

Pressemitteilung



Nr. 35/18 vom 27.06.2018

Sperrfrist: keine

Anzahl der Anschläge: 36.805

Abrufbar unter: www.gdw.de

Wohnungsmärkte brauchen neue deutsche Einheit in Stadt und Land – Wohnungswirtschaft zieht positive Jahresbilanz

10 **Berlin** – "Wir brauchen auf den Wohnungsmärkten eine neue deutsche Einheit statt immer tieferer Gräben. Stadt und Land müssen endlich konsequent zusammengedacht werden, denn die Probleme auf den Wohnungsmärkten können nicht in den Städten gelöst werden", forderte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zum Auftakt der Jahres-Pressekonferenz in Berlin. Der GdW ist mit seinen 14 Regionalverbänden und 3.000 Mitgliedsunternehmen der stärkste Verband der professionellen Wohnungswirtschaft in Deutschland. 13 Mio. Menschen leben bundesweit in Wohnungen der GdW-Unternehmen. Um das Wohnen bundesweit zukunftsfähig zu machen und langfristig für gleichwertige Lebensbedingungen zu sorgen, müssen mithilfe einer konzertierten Strategie insbesondere die zukunftsfähigen Kommunen in den ländlichen Regionen gestärkt werden. Nur so lässt sich – kombiniert mit mehr Neubau – der Druck auf den heiß gelaufenen Wohnungsmärkten der Ballungsregionen abbauen und die Abwanderung aus den Regionen entschleunigen.

20 Der GdW-Chef zog eine insgesamt positive Jahresbilanz: "Die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen haben ihre Investitionen in den Neubau und den Wohnungsbestand erneut gesteigert", so Gedaschko. "Dennoch zeigen die bundesweiten Baufertigstellungszahlen: Der Mietwohnungsneubau in den beliebten Ballungsregionen reicht bei weitem nicht aus, der Druck auf den dortigen Wohnungsmärkten bleibt hoch und Scheininstrumente wie die Mietpreisbremse tragen kein Stück dazu bei, dass die Menschen leichter eine günstige Wohnung finden. Für eine wirkliche Entlastung brauchen wir komplexere Strategien, die viele Maßnahmen und alle staatlichen Ebenen mit einschließen", so der GdW-Präsident weiter. "Insbesondere in den Kommunen brauchen wir ein echtes Neubauklima – das muss für die Bürgermeister Chefsache und für die Stadträte Priorität Nummer eins sein."

30 Bund, Länder und Kommunen müssen gemeinsam mit den Partnern aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen an einem Strang ziehen, um die Stellschrauben auf mehr Neubau und einen Ausbau der Infrastruktur zu stellen. "Das Bündnis hat bislang hervorragende Vorarbeit geleistet, in dieser Legislaturperiode muss es nun aber zügig an die konkrete Umsetzung gehen", betonte der GdW-Chef.

Für eine lebenswerte Zukunft in der Stadt und auf dem Land hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft einen 10-Punkte-Plan vorgelegt:

Fokus Stadt:

1. Mehr Neubau: Grundstücksvergabe ankurbeln, Hemmnisse für Dachaufstockung beseitigen, verpflichtende steuerliche Normalabschreibung auf 3 Prozent erhöhen, Investitionszulage für Wohnungsunternehmen schaffen, zeitlich befristete Sonderabschreibung für bezahlbaren Wohnungsbau einführen
2. Günstigerer Neubau: Preisspirale bei Grund- und Grunderwerbsteuer beenden, Baukostenenkommision fortsetzen und Ergebnisse zügig umsetzen, verpflichtende Folgeabschätzung für jede Normung im Bereich des Bauens einführen, keine Verschärfung der aktuell geltenden Energieeinsparverordnung 2016, gesetzliche Anforderungen auf CO₂-Emissionen umstellen, Typenbaugenehmigung in die Landesbauordnungen bringen

3. Schnellerer Neubau: Konzentrationswirkung bei Genehmigungsverfahren analog zu Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ermöglichen, Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz verabschieden, Vergabeverfahren europarechtskonform beschleunigen, Bauordnungsrecht harmonisieren, bundesweit gültige Typengenehmigungen einführen
- 50 4. Sozialer Neubau: Finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für sozialen Wohnungsbau auch nach 2019 fortsetzen, bundeseigene Grundstücke für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen (BIMA & Bundeseisenbahnvermögen)
5. Innovativer Neubau: Seriellen und modularen Wohnungsbau ermöglichen (Typengenehmigungen), Dachaufstockungen unterstützen, Experimentierklauseln im Baurecht schaffen, Mitarbeiterwohnen fördern

Fokus ländlicher Raum:

6. Neue Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe "Ländliche Räume" schaffen: Regionen außerhalb der Wachstumszentren mithilfe eines einheitlichen Ansatzes gezielt stärken, regionale Wirtschaft und Daseinsvorsorge fördern, Konnektivität und E-Government in einer Initiative "Smart Country" voranbringen
- 60 7. Raumordnung und Regionalplanung stärken: Planungen auf EU-, Bundes-, Landes- und Kommunalebene anhand integrierter Konzepte besser verzahnen, Raumordnungsrecht durch besonderes Maßnahmenrecht ergänzen
8. Ortszentren erhalten, zukunftsfähige Gemeinden reaktivieren und beleben: gesetzliche Rahmenbedingungen und wohnungspolitische Förderung auf Kauf, Sanierung, Bestandsumbau, Ergänzungs- und Ersatzneubau in integrierten Lagen ausrichten. Besondere Abrissförderung für Wohnblöcke in schrumpfenden Dörfern.
9. Schrumpfende Regionen stärken: geeignete Förderstrukturen schaffen, die durch Attraktivitätssteigerung den Zuwanderungsdruck auf die Metropolen abschwächen, Ansatz des Programms "Kleine Städte und Gemeinden" weiter ausbauen
- 70 10. Digitale Infrastruktur unterstützen: Landflucht wegen zu langsamen Internets verhindern, Bedeutung peripher gelegener Klein- und Mittelstädte als dezentrale Arbeitsplatzzentren im Sinne des Co-working stärken, mehr Experimentiermöglichkeiten im Personenbeförderungsgesetz ermöglichen.

Die Fakten im Überblick:

- **Investitionen auf Rekordhoch: deutsche Wohnungsunternehmen errichten 23.000 neue Wohnungen**
- **GdW-Unternehmen investieren fast 15 Mrd. Euro in Wohnungsbestand und Neubau**
- 80 • **Wohnungsbau kommt aber nicht ausreichend in Schwung: Baukosten, hohe Grundstückspreise, Steuern und Abgaben bremsen bezahlbaren Neubau**

Die Fakten im Einzelnen:

Wohnungs- und Immobilienunternehmen investieren fast 15 Mrd. Euro – Neubauinvestitionen auf Rekordhoch

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das ist über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt fließen damit im letzten Jahr rund 41 Mio. Euro täglich in den Wohnungsneubau und in die bereits bestehenden Wohnungen in Deutschland. Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen

damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2017 mit einem Anstieg von über 16 Prozent gerechnet.

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

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2014	10.893	7.586	3.307
2015	11.907	7.973	3.934
2016	13.825	9.854	3.970
2017	14.928	10.561	4.367
2018	17.707	12.500	5.208

Quelle: GdW-Jahresstatistik

100 Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsneubau getragen. Die GdW-Unternehmen investierten 2017 knapp 6,4 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 11,9 Prozent und damit rund 676 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Aber Achtung: Hier gibt es Alarmzeichen. Die Dynamik beim Wohnungsbau ist deutlich schwächer geworden, denn im Vorjahr lag der Anstieg bei den Neubauinvestitionen noch bei über 35 Prozent.

Außerdem hinkt die Neubautätigkeit den Erwartungen der Unternehmen hinterher. Denn im letzten Jahr prognostizierten sie noch eine Ausweitung der Neubauinvestitionen für das Jahr 2017 um rund 23,4 Prozent. In der Realität war der Anstieg gerade mal halb so groß.

Warum die Unternehmen weniger bauen als bisher geplant, hat verschiedene Gründe:

Es fehlt an Grundstücken. Und wenn kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau vorhanden sind, werden sie häufig zum Höchstpreisgebot abgegeben. In vielen Städten ist das Neubauklima in der Bevölkerung eher negativ. Die Auslastung der Baubetriebe ist auf Höchstniveau und damit auch die Preise. Zudem treibt eine steigende Normen- und Standardflut die Baukosten.

110 **Investitionen in die Zukunft des Wohnens: 8,5 Mrd. Euro fließen in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude**

Mit 8,5 Mrd. Euro flossen im Jahr 2017 knapp 57 Prozent 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 an den Gesamtinvestitionen erneut verringert. 2016 flossen noch knapp zwei Drittel der Investitionen der GdW-Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände. Dafür sind die Investitionen in den Neubau von Wohnungen erneut spürbar gestiegen. Rund 43 Prozent der Gesamtinvestitionen flossen 2017 in dieses Segment. Im Jahr 2018 wird dieser Anteil voraussichtlich auf 46 Prozent ansteigen.

120 **Ausblick auf das Jahr 2018: Planungen zufolge ziehen die Investitionen an – wenn die Investitionsbremsen gelöst werden**

Für dieses Jahr prognostiziert der GdW einen weiteren deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 18,6 Prozent. "Wir rechnen damit, dass wir die 17-Milliarden-Euro-Marke deutlich überschreiten werden. Die Investitionen könnten bei rund 17,7 Mrd. Euro liegen", erklärte Axel Gedaschko. "Damit diese Schätzungen zur Realität werden können, dürfen von politischer Seite keine weiteren Regulierungen und Deckelungen kommen, die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen haben. Das gilt für Regelungen beim Klimaschutz ebenso wie für das Mietrecht", so Gedaschko. Es müsse vielmehr flächendeckend an einem besseren Neubauklima gearbeitet werden.

130 Die Investitionen in den Wohnungsneubau werden im Jahr 2018 ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf planen die Unternehmen eine Ausweitung der Neubauminvestitionen um rund 27 Prozent. "Diese Prognosen können die Unternehmen aber nur umsetzen, wenn sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau, wie angekündigt, endlich deutlich verbessern. Weitere Kostensteigerungen führen dazu, dass immer weniger bezahlbare Wohnungen auch wirklich fertig gestellt werden und auf den Markt kommen", so Gedaschko.

Auch bei den Investitionen in den Bestand zeigt der Trend mit über 12 Prozent nach oben.

NEUBAU IN DEUTSCHLAND:

WIE VIELE WOHNUNGEN WERDEN GEBAUT? – WO WERDEN MEHR WOHNUNGEN GEBRAUCHT?

140 GdW-Unternehmen bauen knapp 24.000 neue Wohnungen

Im Jahr 2017 haben die GdW-Unternehmen rund 23.900 neue Wohnungen fertig gestellt. Das waren 19,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Die GdW-Unternehmen haben damit bundesweit rund 40 Prozent aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2018 planen die GdW-Unternehmen sogar den Neubau von rund 31.000 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit 1999 und ein Plus von über 30 Prozent.

150 "Im Jahr 2018 liegen die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus bei den GdW-Unternehmen in den Verdichtungsräumen Berlin, Hannover, Hamburg, Köln, München und Nürnberg. Aber auch Stuttgart, Frankfurt am Main, Freiburg im Breisgau, Lübeck und Karlsruhe gehören zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzen. Allein in diesen Schwerpunktreionen entstehen derzeit mehr als 55 Prozent aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten", erläuterte Gedaschko.

160 Und dennoch: Selbst wenn die GdW-Unternehmen noch mehr bauen – den mittlerweile aufgelaufenen Nachholbedarf von rund 1,1 Millionen Wohnungen, der vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft, kann man so nicht decken. "Hohe Baukosten, fehlende oder viel zu teure Grundstücke, unzureichende Planungs- und Baukapazitäten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen um neue Mietendeckel führen dazu, dass der bezahlbare Wohnungsneubau nicht ausreichend an Fahrt aufnimmt", so der GdW-Chef. Hier müssen Kommunen, Länder und die neue Bundesregierung jetzt dringend ansetzen. Sonst wird der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in vielen Großstädten zum größten sozialen Problem der nächsten Jahre werden.

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

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2014	14.729	12.025	2.704
2015	17.382	13.386	3.996
2016	19.994	15.708	4.286
2017	23.879	18.187	5.692
2018	31.088	24.136	6.952

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Baugenehmigungen wieder rückläufig – 400.000-Marke bleibt unerreichbar

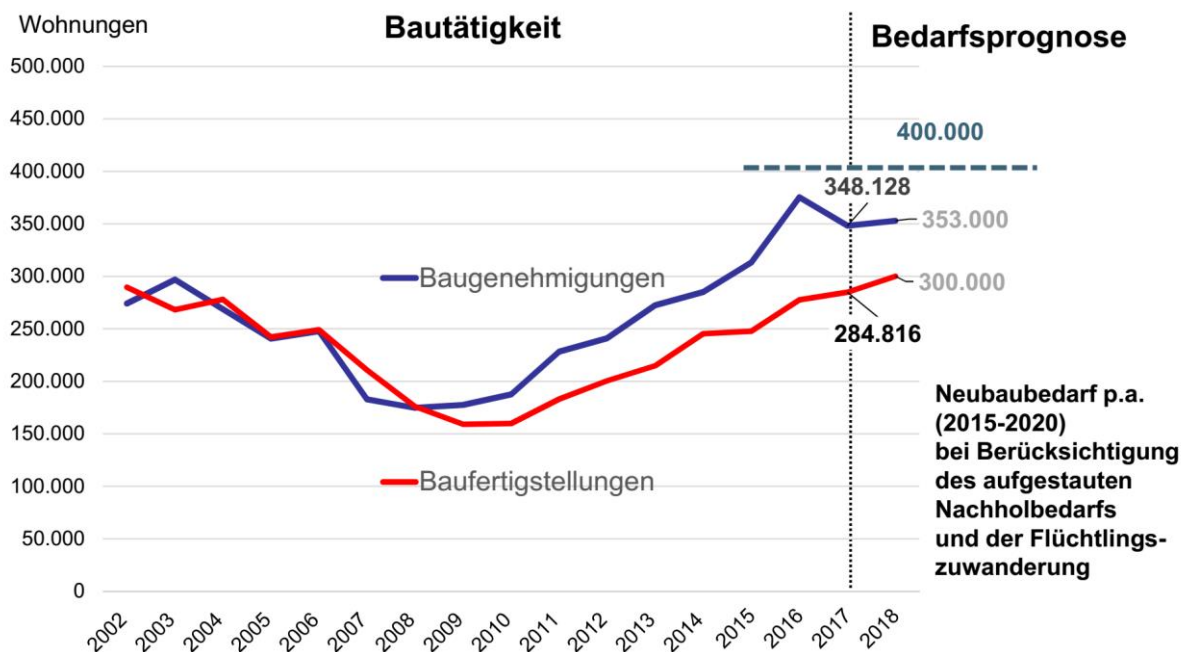
Im Jahr 2017 wurde in Deutschland der Bau von 348.128 Wohnungen genehmigt. Das sind 7,3 Prozent weniger als noch im Vorjahr. Die Baugenehmigungen sind damit nach einem kleinen

Hoch mit über 375.400 Genehmigungen in 2016 wieder rückläufig und bleiben weiterhin hinter den geforderten 400.000 Wohnungen zurück.

170 Ein Blick auf die tatsächlich fertig gestellten Wohnungen zeigt: Mit rund 285.000 Wohnungen blieb die Zahl der Fertigstellungen auch 2017 deutlich hinter den Erwartungen zurück. Die Fertigstellungen von Mietwohnungen im Mehrfamilienhausbau sind zwar um 10,9 Prozent angestiegen – allerdings wurden auch 2017 mit rund 59.000 Mietwohnungen nur 42 Prozent der eigentlich notwendigen Anzahl von 140.000 Mietwohnungen gebaut. Das zeigt, dass der Wohnungsbau weiterhin nicht ausreichend in Schwung kommt. "Der Handlungsdruck steigt immer weiter, denn die notwendigen 400.000 Wohnungen, die pro Jahr in Deutschland gebaut werden müssten, wurden nie erreicht. Im vergangenen Jahr wurden über 100.000 Wohneinheiten zu wenig fertiggestellt und auch 2018 wird die Zielmarke wieder deutlich verfehlt werden", so Gedaschko. Der Rucksack an nicht gebauten Wohnungen wird so immer größer.

180 Seit 2010 hat sich die Zahl der Wohnungen im Bauüberhang – also bereits genehmigte aber bis zum Jahresende noch nicht fertig gestellte Wohnungen – mehr als verdoppelt. Lag der Bauüberhang 2010 noch bei 334.000 Wohnungen, ist er bis Ende 2017 auf 635.000 Wohnungen gestiegen, die sich aktuell noch in der Pipeline befinden. Dies liegt nicht an einer zunehmenden Bau- und Grundstücksspekulation, wie die Zahlen zu erloschenen Baugenehmigungen zeigen: Nur wenige Baugenehmigungen verfallen nach einigen Jahren. Die Zahl der erloschenen Baugenehmigungen hat sich in den letzten acht Jahren kaum verändert und lag bei rund 16.000 Einheiten pro Jahr. 2017 machten diese nur 4,6 Prozent der im gleichen Jahr neu genehmigten Wohnungen aus.

Abbildung: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Vergleich



190

Bautätigkeit in den großen Städten reicht bei weitem nicht aus

In den 14 größten Städten in Deutschland entstehen nur zwei Drittel des notwendigen Wohnungsbaus. Von rund 84.000 eigentlich benötigten Wohnungen in den Hotspots wurden im Jahr 2017 bundesweit nur rund 56.000 gebaut. Unter den TOP 6 erreicht lediglich Frankfurt am Main eine Neubautätigkeit, die den Bedarf trifft.

200 "Die Baubremsen müssen gelöst werden, damit endlich der notwendige und lang erwartete Schwung in den Wohnungsbau kommt", so Gedaschko. Grundstücke, Nachverdichtung, Aufstockung – die Lösungen liegen auf dem Tisch. "Die serielle und standardisierte Bauweise muss gefördert und dazu eine bundesweit gültige bauliche Zulassung für diese Gebäude geschaffen werden", so der GdW-Chef. So kann man Kapazitätsengpässen entgegenwirken. Aber es muss an weiteren Stellschrauben gedreht werden, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Das im Koalitionsvertrag verankerte Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz muss zügig kommen. Darüber hinaus müssen die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission aus der letzten Legislaturperiode dringend umgesetzt und die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen auf den Prüfstand gestellt werden.

210 "Dringender denn je braucht der Wohnungsbau jetzt wirksame Anreize", forderte der GdW-Präsident. Es müssen mehr Bauflächen zur Verfügung gestellt und durch die Kommunen verstärkt nach Konzeptqualität vergeben werden. Außer einem Stopp der Preisspirale insbesondere bei der Grunderwerbsteuer sei zudem eine Erhöhung der linearen Abschreibung für Abnutzung (AfA) von 2 auf mindestens 3 Prozent notwendig. Die angekündigten steuerlichen Verbesserungen müssen schnell in die Praxis umgesetzt und durch ein Zuschussmodell ergänzt werden. Grund für die mangelnden Fertigstellungen seien aber auch zunehmende Streitigkeiten im Planungsprozess, die den Neubau verzögern, so der GdW-Chef. "Bauherren haben es hier immer häufiger mit dem sogenannten ‚Nimby‘-Trend zu tun. Nach dem Motto ‚not in my backyard‘ wollen Anrainer immer öfter Bauprojekte in der eigenen Nachbarschaft verhindern", so Gedaschko. Für ein besseres Neubauklima sind zuallererst Bürgermeister und Stadträte massiv gefordert.

220 Letztlich wäre eine Folgenabschätzung für die Kosten des Bauens und Wohnens bei allen geplanten Gesetzen ein ebenso notwendiges Mittel, das der Koalitionsvertrag erfreulicherweise vorsieht. Nur wenn alle Maßnahmen zusammenwirken, lässt sich das notwendige Tempo beim Wohnungsbau erreichen.

Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter – Neubau bezahlbarer Wohnungen für die Mitte der Gesellschaft immer noch zu wenig ausgeprägt

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2017 schätzungsweise auf nur noch rund 1,24 Mio. Wohnungen. Insgesamt würden in den Jahren 2016 bis 2020 jährlich rund 80.000 Sozialwohnungen benötigt. Bundesweit wurden in 2017 jedoch nur 25.000 Sozialwohnungen fertig gestellt.

230 Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften knapp 61 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland. Im Jahr 2017 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 758.270 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind fast 54.000 Wohnungen weniger als noch in 2016. "Diesem Minus stehen nur etwa 6.200 Wohnungen gegenüber, die im Jahr 2017 von GdW-Unternehmen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als 'Sozialwohnungen' neu errichtet wurden. Insgesamt wurden nach Schätzungen des GdW 2017 rund 25.000 neue Sozialwohnungen gebaut", kommentierte Axel Gedaschko die Entwicklung. "Die Zahl der neu gebauten Sozialwohnungen hat sich zwar im Vergleich zum Jahr 2015 fast verdoppelt, dennoch ist diese Menge angesichts des großen Wohnungsbedarfes als Tropfen auf den heißen Stein zu sehen. Es gibt dringenden Handlungsbedarf. Wir brauchen am Wohnungsmarkt einen Mix aus Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnungen für die Mittelschicht."

240 Besonders in den Ballungsregionen ist es derzeit häufig nicht mehr möglich, den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für die Mittelschicht durch Neubau zu decken. GdW-Präsident Gedaschko begrüßte in diesem Zusammenhang die Absicht der Bundesregierung, es über eine Änderung des Grundgesetzes zu ermöglichen, dass der Bund auch nach 2019 weiterhin die Länder bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus unterstützen kann. Die Voraussetzung dafür, dass wieder die jährlich notwendigen 80.000 Sozialwohnungen geschaffen werden könnten, ist

allerdings, dass die Länder ihrerseits die Wohnraumförderung mit eigenen Mitteln in gleicher Höhe zweckgebunden ergänzen.

WAS KOSTET DAS BAUEN IN DEUTSCHLAND?

250 Der deutsche Wohnungsbau ist im internationalen Vergleich von hoher Qualität, aber teuer. Seit zehn Jahren steigen die Baukosten deutlich stärker als die Baupreise und die Baupreise stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten.

Allein die **Bauwerkskosten** sind trotz vieler Bemühungen um Effizienzsteigerung in den Jahren 2000 bis 2017 um rund 55 Prozent gestiegen. Allein die Kostensteigerung durch die restriktiver gewordenen Verordnungen zur Energieeinsparung (EnEV) betrug 16 Prozent seit dem Jahr 2002. Die Einsparungen aus verminderten Heizkosten können dies nur zum Teil gegenfinanzieren, zumal der betriebliche Aufwand für energetisch hocheffiziente Gebäude deutlich ansteigt. Mit dem derzeitigen Neubaustandard ist die Grenze der Wirtschaftlichkeit längst erreicht. Höhere Standards wie KfW 55 lassen sich ohne Förderung gar nicht mehr darstellen. In der Gesamtbetrachtung sind kaum noch energetische Fortschritte zu erzielen. Die Mehrkosten gehen 1:1 in eine höhere Miete und Betriebskosten ein. Eine Folge ist, dass kaum Wohnungen zu bezahlbaren Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau entstehen. Nur kaufkräftige Haushalte sind in der Lage, die wirtschaftlich notwendigen Mieten zu bezahlen bzw. Eigentum zu erwerben.

Die **Baupreise** sind seit dem Jahr 2000 um 36 Prozent gestiegen. Auffällig hier: Im Februar 2018 hatten die Baupreise den höchsten Anstieg seit zehn Jahren vorzuweisen. Allein die Rohbauarbeiten an Wohnbaugebäuden haben um 4,4 Prozent zugelegt – darunter beispielsweise Betonarbeiten um 5,5 Prozent und Erdarbeiten um ganze 6 Prozent. Auch bei den Ausbauarbeiten zeigt der Preispfahl mit einem Plus von 3,6 Prozent deutlich nach oben. Allein Estrich- oder Tischlerarbeiten sind jetzt knapp 4 Prozent teurer. "Diese Preisanstiege hängen auch mit den deutlich spürbaren Kapazitätsengpässen im Bereich Handwerk zusammen", erläuterte der GdW-Präsident. "Die Kapazitätsauslastung ist insgesamt höher als im Bauboom der Nachwendezeit", so der GdW-Chef.

Ein weiteres Problem: Die Brutto-**Bauzeit** von der Projektierung bis zur Baufertigstellung hat sich besonders im Bereich des bezahlbaren Wohnungsneubaus deutlich verlängert. Das hat mehrere Gründe: Zum einen sind die Anforderungen und der damit verbundene Aufwand für die Planung hoch. Zum anderen steht in den Ämtern jedoch für eine zügige Abwicklung zu wenig Personal zur Verfügung. Das hat Auswirkungen: Baugenehmigungen dauern viel zu lange. Je nachdem, für welches baurechtliche Verfahren die Behörden sich entscheiden, kann es im Bereich des bezahlbaren Wohnraums bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens bis zu vier Jahre dauern. Das liegt auch an schwierigen planungsrechtlichen Verfahren zur Festlegung von Standorten, Baudichten und Nutzungen. Aber auch die Kapazitätsengpässe schlagen hier zu Buche: Allein durch Neu- und Nachverhandlungen oder Verschiebungen des Baubeginns durch Engpässe gehen im bezahlbaren Segment rund 16 Monate zu viel ins Land. Auch zuweilen widerstreitende Belange des Umweltschutzes können zu Verzögerungen oder gar zum Stopp des Vorhabens führen.

Flächensparender Wohnungsbau leistet seit Jahren einen zentralen Beitrag zur Innenentwicklung der Städte. Innerstädtische Grundstücke sind jedoch nur begrenzt verfügbar, vor allem in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten. Je weniger bebaubare **Grundstücke** es gibt, umso mehr steigen die Grundstückspreise. Die regionalen Preisspannen im mittleren Preisniveau sind dabei erheblich und reichen von 2.550 Euro/qm in München bis zu 850 Euro/qm in Hamburg. Kommunale Bodenvorratspolitik und Baulandentwicklungspolitik werden immer wichtiger.

Das politische Ziel, den **Flächenverbrauch** auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen, stammt aus einer Zeit, als Deutschland schrumpfte. Es wirkt heute angesichts des deutlichen Bevölkerungswachstums und der auf bestimmte Stadtregionen konzentrierten Binnenwanderung unrealistisch. Mehrgeschossiger Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern ist energieeffizienter und spart gegenüber dem Bau von Eigenheimen mehr als die Hälfte der Fläche. Er kann einen erheblichen Beitrag zur Reduzierung der Flächenversiegelung leisten.

300 Die wirtschaftlich notwendige Miete variiert – je nach lokalem Markt und ob Grundstücke vorhanden sind oder erworben werden müssen – zwischen rund 9 Euro und 14 Euro pro qm Wohnfläche. Sie liegt damit vielerorts fast beim Doppelten von dem, was im Sinne des sozialen Wohnungsbaus als bezahlbar gilt. Die Miethöhe geförderter Wohnungen ist auf etwa 5 bis 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. In der vergangenen Legislaturperiode hat das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen umfassende Ergebnisse zur Baukostensenkung veröffentlicht. Insbesondere die von der Baukostensenkungskommission erarbeiteten Handlungsempfehlungen müssen nun schnell in die Umsetzung gelangen. Die entscheidende Erkenntnis bisher aber ist: Es gibt nicht den einen entscheidenden Treiber der Baukosten. Baukostensenkung muss überall und gleichzeitig ansetzen.

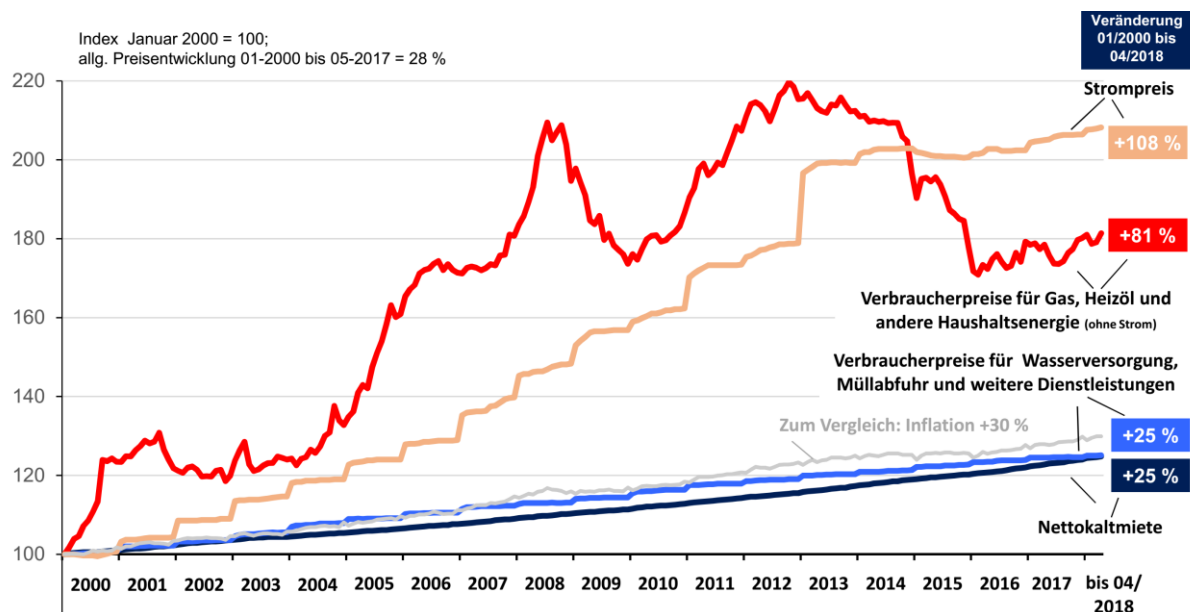
WAS KOSTET DAS WOHNEN IN DEUTSCHLAND?

310 Wohnen in Deutschland wird teurer – GdW-Unternehmen stabilisieren Mietenentwicklung

"Die größten Preiserhöhungen für die Mieter sind in den letzten Jahren durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern entstanden. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter", erklärte Gedaschko. Die Nettokaltmieten sind bundesweit seit dem Jahr 2000 – ebenso wie die kalten Betriebskosten, zu denen Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen gehören – um 25 Prozent gestiegen. 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 81 Prozent gestiegen. Nach einer Phase der spürbaren Entspannung bei den Energiepreisen in den Jahren 2014/2015 sind die Preise für Heizöl, Gas und andere Energieträger seit Anfang 2016 wieder auf leichtem Wachstumskurs. Gas verteuerte sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis 2017 um 80 Prozent, Fernwärme um 84 Prozent und Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl sogar um 86 Prozent.

320 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 108 Prozent und trugen somit weit mehr zur Übersteuerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

Abbildung: Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen



330 Die zuletzt leicht gesunkenen Energiepreise machen gleichzeitig ein großes Dilemma deutlich: Die von der Bundesregierung angenommenen Einspareffekte infolge umfassender energetischer

340 Modernisierungen werden angesichts der geringeren Preise, beispielsweise für Gas und Heizöl, noch langsamer bzw. gar nicht eintreten. "Energetische Modernisierungen sind auf solch hohem Niveau, wie sie mittlerweile in Deutschland vorgeschrieben sind, angesichts geringerer Energiepreise auch für die Mieter schlicht und ergreifend unwirtschaftlich", erklärte GdW-Präsident Gedaschko. Dieses Dilemma erfasst auch immer mehr Wohnungsunternehmen. "Sie sollen und wollen modernisieren, sollen Klimaziele erreichen, wirtschaftlich arbeiten und die Mieten bei immensen Baukosten bezahlbar halten und dabei noch Millionen von Wohnungen bauen", so der GdW-Chef. Dass das so nicht funktioniert, ist offensichtlich. "Die Bundesregierung darf die energetischen Anforderungen auf gar keinen Fall noch weiter verschärfen, sondern muss hier neue Ansätze finden, um die Energiewende im Gebäudebereich zu schaffen und für Vermieter und Mieter machbar zu gestalten: Gering investive Maßnahmen zur Unterstützung des Mieters beim Energiesparen und vor allem die dezentrale Energieerzeugung – CO₂-arm und preiswert – sind die richtigen Antworten beim Klimaschutz im Gebäudebereich."

350 Gleichzeitig warnte der GdW-Chef in diesem Zusammenhang vor einem weiteren Herumdoktern am Mietrecht. Denn die Wohnungswirtschaft betrachtet das Vorhaben von Bundesjustizministerin Katarina Barley, die Modernisierungsumlage flächendeckend für fünf Jahre von elf auf acht Prozent zu senken und eine Kappungsgrenze einzuführen, kritisch. Demnach soll die monatliche Miete nach einer Modernisierung um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren steigen dürfen. "Wir gehen völlig konform mit dem Anliegen der Politik, die 'schwarzen Schafe', die durch Luxusmodernisierungen ihre Mieter aus dem Haus drängen wollen, einzuschränken", so Gedaschko. Er begrüßte in diesem Zusammenhang die Absicht, hier über das Wirtschaftsstrafgesetz eine Lösung zu finden. Hier gebe es im Detail aber noch Nachbesserungsbedarf. Die Modernisierung nun aber allgemein und in ganz Deutschland gleich durch zwei Instrumente zu beschneiden, hält der GdW-Chef für völlig unverhältnismäßig. "Eine allgemeine Kappungsgrenze von drei Euro hätte nicht zusätzlich eine Absenkung des Prozentsatzes um drei Prozentpunkte notwendig gemacht. Außerdem soll nach Ansicht der Bundesjustizministerin diese Regel nun nicht nur in den Gebieten mit einer Kappungsgrenze gelten, sondern überall. Dies wäre ein klarer Verstoß gegen den Koalitionsvertrag. Dort ist eine Absenkung auf acht Prozent nur in Gebieten mit geltender Kappungsgrenze vorgesehen. "Hier entsteht ein unnötiges Risiko für den Klimaschutz in Deutschland, da gerade viele der Wohnungsunternehmen, die bezahlbaren Wohnraum anbieten, geplante Modernisierungsprojekte nicht mehr wie geplant umsetzen können", so Gedaschko.

GdW-Mieten liegen bei 5,64 Euro/qm und damit unter dem Bundesdurchschnitt

370 Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2016 auf 2017 um 13 Cent auf 5,64 Euro/qm gestiegen. Für die Mietwohnungen in Deutschland insgesamt ergibt sich unter Fortschreibung der Daten des Wohngeld und Mietenberichts 2016 der Bundesregierung mit den Steigerungsraten des Mietenindex für das Jahr 2017 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,81 Euro/qm. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten. Letztere sind im Verlauf des Jahres 2017 um 1,6 Prozent bzw. um 9 Cent/qm gestiegen. Trotz des moderaten Mietanstiegs wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen weiterhin beruhigend auf das Mietniveau. So liegt das Mietniveau bei den GdW-Unternehmen fast 20 Prozent unter dem Mietspiegelniveau. Das bedeutet: Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit 1.109 Euro weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich sehr groß.

GdW-Betriebskosten 2017: Kalte Betriebskosten stabil – warme rückläufig

380 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 2017 durchschnittlich 1,53 Euro/qm vorauszahlen – und damit nur 4 Cent/qm mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2016 auf 2017 sogar erneut um 1 Cent/qm gesunken und liegen jetzt bei 1,09 Euro/qm.

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 32 Mrd. Euro in die Modernisierung ihrer Bestände investiert – also fast 8,8 Mio. Euro pro Tag.

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

	Miete nettokalt	kalte Betriebskosten	warme Betriebskosten
2013	5,15	1,41	1,12
2014	5,27	1,43	1,13
2015	5,36	1,47	1,11
2016	5,51	1,49	1,10
2017	5,64	1,53	1,09

Quelle: GdW-Jahresstatistik

390

Neu- und Wiedervermietungs-mieten steigen bundesweit um 4,5 Prozent

Die Mieten am Markt angebotener Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen haben in den letzten Jahren bundesweit erneut deutlich zugelegt; 2017 um 4,5 Prozent auf durchschnittlich 7,99 Euro/qm nettokalt. "Dieser Anstieg ist niedriger als im Vorjahr, in dem die Mieten noch um 4,9 Prozent gestiegen waren. Aber es handelt sich trotzdem um den zweithöchsten Anstieg seit zehn Jahren", so Gedaschko. Insbesondere in den großen kreisfreien Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zogen die Mieten überdurchschnittlich um 5,8 Prozent an. Auch dieser Anstieg ist deutlich schwächer als im Vorjahr (+ 6,3 Prozent). Die Wohnungssuche ist für viele Mieterhaushalte schwieriger geworden. Die Ursachen liegen in den Angebotsengpässen vieler Städte und Regionen, die trotz steigender Genehmigungs- und Neubauzahlen bisher noch nicht abgebaut werden konnten."

400

Andererseits ist die Datenlage zur Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungs-mieten in Deutschland deutlich verzerrt und die Steigerung der Mieten damit ein gutes Stück weit überzeichnet. Auswertungen zu Angebotsmieten beruhen mangels Alternativen auf Auswertungen von Online-Plattformen für Mietwohnungsvermittlung. Gerade in angespannten Märkten werden die Wohnungen der GdW-Unternehmen nicht mehr über diese Plattformen vermittelt, was generell auch für andere preisgünstige Wohnungen zutrifft, die über Empfehlungen und unter der Hand neu vermietet werden. Genossenschaften haben oft lange Wartelisten und die kommunalen Unternehmen können ihren Wohnungsbestand aufgrund der dargestellten Preisvorteile oft ohne die Unterstützung kommerzieller Plattformen neu vermieten. Fallstudien zu den Wohnungsmärkten von Hamburg und Berlin haben etwa gezeigt, dass die Neu- und Wiedervermietungs-mieten bei den GdW-Unternehmen 38 Prozent (Hamburg) bzw. 30 Prozent (Berlin) unter dem aus den Online Plattformen ermittelten Marktmieten lag. "Oft wird ohne die nötige wissenschaftliche Sorgfalt darüber hinweggegangen, dass das aus Online-Plattformen ermittelte Mietniveau keineswegs repräsentativ ist", so Gedaschko. "Auch in den Fußnoten wird in der Regel nicht auf dieses Missverhältnis hingewiesen."

410

Valider kann der Mietvorteil in den Beständen der GdW-Unternehmen durch einen Vergleich mit der Durchschnittsmiete des Mietspiegels dargestellt werden. Deutschlandweit liegt die Durchschnittsmiete einer Wohnung mittlerer Größe, Standard und Lage in den rund 350 Städten und Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern mit Mietspiegeln bei 6,87 Euro/qm. Die Miete in den GdW-Beständen liegt um rund 18 Prozent darunter auf 5,64 Euro/qm. Bezogen auf eine 70 Quadratmeter große Wohnung ergibt sich für GdW-Mieter damit ein rechnerischer Mietvorteil von rund 1.100 Euro pro Jahr.

420

GDW-UNTERNEHMEN AN DER SPITZE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG – AKTIVE STADTENTWICKLUNGSPOLITIK

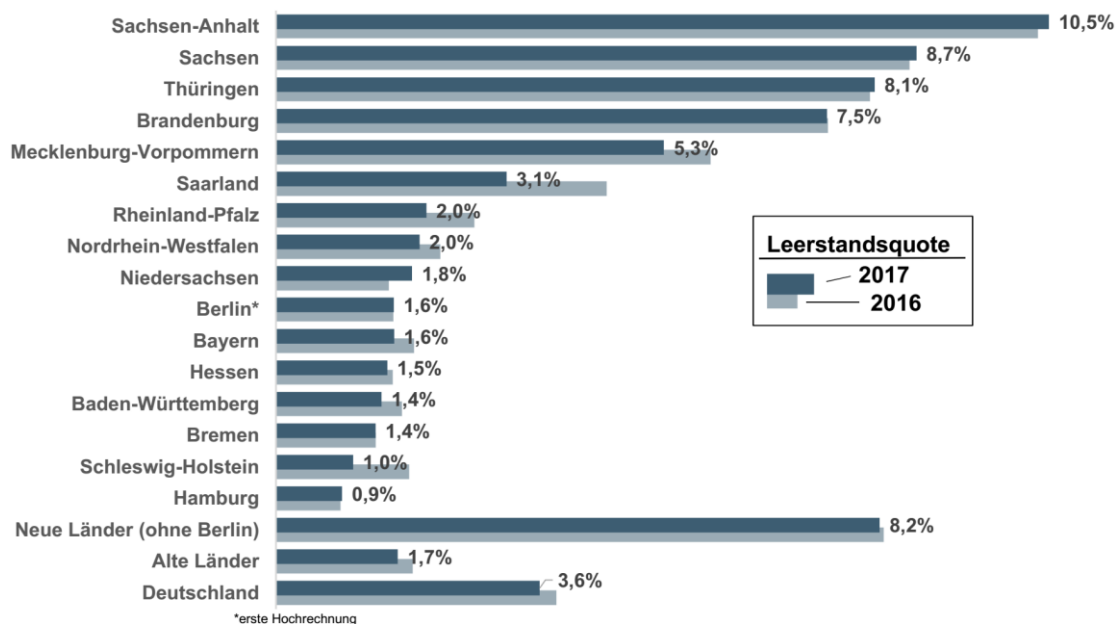
Stadtumbau: Leerstandsquote bei ostdeutschen Wohnungsunternehmen kaum noch rückläufig

430 Die Leerstandsquote in den ostdeutschen Ländern ist von 2016 auf 2017 um 0,1 Prozentpunkte auf 8,2 Prozent leicht gesunken. Dennoch: Der Wohnungsknappheit in den Metropolräumen und Universitätsstädten stehen weiterhin die schrumpfenden Regionen mit ihren besonderen Herausforderungen gegenüber. Bei den GdW-Unternehmen in den ostdeutschen Bundesländern (ohne Berlin) standen Ende 2017 insgesamt 144.341 Wohnungen leer.

Für 2018 erwartet der GdW ebenfalls nur einen marginalen Rückgang der Leerstandsquote in den neuen Ländern von 8,2 Prozent auf 8,1 Prozent. Deutschland erlebt eine demografische Spaltung. Während zahlreiche Großstädte rasant wachsen und Wohnungen dort immer rarer und teurer werden, verlieren viele ländliche Regionen – in Ost-, aber auch in Westdeutschland – ungebremst Einwohner und werden immer unattraktiver.

440 "Um die demografische Spaltung Deutschlands, schrumpfende Einwohnerzahlen in ländlichen Räumen und den Verlust der regionalen Kultur zu verhindern, brauchen wir attraktive Städte – mit anderen Worten Ankerstädte – in den Regionen. Diese gilt es, strukturell zu stärken", so Gedaschko. Darunter sind diejenigen Städte zu verstehen, die ihre historische Funktion als zentraler Handels-, Kommunikations- und Begegnungsraum in den vergangenen Jahrzehnten erhalten und ausgebaut haben. "Polyzentralität muss in Deutschland zum Leitbild werden", forderte Gedaschko. "Wohnstandorte sind langfristig nur attraktiv, wenn die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, die medizinische Infrastruktur, kulturelle Einrichtungen und Bildungsangebote vorhanden sind." Dafür müssten Raumordnung und Regionalplanung neu ausgerichtet und gestärkt werden. "Wir brauchen geeignete Förderstrukturen, um die Attraktivität der Abwanderungsregionen zu stärken und dadurch den Zuwanderungsdruck auf die Metropolen abzuschwächen", so der GdW-Chef. Nur so könne die Wohnungswirtschaft den zunehmenden Spagat zwischen Wohnungsknappheit in den Metropolregionen und Leerständen in den ländlichen Räumen bewältigen. Angesichts der bevorstehenden zweiten Leerstandswelle in Ostdeutschland sei auch Abriss in demografisch schrumpfenden Regionen in den nächsten Jahren unverzichtbar.

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



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

460 Sachsen-Anhalt weist – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – mit 10,5 Prozent bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Gegenüber dem Vorjahr ist der Leerstand in Sachsen-Anhalt leicht um 0,2 Prozentpunkte angewachsen. Das ist der höchste prozentuale Anstieg in einem Bundesland. Sachsen liegt mit einem Leerstand von knapp über 8,7 Prozent deutlich dahinter – allerdings ist die Leerstandsquote auch in diesem Bundesland gestiegen und zwar um 0,1 Prozentpunkte. Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat – abgesehen vom Stadtstaat Berlin – Mecklenburg-Vorpommern mit 5,3 Prozent. In den westdeutschen Ländern hat das Saarland mit einer Leerstandsquote von 3,1 Prozent den höchsten Wert vorzuweisen. Darauf folgen Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen mit nur noch 2,2 Prozent. Der Stadtstaat Hamburg hat mit 0,9 Prozent die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Mit 1,0 bzw. 1,4 Prozent verfügen Schleswig-Holstein und Baden-Württemberg über die niedrigsten Leerstandsquoten westdeutscher Flächenländer.

470

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 rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.