

Führung / Kommunikation

## GdW-Präsident Gedaschko fordert: „Nach der Wahl eigenständiges Bundesbauministerium mit politischem Gewicht“

„Es muss wieder möglich sein, bezahlbare Mietwohnungen auch ohne Förderung für die Mitte der Bevölkerung zu bauen. Dazu muss Bauen Chefsache werden“, forderte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zum Auftakt der Jahrespressekonferenz in Berlin. Der GdW ist mit seinen 15 Regionalverbänden und 3.000 Mitgliedsunternehmen der stärkste Verband der professionellen Wohnungswirtschaft in Deutschland. „Wohnen ist aufgrund der großen Herausforderungen in den sehr begehrten Städten aber auch in den Schrumpfsregionen eines der heißen Themen im Wahlkampf. Die Bedeutung des Wohnens muss sich aber auch nach der Wahl wieder finden, so der GdW-Chef. „Deutschland braucht ein eigenständiges Bundesbauministerium mit politischem Gewicht“, erklärte der Präsident des Spitzenverbandes. „Dabei sollte dieses Ministerium die Bereiche Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Raumordnung, digitale Infrastruktur und Energieeffizienz umfassen.“ Nur so könne es gelingen, die Aufgaben rund um das Bauen und Wohnen zielführend zu koordinieren. „Die letzte Legislaturperiode hat gezeigt, dass die Wohnungspolitik häufig zwischen den anderen Themenfeldern aufgerieben wird. Das kann so nicht weitergehen“, so Gedaschko.

### Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2016/2017

**Axel Gedaschko**Präsident des GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der GdW-Chef mahnte an, die Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in der kommenden Legislaturperiode zügig umzusetzen. „Die Fakten liegen auf dem Tisch, aber wir werden nur dann mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen können, wenn endlich alle an einem Strang ziehen“, so Gedaschko. Es nütze keinem etwas, wenn sich Bund, Länder und Kommunen gegenseitig den Schwarzen Peter in die Schuhe schieben. „Wir brauchen mehr und vor allem bezahlbare Grundstücke, weniger Normen und Regulierung, eine Abkehr von der Preisspirale bei der Grund- und Grunderwerbsteuer sowie auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für den sozialen Wohnungsbau“, fasste der GdW-Chef zusammen.

Gedaschko warnte davor, nun vor der Bundestagwahl mit Scheinelementen den Wahlkampf aufzupeppen, die weder den Mietern noch den Wohnungsunternehmen etwas nützen und schon gar nicht zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen: „Vor vier Jahren wurde als Placebo eine Mietpreisbremse aus dem Hut gezaubert. Die Bilanz: Die Mietpreisbremse hilft nicht. Sie kann den Wohnungsmangel nicht bekämpfen. Daran würde auch ein Herumdoktern und Verschärfen an diesem Placebo-Instrument nichts ändern. Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen schaffen die Mietpreisbremse gerade wieder ab. Ein gutes Signal.“ Gleiches gilt für die jetzigen Diskussionen um eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit. „Wer glaubt, mit solchen Schlagworten ließe sich der Wohnungsmangel bekämpfen und der Wohnraum bezahlbarer machen, erliegt einer Illusion“, so der Chef der Wohnungswirtschaft. „Im Gegenteil, die einzige Folge wäre eine verstärkte Segregation. So würden überforderte Wohnquartiere entstehen, die am Ende mit viel Geld und großen Anstrengungen wieder stabilisiert werden müssten.“

Egal wie man es dreht und wendet, die Lösung für die Probleme am Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen liegt im Wohnungsbau. Wir müssen über Stadtgrenzen hinweg zusammen planen, denn allein in den großen Städten können die Herausforderungen nicht zeitgerecht für die Wohnungssuchenden gelöst werden. Und dann: Bauen, bauen, bauen. Wir brauchen eine echte Willkommenskultur für Bagger und Neubau. Bei den Menschen in den Quartieren und bei der Politik. Die Bedingungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau stimmen derzeit nicht. Hier muss die Politik ansetzen, wenn sie wirklich etwas bewirken will. Dann könnte aus Sonntagsreden endlich ein effektives Montagshandeln werden.

## Die Fakten im Überblick:

### Investitionen auf Rekordhoch: deutsche Wohnungsunternehmen errichten 20.000 neue Wohnungen

- GdW-Unternehmen investieren fast 14 Mrd. Euro in Wohnungsbestand und Neubau
- Wohnungsbau kommt aber nicht ausreichend in Schwung: Baukosten, hohe Grundstückspreise, Steuern und Abgaben bremsen bezahlbaren Neubau
- Energieverbräuche sinken
- Gesamtinvestitionen der Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei fast 14 Mrd. Euro – Neubauinvestitionen auf Rekordhoch

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 rd. 13,8 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 38 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau. Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2016 mit einem Anstieg von rd. 23 Prozent und einem deutlichen Überschreiten der 14-Milliarden-Euro-Marke gerechnet.

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2013	10.289	7.145	3.144
2014	10.893	7.586	3.307
2015	11.907	7.973	3.934
2016	13.825	9.854	3.970
2017	16.132	11.429	4.703

**Tabelle:** Investitionen bei den Unternehmen des GdW (in Mio. Euro)  
Quelle: GdW-Jahresstatistik

# Brand ?

Einbruch  
Naturgefahren  
Leitungswasser-  
schäden  
Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für  
die Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.**

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsneubau getragen. Die GdW-Unternehmen investierten 2016 knapp 5,7 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 35,9 Prozent und damit rd. 1,5 Mrd. mehr als im Vorjahr. Aber Achtung: Auch diese vermeintlich hohen Zahlen bleiben hinter den ursprünglichen Erwartungen zurück. Denn im letzten Jahr wurde hier noch ein Anstieg um über 50 Prozent prognostiziert. 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. Das Neubauklima in der Bevölkerung ist eher negativ. Zudem treibt eine steigende Normen- und Standardflut die Baukosten.

## Investitionen in die Zukunft des Wohnens: 8,1 Mrd. Euro fließen in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude

Mit 8,1 Mrd. Euro flossen im Jahr 2016 knapp 59 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. 2014 und 2013 flossen noch gut zwei Drittel, 2012 sogar noch drei Viertel der Investitionen der GdW-Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände. Die Investitionen in den Neubau von Wohnungen sind erneut spürbar gestiegen. Rd. 41 Prozent der Gesamtinvestitionen flossen 2016 in dieses Segment. Im Jahr 2017 wird dieser Anteil auf 43 Prozent ansteigen.

## Ausblick auf das Jahr 2017: 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 rund 16,7 Prozent. „Wir rechnen damit, dass erstmals seit 1999 die 14-Milliarden-Euro-Marke nicht nur geknackt, sondern weit überschritten wird. Die Investitionen könnten bei rd. 16,1 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.

Die Investitionen in den Wohnungsneubau werden im Jahr 2017 ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf planen die Unternehmen eine Ausweitung der Neubauminvestitionen um rd. 23,4 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. Dass diese Gefahr real ist, zeigt sich an den kürzlich veröffentlichten Baufertigstellungszahlen des Statistischen Bundesamtes, die weit hinter den Erwartungen zurück geblieben sind. Auch bei den Investitionen in den Bestand zeigt der Trend mit 12 Prozent nach oben.

## Neubau in Deutschland: Wie viele Wohnungen werden gebaut? – Wo werden mehr Wohnungen gebraucht?

GdW-Unternehmen bauen knapp 20.000 neue Wohnungen - Im Jahr 2016 haben die GdW-Unternehmen knapp 20.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Das waren 15 Prozent mehr als im Vorjahr. Die GdW-Unternehmen haben damit bundesweit rund 38 Prozent aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2017 planen die GdW-Unternehmen sogar den Neubau von rund 28.300 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit der Jahrtausendwende und ein Plus von 41,5 Prozent.

„Im Jahr 2017 liegen die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus bei den GdW-Unternehmen in den Verdichtungsräumen Berlin, Hamburg, Stuttgart, München und Köln. Aber auch Hannover, Frankfurt am Main, Nürnberg, Bochum, Karlsruhe, Lübeck, Leipzig, Düsseldorf, Aachen, Erlangen und Bietigheim-Bissingen gehören zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzen. Allein in diesen Schwerpunktregionen entstehen derzeit mehr als 65 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 einer Million Wohnungen, der vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft, kann man so nicht decken. „Hohe Baukosten, fehlende Grundstücke, unzureichende Planungs-kapazitäten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen vor allem um die Verbreiterung des Mietspiegels führen dazu, dass der bezahlbare Wohnungsneubau nicht ausreichend an Fahrt aufnimmt“, so der GdW-Chef. Hinzu kommt, dass Unternehmer heute viel mehr Geld in die Hand nehmen müssen, um auf die gleiche Anzahl von neuen Wohnungen zu kommen, als noch vor 15 Jahren. Das bedeutet: Mehr Investitionen allein führen noch nicht zu ausreichend bezahlbarem Wohnraum.

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2013	13.036	11.231	1.805
2014	14.729	12.025	2.704
2015	17.382	13.386	3.996
2016	19.994	15.708	4.286
2017	28.292	21.048	7.244

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

## Baugenehmigungen gestiegen – Baufertigstellungen fallen deutlich dahinter zurück – 400.000 Wohnungen jährlich in den nächsten fünf Jahren benötigt

Im Jahr 2016 wurde in Deutschland der Bau von 375.400 Wohnungen genehmigt. Die Baugenehmigungen sind damit um 19,8 Prozent gestiegen. Damit hat sich der positive Trend des Jahres 2015 (+ 9,9 Prozent gegenüber 2014) erfreulicherweise gefestigt. Ein Teil dieses Anstiegs im Jahr 2016 ist, wie die rückläufige Entwicklung der Baugenehmigungen im ersten Quartal 2017 bestätigt, als Vorzieheffekt zu erklären. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine schnelle Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 Prozent verursacht. Die vorgezogenen Baugenehmigungen haben wie vom GdW prognostiziert in den ersten vier Monaten 2017 zu einem deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen geführt. Damit ist die Zahl der genehmigten Wohnungen in den ersten drei Monaten 2017 im Vorjahresvergleich erstmals seit dem ersten Quartal 2012 gesunken.

Ein Blick auf die tatsächlich fertig gestellten Wohnungen zeigt: Mit rund 277.700 Wohnungen blieb die Zahl der Fertigstellungen 2016 deutlich hinter den Erwartungen zurück. Die Fertigstellungen von Mietwohnungen im Mehrfamilienhausbau sind zwar um 15,4 Prozent überdurchschnittlich angestiegen. Allerdings wurden auch 2016 erneut mehr Eigentumswohnungen (62.000 WE) als Mietwohnungen (53.000 WE) fertig gestellt. Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in Wohnheimen, die 2016 in Folge der gestiegenen Flüchtlingszuwanderung rasant angestiegen sind (+ 60 Prozent), wurden 2016 nur 25.000 Wohneinheiten mehr als im Vorjahr gebaut. Das zeigt, dass der Wohnungsbau weiterhin nicht ausreichend in Schwung kommt.

„Die Bilanz beim Wohnungsbau erlaubt keine Entwarnung“, erklärte Gedaschko. Das Ziel, den Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen jährlich insbesondere in den Ballungsräumen zu decken, rückt so in immer weitere Ferne. Statt den Neubaumotor endlich anzuwerfen, sorgt die Politik mit einer steigenden

Auflagenflut und fehlenden Anreizen für den Wohnungsbau dafür, dass die Dynamik im Segment der dringend benötigten bezahlbaren Mietwohnungen bei den Wohnungsfertigstellungen nicht stärker wird“, so Gedaschko. „So kann es nicht weitergehen. Alle von der Baukostensenkungskommission bereits identifizierten Maßnahmen müssen jetzt dringender denn je umgesetzt werden, damit die Neubaumieten wieder für alle bezahlbar werden“, forderte Gedaschko.

Seit einigen Jahren hängen die Baufertigstellungen den Baugenehmigungen deutlich hinterher. Auch im Jahr 2016 war der Anstieg der genehmigten Wohnungen (+ 19,8 Prozent auf 375.400 Wohnungen) deutlich höher als die Zunahme der Fertigstellungen. Die Schere zwischen Planung und Realisierung hat sich also weiter geöffnet. Nunmehr summiert sich die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnungen auf insgesamt 605.800. Die Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen, der sogenannte Bauüberhang, stieg seit dem Jahr 2008 zunehmend an und erreichte zum Jahresende 2016 den höchsten Wert seit 1999 (damals 679.200). Immer weniger Wohnungen werden zügig fertig gestellt. Es steht zu befürchten, dass ein Teil der geplanten Wohnungen nicht in die Realisierung kommt.

Grund für die mangelnden Fertigstellungen seien 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.

„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. Neben 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. „Um den Wohnungsbau wirklich anzukurbeln, brauchen wir endlich auch die Sonderabschreibung für den Wohnungsbau – sowie zusätzlich eine gleichwertige Investitionszulage für all diejenigen Bauherren, die die Abschreibung nicht nutzen können“, so Gedaschko. Er forderte die Politik auf, dieses Thema in der kommenden Legislaturperiode endlich umzusetzen.

Konkret müssten in Deutschland bis zum Jahr 2020 jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden. Davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment. Angesichts der im Jahr 2016 fertiggestellten rund 278.000 Wohnungen gibt es also derzeit jährlich immer noch 122.000 Wohnungen zu wenig.

## Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter – Neubau bezahlbarer

### Wohnungen immer noch zu wenig ausgeprägt

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rd. 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2016 auf nur noch rd. 1,3 Mio. Wohnungen.

Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften knapp 61 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland. Im Jahr 2016 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 812.256 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind über 28.000 Wohnungen weniger als noch in 2015. „Diesem Minus stehen nur 5.297 Wohnungen gegenüber, die im Jahr 2016 mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als ‚Sozialwohnungen‘ neu errichtet wurden“, kommentierte Axel Gedaschko die Entwicklung. Die Zahl der neu gebauten Sozialwohnungen hat sich zwar im Vergleich zum Vorjahr 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 wird es derzeit immer schwerer, den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen dauerhaft zu sichern.“

GdW-Präsident Gedaschko begrüßte in diesem Zusammenhang, dass die Bundesregierung die Mittel für die soziale Wohnraumförderung auf 1,5 Mrd. Euro aufgestockt hat: „Dies ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Die Voraussetzung dafür, dass wieder die jährlich notwendigen 80.000 Sozialwohnungen geschaffen werden könnten, ist allerdings, dass die Länder ihrerseits mit eigenen Mitteln in gleicher Höhe für die Wohnraumförderung zweckgebunden ergänzen.“

Angesichts des notwendigen Neustarts beim sozialen Wohnungsbau ist es problematisch, dass ab 2020 nur noch die Länder für die soziale Wohnraumförderung zuständig sind. Der Bund sollte auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit haben, forderte der GdW-Präsident. „Wenn dafür das Grundgesetz geändert werden muss, dann kann man das angehen.“