



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

GDW-JAHRESPRESSEKONFERENZ INFORMIERT ÜBER AKTUELLE TRENDS DER BRANCHE

23.06.2009 Fachinformation

"Die vom GdW vertretene Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zieht insgesamt eine weitgehend positive Bilanz des Jahres 2008", erklärte Lutz Freitag, Präsident des GdW, auf der Jahrespressekonferenz am 23. Juni. Die rund 3.000 im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben eine stabile Investitionstätigkeit, einen unterdurchschnittlichen Anstieg der Betriebskosten, weniger Mietschulden und eine sinkende Leerstandsquote vorzuweisen. Gesamtinvestitionen leicht zurückgegangen – Für 2009 wieder Anstieg erwartet. Erstmals seit drei Jahren sind die Gesamtinvestitionen der vom GdW vertretenen Unternehmen im Jahr 2008 wieder leicht zurückgegangen. Während die Wohnungsunternehmen 2007 noch 8,7 Mrd. Euro investierten, waren es 2008 insgesamt 8,6 Mrd. Euro (-1,2 Prozent). Damit blieb der von den Wohnungsunternehmen eigentlich geplante Investitionsanstieg in Höhe von 6,2 Prozent aus. "Diese Zahlen zeigen: Trotz der Wirtschafts- und Finanzkrise gehen die Investitionen der Wohnungs- und Immobilienunternehmen nicht signifikant zurück", kommentierte Freitag die Entwicklung. "Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zeigt sich einmal mehr als Stabilitätsfaktor für die Wirtschaft in Zeiten der Krise." Die Investitionen sicherten Arbeitsplätze im Baugewerbe und Handwerk vor Ort. Über drei Viertel der Investitionen fließen in die Bestandsentwicklung, ein Viertel in den Neubau. Im Jahr 2008 flossen rund 6,7 Mrd. Euro und damit rund 77 Prozent der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Damit bilden die Investitionen in diesem Gebiet den eindeutigen Schwerpunkt der Investitionstätigkeit und blieben im Vergleich zum Vorjahr fast konstant. Die Investitionen in den Neubau sind dagegen um 4,2 Prozent auf 1,95 Mrd. Euro zurückgegangen. "Die Neubauinvestitionen liegen damit auf einem sehr niedrigen Niveau", erklärte der GdW-Präsident. In diesem Zusammenhang warnte er vor einem Wohnungsmangel in den expandierenden Ballungsgebieten wie Hamburg, dem Rhein-Main-Gebiet oder München. Wohnungsunternehmen erwarten in den nächsten Jahren stabile Investitionen. Die vom GdW vertretenen Unternehmen sagen für das eigene Investitionsverhalten in den kommenden Jahren eine stabile Entwicklung voraus. Über die Hälfte wollen in gleichbleibendem Umfang in den nächsten zwei bis drei Jahren in den Bestand investieren. Knapp 31 Prozent gehen von zunehmenden oder sogar deutlich zunehmenden Bestandsinvestitionen aus. Nur 15 Prozent der Wohnungsunternehmen erwarten abnehmende oder sogar deutlich abnehmende (1,4 Prozent) Bestandsinvestitionen. Ob diese Investitionsziele vor dem Hintergrund der sehr viel höheren Standards der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) und der bereits angekündigten EnEV 2012 tatsächlich erreicht werden, ist jedoch zweifelhaft. Die Prognosen für die Neubauinvestitionen fallen dagegen negativer aus. Weniger als die Hälfte der Unternehmen rechnet mit einer gleichbleibenden Entwicklung der Neubauinvestitionen. 25,8 Prozent gehen von einer positiven Entwicklung aus. Mit 28,4 Prozent erwartet aber ein größerer Teil eine schlechtere Entwicklung der Neubauinvestitionen. Immobilienbranche bewertet Geschäftslage als stabil, rechnet aber mit ungünstigerer Entwicklung. Rund 62 Prozent der vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen bewerten ihre aktuelle Geschäftslage positiv. Rund 35 Prozent sehen ihre Geschäftslage als "befriedigend" an. Mit rund 72 Prozent rechnet der überwiegende Teil auch künftig mit einer gleichbleibenden Entwicklung der Geschäftslage. Allerdings erwarten rund 14,6 Prozent eine ungünstigere Geschäftslage. Das sind deutlich mehr Unternehmen als im Vorjahr. Damals befürchteten nur 10,5 Prozent eine Verschlechterung der Geschäftslage. Die von mehr Wohnungsunternehmen befürchtete schlechtere Geschäftslage in der Zukunft weist darauf hin, dass bei einer länger andauernden und sich verstärkenden Krise auch die Wohnungsunternehmen die

steigende Arbeitslosigkeit und eine größere Zahl von Transfereinkommensbeziehern unter ihren Mietern zu spüren bekommen werden, so der GdW-Präsident. "Grundsätzlich ist zu sehen: Trotz der stabilen Werte macht die Finanzmarktkrise auch vor der Wohnungswirtschaft nicht halt", erläuterte Freitag die Situation. Die Wohnungsunternehmen sind bei Modernisierungsaktivitäten oder Neubaumaßnahmen auf verlässliche Finanzierungspartner und akzeptable Finanzierungsbedingungen angewiesen, da diese Maßnahmen weit überwiegend mit Fremdkapital finanziert werden müssen. Freitag: "Wenn dann noch in der größten Wirtschaftskrise seit Bestehen der Bundesrepublik die Investitionen durch steigende energetische Anforderungen wesentlich verteuert und damit immer unwirtschaftlicher gemacht werden, ist dies ökonomisch äußerst kontraproduktiv." Neubautätigkeit steigt wieder an, bleibt aber auf niedrigem Niveau. Die Neubautätigkeit ist im Jahr 2008 um 3,6 Prozent auf 12.789 Wohneinheiten angestiegen. Im Jahr zuvor war die Neubautätigkeit aufgrund der Nachwirkungen verschiedener Vorzieheffekte angesichts der Abschaffung der Eigenheimzulage und der Mehrwertsteuererhöhung noch gesunken. "Damit hat sich die Neubautätigkeit wieder auf einem gleichmäßig niedrigen Niveau eingependelt", so Freitag. Für das Jahr 2009 rechnen die Unternehmen mit einem deutlichen Anstieg bei der Neubautätigkeit um 16 Prozent auf 14.849 Wohneinheiten. "Dieser hohe prozentuale Anstieg ergibt sich nur aufgrund des sehr niedrigen Basiswertes. Die rund 15.000 geplanten Wohneinheiten entsprechen gerade einmal 0,25 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes unserer Wohnungsunternehmen. Insgesamt fokussiert sich die Neubautätigkeit auf den Geschosswohnungsbau in wirtschaftlich starken Ballungsräumen", erläuterte Freitag. Kosten für das Wohnen steigen bundesweit an. Die Kosten für das Wohnen sind bundesweit angestiegen. Allerdings ist die Höhe des Anstiegs bei den einzelnen Kostenarten sehr unterschiedlich: Die Nettokaltmieten sind nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes bundesweit seit dem Jahr 2005 ebenso wie die Preise für die Wasserversorgung, Müllabfuhr und weitere Dienstleistungen (kalte Betriebskosten) um fünf Prozent gestiegen. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind die Preise für Gas, Öl und andere Haushaltsenergie (warme Betriebskosten, Strom ausgenommen). Sie stiegen seit Januar 2005 bis April 2009 um 27 Prozent. Im Jahr 2008 machte der Preisanstieg seit 2005 zeitweilig sogar über 40 Prozent aus. Betriebskosten 2008: Anstieg deutlich unter der bundesweit ermittelten Steigerungsrate. Der Anstieg der Betriebskosten war bei den vom GdW vertretenen Unternehmen im Vergleich zur Preissteigerung der entsprechenden Kostenarten unterdurchschnittlich. Die Vorauszahlungen der Mieter für die kalten Betriebskosten sind für das Jahr 2008 im Durchschnitt um 0,4 Prozent gestiegen und liegen nun bei 1,34 Euro/Quadratmeter. Bei den warmen Betriebskosten stiegen die Vorauszahlungen von 2007 auf 2008 lediglich um zwei Prozent auf 1,02 Euro/Quadratmeter, während die Preise für Haushaltsenergie 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 vom GdW vertretenen Unternehmen in den Jahren 2005 bis 2008 um 15 Prozent gestiegen sind, stiegen die dafür relevanten Kostenarten nach dem Verbraucherpreisindex um 33 Prozent. Die kalten Betriebskosten sind im GdW im gleichen Zeitraum entsprechend dem bundesweiten Durchschnitt um 4 Prozent gestiegen. Mieten steigen nur um 1,6 Prozent und damit langsamer als die Betriebskosten. Die Nettokaltmieten sind in den vom GdW vertretenen Unternehmen von 2007 auf 2008 um 1,6 Prozent auf 4,62 Euro pro Quadratmeter angestiegen. Wegen der umfangreichen Modernisierung ist dieser Anstieg etwas größer als die Mietsteigerung im Bundesdurchschnitt für alle Wohnungen (1,3 Prozent). Dennoch steigen die Mieten insgesamt deutlich langsamer als die Betriebskosten. Rund 60 Prozent des Wohnungsbestandes energetisch modernisiert. Der mittlere, witterungsbereinigte Energieverbrauch der von GdW-Unternehmen insgesamt bewirtschafteten Wohnungen für Raumwärme und Warmwasser liegt bei 140,2 kWh/Quadratmeter/Jahr. Dieser Energieverbrauch liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt aller Wohnungen. Bundesweit liegt der Energieverbrauch der Haushalte für Raumwärme und Warmwasser nach Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums und der Destatis-Wohnflächenfortschreibung im Durchschnitt bei 181,3 kWh/Quadratmeter/Jahr und damit um rund 22 Prozent höher als im GdW-Bestand. "Der geringe Energieverbrauch ist zum einen auf den guten Modernisierungsstand zurückzuführen - fast 60 Prozent der Wohnungen energetisch modernisiert, fast ein Drittel davon komplett modernisiert, d.h. einschließlich Wärmedämmung. Zum anderen spielt aber auch die günstige Energieträgerstruktur mit einem hohen Anteil von Fernwärme (50 Prozent) und die an sich höhere Energieeffizienz einer kompakten Bauweise des Geschosswohnungsbaus eine entscheidende Rolle", so Freitag. Mietschulden auf 551 Mio. Euro gesunken - auch Mietausfälle rückläufig. Die

Mietschulden bei den vom GdW vertretenen Unternehmen sind bundesweit erneut um mehr als fünf Prozent auf 551 Mio. Euro gesunken. Diese Entwicklung ist vor allem auf das große Engagement der Wohnungsunternehmen bei der Mietschuldnerberatung zurückzuführen. Bereits mehr als zwei Drittel der Unternehmen bieten eine solche Beratungsmöglichkeit an, häufig in Kooperation mit speziellen Beratungseinrichtungen. Den Unternehmen ist es somit gelungen die Mietschulden seit ihrem Höchststand mit 752 Millionen Euro im Jahr 2003 auf nun 551 Mio. Euro zu senken. Das ist ein Rückgang von 27 Prozent. Die Mietschulden entsprechen einem Anteil von 3,0 Prozent der bundesweiten Jahressollmiete. Auch die Mietausfälle gingen um rund vier Prozent zurück und liegen Ende 2008 bei 1,13 Mrd. Euro. Neben den Erlösschmälerungen durch Leerstand zählen zu den Mietausfällen auch Ausfälle durch Mietminderungen sowie Kosten für Miet- und Räumungsklagen und Abschreibungen auf Mietschulden. Leerstandsquote in Ostdeutschland mit 10,7 Prozent weiter rückläufig Die Leerstandsquote ist in den neuen Ländern im Jahr 2008 um 0,7 Prozentpunkte auf 10,7 Prozent gesunken. Damit standen Ende 2008 in den Beständen der vom GdW vertretenen Unternehmen noch 238.000 Wohnungen leer. Insgesamt konnte die Leerstandsquote seit Beginn des Programms "Stadtumbau Ost" im Jahre 2002 um 5,5 Prozentpunkte verringert werden. Grundlage der deutlich rückläufigen Leerstandsentwicklung sind die Rückbaumaßnahmen der Unternehmen. In 2008 sind rund 26.500 Wohnungen vom Markt genommen worden, für dieses Jahr planen die Unternehmen den Abriss weiterer 25.000 Wohnungen. In den westdeutschen Bundesländern standen Ende 2008 rund 110.000 Wohnungen leer. Das ergibt eine Leerstandsquote von 3 Prozent. "Angesichts der in fast allen ostdeutschen Kommunen drastisch sinkenden Haushaltszahlen spätestens ab 2010 und der damit drohenden zweiten Leerstandswelle ist die Fortsetzung des Programms 'Stadtumbau Ost' zwingend erforderlich", betonte Lutz Freitag auf der Pressekonferenz. Der GdW begrüßt daher ausdrücklich das Votum des Bundestages, das Programm "Stadtumbau Ost" als eigenständigen Bereich der Städtebauförderung bis 2016 fortzuführen. "Der Stadtumbau ist lebensnotwendig für die Städte in Ostdeutschland. Das Programm ist ein Erfolgsprogramm, dass den Städten der neuen Länder, vor allem aber den Menschen zugute kommt", erklärte Freitag. Er appellierte an die Politik, jetzt zügig eine abschließende Lösung der Altschuldenfrage herbeizuführen. Es sei notwendig, dass alle abgerissenen Wohnungen von den Altschulden entlastet werden, damit sich die Wohnungsunternehmen weiterhin so intensiv am Stadtumbau in Ostdeutschland beteiligen könnten. Forderungen zur Bundestagswahl: "Das Wohnen nicht vernachlässigen – aber auch nicht weiter belasten" Die Wohnungs- und Immobilienbranche ist von großer volkswirtschaftlicher Bedeutung: Zwölf Prozent der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (rd. 251 Mrd. EUR) werden von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbracht. 51 Prozent des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks sind in Wohnungen angelegt, 35 Prozent in Nichtwohnbauten, also sind 86 Prozent des deutschen Kapitalstocks Immobilien. Besonders in Zeiten der Wirtschafts- und Finanzkrise ist es unbedingt notwendig, dass die umfangreichen Investitionen der Wohnungs- und Immobilienbranche aufrecht erhalten werden und nicht an Finanzierungsproblemen scheitern. Denn die Investitionen haben direkte Auswirkungen auf die lokalen Märkte und unterstützen damit auch das Konjunkturprogramm der Bundesregierung. "Gerade in der aktuellen wirtschaftlichen Situation benötigt die Branche verlässliche Rahmenbedingungen: Damit die Wohnungsunternehmen den im internationalen Vergleich qualitativ hochwertigen Wohnstandard in Deutschland bewahren, die Gebäude nachhaltig bewirtschaften, bezahlbares Wohnen sichern, dauerhafte Beschäftigungseffekte bewirken sowie funktionierende Nachbarschaften stabilisieren oder wieder herstellen können", erklärte der GdW-Präsident. Der GdW fordert daher die Parteien auf, das "Wohnen" im Bundestagswahlkampf und vor allem im künftigen Regierungsprogramm nicht zu vernachlässigen, aber auch nicht weiter zu belasten. Download der ausführlichen Pressemitteilung des GdW

Downloads

