



GdW Pressekonferenz
am 3. Juli 2002

Wohnungswirtschaftliche
Daten und Trends



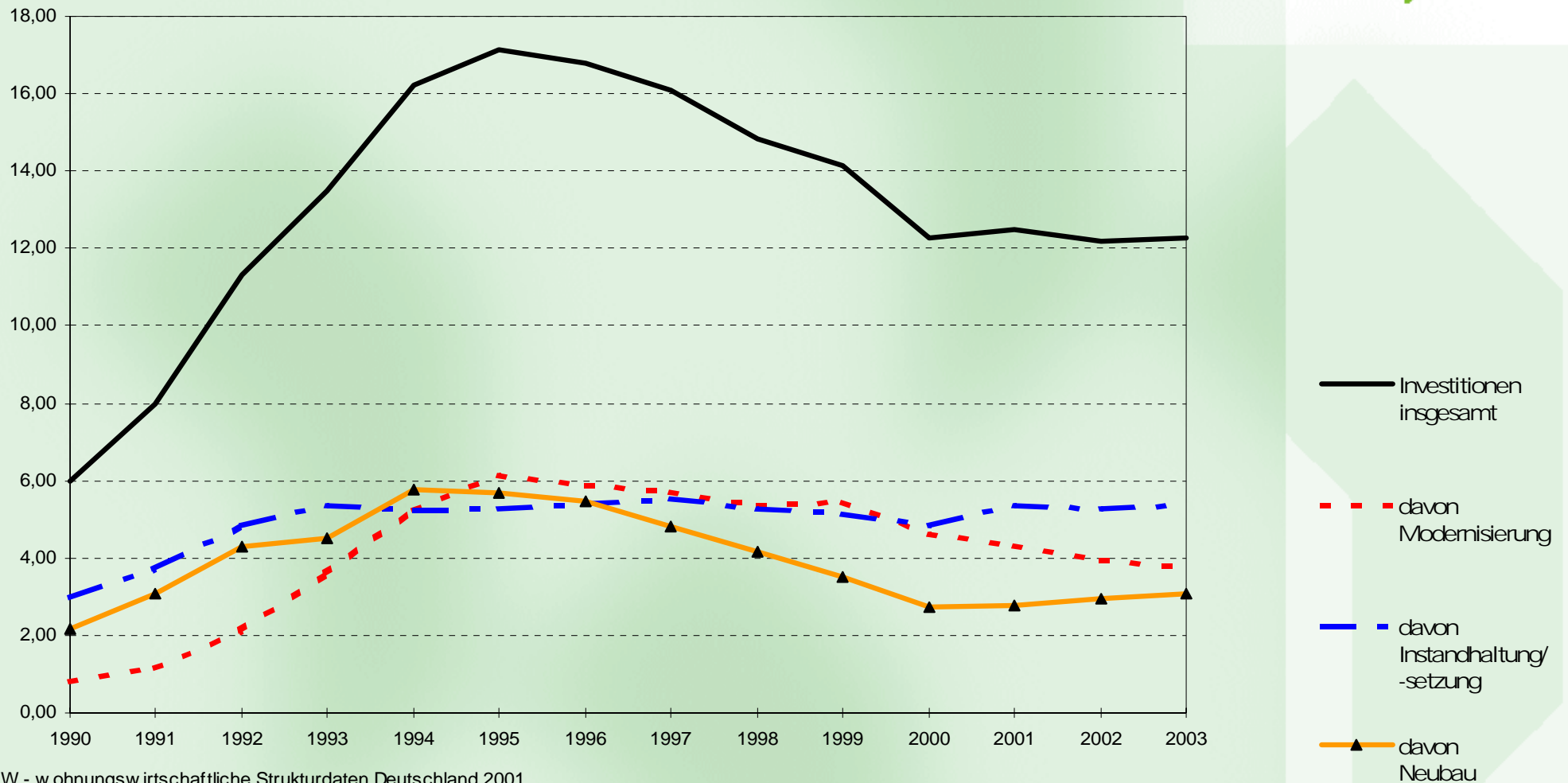
Investitionen

Entwicklung der wohnungswirtschaftlichen Investitionen 1990 bis 2003 in Deutschland (GdW)

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen



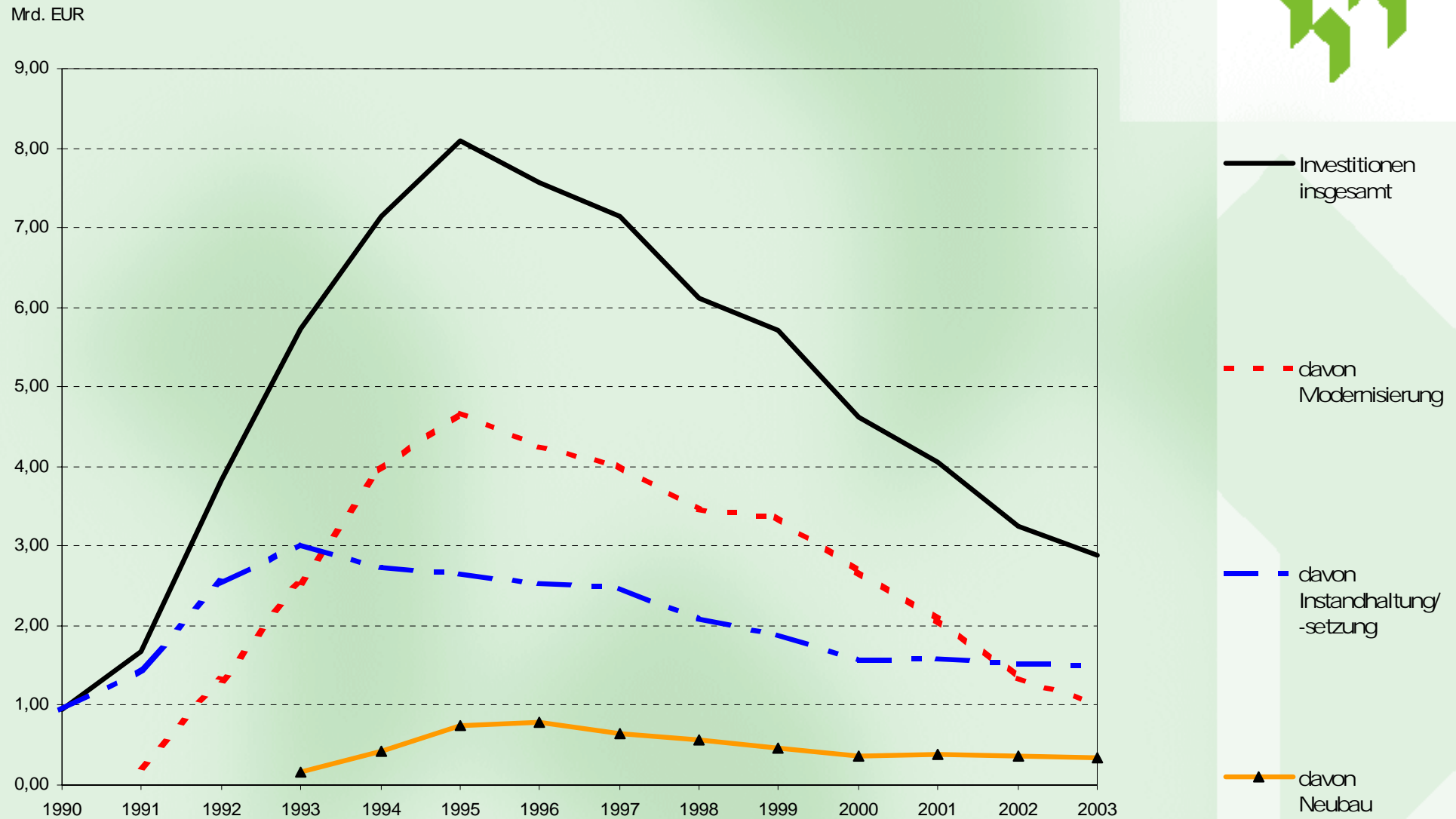
Mrd. EUR



GdW - wohnungswirtschaftliche Strukturdaten Deutschland 2001
2002 - geplante Investitionen.
2003 - Schätzungen des GdW.
Stand 03.07.2002.

Entwicklung der wohnungswirtschaftlichen Investitionen 1990 bis 2003 in den neuen Ländern (GdW)

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen



GdW - wohnungswirtschaftliche Strukturdaten neue Länder 2001

2002 - geplante Investitionen.

2003 - Schätzungen des GdW.

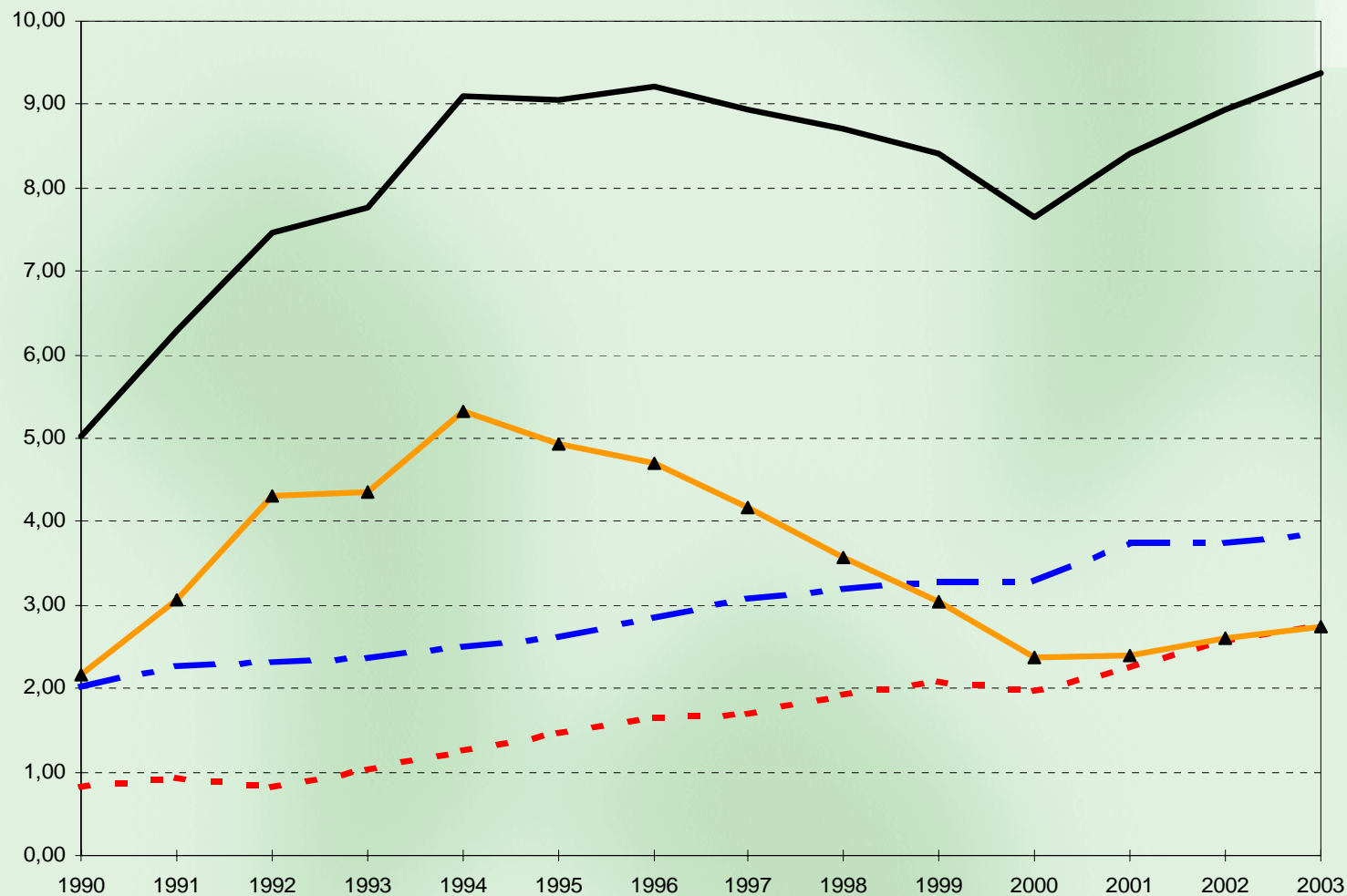
Stand 03.07.2002.

Entwicklung der wohnungswirtschaftlichen Investitionen 1990 bis 2003 in den alten Ländern (GdW)

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen



Mrd. EUR



GdW - wohnungswirtschaftliche Strukturdaten alte Länder 2001

2002 - geplante Investitionen.

2003 - Schätzungen des GdW.

Stand 03.07.2002.

Wohnungswirtschaftliche Investitionen vom GdW vertretener Unternehmen

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen



- **Kontinuierlicher Rückgang der Investitionen seit 1995 - Tendenz flacht sich ab**
- **Für 2002 nur noch Investitionen von 12,17 Mrd. Euro in Deutschland erwartet**
- **Gegenläufige Trends in Ost- und Westdeutschland**
- **Talfahrt der ostdeutschen Wohnungswirtschaft: im nächsten Jahr wird die 3 Mrd. Euro-Grenze unterschritten**
- **Westdeutsche Wohnungsunternehmen entwickeln sich seit 2001 positiv gegen den allgemeinen Trend**

Verlässliche Rahmenbedingungen zur Stützung der Baukonjunktur notwendig

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen



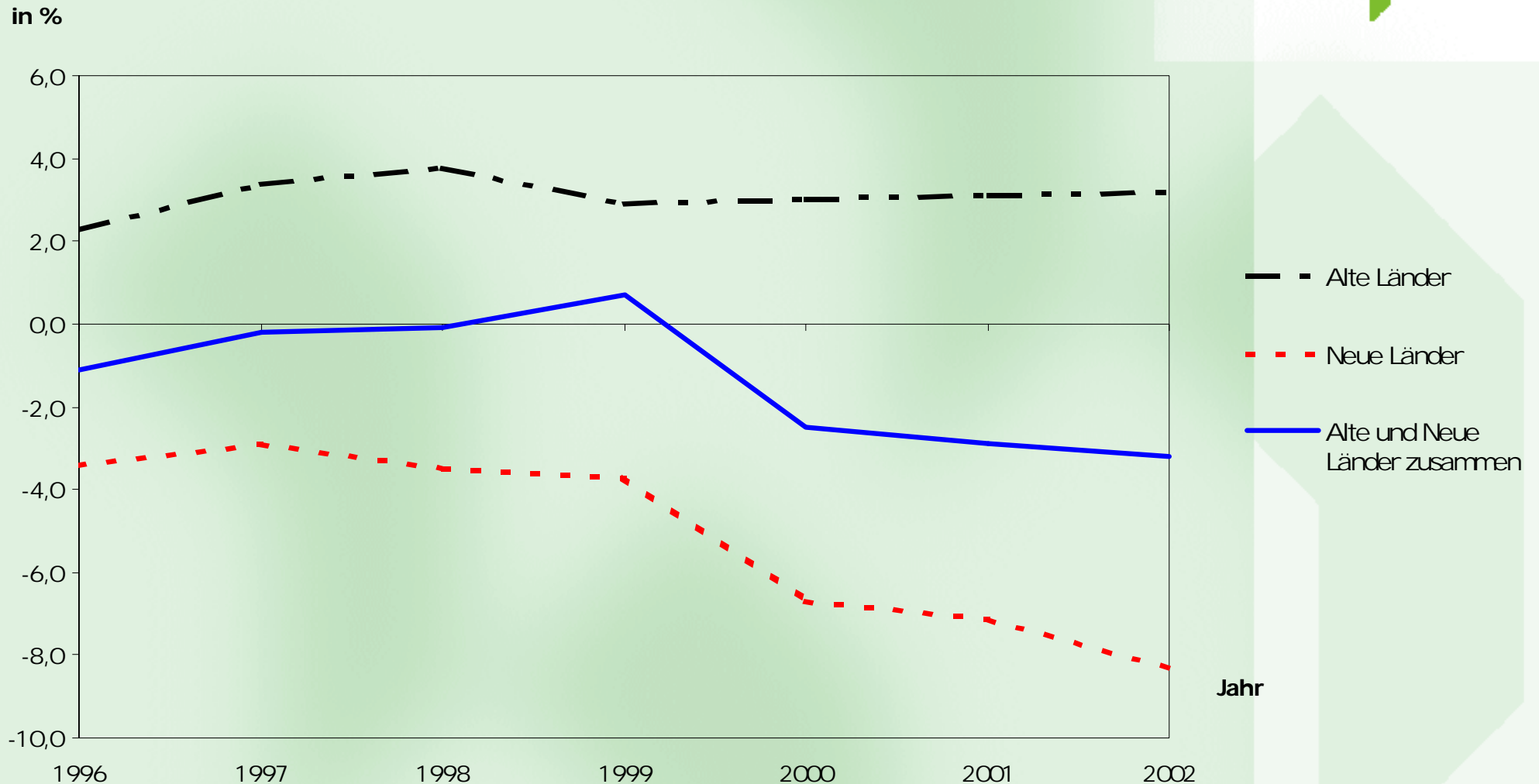
- **Die vom GdW repräsentierten Wohnungsunternehmen leisten ihren Beitrag zur Stützung der Baukonjunktur**
- **Neubauquote von 350.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr notwendig**
- **Wohnungsbau in Deutschland braucht verlässliche Rahmenbedingungen**



Bilanzkennzahlen

Entwicklung der Eigenkapitalrentabilität 1996 bis 2002 (nur GdW)

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen



GdW - wohnungswirtschaftliche Strukturdaten 2001
- 2002 Schätzung des GdW.

Ostdeutschland: dramatische Bilanzkennzahlen



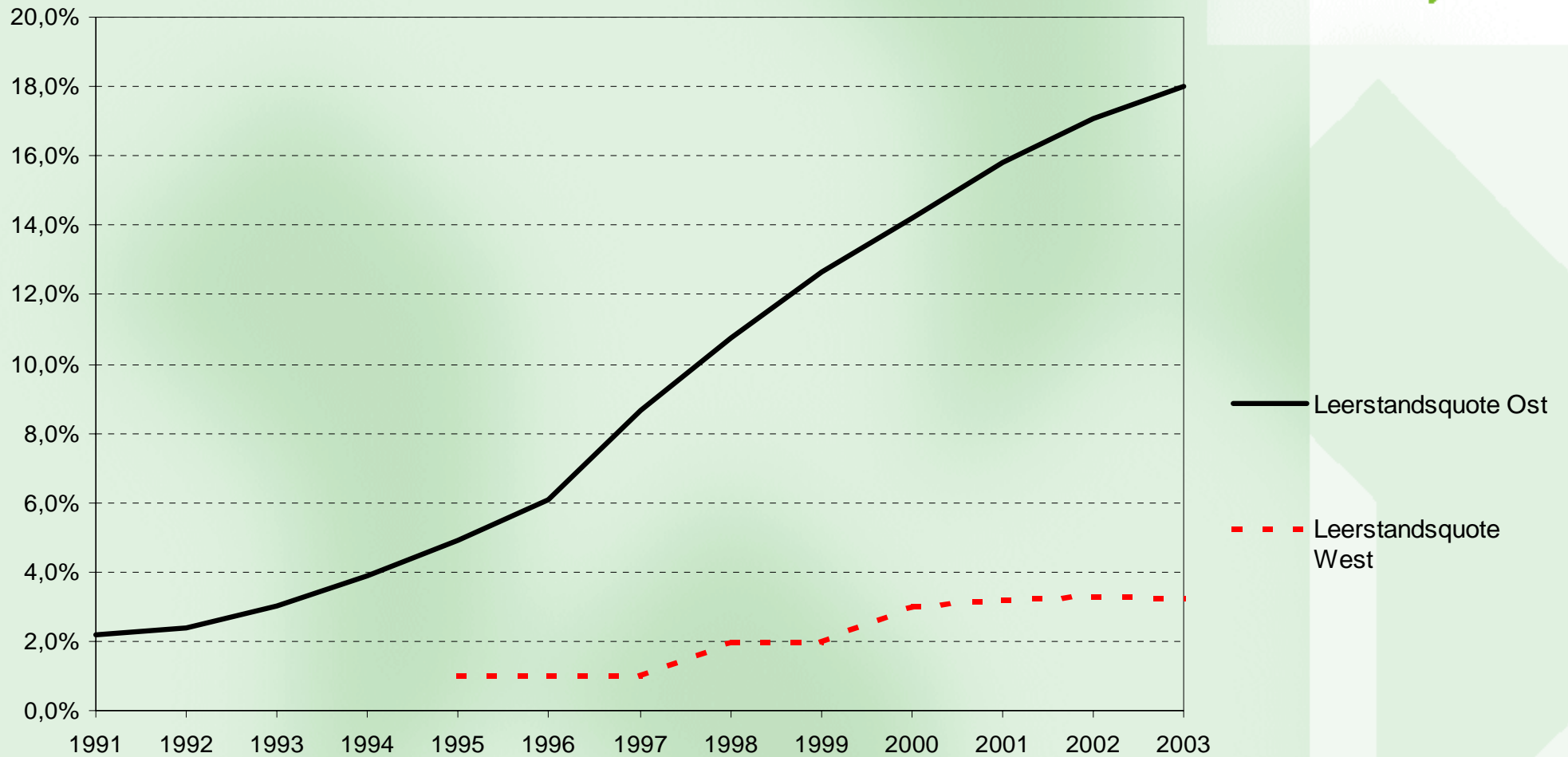
- **Bilanzkennzahlen ergeben für Ostdeutschland erheblich negative Entwicklungen**
- **Eigenkapitalrentabilität für ostdeutsche Wohnungswirtschaft insgesamt minus 7%
Kapital wird mittelfristig aufgezehrt**



Leerstand

Entwicklung der Leerstandsquoten in Ost- und Westdeutschland (nur GdW)

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen



GdW - wohnungswirtschaftliche Strukturdaten 2001
- 2002 und 2003 Schätzung des GdW.
Stand 03.07.2002

Leerstand am 31. Dezember 2001



Alte Länder: 3,2%
Leerstand im Durchschnitt
(nicht flächendeckend)

Leerstandsquoten ausgewählter
Wohnungsunternehmen:

Bremerhaven

Unternehmen 1	9,3%
Unternehmen 2	6,0%

Lübeck

Unternehmen 1	7,2%
Unternehmen 2	4,3%

Hannover

Unternehmen 1	8,2%
Unternehmen 2	5,5%
Unternehmen 3	3,6%

Braunschweig

Unternehmen 1	7,6%
Unternehmen 2	6,1%

Salzgitter

Unternehmen 1	9,9%
---------------	------

Kassel

Unternehmen 1	13,0%
---------------	-------

Hof

Unternehmen 1	5,7%
---------------	------

Pirmasens

Unternehmen 1	12,5%
---------------	-------

Neue Länder: 15,8%
Leerstand im
Durchschnitt
(flächendeckend)

Mecklenburg-Vorpommern 9,9%

Brandenburg 13,7%

Sachsen-Anhalt 19,3%

Thüringen 15,6%

Sachsen 19,2%



- **Wenn Stadtumbau Ost sich weiter verzögert:
Anstieg der Leerstände in den neuen Ländern auf
18% in 2003**
- **Generelle Entlastung von DDR-Altschulden bei dauerhaft
leer stehenden und abzureissenden Wohnungen notwendig**
- **Aufstockung der Bundesmittel bei der § 6 a Verordnung
unumgänglich**
- **Erhöhter Selbstbehalt bei Investitionszulage reduziert
Investitionstätigkeit der Unternehmen um 920 Mio. Euro**

Strukturwandel in Westdeutschland erzeugt regionale Leerstände



- **Alte Länder: 3,2% Leerstand im Durchschnitt Ende 2001**
- **Regionale Spitzenwerte bis zu 13% bei einzelnen Unternehmen**
- **Staat muss Marktversagen durch vorausschauende Politik vermeiden**
- **GdW begrüßt Modellprogramm der Bundesregierung**
- **Investitionen in Modernisierung und Umgestaltung der Bestände lenken**

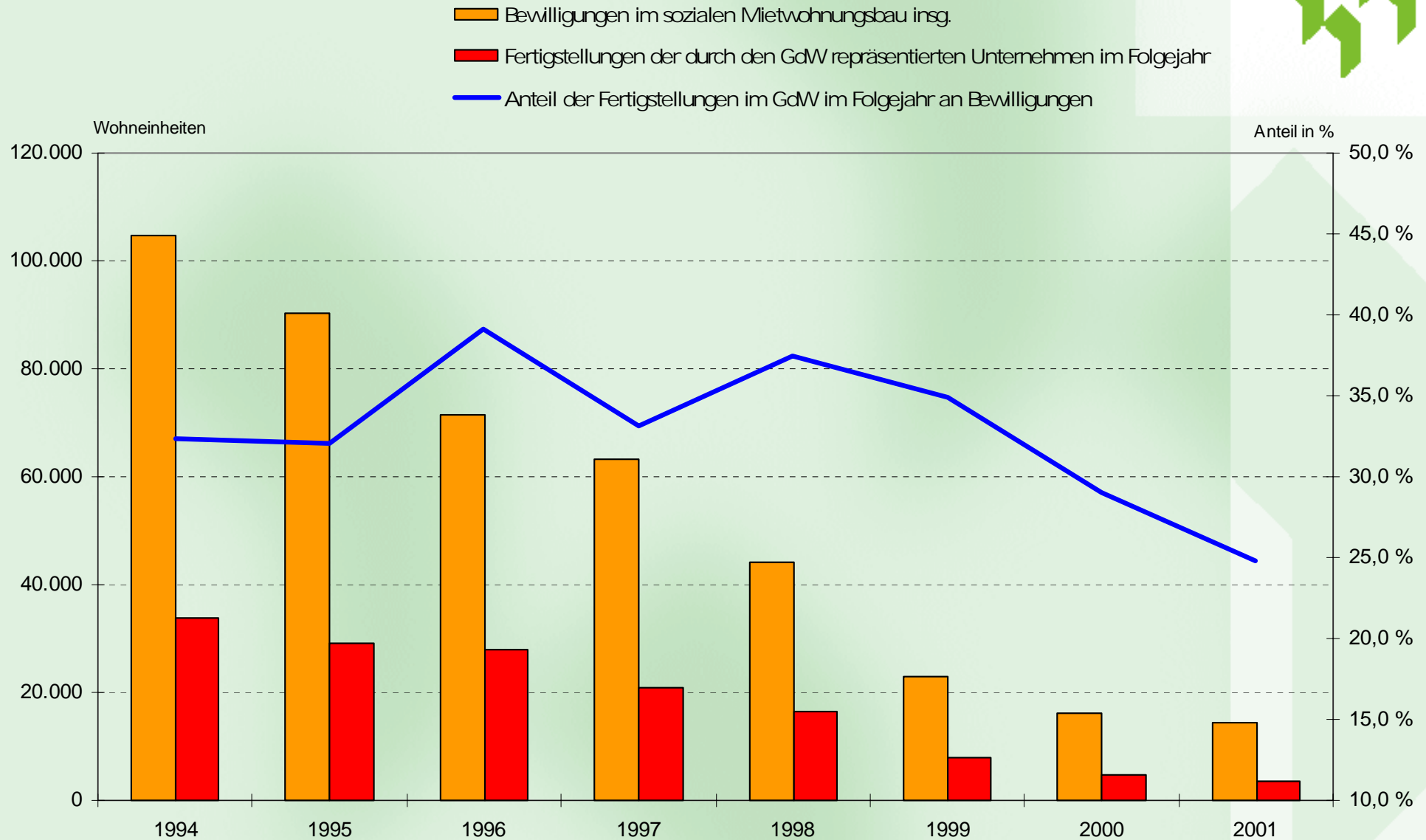


- **Mietenentwicklung leicht rückläufig**
- **Investitionsfähigkeit dadurch mittelfristig gefährdet**
- **geringfügige Erhöhung der kalten Betriebskosten**
- **Resultat von Energieeinsparmaßnahmen der Wohnungsunternehmen:
warme Betriebskosten gehen leicht zurück**
- **Mietausfall in Ostdeutschland erreicht Rekordstand
von rund 1 Mrd. Euro**



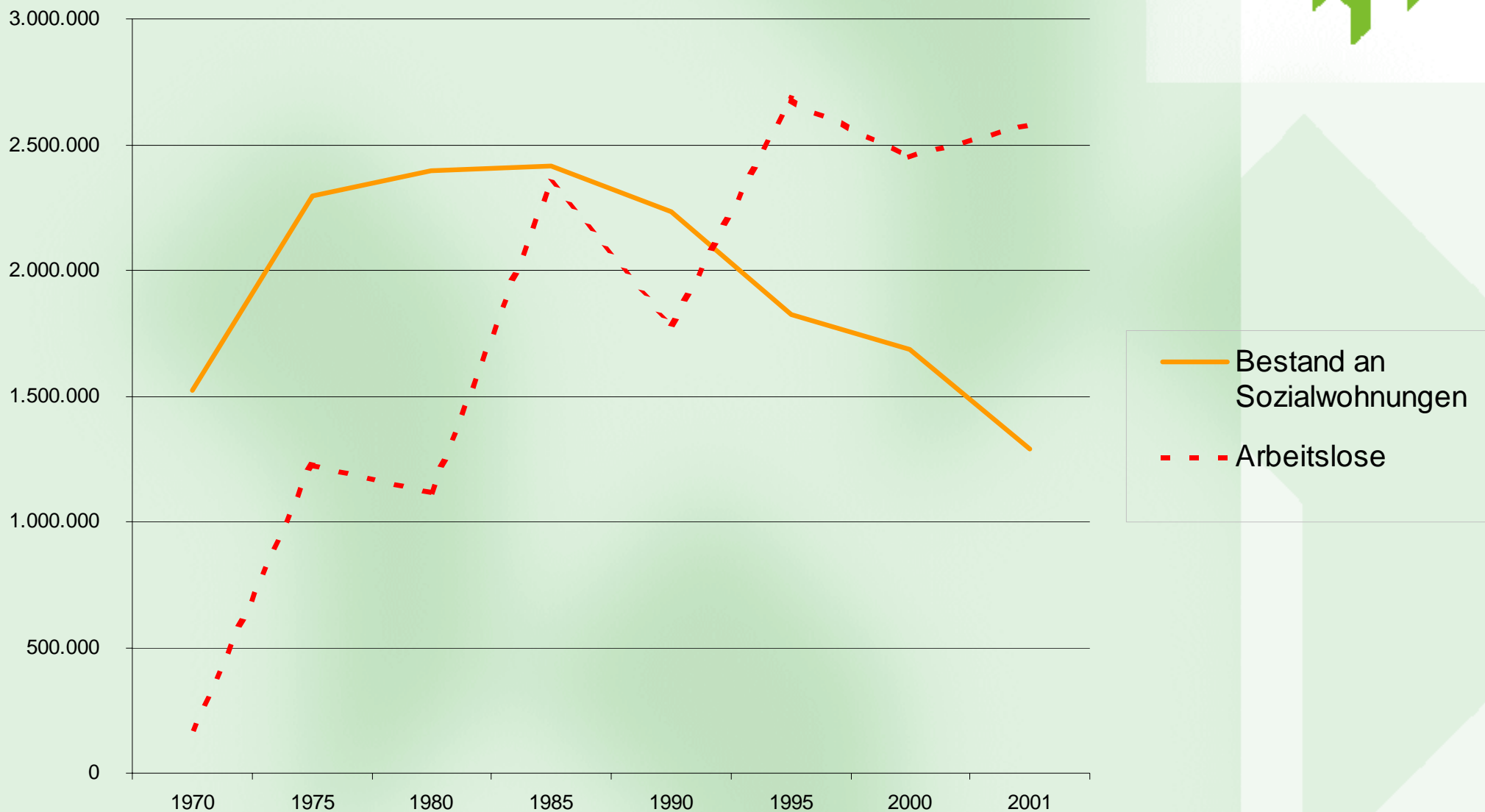
Sozialer Wohnungsbau

Bewilligungen im sozialen Mietwohnungsbau und Fertigstellungen des GdW 1994 - 2001



Bestand an Sozialwohnungen bei GdW-Unternehmen und Arbeitslosenzahlen (Nur alte Bundesländer)

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen



Bestand an Sozialwohnungen schmilzt

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen



- **Nur noch 1,3 Mio. Sozialwohnungen in der GdW-Organisation im Bestand**
- **Bewilligungen von Sozialwohnungen ebenfalls stark rückläufig**
- **GdW fordert 500 Mio. Euro Bundesmittel pro Jahr (statt geplanten 230 Mio.)**
- **Ausgleichsabgabe abschaffen, Einkommensgrenzen regional differenzieren**



weitere wohnungspolitische Forderungen des GdW

Weitere wohnungspolitische Forderungen des GdW

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen



- **Der ressortübergreifender Ansatz des Programms Soziale Stadt muss gestärkt werden**
- **Die Baugenossenschaftszulage muss als Förderinstrument für alle Genossenschaften weiterentwickelt werden**



- **Vorteilsschwächen des modifizierten Entnahmемodells im Rahmen des Altersvermögensgesetzes müssen bereinigt werden:**
 - **Die Rückzahlungsverpflichtung soll so schnell wie möglich deutlich vermindert werden**
 - **Die Entnahmemöglichkeit soll auch im Rahmen einer betrieblichen Altersvorsorge bestehen**
- **Das Dauerwohnrecht nach WEG soll im Steuerrecht dem selbstgenutzten Wohneigentum gleichgestellt werden**
- **Die Eigenheimzulage ist im bisherigen Umfang zu sichern**



Basel II

Basel II: Mittelstandskomponente geht an Wohnungswirtschaft vorbei



- **Banken verzichten für den sogenannten Basisansatz des Ratings auf Risikozuschläge bei längerfristigen Finanzierungen**
- **Verständigung auf Mittelstandskomponente, die sicherstellt, dass Inlandskredite an Kreditnehmer mit einer Bilanzsumme und mit Umsatzerlösen von unter 500 Mio. Euro nicht betroffen wären**
- **Mittelstandskomponente geht an Wohnungsunternehmen vorbei: Deshalb Privilegierung von bestimmten Kreditnehmern und von grundpfandrechtl. gesicherten Krediten**



GdW Pressekonferenz

am 3. Juli 2002

**Wohnungswirtschaftliche
Daten und Trends**