

Vier Wände gegen die Wirtschaftskrise

Fortsetzung von Seite 1

Vorstände von Wohnungsbaunehmen, Architekten und Bauingenieure gehen davon aus, dass bei rund 20 Prozent aller Wohnungen der 1950-er, 1960-er und 1970-er Jahre eine Sanierung und Modernisierung nicht sinnvoll erscheint. Wirtschaftlich günstiger sind Abriss und Neubau. Hier wird es jedoch bald zu einer bösen Überraschung kommen, sobald sich herausstellt, dass das aktuelle Neubausniveau kaum ausreicht, um den vorhandenen Bestand zu erhalten. Experten der Landesbausparkassen (LBS) sehen den tatsächlichen Neubaubedarf bis 2025 bei 270 000 bis 350 000 Wohneinheiten pro Jahr, so das Ergebnis einer aktuellen Umfrage der LBS. Und die Studie des Eduard Pestel Instituts kommt zu dem Schluss: Deutschland braucht bis zum Jahr 2025 rund 400 000 neue Wohnungen jährlich. Der Gesamtbedarf ergibt sich einerseits aus demografischen Entwicklungen wie dem Bevölkerungswachstum sowie der Veränderung der Zahl der Haushalte und andererseits aus dem Umstand, dass nicht sanierungsfähige Wohnungen komplett neu gebaut werden müssen. Dabei steht längst fest: Der Wohnungsbau in Deutschland bleibt immer weiter hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Der Bau neuer Immobilien müsste laut LBS um bis zu hundert Prozent höher ausfallen. Gerade aus demografischen Gründen werde in den folgenden Jahren Wohnraum gebraucht, so die LBS. Die Zahl der privaten Haushalte wächst nach allen Prognosen noch weit über das Jahr 2010 hinaus.

Hier stiegen die Nettokaltmieten im Vergleich zum Vorjahr bundesweit um 2,6 Prozent, so das Ergebnis des IVD-Wohn-Preisspiegels. Die Unterschiede in den einzelnen Städten sind stark ausgeprägt. So kostet eine Mietwohnung aus der Nachkriegszeit in München mit 8,90 EUR/m² rund 75 Prozent mehr als im bundesweiten Durchschnitt. Auf den Plätzen zwei bis fünf folgen Stuttgart mit 8,50 EUR/m², Darmstadt mit 8,00 EUR/m², Mainz mit 7,70 EUR/m² sowie Wiesbaden und Heidelberg mit je 7,60 EUR/m². In der Bundeshauptstadt Berlin liegen die Durchschnittsmieten mit 5,90 EUR/m² deutlich unter den Mieten der übrigen Großstädte.

Neue Investitionsanreize

„In Westdeutschland nimmt die Wohnungsknappheit dramatische Züge an“, warnt darum Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des IVD Bundesverbands. Durch die zurückhaltende Bautätigkeit sei der freie Wohnungsbestand in einigen westdeutschen Städten bereits unter die Ein-Prozent-Marke gerutscht. „Damit liegt er weit unter der Fluktuationsreserve von zwei bis drei Prozent, die ein funktionstüchtiger Markt für Umzüge und Sanierungsmaßnahmen dringend benötigt.“ Ist der Leerstand zu gering, können die sich im Laufe der Zeit verändernden Ansprüche der Menschen an ihren Wohnraum kaum berücksichtigt werden. „Dabei machen veränderte Lebensumstände wie beispielsweise durch Familiengrün-

die Erfüllung des Versprechens stehe allerdings nach wie vor aus. Der mittlerweile eingeführte so genannte „Wohn-Riester“ werde keine Marktentlastung durch steigende Zahlen im privaten Hausbau bewirken, da er kein adäquater Ersatz für die gestrichenen Förderungen sei. „Solange aber keine Anreize für den Wohnungsneubau geschaffen werden, wird sich die Situation im deutschen Wohnungsbestand nicht ändern“, ist Schick überzeugt. Um das Grundbedürfnis Wohnen in Zukunft zu sichern, schlagen der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. (BDB), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V. (DGFM) vor, KfW-Programme gezielt auszubauen sowie bessere steuerliche Abschreibungsbedingungen für Wohnimmobilien und steuerliche Anreize zu schaffen. „Wenn sich nichts an der aktuellen Wohnungsbaupolitik ändert, ist das Grundrecht auf Wohnen in Zukunft nicht mehr gesichert. Wir fordern die Politik auf, nicht nur auf die Modernisierung des Wohnungsbestandes zu setzen. Der Abriss überalterter Bausubstanz und die Bebauung mit neuen, zukunftsgerichten Wohnungen ist das Lösungskonzept für die Zukunft“, so Dr. Hans-Georg Leuck, Vorsitzender der DGFM.

Angesichts der Finanzkrise gewinnen Immobilien als Anlageform wieder an Bedeutung. In wirtschaftlich unsicheren Zeiten achten viele Menschen vor



Auffanglösung.

Zeichnung: Götz Wiederroth

Insbesondere in Stadtzentren einschließlich Umland werde das Immobilienangebot knapp. Die Folgen: Es drohen Miet- und Preissteigerungen, welche die Menschen besonders deutlich in Ballungszentren wie München, Stuttgart, Köln und Hamburg zu spüren bekommen. Die Nettokaltmieten in Deutschland sind im vergangenen Jahr bundesweit angezogen. Dabei fallen die Mietpreissteigerungen in den Großstädten höher als in den Mittel- und Kleinstädten aus. Zu diesen Ergebnissen kommt der Immobilienverband IVD in seinem Wohnpreisspiegel 2008/2009. „Wer 2008 eine Mietwohnung neu bezogen hat, musste durchschnittlich über ein Prozent mehr Miete zahlen als im Vorjahr“, berichtet Jens-Ulrich Kießling, Präsident des Immobilienverbands IVD. In Städten mit über 100 000 Einwohnern seien die Nettokaltmieten sogar zwischen zwei und drei Prozent gestiegen.

Besonders tief in die Tasche greifen müssen diejenigen, die Altbauwohnungen in den guten Wohnlagen der deutschen Großstädte beziehen wollen.

oder Krankheit einen Wechsel der Wohnräume oftmals unvermeidlich“, so Schick, dessen Verband seit Jahren bereits vor einer Knappheit auf dem Wohnungsmarkt warnt. Bei einem Wohnungsleerstand von unter einem Prozent müsse von einem Wohnungsmangel gesprochen werden. Dieser sei durch die Abschaffung der degressiven AfA (Absetzung für Abschreibung) im Neubau sowie durch die Streichung der Eigenheimzulage massiv gefördert worden. „In Anbetracht des historischen Tiefstands an Baugenehmigungen braucht die Immobilienwirtschaft dringend neue Investitionsanreize. Bislang müssen die Herstellungskosten neu errichteter Wohngebäude mit zwei Prozent linear abgeschrieben werden, also gleichmäßig auf die Jahre der Nutzungsdauer aufgeteilt. Ein kürzerer Abschreibungszeitraum würde die Anpassung der Immobilienwirtschaft an die komplexen technischen sowie energetischen Anforderungen erleichtern“, erläutert BFW-Präsident Walter Rasch.

Die Politik habe zwar wiederholt beteuert, einen Ausgleich schaffen zu wollen,

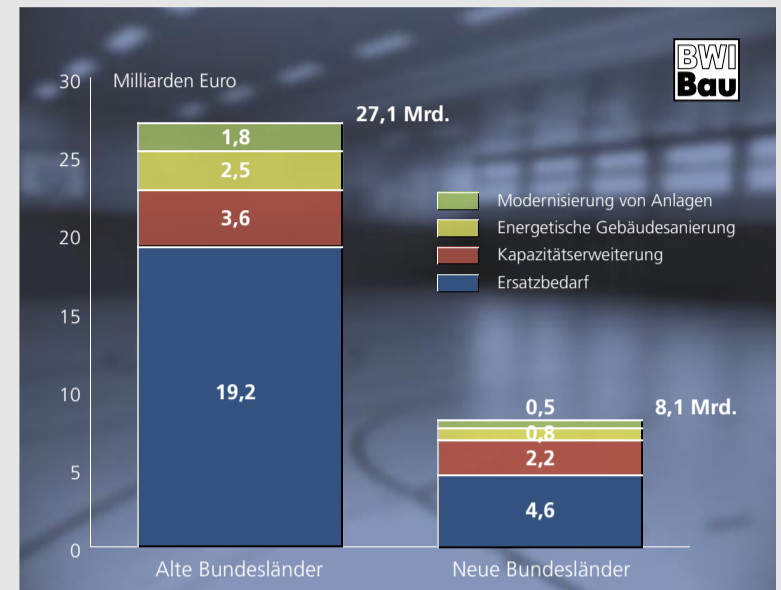
alles auf die langfristige Wertstabilität ihrer Geldanlage. „Wer ein Haus baut, legt sein Geld so an, dass er auch im Alter noch sicher davon profitieren kann“, sagt der Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Deutscher Fertigbau (BDF), Dirk-Uwe Klaas. Selbst genutztes Wohneigentum ist gleich in mehrfacher Hinsicht eine der sichersten Investitionen. Hinzu kommt, dass Baukreditnehmer gerade jetzt gute Bedingungen vorfinden.

Zu kaum einer Anlageform haben die Deutschen mehr Vertrauen als zu den eigenen vier Wänden. So nannten zum Beispiel in einer Befragung im Auftrag der BHW Bausparkasse rund 60 Prozent aller 16- bis 29-jährigen Berufstätigen das Eigenheim als festes Ziel ihrer Zukunftsplanung und als ideale Form der Altersvorsorge. Und tatsächlich: Im Jahr 2008 zahlten Bausparer mehr als hundert Milliarden Euro in Neuerträge ein und damit trotz Konjunkturrückgang mehr als im Jahr zuvor. Die LBS-Gruppe meldete sogar mit rund 36 Milliarden Euro Bausparsumme das zweitbeste Ergebnis ihrer Geschichte.

Aktuelle Grafiken

Investitionsbedarf für kommunale Sportstätten

Investitionsbedarf vor allem in alten Bundesländern

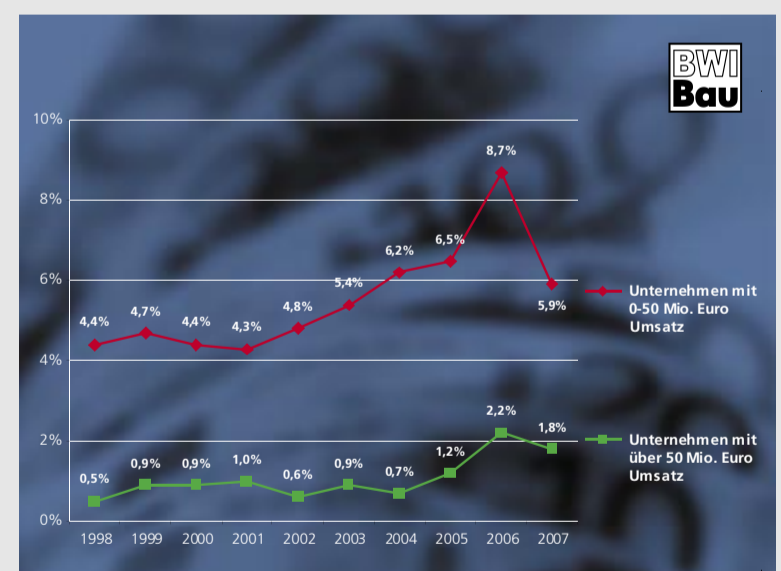


Die im Jahr 2008 durch das Difu (Deutsches Institut für Urbanistik) veröffentlichte Studie „Der kommunale Investitionsbedarf 2006 bis 2020“ zeigt den größten Bedarf bei Straßen, Schulen und der Abwasserbeseitigung. Der Bericht nennt aber auch Sporthallen, Sportstätten und Bäder als einen der wichtigen Infrastrukturbereiche, für die ein hoher Investitionsbedarf besteht. Der ermittelte Investitionsbedarf in Höhe von 35,2 Milliarden Euro in diesem Bereich übertrifft sogar den Bedarf für Krankenhäuser (30,9 Milliarden Euro) oder für Verwaltungsgebäude (19,8 Milliarden Euro). Der Investitionsbedarf für Sportstätten besteht vor allem in den alten Bundesländern (27,1 Milliarden Euro oder 77 Prozent) und betrifft dort insbesondere den Ersatzbedarf, das heißt den Neubau oder die Grundsanierung. Vom insgesamt ermittelten Ersatzbedarf in Höhe von 19,2 Milliarden Euro entfallen 13,6 Milliarden Euro auf Sportplätze und Sporthallen sowie 5,6 Milliarden Euro auf Bäder. Über Jahre hinweg hat sich der Zustand vieler Sportstätten verschlechtert. Oft ist es allein dem Engagement einzelner Vereine und ihrer Mitglieder zu verdanken, dass sie überhaupt noch benutzbar sind. Die dringend erforderliche Sanierung vieler Sportstätten könnte jetzt durch Mittel aus dem Konjunkturpaket II des Bundes einen Schub erhalten.

Datenquelle: Deutsches Institut für Urbanistik

Einbruch bei der Umsatzrentabilität

Betriebsergebnis im Verhältnis zur Gesamtleistung



Die Umsatzrentabilität der mittelständischen Bauwirtschaft (Unternehmen mit 0 bis 50 Millionen Euro Umsatz) ist nach Erkenntnissen des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes im Bilanzjahr 2007 um 2,8 Punkte auf 5,9 Prozent eingebrochen. Auch bei den Großunternehmen (mit über 50 Millionen Euro Umsatz) ging die Umsatzrendite 2007 zurück (von 2,2 Prozent auf 1,8 Prozent). Damit ist eine langfristig erfreuliche Entwicklung bei dieser Kennziffer zunächst durchbrochen. Der Rückgang der mittleren Umsatzrendite ist allerdings keine alleinige Erscheinung der Bauwirtschaft, sondern betrifft auch andere Branchen und zum Teil die Gesamtwirtschaft. So fiel die Kennziffer im Mittelstand insgesamt von 6,9 Prozent (2006) auf 5,5 Prozent (2007). Nur bei Großunternehmen mit über 50 Millionen Euro Umsatz verbesserte sich die Umsatzrentabilität insgesamt geringfügig von 2,2 Prozent (2006) auf 2,3 Prozent (2007). Im Branchenvergleich ist die mittlere Umsatzrentabilität im mittelständischen Baugewerbe mit 5,9 Prozent derzeit geringer als im Verarbeitenden Gewerbe (6,1 Prozent) und im Dienstleistungsbereich (7,4 Prozent), aber höher als im Handel (3,4 Prozent). Bei den Großunternehmen liegt die Baubranche mit 1,8 Prozent hinter dem Verarbeitenden Gewerbe (3,7 Prozent), aber vor Handel (1,5 Prozent) und Dienstleistern (1,2 Prozent).

Datenquelle: Deutscher Sparkassen- und Giroverband