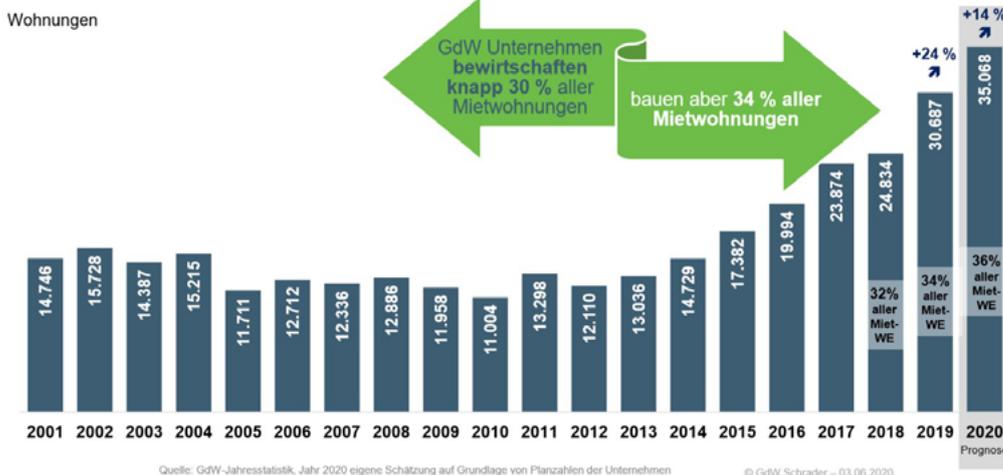


Führung / Kommunikation

# Wohnungsunternehmen im GdW: 18 Mrd. Euro für bezahlbares Wohnen investiert – Verlässlich für Mieter und Stabilitätsanker für die Wirtschaft

Mit 18 Mrd. Euro haben die Wohnungsunternehmen 2019 erneut eine Rekordsumme in den Neubau und die Bewirtschaftung bezahlbarer Wohnungen investiert. Mit 31.000 Wohnungen haben die GdW-Unternehmen 24 Prozent mehr als im Vorjahr und insgesamt 34 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland fertiggestellt. Damit ist die Wohnungswirtschaft, die insgesamt 30 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaftet, der Neubaumotor im Mietwohnungsbau und wichtiger Stabilitätsanker für die deutsche Wirtschaft.

## Fertig gestellte Wohnungen 2001 – 2020 bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Alle Grafiken sind entnommen aus der Präsentation „Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2019/2020“ von GdW Präsident Axel Gedaschko. **KLICKEN Sie auf die Grafik oben und das gesamte Zahlenwerk öffnet sich als PDF.**

Insgesamt sind die Investitionen aber erneut hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Die Unternehmen hatten für 2019 mit 4.000 mehr fertiggestellten Wohnungen gerechnet. Bundesweit sind nur 56 Prozent des eigentlichen Bedarfs von 78.000 neuen Wohnungen pro Jahr entstanden. Bei den Sozialwohnungen wurden sogar nur 32 Prozent der eigentlich jährlich notwendigen 80.000 neuen geförderten Mietwohnungen errichtet. Für die geplanten Investitionen in die Modernisierung und den Erhalt bestehender Wohnungen prognostizierten die Unternehmen schon vor der Corona-Krise einen Rückgang von 1,1 Prozent.

Die Zukunftsaussichten der Branche sind getrübt. Grund sind die schlechten Voraussetzungen für Investitionen in den Wohnungsbau und -erhalt in Deutschland. „Langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren, zu wenig und zu teures Bauland, steigende Baukosten und zu geringe Baukapazitäten hindern die Wohnungswirtschaft an einem noch größeren Einsatz für die Zukunft des Wohnens. Und für das laufende Jahr kommen die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise deutlich erschwerend hinzu“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

Die Wohnungsunternehmen in Deutschland bieten ihren Mietern aber auch in Krisenzeiten weiterhin gutes und sicheres Wohnen zu günstigen Mieten. Die Mitglieder haben gemeinsam mit ihren Mietern seit

**Beginn der Krise partnerschaftlich individuelle Lösungen für diejenigen in finanziellen Notsituationen entwickelt und gefunden.** „Bei der Wohnungswirtschaft wohnen Mieter sicher und auch in Ausnahmesituationen ohne Angst, ihre Wohnung zu verlieren“, sagt Gedaschko.

Die Branche geht bislang stabil durch die coronabedingte Wirtschaftskrise. Damit die Wohnungswirtschaft auch **über die Krisenzeit hinaus ein Konjunkturmotor bleibt, muss die Politik zügig handeln: Planungs- und Bauverfahren müssen digitalisiert** und dadurch beschleunigt werden. Es muss dauerhafte steuerliche Verbesserungen für den Wohnungsbau geben. Die Branche **benötigt eine aktive und vorausschauende Liegenschafts- und Bodenpolitik** der Städte.

Die Genehmigungskapazitäten in den Ämtern müssen erhöht und die **Ergebnisse der Baukostensenkungskommission aus der vergangenen Legislaturperiode umgesetzt werden.** Das **Wohngeld** muss verbessert und die **Antragsverfahren digitalisiert, vereinfacht und beschleunigt werden.** Um die einkommensschwächsten Haushalte beim Wohnen angemessen zu unterstützen, muss die soziale Wohnraumförderung auf jährlich 5 Mrd. Euro erhöht und von Bund und Ländern zu gleichen Teilen kofinanziert werden. „Immer neue Regulierungen von **Mietendeckeln bis hin zu Enteignungsphantasien bewirken statt der gewünschten Preissenkungen genau das Gegenteil:** noch weniger Wohnungsbau und damit noch weniger bezahlbarer Wohnraum für die Menschen in Deutschland“, sagt der GdW Präsident.

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 rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

## Wohnungsunternehmen im GdW bremsen bundesweite Mietentwicklung –

### Mietausfälle bleiben im Verlauf der Krise gering

Mietausfälle bestätigen sich in der Wohnungswirtschaft im Bereich der Wohnungsvermietung bislang kaum. Nach der neuesten Umfrage unter den Mitgliedern des GdW und seiner Regionalverbände liegen die Zahlungsausfälle bei 0,62 Prozent der Mietverhältnisse. Mit Stundungsanträgen kamen Mieter nur in 0,33 Prozent aller Mietverhältnisse auf ihr Wohnungsunternehmen zu. Das traditionell gute Mieter-Vermieter-Verhältnis in der Wohnungswirtschaft zahlt sich in Krisenzeiten ebenso aus, wie die vergleichsweise günstigen Mieten der Wohnungsunternehmen.

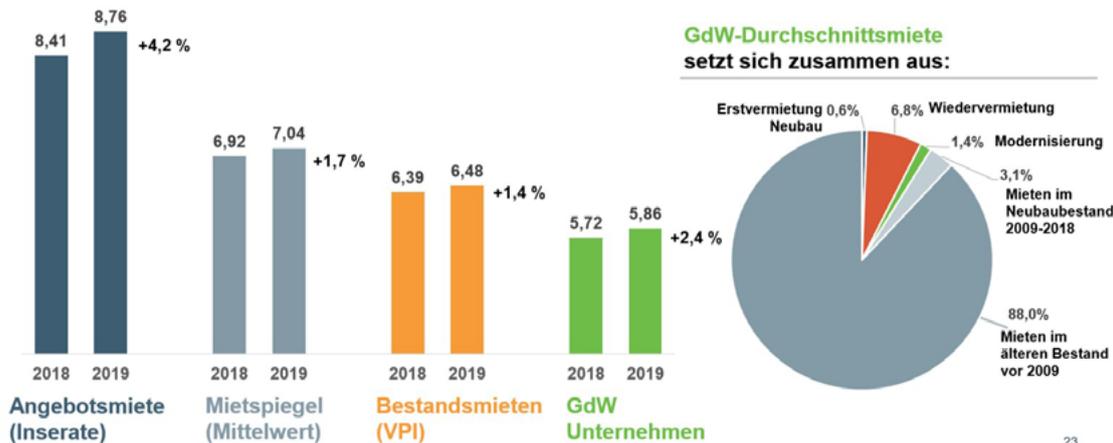
## WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region

## Mientwicklung 2019 in unterschiedlichen Segmenten im Vergleich zu den Unternehmen des GdW



in Euro/qm



23

Die Nettokaltmieten lagen bei den GdW-Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 5,86 Euro pro Quadratmeter. Damit lag das Wohnen bei GdW-Unternehmen im Schnitt 17 Prozent unter dem bundesweiten Mietspiegelniveau von 7,04 Euro pro Quadratmeter. Demnach zahlten Mieter bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern **bei GdW-Unternehmen gesamt 991 Euro weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte**. „Unsere Unternehmen sind **Garant für günstiges Wohnen**, obwohl sie überdurchschnittlich viel in den Wohnungsneubau sowie in die Zukunftsfähigkeit ihrer bestehenden Wohnungen investieren. So bremsen unsere Wohnungsunternehmen die Mietentwicklung in Deutschland und sorgen für Beruhigung auf den vielerorts angespannten Wohnungsmärkten“, sagt Gedaschko.

## Energetisches Sanieren in der Legitimationskrise – Wohnungswirtschaft fordert Deutschland-Plan für klimaschonendes und bezahlbares Wohnen 4.0

Um die staatlichen Vorgaben im Bereich Energieeffizienz zu erfüllen und letztlich die Klimaziele zu erreichen, waren die Wohnungsunternehmen in den vergangenen Jahren gezwungen, viele ihrer Wohnungen zu sehr hohen Kosten energetisch zu sanieren. Bei den Mietern ist aber aufgrund der **stark gestiegenen Energiepreise am Ende kaum eine Ersparnis angekommen**.

## Deutschland-Plan für klimaschonendes & bezahlbares Wohnen 4.0



### Klimaschutz der Vergangenheit sah so aus:

Mrd.-Investitionen seit Jahren ↔ Energieverbrauch der Gebäude sinkt nicht weiter

### Klimaschutz der Zukunft sieht so aus:

- Energieerzeugung muss **dezentral & CO<sub>2</sub>-arm** werden
- dafür notwendig: Wohnungsunternehmen in die Lage versetzen, zu handeln
- **GEG** zeigt Weg auf, wie es u.a. mit Innovationsklausel funktionieren kann
- steuerliche Bremsen beim **Mieterstrom** endlich lösen
- **Verbraucherverhalten** muss adressiert werden



Seit 2010 haben die Wohnungsunternehmen insgesamt über **340 Mrd. Euro in die energetische Modernisierung investiert**. Während der Energieverbrauch der Haushalte im Zeitraum davor, von 1990 bis 2010, um insgesamt 31 Prozent zurückgegangen ist, stagniert er seit 2010 trotz der massiven Investitionen und verharrt auf demselben Niveau. **Seit 10 Jahren führen die massiven Investitionen in steigende Effizienz von neuen und bestehenden Wohnungen nicht zu der gewünschten Energieeinsparung**. Deshalb fordert die Wohnungswirtschaft in der Klimapolitik einen Deutschland-Plan für klimaschonendes und bezahlbares Wohnen: weg von immer teureren energetischen Sanierungen und immer mehr Dämmung hin zu **dezentraler, CO<sub>2</sub>-armer Energieerzeugung und digitaler Vermeidungstechnik**. Das kürzlich vom Deutschen Bundestag verabschiedete Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist hierfür ein erster wegweisender Schritt in die richtige Richtung und damit ein großer Erfolg für den Klimaschutz und das bezahlbare Erreichen der Klimaziele im Wohngebäudebereich. „**Der grobe Unfug immer weiterer Verschärfungen an die Energieeffizienz von Gebäuden**, die bis zuletzt von vielen gefordert und von Teilen der Regierung gewollt waren, **haben mit dem GEG vorerst ein Ende gefunden** und wurden teilweise in eine wegweisende neue Richtung umgekehrt. In diesem Sinne muss es weitergehen“, sagt Gedaschko.

Andreas Schichel

Damit Käufer und Mieter sich schon vor dem Einzug

# wohl fühlen.

Exposés, Online-Vermarktung,  
Vermietungsförderung

stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)