

Forderungspapier der im Rahmen der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ zusammengeschlossenen Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie der IG B A U zum seniorengerechten Bauen

August 2007

Förderung des seniorengerechten Bauens durch die Erweiterung der KfW-Förderung und angepasste steuerliche Regelungen

Die enorme Zunahme von älteren und pflegebedürftigen Bevölkerungsgruppen bei gleichzeitigem Rückgang von Erwerbstätigen, Kindern und Jugendlichen hat erhebliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der sozialen Sicherungssysteme und die Finanzierbarkeit der technischen und sozialen Infrastruktur. Unter dem anstehenden Druck einer Reform der defizitären Pflegeversicherung gewinnt zunehmend die Frage des Wohnens im Alter an Bedeutung. Statt der Versorgung von pflegebedürftigen Personen in teuren Wohn- und Pflegeheimen ist eine Stärkung des selbständigen Wohnens mit niederschweligen, ambulanten und häuslichen Pflegeangeboten im Wohnquartier von Vorteil für die Betroffenen und die Sozialkassen. Das Einsparpotential der Versorgung dieser Bevölkerungsgruppen im Rahmen des selbständigen Wohnens mit häuslichen und niederschweligen Betreuungsangeboten bewegt sich im Verhältnis zur stationären Pflege in einem Wohn- und Pflegeheim bei 1.650 bis 1.950 € / Haushalt und Monat.

Wenn es durch geeignete Fördermaßnahmen gelingt, nur 100.000 Wohnungseinheiten altersgerecht so zu gestalten, dass Bürger darin länger selbständig wohnen können, werden Aufwendungen für die Pflegeversicherung bezüglich einer alternativen Unterbringung in Pflegeheimen in Höhe von 2 Mrd. Euro pro Jahr eingespart.

Der dezentrale Versorgungsansatz bei älteren und pflegebedürftigen Menschen erfordert eine tief greifende Umstrukturierung des vorhandenen Wohnungsbestandes bis zum Ersatz sowie ergänzende Neubauten für neue Wohnformen und die soziale Infrastruktur. Das selbständige Wohnen im Alter scheidet bisher überwiegend an dem fehlenden Angebot barrierefreier (Neubau) sowie barrierearmer Neu- und Altbauwohnungen.

Von den rund 39 Mio. Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland sind etwa 24 Mio. Mietwohnungen. Davon ist bisher nur etwa 1%, das heißt lediglich rund 240.000 WE, mit einem altersgerechten Standard ausgestattet. Eine aktuelle Studie ergab, dass unter den derzeitigen Voraussetzungen nach Einschätzungen von Marktexperten allein bis 2020 für die ambulante Pflege mindestens weitere 800.000 Wohnungen altersgerecht angepasst bzw. neu errichtet werden müssen. Die Behebung dieses Fehlbedarfs ermöglicht zugleich eine Chance zur Umstrukturierung und Vitalisierung von Stadtquartieren.

Rahmenbedingungen für das seniorengerechte Bauen und Wohnen müssen verbessert werden.

Die dringend notwendige Ausweitung des Immobilienangebotes an altersgerechten Wohnungen im Neubau und Bestand, die für die Entlastung der sozialen Sicherungssysteme von zentraler Bedeutung sind, scheitert bisher an den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Für den Bau von mehrgeschossigen Wohnbauten sind geeignete Festlegungen im Mietrecht, aber vor allem die steuerlichen Rahmenbedingungen entscheidend. Seit Mitte der 90er Jahre wurden hier immer wieder Maßnahmen veranlasst, wie z.B. die Herabsetzung der Abschreibungssätze (1996, 2006, 2007) oder die Anhebung der Grunderwerbsteuer (1997), die Investitionen erschweren. Parallel mit diesen Verschlechterungen ist es zu gravierenden Einbrüchen beim Wohnungsneubau gekommen, dessen Bauvolumen sich seit 2001 nur noch in der Größenordnung unterhalb der Abgangsquote von vorhandenem Wohnraum bewegt. Seit Jahresbeginn 2007 ist sogar festzustellen, dass die Baugenehmigungen für das Segment des mehrgeschossigen Wohnungsbaus erneut rückgängig waren und kumuliert im ersten Halbjahr 2007 bei **minus** 16 Prozent gegenüber dem Vorjahr liegen. Aufgrund dieser Zahlenbasis gehen erste Prognosen davon aus, dass die Baufertigstellungszahlen im gesamten Wohnungsneubau 2008 die magische Grenze von 200.000 Wohnungseinheiten pro Jahr nur knapp überschreiten (ifo Institut für Wirtschaftsforschung) oder erstmals seit Kriegsende nicht mehr erreichen (Isoplan –Institut) werden.

Diese Fertigstellungszahlen würden auch unter den Einschätzungen des gerade veröffentlichten Wohngeld- und Mietenberichtes 2006 des BMVBS zur Unterrichtung der Bundesregierung liegen. Dort heißt es dazu wörtlich: ... „Trotz Marktentspannung müssen in Folge steigender Haushaltszahlen auch in den kommenden zehn Jahren jährlich zwischen 200.000 und 250.000 Wohnungen neu gebaut werden.

Zusammen mit dem Erhalt und der Modernisierung des Wohnungsbestandes ergibt sich dadurch ein Wohnungsbauvolumen in einer Größenordnung von 120 bis 130 Mrd. Euro (2006). Damit ist der Wohnungsmarkt ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, dessen gute investive Rahmenbedingungen erhalten bleiben müssen, damit er seiner volkswirtschaftlichen Rolle weiterhin gerecht werden kann ...“.

Forderungen der Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft an die Wohnungs- und Finanzpolitik des Bundes und der Länder

Bereits im Januar 2007 hatten die in der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ zusammengeschlossenen Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft und die IG BAU in einem Positionspapier zum seniorengerechten Bauen darauf hingewiesen, dass eine deutliche Ausweitung dieses Marktsegmentes eine wesentliche Voraussetzung dafür ist, dass das selbständige Wohnen im Alter möglich bleibt und nicht an den baulichen Voraussetzungen des Wohnungsbestandes scheitert. Zur weiteren Umsetzung der im Positionspapier zum seniorengerechten Bauen dargestellten Vorschläge für eine Belebung des Wohnungsbaus sind folgende Änderungen in der Förderpolitik **umgehend** notwendig:

I. Bei den Förderprogrammen der KfW müssen die notwendigen baulichen Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzungsqualität im Neubau und Bestand für das seniorengerechte Wohnen verstärkt gefördert werden. Diese Förderung sollte in Ergänzung zu den Maßnahmenpaketen, die bereits jetzt für die Energieeinsparung bereitgestellt werden, erfolgen.

II. Im Haushaltsplan des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung ist daher eine Erweiterung der Zweckbestimmung im Haushaltstitel 122566107 für die Maßnahmen des seniorengerechten Wohnens im Neubau und Bestand notwendig.

Außerdem ist **zukünftig** folgende Änderung im Steuerrecht erforderlich:

III. Im Einkommensteuergesetz muss die erhöhte Absetzung für seniorengerechte Wohnungen mit 5 % der Herstellungs- oder Anschaffungskosten im Neubau und Bestand für die Dauer von 20 Jahren verankert werden. Die mit dieser Ergänzung des Einkommensteuerrechtes verbundenen Steuerausfälle dürften sich in einer Größenordnung von 1.000 € pro Wohnung und Jahr bewegen und damit deutlich unterhalb der erzielbaren Steuermehreinnahmen durch eine verstärkte Investitionstätigkeit im Wohnungsbau liegen.

Folgende Teilnehmer zeichnen verantwortlich:

Träger der Aktion
„Impulse für den Wohnungsbau“



VERBAND PRIVATER
BAUHERREN e.V.

Bund Deutscher Architekten

BDA



BUNDESINGENIEUR
KAMMER



GdW

A
BUNDESARCHITEXTENKAMMER

DGfM



DIE DEUTSCHE
BAUINDUSTRIE



BTB

Bundesverband der Deutschen
Transportbetonindustrie e.V.

BDP

Bund Deutscher Baumeister
Architekten und Ingenieure e.V.



ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUWERBE



Bundesverband
Leichtbeton e.V.

bdz.

Deutsche Zementindustrie



BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.



BUNDESVERBAND
FORENBETON



ZIEGEL



bbs die baustoffindustrie

Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V.
German Building Materials Association



Folgende Teilnehmer zeichnen verantwortlich:

Träger der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“

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

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

Bundesarchitektenkammer e. V.
Askanischer Platz 4 • 10963 Berlin

Bundesingenieurkammer
Kochstraße 22 • 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.
Luisenstraße 44 • 10117 Berlin

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

BGA • Bundesverband des Deutschen Groß- und Außenhandels e. V.
Am Weidendamm 1 A • 10115 Berlin

BDB • Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V.
Edelsbergstraße 8 • 80686 München

BDB • Bundesverband Deutsche Beton- und Fertigteilindustrie e.V.
Schlossallee 10 • 53179 Bonn

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

Folgende Teilnehmer zeichnen verantwortlich:

Träger der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“

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

BIG • Interessengemeinschaft Trockenbau e.V.
Sächsische Straße 1 • 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

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

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

IG BAU • Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt
Olof-Palme-Straße 19 • 60439 Frankfurt am Main

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

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

ZDB • Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e. V.
Kronenstraße 55 – 58 • 10117 Berlin

In Koordination der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“

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

Berlin, 30. August 2007