

## Initiative Wohnungsbau in Deutschland

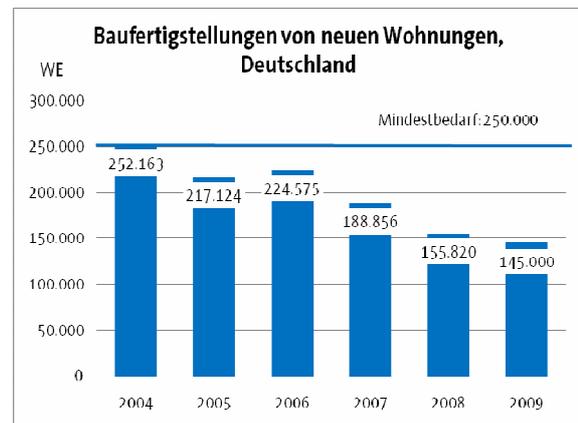
### 1. Aktueller Stand

Derzeit wird die wirtschafts- und gesellschaftspolitische Diskussion geprägt durch die Folgen der Wirtschafts- und Finanzkrise mit ihren gravierenden Auswirkungen auf Produktion und Beschäftigung. Weitestgehend unabhängig hiervon stellen sich gesellschafts-, wirtschafts- und umweltpolitische Herausforderungen in anderen Bereichen wie insbesondere in der Wohnungsbaupolitik.

Die deutsche Wohnungsproduktion erreichte 1995 mit rund 540.000 Fertigstellungen im Neubau ihren Höhepunkt. Seitdem ist ein konstanter und drastischer Rückgang zu verzeichnen; 2008 sind nur noch rund 156.000 Wohnungen neu fertiggestellt worden. Diese Entwicklung ist nicht zuletzt auf die deutliche Verschlechterung der staatlichen Rahmenbedingungen (u. a. Wegfall der degressiven AfA, Erhöhung der Grunderwerbsteuer, Verlängerung der Spekulationsfrist, Begrenzung der Verlustverrechnung zwischen den Einkunftsarten, Wegfall der Eigenheimzulage) zurückzuführen.

Begründet wurde der nahezu komplette Rückzug der Politik aus der Wohnungsbauförderung vor allem mit zwei Argumenten: Zum einen seien auf nahezu allen Teilmärkten die Nachfrageüberhänge abgearbeitet worden, regional würden Leerstände bestehen. Zum zweiten würde die demografische Entwicklung dafür sorgen, dass langfristig der Bedarf nach Wohnraum zurückgeht. Diese Argumentation verkennt allerdings folgende Tatsachen:

- Die Zahl der privaten Haushalte als relevanter Nachfrageparameter wird bis zum Jahr 2020 noch ansteigen.
- Die Nachfrage nach Wohnfläche (Quadratmeter je Bewohner) wird auch zukünftig im Trend deutlich zulegen.
- In einigen Ballungsgebieten besteht mittlerweile wieder ein Nachfrageüberhang auf dem Mietwohnungsmarkt.
- Ein wachsender Teil des Wohnungsbestandes ist nicht mehr sanierungsfähig und muss durch Neubau ersetzt werden.



Es ist unstrittig, dass auf Dauer ein jährliches Fertigstellungsniveau von 250.000 bis 300.000 Wohnungen erforderlich ist, um die Nachfrage zu decken. Davon sind wir mit 156.000 Fertigstellungen 2008 und einer noch niedrigeren Zahl im laufenden Jahr weit entfernt.

## 2. Forderungen der Verbände und der Gewerkschaft des Baugewerbes

In dieser Situation wenden sich die Verbände und die Gewerkschaft des deutschen Baugewerbes an die Politik mit der Forderung nach einer Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau.

Nach Ansicht der Verbände ist mittelfristig das von Prof. van Suntum entwickelte Optionsmodell zur nachgelagerten Besteuerung von in Wohnimmobilienfinanzierung eingebrachten Eigenkapitalanteilen und Tilgungsleistungen das optimale Instrument zur Förderung des Wohnungsneubaus wie auch der Bestandsmaßnahmen.<sup>1)</sup>

Als kurzfristig umzusetzende Maßnahmen schlagen Verbände und Gewerkschaft folgende Lösungsansätze, getrennt nach Neubau und Bestand, vor:

### Im Rahmen von Neubaumaßnahmen:

- Verdoppelung des Abschreibungssatzes im Mietwohnungsbau für die ersten 5 Jahre von 2 % auf 4 %, dann 20 Jahre 2 %, dann 25 Jahre 1,6 %
- Auflegung eines KfW-Förderprogramms für den Abriss und Neubau eines Gebäudes bei nicht mehr sanierungsfähigen Wohnungsbauten.
- Auch die Bundesländer sind durch eine Aufstockung der ihnen zur Verfügung stehenden Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung (518 Mio. Euro bis 2013) in gleicher Höhe aufgefordert, einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnungsversorgung zu leisten.

### Im Rahmen von Bestandsmaßnahmen:

- Die Arbeitskosten bei Handwerkerleistungen im Wohnungsbestand sind in die

Regelung des § 35 a Abs. 2 EStG mit einem Fördervolumen von 20.000 Euro einzubeziehen. Dies führt zu einer Steuerermäßigung von 4.000 Euro (20 % von 20.000 Euro). Die Steuerersparnis erhöht sich auf 5.000 Euro (25 % von 20.000 Euro) für nachgewiesene Arbeitskosten für energetische Sanierungsmaßnahmen bei Einhaltung der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung

- Erhöhung, zumindest aber Verstetigung der KfW-Programme zur CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung über 2011 hinaus
- Ausbau und Verstetigung der Förderung des KfW-Programms „Seniorenrecht Wohnen – Altengerecht Umbauen“.
- Schaffung einer rechtlichen Regelung, so dass Einsparungen von Energiekosten durch Sanierungsmaßnahmen auch dem Vermieter zu Gute kommen. Die wirtschaftlichen Anreize für Investoren zur energetischen Sanierung sind nach geltendem Mietrecht unzureichend.
- Wird in der nächsten Legislaturperiode über neue Strukturen bei der Mehrwertsteuer diskutiert, müssen die Leistungen der Bauwirtschaft in diese Überlegungen einbezogen werden.

<sup>1)</sup> vgl. van Suntum, Ulrich; „Verbesserungen der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Deutschland“. Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster 2009