

Pressemitteilung



Nr. 42/16 vom 04.07.2016

Sperrfrist: keine

Anzahl der Anschläge: 59.422

Abrufbar unter: www.gdw.de

Deutschland muss mehr bauen – Wohnungswirtschaft zieht stabile Jahresbilanz und warnt vor Überregulierung

10 **Berlin** – Wohnen darf nicht zum Wahlkampfspielball werden. Das fordert der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW anlässlich seiner Jahrespressekonferenz in Berlin. "Die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen haben ihre Investitionen in den Neubau und den Wohnungsbestand enorm gesteigert. Dennoch zeigen die bundesweiten Baufertigstellungszahlen: Das reicht bei weitem nicht aus", 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 Mio. Menschen leben bundesweit in Wohnungen der GdW-Unternehmen.

20 Der GdW-Chef forderte eine schlüssige Neubaustrategie, die nun auch endlich umgesetzt werden muss. "Der Bau bezahlbarer Mietwohnungen in den Ballungsräumen muss im Fokus der Wohnungspolitischen Strategie stehen." Trotz der Dynamik am Wohnungsmarkt und dem günstigen Zinsumfeld werden derzeit immer noch nicht genug neue bezahlbare Wohnungen gebaut. "Die großen Hemmschuhe sind hier fehlendes oder zu teures Bauland, extrem hohe Baustandards, Steuern und Auflagen sowie das negative Neubauklima. Diese Punkte liegen jetzt schon seit längerem auf dem Tisch, doch die Umsetzung lässt auf sich warten. "Nur wenn Bund, Länder und Kommunen hier an einem Strang ziehen, kann es beim bezahlbaren Neubau aufwärts gehen", so der GdW-Präsident.

30 "Der letzte Wahlkampf hat gezeigt, dass irrationale Schnellschüsse wie die Mietpreisbremse nichts nützen. Mietrechtsverschärfungen tragen keinesfalls zur Entspannung am Wohnungsmarkt bei. Sie schaffen nicht eine einzige zusätzliche Wohnung und verschlechtern die Investitionsbedingungen nachhaltig. Daher sind auch die Diskussionen um ein zweites Mietrechtspaket oder die Bundesratsinitiative aus Berlin zur Verschärfung der Mietpreisbremse völlig kontraproduktiv. Anstatt sich hinter Placebo-Gesetzgebungsvorhaben zu verstecken, die besonders die sozial nachhaltigen Vermieter schädigen und den Mietern nichts nützen, sollte sich die Politik mit der Wurzel des Übels befassen: Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnungsneubau in den Ballungsregionen, ohne dabei die Bedürfnisse der Schrumpfungsregionen aus den Augen zu verlieren", so Gedaschko.

Neubauinvestitionen auf Rekordhoch – Mieten stabil...

40 Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über 9 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen. Die GdW-Unternehmen investierten 2015 knapp 4,2 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 10,7 Prozentpunkte und damit über 400 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro/m² und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 Euro/m² liegt. "Unsere Unternehmen sind die automatische Mietpreisbremse am Wohnungsmarkt", so Gedaschko.

...aber: es gibt pro investiertem Euro weniger Wohnungen als zuvor

Die Neubauzahlen zeigen nach oben, die Baukosten aber leider auch. "Konnte man ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus im Jahr 2000 für 1.739 Euro pro Quadratmeter (ohne Grund-

stückskosten) erstellen, ist dies heute in den TOP-Standorten nur noch für 3.190 Euro pro Quadratmeter möglich. Das bedeutet: Für den gleichen Geldbetrag gab es im Jahr 2000 preisbereinigt 10 Einheiten Wohnen – 2016 dagegen nur noch 7,8. Das ist ein Grund, warum die Wohnungsunternehmen trotz aller Bemühungen den Bedarf an bezahlbaren Neubauwohnungen in den Ballungsgebieten nicht decken können. "Es führt kein Weg daran vorbei, die Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau zu verbessern", appellierte Gedaschko an die Politik. Die ersten Schritte sind mit den Ergebnissen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und der Baukostensenkungskommission getan, aber die Umsetzung lässt derzeit noch auf sich warten. "Fehlendes Bauland, unflexible Standards, steigende Grunderwerbsteuern und zu lange Genehmigungs- und Planungsverfahren stehen uns im Weg. Sollte sich hier nicht zügig etwas ändern, werden die Neubauzahlen trotz des vermeintlichen Anstiegs bei weitem nicht an das heranreichen, was eigentlich gebraucht wird", analysierte Gedaschko.

Deutschland droht die 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 – ungebremsst Einwohner und werden immer unattraktiver. Eindeutige Gewinner der Binnenwanderung sind lediglich 30 kreisfreie Großstädte, die sogenannten 'Schwarmstädte'. Dort hat sich die Zahl der jungen Einwohner aus den Geburtsjahrgängen 1973-1993 in nur fünf Jahren (2008-2013) mehr als verdoppelt. Um Schrumpfung und Attraktivitätsverlust in ländlichen Regionen aufzuhalten und die Lebensqualität dort langfristig zu sichern, muss die Städtebau- und Regionalförderung stärker auf Schrumpfungsregionen konzentriert und die politische Agenda stärker auf die Förderung gleichwertiger Lebensbedingungen ausgerichtet werden.

...deshalb: Wohnstrategie des GdW jetzt umsetzen!

Der Wohnungsmarkt in Deutschland braucht stabile Rahmenbedingungen für alle Marktteilnehmer. Dazu müssen auf der einen Seite die Bedingungen für Investoren so verbessert werden, dass diese zu bezahlbaren Mieten neuen Wohnraum schaffen können. Auf der anderen Seite darf man aber die Regionen, in denen Wohnungsleerstand ein großes Problem ist, nicht aus den Augen verlieren. 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. Bund, Länder und Kommunen sollten weitere Steuerbelastungen vermeiden.
4. Grunderwerbsteuer in Wachstumsregionen absenken.
5. Steuerliche Normalabschreibung (AfA) von 2 auf 3 Prozent erhöhen.
6. Der Bund sollte eine Sonder-Abschreibung für den sozialen Wohnungsbau zulassen und dazu den früheren Paragraphen 7k des Einkommensteuergesetzes wieder einführen. Darüber hinaus sollte es eine gleichwertige Investitionszulage für alle Unternehmen geben, die die Sonder-Afa nicht nutzen können.
7. Die soziale Wohnraumförderung muss angesichts des notwendigen Neustarts beim sozialen Wohnungsbau ab 2017 und über 2019 hinaus auf insgesamt 3 Mrd. Euro – jeweils 1,5 Mrd. Euro an zweckgebundenen Bundes- und Landesmitteln – aufgestockt werden. Die soziale Wohnraumförderung muss Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern bleiben.
8. Energetische Anforderungen nicht durch einzelne Landesgesetze weiter verschärfen.
9. Den drastischen Anstieg der Mietnebenkosten – Energie, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Grundsteuer – begrenzen.
10. Die erfolgversprechenden Ergebnisse der Baukostensenkungskommission der Bundesregierung schleunigst 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 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.
- 100 12. Den altersgerechten Umbau angemessen fördern. Der Bund muss das KfW-Programm "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. Modernisierungsmaßnahmen nicht durch Einführung von extrem investitionsschädlichen Regelungen im Zuge des zweiten Mietrechtspakets behindern.
- 110 15. Städtebau- und Regionalförderung stärker auf Schrumpfungsräumen konzentrieren, um Schrumpfung und Attraktivitätsverlust in ländlichen Regionen aufzuhalten und Lebensqualität dort langfristig zu sichern.

Die Jahresbilanz des GdW im Einzelnen

Überblick:

- **GdW-Unternehmen investieren 12 Mrd. Euro in Wohnungsbestand und Neubau**
- **Wohnungsbau kommt nicht ausreichend in Schwung: Baukosten, hohe Grundstückspreise, Steuern und Abgaben bremsen bezahlbaren Neubau**
- **Stadtumbau: Leerstände sinken – Schrumpfungsregionen zu wenig im Fokus**
- **Wohnungswirtschaft an der Spitze der Entwicklung: stabile Mieten, weniger Mietschulden und mehr energetisch sanierte Wohnungen**
- **Der GdW-Politikcheck – diese Auflagen und Regelungen verteuern das Wohnen**

120

GESCHÄFTSLAGE POSITIV – INVESTITIONEN STEIGEN

Geschäftsklimaindex der Wohnungswirtschaft:

Positive Geschäftsaussichten nicht durch neue Regulierungsvorhaben dämpfen

Das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft ist im letzten Jahr um 3,3 Punkte gestiegen. Damit hat sich der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (2,1 Punkte) deutlich verstärkt. Der Geschäftsklimaindex liegt damit auf dem höchsten Wert seit 2008.

130

Der Geschäftsklimaindex setzt sich aus den Werten zur aktuellen Geschäftslage und den zukünftigen Geschäftserwartungen zusammen. Die Wohnungsunternehmen bewerten ihre derzeitige Geschäftslage überwiegend als gut (46,0 Punkte) und blicken gleichzeitig optimistischer in ihre geschäftliche Zukunft.

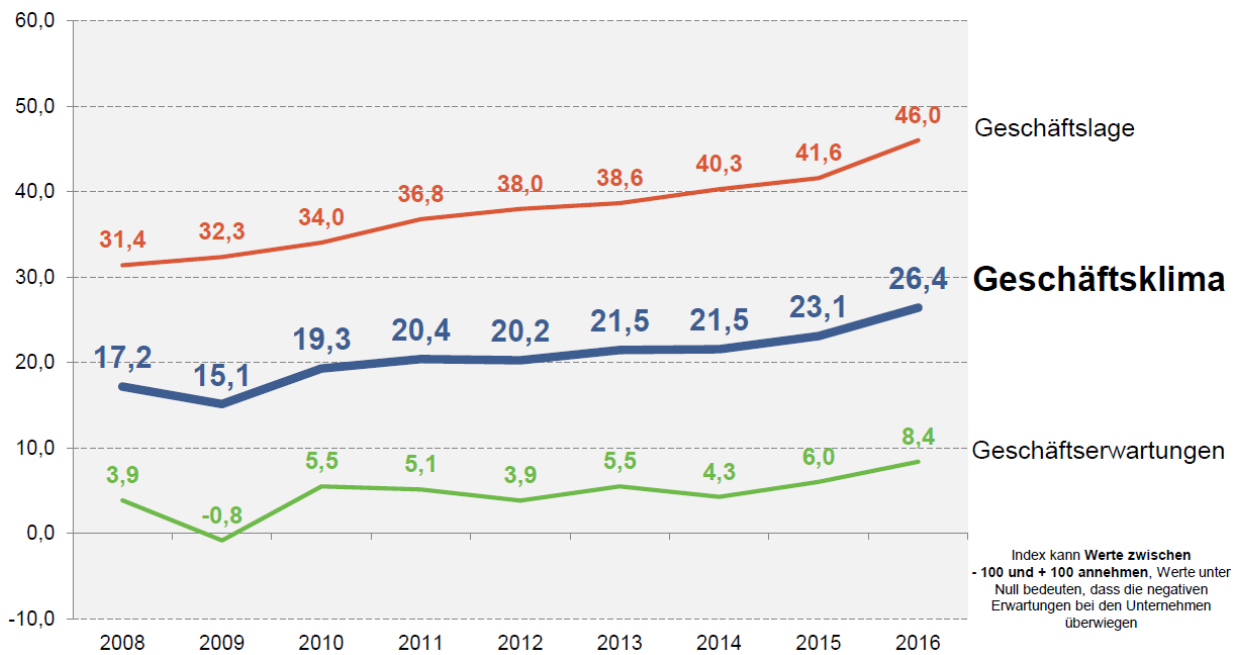
140

"Das Geschäftsklima in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist gut, der Trend zeigt nach oben", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW. "Die Gründe dafür liegen in der starken Dynamik am Wohnungsmarkt. Die Wohnungsunternehmen bauen neue Wohnungen und die Investitionen in bezahlbaren Wohnraum steigen." Der GdW-Chef wies darauf hin, dass diese Entwicklung nur zustande kommen konnte, weil das Thema Neubauten aus der Mietpreisbremse ausgeklammert wurde. "Hier hat die Politik rechtzeitig die Notbremse gezogen und noch größeren Schaden verhindert. Das ist ein großer Erfolg für die Wohnungsunternehmen und Deutschlands Mieter. Die Mietpreisbremse wäre sonst 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." Der GdW-Präsident forderte die Politik auf, dies besonders bei den aktuellen Diskussionen um Verschärfungen dieser Mietpreisbremse zu berücksichtigen. "Die Mietpreisbremse hilft nicht, die Probleme am Wohnungsmarkt zu lösen. Das kann sie auch gar nicht, denn sie ist das falsche Instrument zur Bekämpfung dieses Problems. Sie jetzt zu verschlimmbessern, würde die Situation an den Wohnungsmärkten nur verschärfen. Was wir brauchen, sind bessere Bedingungen für den Wohnungsneubau", so Gedaschko.

150

Im direkten Vergleich mit der Einschätzung der aktuellen Geschäftslage liegen die Geschäftserwartungen der Wohnungsunternehmen trotz eines Anstiegs um 2,4 Punkte weiterhin auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Die Geschäftserwartungen sind eng an die politischen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen gebunden. "Hier klafft immer noch eine Lücke, denn die Unternehmer befürchten weitere Beschränkungen und Verteuerungen, wie beispielsweise das zweite Mietrechtspaket oder die geplante neue Energieeinsparverordnung. Die aktuell positiven Geschäftsaussichten dürfen nicht erneut durch solche Regulierungsvorhaben gedämpft werden", so der GdW-Chef.

160 **Abbildung:** Geschäftsklima der Wohnungswirtschaft in Deutschland



Quelle: Sonderbefragung im Rahmen der GdW Jahresstatistik, n=1.676 Unternehmen der Wohnungswirtschaft

Gesamtinvestitionen der Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei fast 12 Mrd. Euro – Neubauinvestitionen auf Rekordhoch...

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über 9 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 32,6 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

170 Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen. Die GdW-Unternehmen investierten 2015 knapp 4,2 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 10,7 Prozentpunkte und damit über 400 Mio. Euro mehr als im Vorjahr.

...aber: es gibt pro investiertem Euro weniger Wohnungen als zuvor

Die Neubauzahlen zeigen nach oben, dennoch reichen die Bemühungen der Wohnungswirtschaft nicht aus, um den Bedarf an bezahlbaren Neubauwohnungen in den Ballungsgebieten zu decken. Ein Grund dafür: Die immensen Herstellungskosten für den Wohnungsneubau. Konnte man ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus im Jahr 2000 für 1.739 Euro pro Quadratmeter (ohne Grundstückskosten) erstellen, ist dies heute in den TOP-Standorten nur noch für 3.190 Euro pro Quadratmeter möglich. Das bedeutet: Für den gleichen Geldbetrag gab es im Jahr 2000 preisbereinigt 10 Einheiten Wohnen – 2016 dagegen nur noch 7,8 Einheiten Wohnen. "Es führt kein Weg daran vorbei, die Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau zu verbessern", appellierte Gedaschko an die Politik. Die ersten Schritte sind mit den Ergebnissen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen und der Baukostensenkungskommission getan, aber die Umsetzung lässt derzeit noch auf sich warten.

180

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

| | Deutschland | Alte Länder | Neue Länder |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 2012 | 9.596 | 6.583 | 3.013 |

| | | | |
|-------------|--------|-------|-------|
| 2013 | 10.289 | 7.145 | 3.144 |
| 2014 | 10.893 | 7.586 | 3.307 |
| 2015 | 11.907 | 7.973 | 3.934 |
| 2016 | 14.632 | 9.746 | 4.886 |

Quelle: GdW-Jahresstatistik

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

Mit 7,7 Mrd. Euro flossen im Jahr 2015 knapp 64 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. 2014 und 2013 flossen noch gut zwei Drittel, 2012 sogar noch drei Viertel der Investitionen der GdW-Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände. Die Investitionen in den Neubau von Wohnungen sind erneut spürbar gestiegen. Mehr als 36 Prozent der Gesamtinvestitionen flossen 2015 in dieses Segment. Im Jahr 2016 wird dieser Anteil auf 40 Prozent ansteigen.

200 **Ausblick auf das Jahr 2016: Prognosen zufolge ziehen die Investitionen noch stärker an – wenn sie nicht durch Regulierungen gebremst werden**

Für dieses Jahr prognostiziert der GdW einen weiteren deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 23 Prozent. "Wir gehen davon aus, dass wir in diesem Jahr erstmals seit dem Jahr 1999 die 14-Milliarden-Marke überschreiten können. Die Investitionen könnten bei rd. 14,6 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 und dem Mietspiegel ebenso wie für die Neuausrichtung der Energieeinsparverordnung. Enge Regulierungen haben mittelfristig ein Abflachen und schließlich einen Stopp des Investitionsanstiegs zur Folge", so Gedaschko.

210 Die Investitionen in den Wohnungsneubau werden im Jahr 2016 ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf planen die Unternehmen eine Ausweitung der Neubauinvestitionen um über 51 Prozent. "Diese Prognosen können jedoch nur Realität werden, 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. Dass diese Gefahr real ist, zeigt sich an den kürzlich veröffentlichten Baufertigstellungszahlen des Statistischen Bundesamtes, die weit hinter den Erwartungen zurück geblieben sind.

220 Auch bei den Investitionen in den Bestand zeigt der Trend mit 7,3 Prozent nach oben. Hier flaut der Anstieg im Vergleich zu 2015 aber schon wieder ab.

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

GdW-Unternehmen bauen rd. 17.400 neue Wohnungen

230 Im Jahr 2015 haben die GdW-Unternehmen 17.382 Wohnungen fertig gestellt. Das waren 18 Prozent mehr als im Vorjahr. Die GdW-Unternehmen haben damit bundesweit ein Drittel aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2016 planen die GdW-Unternehmen sogar den Neubau von rund 23.341 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit 15 Jahren und ein Plus von 34,2 Prozent.

"Im Jahr 2015 lagen die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus bei den GdW-Unternehmen in den Verdichtungsräumen Berlin, Hamburg, Stuttgart, München und Köln. Aber auch Frankfurt, Düsseldorf, Gelsenkirchen, der Kreis Ludwigsburg, Bremen und Lübeck gehören zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzen. Allein in diesen Schwerpunktregionen entstand mehr als die Hälfte aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten", erläuterte Gedaschko.

240 Und dennoch: Selbst wenn die GdW-Unternehmen noch mehr bauen – den mittlerweile aufgelaufenen Nachholbedarf von rund 800.000 Wohnungen, der vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft, kann man so nicht decken. "Hohe Baukosten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen um die Verbreiterung des Mietspiegels und ein Absenken der Modernisierungumlage führen dazu, dass der Wohnungsbau nicht ausreichend an Fahrt aufnimmt", so der GdW-Chef. Hinzu kommt, dass Unternehmer heute viel mehr Geld in die Hand nehmen müssen, um auf die gleiche Anzahl von neuen Wohnungen zu kommen, als noch vor 15 Jahren. Das bedeutet: Mehr Investitionen allein führen noch nicht zu ausreichend bezahlbarem Wohnraum.

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

| | Deutschland | Alte Länder | Neue Länder |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 2012 | 12.110 | 10.471 | 1.639 |
| 2013 | 13.036 | 11.231 | 1.805 |
| 2014 | 14.729 | 12.025 | 2.704 |
| 2015 | 17.382 | 13.386 | 3.996 |
| 2016 | 23.341 | 17.837 | 5.504 |

Quelle: GdW-Jahresstatistik

250 **Baugenehmigungen gestiegen – Baufertigstellungen fallen deutlich dahinter zurück – 400.000 Wohnungen jährlich in den nächsten fünf Jahren benötigt**

Im Jahr 2015 wurde in Deutschland der Bau von 309.000 Wohnungen genehmigt. Die Baugenehmigungen sind damit um 8,4 Prozent gestiegen. Damit hat sich der positive Trend des Jahres 2014 (+ 5,4 Prozent gegenüber 2013) erfreulicherweise gefestigt. Seit Jahresanfang ist die Zahl der Baugenehmigungen sehr viel deutlicher angestiegen. Von Januar bis April wurden gegenüber dem Vergleichszeitraum vor einem Jahr 31,2 Prozent mehr Wohnungen auf den Weg gebracht als im Vorjahr. Ein Teil dieses Anstiegs in diesem und am Ende des vergangenen Jahres ist allerdings durch Vorzieheffekte zu erklären. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine schnelle Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 Prozent verursacht. Die vorgezogenen Baugenehmigungen dürften im weiteren Jahresverlauf zu einem vorübergehenden Absinken der Baugenehmigungen führen. Besonders auffällig: Gerade in wichtigen Ballungsregionen gehen die Baugenehmigungszahlen derzeit schon wieder massiv zurück. So hat sich beispielsweise in Frankfurt und München die Zahl der Baugenehmigungen im 1. Quartal 2016 im Vergleich zum 4. Quartal 2015 fast halbiert. Abgeschwächt ist die gleiche Tendenz auch in Berlin, Hamburg und Köln zu beobachten.

260 Ein Blick auf die tatsächlich fertig gestellten Wohnungen zeigt: Mit rund 247.700 Wohnungen blieb die Zahl der Fertigstellungen deutlich hinter den Erwartungen zurück. Schätzungen aus dem letzten Jahr hatten auf mindestens 260.000 neue Wohnungen gehofft. Die Fertigstellungen im Mehrfamilienhausbau sind dabei zwar um 4 Prozent angestiegen. Allerdings nahm hier das Seg-

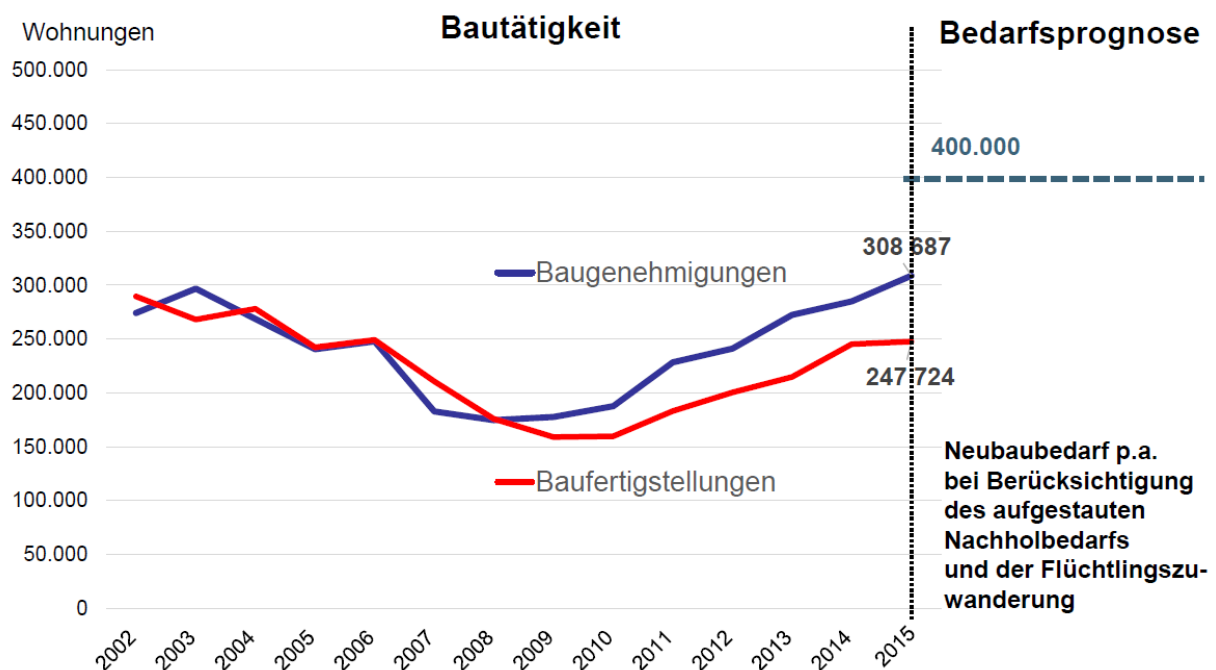
270

ment der Eigentumswohnungen (+5,4 Prozent) stärker zu als der reine Mietwohnungsbau (+ 2,4 Prozent). Der magere Anstieg von insgesamt nur 2.400 Wohnungen mehr als im Vorjahr zeigt, dass der Wohnungsbau weiterhin nicht ausreichend in Schwung kommt.

"Die Bilanz beim Wohnungsbau ist ernüchternd", erklärte Gedaschko. Das Ziel, den Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen jährlich insbesondere in den Ballungsräumen zu decken, rückt so in immer weitere Ferne. Statt den Neubaumotor endlich anzuwerfen, sorgt die Politik mit einer immer weiter steigenden Auflagenflut und fehlenden Anreizen für den Wohnungsbau dafür, dass die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen schon wieder deutlich abebbt", so Gedaschko. "So kann es nicht weitergehen. Alle von der Baukostensenkungskommission bereits identifizierten Maßnahmen müssen jetzt dringender denn je umgesetzt werden, damit der Wohnungsbau wieder für alle bezahlbar wird", forderte Gedaschko. Seit dem Jahr 2000 ist der Neubau von Mehrfamilienhäusern in Deutschland um rund 60 Prozent teurer geworden, wie neue Analysen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE Kiel) zeigen. Zusätzlich bremst die Politik den Neubau mit Eingriffen ins Mietrecht und immer neuen Verschärfungen der Energieeinsparvorgaben aus.

280

Abbildung: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Vergleich



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik, Bedarfsprognose des Pestel-Instituts im Auftrag des Verbändebündnis Wohnungsbau

290

Zwar steigen die Baugenehmigungszahlen seit einigen Jahren, aber gleichzeitig wächst der Bauüberhang. Das heißt, immer weniger Wohnungen werden zügig fertig gestellt – die meisten davon auch noch im hochpreisigen Segment. Grund für die mangelnden Fertigstellungen seien 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.

"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. Neben 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. "Um den Wohnungsbau wirklich anzukurbeln, brauchen

300

wir endlich auch die Sonderabschreibung für den Wohnungsbau – sowie zusätzlich eine gleichwertige Investitionszulage für all diejenigen Bauherren, die die Abschreibung nicht nutzen können", so Gedaschko. Er forderte die Politik auf, hier zügig zu einer Einigung zu kommen.

310 Konkret müssten in Deutschland bis zum Jahr 2020 jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden. Davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment. Angesichts der im Jahr 2015 fertiggestellten rund 250.000 Wohnungen gibt es also derzeit jährlich immer noch 150.000 Wohnungen zu wenig.

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 2015 auf nur noch rd. 1,4 Mio. Wohnungen.

320 Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften knapp 61 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland. Im Jahr 2015 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 840.873 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind über 14.000 Wohnungen weniger als noch in 2014. "Diesem Minus stehen nur 3.670 Wohnungen gegenüber, die im Jahr 2015 mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als 'Sozialwohnungen' neu errichtet wurden", kommentierte Axel Gedaschko die Entwicklung. "Wir sehen hier dringenden Handlungsbedarf. Wir brauchen am Wohnungsmarkt einen Mix aus Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnungen für die Mittelschicht. Besonders in den Ballungsregionen wird es derzeit immer schwerer, den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen dauerhaft zu sichern. GdW-Präsident Gedaschko begrüßte in diesem Zusammenhang die Aufstockung der sozialen Wohnraumförderung auf 1 Mrd. Euro: "Dies ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung." Allerdings müssten die Länder diese Mittel nun zweckgebunden einsetzen.

330 Angesichts des notwendigen Neustarts des sozialen Mietwohnungsbaus sollte der Bund sich dauerhaft an der sozialen Wohnraumförderung beteiligen und über das Jahr 2019 hinaus Mittel bereitstellen. Dem Bund sollte deshalb hier eine grundgesetzliche Mitverantwortung zukommen. Kurzfristig hat der Bund die Kompensationszahlungen an die Länder bereits erhöht und sollte ab 2017 weitere Erhöhungen auf jährlich mindestens 1,5 Mrd. Euro zweckgebunden vorsehen, die die Länder ihrerseits mit eigenen Mitteln in gleicher Höhe für die Wohnraumförderung zweckgebunden ergänzen müssen, so dass insgesamt 3 Mrd. Euro dafür zur Verfügung stehen. Das ist Voraussetzung, um jährlich 80.000 Sozialmietwohnungen zu schaffen.

Zuwanderung als gesellschaftliche Herausforderung

340 Die Wanderungsbewegungen nach Deutschland stellen Politik, Wirtschaft und Gesellschaft hierzulande aktuell und für die kommenden Jahre vor große Herausforderungen. Seit 2010 ist eine Trendwende bei der Zuwanderung zu verzeichnen. Seitdem liegt die Zahl der Zuzüge nach Deutschland deutlich höher als die Zahl der Fortzüge. So lag das Zuwanderungssaldo im Jahr 2015 mit 1,1 Mio. Personen bereits doppelt so hoch wie noch 2014 (550.000). Für 2016 wird erneut mit einem deutlich positiven Saldo von rund 800.000 Personen gerechnet. Der notwendige Neustart beim Wohnungsbau wird dadurch umso dringlicher. Bereits vor der Flüchtlingskrise hielt die Bautätigkeit bei weitem nicht mit der wachsenden Wohnungsnachfrage mit. Zwischen 2009 und 2015 wurden lediglich rund 200.000 Wohnungen jährlich neu gebaut. Dadurch hat sich ein Nachholbedarf beim Wohnungsbau insbesondere in Metropolen und Universitätsstädten von rd. 37.000 Wohnungen pro Jahr ergeben. Gleichzeitig fiel die Zuwanderung nach Deutschland in den vergangenen Jahren deutlich höher aus als gedacht. Mit rund 2,75 Mio. Menschen kamen zwischen 2009 und 2015 rund 1,35 Mio. mehr Zuwanderer in die Bundesrepublik als erwartet. Etwa 800.000 Menschen davon waren Zuwanderer im Rahmen der Flüchtlingskrise. Dadurch ist ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 540.000 Wohnungen entstanden. Im Jahr 2015 lag das Wohnungsdefizit insgesamt bei rund 800.000.

350

WAS KOSTET DAS WOHNEN IN DEUTSCHLAND?

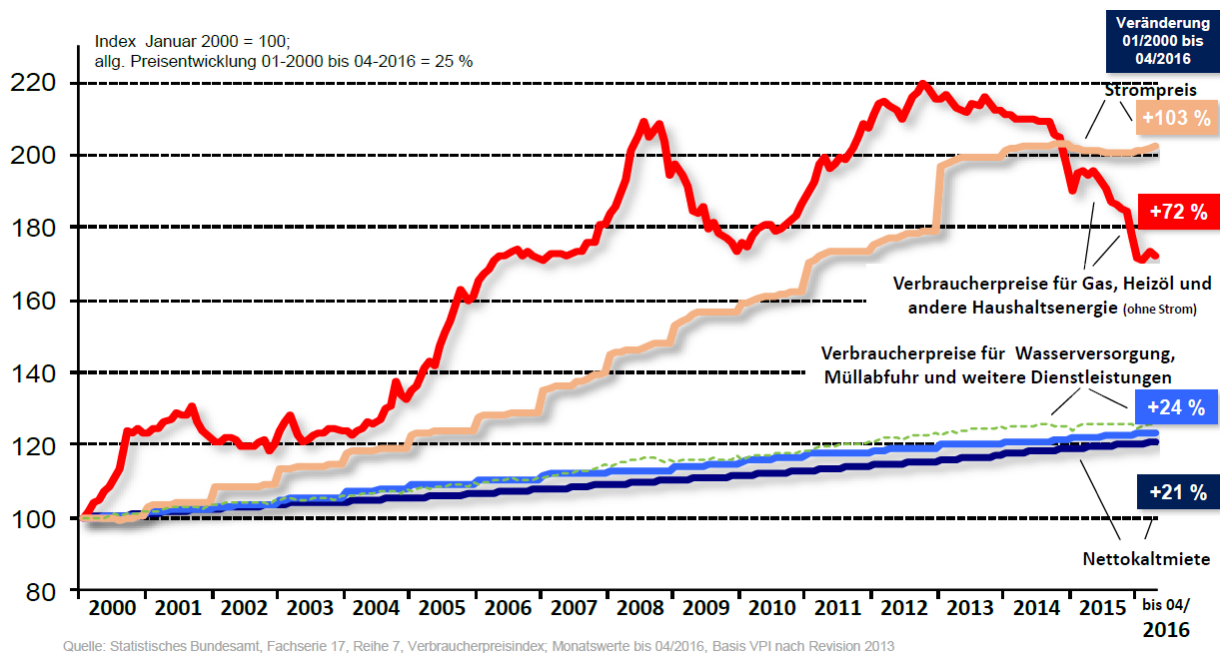
Wohnen in Deutschland wird teurer – GdW-Unternehmen stabilisieren Mietenentwicklung

360 "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. Während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 21 Prozent gestiegen sind, sind die Preise bei den kalten Betriebskosten – dazu gehören Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen – im gleichen Zeitraum um 24 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 72 Prozent gestiegen. Derzeit sind die Preise in diesem Segment wieder rückläufig. Das findet seine Ursache vor allem in den sinkenden Heizölpreisen. Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl verteuerten sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis 2016 um 33 Prozent, während Gas und Fernwärme eine Preissteigerung um jeweils 88 Prozent aufwiesen.

370

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

Abbildung: Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen



380 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, sondern muss hier einen ganz neuen Ansatz finden, um die Energiewende im Gebäudebereich zu schaffen und für Vermieter und Mieter machbar zu gestalten.

GdW-Mieten liegen bei 5,36 Euro/m² und damit unter dem Bundesdurchschnitt

390 Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2014 auf 2015 um 9 Cent auf 5,36 Euro/m² gestiegen. Der Anstieg hat sich im Vergleich zum Vorjahr verlangsamt. Von 2013 auf 2014 war die Durchschnittsmiete noch um 12 Cent/m² gestiegen. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW noch deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten (5,71 Euro/m²). Letztere sind im Verlauf des Jahres 2015 um 1,2 Prozent bzw. um 7 Cent/m² gestiegen. Trotz des moderaten Mietanstiegs wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen weiterhin beruhigend auf das Mietniveau.

GdW-Betriebskosten 2015: Kalte Betriebskosten stabil – warme rückläufig

400 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 2015 durchschnittlich 1,47 Euro/m² vorauszahlen – und damit nur 4 Cent/m² mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2014 auf 2015 sogar um 2 Cent/m² gesunken und liegen jetzt bei 1,11 Euro/m².

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 hoher Energiepreise die warmen Betriebskosten deutlich dämpfen.

410

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

| | Miete nettokalt | kalte Betriebskosten | warme Betriebskosten |
|-------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| 2011 | 4,96 | 1,39 | 1,09 |
| 2012 | 5,04 | 1,39 | 1,08 |
| 2013 | 5,15 | 1,41 | 1,12 |
| 2014 | 5,27 | 1,43 | 1,13 |
| 2015 | 5,36 | 1,47 | 1,11 |

Quelle : GdW-Jahresstatistik

Neu- und Wiedervermietungsmieten steigen bundesweit um 3,2 Prozent

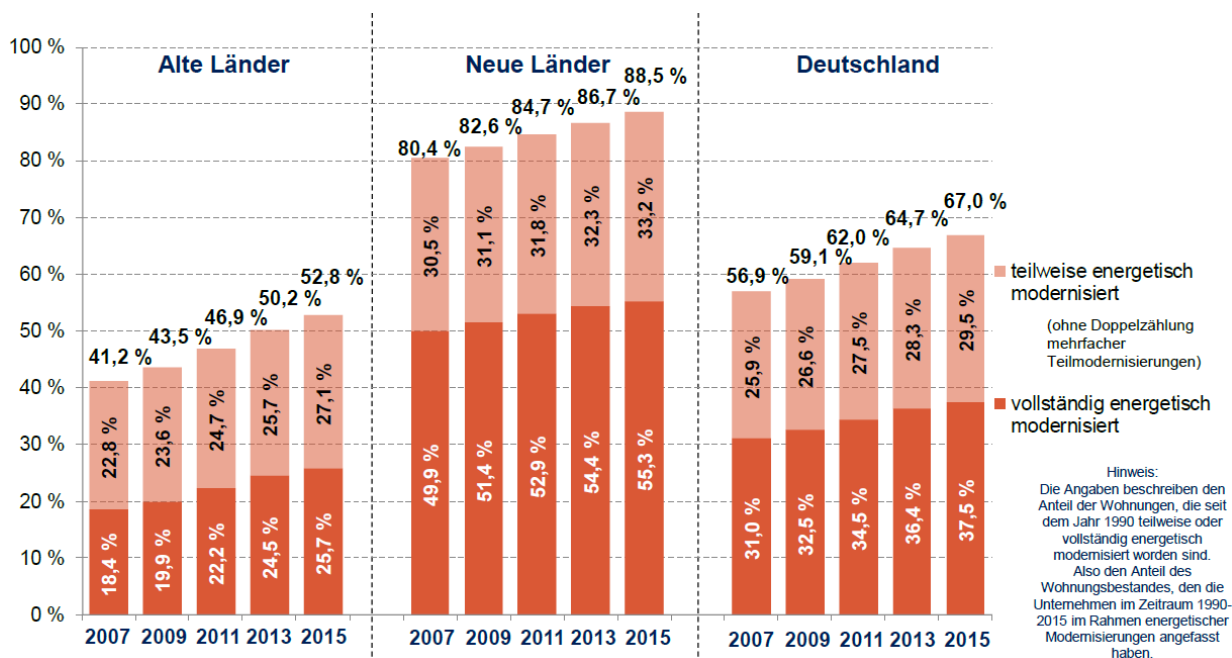
420 Die Angebotsmieten für die Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen aller Wohnungsanbieter sind im Jahr 2015 um 3,2 Prozent gestiegen und liegen im Durchschnitt bei 7,29 Euro/m² (nettokalt). "Dieser Anstieg ist geringer als im Vorjahr", so Gedaschko. Der Mietpreisanstieg hat sich deutlich verlangsamt. 2014 waren die Neu- und Wiedervermietungsmieten noch um 3,5 Prozent gestiegen. Insbesondere in vielen Hotspots hat sich die Mietentwicklung beruhigt. So stiegen die Angebotsmieten in allen kreisfreien Städten zusammen 2015 erstmals unterdurchschnittlich mit 2,9 Prozent. Ein spürbar starker Anstieg ist allein in 51 von 412 betrachteten Kreisen und kreisfreien Städten zu beobachten. Hier stieg die Miete um mehr als 4,5 Prozent. Dazu gehören u. a. die wachsenden Großstädte Berlin, Stuttgart, Hannover, Köln, Leipzig und Dresden, aber auch Universitätsstädte wie Passau, Rostock, Würzburg und Aachen.

In etlichen Großstädten verlief die Mietenentwicklung 2015 bereits unterdurchschnittlich. Dazu gehören etwa Hamburg, Frankfurt, Bremen, Kiel, Saarbrücken, Karlsruhe, Regensburg und Münster, die zuvor überdurchschnittliche Steigerungsraten aufgewiesen hatten.

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

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

Abbildung: Stand der energetischen Sanierung



Quelle: GdW-Jahresstatistik

Rund 67 Prozent der GdW-Gebäude bereits vollständig oder teilweise energiesparend modernisiert

"Die Wohnungswirtschaft wird ihrer Vorreiterrolle beim Erreichen der Klimaschutzziele weiterhin gerecht. Die Wohnungen der vom GdW vertretenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen weisen einen hohen Modernisierungsstand auf. Seit 1990 wurden bereits rund 67 Prozent der Wohnungen energetisch modernisiert, mehr als die Hälfte davon komplett, das heißt inklusive Wärmedämmung. Damit ist die Zahl der energetisch sanierten Wohnungen allein seit 2007 um 10,1 Prozentpunkte angestiegen. Besonders hoch ist der Stand der energetischen Modernisierung in den neuen Ländern. Hier sind bereits 88,5 Prozent der Gebäude energetisch voll- oder teilmodernisiert. Aber auch in den alten Ländern klettert der energetische Sanierungsstand nach oben. Hier sind rund 52,8 Prozent der Wohnungen bereits energetisch voll- oder teilmodernisiert.

"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. Die-

470 jenen, 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 dürften nicht verschärft und die Förderung muss eine Stufe hochgefahren werden, wenn es in Deutschland in großer Breite weiterhin energetisch zukunftsfähiges Wohnen zu bezahlbaren Mieten geben soll", so Gedaschko. Der GdW-Chef forderte einen kompletten Neustart bei der Energieeinsparverordnung.

480 Angesichts der Herausforderung, viel, preiswert und klimaschonend zu bauen, kommen wir mit linearen Verschärfungen der EnEV nicht weiter. Die Wohnungswirtschaft plädiert dafür, die Anforderung an den Wärmeschutz nicht weiter zu verschärfen, sondern das Augenmerk verstärkt auf die CO₂-Minderung zu legen. Den Wohnungsunternehmen sollten weitere Maßnahmen zur CO₂-Minderung ermöglicht werden. Dazu gehören die Nutzung von Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken ohne steuerliche Nachteile, die Nutzung von erneuerbarem Strom für Wärme und der Einkauf von Biogas und Ökostrom. Die Wohnungswirtschaft fordert, endlich die Rahmenbedingungen für den Strommarkt den Realitäten anzupassen und Mieterstrom angemessen zu berücksichtigen.

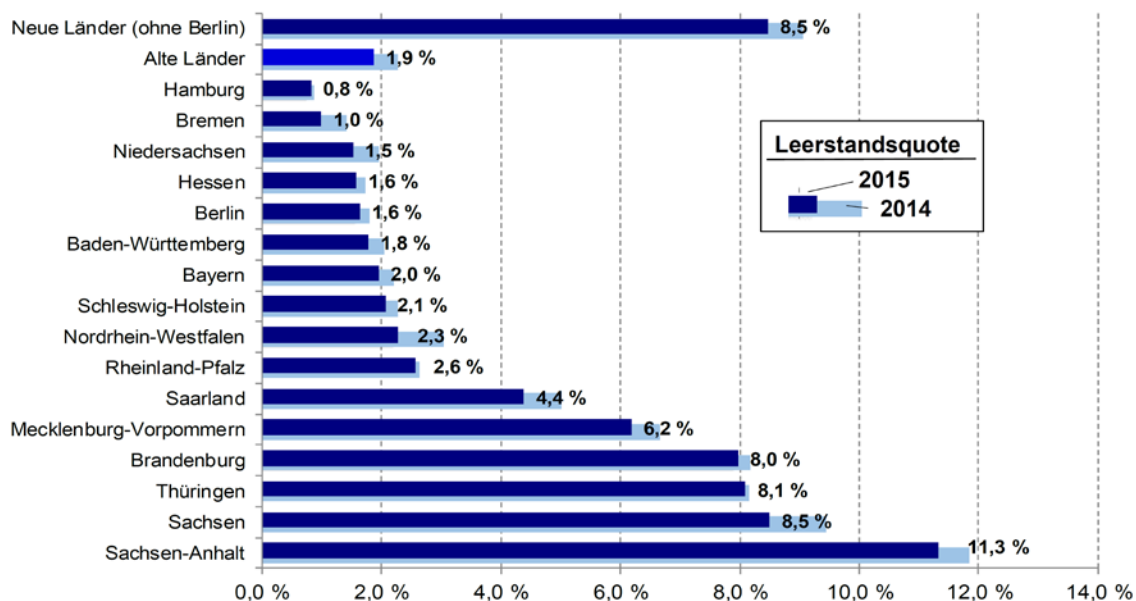
480 **Stadtumbau: Leerstandsquote bei ostdeutschen Wohnungsunternehmen rückläufig**

490 Entgegen der Prognosen vom letzten Jahr, die eine Stagnation der Leerstandsquote in den ostdeutschen Ländern vorhersagten, ist die Quote von 2014 auf 2015 um 0,6 Prozentpunkte auf 8,5 Prozent gesunken. Die Ursache ist hier in einer Veränderung des Marktes zu sehen. Die Binnenwanderung, Zuwanderung aus den EU-Ländern und Fluchtbewegungen aus Kriegsgebieten spielen hier eine Rolle. Dennoch: 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. Bei den GdW-Unternehmen in den ostdeutschen Bundesländern (ohne Berlin) standen Ende 2015 rund 157.000 Wohnungen leer. Bezogen auf alle Bestandshalter standen im Osten Deutschlands Ende 2015 schätzungsweise 470.000 Wohnungen leer.

500 Für 2016 erwartet der GdW einen weiteren Rückgang der Leerstandsquote in den neuen Ländern von 8,5 Prozent auf 8,3 Prozent. Dennoch droht Deutschland die 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. Eindeutige Gewinner der Binnenwanderung sind lediglich 30 kreisfreie Großstädte, die sogenannten 'Schwarmstädte'. Dort hat sich die Zahl der jungen Einwohner aus den Geburtsjahrgängen 1973-1993 in nur fünf Jahren (2008-2013) mehr als verdoppelt. Um Schrumpfung und Attraktivitätsverlust in ländlichen Regionen aufzuhalten und die Lebensqualität dort langfristig zu sichern, ist eine Reihe von Maßnahmen notwendig. Der GdW hat dazu einen 10-Punkte-Plan veröffentlicht.

510

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



Quelle: GdW Jahresstatistik

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

Sachsen-Anhalt weist – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – mit 11,3 Prozent bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Gegenüber dem Vorjahr ist sie um 0,5 Prozent gesunken. Sachsen liegt mit einem Leerstand von knapp über 8,5 Prozent nun deutlich dahinter. Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat – abgesehen vom Stadtstaat Berlin – Mecklenburg-Vorpommern mit 6,2 Prozent. In den westdeutschen Ländern hat das Saarland mit einer Leerstandsquote von 4,4 Prozent den höchsten Wert vorzuweisen. Darauf folgen Rheinland-Pfalz mit stabilen 2,6 Prozent und Nordrhein-Westfalen mit nur noch 2,3 Prozent. Der Stadtstaat Hamburg hat mit 0,8 Prozent die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Mit 1,5 bzw. 1,6 Prozent verfügen Hessen und Niedersachsen über die niedrigsten Leerstandsquoten westdeutscher Flächenländer.

520

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

| | Leerstandsquote |
|------------------------|-----------------|
| Sachsen-Anhalt | 11,3% |
| Sachsen | 8,5% |
| Thüringen | 8,1% |
| Brandenburg | 8,0% |
| Mecklenburg-Vorpommern | 6,2% |
| Saarland | 4,4% |
| Rheinland-Pfalz | 2,6% |

| | |
|---------------------|-------------|
| Nordrhein-Westfalen | 2,3% |
| Schleswig-Holstein | 2,1% |
| Bayern | 2,0% |
| Baden-Württemberg | 1,8% |
| Berlin | 1,6% |
| Hessen | 1,6% |
| Niedersachsen | 1,5% |
| Bremen | 1,0% |
| Hamburg | 0,8% |

530

Quelle: GdW-Jahresstatistik

DER GROSSE POLITIK-CHECK: "Best-of" der neubauschädlichen Regelungen – und was die Politik dagegen tut

Diese Regelungen und Preise verteuern das Wohnen

"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."

540 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. Der Politik-Check des GdW analysiert: Wo ist es seit dem letzten Jahr vorangegangen und wo wird nur geredet, statt gehandelt?

Baukosten steigen weiter

550 Die Bauwerkskosten von Mehrfamilienhäusern in Deutschland sind seit dem Jahr 2000 um rund 49 Prozent gestiegen (Kostengruppe 300 und 400). Bei den reinen Baupreisen gab es im gleichen Zeitraum dagegen lediglich einen Anstieg von rund 31 Prozent – leicht höher als die Lebenshaltungskosten, bei denen die Zunahme bei 25 Prozent lag.

Die Baukosten insgesamt (Kostengruppe 300 bis 700), die neben den Kosten des Bauwerks auch die Außenanlagen, Ausstattungen und die Baunebenkosten enthalten, gingen zwischen den Jahren 2000 und 2016 sogar um 60 Prozent nach oben.

Die Neubau-Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche (ohne Grundstück) in einem Muster-Mehrfamilienhaus sind konkret von 1.739 Euro im Jahr 2000 um 1.049 Euro auf 2.788 Euro im vergangenen Jahr gestiegen.¹ 330 Euro davon gehen allein auf das Konto von Bund, Ländern und Kommunen durch Vorgaben und Anforderungen.

560 Zudem wird das Ordnungsrecht immer schärfer: Seit dem Jahr 2000 wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) vier Mal novelliert – mit immer höheren Anforderungen. Allein das hat die Bau-

¹ "Verbändebündnis Wohnungsbau" - Studie "Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik" von InWIS Forschung und Beratung (Bochum) und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE Kiel).

werkskosten um 6,5 Prozent ansteigen lassen. Bei Berücksichtigung der EnEV 2016 kommen Kostensteigerungen von 7 Prozent zum Tragen. In Verbindung mit dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in der gültigen Fassung kommen nochmals weitere 2 Prozent Bauwerkskostensteigerung dazu.

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 ist 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.

570

Der Bund muss deshalb...

... einen Neustart bei der Energieeinsparverordnung herbeiführen. Die Energieeinsparverordnung darf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums nicht gefährden.

580

→ **Politik-Check:** Derzeit laufen die Gespräche, die EnEV grundsätzlich zu novellieren. Ausgang offen.



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

→ **Politik-Check:** Es gibt Arbeitsbündnisse und Absichtserklärungen, eine wirkliche Umsetzung steht aber derzeit noch aus.



590

...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 werden.

→ **Politik-Check:** Dies ist derzeit in keinem Gesetzentwurf vorgesehen.



...eine Sonder-Abschreibung für den Wohnungsbau zulassen und dazu den früheren Paragraphen 7k des Einkommensteuergesetzes wieder einführen. Darüber hinaus brauchen wir eine gleichwertige Investitionszulage.

→ **Politik-Check:** Gesetzentwurf zur Einführung einer Sonder-Afa hängt derzeit in den Verhandlungen fest.



600

...die soziale Wohnraumförderung erhöhen

→ **Politik-Check:** Die Wohnraumfördermittel wurden um 500 Mio. Euro auf rund eine Milliarde Euro aufgestockt.



Die Kommunen müssen...

...die Auflagen-Flut stoppen.

610 → **Politik-Check:** Bisher ist davon nichts zu sehen.



Grunderwerbsteuer steigt in fast allen Bundesländern

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. Als nächstes will Thüringen die Grunderwerbsteuer zum 1.1.2017 auf 6,5 Prozent anheben. Im Jahr 2014 wurden 9,34 Mrd. Euro Grunderwerbsteuer eingenommen, 2015 waren es 11,25 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 % |
| | | 01.01.2014 | 6,0 % |
| Brandenburg | 3,5 % | 01.01.2011 | 5,0 % |
| | | 01.07.2015 | 6,5 % |
| Bremen | 3,5 % | 01.01.2011 | 4,5 % |
| | | 01.01.2014 | 5,0 % |
| Hamburg | 3,5 % | 01.01.2009 | 4,5 % |
| Hessen | 3,5 % | 01.01.2013 | 5,0 % |
| | | 01.08.2014 | 6,0 % |
| Mecklenburg-Vorpommern | 3,5 % | 01.07.2012 | 5,0 % |
| Niedersachsen | 3,5 % | 01.01.2011 | 4,5 % |
| | | 01.01.2014 | 5,0 % |
| Nordrhein-Westfalen | 3,5 % | 01.10.2011 | 5,0 % |
| | | 01.01.2015 | 6,5 % |
| Rheinland-Pfalz | 3,5 % | 01.03.2012 | 5,0 % |
| Saarland | 3,5 % | 01.01.2012 | 4,5 % |
| | | 01.01.2013 | 5,5 % |
| | | 01.01.2015 | 6,5 % |

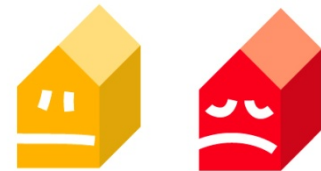
| | | |
|---------------------------|--------------|--|
| Sachsen | 3,5 % | keine Erh. |
| Sachsen-Anhalt | 3,5 % | 02.03.2010 4,5 % 01.03.2012 5,0 % |
| Schleswig-Holstein | 3,5 % | 01.01.2012 5,0 % 01.01.2014 6,5 % |
| Thüringen | 3,5 % | 07.04.2011 5,0 % 01.01.2017 6,5 % |

620

Die Länder müssen...

...aufhören, ständig an der Grunderwerbsteuer zu drehen. Die Steuersätze müssen auf ein investitionsfreundliches Niveau zurückgeführt werden – zumindest für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum und Sozialmietwohnungen auf den früheren Steuersatz von 3,5 Prozent begrenzt werden. Außerdem muss die Fusion von Wohnungsunternehmen von der Grunderwerbsteuer freigestellt werden.

→ Politik-Check: Hamburg hat in seinem jüngsten Bündnis festgelegt, die Grunderwerbsteuer zumindest nicht weiter zu erhöhen. Thüringen dagegen nimmt zum 1.1.2017 eine Erhöhung vor.



630

Grundsteuer: Steuerspirale dreht sich weiter nach oben und verteuert das Wohnen

Die durchschnittlichen Hebesätze bei der Grundsteuer sind im vergangenen Jahr weiter angestiegen – vor allem bei der Grundsteuer B. Die Grundsteuer B wird auf bebaute Grundstücke erhoben und trifft damit so gut wie alle Bürger, da diese entweder selbst Hausbesitzer sind oder die Steuer über die Mietnebenkosten zu zahlen haben. Sie brachte den deutschen Kommunen im Jahr 2014 insgesamt etwa 10,9 Mrd. Euro ein – knapp 14 Prozent der Gesamteinnahmen.

640

Von den 11.103 deutschen Kommunen haben im ersten Halbjahr 2015 insgesamt 2.049 die Grundsteuer B erhöht – das entspricht einem Anteil von 18 Prozent. Im Gesamtjahr 2014 hatten 23 Prozent der Kommunen den Grundsteuer-Hebesatz erhöht. Die Grundsteuer B ist von Haus- und Wohnungseigentümern zu zahlen und wird in der Regel vollständig auf Mieter umgelegt – das Wohnen wird dadurch teurer. Das sind die Ergebnisse einer aktuellen Analyse der Prüfungs- und Beratungsgesellschaft EY (Ernst & Young) zur Entwicklung der Grundsteuer-B- und Gewerbesteuer-Hebesätze aller deutschen Kommunen (ohne die Stadtstaaten) in den Jahren 2005 bis 2015.

650

Gleichzeitig vergrößert sich der Abstand zwischen den Ländern: Während in Baden-Württemberg und Bayern im vergangenen Jahr nicht einmal jede zehnte Kommunen die Grundsteuer erhöht hat, haben in Hessen, dem Saarland und in Nordrhein-Westfalen – zum Teil erzwungen durch die Vorgaben der jeweiligen kommunalen Schutzschirme – jeweils mehr als die Hälfte der Städte und Gemeinden den Grundsteuerhebesatz heraufgesetzt. Bundesweit stieg der durchschnittliche Grundsteuerhebesatz allein im ersten Halbjahr 2015 um sieben Punkte von 358 auf 365 Prozent – so stark wie im gesamten Vorjahr.

Haus- und Wohnungsbesitzer wie auch Mieter müssen derzeit in Nordrhein-Westfalen mit Abstand am meisten zahlen: Dort lag der durchschnittliche Grundsteuerhebesatz zur Jahresmitte bei 493 Prozent – 31 Punkte höher als noch Ende 2014. Am wenigsten verlangen die Kommunen in Schleswig-Holstein (311 Prozent) und Bayern (341 Prozent) von Haus- und Wohnungseigentümern bzw. Mietern. Die meisten Erhöhungen der Grundsteuer wurden im vergangenen Jahr in

Nordrhein-Westfalen, dem Saarland und Hessen registriert, wo jeweils mehr als jede zweite Kommune den Steuersatz heraufsetzte.

660 Während in Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen, Hessen und Thüringen in den vergangenen fünf Jahren mehr als neun von zehn Kommunen mindestens einmal die Grundsteuer erhöht haben, liegt der Hebesatz in den meisten bayerischen Kommunen heute noch auf dem Niveau von 2010: Gerade einmal 22 Prozent der Kommunen im Freistaat haben seit 2010 die Grundsteuer erhöht. Die jeweiligen Erhöhungen fielen dabei so moderat aus, dass der durchschnittliche Hebesatz in Bayern gerade einmal um acht Punkte stieg – in Hessen im gleichen Zeitraum hingegen um 126 Punkte (NRW: 93 Punkte).

670 Deutschlands "teuerste" Kommune ist mit einem Grundsteuerhebesatz von 960 Prozent das hessische Nauheim. Unter den größeren Städten (ab 50.000 Einwohner) liegen Duisburg und Rüsselsheim mit Hebesätzen von 855 bzw. 800 Prozent bundesweit an der Spitze. Insgesamt hatten Mitte 2015 deutschlandweit 13 Städte und Gemeinde einen Grundsteuerhebesatz von 800 Prozent und höher – Ende 2014 waren es nur sieben.

Die Kommunen müssen...

...die Steuerspirale bei der Grundsteuer stoppen.

→ **Politik-Check:** Die Grundsteuer steigt ungebremst. Wohnen und Wirtschaften wird teurer.



Grundsteuerreform – neuer Vorschlag ungeeignet für die Bewertung von Mietwohngrundstücken

680 Am 3. Juni 2016 haben sich die Finanzminister der Länder – mit Ausnahme Bayerns und Hamburgs – auf einen Vorschlag für die Grundsteuerreform verständigt. Hessen und Niedersachsen werden Gesetzentwürfe in den Bundesrat einbringen. Das bisherige dreistufige Verfahren soll beibehalten werden: Der Wert des Grundstücks, multipliziert mit der entsprechenden Grundsteuerermesszahl, ergibt nach Anwendung des Hebesatzes der Gemeinde die zu zahlende Grundsteuer. Zunächst sollen alle Grundstücke neu bewertet werden. Für bebaute Grundstücke soll auf den Wert des Grund und Bodens – ermittelt auf der Grundlage der Bodenrichtwerte – zuzüglich des Gebäudewertes abgestellt werden. Der Gebäudewert soll in Abhängigkeit von der Gebäudeart und dem Baujahr anhand von sogenannten Pauschalherstellungskosten ermittelt werden. Eine Alterswertminderung soll berücksichtigt werden. Nach Kenntnis über die Auswirkungen der Neubewertung sollen die Grundsteuerermesszahlen festgelegt werden. Die Festlegung der Grundsteuerermesszahlen soll mit Blick auf eine bundesweite Aufkommensneutralität der Reform der Grundsteuer erfolgen. Außerdem soll den Ländern die Möglichkeit eröffnet werden, jeweils eigene landesweit geltende Steuerermesszahlen zu bestimmen.

690
700 → **Politik-Check:** Der Reformvorschlag ist nur ein vereinfachtes Sachwertverfahren. Es ist für die Bewertung von Mietwohngrundstücken nicht geeignet. Für Mietwohngrundstücke kann nur ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren in Frage kommen. Auch der Vorschlag, den Ländern die Möglichkeit zu eröffnen, die Steuerermesszahl für die Grundsteuer selbst festzulegen, wird abgelehnt. Die Festlegung der Steuerermesszahlen muss auch weiterhin in der Hand des Bundes liegen. Sonst wird einem massiven Steuererhöhungswettbewerb Tür und Tor geöffnet. Das sieht man schon heute an der Festlegung der Hebesätze für die Grundsteuer durch die Kommunen. Gerade "klamme" Kommunen werden von der Kommunalaufsicht quasi gezwungen, ihr Hebesatzrecht voll auszunutzen. Die Reform der Grundsteuer darf nicht zu einer weiteren Verteuerung des Wohnens führen.



710 Grundstücksvergabe erfolgt häufig noch nach dem Höchstpreisgebot

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.

Die Kommunen müssen...

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

→ **Politik-Check:** Mit gutem Beispiel voran gehen hier beispielsweise Hamburg und München. Andere Städte handeln weiter nach dem Höchstpreisgebot.



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.

730

Die Kommunen müssen...

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

→ **Politik-Check:** Die Baugenehmigungen brauchen immer noch zu lange. Grund dafür ist häufig die mangelnde Personalausstattung.



Attraktivitätssteigerung von Schrumpfsregionen in den Fokus rücken

740 Während zahlreiche Großstädte rasant wachsen und Wohnungen dort immer rarer und teurer werden, verlieren viele ländliche Regionen ungebremst Einwohner, werden immer unattraktiver. Die ländlichen Regionen sind aktuell die Verlierer der starken Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands.

Bund, Länder und Kommunen müssen...

...mit einer konzertierten Strategie gemeinsam mit Akteuren wie der Wohnungswirtschaft daran arbeiten, lebendige Zentren in den Schrumpfsregionen zu erhalten und eine Überkonzentration unserer Bevölkerung in den Wachstumsregionen zu verhindern.

Zum 10-Punkte-Plan des GdW.

750

→ **Politik-Check:** Die Debatten über Wohnungspolitik drehen sich aktuell fast ausschließlich um Wohnungsmangel und Mietspreisbegrenzungen in Ballungszentren. Vergessen werden dabei allzu oft die ländlichen Regionen.



Integration zur nationalen Aufgabe machen – Deutschland braucht einen Zweiklang aus Bauen und Betreuen

760 Zuwanderung ist für Deutschland eine große Herausforderung und Chance zugleich. Die Wohnungsunternehmen bauen Wohnungen für alle Menschen, schaffen funktionierende Quartiere und sorgen bereits mit zahlreichen Angeboten für gute Nachbarschaften und Integration vor Ort. Intensive soziale Betreuungsangebote für die Hilfesuchenden müssen bereitgestellt werden. Wir brauchen frühzeitige Integrationshilfe insbesondere durch Sprachkurse und Flüchtlingslotsen in den Quartieren, damit die Wohnquartiere nicht überlastet werden, sondern zusammenwachsen können.

Bund, Länder und Kommunen müssen...

770 ...ihrer Betreuungsaufgabe und ihrer Pflicht zur Finanzierung einer strukturierten Integrationsarbeit langfristig nachkommen. Es sollte ein ressortübergreifendes Sonderprogramm für Integration aufgelegt werden – auch um zusätzliches Personal bei den Wohnungsunternehmen vor Ort für die Integrationsarbeit zu ermöglichen. Das bewährte Programm Soziale Stadt muss auf hohem Niveau für bereits bestehende Problemsituationen bereit stehen und stärker auf nicht-investive Maßnahmen ausgerichtet werden.

→ **Politik-Check:** Das geplante Integrationsgesetz ist mit den vorgesehenen Wohnsitzauflagen ein erster wichtiger Schritt – muss aber dringend um weitere Maßnahmen, wie das Sonderprogramm Integration, ergänzt werden. Positiv zu werten ist, dass zusätzliche Mittel für die soziale Stadtentwicklung geplant sind.



WOHNSTRATEGIE – 15 VORSCHLÄGE FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM UND EINEN STABILEN WOHNUNGSMARKT IN DEUTSCHLAND

780 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. Bund, Länder und Kommunen sollten weitere Steuerbelastungen vermeiden.
4. Grunderwerbsteuer in Wachstumsregionen absenken.
- 790 5. Steuerliche Normalabschreibung (AfA) von 2 auf 3 Prozent erhöhen.
6. Der Bund sollte eine Sonder-Abschreibung für den sozialen Wohnungsbau zulassen und dazu den früheren Paragraphen 7k des Einkommensteuergesetzes wieder einführen. Darüber hinaus sollte es eine gleichwertige Investitionszulage für alle Unternehmen geben, die die Sonder-Afa nicht nutzen können.
7. Die soziale Wohnraumförderung muss angesichts des notwendigen Neustarts beim sozialen Wohnungsbau ab 2017 und über 2019 hinaus auf insgesamt 3 Mrd. Euro – jeweils 1,5 Mrd. Euro an zweckgebundenen Bundes- und Landesmitteln – aufgestockt werden. Die soziale Wohnraumförderung muss Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern bleiben.
8. Energetische Anforderungen nicht durch einzelne Landesgesetze weiter verschärfen.
- 800 9. Den drastischen Anstieg der Mietnebenkosten – Energie, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Grundsteuer – begrenzen.

10. Die erfolgversprechenden Ergebnisse der Baukostensenkungskommission der Bundesregierung schleunigst 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 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.
- 810 12. Den altersgerechten Umbau angemessen fördern. Der Bund muss das KfW-Programm "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. Modernisierungsmaßnahmen nicht durch Einführung von extrem investitionsschädlichen Regelungen im Zuge des zweiten Mietrechtspakets behindern.
- 820 15. Städtebau- und Regionalförderung stärker auf Schrumpfungsregionen konzentrieren, um Schrumpfung und Attraktivitätsverlust in ländlichen Regionen aufzuhalten und Lebensqualität dort langfristig zu sichern.

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.