



GdW

GdW kompakt

Bezahlbares Wohnen



Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW Februar 2013



1. Wohnen wird teurer: Energie- und Strompreise, Steuern und kalte Betriebskosten sind Preistreiber

Die größten Preiserhöhungen für die Mieter entstehen aktuell durch steigende Energiepreise, steigende Stromkosten und Steuern. All dies sind Kosten, auf die der Vermieter nur begrenzten Einfluss hat.

Die Wohnungswirtschaft im GdW ist im stürmischer werdenden Miet- und Immobilienmarkt stabil. Während die Energie- und Baukosten rasant steigen, bieten die im GdW organisierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen weiterhin bezahlbares Wohnen und sorgen damit für soziale Gerechtigkeit. Damit dies so bleibt, ist insbesondere die Politik in der Pflicht: Die soziale und wirtschaftliche Balance muss sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter gleichsam berücksichtigt werden. Es gibt Grenzen des wirtschaftlich und sozial Machbaren. Hier ist der Staat gefragt, die durch ihn selbst entstandenen Preissteigerungen aufzufangen.



2. Was kostet das Wohnen? – Stabile Entwicklung bei GdW-Wohnungsunternehmen

Um langfristig bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, haben die GdW-Unternehmen in den letzten 8 Jahren erfolgreich für eine stabile Kostenentwicklung gesorgt.

Bruttowarmmiete

Die Bruttowarmmiete erhöhte sich im Schnitt um lediglich 1,9 Prozent pro Jahr und liegt bei 7,44 Euro/m² (2011). Bundesweit lag die Bruttowarmmiete im Jahr 2011 bei 7,90 Euro Euro/m². Die Bruttowarmmiete setzt sich dabei zu zwei Dritteln aus der Nettokaltmiete sowie zu einem Drittel aus den warmen und kalten Betriebskosten zusammen. Die Gesamtmietsteigerungen liegen bei den GdW-Unternehmen in etwa auf der Höhe der Inflationsrate und sind damit konstant.

Betriebskosten

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 2011 durchschnittlich 1,39 Euro/m² vorauszahlen. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2010 auf 2011 nur um 1,1 Prozent angestiegen und liegen jetzt bei 1,09 Euro/m². Auch im längerfristigen Vergleich liegt der Anstieg der Betriebskosten bei den GdW-Unternehmen unterhalb der bundesweiten Teuerungsrate für Energie nach dem Verbraucherpreisindex. Während die warmen Betriebskosten bei den GdW-Unternehmen in den Jahren 2003-2011 um 27 Prozent angestiegen sind, erhöhten sich die Preise bei den dafür relevanten Kos-

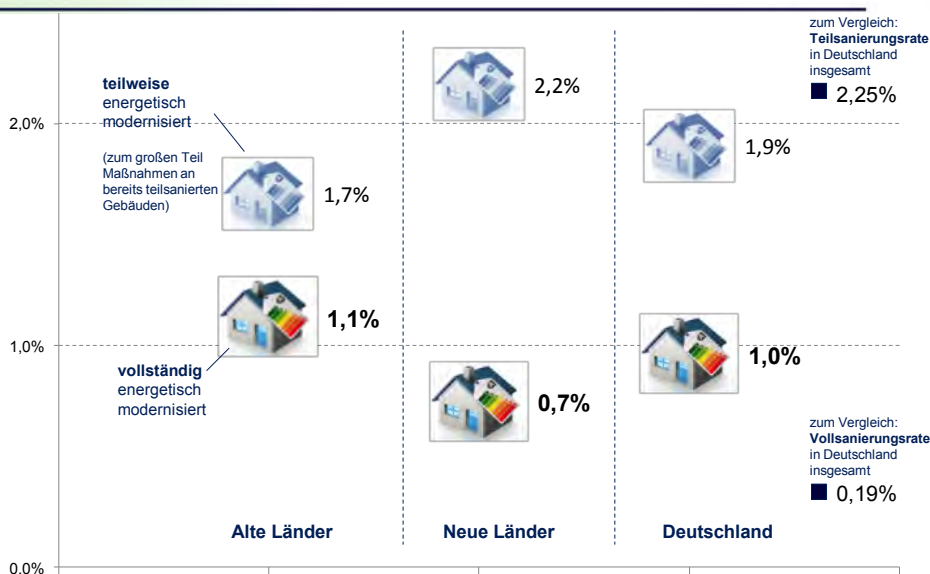
tenarten um 51 Prozent. Die kalten Betriebskosten sind bei den GdW-Unternehmen im gleichen Zeitraum wie im bundesweiten Durchschnitt um 10 Prozent gestiegen. Diese deutlichen Einsparungen sind sowohl durch ein sparsameres Verhalten der Mieter beim Energieverbrauch als auch durch die vorgenommenen energetischen Sanierungen zu erklären.

Nettokaltmiete

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2010 auf 2011 um zwei Prozent auf 4,96 Euro/m² gestiegen und liegen damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 5,01 Euro. Wegen der umfangreichen – maßgeblich energetischen – Modernisierungen der Wohngebäude ist dieser Anstieg etwas stärker als die Mietsteigerung im Bundesdurchschnitt für alle Wohnungen (1,2 Prozent). Das Mietniveau ist bei den GdW-Unternehmen insgesamt jedoch sehr moderat. Darüber hinaus steigen die Kaltmieten langsamer als die warmen Betriebskosten.

Betriebskosten, auf deren Höhe Vermieter keinen Einfluss haben, sind ein wesentlicher Kostenfaktor für das Wohnen.

Energieeffizienz: Modernisierungsraten 2010/2011 Durchschnittliche Modernisierungsraten WE pro Jahr in % des Gesamtbestandes in den Jahren 2010 und 2011, GdW-Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik; INWIS-Studie: „Ökologische und ökonomische Optimierung des Wärmemarktes unter besonderer Berücksichtigung des Endenergiebedarfs und von Biogas/Bioerdgas“, Teilbericht „Bestandsaufnahme und Effizienzzenarien“

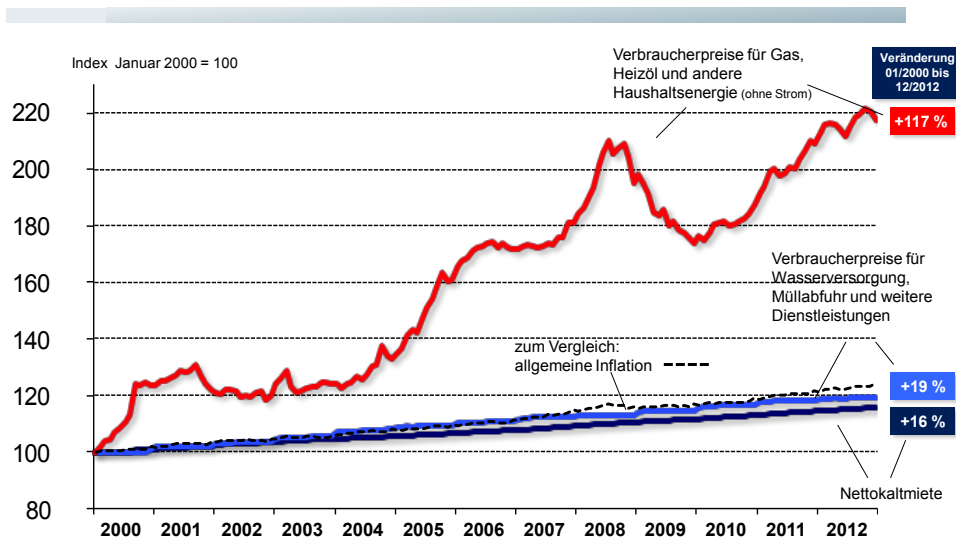
3. Was macht Wohnen teurer? – Energie- und Baukosten, Angebot und Nachfrage

Energiepreise

Die Energie- und Stromkosten, aber auch die Steuern und Abgaben sind derzeit die größten Preistreiber für das Wohnen. Insbesondere die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie, die in die kalten und warmen Betriebskosten einfließen, sind zwischen Anfang 2000 und Ende 2012 bundesweit um ganze 117 Prozent gestiegen. Im Vergleich dazu haben die Nettokaltmieten während der vergangenen 13 Jahre nur um 16 Prozent zugenommen. Ein drastischer Preisanstieg ist bei den Energiepreisen seit Beginn des Jahres 2010 zu beobachten. Im Durchschnitt aller Energieträger verteuerten sich die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie wie Heizöl und Gas von Dezember 2009 bis Dezember 2012 um 23,2 Prozent. Die Preise für Wasser- und Abwassergebühren sind in den letzten 13 Jahren um 20 Prozent gestiegen und liegen leicht unter der Inflationsrate.

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; Monatswerte bis 12/2012

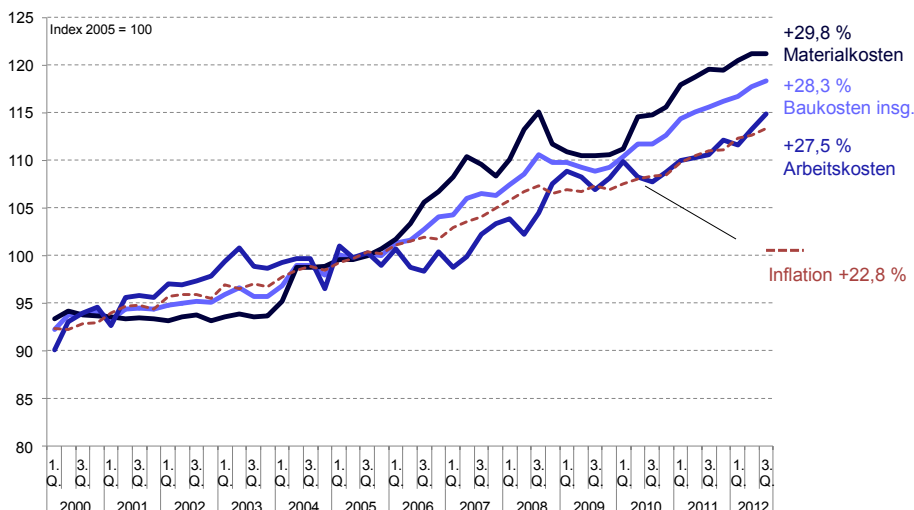
© GdW Schrader – 17-01-2013 10

Baukosten

Preistreiber für das Wohnen sind auch die Baukosten. Sie verteuern den besonders in Ballungsgebieten dringend notwendigen Neubau drastisch. Von 2000 bis zum 3. Quartal 2012 sind die Baukosten insgesamt um 28,3 Prozent gestiegen. Der Preisdruck geht dabei eindeutig von den Baustoffen aus, die sich stärker verteuert haben als die Arbeitskosten am Bau. Die Inflationsrate betrug im gleichen Zeitraum 23 Prozent.

Entwicklung der Baukosten

Kostenindex für den Neubau von Wohngebäuden ohne Umsatzsteuer
2005 = 100, Inputpreisindex



Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, 11/2012; Inputpreisindex ohne Berücksichtigung von Produktivität und Gewinnmargen

© GdW Schrader – 28-01-2013

2

Produktkosten

Besonders die Kosten für die Materialien zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden haben sich in den letzten zehn Jahren überraschend entwickelt. Das hat ein Gutachten von Empirica¹ ergeben. Die Preise der Produkte, die im Rahmen der Baupreiserhebung des Statistischen Bundesamtes ermittelt wurden, sind deutlich gestiegen. So sind die Preise für das Dämmmaterial für Rohre seit dem Jahr 2000 um 50 Prozent, die Preise für Wärmepumpen um 41 Prozent, für Brennwertkessel um 40 Prozent und für Dämmmaterial um 35 Prozent teurer geworden. Darüber hinaus ist zu beobachten, dass die Preise für die energetisch relevanten Materialien deutlich stärker gestiegen sind als die Preise für alle Baumaterialien zusammen – diese stiegen nur um 26 Prozent. Hinzu kommen die in den vergangenen Jahren enorm gestiegenen energetischen Anforderungen an Wohngebäude, die das Wohnen ebenfalls verteuern. Die nun geplante Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012 werde Neubauten teilweise um etwa fünf Prozent verteuern. Dies macht sich mittelfristig auch durch steigende Wohnkosten bemerkbar.

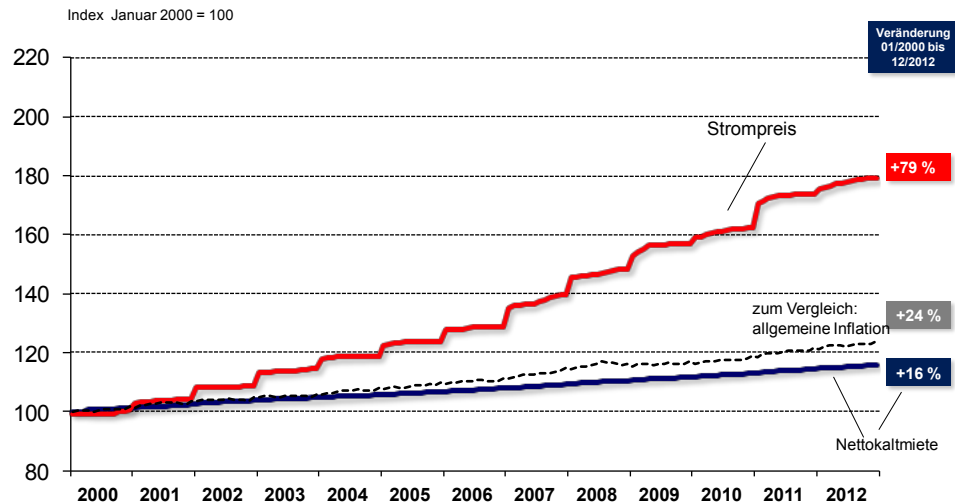
Stromkosten

Die Stromkosten, auf die Vermieter ebenfalls keinen Einfluss haben, haben sich vom Jahr 2000 auf das Jahr 2012 um 78 Prozent erhöht. Durch die gestiegenen Umlagen auf den Strompreis und die darauf zu entrichtende Mehrwertsteuer werden Erzeugung, Transport und Vertrieb des Stroms ab 2013 gerade noch 50 Prozent des gesamten Strompreises ausmachen. Die andere Hälfte entfällt auf Umlagen, Abgaben und Steuern: Umlage für erneuerbare Energien, Umlage für Kraft-Wärme-Kopplung (KWK), Offshore-Umlage, Sonderkundenumlage, Konzessionsabgabe, Stromsteuer, Mehrwertsteuer. Allein die zusätzliche Mehrwertsteuer auf die erhöhten Anteile des Strompreises wird 2013 zu fast 800 Mio. Euro zusätzlichen Mehrwertsteuereinnahmen für Bund, Länder und Kommunen führen, davon ca. 435 Mio. Euro zusätzlich für den Bund. Diese zusätzlichen Mehrwertsteuereinnahmen sollten der chronisch unterfinanzierten Gebäudeeffizienz zur Verfügung gestellt werden.

¹ Energetische Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern, empirica Forschung und Beratung, Oktober 2012

Entwicklung des Strompreises

im Vergleich zur Nettokaltmiete und der Inflationsrate, Indexwerte



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; Monatswerte

© GdW Schrader – 26-01-2013

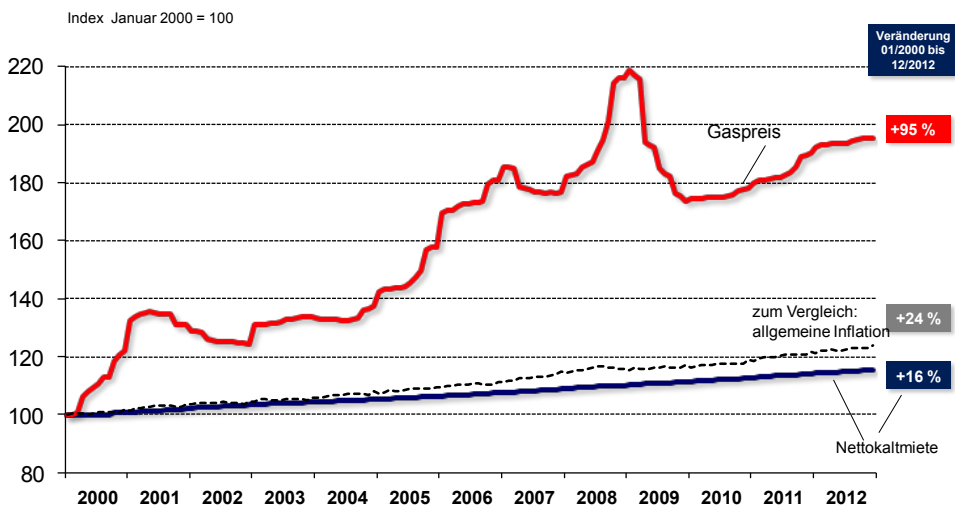
3

Gaspreise

Auch die Gaspreise haben mit etwa einem Viertel des Preises hohe staatliche Steueranteile zu verkraften. Außerdem steigen die Wohnkosten durch höhere Grunderwerbs- und Grundsteuern.

Entwicklung des Gaspreises

im Vergleich zur Nettokaltmiete und der Inflationsrate, Indexwerte



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; Monatswerte

© GdW Schrader – 26-01-2013

4

Das hat Folgen:

Angebotsmieten

Zwar sind die Bestandsmieten, die den überwiegenden Teil der Mietverhältnisse beim GdW prägen und nur mit deutlicher Verzögerung auf die Änderung der Marktverhältnisse reagieren, derzeit stabil und nicht als Preistreiber zu sehen. Sie lagen 2011 bundesweit bei 5,01 Euro/m² (nettokalt). Mit den Angebotsmieten sieht es aber anders aus: Die Angebotsmietpreise für Wohnungen in Mehr-

familienhäusern sind bundesweit im Jahr 2011 moderat gestiegen.² Im Bundesdurchschnitt erhöhten sich die Nettokaltmieten um 2,9 Prozent auf 6,38 Euro/m². In Westdeutschland stiegen sie dabei um 2,7 Prozent auf 6,72 Euro/m² und in Ostdeutschland um 3,5 Prozent auf 5,51 Euro/m². Dabei steigen die Angebotsmieten nicht überall gleich: Gut die Hälfte der 412 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland, in denen rund 60 Prozent der Bevölkerung leben, verzeichneten Mietzuwächse von weniger als 2 Prozent. Inflationsbereinigt sind die Angebotsmieten damit in Deutschland überwiegend sogar gesunken. Allein in 29 Kreisen und kreisfreien Städten war der Anstieg außergewöhnlich stark und erreichte Werte von über 5 Prozent. In diesen Gebieten mit besonders dynamischer Mietentwicklung leben etwa 10 Prozent der Bevölkerung Deutschlands. Diese sind allerdings nur mittelbar von Steigerungen bei den Neu- und Wiedervermietungs-mieten betroffen. Dann nämlich wenn sie umziehen oder ihre Wohnungen modernisiert werden. Während folglich nur ein kleiner Teil der Bevölkerung direkt von der Steigerung der Angebotsmieten in einigen Ballungsräumen betroffen ist, treffen die Preissteigerungen bei der Energie alle Haushalte zu 100 Prozent.

Der Anstieg der Angebotsmieten resultiert auch insbesondere aus der Tatsache, dass viele Großstädte wie Berlin, Hamburg und München in den letzten Jahren deutlich an Attraktivität und damit neue Einwohner gewonnen haben – gleichzeitig war die Bautätigkeit so gering, dass es teilweise zu Angebotsengpässen und damit deutlicheren Mietenanstiegen kam, vor allem in wachsenden Ballungsräumen und in Universitätsstädten. In den letzten 5 Jahren ist die Bautätigkeit bundesweit auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag. Laut BBSR liegt der jährliche Bedarf (2010-2015) bei rund 200.000 Wohneinheiten. Insgesamt hat sich in den vergangenen fünf Jahren ein Nachholbedarf von mindestens 150.000 Wohneinheiten aufgebaut. Die GdW-Unternehmen haben dennoch wieder deutlich mehr Wohnungen gebaut als zuvor. 13.300 Wohnungen errichteten sie allein im Jahr 2011. Das sind 2.300 Wohnungen und damit 20,8 Prozent mehr als noch in 2010. Damit kommt der allgemeine Aufschwung im Wohnungsneubau auch bei den GdW-Unternehmen an. Besonders viel gebaut wurde dabei in Stuttgart und seinem Großraum, in der Region München, im Raum Köln-Bonn, in Hamburg und Berlin, sowie im Rhein-Main-Gebiet. Aber auch Städte wie Lübeck, Karlsruhe, Heidelberg, Gießen, Nürnberg und Düsseldorf gehörten 2011 zu den Gebieten, in denen die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzten. Allein in diesen Top-Regionen entstand die Hälfte aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten.

² Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Median der im Quartal beobachteten Neu- und Wiedervermietungs-mieten; Datengrundlage: IDN Immodaten GmbH



4. So bleibt Wohnen bezahlbar: GdW-Strategie *gerecht wohnen*

Wohnungsneubau findet wegen der gestiegenen Anforderungen an die Energieeffizienz, der hohen Preise für Bauland und erheblich gestiegenen Baukosten derzeit fast ausschließlich im oberen Mietpreissegment statt. Um **sozialgerechtes Wohnen** auch weiterhin zu ermöglichen, muss durch staatliche Förderung der Anstieg der Wohnkostenbelastung begrenzt und einkommensschwache Haushalte individuell unterstützt werden. Die Bundesmittel für die Wohnraumförderung müssen auf einem Niveau von mindestens 518 Mio. Euro pro Jahr bleiben und von den Ländern zweckgebunden eingesetzt werden. Auch der freifinanzierte Wohnungsneubau muss durch Anpassung der steuerlichen Rahmenbedingungen – zum Beispiel Abschreibungen – wieder attraktiv werden. Denn er entlastet den Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen. Sonst drohten erhebliche soziale Probleme in den Quartieren, bis hin zu einer sozialen Segregation.

Um den sozialen Zusammenhalt in Stadtquartieren und stabile Nachbarschaften langfristig zu sichern, ist es für ein **stadtgerechtes Wohnen** erforderlich, die Städtebauförderung als Leitprogramm der Stadtentwicklungspolitik wieder mit mindestens 655 Millionen Euro jährlich auszustatten. Das Programm Soziale Stadt muss gestärkt werden. Der Stadtumbau in Ost- und Westdeutschland sollte bedarfsgerecht auf hohem Niveau fortgesetzt werden – denn Bevölkerungsrückgang und Leerstände dürfen in Ost und West nicht zu einer Verödung der Städte führen. Darüber hinaus muss eine Anschlussregelung für die Altschuldenhilfe gefunden werden, um auch die ostdeutschen Städte stadtgerecht zu behandeln.

Damit **klimagerechtes Wohnen** in Zukunft möglich ist, muss das KfW-Programm "Energieeffizientes Bauen und Sanieren" auf hohem Niveau über 2014 hinaus verfestigt werden. Die Energiewende wird ohne die Vermieter und ohne die Wohnungswirtschaft nicht gelingen. Sie sind es, die investieren, dabei in Vorleistung treten und das wirtschaftliche Risiko tragen. Neben der Gebäudemodernisierung müssen auch andere Aktivitäten für den Klimaschutz genutzt werden: Insbesondere die CO₂-arme Produktion von Strom und Wärme sollte stärker in den Fokus rücken. Dennoch darf die entscheidende Frage nicht lauten: 'Dämmen oder nicht dämmen?' – sondern: 'Wieviel Dämmung ist angemessen und wo können wir andere innovative Energiekonzepte einsetzen?'. Viel effektiver kann die dezentrale Energieversorgung im Gebäudebereich und eine dezentrale Speicherung von Energie sein. Ein umfassender und dezentraler Ausbau erneuerbarer Energien ist die einzige Möglichkeit, die Energiekosten in den Griff zu bekommen. Damit Wohnen bezahlbar bleibt, sind angemessene Klimaschutz-Vorgaben eine wesentliche Voraussetzung. Es ist ein positives Signal, dass bei der Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) keine Verschärfungen der Anforderungen für den Gebäudebestand vorgesehen sind. Energetische Sanierungsmaßnahmen müssen wirtschaftlich und sozial verträglich bleiben. Die steigenden Anforderungen an den Wohnungsneubau werden allerdings die Kosten für den dringend notwendigen Neubau weiter treiben.

Angesichts des Bevölkerungsrückgangs bei gleichzeitiger Verdreifachung der Zahl der über 80-Jährigen bis zum Jahr 2050 auf gut 10 Millionen Menschen muss der demografische Wandel als Chance für neue alters- und zielgruppenge-rechte Wohnkonzepte begriffen werden. Für ein **generationengerechtes Wohnen** muss mit altersgerechten Wohnungen und wohnungsnahen Dienst-

leistungen ein langes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden. Dazu muss die barrierearme Gestaltung von Wohnungen und dem Wohnumfeld im KfW-Programm 'Altersgerecht Umbauen' wieder mit Bundesmitteln in Höhe des früheren Niveaus ausgestattet und eine Zuschussvariante wieder eingeführt werden. Kommunale und quartiersbezogene Demografiekonzepte müssen gefördert, der neue Pflegebedürftigkeitsbegriff umgehend umgesetzt und das ehrenamtliche Engagement in der Nachbarschaftshilfe gestärkt werden.

Mietergerecht wohnen heißt, dass Mieter einen angemessenen Preis für ihre Wohnung zahlen. Neben einer Senkung der vom Vermieter kaum beeinflussbaren Wohnnebenkosten, beispielsweise durch eine Grundsteuerreform, müssten dazu die direkten Hilfen für Menschen, die die Wohn- und Lebenskosten nicht tragen können – wie Wohngeld und die Kosten der Unterkunft – angemessen ausgestaltet werden. Darüber hinaus müssen für Wohnungs- und Immobilienunternehmen jegliche Formen der Substanz- oder Vermögensbesteuerung unterbleiben und Umstrukturierungsmaßnahmen von der Grunderwerbsteuer befreit werden. Nur so ist letztlich auch ein **vermietergerechtes Wohnen** unter verlässlichen Bedingungen möglich, so dass die deutsche Wohnungswirtschaft auch weiterhin Stabilitätsanker der deutschen Volkswirtschaft sein kann.

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de