

Positionspapier der in der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ zusammengeschlossenen Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft zur Lage des Wohnungsbaus vor der Bundestagswahl 2009

Februar 2009

Neue Impulse für familienfreundlichen, seniorenrechtlichen und energieeffizienten Wohnungsbau

Aktuelle Entwicklungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft

Die Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft haben einen Leistungsanteil von gut einem Fünftel am Bruttoinlandsprodukt in Deutschland. Schwerpunkt ihrer Produktion und Dienstleistungen ist der Wohnungsbau. Die politischen Maßnahmen, die in den vergangenen Jahren zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte verabschiedet wurden, haben jedoch die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, insbesondere für den Neubau, erheblich verschlechtert.

Steuerliche Einschränkungen sowohl beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum als auch im Mietwohnungsbau haben zu einem dramatischen Rückgang des Wohnungsneubaus geführt. Im Vergleich zum Jahr 2004, als noch rund 252.000 Wohnungen neu errichtet wurden, ist der Neubau bis ins Jahr 2007 um mehr als 25 % auf nur noch 189.000 fertig gestellte Wohnungen eingebrochen. Damit bildet Deutschland bei der Anzahl der fertig gestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner mit 2,6 Wohnungseinheiten (WE) das Schlusslicht in Europa (Durchschnitt: 5,8 WE/1.000 Einwohner). Die rückläufige Entwicklung setzte sich auch in 2008 weiter fort.

Neue Herausforderungen für eine aktive Wohnungsbaupolitik: Binnenwanderung, demografischer Wandel und Klimaschutz

Deutschland braucht mindestens noch bis zum Jahr 2020 quantitativ mehr und langfristig vor allem qualitativ besseren Wohnraum. Erforderlich ist daher im nächsten Jahrzehnt ein jährliches Neubauvolumen von über 250.000 Wohnungen pro Jahr.

In Deutschland gibt es neben wirtschaftlich boomenden Regionen auch Regionen mit abnehmender wirtschaftlicher Bedeutung. Die sich daraus ergebende Binnenwanderung führt zu regional differenzierten Anforderungen der Versorgung mit Wohnraum und Infrastruktur. Qualitativ dem Bedarf angepasste Wohnungen sind gefragt, werden in vielen Teilen Deutschlands aber knapp oder sind kaum noch bezahlbar.

Der demografische Wandel stellt den Wohnungsmarkt vor neue Herausforderungen. So wird die Anzahl der Single- und Zweipersonenhaushalte zumindest in den nächsten Jahren weiter wachsen. Zugleich wird der Anteil älterer Menschen zunehmen. Altersgerechte Wohnkonzepte, die ein selbständiges Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen, sind daher notwendig, um die sozialen Sicherungssysteme dauerhaft zu entlasten.

Das Erreichen der Klimaschutzziele, auf die sich die Politik verständigt hat, hängt entscheidend von der Entwicklung auf den Wohnungsmärkten ab. Gleichzeitig entspricht ein erheblicher Anteil des Bestandes den geänderten Ansprüchen durch die demografische Entwicklung nicht mehr. Wenn Bestandsgebäude nur mit unverhältnismäßigen Mitteln sowohl an energetische als auch an demografische Anforderungen angepasst werden können, ist es effizienter und städtebaulich sinnvoller, sie abzureißen und neu zu bauen. Insoweit muss es ein Nebeneinander von Bestandsmodernisierung und Neubau geben.

Verbesserung der Rahmenbedingungen für einen bedarfsgerechten Wohnungsbau: Konkrete Lösungsvorschläge

Um das Grundbedürfnis Wohnen in Deutschland auch zukünftig in angemessener Weise zu gewährleisten und konjunkturelle Impulse zu setzen, müssen und können die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau kurzfristig verbessert werden. Im Ergebnis der Finanzkrise ist seit Jahresbeginn 2009 festzustellen, dass sich für Investoren sowie Wohnungs- und Immobilieneigentümer die Finanzierungsbedingungen deutlich verschlechtert haben. Viele Unternehmen berichten von massiven Problemen, vor allem im Bereich der Projektfinanzierung, der Finanzierung größerer Investitionsvorhaben und der Prolongation von größeren Kredittranchen. Die Gewährleistung der Finanzierung der Investitionsvorhaben zu angemessenen Konditionen ist aber von zentraler Bedeutung für Bauherrn und Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Neben der wirksamen Einbeziehung privater Bauherrn sowie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in die Kreditsicherungs- bzw. Bürgschaftsprogramme zur Abfederung der Finanzkrise schlagen die Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft folgende weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für einen bedarfsgerechten Wohnungsbau vor:

1. Gezielt fördern statt nur fordern

Die KfW-Förderung zum energieeffizienten Bauen muss wirtschaftlich sinnvoll an die neuen gesetzlichen Regelungen angepasst und zur Umstrukturierung des vorhandenen Wohnungsbestandes ausgebaut und verstetigt werden. Nur durch eine gezielte und ausreichende Förderung sind die hochgesteckten Klimaschutzziele zu erreichen. Das betrifft auch die finanzielle Aufstockung und Verstetigung des neuen Programms für die seniorengerechte Umgestaltung der Wohnungsbestände. Zudem ist es zielführend, die KfW-Förderung mit einem speziellen Programmpunkt für den Bestandsersatz als Kombiförderung mit Abriss und Neubau zu erweitern.

2. Bessere steuerliche Abschreibungsbedingungen für Wohnimmobilien

Die steuerlichen Abschreibungsbedingungen für die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Wohngebäuden müssen von gegenwärtig linear 2 % auf mindestens 4 % angehoben werden. Diese Anhebung des linearen Abschreibungssatzes oder die Wiedereinführung der degressiven AfA würde einen deutlichen Anreiz für Investitionen in neue Bauten, Bestandsersatz oder Modernisierungsmaßnahmen bei Mietwohnungen schaffen. Für Investoren, bei denen steuerliche Abschreibungsvergünstigungen keine Wirkung entfalten, sollten Investitionszulagen gewährt werden.

3. Steuerliche Maßnahmen zur Unterstützung der Wohneigentumsbildung

Die Integration von selbstgenutztem Wohneigentum in die staatlich geförderte Altersvorsorge ist ein systematisch richtiger Schritt zur Gleichbehandlung von Wohneigentum mit anderen Formen der Altersvorsorge. Diese Rechtsbestimmungen werden aber erst mittel- bis langfristig nachfragewirksam.

Eine schnellere Stärkung der Wohneigentumsbildung kann über weitere steuerrechtliche Regelungen in Form eines familienfreundlichen und umweltgerechten Einkommensteuer-Abzugsmodells erreicht werden. Dabei soll basierend auf einem Vorschlag der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ die Ausdehnung der Steuerermäßigung gemäß § 35 a EStG auf die Inanspruchnahme von Planungs- und Handwerkerleistungen für den Neubau sowie von Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Bestandserwerb von selbstgenutztem Wohneigentum erfolgen.

Folgende Teilnehmer zeichnen verantwortlich:

Träger der Aktion
„Impulse für den Wohnungsbau“



Folgende Teilnehmer zeichnen verantwortlich:

Träger der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“

Arbeitsgemeinschaft Mauerziegel e. V.
Schaumburg-Lippe-Straße 4 • 53113 Bonn

BAKA • Bundesarbeitskreis Altbaumerneuerung e. V.
Elisabethweg 10 • 13187 Berlin

Bundesarchitektenkammer e. V.
Askanischer Platz 4 • 10963 Berlin

Bundesingenieurkammer
Charlottenstraße 4 • 10969 Berlin

BDA • Bund Deutscher Architekten
Köpenicker Straße 48/49 • 10179 Berlin

Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V.
Willdenowstraße 6 • 12203 Berlin

BBS • Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e. V.
Kochstraße 6 - 7 • 10969 Berlin

Kalk • Bundesverband der Deutschen Kalkindustrie e. V.
Annastraße 67-71 • 50968 Köln

BTB • Bundesverband der Deutschen Transportbetonindustrie e.V.
Düsseldorfer Straße 50 • 47051 Duisburg

BDZ • Bundesverband der Deutschen Zementindustrie e. V.
Kochstraße 6 - 7 • 10969 Berlin

ZIEGEL • Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie e. V.
Schaumburg-Lippe-Straße 4 • 53113 Bonn

BGA • Bundesverband Großhandel, Außenhandel, Dienstleistungen e. V.
Am Weidendamm 1 A • 10117 Berlin

BDB • Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V.
Am Weidendamm 1 A • 10117 Berlin

BDB • Bundesverband Betonbauteile Deutschland e.V.
Kochstraße 6 - 7 • 10969 Berlin

Bundesverband Leichtbeton e. V.
Postfach 27 55 • 56517 Neuwied

Folgende Teilnehmer zeichnen verantwortlich:

Träger der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“

GdW • Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Str. 57 • 14197 Berlin

BFW • Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
Kurfürstendamm 57 • 10707 Berlin

Bundesverband Kalksandsteinindustrie e. V.
Entenfangweg 15 • 30419 Hannover

Bundesverband Porenbetonindustrie e. V.
Entenfangweg 15 • 30419 Hannover

DGfM • Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e. V.
Kochstraße 6-7 • 10969 Berlin

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V.
Kurfürstenstraße 129 • 10875 Berlin

BIG- Interessengemeinschaft Trockenbau e.V.
Sächsische Straße 1 • 10707 Berlin

IWM • Industrieverband WerkMörtel e. V.
Düsseldorfer Straße 50 • 47051 Duisburg

V.P.B. • Verband Privater Bauherren e. V.
Chausseestraße 8 • 10115 Berlin

In Koordination der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“

Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V.
Kochstraße 6-7
10969 Berlin

Berlin, den 16. Februar 2009