



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

GDW-JAHRESPRESSEKONFERENZ: WOHNUNGSWIRTSCHAFT ALS VERLÄSSLICHE KRAFT DES AUFSCHWUNGS

30.06.2011 Fachinformation

Am 21. Juni hatte der GdW ins Haus der Bundespressekonferenz geladen, um im Rahmen seiner Jahrespressekonferenz 2011 über aktuelle Daten und Trends der bundesdeutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre zentralen Themen zu berichten. Im Zentrum der Agenda standen dabei – neben der Entwicklung von Investitionen, Leerstand und Mietschulden: Die eindringliche Warnung vor den Folgen einer fortgesetzten Kürzung der Städtebauförderung. Insgesamt zog GdW-Präsident Axel Gedaschko für die rund 3.000 in den GdW-Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen eine sehr positive Bilanz des Jahres 2010. Diese haben steigende Investitionen, eine sinkende Leerstandsquote, weniger Mietschulden, einen unterdurchschnittlichen Betriebskostenanstieg sowie eine immense Einsparung an CO₂ vorzuweisen. "Aber die extremen und unverhältnismäßigen Kürzungen bei der Städtebauförderung drohen das Engagement der Wohnungsunternehmen für die Stadtentwicklung deutlich einzuschränken und die Lage der Städte in Deutschland sicht- und spürbar zu verschlechtern", erklärte Gedaschko. Haushaltsberatungen – "Den Worten müssen Taten folgen" – Die immer noch zur Debatte stehenden Mittelkürzungen im Bereich der Städtebauförderung auf nur noch rund 266 Millionen Euro für 2012 gefährden den sozialen Zusammenhalt und den Umbau der Städte", so Gedaschko. Die Städtebauförderung wurde für das Jahr 2011 auf rund 455 Millionen Euro zusammengekürzt. "Der Eckwertebeschluss der Bundesregierung für den Haushalt 2012 zeigt, dass im politischen Raum kein Konsens mehr über die gesellschaftspolitische und volkswirtschaftliche Bedeutung starker Städte besteht. Diese Entwicklung treibt uns die Sorgenfalten auf die Stirn. Der Bund muss zu einer Stadtentwicklungspolitik zurückkehren, die mit hoher Kontinuität über vier Jahrzehnte Städte zu attraktiven und leistungsfähigen Zentren des gesellschaftlichen Lebens gemacht hat", forderte der GdW-Präsident. Im Gegensatz zum Verkehr, wo ein Stück unfertige Autobahn sofort große Empörung auslösen, würden die Folgen gekürzter Städtebauförderung in den Städten erst mit Verzögerung sichtbar. Dafür würden sie aber umso schwieriger und nur mit immensem Aufwand zu reparieren sein. Die Städtebauförderung habe sich als wirksamstes Instrument erwiesen, um den Herausforderungen der Stadtentwicklung zu begegnen und die Kooperation von Kommunen und Wohnungswirtschaft zu unterstützen. Sie sei unverzichtbar für den Umbau und die Weiterentwicklung der Stadtquartiere sowie für die Sicherung sozial stabiler Nachbarschaften. Sie dürfe daher auf keinen Fall zum Auslaufmodell werden. Seit 40 Jahren übernehme die Politik mit der Städtebauförderung eine große Verantwortung für die Entwicklung der Städte – aus dieser Verantwortung dürfe sich der Bund nicht stehlen. GdW-Bilanz des Jahres 2010 Nachdem die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit stabilen Investitionszahlen durch die Finanzkrise marschiert ist, erreicht nun der allgemeine Wirtschaftsaufschwung die Branche. Die Gesamtinvestitionen der von den Regionalverbänden des GdW Bundes vertretenen Unternehmen stiegen im Jahr 2010 um vier Prozent und liegen bei rund neun Milliarden Euro. Im Jahr 2010 flossen mehr als drei Viertel der Investitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Damit wurden Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Investitionen in diesem Bereich um 1,8 Prozent gestiegen. Insgesamt rund ein Viertel der Investitionen floss in den Neubau von Wohnungen. In diesem Segment ist ein deutlicher Anstieg der Investitionen um 11,5 Prozent, von 2 Mrd. Euro auf 2,25 Mrd. Euro, zu verzeichnen. Ausblick 2011: Unternehmen rechnen mit weiterem Investitionsanstieg Für das aktuelle Jahr rechnet der GdW auf Basis der Angaben der Wohnungsunternehmen mit einem weiteren Anstieg der Gesamtinvestitionen um 6,7

Prozent auf rund 9,6 Milliarden Euro. Dabei sollen mit 16,2 Prozent vor allem die Investitionen in den Neubau wieder steigen. Aber auch bei den Investitionen in den Bestand wird mit einer Zunahme von 3,5 Prozent wieder eine positive Entwicklung erwartet. Neubautätigkeit verharrt auf niedrigem Niveau. Im Jahr 2010 bewegte sich die Neubautätigkeit noch auf niedrigem Niveau. Insgesamt wurden hier 11.004 Wohneinheiten fertiggestellt. Das sind ein Drittel der in Deutschland neu errichteten Mietwohnungen. Der Wert ist mit einem Minus von 954 Wohnungen niedriger als noch in 2009. Besonders deutlich fiel der Neubaurückgang im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser aus. In diesem Segment gingen die Fertigstellungen um gut ein Viertel auf nur noch 813 fertiggestellte Neubauwohnungen zurück. Die steigende Grunderwerbsteuerbelastung durch bereits erfolgte bzw. angekündigte Erhöhungen des Grunderwerbsteuersatzes durch die Bundesländer wirkt hier zusätzlich belastend. Gedaschko forderte die Bundesregierung auf, zu prüfen, ob Befreiungstatbestände für besondere Gruppen von Immobilienerwerbern – wie z. B. Erstkäufer einer Immobilie, Familien u. a. – eingeführt werden können. In diesem Zusammenhang forderte er die Bundesregierung auf, auch Fusionen von Wohnungsunternehmen von der Hürde der Grunderwerbsteuer zu befreien. Im Geschosswohnungsbau war der Rückgang der Neubautätigkeit bei Weitem nicht so stark wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Zahl der neugebauten Wohnungen sank hier nur leicht um 664 Wohnungen auf 10.191 Wohnungen. Im Jahr 2011 wird der Neubau bei den von den GdW-Verbänden vertretenen Unternehmen voraussichtlich stärker in Schwung kommen. Die Wohnungsunternehmen planen den Bau von rund 16.000 Wohneinheiten (+45,2 Prozent). Wie an den Neubauinvestitionen abzulesen ist, wurde mit dem Bau eines Teils dieser geplanten Wohneinheiten bereits im Jahr 2010 begonnen. Insgesamt bleibt der Wohnungsneubau aber auch 2011 auf einem sehr niedrigen Niveau. Betriebskosten 2010: Anstieg deutlich unter der bundesweit ermittelten Steigerungsrate. Die Betriebskosten haben sich bei den von den GdW-Verbänden vertretenen Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ gering erhöht. Die Vorauszahlungen der Mieter für die kalten Betriebskosten sind für das Jahr 2010 leicht gestiegen und liegen nun bei 1,36 Euro/Quadratmeter. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten wuchsen von 2009 auf 2010 lediglich um 2,7 Prozent auf 1,08 Euro/Quadratmeter, während die Preise für Haushaltsenergie in der entsprechenden Abrechnungsperiode um etwa 7,9 Prozent gestiegen sind. Auch in diesem Jahr liegt der Anstieg der Betriebskosten unterhalb der bundesweiten Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex für Energie. Während die warmen Betriebskosten bei den von den GdW-Regionalverbänden vertretenen Wohnungsunternehmen in den Jahren 2003 bis 2010 um 25,1 Prozent angestiegen sind, stiegen die dafür relevanten Kostenarten laut Verbraucherpreisindex um 51 Prozent. Die kalten Betriebskosten sind im gleichen Zeitraum entsprechend dem bundesweiten Durchschnitt um etwa 8,0 Prozent gestiegen. Diese Einsparungen seien zum einen durch sparsameres Verhalten der Mieter beim Energieverbrauch, aber auch durch die vorgenommenen energetischen Sanierungen zu erklären, so der GdW-Präsident. Mieten steigen geringfügig und langsamer als die warmen Betriebskosten. Die Nettokaltmieten sind von 2009 auf 2010 um 2,4 Prozent auf 4,87 Euro/Quadratmeter angestiegen. Wegen der umfangreichen – und maßgeblich auch energetischen – Modernisierung der Wohngebäude ist dieser Anstieg etwas stärker als die Mietsteigerung im 180 Bundesdurchschnitt für alle Wohnungen (1,2 Prozent). Das Mietniveau ist bei den von den GdW-Verbänden vertretenen Unternehmen insgesamt dennoch sehr moderat. Darüber hinaus steigen die Kaltmieten langsamer als die warmen Betriebskosten. Stadtbau – Leerstandsquote in Ostdeutschland auf 8,4 Prozent gesunken. Die Leerstandsquote der von den GdW-Verbänden vertretenen Wohnungsunternehmen ist in den neuen Ländern im Jahr 2010 um 0,7 Prozentpunkte auf 8,3 Prozent gesunken und liegt damit nun deutlich unter der 10-Prozentgrenze. Damit standen Ende 2010 in den Beständen der Unternehmen noch rund 217.000 Wohnungen leer. Seit Beginn des Programms Stadtbau Ost im Jahr 2002 konnte die Leerstandsquote um 7,9 Prozentpunkte reduziert werden. Grundlage der deutlich rückläufigen Leerstandsentwicklung in den neuen Bundesländern sind die von den Unternehmen durchgeführten Rückbaumaßnahmen. In 2010 wurden rund 13.700 Wohnungen vom Markt genommen. Das sind rund 7.000 Wohnungen weniger als noch im Jahr 2009. Für dieses Jahr planen die Unternehmen noch weniger Abrisse. Die Leerstandsquote könnte am Jahresende 2011 dennoch auf acht Prozent gesunken sein. "Es bleibt die Notwendigkeit, bis 2016 mindestens 200.000 weitere Wohnungen in Ostdeutschland abzureißen", erklärte Gedaschko. "Ohne eine entsprechende finanzielle Ausstattung des Programms 'Stadtbau Ost' und eine Entlastung aller abgerissenen Wohnungen von den Altschulden wird dieses Ziel nicht erreichbar sein."

