

Führung/Kommunikation

# GdW-Präsident Gedaschko: Investitionen könnten bei rd. 11,4 Milliarden Euro liegen – Regulierung trüben Zukunftsaussichten

Eine wohnungspolitische Strategie, bei der die Unternehmen sozial verantwortlich und nachhaltig, aber als Voraussetzung dafür auch wirtschaftlich agieren können, um so für bezahlbares und gutes Wohnen zu sorgen – das fordert der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen anlässlich seiner Jahrespressekonferenz in Berlin.



GdW-Präsident Gedaschko

„Die vom GdW vertretene Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zieht eine positive Bilanz des Jahres 2013, blickt aber etwas verhaltener in die Zukunft“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Der GdW repräsentiert gemeinsam mit seinen Regionalverbänden als größter Branchenverband und erste Adresse für die Wohnungswirtschaft rund 3.000 Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland. 13 Millionen Menschen leben bundesweit in Wohnungen der GdW-Unternehmen. Bei den GdW-Unternehmen sinken die Mietschulden und die Leerstandsquote. Die Betriebskosten steigen unterdurchschnittlich, die Zahl der energetisch sanierten Wohnungen und die Investitionen

13 Millionen Menschen leben bundesweit in Wohnungen der GdW-Unternehmen

steigen wesentlich stärker als im Branchendurchschnitt. „Wir sind der Taktgeber für die Entwicklung zeitgemäßen Wohnens in Deutschland – und das mit Unternehmen, die soziale Verantwortung für sehr viel mehr übernehmen, als nur für ihre Häuser. Und: Wir sind die Mietpreisbremse für viele Mietmärkte“, so der GdW-Chef. Die Immobilienbranche nimmt eine zentrale Stellung in der deutschen Volkswirtschaft ein: Mit einer Wertschöpfung von fast 299 Mrd. Euro im Jahr 2013 – das entspricht einem Anteil von 12,2 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung – stellt die Immobilienbranche in Deutschland eine der größten Branchen dar und erbringt damit einen größeren Beitrag zur Wirtschaftsleistung als etwa Fahrzeugbau, Maschinenbau oder Handel.

Der GdW-Präsident sieht die Wohnungswirtschaft vor großen Herausforderungen – und warnt deshalb vor regulatorischen Eingriffen in einen funktionierenden Markt. „Die Wohnungswirtschaft soll zahlreiche Probleme auf einmal lösen. Sie muss den demografischen Wandel bewältigen, den Klimaschutz durch das energetische Sanieren von Wohnungen vorantreiben, Leistungen für Integration und funktionierende Stadtquartiere erbringen und parallel bezahlbare Wohnungen in allen Stadtlagen Deutschlands bereit stellen. Dies alles sind Aufgaben, die viel kosten. Auf der anderen Seite drohen aber regulatorische Eingriffe das wirtschaftliche Handeln der Wohnungsunternehmen zu untergraben. Unsere Unternehmen sehen diese Entwicklung mit großer Sorge“, so der GdW-Chef. Er appellierte an die Politik auf allen Ebenen, sich ebenso für bezahlbaren Wohnraum einzusetzen. „Wir brauchen starke Signale“, so Gedaschko. „Es kann nicht sein, dass gerade die nachhaltig agierende Wohnungswirtschaft, die wesentlich für Stabilität in der deutschen Volkswirtschaft sorgt, durch Regulierungen gegängelt wird, während umgekehrt die energetischen Anforderungen in die Höhe schießen, es keinen konkreten Maßnahmenplan für Wohnungsneubau im Mietpreisbremsengesetz gibt und in den Kommunen die Grundsteuern und Grunderwerbsteuern steigen“, erläuterte der GdW-Chef. „Wir fordern Bund, Länder und Kommunen auf, hier jetzt und sofort an einem gemeinsamen Strang zu ziehen, damit sich etwas tut. Ansonsten setzt die Politik das gute und sichere Wohnen aufs Spiel“, so Gedaschko.

Politik setzt das gute und sichere Wohnen aufs Spiel

## Neubau, Stadtumbau Ost, altersgerechtes Wohnen Energiewende – das sind die dringendsten Herausforderungen



Zu den am dringendsten anstehenden Herausforderungen zählt der GdW-Präsident die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Neubau in Ballungsgebieten. Gleichzeitig warnte der GdW-Chef davor, im Zuge der Diskussionen um zu knappen Wohnraum die Regionen außen vor zu lassen, in denen der große Wohnungsüberhang schon wieder deutlich anwächst. „Die Leerstandsquote bei den GdW-Unternehmen in Ostdeutschland sinkt langsamer. Bei 31 Prozent der GdW-Unternehmen steigt der Leerstand sogar wieder. Dies geschieht vor allem in stark schrumpfenden Gebieten, wo die Haushaltszahlen in den letzten Jahren um mehr

**Bis zum Jahr 2020 benötigen wir in Deutschland etwa drei Millionen altersgerechte Wohnungen**

als 10 Prozent gesunken sind. Es gibt keineswegs Entwarnung für den Stadtumbau in Ostdeutschland“, so Gedaschko. Dringenden Handlungsbedarf gibt es auch bei der Bewältigung des demografischen Wandels. „Bis zum Jahr 2020 benötigen wir in Deutschland etwa drei Millionen altersgerechte Wohnungen“, erklärte Axel Gedaschko. „Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum sowie Betreuungs- und Pflegeangeboten in den Wohnvierteln ist eine zentrale Zukunftsaufgabe.“ Zu dem klaren Ziel des GdW, den Menschen möglichst lange ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, gebe es keine Alternative. Es würde sonst viel zu wenig Pflegekräfte geben und die finanzielle Leistungsfähigkeit des Einzelnen und der Gesellschaft würde komplett gesprengt. Es müsse daher auch neue Konzepte und Kooperationsformen zwischen der Wohnungswirtschaft und dem Pflegesektor geben. Voraussetzung seien zudem kommunale Demografiekonzepte als verlässliche Planungsgrundlage für Kommunen, Wohnungswirtschaft, Handel, soziale Dienstleister und Gesundheitswirtschaft. Gleichzeitig warnte der GdW-Präsident davor, mit Schnellschüssen und unverhältnismäßigen Regulierungsmaßnahmen drastisch in den Wohnungsmarkt einzugreifen. „Regulierende Eingriffe wie Mietpreisbremsen lösen das Problem nicht, sondern verschlimmern es nur. Der Wohnungsneubau wird so ausgebremst. Die Folge wäre eine weitere Verknappung des Wohnungsangebots in den Ballungsregionen“, so Gedaschko. Auch Investitionen in die Modernisierung würden so verhindert. Der aktuelle Gesetzentwurf zeuge von Unkenntnis der Wirkungszusammenhänge am Wohnungsmarkt. Ein ebenso zentrales Thema ist die Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich. „Wir können hier nur vorankommen, wenn die Unternehmen unter der Maßgabe ihrer Wirtschaftlichkeit und der Leistungsfähigkeit der Mieter handeln können.“

## Die Wohnungswirtschaft hat die CO<sub>2</sub>-Emissionen ihrer Bestände bereits um über 50 Prozent reduziert. Die Bundesregierung darf nicht mit immer neuen Klimaschutzzielen wieder bei Null ansetzen.



Die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen muss sich für Eigentümer und Mieter lohnen“, erklärte Gedaschko. „Freiwilligkeit und Flexibilität bei den Energiesparmaßnahmen haben sich bisher bestens bewährt. Es dürfen keine Zwangsmaßnahmen verordnet werden, sondern es muss noch viel mehr auf Anreizsysteme gesetzt werden. Nur so wird es neben wenigen Leuchtturmprojekten auch eine Energiewende in der Breite geben können“, sagte Gedaschko. Zusätzliche, überhöhte energetische Anforderungen würden dagegen jegliches wirtschaftliches Handeln der Wohnungswirtschaft untergraben.

## Geschäftsklimaindex der Wohnungswirtschaft: Regulierungen dämpfen Geschäftserwartungen auf dem Mietwohnungsmarkt

Das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft ist im letzten Jahr um 0,7 Punkte gestiegen. Damit hat sich der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (1,5 Punkte) verlangsamt. Die Ursache dafür zeigt sich, wenn man die Werte der aktuellen Geschäftslage mit denen der Zukunftserwartungen vergleicht. Hier klafft eine Lücke. Während die Wohnungsunternehmen ihre derzeitige Geschäftslage überwiegend als gut bewerten (80,6 Punkte) – blicken sie gleichzeitig aber deutlich weniger optimistisch (4,3 Punkte) in ihre geschäftliche Zukunft. „Noch ist das Geschäftsklima in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stabil“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW. „Die stärkeren Regulierungen dämpfen jedoch die Geschäftsaussichten. Die Verschärfung der Energieeinsparverordnung im Neubau sowie die aktuell in der Umsetzung befindliche Mietpreisbremse und Diskussionen um die Modernisierungsumlage bremsen die Unternehmer aus“, so der GdW-Chef. Die Geschäftserwartungen der Wohnungsunternehmen sind eng an die politischen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen gebunden. „Die Politik muss unbedingt dafür sorgen, dass sich die Rahmenbedingungen insbesondere für den Wohnungsneubau keinesfalls weiter verschlechtern. Enge Regulierungen bedeuten zwangsläufig sinkende Investitionen in Mietwohnungsneubau und -modernisierung. Hier trifft es besonders Menschen, die bezahlbare Wohnungen mieten wollen. Es gibt weniger bezahlbare Wohnungen in Ballungsräumen und damit weiterhin steigende Mieten“, warnte Gedaschko. Um das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft zu verbessern, sollte die Politik weitere Bündnisse für den Wohnungsbau wie beispielsweise in Hamburg schmieden, Entbürokratisierung vorantreiben und Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen.

## Gesamtinvestitionen der Wohnungs- und Immobilienunternehmen knacken erstmals die 10-Milliarden-Grenze

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2013 rd. 10,3 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind 7,2 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 28,2 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau. Nach dem leichten Rückgang der Investitionen in 2012 konnte damit wieder ein deutlicher Aufschwung erreicht werden. Dennoch darf man sich nicht von den Zahlen täuschen lassen: „Der Investitionsanstieg ist eindeutig von den steigenden Neubaulzahlen geprägt“, erläuterte Gedaschko. Die Investitionen in die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände waren dagegen mit einem Minus von 0,9 Prozent leicht rückläufig und liegen bei rund 7,1 Mrd. Euro. Die Ursachen dafür sieht der GdW-Chef auch in den Diskussionen um ein Absenken der Modernisierungsumlage bei energetischer Sanierung. „Solche Pläne, die ja auch im Koalitionsvertrag festgeschrieben sind, führen zu einem Attentismus bei den Wohnungsunternehmen“, so Gedaschko. Er forderte die Politik auf, diese Pläne zurückzustellen.

## Investitionen in die Zukunft des Wohnens: Über 7 Mrd. Euro fließen in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude

Mit rd. 7,1 Mrd. Euro flossen im Jahr 2013 gut zwei Drittel 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 spürbar verringert. 2012 flossen noch drei Viertel der Investitionen der GdW-Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände. Die Investitionen in den Neubau von Wohnungen sind deutlich gestiegen. Rund fast ein Drittel der Gesamtinvestitionen fließt jetzt in dieses Segment. Mit rund 3,2 Mrd. Euro sind die Neubauinvestitionen im Vergleich zum Vorjahr um 30,9 Prozent gestiegen. Aufschwung im Jahr 2014: Prognosen zufolge ziehen die Investitionen noch stärker an – wenn sie nicht durch Regulierungen gebremst werden. Für dieses Jahr prognostiziert der GdW einen weiteren deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um rd. 10,6 Prozent. „Wir gehen davon aus, dass wir in diesem Jahr erstmals seit dem Jahr 2000 die 11-Milliarden-Marke überschreiten können. Die Investitionen könnten bei rd. 11,4 Milliarden Euro liegen“, erklärte Axel Gedaschko. „Diese positiven Erwartungen sind allerdings eng an die politischen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen gebunden. Enge Regulierungen haben mittelfristig ein Abflachen und schließlich einen Stopp des Investitionsanstiegs zur Folge. Die Mietpreisbremse ist eine Investitionsbremse. Ob die Prognosen der Unternehmen eintreffen, wird daher ganz stark von deren Ausgestaltung abhängen“, erklärte Gedaschko.

Die Investitionen in den Wohnungsneubau werden im Jahr 2014 ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf in einigen Ballungsregionen planen die Unternehmen eine Ausweitung der Neubauinvestitionen um 27,4 Prozent. „Wir gehen aber davon aus, dass diese Schätzungen nur dann Wirklichkeit werden, wenn sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau nicht weiter verschlechtern“, so Gedaschko. Auch bei den Investitionen in den Bestand zeigt der Trend mit 5,1 Prozent nach oben.

