

# ***10 Fakten zur sozialen Verantwortung***

Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland





# ***10 Fakten zur sozialen Verantwortung***

*Vor welchen  
Herausforderungen  
steht die  
Wohnungswirtschaft?*

# ***Soziale Verantwortung – mehr als nur Investitionen in Wohnungen***

Die deutsche Wohnungswirtschaft bietet allen Menschen ein Dach über dem Kopf – ohne Ansehen der Person, der Herkunft, der Bildung oder der Religion. 13 Millionen Menschen finden bei uns in rund 6 Millionen Wohnungen ein bezahlbares Zuhause.

Die Wohnungswirtschaft trägt soziale Verantwortung und engagiert sich weit über das reine Wohnen hinaus – und das seit über 100 Jahren. Die Menschen sollen sich bei uns wohl fühlen.

Das bedeutet als erstes bezahlbare Mieten. Das bedeutet aber auch eine gut funktionierende Nachbarschaft, in der sich die Menschen umeinander kümmern und eine Quartiersentwicklung, die ein lebendiges Miteinander ermöglicht.

Für die Wohnungswirtschaft ist Sicherheit in den Wohnquartieren ein Standortvorteil. Wir setzen uns dafür ein, dass sich unsere Mieter sicher fühlen und sicher sind.

Die Wohnungswirtschaft ist Vorreiter bei der Energiewende und bei der Schaffung altersgerechter Wohnungen. Wir wollen, dass die Menschen so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung leben können.

Die Wohnungsunternehmen sind starke Partner der Städte und Gemeinden. Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern und der Politik vor Ort entwickeln wir neue Bauprojekte mit sozialen Mieten, um den Wohnungsmangel gerade in den Ballungsgebieten zu beheben.

Das Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist eine Querschnittsaufgabe aller Politikfelder und erfordert eine große Koordinierungsleistung.

Wir investieren nicht nur in Wohnungen. Seit fast 50 Jahren engagieren sich die Wohnungsunternehmen weltweit in der Entwicklungshilfe.

Wir stellen uns der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung.



## **Fakt 1**

### **Faire Mieten**

Die größten Preistreiber für Mieten sind steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern.

Die Nettokaltmiete ist seit dem Jahr 2000 um 21 % gestiegen. Die allgemeine Inflation betrug im selben Zeitraum 25 %. Die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie sind hingegen um 74 % angestiegen.

Die Mieten unserer Mitgliedsunternehmen liegen rund 35 Cent pro m<sup>2</sup> unter dem Bundesdurchschnitt. Wir bieten bezahlbares Wohnen.

Faire Mieten brauchen faire Rahmenbedingungen. Hierzu gehört auch ein Mietrecht, das die Interessen von Mieter und Vermieter gleichermaßen berücksichtigt.

*WohWi-Mieten liegen  
zum Teil erheblich  
unter den Marktmieten  
z.B.*

*Berlin* -30%

*Hamburg* -38%

*München* -56%

## **Fakt 2**

# **140.000 bezahlbare Wohnungen pro Jahr zusätzlich notwendig**

Die Zahl der Sozialwohnungen ist seit 2002 um rund eine Million Wohnungen geschrumpft. Jährlich fallen etwa 125.000 Wohnungen aus der Belegungsbindung. Rund 34.000 werden jedes Jahr neu geschaffen, davon rund 11.000 als Neubau und 23.000 durch Modernisierungsmaßnahmen im Bestand.

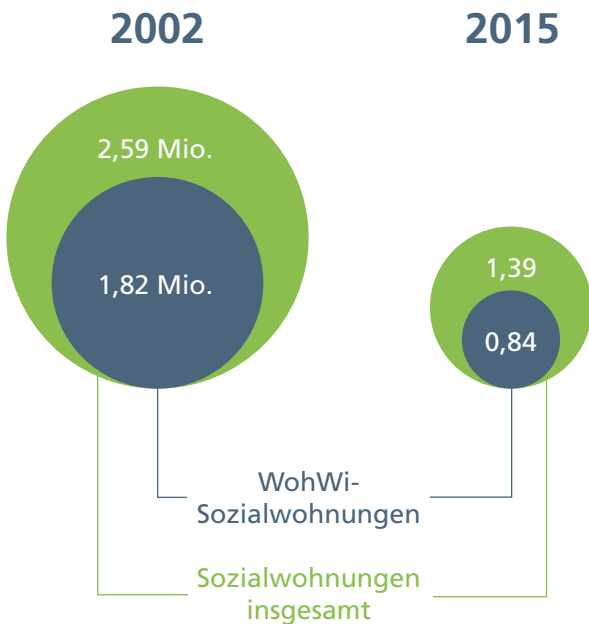
Jährlich müssen 80.000 Sozialmietwohnungen und 60.000 bezahlbare Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gebaut werden.

Zuständig für den Bau dieser Wohnungen sind die Bundesländer. Diese sind in der Verantwortung, die hierfür auch vom Bund bereitgestellten Mittel für bezahlbaren Wohnungsbau zu verwenden.

Außerdem darf sich in den Kommunen die Grundstücksvergabe nicht allein an den Höchstbietenden orientieren, sondern an denjenigen mit dem besten sozialen Konzept.



# Mehr als 1 Million Sozialwohnungen weniger



## **Fakt 3**

# **Bezahlbares Wohnen braucht Förderung**

Nach der Föderalismusreform standen für die Bundesländer nur 518,2 Millionen Euro seit 2007 jährlich an Bundesmitteln bereit.

Um den sozialen Wohnungsbau anzukurbeln, hat der Bund die bereitgestellten Kompensationsmittel deutlich aufgestockt. Für die Jahre 2017 und 2018 stehen den Ländern 1,5 Mrd. Euro zur Verfügung.

Die Länder sind seit dem Wegfall der Zweckbindung 2014 jedoch frei in der Verwendung der Mittel. So nutzen einige Bundesländer die bereitgestellten Mittel für die Modernisierung des Altbestandes. Andere Länder reduzieren ihre eigenen ergänzenden Landesmittel oder bilden Rücklagen im eigenen Haushalt.

Die Zuständigkeit des Bundes für die Wohnraumförderung endet nach dem Grundgesetz zum 31.12.2019. Danach sind allein die Länder verantwortlich für die Wohnraumförderung.

# *Wohnungsbauförderung des Bundes – was passiert 2020?*

**2015: 518 Mio. Euro**

**2016: 1,018 Mrd. Euro**

**2017: 1,518 Mrd. Euro**



**2020: ■ Mrd. Euro**

## **Fakt 4**

# ***40 Mio. Euro Investitionen in Wohnungen – täglich***

Rund 40 Millionen Euro fließen täglich allein durch die WohWi-Unternehmen in Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Die Wohnungswirtschaft im GdW investiert derzeit 40 % ihrer Gesamtinvestitionen von 14,6 Milliarden Euro in den Neubau, das sind 6,3 Milliarden Euro. Der verbleibende Teil – 8,3 Milliarden Euro - wird für die Modernisierung und Erhaltung der Bestände sowie die soziale Arbeit in den Quartieren verwendet.

Diese Investitionen sind nur möglich, weil wir Geschäftspolitik mit Herz und Verstand betreiben.

Eine nachhaltige Geschäftspolitik ist ein Garant dafür, dass die Wohnungswirtschaft ihrer sozialen Verantwortung für Wohnungsbau, Modernisierung, Quartiersentwicklung, altersgerechten Umbau und Integration gerecht werden kann.

# *Investitionen der Wohnungswirtschaft steigen deutlich*



2007

2011

2016

**2016: insgesamt 14,6 Mrd.**  
**Bestand 8,3 Mrd.**  
**Neubau 6,3 Mrd.**

## **Fakt 5**

# **Wirtschaftsmotor und fairer Arbeitgeber**

Wohnungsunternehmen sind mit ihren Investitionen wichtige Partner der lokalen Wirtschaft und sichern Arbeitsplätze vor Ort.

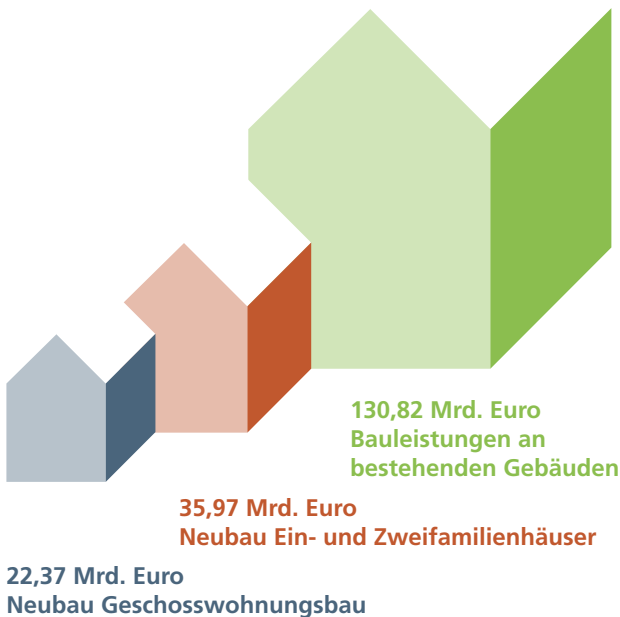
Bundesweit werden 130 Milliarden Euro pro Jahr in bestehende Wohngebäude und über 60 Milliarden Euro in den Neubau von Wohngebäuden investiert – mit steigender Tendenz.

Davon profitieren das Handwerk und die Menschen in den Städten. Hier sorgt auch die Wohnungswirtschaft für Arbeitsplätze.

Im Rahmen einer umfangreichen Kampagne engagiert sich die Wohnungswirtschaft seit vielen Jahren für das Thema Ausbildung.

Wohnungsunternehmen bieten attraktive Arbeitsbedingungen. Bereits seit den 1990er Jahren werden in Ost wie West die gleichen Gehälter gezahlt.

# Wohnungsbauvolumen in Deutschland 2015



## **Fakt 6**

### ***Ein Zuhause für alle***

Die Wohnungswirtschaft stellt sich ihrer Verantwortung. Menschen, die vor Krieg und Not aus ihren Heimatländern flüchten, bieten wir ein Zuhause an.

Dabei setzen wir auf Integration und praktisches Helfen vor Ort. Das fängt bei einfachen Dingen wie der gemeinsamen Erarbeitung von Bildungs- und Sprachangeboten an.

All diese staatlichen Aufgaben muss die Wohnungswirtschaft größtenteils mit eigenen Mitteln tragen.

Dies schränkt die Möglichkeiten der Investitionen in den Wohnungsneubau ein.

Wir achten auf eine soziale Durchmischung in den Wohnquartieren. Nur dann gelingt Integration. Eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit birgt die Gefahr der Bildung von segregierten Quartieren – mit überforderten Nachbarschaften.



# *Integration von Flüchtlingen – Was die Wohnungswirtschaft macht*



Größe nach Häufigkeit der Tätigkeiten

Quelle: Eigene Befragung der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen  
im Oktober 2016

## **Fakt 7**

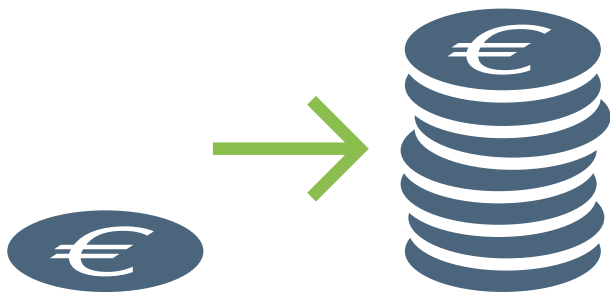
# **Soziale Stadtentwicklung rechnet sich**

Zu einem bereitgestellten Euro an Fördermitteln im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ kommen 6,50 Euro an privaten Investitionen hinzu.

Die Wohnungswirtschaft sorgt mit ihren umfangreichen Investitionen in die soziale Quartiersentwicklung für wichtige positive ökonomische Effekte – und für gute Nachbarschaften.

Bei der Verleihung des Preises „Soziale Stadt“ gehören die wohnungswirtschaftlichen Unternehmen regelmäßig zu den Gewinnern. Die vielfältigen Projekte in den Stadtquartieren zeigen die besondere soziale Verantwortung der Wohnungswirtschaft.

***Aus 1 Euro Fördermittel  
werden 7,50 Euro Investitionen  
für die soziale Stadt***



## **Fakt 8**

### **Mit viel Energie für das Quartier**

Bei der Energiewende steht für die Wohnungswirtschaft das Quartier im Mittelpunkt. Energiesparen und Klimaschutz gelingen nicht allein in der Wohnung, sondern vor allem im Quartier und mit neuen Techniken.

Dienstleistungen wie Mieterstrom und digitale Anwendungen gehören bald zu den Standardangeboten in den Quartieren. Wohnungsunternehmen sind auch Energieerzeuger.

Mehr als ein Viertel der Wohnungswirtschaft erzeugt selbst umweltfreundliche und kostengünstige Energie. Durch geringere Stromrechnung profitieren auch die Mieter.

Vor diesem Hintergrund dürfen innovative Geschäftsfelder der Wohnungsunternehmen nicht durch regulierende Maßnahmen, wie sie z.B. eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit mit sich brächte, eingeschränkt werden. Innovation braucht Freiheit.

***Über 750 Wohnungs-  
unternehmen produzieren  
bereits selbst saubere  
und kostengünstige Energie***



**75% betreiben  
Photovoltaikanlagen**

**45% betreiben  
Blockheizkraftwerke**

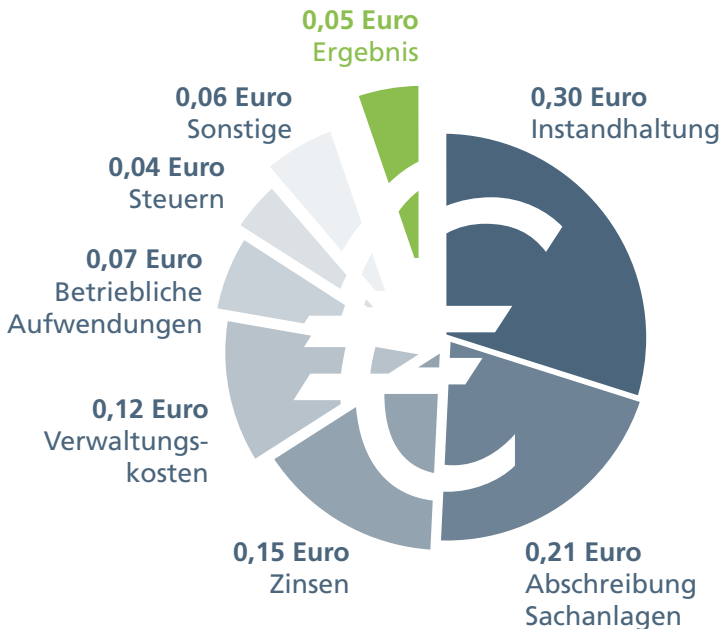
## **Fakt 9**

# **Faire Mieten für gutes Wohnen**

Mit der Miete gehen wir verantwortungsvoll um. Sie wird zu einem hohen Anteil zurück in das Wohnen investiert.

Neben Erhaltungsmaßnahmen für die Wohnung verwendet die Wohnungswirtschaft die Miete für die vielfältigen Aufgaben der Wohnungswirtschaft: Quartiersentwicklung, Sicherheit, Integration, Nachbarschaftshilfe sind neben dem altersgerechten Umbau und der Energiewende wichtige Aufgaben, die auch mit der Miete bezahlt werden müssen.

# Was mit 1 Euro WohWi-Miete wirklich passiert



## **Fakt 10**

# **Nachhaltiges Handeln – seit über 100 Jahren**

431 Wohnungsunternehmen blicken auf eine mehr als 100-jährige erfolgreiche wohnungswirtschaftliche Tätigkeit zurück. Die Alexandra-Stiftung ist mit 165 Jahren das älteste Wohnungsunternehmen innerhalb der GdW-Familie. Die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH stellt mit 161 Jahren das älteste kommunale Wohnungsunternehmen dar. Die Baugenossenschaft München von 1871 eG ist wiederum die älteste Wohnungsgenossenschaft bundesweit.

Dieses hohe Alter erreicht ein Unternehmen nur mit einer nachhaltigen Geschäftsstrategie. Seit vielen Jahren veröffentlichen Wohnungsunternehmen detaillierte Nachhaltigkeitsberichte.

Der GdW hat das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ für neuerrichtete Wohngebäude und Variowohnen maßgeblich gestaltet.

Mit dem Rat für nachhaltige Entwicklung hat die Wohnungswirtschaft 20 Kriterien für den Deutschen Nachhaltigkeitskodex entwickelt.



***2.000 x mindestens 50 Jahre  
Erfahrung – die Unternehmen  
der Wohnungswirtschaft***

**mehr als  
125 Jahre**

**86-100 Jahre**

**50-85 Jahre**

**bis zu 50 Jahre**

Quellenangaben:

BBU-Marktmonitor,  
Center for Real Estate Studies,  
Wohnungswirtschaft München,  
Mietenatlas 2015

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends,  
GdW Bundesverband, 2016

Wohngeld und Mietenbericht,  
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit, 2015

Bundeshaushalt, Bundesministerium,  
der Finanzen 2016

Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen,  
Statistisches Bundesamt

Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung  
im Baugewerbe, DIW Deutsches Institut  
für Wirtschaftsforschung, 2016

Wachstum und Beschäftigungswirkung des  
Investitionspaktes im Vergleich zur  
Städtebauförderung, Bundesministerium für  
Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit,  
2011

vdw Betriebsvergleich, Verband der Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und  
Bremen e.V., 2016

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de  
www.gdw.de

[www.wohnungswirtschaft.de](http://www.wohnungswirtschaft.de)

© GdW 2017

**Die Wohnungswirtschaft**  
**Deutschland**



# **Was wäre Deutschland ohne uns**

Wir geben 13 Millionen  
Menschen  
ein gutes und sicheres  
Zuhause – mit  
guten Nachbarschaften.

**Die Wohnungswirtschaft**  
**Deutschland**

