



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

GDW-JAHRESPRESSEKONFERENZ: WOHNUNGS- UND STÄDTEBAU IN BUNDESTAGSWAHLKAMPF NICHT VERNACHLÄSSIGEN

10.06.2005 Fachinformation

GdW-Präsident Lutz Freitag hat auf der Jahrespressekonferenz des GdW am 9. Juni die Parteien aufgefordert, bei der Formulierung ihrer Wahlprogramme zur vorgezogenen Bundestagswahl wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Aspekte nicht zu vernachlässigen. Angesichts ihrer überragenden volkswirtschaftlichen Bedeutung benötige die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft politische Rahmenbedingungen, die es ihr ermöglicht, den qualitativ hochwertigen Wohnstandard zu bewahren, ihr Beschäftigungspotenzial auszuschöpfen und den sozialen Frieden in den Wohnquartieren zu sichern. Der Chef des mit 3.200 Wohnungsunternehmen und 6,5 Mio. bewirtschafteten Wohnungen größten deutschen Branchendachverbandes mahnte die weitere Unterstützung von Stadtumbau Ost und West, die Berücksichtigung der Stadtentwicklung bei der Umsetzung der EU-Strukturförderprogramme, die Einbeziehung der Wohnimmobilie in die private Altersvorsorge und die Schaffung echten Wettbewerbs durch Liberalisierung der Energiemärkte an. Freitag verlangte außerdem, dass Benachteiligungen ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen im Steuerrecht abgeschafft und eine Reform der Grundsteuer aufkommensneutral gestaltet wird. Die Investitionen der GdW-Unternehmen, die rund ein Drittel des gesamten Mietwohnungsangebotes bewirtschaften, entwickelten sich positiver als der Branchentrend. So wurden 2004 8,8 Mrd. Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investiert, 2,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Am stärksten gestiegen waren im Jahresvergleich 2003-2004 die Modernisierungsinvestitionen der Unternehmen in den neuen Ländern. Aufgrund von Vorzieheffekten wegen der Ende 2004 nicht mehr verlängerten Investitionszulage stiegen diese um 20,9 Prozent auf 1,2 Mrd. Euro. Bei den GdW-Unternehmen der alten Länder werde in diesem Jahr mit 6 Prozent höheren Neubauinvestitionen – primär im Geschosswohnungsbau – gerechnet. "Unsere Wohnungsunternehmen engagieren sich im Neubaubereich vor allem in den Wachstumsregionen. Damit ergibt sich eine insgesamt positivere Marktentwicklung als in der Gesamtbranche", erklärte Freitag. In den neuen Ländern sank die durchschnittliche Leerstandsquote von 16 Prozent im Jahr 2003 auf 15 Prozent im letzten Jahr. "Damit setzt sich der 2002 begonnene Trend sinkender Leerstandsquoten fort. Der Stadtumbau Ost beginnt, nachhaltige Wirkung zu entfalten", sagte der GdW-Chef. Unter Berücksichtigung von 43.086 im letzten Jahr abgerissenen Wohnungen standen rund 360.000 Wohnungen dauerhaft leer (Vorjahr 398.000). Ohne die erfolgten Abrisse wäre die Leerstandsquote auf 18,5 Prozent gestiegen. Für dieses Jahr planen die Unternehmen den Abriss von 47.000 Wohnungen. Um den Stadtumbau erfolgreich fortzusetzen, sei die Entlastung aller abzureißenden Wohnungen von den Altschulden aus DDR-Zeiten unumgänglich. Im Gegensatz zu den Grundmieten seien die Wohnnebenkosten in der Vergangenheit deutlich stärker gestiegen. Angesichts des hohen Preisanstiegs bei einigen Kostenarten (Abwasser + 2,9 %, Heizöl + 11 %, Strom + 4 %) seien die Wohnnebenkosten in den letzten Jahren zu einer "zweiten Miete" mutiert. Die kalten Betriebskosten lagen bei den GdW-Unternehmen Ende 2004 bei durchschnittlich 1,29 Euro/ qm (West: 1,41 Euro/ qm, Ost: 1,08 Euro/ qm). Die warmen Betriebskosten betrugen 2004 im Bundesdurchschnitt 0,87 Euro/ qm (West: 0,87 Euro/ qm, Ost: 0,88 Euro/ qm). Die Mietschulden betrugen am 31. Dezember 2004 349 Mio. Euro bei den Unternehmen in Ost- (- 8,6 % gegenüber 2003) und 370 Mio. Euro (- 9,6 %) bei den Unternehmen in Westdeutschland. Die gesamten Mietaufschläge sanken von 1,4 Mrd. Euro 2003 auf 1,3 Mrd. Euro 2004 (- 5,1 %). Dieses Ergebnis lasse sich nach Auffassung von Lutz Freitag vor allem mit Erfolgen durch die Mietersozialarbeit der Wohnungsunternehmen erklären. Im Bereich der vom GdW vertretenen

Wohnungswirtschaft sank erstmalig der Bestand an Sozialwohnungen des ersten Förderwegs der alten Länder mit 980.000 unter die 1 Mio.-Grenze. Im Vorjahr waren es noch 1,1 Mio. Es sei davon auszugehen, dass der Gesamtbestand an Sozialwohnungen – unabhängig von der Art des Förderwegs – von heute 2,5 Mio. auf 1,4 Mio. im Jahr 2010 schrumpfen wird. Freitag warnte im Zusammenhang mit dem Arbeitslosengeld II vor Fehlentwicklungen bei der Beurteilung der Angemessenheit des Wohnraums durch die Behörden. Dies könnte zu einer Zunahme sozialer Segregation in den Quartieren führen. "Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen verfolgen ein nachhaltiges Geschäftsmodell. Sie streben eine wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit und damit langfristig optimale Renditen an, bei der Bewirtschaftung und beim Immobilienhandel", beschrieb Lutz Freitag die prinzipielle unternehmerische Ausrichtung der GdW-Mitgliedsunternehmen. Ein anderes Geschäftsmodell strebt nach kurzfristig maximaler Rendite und möglichst großem cash-flow mittels Vermögensverwertung zur Ausschüttung an die Kapitalanleger. Dabei bestehe die Gefahr, dass durch häufige Transaktionen die Substanzwerte abgeschöpft und nicht wieder in den Bestand oder das Wohnumfeld investiert werden. Dadurch werde der volkswirtschaftliche Kapitalstock ausgezehrt, betonte Freitag. Die nachhaltige Entwicklung der Unternehmen und der Portfolios, aber auch die Quartiers- und Stadtentwicklung sowie Strategien für funktionierende stabile Nachbarschaften und sozialräumliche Integration verschiedener Bewohnergruppen dürften nicht zu Gunsten einer Orientierung am Quartalsbericht geopfert werden. Neue Anteilseigner müssten deshalb für eine nachhaltige Geschäftspolitik gewonnen werden. Die im GdW organisierten kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen erwirtschafteten entgegen anders lautender Behauptungen – letztmalig geschehen im Mai 2004 in einer Studie der Unternehmensberatung McKinsey – eine ordentliche Eigenkapitalverzinsung. Die Auswertungen der GdW-Jahresstatistik 2003 hätten gezeigt, so Freitag, dass das Verhältnis von EBITDA (Jahresergebnis vor Fremdkapitalzinsen, Steuern und Abschreibungen) zum Anlagevermögen dieser Wohnungsgesellschaften in den alten Ländern 7 Prozent, in den neuen Ländern 5 Prozent betrage (gesamtdeutscher Durchschnitt 5,9 %). Der GdW erneuerte seine Forderung, das selbst genutzte Wohneigentum sowie das genossenschaftliche Wohnen in umfassender Weise in die private Altersvorsorge zu integrieren. Entscheidend sei es, eine echte Wahlfreiheit zwischen den verschiedenen Anlageformen zuzulassen und auch bei der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge dem Gebot der Konsumentensouveränität zu entsprechen. Die Langfassung der im Rahmen der Jahrespressekonferenz präsentierten Daten und Fakten steht zusammen mit einer ergänzenden Exceltabelle und Powerpoint-Präsentation im Internet zum Download zur Verfügung. GdW-Medien-Information Nr. 23/ 2005 vom 09.06.2005 Tabellen PowerPoint-Präsentation (6,0 MB)

Downloads

37B12_GdW-JPK-DatenUndTrends	201.9 KB DOC
37B16_GdW-Tabellengrundlagen%20JPK05	201.96 KB XLS
37B1A_GdW-Pr%C3%A4sentation%20JPK_2005	162 PPT

<https://bbu.de/beitraege/gdw-jahrespressekonferenz-wohnungs-und-staedtebau-bundestagswahlkampf-nicht-vernachlaessigen>