

Medien-Info

Medien-Information Nr. 38/09 vom 23.06.2009

Sperrfrist: keine

Anzahl der Anschläge: 27.475

Abrufbar unter: www.gdw.de

Stabile Investitionslage, weniger Mietschulden, gedämpfter Betriebskostenanstieg

GdW berichtet auf der Jahrespressekonferenz 2009 über aktuelle Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und appelliert an Parteien: "Das Wohnen nicht vernachlässigen – aber auch nicht weiter belasten"

10 **Berlin – „Die vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertretene Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zieht insgesamt eine weitgehend positive Bilanz des Jahres 2008“, erklärte Lutz Freitag, Präsident des GdW, auf der heutigen Jahrespressekonferenz in Berlin. 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. Darüber hinaus begrüßte der GdW ausdrücklich den einstimmigen Beschluss des Bundestags, das Programm "Stadtumbau Ost" bis 2016 fortzuführen.**

Gesamtinvestitionen leicht zurückgegangen – für 2009 wieder Anstieg erwartet

20 **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), also 100 Mio. Euro weniger als im Vorjahr. 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 GdW-Präsident Freitag die Entwicklung. „Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zeigt sich hier einmal mehr als Stabilitätsfaktor für die Wirtschaft in Zeiten der Krise.“ Die Investitionen sicherten Arbeitsplätze im Baugewerbe und Handwerk vor Ort.**

30 **Tabelle: Investitionen bei den Unternehmen des GdW (in Mio. Euro)**

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2006	8.388	6.432	1.956
2007	8.730	6.757	1.973
2008	8.626	6.594	2.032
2009	8.796	6.722	2.074

Quelle : GdW-Jahresstatistik

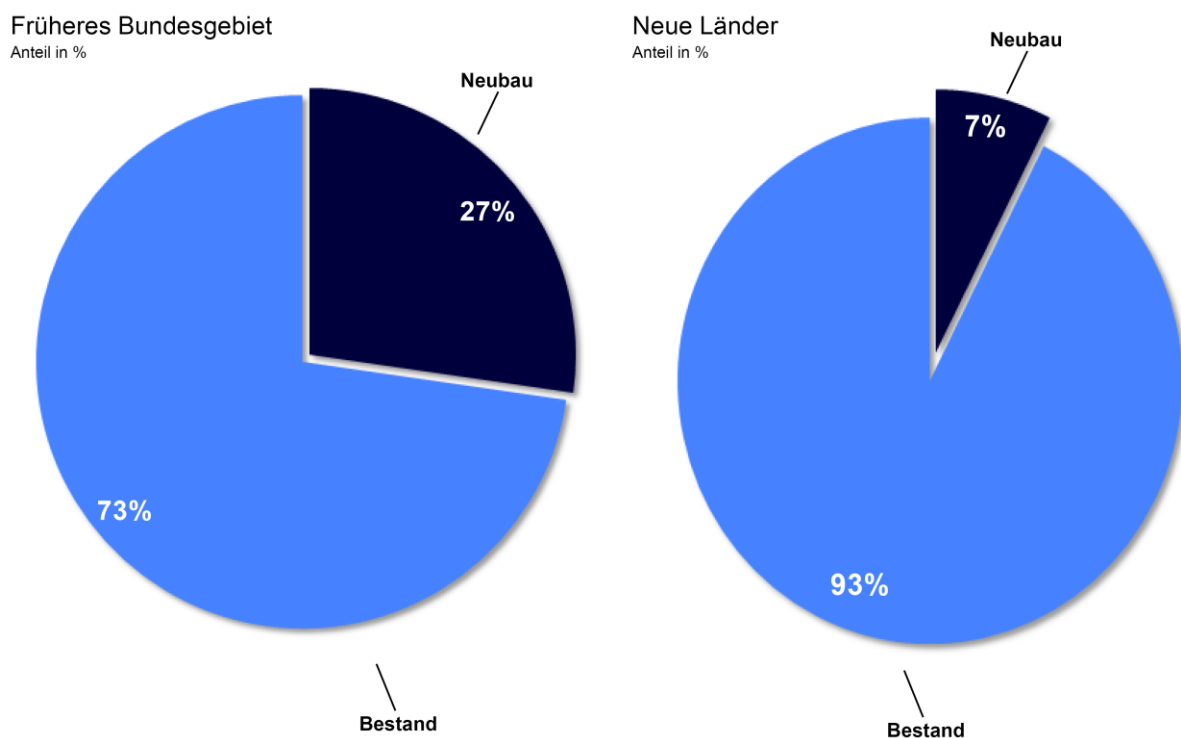
Positiv entwickelt hat sich die Investitionstätigkeit der GdW-Unternehmen in den neuen Bundesländern. Hier investierten die Wohnungsunternehmen 2008 mit 2,032 Mrd. Euro rund 64 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. In den alten Bundesländern ist dagegen ein leichter Rückgang der Investitionen um 160 Mio. Euro auf rd. 6,6 Mrd. Euro zu verzeichnen. „Das ist vermutlich vor allem auf die Debatte um die Verschärfung der energetischen Standards zurückzuführen, die viele Unternehmer stark verunsichert hat, und weniger auf die Finanzkrise“, so Freitag.

40 **Über drei Viertel der Investitionen fließen in die Bestandsentwicklung - Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude - nur knapp 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 der Unternehmen 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.

50

Abbildung: Anteil der Investitionen in Neubau und Bestand bei den GdW-Unternehmen



Quelle : GdW-Jahresstatistik

Ausblick auf das Jahr 2009: Trotz Finanzkrise leichter Investitionsanstieg erwartet

60

Für das Jahr 2009 rechnet der GdW aufgrund der Angaben seiner Mitgliedsunternehmen mit einem leichten Anstieg der Investitionstätigkeit seiner Wohnungsunternehmen von 2,0 Prozent auf rd. 8,8 Mrd. Euro. Dabei wollen die Wohnungsunternehmen mit 10 Prozent vor allem die Investitionen in den Neubau wieder steigern. „Dennoch ist dieser Anstieg nicht als Wende zu bezeichnen, die Neubauinvestitionen sind und bleiben niedrig“, betonte GdW-Präsident Freitag.

Wohnungsunternehmen erwarten laut aktueller Umfrage in den nächsten Jahren stabile Investitionen

70 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 der Unternehmen gehen von zunehmenden oder sogar deutlich zunehmenden Bestandsinvestitionen in den nächsten Jahren 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.

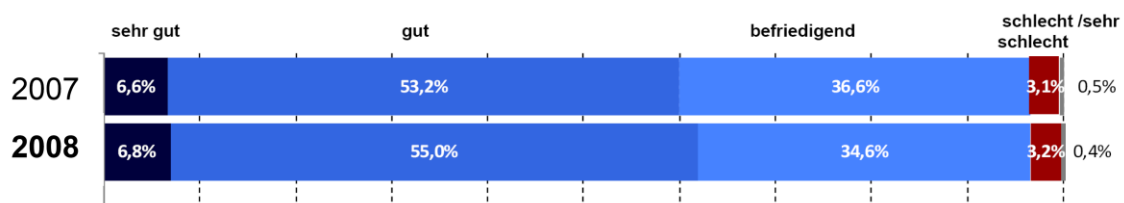
80 Die Prognosen für die Neubauinvestitionen fallen dagegen negativer aus. Weniger als die Hälfte der Unternehmen rechnet mit einer gleichbleibenden Entwicklung der Neubauinvestitionen. 25,8 Prozent gehen von einer positiven Entwicklung aus. Mit 28,4 Prozent erwartet aber ein größerer Teil der Unternehmen eine schlechtere Entwicklung der Neubauinvestitionen.

Wohnungs- und Immobilienbranche bewertet aktuelle Geschäftslage als stabil – für die Zukunft rechnen aber mehr Unternehmen mit einer ungünstigeren Entwicklung

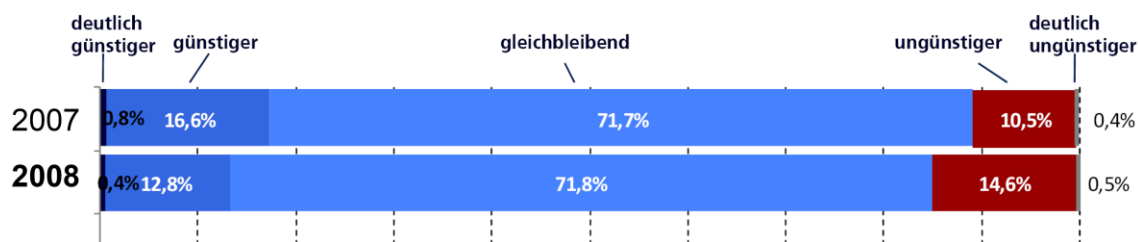
90 Rund 62 Prozent der vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen bewerten ihre aktuelle Geschäftslage positiv. Rund 35 Prozent der Unternehmen sehen ihre Geschäftslage als "befriedigend" an. Mit rund 72 Prozent rechnet der überwiegende Teil der Unternehmen auch künftig mit einer gleichbleibenden Entwicklung der Geschäftslage. Allerdings erwarten rund 14,6 Prozent eine ungünstigere Geschäftslage. Das sind deutlich mehr Unternehmen als im Vorjahr. Dams befürchteten nur 10,5 Prozent der Wohnungsunternehmen eine Verschlechterung der Geschäftslage.

Abbildung: Einschätzung der Geschäftslage durch die GdW-Unternehmen

Beurteilung der gegenwärtigen Geschäftslage



Beurteilung der zukünftigen Geschäftslage



Quelle : GdW-Jahresstatistik

- 100 Die von mehr Wohnungsunternehmen befürchtete schlechtere Geschäftslage in der Zukunft weise 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. Und hier beginnt das Problem: Finanzierungen im Beleihungsbereich über 60 Prozent haben sich überdurchschnittlich verteuert. Die
- 110 Ermittlung der Beleihungswerte erfolgt darüber hinaus wesentlich restriktiver als vor der Finanzmarktkrise, so dass dies die Finanzierungsspielräume noch einmal zusätzlich einengt. Es wäre daher sinnvoll gewesen, auch Wohnungs- und Immobilienunternehmen in das Kredit- und Bürgschaftsprogramm des Konjunkturpaketes II einzubeziehen. 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."

GdW-Unternehmen: Stabile EBITDA-Renditen zeugen von nachhaltigem Geschäftsmodell – auch in der Krise

- 120 Die im GdW und seinen Mitgliedsverbänden organisierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen verfolgen ein nachhaltiges Geschäftsmodell, welches nicht von kurzfristigen Renditeerwartungen geprägt ist. „In unseren Geschäftsbereichen gibt es keine "Blase" oder spekulative Risiken“, so Freitag. Dies zeigt auch die Entwicklung der EBITDA-Rendite der GdW-Unternehmen, die in den Jahren 2003-2007 zwischen 5,8 und 6,2 Prozent lag. In der aktuellen Situation ergeben sich daher auch keine nennenswerten Korrekturen nach unten.

Mehr als 61.000 Beschäftigte bei den GdW-Unternehmen

- 130 Die im GdW und seinen Regionalverbänden vertretenen Wohnungsunternehmen beschäftigten im Jahr 2008 61.241 Menschen. Damit ist die Beschäftigtenzahl seit 2007 um 2,8 Prozent zurückgegangen. „Dies ist ein leichter, jedoch keineswegs ein dramatischer Rückgang in der Beschäftigungssituation“, erläuterte Freitag. Im Gegensatz zum Tiefpunkt der Beschäftigtenanzahl im Jahr 2005 sei die Zahl der Beschäftigten immer noch um rund 6 Prozent gewachsen. Um deutlich mehr Azubis für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu begeistern, hat der GdW in der letzten Woche im Rahmen eines großen Personalentwicklungskongresses im Berliner Olympiastadion eine mehrjährige Azubikampagne gestartet. Weitere Informationen dazu sind unter www.immokaufleute.de zu finden.

- 140 **Neubautätigkeit der GdW-Unternehmen steigt wieder an, bleibt aber auf niedrigem Niveau – Schwerpunkt in wirtschaftlich expandierenden Ballungsräumen**

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.

- 150 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 Wohnungsunter-

nehmen. Insgesamt fokussiert sich die Neubautätigkeit unserer Unternehmen auf den Geschosswohnungsbau in wirtschaftlich starken Ballungsräumen", erläuterte Freitag.

Tabelle: Baufertigstellungen bei den GdW-Unternehmen (in Wohneinheiten)

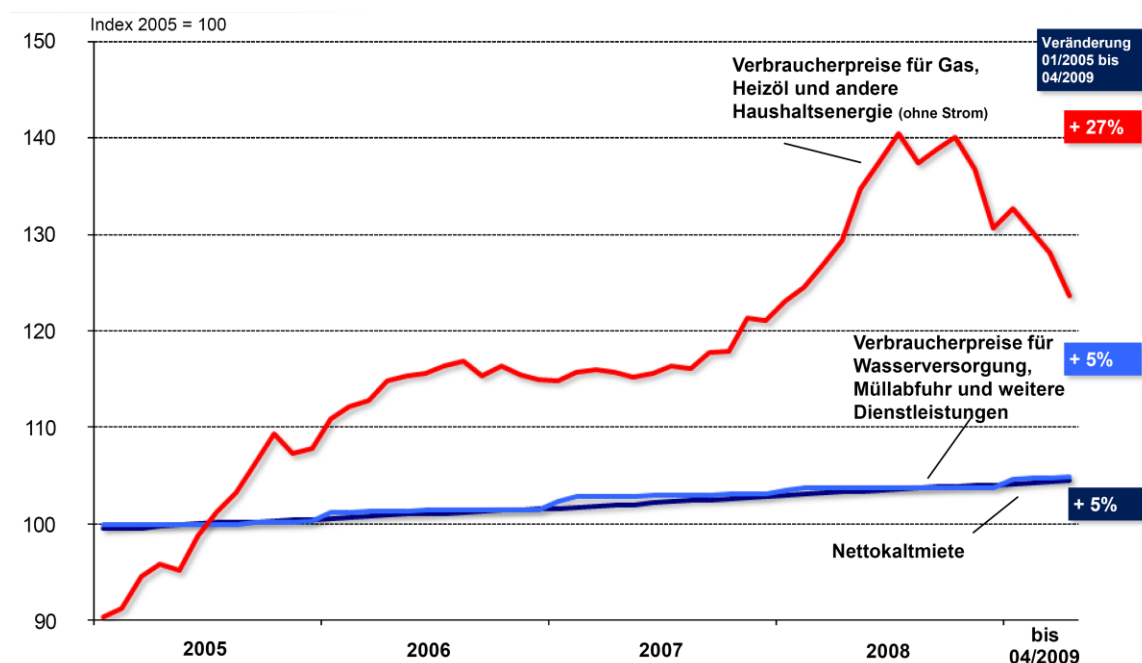
	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2006	12.712	11.590	1.122
2007	12.336	10.929	1.407
2008	12.789	11.431	1.358
2009	14.849	13.182	1.667

Quelle : GdW-Jahresstatistik

160 Neuer Negativrekord bei Neubauten - Baufertigstellungen bundesweit auf tiefstem Stand seit Beginn der Nachkriegsgeschichte

Die Baugenehmigungen sind im Jahr 2008 um 4,2 Prozent eingebrochen. Der GdW geht daher nur noch von bundesweit rund 202.000 fertiggestellten Wohneinheiten im Jahr 2008 aus. Damit erreichen die Neubaufertigstellungen erneut einen Negativrekord: Sie erreichen 2008 den tiefsten Stand in der Nachkriegsgeschichte. 2009 geht diese drastische Entwicklung weiter: Ein Rückgang auf 194.000 fertiggestellte Wohneinheiten ist zu erwarten. Freitag forderte die Bundesregierung zum Handeln auf, denn besonders in den Ballungszentren werde sich der zu niedrige Neubau künftig in Form eines Wohnraummangels auswirken.

170 Abbildung: Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen



Quelle : Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

180 **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 5 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.

190

GdW-Betriebskosten 2008: Anstieg deutlich unter der bundesweit ermittelten Steigerungsrate

Der Anstieg der Betriebskosten war bei den GdW-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/m².

200

Bei den warmen Betriebskosten stiegen die Vorauszahlungen im Bereich der GdW-Unternehmen von 2007 auf 2008 lediglich um 2 Prozent auf 1,02 Euro/m², während die entsprechenden Preise für Haushaltsenergie nach dem Verbraucherpreisindex um +14,1 Prozent anstiegen. "Betriebskostenvorauszahlungen der GdW-Unternehmen werden jeweils realistisch an die zu erwartende Kostenentwicklung angepasst. Daher ist grundsätzlich nicht von erheblichen Nachzahlungen auszugehen", erklärte Freitag.

210

Bereits seit Jahren läge der Anstieg der Betriebskosten unterhalb der bundesweiten Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex für Energie. Während die warmen Betriebskosten bei den GdW-Unternehmen in den Jahren 2005-2008 um 15 Prozent gestiegen sind, stiegen die dafür relevanten Kostenarten nach dem Verbraucherpreisindex um 33 Prozent. Die kalten Betriebskosten sind bei den GdW-Unternehmen im gleichen Zeitraum entsprechend dem bundesweiten Durchschnitt um 4 Prozent gestiegen.

Tabelle: Nettokaltmiete und Betriebskostenvorauszahlungen (in Euro/m² pro Monat) bei den GdW Unternehmen

	Miete nettokalt	kalte Betriebskosten	warme Betriebskosten
2005	4,43	1,29	0,89
2006	4,51	1,32	0,95
2007	4,55	1,33	1,00
2008	4,62	1,34	1,02

Quelle : GdW-Jahresstatistik

220

Mieten steigen nur um 1,6 Prozent und damit langsamer als die Betriebskosten

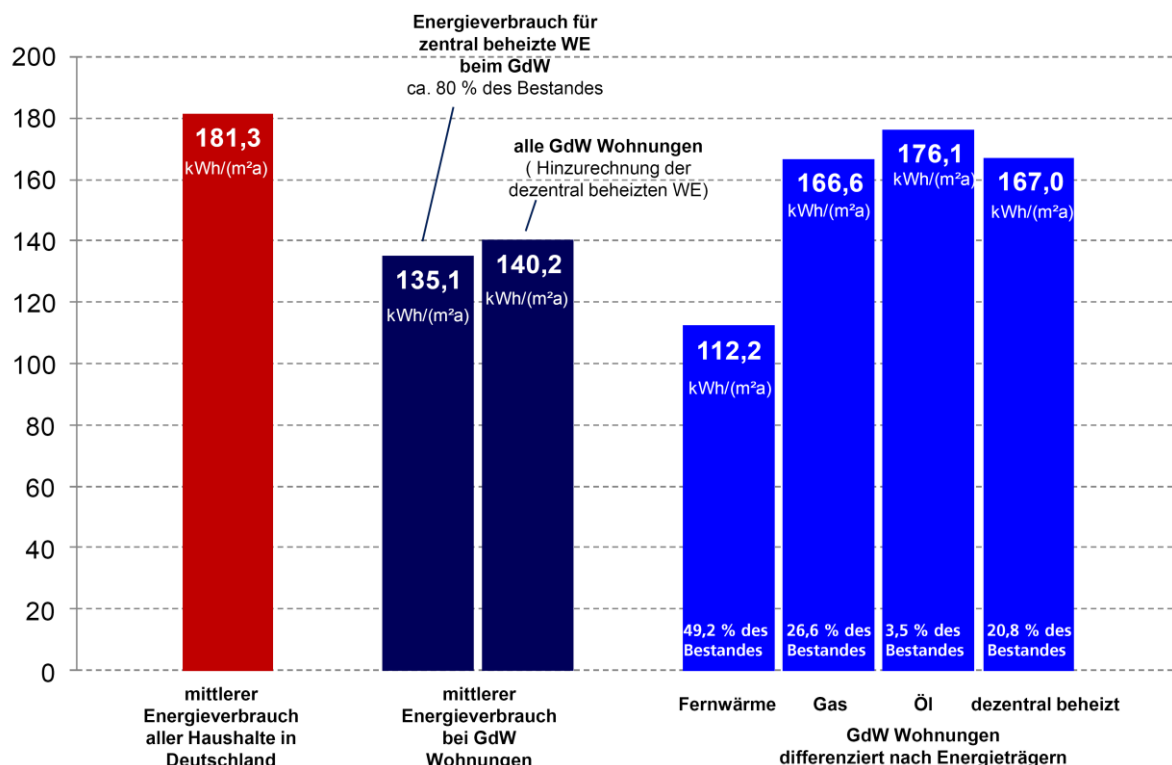
Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2007 auf 2008 um 1,6 Prozent auf 4,62 Euro pro qm angestiegen. Wegen der umfangreichen - und maßgeblich auch energetischen - Modernisierung ist dieser Anstieg etwas größer als die Mietsteigerung im Bundesdurchschnitt.

schnitt für alle Wohnungen (1,3 Prozent). Dennoch steigen die Mieten insgesamt deutlich langsamer als die Betriebskosten.

Rund 60 Prozent des GdW-Wohnungsbestandes energetisch modernisiert – Energie-Verbrauchswerte von GdW-Gebäuden liegen mit 140,2 kWh/(m²a) deutlich unter dem Bundesdurchschnitt

Der mittlere, witterungsbereinigte Energieverbrauch der von GdW-Unternehmen insgesamt bewirtschafteten Wohnungen für Raumwärme und Warmwasser liegt bei 140,2 kWh/(m²a). Nach Energieträgern aufgeschlüsselt sind dies bei Fernwärme: 112,2 kWh/(m²a); bei Gas: 166,6 kWh/(m²a) und bei Öl: 176,1 kWh/(m²a). Damit liegt der Energieverbrauch der GdW-Unternehmen 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/(m²a) und damit um rund 22 Prozent höher als im GdW-Bestand. „Der geringe Energieverbrauch ist zum einen auf den guten Modernisierungsstand der GdW-Wohnungen zurückzuführen - fast 60% der Wohnungen energetisch modernisiert, fast ein Drittel davon komplett modernisiert, d.h. einschließlich Wärmedämmung. Zum anderen spielt aber auch die günstige Energieträgerstruktur der GdW-Wohnungen mit einem hohen Anteil von Fernwärme (50 Prozent) und die an sich höhere Energieeffizienz einer kompakten Bauweise des Geschosswohnungsbaus eine entscheidende Rolle“, so Freitag.

Abbildung: Energieverbräuche der von GdW-Unternehmen bewirtschafteten Wohnungen (mittlerer witterungsbereinigter Energieverbrauch in kWh/m²a)



Quelle : GdW-Jahresstatistik

180.000 Wohneinheiten bei GdW-Unternehmen stehen unter Denkmalschutz - energetische Sanierung häufig kompliziert

260 Insgesamt stehen bei den vom GdW und seinen Regionalverbänden vertretenen Wohnungsunternehmen rund 180.000 Wohneinheiten unter Denkmalschutz. Dazu zählen nicht nur Altbauten, sondern auch Gebäude, die bis in die sechziger Jahre hinein erbaut wurden. Oftmals ergeben sich bei denkmalgeschützten Gebäuden besondere Probleme in Bezug auf die energetische Sanierung. „Eine heutige moderne Nutzung erfordert auch energetische Neuerungen beim Denkmal“, erläuterte der GdW-Präsident. „Hier werden oft seitens des Denkmalschutzes zu hohe Beschränkungen auferlegt. Diese bezögen sich vor allem auf die Verwendung bestimmter Fenster oder einer Wärmedämmung der Fassade. Die Wohnungsunternehmen könnten bei diesen Gebäuden häufig keine effiziente energetische Sanierung durchführen.“

Mietschulden um 31 Mio. Euro auf 551 Mio. Euro gesunken – auch Mietausfälle rückläufig

270 Die Mietschulden bei den GdW-Unternehmen sind bundesweit erneut um mehr als 5 Prozent auf 551 Mio. Euro gesunken. „Diese Entwicklung ist vor allem auf das große Engagement der Wohnungsunternehmen bei der Mietschuldnerberatung zurückzuführen“, erläuterte Freitag. Bereits mehr als zwei Drittel der GdW-Unternehmen bieten eine solche Beratungsmöglichkeit an, häufig in Kooperation mit speziellen Beratungseinrichtungen. Dabei gibt es verschiedene Modelle – einige Wohnungsunternehmen bieten Beratungen an, die der Mieter aktiv aufsuchen muss. Andere wiederum setzen Mitarbeiter ein, die säumige Mieter aufsuchen und durch Gespräche mit ihnen gemeinsam Konzepte zum Abbau ihrer Mietschulden erarbeiten. „Die Unternehmen versuchen damit zu helfen, bevor das Kind in den Brunnen gefallen ist“, so Freitag. Den GdW-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 immerhin 27 Prozent. Die Mietschulden entsprechen einem Anteil von 3,0 Prozent der bundesweiten Jahressollmiete. In den alten Ländern machen die Mietschulden 2,5 Prozent der gesamten Nettokaltmieteinnahmen der Wohnungsunternehmen aus, in den neuen Ländern sind es 4 Prozent der Nettokaltmieteinnahmen.

Tabelle: Mietschulden und Mietausfälle bei den GdW-Unternehmen (in Mio. Euro)

	Mietschulden	Mietausfälle
2005	627,5	1.315,4
2006	606,6	1.226,4
2007	582,2	1.181,5
2008	551,4	1.133,8

Quelle : GdW-Jahresstatistik

290 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. In den neuen Bundesländern war auch wegen der weitergeführten Marktberreinigung ein Rückgang der Mietausfälle um 32 Mio. Euro auf 647 Mio. Euro zu verzeichnen. Damit machen die Mietausfälle dort einen Anteil von 10,9 Prozent der Gesamtnettokaltmieten-erlöse der Wohnungsunternehmen aus. In den alten Bundesländern sanken die Mietausfälle um 16 Mio. Euro auf 487 Mio. Euro. Das entspricht einem Anteil von 4,3 Prozent des Nettokaltmieten-erlöses.

Wohnungsmarktbarometer: Die Nachfrage nach preisgünstigen 1 bis 2-Zimmerwohnungen steigt - v.a. kaufkraftschwächere Haushalte – auch Familien – fragen kleine Wohnungen nach

300

Zum fünften Mal in Folge präsentiert der GdW sein „Wohnungsmarktbarometer“, das die Einschätzungen der Unternehmen bezüglich künftig nachgefragter Wohnungsgrößen und Wohnungspreise widerspiegelt. Die Unternehmen erwarten die größte Nachfrage im unteren Preissegment des preisfreien Mietwohnungsmarktes. Damit erreicht dieses Marktsegment kontinuierlich die deutlich beste Einschätzung. Im mittleren Preissegment des preisfreien Mietwohnungsmarktes wird eine gleichbleibende Nachfrage erwartet. Die Nachfrage im preisgebundenen Wohnungsbestand wird als leicht zunehmend eingeschätzt. Die schlechteste Nachfrageentwicklung wird für das obere Preissegment sowie für Eigentumswohnungen und Eigenheime erwartet.

310

Das GdW-Wohnungsbarometer zeigt: Die Nachfrage nach 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen dürfte weiter zunehmen und auf vielen Wohnungsmärkten das Angebot übersteigen. Diesen Wohnungstypen wird der deutlich beste Marktwert eingeräumt. Die bestätigt auch die Studie "Wohntrends 2020", die im letzten Jahr vom GdW veröffentlicht wurde. Sie unterstreicht den Trend, dass vor allem kaufkraftschwächere Haushalte mit solide-bescheidenem oder einfach-funktionalem Wohnkonzept kleine Wohnungen nachfragen und gegebenenfalls ihre Wohnfläche reduzieren.

320

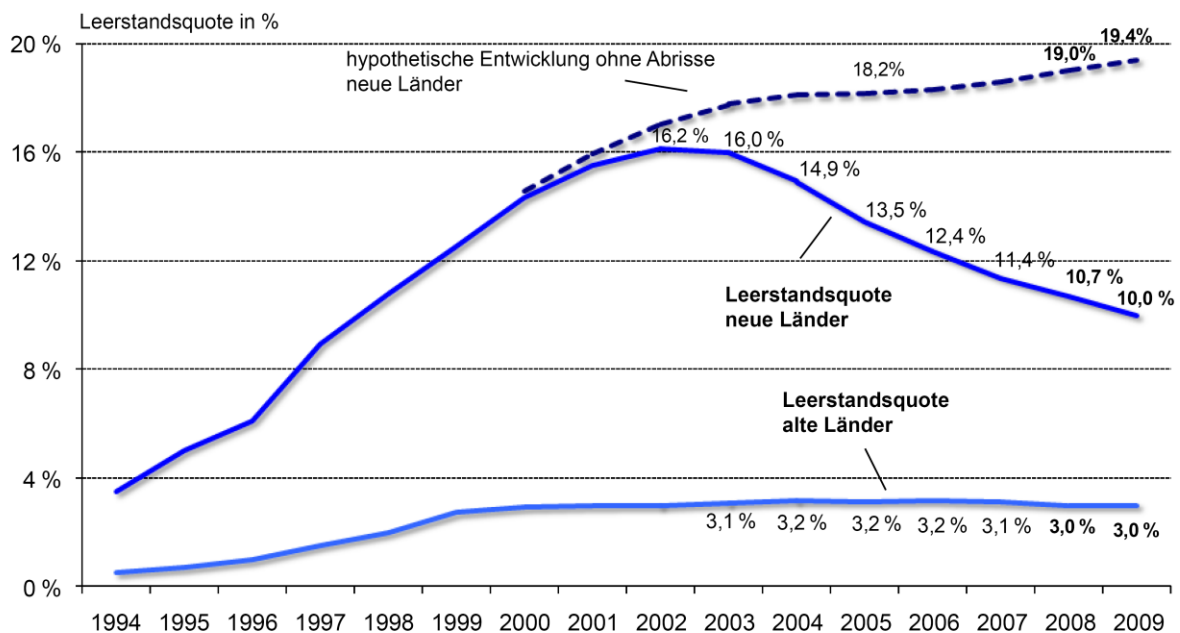
In den ostdeutschen Ländern ist die Wohnungsnachfrage sehr differenziert: Während eine gleichbleibende Nachfrage nach 3-Zimmerwohnungen und vermieteten Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften erwartet wird, erhalten die großen Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern den deutlich schlechtesten Wert. Hier wird eine abnehmende Nachfrage erwartet. In Westdeutschland wird die Nachfrage nach 3-Zimmerwohnungen als gleichbleibend eingeschätzt. Schlechter, aber insgesamt noch relativ stabil, wird die künftige Nachfrage nach Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern sowie vermieteten Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften eingeschätzt.

Stadtumbau – Leerstandsquote in Ostdeutschland mit 10,7 Prozent weiter rückläufig

330

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 GdW-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 in den neuen Bundesländern sind die von den Unternehmen durchgeführten Rückbaumaßnahmen. In 2008 sind rund 26.500 Wohnungen vom Markt genommen worden, für dieses Jahr planen die Unternehmen den Abriss weiterer rund 25.000 Wohnungen. In den westdeutschen Bundesländern standen Ende 2008 rund 110.000 Wohnungen leer. Das ergibt eine Leerstandsquote von 3 Prozent.

340 **Abbildung:** Leer stehende Wohnungen bei den GdW-Unternehmen in Ost und West
(in % des bewirtschafteten Bestandes)



Quelle : GdW-Jahresstatistik

Bundesländervergleich der GdW-Wohnungsunternehmen – Sachsen-Anhalt mit höchster, Hamburg mit niedrigster Leerstandsquote

350 Bei den Beständen der GdW-Wohnungsunternehmen weist Sachsen-Anhalt mit 14,1 Prozent trotz eines deutlichen Rückgangs bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat Mecklenburg-Vorpommern mit 8,3 Prozent. In den westdeutschen Ländern hat Niedersachsen mit 4,5 Prozent den höchsten Leerstand. Der Stadtstaat Hamburg hat insgesamt mit nur 1 Prozent die niedrigste Leerstandsquote. Bayern hat mit 2,3 Prozent die niedrigste Leerstandsquote eines westdeutschen Flächenlandes.

"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.

360 Der GdW begrüßt daher ausdrücklich das Votum des Bundestages, der am vergangenen Freitag einstimmig die Fortsetzung des Programms "Stadtumbau Ost" als eigenständigen Bereich der Städtebauförderung bis 2016 beschlossen hat. "Es ist eine gute und richtige Entscheidung, den Stadtumbau fortzuführen. Der Stadtumbau ist lebensnotwendig für die Städte in Ostdeutschland. Das erstmals 2002 aufgelegte Programm "Stadtumbau Ost" ist ein Erfolgsprogramm, dass den Städten der neuen Länder, vor allem aber den Menschen, die in diesen Städten leben, zugute kommt", erklärte Freitag. Freitag 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.

370

Tabelle: Leerstandsquote bei den GdW-Unternehmen nach Bundesländern
(in % des bewirtschafteten Bestandes)

	Leerstandsquote
Hamburg	1,0%
Bayern	2,3%
Hessen	2,4%
Baden-Württemberg	2,6%
Bremen	2,8%
Schleswig-Holstein	3,0%
Rheinland-Pfalz	3,2%
Saarland	3,3%
Nordrhein-Westfalen	3,8%
Berlin	3,8%
Niedersachsen	4,0%
Mecklenburg-Vorpommern	8,3%
Brandenburg	10,2%
Thüringen	10,4%
Sachsen	12,9%
Sachsen-Anhalt	14,1%

Quelle : GdW-Jahresstatistik

Forderungen des GdW zur Bundestagswahl: "Das Wohnen nicht vernachlässigen – aber auch nicht weiter belasten"

Die Wohnungs- und Immobilienbranche ist von großer volkswirtschaftlicher Bedeutung: 12 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (rd. 251 Mrd. EUR) werden im Kernbereich der Immobilienwirtschaft, also 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-

400 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.

Der GdW setzt sich im Bereich der Stadtentwicklung für eine Verstetigung der Städtebauförderung als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen mindestens auf gleichem Niveau ein. Auch der Stadtumbau West muss auf der Grundlage einer umfassenden Evaluierung zielgenau ausgerichtet und für die sehr unterschiedlichen regionalen und örtlichen Verhältnisse ausreichend flexibel gestaltet sowie mit einer starken Komponente für das Wohnen ausgestattet werden.

410 Um ihr großes Engagement für ein gutes Klima fortzuführen brauchen die Wohnungsunternehmen gesicherte Rahmenbedingungen: Auf immer weitere Verschärfungen der Anforderungen an das energiesparende Bauen und die Einführung von neuen Nachrüst- und Nutzungspflichten muss generell verzichtet werden. Schon die neue EnEV 2009 wirkt sich kontraproduktiv auf aktuelle Investitionsplanungen der Unternehmen aus. Verheerend ist dann die Ankündigung einer EnEV 2012 mit erneut erheblich höheren Standards. Energetische Sanierung muss wirtschaftlich durchführbar sein. Darüber hinaus müssen der Wettbewerb und die Kostentransparenz auf den Energiemärkten verbessert und Energiepreise wirksam kontrolliert werden, um sicherzustellen, dass durch Investitionen erreichte Energieeinsparungen den Nutzern dauerhaft zugute kommen.

420 Der GdW setzt sich gegen überflüssige Regulierungen und bürokratische Vorschriften ein. Wenn gesetzliche Regelungen nachweislich nicht den vom Gesetzgeber vorgesehenen Zweck erfüllen, sind sie abzuschaffen. So ist die Bauabzugsteuer abzuschaffen, da sie seit der Einführung ein völlig wirkungsloses bürokratisches Monster ist. Die Vorschrift läuft ins Leere, bedeutet aber einen kostspieligen und völlig unnötigen Verwaltungsaufwand für Wohnungsunternehmen, die Bauleistungen in Auftrag geben.

Die Pressemappe mit der Präsentation zur Pressekonferenz sowie weiteren Tabellen steht auf www.gdw.de zum Download für Sie bereit.

430 Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften ca. 6,2 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

+++ Einladung zum Seitensprung: Besuchen Sie uns und über 50 weitere Stationen beim 2. Tag der politischen Kommunikation am 25. Juni 2009 in Berlin +++ Anmeldung, Details und Programm unter www.seitenspruenge-berlin.de +++