

Positionspapier der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“

10-Punkte-Programm zur Förderung des Wohnungsbaus in Deutschland

September 2009

Aktion Impulse für den Wohnungsbau - Förderungsprogramm Wohnungsbau für Deutschland

Wohnungsbau, Beschäftigung und Gesellschaft

Der Wohnungsneubau ist in den letzten Jahren permanent zurückgegangen. Mit nur noch rund 156.000 Fertigstellungen erreichte er 2008 seinen historischen Tiefststand. Damit kann der mittel- und langfristige Wohnungsbedarf in Deutschland nicht gedeckt werden. Förderprogramme zur Sanierung des Wohnungsbestandes verbessern den Standard und die energetische Qualität von Wohnungen, schaffen aber keinen neuen Wohnraum.

Deshalb muss die Wohnungsbaupolitik neben dem Ausbau der Förderung von Maßnahmen im Bestand wieder verstärkt Anreize zur Schaffung neuen Wohnraums setzen. Bedarfsgerechter Wohnungsbau ist darüber hinaus ein wichtiges Instrument zur Sicherung von Beschäftigung und der Vermeidung sozialer Folgen von zu geringer Neubautätigkeit. Ein nachhaltiger Umgang mit dem Wohnungsbestand ist bei der derzeitigen Neubaurate nicht mehr gegeben.

Wohnungsbedarf in Deutschland

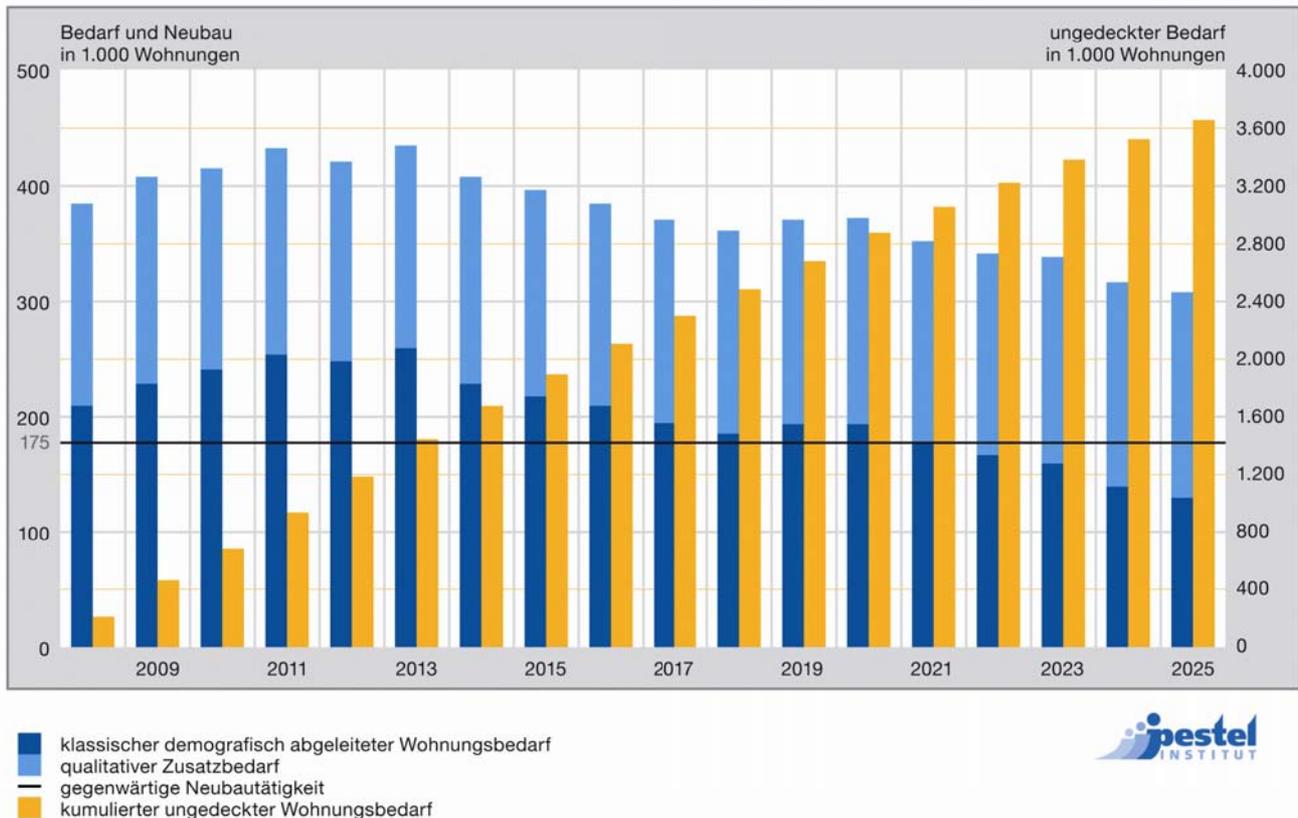
Eine Studie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung beziffert den allein aus der demografischen Entwicklung abgeleiteten Neubaubedarf auf jährlich ca. 225.000 Wohnungen. Qualitative Aspekte bleiben dabei unberücksichtigt. Es wird unterstellt, dass der vorhandene Wohnungsbestand nahezu vollständig genutzt werden kann und die Wohnungsabgänge weiterhin auf dem derzeit niedrigen Niveau verbleiben.

Aus den statistisch erfassten Abrissen errechnen sich aktuelle Abgangsraten von 0,05 Prozent für West- und 0,4 Prozent für Ostdeutschland. Für eine normalerweise unterstellte Lebensdauer von durchschnittlich 100 Jahren müsste die Abgangsrate 1,0 Prozent betragen. Im Gegensatz dazu wurden zum Beispiel im Jahr 2008 deutschlandweit nur noch 24.000 Mietwohnungen neu errichtet. Bei einem Bestand von etwa 25 Millionen Mietwohnungen beträgt die derzeitige Ersatzquote weniger als 0,1 Prozent. Es wird deutlich, wie besorgniserregend die momentane Entwicklung ist.

Grundsätzlich ist dabei jede Wohnung sanierungsfähig, aber nicht jede ist auch betriebswirtschaftlich sanierungswürdig. Im Neubau können die heutigen, differenzierten Anforderungen am besten erfüllt werden. Dagegen bleibt im Falle der Sanierung ein Gebäude mit zum Teil unabänderlichen Schwächen, etwa im Schallschutz, bei den Grundrissen oder bei den Raumhöhen, erhalten.

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. Daraus begründet sich ein qualitativer Zusatzbedarf. Eine alleinige Konzentration der Förderpolitik auf das Erhalten des Bestehenden erscheint zweifelhaft.

Wohnungsbedarf in Deutschland bis zum Jahr 2025 bei einer durchschnittlichen Zuwanderung von 100.000 Personen



Der qualitative Zusatzbedarf an Bestandsersatz wird auf bis zu 175.000 Wohnungen pro Jahr beziffert¹. Dies sind lediglich gut 0,4 Prozent des Wohnungsbestandes. Selbst bei einem verstärkten Ersatz von Teilbeständen in dieser Größenordnung bleibt die Sanierung der Wohnungsbestände auf hohem Niveau weiterhin erforderlich.

Dem *demografisch abgeleiteten* Neubaubedarf von durchschnittlich 225.000 Wohnungen und dem *qualitativen* Zusatzbedarf von bis zu 175.000 Wohnungen, das heißt einem jährlichen Baubedarf von aktuell bis zu 400.000 Wohnungen, steht eine Bautätigkeit von weniger als 200.000 Wohnungen seit 2008 gegenüber. Spürbar ist die neue Wohnungsknappheit inzwischen in vielen Großstädten.

¹ Eduard Pestel Institut: „Wohnungsmangel in Deutschland? Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025“, Hannover, März 2009.

Wohnungsneubau und Beschäftigung

Bei jeder *neuen* Wohnung fließen die Umsatzsteuer auf die Bauleistung und die Grunderwerbsteuer an den Staat. Hinzu kommen die Steuerzahlungen und Sozialabgaben, die mit der Erstellung der Wohnung einhergehen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass jedes zusätzliche Einfamilienhaus und jede zusätzliche Geschosswohnung zur Beschäftigung für 4 bzw. 2,3 Personen über ein Jahr führt. Der Neubau eines Einfamilienhauses führt im Durchschnitt zu Steuern aus Einkommen und Umsatz in Höhe von 46.000 EUR und Sozialabgaben in Höhe von 60.000 EUR, insgesamt also 106.000 EUR. Bei neuen Geschosswohnungen liegt der Gesamtwert bei 61.000 EUR.²

Bei einer aktuellen Neubautätigkeit in Höhe von rund 90.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 60.000 Geschosswohnungen errechnen sich Einnahmen des Staates von gut 13 Mrd. EUR und die Beschäftigung von knapp 500.000 Personen.

Wenn es gelingt, dass durch eine Verbesserung der Rahmenbedingungen der Wohnungsneubau in die Größenordnung des ermittelten Bedarfs in Höhe von zusätzlich 100.000 Einfamilienhäusern und 150.000 Geschosswohnungen ansteigt, so würden sich die Einnahmen des Staates um 20 Mrd. EUR erhöhen und es könnten zusätzlich bis zu 745.000 Menschen Beschäftigung finden.

Soziale Folgen zu geringen Wohnungsneubaus

Der Staat hat zu jeder Zeit über verschiedene wohnungspolitische Instrumente in den Wohnungsmarkt eingegriffen. Damit sollte bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten geschaffen werden. In den vergangenen Jahren erfolgte aber eine deutliche Abkehr des Staates von der Neubauförderung.

Gegenwärtig geht der Bestand an Sozialwohnungen um etwa 100.000 bis 130.000 Wohnungen pro Jahr zurück. So wird dieser bis 2025 zu einer marginalen Restgröße des Mietwohnungsbestandes geschrumpft sein. Heute werden für 11 Prozent der privaten Haushalte die Wohnkosten vollständig oder teilweise vom Staat übernommen. Dieser Anteil wird beim weiteren Abschmelzen des Sozialwohnungs-

bestandes und zunehmender Altersarmut steigen. Aber nicht nur einkommensschwache Haushalte werden es bei weiterhin geringer Neubautätigkeit schwer haben, ausreichend qualitativ akzeptablen Wohnraum zu finden.

Zum weiteren Engpass wird der Mangel an seniorengerechten Wohnungen. Nach aktuellen Schätzungen sind bei einem bundesweiten Bestand von etwa 39 Mill. Wohnungen lediglich 400.000, also etwa 1 Prozent, seniorengerecht. Wenn langfristig der Mangel an barrierefreien Wohnungen die verstärkte Aufnahme älterer Menschen in die stationäre Pflege zur Folge hat, so belastet dies nicht nur die Menschen, die so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden leben wollen. Auch für die Gesellschaft, die über Steuermittel letztlich die Pflege gewährleisten muss, wäre dies ein kostenträchtiger Weg. So liegt das Einsparpotenzial pro betroffener Person in Abhängigkeit der Pflegestufe zwischen 1.650 bis 1.948 EUR pro Monat, wenn statt einer stationären Pflege die Unterbringung in einer Kombination aus selbstständigem Wohnen und einer ambulanten/häuslichen Pflege erfolgt.

Durch den verstärkten Bau barrierefreier Wohnungen lassen sich beachtliche Einsparungen bei der Sozialversicherung erzielen. Diese bewegen sich in einer Größenordnung von 15.000 bis 20.000 EUR pro Jahr und Person bei den pflegebedürftigen Personengruppen. Bei der Schaffung von nur 100.000 barrierefreien Wohnungen/Gruppenwohnungen/Wohngemeinschaften im Neubau oder durch Bestandsersatz beträgt die Entlastung der Sozialversicherung bis zu 2 Mrd. EUR pro Jahr.

Verbesserung der Rahmenbedingungen für einen bedarfsgerechten Wohnungsbau

Zur künftigen Realisierung eines bedarfsgerechten Wohnungsbaus bedarf es verschiedener Maßnahmen durch Bund und Länder. Die Länder erhalten im Rahmen der Föderalismusreform vom Bund als Ausgleich zur früheren sozialen Wohnungsbauförderung Kompensationszahlungen. Auf Länderebene ist der zweckgebundene Einsatz dieser Mittel in Höhe von jährlich 518 Mill. EUR zu gewährleisten und in eine gezielte, regionale Wohnungsbauförderung umzusetzen. Auf Bundesebene schlagen die Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft und die IG BAU folgendes 10-Punkte-Programm vor:

10-Punkte-Programm zur Förderung des Wohnungsbaus

1.	<p>Verdoppelung des Abschreibungssatzes im Mietwohnungsbau für die ersten 5 Jahre von 2 Prozent auf 4 Prozent, dann 20 Jahre 2 Prozent, dann 25 Jahre 1,6 Prozent.</p> <p>Zusätzliche Klimaschutzabschreibung im <i>Mietwohnungsbau</i> bei Übererfüllung der geltenden EnEV-Anforderungen durch Verdoppelung der vorgeschlagenen AfA von 4 Prozent auf 8 Prozent in den ersten 5 Jahren, dann 20 Jahre 2 Prozent und 25 Jahre 0,8 Prozent.</p>	Neubau
2.	<p>Gleichstellung der Förderung von Abriss / Neubau mit Sanierungsmaßnahmen im Bestand. Erweiterung der KfW-Förderung auf Bestandsersatz von Wohnungsbauten aus den 50er bis 70er Jahren.</p> <p>Wenn bestehende Wohngebäude nur mit unverhältnismäßig hohen Mitteln sowohl an energetische, funktionale als auch an städtebauliche Anforderungen angepasst werden können, ist es effizienter und sinnvoller, sie abzureißen und an gleicher Stelle neu zu bauen. Insoweit darf es hier keine Schlechterstellung von Abriss / Neubau bei der (KfW-)Förderung gegenüber den Bestandsmaßnahmen geben.</p>	Neubau
3.	<p>Die steuerliche Absetzbarkeit von Handwerkerleistungen im Wohnungsbestand sollte einschließlich der Planungsleistung auf Neubaumaßnahmen übertragen werden.</p> <p>Dies führt bei der Erstellung von selbstgenutztem Wohneigentum zu einer einmaligen Steuerermäßigung von 4.000 EUR (20 Prozent von 20.000 EUR). Die Steuerersparnis erhöht sich auf 5.000 EUR (25 Prozent von 20.000 EUR) für nachgewiesene Arbeitskosten zum Bau (Neubau oder Bestandsersatz) von Energieeffizenzhäusern, die die geltenden EnEV-Anforderungen übererfüllen.</p>	Neubau
4.	<p>Einführung eines Optionsmodells: In die Baufinanzierung eingebrachtes Eigenkapital kann ebenso wie Tilgungsleistungen für Fremdkapital noch in der gleichen Periode steuerlich abgesetzt werden. Die Steuerentlastung soll unabhängig vom persönlichen Einkommen 40 Prozent des Eigenkapitals und der Tilgungsleistungen betragen. Die Steuerschuld wird mit 3 Prozent jährlich verzinst und nach 25 Jahren mit 30 Prozent nachgelagert versteuert.³</p>	Neubau und Bestand
5.	<p>Zurückstellung der EnEV 2012 bis zur Evaluierung der EnEV 2009.</p> <p>Die Empfehlung des Bundesratsausschusses für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung, die im Integrierten Energie- und Klimaprogramm für 2012 angekündigten weiteren Verschärfungen der Anforderungen der EnEV solange zurückzustellen, bis aus der Anwendungspraxis belastbare Erfahrungen zu den Auswirkungen der EnEV 2009 sowohl in wirtschaftlicher als auch technischer Hinsicht vorliegen, wird unterstützt.</p>	Neubau und Bestand

³ Ulrich van Suntum: „Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Deutschland“, Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen, Münster, 2009.

Positionspapier der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“

6.	<p>Ermäßigter Mehrwertsteuersatz</p> <p>Wird in der nächsten Legislaturperiode über neue Strukturen bei der Mehrwertsteuer diskutiert, müssen die Leistungen der Bauwirtschaft in diese Überlegungen einbezogen werden.</p>	Neubau und Bestand
7.	<p>Die Arbeitskosten bei Handwerkerleistungen im Wohnungsbestand nach § 35 a Abs. 2 EStG sind auf ein Fördervolumen von 20.000 EUR anzuheben.</p> <p>Dies führt zu einer Steuerermäßigung von 4.000 EUR (20 Prozent von 20.000 EUR; derzeit 20 Prozent von 6.000 EUR). Die Steuerersparnis erhöht sich auf 5.000 EUR (25 Prozent von 20.000 EUR) für nachgewiesene Arbeitskosten bei energetischen Sanierungsmaßnahmen zur Übererfüllung der geltenden EnEV-Anforderungen.</p>	Bestand
8.	<p>Ausbau und Verstetigung der Förderung im KfW-Programm „Seniengerechtes Wohnen – Altengerecht Umbauen“.</p> <p>Im Konjunkturprogramm I „Beschäftigungssicherung durch Wachstumsstärkung“ hat die Bundesregierung für den Zeitraum 2009-2011 jährlich 80 – 100 Mio. EUR für zinsverbilligte Kredite im neuen KfW-Programm „Seniengerechtes Wohnen – Altengerecht Umbauen“ eingeplant. Das Programm muss auf jährlich mindestens 300 Mio. EUR ausgebaut und verstetigt werden.</p> <p>Die Stärkung des selbstständigen Wohnens mit niederschweligen Betreuungsangeboten entlastet auch deutlich die Pflegekassen und Sozialhaushalte.</p>	Bestand
9.	<p>Erhöhung, zumindest aber Verstetigung der KfW-Programme zur CO₂-Gebäudesanierung über 2011 hinaus.</p>	Bestand
10.	<p>Anpassungen rechtlicher Regelungen zur Vermeidung des „Mieter-Vermieter-Dilemmas“ bei Sanierungsmaßnahmen am Wohnungsbestand.</p> <p>Einsparungen von Energiekosten durch Sanierungsmaßnahmen müssen in angemessener Weise auch dem Vermieter/Investor zu Gute kommen. Die wirtschaftlichen Anreize sind nach dem geltenden Mietrecht für Investoren unzureichend.</p>	Bestand

Berlin, den 04.09.2009

Folgende Teilnehmer zeichnen verantwortlich:

Träger der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“

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

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 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.
Sandkauler Weg 1 • 56564 Neuwied

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

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, den 4. September 2009