei 157,6 kWh/(m²a) und damit um rund 24 Prozent höher als bei den Wohnungen der vom GdW vertretenen Unternehmen.

Die von den GdW-Unternehmen jährlich eingesparte Energie entspricht etwa 177 Mio. Liter Heizöl – eine Menge, die etwa 6.000 Tanklastzüge füllen würde. Aneinander gereiht würden diese von Potsdam bis an die polnische Grenze parken. Legt man die Beheizungsstruktur des GdW zu

- Seite 8 -

390 Gründe, ergeben sich jährliche CO₂-Einsparungen von 350.000 Tonnen. Dies entspricht einer Gaskugel mit rund 700 Meter Durchmesser. "Die Zahlen machen deutlich, dass die Wohnungsunternehmen ihre Verantwortung beim Klimaschutz ernst nehmen und sich kontinuierlich für ein klimagerechtes Wohnen engagieren", erklärte Gedaschko.

400 "Die GdW-Unternehmen sind in doppelter Hinsicht Vorreiter: Sie investieren stark in die Modernisierung ihrer Wohnungsbestände, schöpfen aber trotz steigender Kosten an allen Fronten die Umlagemöglichkeiten auf die Mieten bei weitem nicht vollständig aus", erklärte Gedaschko. Diejenigen, die ihre Investitionen auf Luxusmodernisierungen beschränkten, seien die "schwarzen Schafe" der Branche. "Die Wohnungswirtschaft dagegen will sich weiterhin für den Klimaschutz stark machen und diesen sozial verträglich umsetzen. Dazu brauchen wir dringend stärkere und attraktivere Förderung durch die KfW in Form von Zuschüssen und vergünstigten Krediten", so Gedaschko. "Die energetischen Anforderungen müssen eine Stufe herunter-, die Förderung eine Stufe hochgefahren werden, wenn es in Deutschland in großer Breite weiterhin energetisch zukunftsfähiges Wohnen zu bezahlbaren Mieten geben soll." Darüber hinaus ist die Energiewende mehr als nur Energieeinsparung im Wärmemarkt. Die Wohnungswirtschaft fordert, endlich die Rahmenbedingungen für den Strommarkt den Realitäten anzupassen und Mieterstrom angemessen zu berücksichtigen.

Trendwende beim Stadtumbau: Leerstandsquote bei ostdeutschen Wohnungsunternehmen stagniert

410 Trotz Wohnungsknappheit in den Metropolräumen und Universitätsstädten ist die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Deutschland regional von sich zuspitzenden Gegensätzen zwischen schrumpfenden und wachsenden Regionen gekennzeichnet. In den ostdeutschen Ländern standen Ende 2014 insgesamt 580.000 Wohnungen leer. 165.000 Wohnungen davon allein bei den Unternehmen des GdW. Die Leerstandsquote ist 2014 in den neuen Ländern erstmals seit vielen Jahren nicht mehr weiter zurückgegangen.

Für 2015 erwartet der GdW sogar einen leichten Anstieg der Leerstandsquote in den neuen Ländern von 9,1 Prozent auf 9,2 Prozent. Damit zeichnet sich eine Trendwende ab. "Die ostdeutschen Bundesländer stehen unmittelbar vor einer zweiten Leerstandswelle. 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.

420 In den klassischen Schrumpfungsregionen wachsen die Leerstände wieder. 35 Prozent der GdW-Unternehmen in den neuen Ländern verzeichneten in den vergangenen drei Jahren bereits wieder steigende Leerstände. Bei 10 Prozent der Unternehmen ist der Leerstand seit 2011 sogar um mehr als 3 Prozentpunkte gestiegen. 50 Unternehmen wiesen in diesem Zeitraum gar eine Steigerung von mehr als 5 Prozentpunkten auf. Dies trifft beispielsweise für Unternehmen im Kreis Uecker-Randow, Kreis Ludwigslust, Spree-Neiße-Kreis, Jerichower Land, Kreis Greiz, Bördekreis, Burgenlandkreis, Erzgebirgskreis, Vogtlandkreis und Kreis Aue-Schwarzenberg zu.

430 Aber auch in strukturschwachen Abwanderungsgebieten in den alten Bundesländern wachsen die Leerstände bei GdW-Unternehmen bereits seit geraumer Zeit, so etwa im Landkreis Hof und im Landkreis Wunsiedel-Fichtelgebirge in Nordbayern, im Landkreis Osterode am Harz oder im Kreis Birkenfeld am Hunsrück, um nur einige Beispiele zu nennen. Insgesamt standen in den westdeutschen Bundesländern Ende 2014 rd. 76.000 Wohnungen leer.

Rund 280 der 1.660 Wohnungsunternehmen in den alten Ländern zeigten in den letzten drei Jahren eine aufwärtsgerichtete Tendenz des Wohnungsleerstandes, wenngleich zumeist auf einem deutlich niedrigeren Niveau als in den neuen Bundesländern. "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."

Rückbau wirtschaftlich tragbar machen – Leerstandswelle in Ostdeutschland verhindern

440 Die in den vergangenen Jahren gesunkenen Leerstände in den neuen Bundesländern kamen durch die von den GdW-Unternehmen durchgeführten Rückbaumaßnahmen zustande. In 2014 wurden dort allerdings nur noch rd. 5.400 Wohnungen vom Markt genommen – damit wurden rd. 57 Prozent weniger Wohnungen zurückgebaut als noch im Vorjahr.

Für das Jahr 2015 planen die Unternehmen in den neuen Ländern nur noch den Abriss von 6.656 Wohnungen. "Damit erreicht die Anzahl der Abrisse bei weitem 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.

450 "Die derzeit laufende Evaluierung der Stadtumbauprogramme muss zu einem Maßnahmenpaket führen, mit dem die Wohnungswirtschaft den notwendigen Rückbau wirtschaftlich tragbar bewältigen kann. Sonst wird der Wohnungsleerstand drastisch ansteigen", erklärte der GdW-Chef.

Der GdW tritt dafür ein, dass die Regelungen für den Rückbau aus dem Programm "Stadtumbau Ost" auf ein gesamtdeutsches Programm übertragen werden. Das würde nicht nur die organisierte Wohnungswirtschaft, sondern ebenso private Eigentümer unterstützen, die Rückbauvorhaben erwägen.

WOHNSTRATEGIE – 14 VORSCHLÄGE FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM UND EINEN STABILEN WOHNUNGSMARKT IN DEUTSCHLAND

460 Was der Wohnungsmarkt in Deutschland derzeit dringend braucht, sind stabile Rahmenbedingungen für alle Marktteilnehmer. Dazu müssen auf der einen Seite die Bedingungen für Investoren so verbessert werden, damit 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. Die Wohnstrategie 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. Keine weiteren Steuerbelastungen durch Kommunen oder den Bund.
4. Absenkung der Grunderwerbsteuer in Wachstumsregionen.
5. Die steuerliche Normalabschreibung (AfA) sollte von 2 auf 3 Prozent erhöht werden. In den Gebieten, in denen die neue Mietpreisbremse gelten soll, sollten die Abschreibungssätze auf vier Prozent erhöht beziehungsweise ein Investitionszuschuss eingeführt werden.
- 470 6. Der Bund sollte eine Sonder-Abschreibung für den sozialen Wohnungsbau zulassen und dazu den früheren Paragraphen 7k des Einkommensteuergesetzes wieder einführen.
7. Die Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Höhe von 518 Mio. Euro jährlich (Bundesmittel) müssen zweckgebunden sein.
8. Energetische Anforderungen dürfen nicht durch einzelne Landesgesetze noch weiter verschärft werden.
9. Der drastische Anstieg der Mietnebenkosten – Energie, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Grundsteuer – muss begrenzt werden.
- 480 10. Die Baukostensenkungskommission der Bundesregierung muss zu praktikablen Ergebnissen kommen und diese zügig umsetzen.
11. "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 Neubau-

kampagne 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.

- 490
12. Der altersgerechte Umbau muss angemessen gefördert werden. Der Bund muss das KfW-Programm für "Altersgerecht Umbauen" jährlich weiter steigern und mittelfristig mit jährlich 100 Mio. Euro ausstatten. Investitionszuschüsse müssen endlich auch für die Wohnungsunternehmen geöffnet werden. Zudem sind gemeinsam mit den Bundesländern die Erstellung und Weiterentwicklung kommunaler Demografiekonzepte zu forcieren.
 13. 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.
 14. Keine Behinderung von Modernisierungsinvestitionen durch Einführung einer Amortisierungsregelung für den Mieterhöhungsanspruch nach Modernisierung.

500

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.