

Führung / Kommunikation

GdW Jahresbilanz – Wohnungsmärkte brauchen neue deutsche Einheit in Stadt und Land – Wohnungswirtschaft zieht positive Bilanz

„Wir brauchen auf den Wohnungsmärkten eine neue deutsche Einheit statt immer tieferer Gräben. Stadt und Land müssen endlich konsequent zusammengedacht werden, denn die Probleme auf den Wohnungsmärkten können nicht in den Städten gelöst werden“, forderte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zum Auftakt der Jahres-Pressekonferenz in Berlin. Der GdW ist mit seinen 14 Regionalverbänden und 3.000 Mitgliedsunternehmen der stärkste Verband der professionellen Wohnungswirtschaft in Deutschland. 13 Mio. Menschen leben bundesweit in Wohnungen der GdW-Unternehmen. Um das Wohnen bundesweit zukunftsfähig zu machen und langfristig für gleichwertige Lebensbedingungen zu sorgen, müssen mithilfe einer konzertierten Strategie insbesondere die zukunftsfähigen Kommunen in den ländlichen Regionen gestärkt werden. Nur so lässt sich – kombiniert mit mehr Neubau – der Druck auf den heiß gelaufenen Wohnungsmärkten der Ballungsregionen abbauen und die Abwanderung aus den Regionen entschleunigen.

Der GdW-Chef zog eine insgesamt positive Jahresbilanz: „Die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen haben ihre Investitionen in den Neubau und den Wohnungsbestand erneut gesteigert“, so Gedaschko. „Dennoch zeigen die bundesweiten Baufertigstellungszahlen: Der Mietwohnungsneubau in den beliebten Ballungsregionen reicht bei weitem nicht aus, der Druck auf den dortigen Wohnungsmärkten bleibt hoch und Scheininstrumente wie die Mietpreisbremse tragen kein Stück dazu bei, dass die Menschen leichter eine günstige Wohnung finden. Für eine wirkliche Entlastung brauchen wir komplexere Strategien, die viele Maßnahmen und alle staatlichen Ebenen mit einschließen“, so der GdW-Präsident weiter. „Insbesondere in den Kommunen brauchen wir ein echtes Neubauklima – das muss für die Bürgermeister Chefsache und für die Stadträte Priorität Nummer eins sein.“

Bund, Länder und Kommunen müssen gemeinsam mit den Partnern aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen an einem Strang ziehen, um die Stellschrauben auf mehr Neubau und einen Ausbau der Infrastruktur zu stellen. „Das Bündnis hat bislang hervorragende Vorarbeit geleistet, in dieser Legislaturperiode muss es nun aber zügig an die konkrete Umsetzung gehen“, betonte der GdW-Chef.

Für eine lebenswerte Zukunft in der Stadt und auf dem Land hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft einen 10-Punkte-Plan vorgelegt:

Fokus Stadt:

1. Mehr Neubau: Grundstücksvergabe ankurbeln, Hemmnisse für Dachaufstockung beseitigen, verpflichtende steuerliche Normalabschreibung auf 3 Prozent erhöhen, Investitionszulage für Wohnungsunternehmen schaffen, zeitlich befristete Sonderabschreibung für bezahlbaren Wohnungsbau einführen
2. Günstigerer Neubau: Preisspirale bei Grund- und Grunderwerbsteuer beenden, Baukostensenkungskommission fortsetzen und Ergebnisse zügig umsetzen, verpflichtende Folgeabschätzung für jede Normung im Bereich des Bauens einführen, keine Verschärfung der aktuell geltenden Energieeinsparverordnung 2016, gesetzliche Anforderungen auf CO₂-Emissionen umstellen, Typenbaugenehmigung in die Landes-

Lesen Sie auch

[GdW Jahresbilanz – GdW-Unternehmen an der Spitze der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung – Aktive Stadtentwicklungspolitik](#)
Hier zum Pdf per KLIICK

[GdW Jahresbilanz - Was kostet das Wohnen in Deutschland](#)
Hier zum Pdf per KLIICK

[GdW Jahresbilanz - Was kostet das Bauen in Deutschland](#)
Hier zum Pdf per KLIICK

bauordnungen bringen

3. Schnellerer Neubau: Konzentrationswirkung bei Genehmigungsverfahren analog zu Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ermöglichen, Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz verabschieden, Vergabeverfahren europarechtskonform beschleunigen, Bauordnungsrecht harmonisieren, bundesweit gültige Typengenehmigungen einführen
4. Sozialer Neubau: Finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für sozialen Wohnungsbau auch nach 2019 fortsetzen, bundeseigene Grundstücke für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen (BIMA & Bundes-eisenbahnvermögen)
5. Innovativer Neubau: Seriellen und modularen Wohnungsbau ermöglichen (Typengenehmigungen), Dachaufstockungen unterstützen, Experimentierklauseln im Baurecht schaffen, Mitarbeiterwohnen fördern

Fokus ländlicher Raum:

6. Neue Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Ländliche Räume“ schaffen: Regionen außerhalb der Wachstumszentren mithilfe eines einheitlichen Ansatzes gezielt stärken, regionale Wirtschaft und Daseinsvorsorge fördern, Konnektivität und E-Government in einer Initiative „Smart Country“ voranbringen
7. Raumordnung und Regionalplanung stärken: Planungen auf EU-, Bundes-, Landes- und Kommunal-ebene anhand integrierter Konzepte besser verzahnen, Raumordnungsrecht durch besonderes Maßnahmenrecht ergänzen
8. Ortszentren erhalten, zukunftsfähige Gemeinden reaktivieren und beleben: gesetzliche Rahmenbedin-gungen und wohnungspolitische Förderung auf Kauf, Sanierung, Bestandsumbau, Ergänzungs- und Er-satzneubau in integrierten Lagen ausrichten. Besondere Abrissförderung für Wohnblöcke in schrumpfen-den Dörfern.
9. Schrumpfende Regionen stärken: geeignete Förderstrukturen schaffen, die durch Attraktivitätssteige-rung den Zuwanderungsdruck auf die Metropolen abschwächen, Ansatz des Programms „Kleine Städte und Gemeinden“ weiter ausbauen
10. Digitale Infrastruktur unterstützen: Landflucht wegen zu langsamen Internets verhindern, Bedeutung peripher gelegener Klein- und Mittelstädte als dezentrale Arbeitsplatzzentren im Sinne des Co-working stärken, mehr Experimentiermöglichkeiten im Personenbeförderungsgesetz ermöglichen.

Die Fakten im Überblick:

- Investitionen auf Rekordhoch: deutsche Wohnungsunternehmen errichten 23.000 neue Wohnungen
- GdW-Unternehmen investieren fast 15 Mrd. Euro in Wohnungsbestand und Neubau
- Wohnungsbau kommt aber nicht ausreichend in Schwung: Baukosten, hohe Grundstückspreise, Steuern und Abgaben bremsen bezahlbaren Neubau

Die Fakten im Einzelnen:

Wohnungs- und Immobilienunternehmen investieren fast

15 Mrd. Euro – Neubauinvestitionen auf Rekordhoch

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das ist über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 41 Mio. Euro täglich in den Wohnungsneubau und in die bereits bestehenden Wohnungen in Deutschland. Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2017 mit einem Anstieg von über 16 Prozent gerechnet.

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

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2014	10.893	7.586	3.307
2015	11.907	7.973	3.934
2016	13.825	9.854	3.970
2017	14.928	10.561	4.367
2018	17.707	12.500	5.208

Quelle GdW-Jahresstatistik

Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsneubau getragen. Die GdW-Unternehmen investierten 2017 knapp 6,4 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 11,9 Prozent und damit rund 676 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Aber Achtung: Hier gibt es Alarmzeichen. Die Dynamik beim Wohnungsbau ist deutlich schwächer geworden, denn im Vorjahr lag der Anstieg bei den Neubauinvestitionen noch bei über 35 Prozent.

Außerdem hinkt die Neubautätigkeit den Erwartungen der Unternehmen hinterher. Denn im letzten Jahr prognostizierten sie noch eine Ausweitung der Neubauinvestitionen für das Jahr 2017 um rund 23,4 Prozent. In der Realität war der Anstieg gerade mal halb so groß.

Warum die Unternehmen weniger bauen als bisher geplant, hat verschiedene Gründe:

Es fehlt an Grundstücken. Und wenn kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau vorhanden sind, werden sie häufig zum Höchstpreisgebot abgegeben. In vielen Städten ist das Neubauklima in der Bevölkerung eher negativ. Die Auslastung der Baubetriebe ist auf Höchstniveau und damit auch die Preise. Zudem treibt eine steigende Normen- und Standardflut die Baukosten.

Investitionen in die Zukunft des Wohnens: 8,5 Mrd. Euro fließen in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude

Mit 8,5 Mrd. Euro flossen im Jahr 2017 knapp 57 Prozent der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Mit diesem Geld haben die Unternehmen Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil der Bestandsinvestitionen an den Gesamtinvestitionen erneut verringert. 2016 flossen noch knapp zwei Drittel der Investitionen der GdW-Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände. Dafür sind die Investitionen in den Neubau von Wohnungen erneut spürbar gestiegen. Rund 43 Prozent der Gesamtinvestitionen flossen 2017 in dieses Segment. Im Jahr 2018 wird dieser Anteil voraussichtlich auf 46 Prozent ansteigen.

Ausblick auf das Jahr 2018: Planungen zufolge ziehen die Investitionen an – wenn die Investitionsbremsen gelöst werden

Für dieses Jahr prognostiziert der GdW einen weiteren deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 18,6 Prozent. „Wir rechnen damit, dass wir die 17-Milliarden-Euro-Marke deutlich überschreiten werden. Die Investitionen könnten bei rund 17,7 Mrd. Euro liegen“, erklärte Axel Gedaschko. „Damit diese Schätzungen zur Realität werden können, dürfen von politischer Seite keine weiteren Regulierungen und Deckelungen kommen, die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen haben. Das gilt für Regelungen beim Klimaschutz ebenso wie für das Mietrecht“, so Gedaschko. Es müsse vielmehr flächendeckend an einem besseren Neubauklima gearbeitet werden.

Die Investitionen in den Wohnungsneubau werden im Jahr 2018 ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf planen die Unternehmen eine Ausweitung der Neubauminvestitionen um rund 27 Prozent. „Diese Prognosen können die Unternehmen aber nur umsetzen, wenn sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau, wie angekündigt, endlich deutlich verbessern. Weitere Kostensteigerungen führen dazu, dass immer weniger bezahlbare Wohnungen auch wirklich fertig gestellt werden und auf den Markt kommen“, so Gedaschko. Auch bei den Investitionen in den Bestand zeigt der Trend mit über 12 Prozent nach oben.

Neubau in Deutschland: Wie viele Wohnungen werden gebaut? –

Wo werden mehr Wohnungen gebraucht?

GdW-Unternehmen bauen knapp 24.000 neue Wohnungen

Im Jahr 2017 haben die GdW-Unternehmen rund 23.900 neue Wohnungen fertig gestellt. Das waren 19,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Die GdW-Unternehmen haben damit bundesweit rund 40 Prozent aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2018 planen die GdW-Unternehmen sogar den Neubau von rund 31.000 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit 1999 und ein Plus von über 30 Prozent.

„Im Jahr 2018 liegen die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus bei den GdW-Unternehmen in den Verdichtungsräumen Berlin, Hannover, Hamburg, Köln, München und Nürnberg. Aber auch Stuttgart, Frankfurt am Main, Freiburg im Breisgau, Lübeck und Karlsruhe gehören zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzen. Allein in diesen Schwerpunktreionen entstehen derzeit mehr als 55 Prozent aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten“, erläuterte Gedaschko.

Und dennoch: Selbst wenn die GdW-Unternehmen noch mehr bauen – den mittlerweile aufgelaufenen Nachholbedarf von rund 1,1 Millionen Wohnungen, der vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft, kann man so nicht decken. „Hohe Baukosten, fehlende oder viel zu teure Grundstücke, unzureichende Planungs- und Baukapazitäten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen um neue Mietendeckel führen dazu, dass der bezahlbare Wohnungsneubau nicht ausreichend an Fahrt aufnimmt“, so der GdW-Chef. Hier müssen Kommunen, Länder und die neue Bundesregierung jetzt dringend ansetzen. Sonst wird der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in vielen Großstädten zum größten sozialen Problem der nächsten Jahre werden.

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

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2014	14.729	12.025	2.704
2015	17.382	13.386	3.996
2016	19.994	15.708	4.286
2017	23.879	18.187	5.692
2018	31.088	24.136	6.952

Quelle GdW-Jahresstatistik

Baugenehmigungen wieder rückläufig – 400.000-Marke bleibt unerreichbar

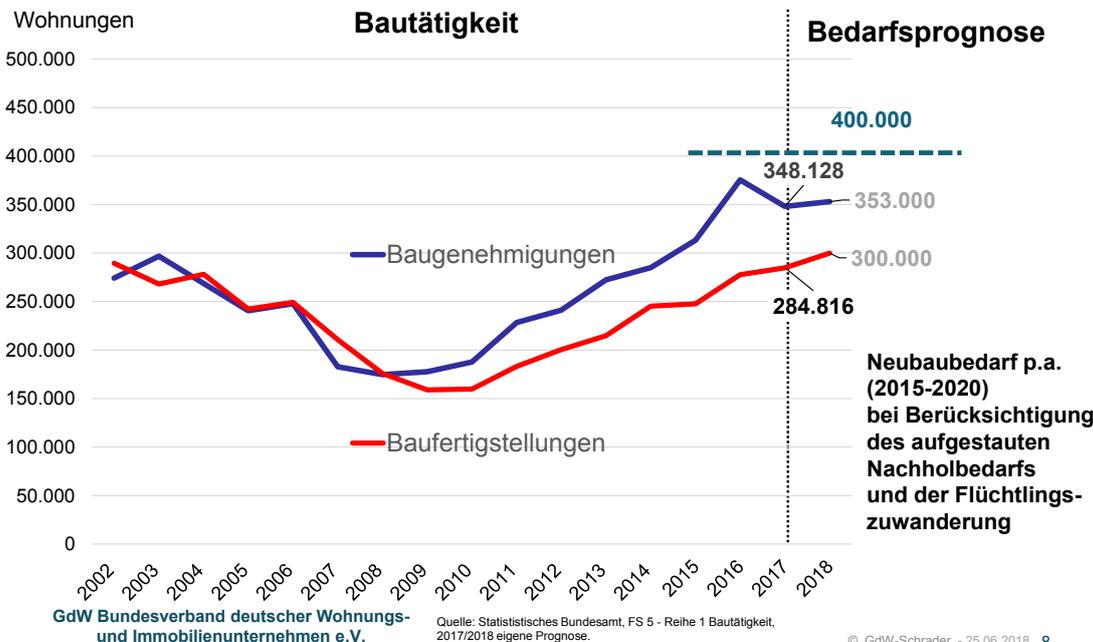
Im Jahr 2017 wurde in Deutschland der Bau von 348.128 Wohnungen genehmigt. Das sind 7,3 Prozent weniger als noch im Vorjahr. Die Baugenehmigungen sind damit nach einem kleinen Hoch mit über 375.400 Genehmigungen in 2016 wieder rückläufig und bleiben weiterhin hinter den geforderten 400.000 Wohnungen zurück. Ein Blick auf die tatsächlich fertig gestellten Wohnungen zeigt: Mit rund 285.000 Wohnungen blieb die Zahl der Fertigstellungen auch 2017 deutlich hinter den Erwartungen zurück. Die Fertigstellungen von Mietwohnungen im Mehrfamilienhausbau sind zwar um 10,9 Prozent angestiegen – allerdings wurden auch 2017 mit rund 59.000 Mietwohnungen nur 42 Prozent der eigentlich notwendigen Anzahl von 140.000 Mietwohnungen gebaut. Das zeigt, dass der Wohnungsbau weiterhin nicht ausreichend in Schwung kommt.

„Der Handlungsdruck steigt immer weiter, denn die notwendigen 400.000 Wohnungen, die pro Jahr in Deutschland gebaut werden müssten, wurden nie erreicht. Im vergangenen Jahr wurden über 100.000 Wohneinheiten zu wenig fertiggestellt und auch 2018 wird die Zielmarke wieder deutlich verfehlt werden“, so Gedaschko. Der Rucksack an nicht gebauten Wohnungen wird so immer größer.

Seit 2010 hat sich die Zahl der Wohnungen im Bauüberhang – also bereits genehmigte aber bis zum Jahresende noch nicht fertig gestellte Wohnungen – mehr als verdoppelt. Lag der Bauüberhang 2010 noch bei 334.000 Wohnungen, ist er bis Ende 2017 auf 635.000 Wohnungen gestiegen, die sich aktuell noch in der Pipeline befinden. Dies liegt nicht an einer zunehmenden Bau- und Grundstücksspekulation, wie die Zahlen zu erloschenen Baugenehmigungen zeigen: Nur wenige Baugenehmigungen verfallen nach einigen Jahren. Die Zahl der erloschenen Baugenehmigungen hat sich in den letzten acht Jahren kaum verändert und lag bei rund 16.000 Einheiten pro Jahr. 2017 machten diese nur 4,6 Prozent der im gleichen Jahr neu genehmigten Wohnungen aus.

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2020

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



Bautätigkeit in den großen Städten reicht bei weitem nicht aus

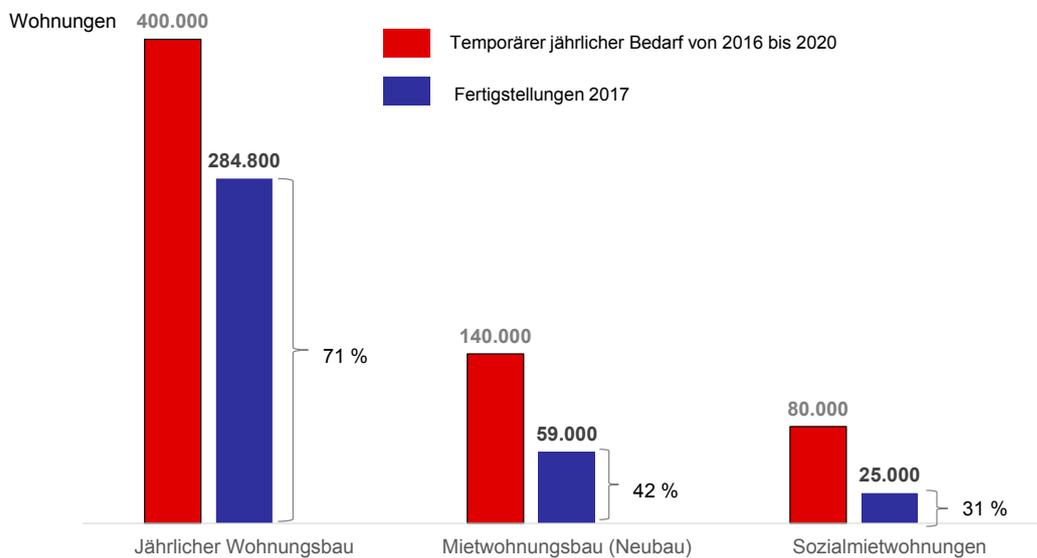
In den 14 größten Städten in Deutschland entstehen nur zwei Drittel des notwendigen Wohnungsbaus. Von rund 84.000 eigentlich benötigten Wohnungen in den Hotspots wurden im Jahr 2017 bundesweit nur rund 56.000 gebaut. Unter den TOP 6 erreicht lediglich Frankfurt am Main eine Neubautätigkeit, die den Bedarf trifft. „Die Baubremsen müssen gelöst werden, damit endlich der notwendige und lang erwartete Schwung in den Wohnungsbau kommt“, so Gedaschko. Grundstücke, Nachverdichtung, Aufstockung – die Lösungen liegen auf dem Tisch. „Die serielle und standardisierte Bauweise muss gefördert und dazu eine bundesweit gültige bauliche Zulassung für diese Gebäude geschaffen werden“, so der GdW-Chef. So kann man Kapazitätsengpässen entgegenwirken. Aber es muss an weiteren Stellschrauben gedreht werden, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Das im Koalitionsvertrag verankerte Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz muss zügig kommen. Darüber hinaus müssen die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission aus der letzten Legislaturperiode dringend umgesetzt und die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen auf den Prüfstand gestellt werden.

„Dringender denn je braucht der Wohnungsbau jetzt wirksame Anreize“, forderte der GdW-Präsident. Es müssen mehr Bauflächen zur Verfügung gestellt und durch die Kommunen verstärkt nach Konzeptqualität vergeben werden. Außer einem Stopp der Preisspirale insbesondere bei der Grunderwerbsteuer

sei zudem eine Erhöhung der linearen Abschreibung für Abnutzung (AfA) von 2 auf mindestens 3 Prozent notwendig. Die angekündigten steuerlichen Verbesserungen müssen schnell in die Praxis umgesetzt und durch ein Zuschussmodell ergänzt werden. Grund für die mangelnden Fertigstellungen seien aber auch zunehmende Streitigkeiten im Planungsprozess, die den Neubau verzögern, so der GdW-Chef. „Bauherren haben es hier immer häufiger mit dem sogenannten ‚Nimby‘-Trend zu tun. Nach dem Motto ‚not in my backyard‘ wollen Anrainer immer öfter Bauprojekte in der eigenen Nachbarschaft verhindern“, so Gedaschko. Für ein besseres Neubauklima sind zuallererst Bürgermeister und Stadträte massiv gefordert.

Letztlich wäre eine Folgenabschätzung für die Kosten des Bauens und Wohnens bei allen geplanten Gesetzen ein ebenso notwendiges Mittel, das der Koalitionsvertrag erfreulicherweise vorsieht. Nur wenn alle Maßnahmen zusammenwirken, lässt sich das notwendige Tempo beim Wohnungsbau erreichen.

Vergleich Bautätigkeit 2017 mit dem mittelfristigen Wohnungsbaubedarf



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW-Schrader - 25.06.2018 9

Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter – Neubau bezahlbarer Wohnungen für die Mitte der Gesellschaft immer noch zu wenig ausgeprägt

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2017 schätzungsweise auf nur noch rund 1,24 Mio. Wohnungen. Insgesamt würden in den Jahren 2016 bis 2020 jährlich rund 80.000 Sozialwohnungen benötigt. Bundesweit wurden in 2017 jedoch nur 25.000 Sozialwohnungen fertig gestellt.

Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften knapp 61 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland. Im Jahr 2017 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 758.270 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind fast 54.000 Wohnungen weniger als noch in 2016. „Diesem Minus stehen nur etwa 6.200 Wohnungen gegenüber, die im Jahr 2017 von GdW-Unternehmen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als ‚Sozialwohnungen‘ neu errichtet wurden. Insgesamt wurden nach Schätzungen des GdW 2017 rund 25.000 neue Sozialwohnungen gebaut“, kommentierte Axel Gedaschko die Entwicklung. „Die Zahl der neu gebauten Sozialwohnungen hat sich zwar im Vergleich zum Jahr 2015 fast verdoppelt, dennoch ist diese Menge angesichts des großen Wohnungsbedarfes als Tropfen auf den heißen Stein zu sehen. Es gibt dringenden Handlungsbedarf. Wir brauchen am Wohnungsmarkt einen Mix aus Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnungen für die Mittelschicht.“

Besonders in den Ballungsregionen ist es derzeit häufig nicht mehr möglich, den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für die Mittelschicht durch Neubau zu decken. GdW-Präsident Gedaschko begrüßte in diesem Zusammenhang die Absicht der Bundesregierung, es über eine Änderung des Grundgesetzes zu ermöglichen, dass der Bund auch nach 2019 weiterhin die Länder bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus unterstützen kann. Die Voraussetzung dafür, dass wieder die jährlich notwendigen 80.000 Sozialwohnungen geschaffen werden könnten, ist allerdings, dass die Länder ihrerseits die Wohnraumförderung mit eigenen Mitteln in gleicher Höhe zweckgebunden ergänzen.

Katharina Burkardt

Der beste Zeitpunkt für Ihren Website-Relaunch?

Jetzt.



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de