



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

GDW-JAHRESPRESSEKONFERENZ: WOHNUNGSWIRTSCHAFT TROTZT DER KRISE

22.06.2010 Fachinformation

Im Rahmen seiner Jahrespressekonferenz berichtete der GdW am 22. Juni über aktuelle Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und warnte vor den Folgen drastischer Kürzungen bei Städtebauförderung und CO₂-Gebäudesanierung. "Die vom GdW und seinen Regionalverbänden vertretene Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zieht insgesamt eine positive Bilanz des Jahres 2009 und blickt bisher positiv auf das Jahr 2010", erklärte Lutz Freitag in Berlin. Die rund 3.000 Wohnungsunternehmen repräsentieren ein Drittel des Mietwohnungsmarktes in Deutschland. Sie haben eine sinkende Leerstandsquote, einen unterdurchschnittlichen Betriebskostenanstieg, eine erhebliche Zunahme bei den energetisch sanierten und barrierearmen bzw. -freien Wohnungen sowie stabile Investitionen vorzuweisen. "Aber die extremen und unverhältnismäßigen Kürzungen bei der Städtebauförderung und der CO₂-Gebäudesanierung drohen das Engagement der Wohnungsunternehmen für Klimaschutz und Stadtentwicklung deutlich einzuschränken und die Lage der Städte in Deutschland sicht- und spürbar zu verschlechtern", so Freitag. "Bundesminister Dr. Ramsauer spart unverhältnismäßig an der falschen Stelle" Die geplanten Mittelkürzungen im Bereich der Städtebauförderung gefährden den sozialen Zusammenhalt und den Umbau der Städte", erklärte Freitag weiter. Die Städtebauförderung - die u. a. auch die Programme Soziale Stadt sowie Stadtumbau Ost und West umfasst - soll für das Jahr 2011 auf rund 305 Mio. Euro halbiert werden. "Das bedeutet ein Zurückfahren von Investitionen und sozialen Maßnahmen um das Zwei- bis Dreifache, weil die Städtebauförderung durch Länder und Kommunen in der Regel komplementär finanziert wird". Diese Landes- und kommunalen Mittel würden zusätzlich zur Kürzung des Bundes wegfallen. Die Kürzung bei der Städtebauförderung sei auch ökonomisch widersinnig, da von ihr erhebliche positive Beschäftigungsimpulse gerade für die lokale Wirtschaft ausgingen und sie eine große volkswirtschaftliche Multiplikatorwirkung habe. "Ein Euro öffentliche Förderung bewirkt in der Städtebauförderung mindestens sechs Euro private Folgeinvestitionen", so Freitag. Schon allein die Rückflüsse bei der Mehrwertsteuer mit weit über einem Euro würden höher sein als der Förderbetrag. Bei der Städtebauförderung handelte es sich im Übrigen auch nicht um "Subventionen" an Unternehmen, sondern um den - schon heute unzureichenden - Finanzierungsbeitrag des Staates an der Förderung der Entwicklung der Städte. Dies sei eine zentrale Aufgabe des Staates, aus der er sich jetzt weitestgehend verabschiede, so Freitag. Bezeichnend sei, dass der Minister die Sparvorgaben für sein Ministerium hauptsächlich bei der Städtebauförderung und den Mitteln für energieeffizientes Bauen umsetze, während die Mittel für den Verkehr unangetastet blieben. Auch die Mittel bei den KfW-Programmen Energieeffizient Bauen und Sanieren sollen auf nur noch 450 Mio. Euro im Jahr 2011 zusammengestrichen werden. Danach gibt es überhaupt keine Förderperspektive für die energetische Sanierung. "Die Klimaschutzziele der Bundesregierung werden so unrealisierbar", warnte Freitag. "Für Wohnungsunternehmen sind die KfW-Programme ein wichtiger Anreiz, viel eigenes Geld in die energetische Sanierung ihrer Bestände zu investieren. Für 2010 wurden die Mittel bereits um rund 700 Millionen gegenüber 2009 gekürzt. Dies führt bereits dieses Jahr dazu, dass nicht mehr genügend Mittel für energieeffizientes Sanieren zur Verfügung stehen. Die neuerlich geplanten Kürzungen und das Auslaufen der Programme ab 2012 drohen die energetische Sanierung ab 2011/2012 völlig zum Erliegen zu bringen. Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung hat einen besonders hohen Multiplikatoreffekt: Im letzten Jahr hat hier ein Euro öffentliche Förderung rund neun Euro an Investitionen bewirkt. Aus 2 Mrd. Euro öffentlichem Fördergeld wurden 18 Mrd. Euro volkswirtschaftliche Wertschöpfung. Allein die Rückflüsse aus der Umsatzsteuer betragen

also pro Förder-Euro 1,44 Euro - ganz zu schweigen von den weiteren positiven Effekten für die Lohnsteuer- und Sozialversicherungsbeitragseinnahmen u. ä. In 2009 sind 617.000 Wohnungen gefördert und 290.000 Arbeitsplätze gesichert oder geschaffen worden. "Der Staat schneidet sich daher mit diesen unverhältnismäßigen Streichungen ins eigene Fleisch", so Freitag. "Im Übrigen: Streichungen der Fördermittel bei gleichzeitiger Steigerung der Anforderungen bei den Energiestandards der EnEV 2009 sind besonders unsinnig. Klimaschutz braucht angemessene Förderung, sonst ist er schlichtweg nicht zu schultern", so Freitag. GdW-Bilanz des Jahres 2009: Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen bleiben stabil Trotz der Wirtschafts- und Finanzkrise sind die Gesamtinvestitionen der vom GdW und seinen Regionalverbänden vertretenen Unternehmen stabil geblieben und liegen im Jahr 2009 wie im Vorjahr bei insgesamt 8,6 Mrd. Euro (+/- 0 Prozent). Allerdings blieb der erwartete Investitionsanstieg um zwei Prozent aus. Schwerpunkt der Investitionen: Entwicklung der Wohnungsbestände Mit rund 6,7 Mrd. Euro flossen im Jahr 2009 rund 77 Prozent der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Damit liegt der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen im Bereich der Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr blieben die Investitionen in diesem Segment konstant. Auf niedrigem Niveau relativ stabil geblieben sind die Investitionen in den Neubau. Diese sanken im Vergleich zu 2008 noch einmal um 0,3 Prozent und liegen nun bei rund 1,97 Mrd. Euro. Die Neubauinvestitionen haben nur einen Anteil von rund 23 Prozent an den Gesamtinvestitionen der Unternehmen. Ausblick auf das Jahr 2010: Wohnungsunternehmen erwarten leichten Investitionsanstieg Für das Jahr 2010 rechnet der GdW aufgrund der Angaben der Mitgliedsunternehmen mit einem leichten Anstieg der Investitionstätigkeit von zwei Prozent auf rund 8,8 Mrd. Euro. Dabei sollen mit 4,9 Prozent vor allem die Investitionen in den Neubau wieder steigen. Bei den Investitionen in den Bestand wird eine leicht positive Entwicklung erwartet (+ 1,4 Prozent). Wohnungs- und Immobilienbranche blickt positiver in die Zukunft Rund 63 Prozent der vertretenen Wohnungsunternehmen bewerten ihre aktuelle Geschäftslage im Jahr 2010 positiv. Das ist rund ein Prozentpunkt mehr als noch im Vorjahr (knapp 62 Prozent). Rund 34 Prozent sehen ihre Geschäftslage als "befriedigend" an. Lediglich 2,5 Prozent der Unternehmen bewerten ihre aktuelle Geschäftslage negativ. Das ist mehr als ein Prozentpunkt weniger, als in 2009 (3,6 Prozent). Dieser positive Trend setzt sich bei der Bewertung der künftigen Geschäftslage fort. Mit rund 74 Prozent rechnen mehr Unternehmen als im Vorjahr mit einer künftig gleichbleibenden Entwicklung der Geschäftslage. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei rund 72 Prozent. Rund 11 Prozent der Unternehmen befürchten künftig eine Verschlechterung ihrer Geschäftslage. Hier lässt sich ein deutlich positiver Trend erkennen, denn im Vorjahr rechneten noch mehr als 15 Prozent der Unternehmen mit einer negativen Entwicklung. "Trotz der stabilen Werte darf nicht außer Acht gelassen werden: Die Wohnungsunternehmen sind bei Modernisierungsaktivitäten oder Neubaumaßnahmen auf verlässliche Finanzierungspartner und akzeptable Finanzierungsbedingungen angewiesen. Die von der Bundesregierung angestrebte Bankenabgabe und die geplanten Änderungen der Bankenrichtlinie auf europäischer Ebene stellen im Zusammenwirken eine Gefahr für die wohnungswirtschaftliche Finanzierung dar", erklärte Freitag. "Eine Bankenabgabe könnte auch die bisher risikoarm agierenden Banken, die vor allem sichere Wohnungsbaukredite ausreichen, belasten und damit ihre Möglichkeiten der künftigen Kreditvergabe einschränken oder die Finanzierungskosten erhöhen", warnte Freitag. Dies hätte zur Folge, dass sich die Finanzierungsbedingungen für die Wohnungsunternehmen sehr verschlechtern und schlimmstenfalls sogar eine "Kreditklemme" droht. Neubautätigkeit deutlich gesunken Die Neubautätigkeit ist im Jahr 2009 auf niedrigem Niveau noch einmal um 11,7 Prozent auf nur noch 11.380 Wohneinheiten zurückgegangen. Während im Ein- und Zweifamilienhausbereich um rund vier Prozent zurückging, ist der Rückgang im Bereich des Geschosswohnungsbaus noch deutlicher: Wurden in 1998 noch 11.730 Wohneinheiten gebaut, waren es in 2009 nur noch 10.270 Wohneinheiten. Das sind rund 12,4 Prozent weniger. Für das Jahr 2010 planen die Unternehmen einen Anstieg der Neubautätigkeit um rund 3.000 Wohneinheiten auf 14.300 Wohnungen. Damit würden durch sie voraussichtlich in diesem Jahr 46 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland erbaut. Dennoch wird der Wohnungsneubau insgesamt auch in diesem Jahr auf einem sehr geringen Niveau bleiben. Kosten für das Wohnen steigen bundesweit Die Kosten für das Wohnen sind bundesweit gestiegen. Allerdings ist die Höhe des Anstiegs bei den einzelnen Kostenarten sehr unterschiedlich: Die Nettokaltmieten sind nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 12 Prozent gestiegen und lagen damit unter dem Anstieg des Lebenshaltungsindex. Die Preise für die Wasserversorgung, Müllabfuhr und weitere Dienstleistungen (kalte Betriebskosten) sind um 16 Prozent gewachsen. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind immer noch die

Preise für Gas, Öl und andere Haushaltsenergie (warme Betriebskosten, Strom ausgenommen). Sie stiegen in den letzten zehn Jahren sogar um 80 Prozent. Zwar gab es von 2008 auf 2009 einen vorübergehenden Abbau des spekulativ überhöhten Preisniveaus. Die Gesamtkosten für Haushaltsenergie sind aber seit Dezember 2009 bereits wieder um 3,2 Prozent angewachsen. Betriebskosten 2009: Anstieg deutlich unter der bundesweit ermittelten Steigerungsrate. Der Anstieg der Betriebskosten war bei den vom GdW und seinen Regionalverbänden vertretenen Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den entsprechenden Kostenarten relativ gering. Die Vorauszahlungen der Mieter für die kalten Betriebskosten sind für das Jahr 2009 im Durchschnitt nahezu gleich geblieben und liegen nun bei 1,34 Euro/Quadratmeter. Bei den warmen Betriebskosten stiegen die Vorauszahlungen von 2008 auf 2009 lediglich um 2,4 Prozent auf 1,05 Euro/Quadratmeter, während die Preise für Haushaltsenergie in der entsprechenden Abrechnungsperiode nach dem Verbraucherpreisindex um + 14,1 Prozent anstiegen. Bereits seit Jahren liegt der Anstieg der Betriebskosten unterhalb der bundesweiten Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex für Energie. Während die warmen Betriebskosten bei den GdW-Unternehmen in den Jahren 2005 bis 2009 um 18,4 Prozent gestiegen sind, stiegen die dafür relevanten Kostenarten nach dem Verbraucherpreisindex um 55,2 Prozent. Die kalten Betriebskosten sind bei den GdW-Unternehmen im gleichen Zeitraum entsprechend dem bundesweiten Durchschnitt um etwa 4,2 Prozent gestiegen. Mieten steigen geringfügig und langsamer als die Betriebskosten. Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2008 auf 2009 um 1,7 Prozent auf 4,70 Euro/Quadratmeter angestiegen. Wegen der umfangreichen - und maßgeblich auch energetischen - Modernisierung der Wohngebäude ist dieser Anstieg etwas höher als die Mietsteigerung im Bundesdurchschnitt für alle Wohnungen (1,1 Prozent). Dennoch steigen die Kaltmieten insgesamt deutlich langsamer als die Betriebskosten. Stand der energetischen Sanierung deutlich gestiegen. Die Wohnungen der von den GdW-Regionalverbänden vertretenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen weisen einen guten Modernisierungsstand auf. Seit 1990 wurden bereits rund 60 Prozent der Gebäude energetisch modernisiert, mehr als die Hälfte davon komplett modernisiert, d. h. inklusive Wärmedämmung. Damit ist die Zahl der energetisch sanierten Gebäude allein seit 2007 (56,9 Prozent) um 2,2 Prozentpunkte angestiegen. Besonders hoch ist der Stand der energetischen Modernisierung in den neuen Ländern. Hier sind bereits 82,6 Prozent der Gebäude energetisch voll- oder teilmodernisiert. Das bedeutet ebenfalls einen Anstieg von 2,2 Prozentpunkten gegenüber 2007. Aber auch in den alten Ländern klettert die energetische Sanierungsrate nach oben. Hier sind rund 43,5 Prozent der Wohnungen bereits energetisch voll- oder teilmodernisiert worden. Wohnen für ein langes Leben. Neben der energetischen Sanierung kommt auch der Anpassung der Wohnungsbestände an die demographische Entwicklung eine immer größere Bedeutung zu. "Schon heute sind rund 5 Prozent der GdW-Wohnungen barrierearm oder barrierefrei modernisiert", erklärte Lutz Freitag. Das sind rund 300.000 Wohnungen und damit fast doppelt so viele wie noch in 2006. Freitag hält das KfW-Programm "Altersgerecht umbauen" für ausgesprochen wirksam und wichtig. Es müsste auch über das Jahr 2011 hinaus fortgeführt werden. Gleichzeitig sollten Politik und Gesundheitswesen die Umsetzung der Angebote des Wohnens für ein langes Leben durch geeignete Rahmenbedingungen noch stärker unterstützen. So hoffe der GdW, dass es der beim Bundesminister des Inneren angesiedelten Interministeriellen Arbeitsgruppe gelingt, die vielfältigen Maßnahmen der jeweiligen Ministerien besser untereinander abzustimmen. Telemedizinische Anwendungen sollten in den Leistungskatalog der aufgenommen werden. Stadtumbau – Leerstandsquote in Ostdeutschland mit 9,9 Prozent wieder einstellig. Die Leerstandsquote der von den GdW-Verbänden vertretenen Wohnungsunternehmen ist in den neuen Ländern im Jahr 2009 um 0,8 Prozentpunkte auf 9,9 Prozent gesunken und damit erstmals seit 1998 wieder unter die 10-Prozentgrenze gefallen. Damit standen Ende 2009 in diesen Beständen noch rund 214.000 Wohnungen leer. Seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost im Jahr 2002 konnte die Leerstandsquote um 6,3 Prozentpunkte reduziert werden. Grundlage der deutlich rückläufigen Leerstandsentwicklung in den neuen Bundesländern sind die durchgeführten Rückbaumaßnahmen. In 2009 sind rund 20.600 Wohnungen vom Markt genommen worden. Das sind aber rund 6.000 Wohnungen weniger, als noch im Jahr 2008 rückgebaut wurden. Für dieses Jahr planen die Unternehmen noch weniger Abrisse. Die Leerstandsquote könnte am Jahresende 2010 auf 9,3 Prozent gesunken sein. Die politischen Weichen für die Fortsetzung des Stadtumbaus Ost 2010 bis 2016 sind grundsätzlich gestellt. Allerdings drohen auch hier Gefahren: die von Bundesbauminister Ramsauer angekündigte Kürzung der Städtebauförderung, die auch den Stadtumbau Ost beinhaltet, um 50 Prozent würde unweigerlich zu einem erneuten Anstieg des Leerstands in den Städten führen. "Es bleibt die Notwendigkeit, bis 2016 weitere mindestens 200.000

Wohnungen in Ostdeutschland abzureißen", erklärte Freitag. "Ohne eine entsprechende finanzielle Ausstattung des Programms "Stadtumbau Ost" und eine Entlastung aller abgerissenen Wohnungen von den Altschulden wird dieses Ziel nicht erreichbar sein." Der Bund lässt auf der Grundlage des im Koalitionsvertrag enthaltenen Prüfauftrages ein Gutachten anfertigen, das die Erfordernisse und die Ausgestaltung einer Anschlussregelung für den § 6 a Altschuldenhilferegelung ermitteln soll. Erste Ergebnisse des Gutachtens werden Ende August vorliegen.

<https://bbu.de/beitraege/gdw-jahrespressekonferenz-wohnungswirtschaft-trotzt-der-krise>