



Medien-Info

Medien-Information Nr. 26/2004 vom 07.06.2003

LANGVERSION

Sperrfrist: 07.06.2004, 10.30 Uhr

Anzahl der Anschläge: 26.146
Abrufbar unter: www.gdw.de

GdW zur Lage der Wohnungswirtschaft:

Wohnungsbestände gewinnen an Bedeutung und Attraktivität – Wohnungsneubau bleibt – regional differenziert – notwendig und lohnend

Berlin – "Das Schlechtreden der Wohnimmobilien ist in Deutschland in Mode gekommen. Empirisch unzureichend fundierte Studien einiger Banken und Unternehmensberatungsgesellschaften stufen völlig zu Unrecht ein wirtschaftliches Engagement und Investment in der Wohnungswirtschaft als besonders risikoreich ein. Häufig beruht dies auf Fehleinschätzungen des demographischen Wandels", sagte Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, auf der Jahrespressekonferenz des größten deutschen Branchenverbandes. Freitag betonte, dass der langfristige Rückgang der Bevölkerungszahlen bis 2015 durch den **Anstieg der Haushalte** weitgehend kompensiert werde. Eine geregelte Zuwanderung werde den Bevölkerungsrückgang – je nach Ausmaß – abflachen. Freitag warb dafür, die **Wohnungsmärkte in Deutschland differenziert zu beurteilen**. Regional sehr unterschiedliche Wanderungsprognosen und die qualitative Analyse des Bestandes zeigten, dass es trotz des hohen Wohnstandards in Deutschland einen großen Investitionsbedarf für Modernisierung und Sanierung der Wohnungsbestände gebe. Gleiches gelte für das wachsende Marktsegment für seniorengeeignete Immobilien mit Zusatzdienstleistungen. Auch in Regionen mit zurückgehenden Bevölkerungszahlen gebe es Neubaubedarf in bestimmten Marktsegmenten. Die Haupttrends seien:

- Modernisierung der 50er bis 70er Jahre-Bestände,
- Altengerechtes Wohnen mit entsprechenden Zusatzdienstleistungen,
- Differenzierung des Angebots für eine entsprechend differenzierte Wohnnachfrage,
- Wohnen in den Innenstädten,
- Verknüpfung von privater Altersvorsorge mit Wohneigentum und genossenschaftlichem Wohnen.

Der GdW-Chef vermutete erhebliche Informationsdefizite bei den Analysten internationaler Ratingagenturen und Banken hinsichtlich der deutschen Wohnungs- und Immobilienmärkte. Der GdW sehe es daher als eine neue Aufgabe des Spitzenverbandes an, hier mit Zahlen und Daten untermauerte Aufklärungsarbeit zu betreiben, betonte Freitag.

Bedeutung und Struktur der Wohnungswirtschaft/ Investitionstätigkeit:

Die gegenwärtig knapp **39 Mio. Wohnungen** in Deutschland verkörperten mit einem Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen von insgesamt 3.213 Mrd. Euro 2002 fast **49 %**

des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks. Für die Vermögensbildung der privaten Haushalte leiste das Wirtschaftsgut Wohnung einen zentralen Beitrag. Über **40 % des Bruttovermögens der privaten Haushalte seien in Wohnungen gebunden.** Damit übertreffe der Wohnungssektor das Geldvermögen der privaten Haushalte und avanciere zum wichtigsten Vermögensbestandteil der privaten Haushalte, erklärte Lutz Freitag.

Entwicklung der Bauinvestitionen

40

Der Wohnungsbau sei nach wie vor die entscheidende Stütze der gesamtwirtschaftlichen Bauinvestitionen und damit der Bauwirtschaft. So waren 2002 knapp 55 % des realen Bauvolumens von insgesamt 205 Mrd. Euro dem Wohnungsbau zuzuordnen. Nachdem die Wohnungsbauinvestitionen seit 1999 in West- und Ostdeutschland kontinuierlich gesunken seien, **deute sich für dieses Jahr eine Trendwende an:** So würden die Wohnungsbauinvestitionen von 121,42 Mrd. Euro in 2003 auf 123,78 Mrd. Euro, also um 1,9 %, steigen. Dies ergebe sich aufgrund einer **anziehenden Investitionstätigkeit in Westdeutschland**, die die im Bundesdurchschnitt weiterhin rückläufige Investitionstätigkeit in den neuen Ländern überkompensiere. Dieser Trend werde sich nach Einschätzung des GdW auch 2005 fortsetzen.

50

Von den GdW-Unternehmen, die etwa ein Drittel des gesamten Mietwohnungsangebotes ausmachten, wurden 2003 8,9 Mrd. Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investiert, 5,1 % weniger als im Vorjahr. Für dieses Jahr werde nach einer längeren Schrumpfungs-Phase wieder ein Anstieg um 2,4 % erwartet. Am stärksten rückläufig waren im Jahresvergleich 2002-2003 die Neubauinvestitionen: Sie betragen 2003 mit 3.340 Ein- und Zweifamilienhäusern und 12.785 Geschosswohnungen 1,8 Mrd. Euro, davon 117 Mio. Euro in den neuen Ländern. Das waren im Jahresvergleich 5,4 % (West: -2,1 %, Ost: -36,8 %) weniger als 2002. Die Instandhaltungsinvestitionen gingen um 4,8 % (West: -5,3 %, Ost: -3,3 %) auf 4,2 Mrd. Euro und die Modernisierungsinvestitionen um 5,2 % (West: +4,3 %, Ost: -19,6 %) auf 3,3 Mrd. Euro zurück. Vor allem **die ostdeutschen GdW-Unternehmen planten für dieses Jahr eine Steigerung der Modernisierungsinvestitionen um 12,3 %** und bei den Instandhaltungen um 4,2 %. "Hier zeigt sich deutlich, dass die Orientierung hin zur Sanierung und Aufwertung der Wohnungsbestände bereits dominiert, aber noch weiterhin zunimmt", sagte der GdW-Präsident.

60

"Strohfeuer" wegen Eigenheimzulage

Aufgrund der anhaltenden Diskussionen um eine Streichung der Eigenheimzulage waren die Baugenehmigungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich in 2003 von 171.903 auf 192.689 Wohnungen um 12,1 % gestiegen. Dies schlug sich auch bei den Baufertigstellungen nieder. Sie schrumpften nur noch leicht in diesem Marktsegment von 172.885 in 2002 auf 165.158 im letzten Jahr. Für 2004 werden 180.000 bis 185.000 Wohneinheiten in neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern erwartet, bei 290.000 insgesamt fertiggestellten Wohneinheiten. Auch bei den GdW-Unternehmen der alten Länder werde in diesem Jahr mit 16,3 % höhere Neubauinvestitionen – primär im Bauträgergeschäft – gerechnet. "Dieser vorübergehende Erholung wird aber **im nächsten Jahr** mit großer Wahrscheinlichkeit eine **deutliche Investitionsdelle** folgen", warnte Freitag vor falschen Erwartungen.

70

Bestandsinvestitionen immer wichtiger

80 Auf die gesamten Bauleistungen bezogen, komme der Verbesserung des Gebäude- und Wohnungsbestandes mit einem Anteil von etwa 65 % das größte Gewicht zu. 1998 lag der Anteil in Westdeutschland noch bei 48 %, in Ostdeutschland bei 53 %. "Die **Pflege und Modernisierung des Wohnungsbestandes** könne damit immer stärker die Funktion eines **dauerhaften**, von konjunkturellen Trends weitgehend unabhängigen **Stabilisators der Bauwirtschaft**" über-

- Seite 2 -

nehmen, so Freitag. Von den rund 7 Mio. Wohnungen, die von den GdW-Wohnungsunternehmen bewirtschaftet werden, wurden rund 4,1 Mio. Wohnungen (63 %) in den 50er, 60er und 70er Jahren errichtet. Sich wandelnde Wohnwünsche machten diese Wohnungen zu einem wichtigen Segment für zukunftsgerichtete Investitionsstrategien im Rahmen einer "**Qualitätsoffensive im Wohnungsbau**". 19,4 % der ostdeutschen und 17,1 % der westdeutschen Wohnungen der GdW-Unternehmen waren Ende 2003 noch gänzlich unsaniert. 28,3, % der ostdeutschen und 26,7 % der westdeutschen Wohnungen waren teilsaniert. "Hier liegen große Potenziale für das regionale Baugewerbe", betonte der GdW-Chef.

Stadtumbau Ost: Altschuldenentlastung muss weitergehen

In den neuen Ländern sank die **durchschnittliche Leerstandsquote** von 16,2 % 2002 auf **16,0 % im Jahr 2003**. Unter Berücksichtigung von 28.300 im letzten Jahr abgerissenen Wohnungen standen 405.000 Wohnungen dauerhaft leer (Vorjahr 407.000). **Ohne die erfolgten Abrisse wäre die Leerstandsquote wieder gestiegen**. "Wenn man bedenkt, dass die Wohnungsunternehmen ursprünglich 35.000 Wohnungen in 2003 abreißen wollten, wird deutlich, dass die von allen gewünschte Dynamik im Stadtumbau aber noch nicht erreicht ist. Das **Tempo muss deshalb weiter erhöht werden**", so Freitag. Noch immer sei die Zielquote des Programms Stadtumbau Ost von jährlich 45.000 abzureißenden Wohnungen nicht erreicht. "Wir schieben einen immer größer werdenden Überhang vor uns her, nachdem im Jahr 2002 erst 15.000 Wohnungen vom Markt genommen wurden", sagte der GdW-Präsident. Für dieses Jahr planten die Unternehmen den Abriss von 50.000 Wohnungen. Das seien im wesentlichen die 51.000 Wohnungen, die bereits im letzten Jahr stillgelegt wurden.

Um den Stadtumbau zu beschleunigen, sei die **weitere Entlastung** der abzureißenden Wohnungen **von den Altschulden** aus DDR-Zeiten unumgänglich. Die für die noch ausstehende Altschuldenentlastung erforderlichen Mittel müssten im Haushalt 2005 eingestellt werden, forderte Freitag. Die **leerstandsbedingten Mietausfälle** stiegen von 920 Mio. Euro in 2002 auf 1,15 Mrd. Euro in 2003. 220 Mio. Euro machten die Betriebskosten in leer stehenden Wohnungen in Ostdeutschland aus.

Die Investitionszulage müsse für den Mietwohnungsbau in Ostdeutschland auch über 2004 hinaus fortgeführt werden, damit alle dauerhaft benötigten Wohnungsbestände zügig auf ein zukunftsfähiges Qualitätsniveau gehoben werden können. Ebenso müsse die vom Gesetzgeber beschlossene zeitlich befristete Befreiung der ostdeutschen Wohnungsunternehmen von der Grunderwerbsteuer bei Fusionen von der EU-Kommission jetzt kurzfristig notifiziert werden, damit die Regelung endlich wirksam werden könne. Ebenso zügig müsse die vom Bundesrat eingeleitete Gesetzesinitiative zur Einfügung einer Abrisskündigung in das BGB vom Bundestag beschlossen werden. Die Verwertungskündigung allein entfalte nach einem BGH-Urteil vom März 2004 nicht die erhoffte Rechtssicherheit und -klarheit. "Wir müssen weg von der komplizierten und für den Stadtumbau nicht passenden Kündigung aus 'berechtigtem Interesse'", verlangte Freitag. Nur mit dem juristischen Instrument der Abrisskündigung könne der Freizug von zum Abriss bestimmter Gebäude zeitgerecht gewährleistet werden.

Stadtumbau West

Der Leerstand in Westdeutschland bewege sich auch im Jahr 2003 bei rund 3 % oder 120.000 leer stehenden Wohnungen. 6.000 Wohnungen wurden im gleichen Zeitraum in den alten Ländern abgerissen. Die **leerstandsbedingten Mietausfälle** lagen im Jahr 2003 bei 481 Mio. Euro. Die im langfristigen Zeitablauf verbleibenden Angebotsüberhänge könnten und müssten auf der Grundlage von Stadtentwicklungskonzepten im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen vom Markt

genommen werden. Der GdW fordere deshalb, dass die bisherigen Modellvorhaben "Stadtumbau West" **in ein reguläres und langfristig angelegtes Programm** einmünden müssten.

Hoher Anteil von Mietwohnungen entspricht Mobilitätserfordernissen

140

Ein besonderes Kennzeichen des deutschen Wohnungsmarktes sei der hohe Anteil an Wohnungen, die zur Miete und bei Wohnungsgenossenschaften bewohnt werden. Mit rund **57,4 % aller Haushalte wohne** der größte Anteil der Bevölkerung **zur Miete**. Im europäischen Vergleich habe **Deutschland** damit den **bedeutendsten Mietwohnungssektor** aller Mitgliedsstaaten der EU. "Auch zukünftig wird in Deutschland mehrheitlich zur Miete gewohnt werden", wandte sich Freitag gegen Versuche, das Wohnen zur Miete zu diskreditieren. Bemerkenswert sei außerdem, dass in Deutschland auch fast ein Drittel der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von mehr als 3.200 Euro zur Miete wohnt. Dies entspreche fast 8 % aller Mieterhaushalte.

150 Gründe, die die Menschen für das Wohnen zur Miete optieren lassen, seien u.a.:

- Steigende Mobilitätserfordernisse;
- Hohes Ausstattungsniveau;
- Relativ gute und häufig citynahe Lage;
- Starke Rechtsposition des Mieters;
- Öffentliche Förderung des Wohnungsbaus in der Vergangenheit;
- Hohe Eigenheimpreise.

160 Viele dieser Gründe würden auch für das genossenschaftliche Wohnen sprechen, das als 3. Wohnform die Vorteile des Wohnens zur Miete mit denen des Wohneigentums verbinde.

Mietentwicklung stagniert (noch)

170 Im Vergleich zur allgemeinen Steigerung der Lebenshaltungskosten lag die **Entwicklung der Nettokaltmiete** in den alten Ländern **im langjährigen Durchschnitt oberhalb der allgemeinen Verbraucherpreisentwicklung**. Anspannungs- und Entspannungstendenzen spiegelten sich dabei unmittelbar in der Höhe der jährlichen Mietsteigerungsraten wider. "Angesichts der geringen Neubautätigkeit ist bei wachsender Nachfrage künftig wieder mit einem **deutlichen Anstieg der Mieten zu rechnen**. Entsprechende Entwicklungen sind in vielen Ballungsräumen Westdeutschlands bereits zu beobachten", stellte der GdW-Präsident fest. In den neuen Ländern stagniere die Entwicklung der Nettokaltmieten, z.T. gehe das Mietniveau sogar zurück. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag bei den GdW-Unternehmen 2003 bei 4,26 Euro/ qm (West: 4,33 Euro/ qm, Ost: 4,15 Euro/ qm).

180 In Vergleich zu den Grundmieten seien die **Wohnnebenkosten** in der Vergangenheit **deutlich stärker gestiegen**. Angesichts des hohen Preisanstiegs bei einigen Kostenarten seien die Wohnnebenkosten in den letzten Jahren in der Bewertung der Mieter zu einer "zweiten Miete" mutiert. Die kalten Betriebskosten lagen bei durchschnittlich 1,25 Euro/ qm (West: 1,38 Euro/ qm, Ost: 1,06 Euro/ qm). Die warmen Betriebskosten betragen 2003 im Bundesdurchschnitt 0,88 Euro/ qm (West: 0,85 Euro/ qm, Ost: 0,90 Euro/ qm). Der GdW unterstütze daher weiterhin intensiv die Anstrengungen der Wohnungsunternehmen, um über ein Betriebskosten-Benchmarking und -Management überdurchschnittlich hohe Betriebskosten identifizieren, analysieren und Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Mit dem Betriebskosten-Benchmarking sollen auch Verhandlungen mit Kommunen sowie mit Ver- und Entsorgern argumentativ gestützt werden.

Die Mietschulden betragen am 31.12.2003 386 Mio. Euro bei den Unternehmen in Ost- (+ 6,1 % gegenüber 2002) und 365 Mio. Euro (+ 3,5 %) bei den Unternehmen in Westdeutschland. Die gesamten **Mietausfälle** stiegen von 1,44 Mrd. Euro 2002 auf 1,75 Mrd. Euro 2003 (+ 21,5 %).

190 *Altengerechtes Wohnen*

Die Wohnungsunternehmen reagierten auf die veränderte Wohnungsnachfrage mit zunehmend differenzierteren Angebotsstrategien. Ein wichtiges Marktsegment der Zukunft sei der Bereich des **Seniorenwohnens**. Hier seien die GdW-Unternehmen zu einem wichtigen Anbieter auf dem Markt geworden. "Große Erfahrungen haben diese Unternehmen mit Wohnanlagen, die über angeschlossene Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen verfügen. Ziel ist es, älteren Menschen so lange wie möglich den Verbleib in einer geeigneten Wohnung zu ermöglichen", beschrieb Freitag die Unternehmensphilosophie. Und: "Dies erspart dem Staat und den Pflegekassen Aufwendungen in Milliardenhöhe."

200

Wandel der Nachfrageseite

Der Wandel der Wohnungsmärkte werde maßgeblich beeinflusst durch den demographischen und gesellschaftlichen Wandel in Deutschland. Dabei sei die **Entwicklung der Haushalte** der entscheidende Parameter, nicht die Entwicklung der Bevölkerungszahlen. Dies werde in der öffentlichen Diskussion im Zusammenhang mit dem Rückgang der Bevölkerung in der Zukunft nicht ausreichend beachtet. Nach Berechnungen des "Rates der Immobilienweisen" werde die Zahl der Haushalte in Deutschland zunächst noch weiter ansteigen: um 4,4 % bis 2015. Ab 2015 bis 2030 werden die Haushaltszahlen dann leicht (-1,3 %) abnehmen. Diese Prozesse werden regional sehr unterschiedlich ablaufen. Regionen in Süd- und Südwestdeutschland sowie im Rhein-Main-Gebiet werden noch über viele Jahre wachsende Haushaltszahlen aufweisen und infolgedessen eine steigende Wohnungsnachfrage. Strukturschwache Regionen in den neuen Ländern, an der Nordseeküste oder im Ruhrgebiet müssten mit überdurchschnittlichen Schrumpfungprozessen rechnen. "Der notwendige **Stadtumbau** mit seiner Marktbereinigung ist als **Problemlösung zu begreifen**, nicht als Prozess, der Probleme schafft", stellte Freitag klar.

210

Weitere Kennzeichen des demographischen und sozial-ökonomischen Wandels sind:

220

- Kontinuierliche Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen;
- Anstieg der nachgefragten Wohnfläche und Zimmeranzahl;
- Steigende Nachfrage nach größeren Wohnungen;
- Weiter zunehmende Individualisierung, verbunden mit immer stärker differenzierten Lebensstilen und Wohnwünschen;
- Vor dem Hintergrund sinkender (Alters-)Einkommen könne sich längerfristig der Trend nach mehr Wohnfläche und größeren Wohnungen allerdings auch bei bestimmten Bevölkerungsgruppen abschwächen und sogar umkehren;
- Zunahme des Anteils älterer Menschen mit spezifischen Wohn- und Service-Bedürfnissen, vor allem in den Kernstädten. Gerade dort wachse das Nachfragepotenzial für altengerechte Wohnungen mit angeschlossenen (Pflege-)Dienstleistungen;

230

- Steigender Anteil von Migranten und dem Erfordernis der kulturellen, gesellschaftlichen und sozialräumlichen Integration von Zuwanderern;
- Weitere Spreizung von Einkommen, Vermögen und Lebenschancen;
- Steigende Gefahr überforderter Nachbarschaften.

Steuerliche Rahmenbedingungen

240 In Zeiten knapper öffentlicher Mittel, in denen die früher bedarfsgerecht ausgestatteten Förderprogramme nur noch auf ein gesetzliches Minimum gekürzt oder gänzlich beseitigt werden, wolle die Wohnungswirtschaft ihr Kerngeschäft **ohne überzogene Regulierungen und staatliche Gängelung** nach den Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft betreiben. Wer keine Förderung in Anspruch nimmt, dürfe auf der anderen Seite auch nicht mit immer **neuen Regulierungen sowie bürokratischen Auflagen** oder an sich dem Staat obliegenden Verwaltungs- und Kontrollaufgaben belastet werden, verlangte Freitag. Negative Beispiele der jüngsten Vergangenheit seien u.a. die Bauabzugssteuer, die Gesetze zur Bekämpfung illegaler Beschäftigung und Schwarzarbeit oder die z.T. detailversessene und damit extrem verwaltungsintensive Umsetzung von Vorgaben speziell im Bereich des Umweltschutzes. Auch das geplante **Antidiskriminierungsgesetz** werde zur Verunsicherung von Wohnungsunternehmen und Investoren beitragen. Der GdW zeigte sich **enttäuscht von dem 29-Punkte-Katalog zum Bürokratieabbau**, den Bundeswirtschaftsminister Clement dem Bundeskabinett vorgelegt hat.

250

Immer schmerzlicher werde eine **strategische Ausrichtung der Wirtschafts-, Finanz- und Steuerpolitik** sowie eine in einen größeren politischen Handlungszusammenhang eingebettete Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik vermisst. "Wir erleben seit mehreren Jahren immer häufigere, z.T. aktionistische Korrekturen an den für die Wohnungswirtschaft relevanten Gesetzen und Verordnungen. Diese dramatisch sinkende 'Halbwertszeit' der für das langlebige Wirtschaftsgut Wohnung so wichtigen investiven Rahmenbedingungen ist maßgeblich mit dafür verantwortlich, dass immer weniger Kapital in die deutschen Wohnungsmärkte fließt", betonte Freitag die Wichtigkeit von verlässlichen steuerlichen Rahmenbedingungen.

260

Die Politik auf Bundes- und Landesebene müsse sich darauf konzentrieren, für die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik **strategische Ziele** zu formulieren und flexible, regional differenzierte Instrumente zu schaffen, mit denen diese Ziele erreicht werden können. Staatliche Finanzierung müsse auch künftig dort einsetzen, wo es um die Lösung gesellschaftlicher Probleme geht, z.B. hinsichtlich der wachsenden Zahl von Menschen mit Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt oder der Stadtentwicklung. Wo ein "gesellschaftlicher Mehrwert" von der Wohnungswirtschaft erbracht werde, der über das unternehmerische Geschäftsinteresse hinausgeht, handle es sich nicht um Subventionen für eine Branche, sondern um die **erforderliche und ordnungspolitisch gerechtfertigte Beteiligung des Staates an einer sozial-ökonomischen Gemeinschaftsaufgabe**.

270

Grundsteuerreform nicht zu Lasten von Mietern und Wohnungswirtschaft

Eine gegen die Interessen der Mieter und der Wohnungswirtschaft gerichtete Reform der Grundsteuer müsse, so der GdW, verhindert werden. Probeberechnungen des GdW zum **Reformvorschlag der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz** hätten alarmierende Mehrbelastungen ergeben:

280

Der **Anstieg** der steuerlich relevanten Grundstücksbewertung – bisher auf Basis der Einheitswerte - betrage bei Anwendung der geplanten neuen Bewertungsgrundlagen **zwischen dem 2- und dem 87fachen**. Es zeichneten sich deutliche Mehrbelastungen von Wohngrundstücken besonders in den neuen Ländern und mit älteren Gebäuden ab. Die **konkrete Proberechnung einer Wohnungsbaugenossenschaft aus den östlichen Bezirken Berlins** belege die dramatischen Auswirkungen für die Mieter. Die monatliche Grundsteuerbelastung würde im Schnitt von heute 0,23 Euro je qm Wohnfläche auf 1,24 bis 2,74 Euro je qm steigen. "Da die Grundsteuer als abrechnungsfähige Betriebskostenart auf die Miete umlegbar ist, würde diese **540 bis 1370%ige**

290 **Steigerung der Grundsteuer die Mieter treffen"**, sagte der GdW-Chef. Die monatliche Mietbelastung stiege bei einer Wohnfläche von 70 qm in diesen Fällen um rd. 70 bis rd. 175 Euro.

Eine der wesentlichsten Forderungen sei deshalb die **Aufkommensneutralität**. Freitag: "Die Reform der Grundsteuer darf nicht zu einem **Geldbeschaffungsprogramm für die Kommunen** auf dem Rücken der Mieter und Wohnungswirtschaft umfunktioniert werden. Wir brauchen eine Reform, die das Wohnen zur Miete nicht verteuert. Eine Grundsteuerreform sollte außerdem ein **gerechtes und transparentes Berechnungsverfahren** zur Folge haben und zur Vereinfachung beitragen. Dem würde beispielsweise eine Bemessungsgrundlage entsprechen, die auf physikalischen Berechnungsgrößen beruht, die sich also an den Grundstückflächen sowie den Wohn- und Nutzflächen orientiert. Die Bemessungsgrundlage sollte sich danach an den Grundstückflächen und an den Wohn- und Nutzflächen orientieren. Bei der Festlegung einer wertbezogenen Bemessungsgrundlage im Rahmen der Grundsteuerreform müssten die wirtschaftlichen Bedingungen im Mietwohnungsbereich - und dazu gehörten auch Leerstände - angemessen berücksichtigt werden. Insoweit komme bei einer wertbezogenen Bemessungsgrundlage für Mietwohngrundstücke nur das **Ertragswertverfahren** in Frage.

300

Wohnimmobilie und private Altersvorsorge

310 Wenn die Lebenserwartung der Menschen steigt, das Alterseinkommen und insbesondere die umlagefinanzierte Rente sinke, aber die Wohnkosten im Alter zunehmen, z.B. beim betreuten Wohnen oder aufgrund altersbedingter Zusatzdienstleistungen, müssten Strategien entwickelt werden, die die Wohn- und Lebensqualität auch unter diesen veränderten Bedingungen im Alter sichern. Die Wohnimmobilie gewinne innerhalb der privaten Altersvorsorge immer mehr an Bedeutung. "Konsequenterweise formuliert die Koalitionsvereinbarung vom Oktober 2002 das Ziel, **Wohneigentumsbildung und Altersvorsorge besser miteinander zu verzahnen**", erinnerte der GdW-Chef. Faktisch sei das selbst genutzte Wohneigentum bereits heute die bedeutendste Form der privaten Alterssicherung. Deshalb sei es strategisch wichtig gewesen, dass das selbst genutzte Wohneigentum wenigstens in der - unzureichenden - Form des "Entnahmemodells" in das Altersvermögensgesetz, also in die Regelung der Förderbedingungen für die "Riester-Rente", einbezogen worden ist.

320

Entscheidend sei es, eine echte **Wahlfreiheit zwischen den verschiedenen Anlageformen** zuzulassen und auch bei der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge dem Gebot der Konsumentensouveränität zu entsprechen. Der Wettbewerb zwischen den Anlageformen dürfe nicht durch staatliche Bevorzugungen oder Diskriminierungen verzerrt werden. Allerdings sei deutlich geworden, dass das "modifizierte Entnahmemodell" noch keine sachgerechte Lösung darstelle. "Wir wollen daher eine volle und gleichberechtigte Einbeziehung des selbst genutzten Wohneigentums sowie des genossenschaftlichen Wohnens in die staatlich geförderte private Altersvorsorge. Dazu sind weitere Korrekturen an den bestehenden gesetzlichen Regelungen erforderlich, nachdem im Alterseinkünftegesetz die sachgerechte Einbeziehung der Wohnimmobilie nicht erfolgt ist", verlangte Freitag. Der GdW-Chef verwies darauf, dass auch die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen eingesetzte Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften in ihrem Abschlussbericht empfohlen habe, das **genossenschaftliche Wohnen** in die Altersvorsorge einzubeziehen.

330

Föderalismusreform

Die Diskussion um die Zukunft der **Mischfinanzierung und Kompetenzverteilung** zwischen Bund und Ländern im Rahmen der geplanten Föderalismus-Reform dürfe nicht dazu führen, dass der Bund aus seiner Verpflichtung für erfolgreiche Programme im Bereich der Wohnungs- und

340 Stadtentwicklungspolitik entlassen werde. Dem GdW lägen dabei besonders die Städtebauförderung und der Stadtumbau, sowie das Programm "Soziale Stadt" am Herzen.

Soziale Wohnraumförderung

350 Am Wohnungsbestand der 50er Jahre haben die Sozialwohnungen des klassischen 1. Förderweges den größten Anteil. Weit über zwei Drittel wurden mit öffentlicher Förderung gebaut. Diese Wohnungen seien zum überwiegenden Teil durch Rückzahlung der Darlehen bereits aus der Bindung gefallen und könnten wie freifinanzierte Wohnungen vermietet werden. Nur noch ein Anteil von 3 % aller Mietwohnungen der 50er Jahre sei mit Miet- und Belegungsverpflichtungen gebunden. In den 60er Jahren wurden bereits deutlich weniger, nur noch etwa 30 % der fertiggestellten Mietwohnungen im ersten Förderweg gefördert. In dieser Baualtersgruppe seien gegenwärtig noch 30 % aller ehemals geförderten Mietwohnungen mit Bindungen belegt.

360 Die in den 70er Jahren erstellten klassischen Sozialwohnungen, die etwa ein Viertel aller Wohnungen dieser Baualtersklasse ausmachten, befänden sich noch weitgehend in der Bindungswirkung des sozialen Wohnungsbaus. Nach 1979 wurden weniger als 20 % aller Mietwohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Auch hier bestünden die Bindungswirkungen aktuell noch. Dabei stellten die Angaben zum Bestand der Sozialmietwohnungen nur eine Momentaufnahme dar. Das Auslaufen der Bindungen gehe weiter. **Bis zum Jahr 2005 dürften von den gegenwärtig 1,9 Mio. noch bestehenden Sozialmietwohnungen des 1. Förderweges der alten Bundesländer weitere 400.000 aus der Bindung entlassen werden.** "Bei den GdW-Unternehmen ist eine vergleichbare Entwicklung zu beobachten. Im letzten Jahr waren noch 1,2 Mio. Wohnungen – primär in Westdeutschland – den Belegungs- und Mietpreisbindungen des 1. Förderweges unterworfen, ca. 20.000 weniger als im Jahr 2002", erläuterte Freitag.

370 Sehr bedauerlich sei in diesem Zusammenhang, dass die Höhe der Sozialen Wohnraumförderung in diesem Jahr den bisher gesetzlich verankerten Mindestumfang von 230 Mio. Euro mit 110 Mio. Euro um mehr als die Hälfte unterschreite. "Die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum auch für einkommensschwächere Schichten wird eine große Herausforderung der Zukunft darstellen. Deshalb brauchen wir auch weiterhin eine soziale Wohnraumförderung, die ihren Namen verdient", sagte Freitag.