

Positionspapier der im Rahmen der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ zusammengesetzten Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie der IG B A U zur Lage der Bauwirtschaft und des Wohnungsbaus in der Bundesrepublik Deutschland

Oktober 2007

Forderung nach verbesserten Rahmenbedingungen zum Abbau von Investitionshemmnissen im Wohnungsbau

Aktuelle Situation

Im Gegensatz zur wirtschaftlichen Gesamtsituation muss sich die Bauwirtschaft mit einem tief greifenden Konjunkturunbruch im Wohnungsbau auseinandersetzen. Besonders ausgeprägt ist dieser bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen die Anzahl der Baugenehmigungen im 1. Halbjahr 2007 um 48 % zum Vorjahr gesunken ist. Auch bei den Baugenehmigungszahlen für Mehrfamilienhäuser ist ein weiterer Rückgang um 18 % zum ohnehin geringen Ausgangsniveau zu verzeichnen. Dieser Konjunkturunbruch hat erhebliche Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation der kleineren und mittleren Betriebe des Bauhauptgewerbes, des Handwerkes, der Baustoffindustrie, des Baustoff-Fachhandels sowie auf die Architektur- und Ingenieurbüros und wird hier in der gesamten Wertschöpfungskette zu einem deutlichen Abbau von Arbeitsplätzen führen. Da der Wohnungsbau 58 % der gesamten Bauinvestitionen ausmacht und im Jahr 2006 knapp 6% Anteil des BIP erwirtschaftet hat, dürfte dieser Konjunkturunbruch auch zu einer deutlichen Reduzierung des gesamtwirtschaftlichen Wachstums in der Bundesrepublik beitragen.

- Eine der wesentlichen Ursachen für die geringe Bautätigkeit im Eigenheimbereich bildet die Abschaffung der Eigenheimzulage, die für junge Familien und Schwellenhaushalte ein sehr wichtiges Finanzierungselement dargestellt hat. Der Rückgang beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern führt zu einer deutlichen Marktverengung in diesem Segment des Wohnungsbaus, die schließlich ihren Niederschlag in den Preisen für Eigenheime findet. Die Preise sind hier nach den Ermittlungen der LBS Immobilien seit einigen Monaten kräftig angezogen.

Das Zusammenwirken von steigenden Baupreisen für das Wohnungseigentum und steigenden Zinsen für die Immobilienkredite haben dazu geführt, dass viele junge Familien und Schwellenhaushalte, die in den Städten und Ballungsgebieten Wohnungseigentum erwerben möchten, dieses nicht mehr finanzieren können. Sie stehen vor der Alternative, in einer Mietwohnung zu verbleiben oder in die Klein- und Mittelstädte des ländlichen Raumes abzuwandern, wo die Gesamtkosten für das Wohnungseigentum geringer sind. Damit wird nicht nur dieser Abwanderungsprozess in das Umland der Städte verschärft, sondern gleichzeitig auch der Finanzierungsaufwand der öffentlichen Hand für die Pendlerkosten und die gesamte (verkehrstechnische/soziale/kulturelle) Infrastruktur erhöht.

- Seit Mitte der 90er Jahre ist die Bautätigkeit im Mietwohnungsbau rückläufig, obwohl die Anzahl der Haushalte kontinuierlich zunimmt. Aufgrund der steigenden Lebenserwartung und der deutlichen Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten muss in Deutschland mindestens bis zum Jahre 2020 mit einem steigenden Bedarf an Geschosswohnungsbauten gerechnet werden. Dieser ist in den wirtschaftlichen Wachstumsregionen, Dienstleistungszentren und Universitätsstädten besonders ausgeprägt, weil dort der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte überdurchschnittlich ansteigt. In vielen dieser Standorte zeichnet sich bereits jetzt eine neue Wohnungsnot im Mietwohnungsbau ab, die zu erheblichen Versorgungsengpässen bei den unteren und mittleren Einkommensgruppen, Familien mit Kindern, Alleinerziehenden und Rentnerhaushalten führt.

Dem enormen Bedarf an preiswerten Mietwohnungen steht eine geringe Investitionstätigkeit gegenüber, da aufgrund der Eingriffe des Staates die erzielbaren Renditen für Investoren deutlich unterhalb anderer Kapitalanlagen liegen. Mit dem Abbau von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und der Verringerung von zinsgünstigen Darlehen wurde die Investitionstätigkeit im Geschosswohnungsbau auf ein Niveau heruntergefahren, das schon seit 2001 unterhalb der Abgangsquote von Mietwohnungen durch Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung und Zweckentfremdung liegt.

- Die in den letzten Jahren von der Finanz-, Bau- und Wohnungspolitik des Bundes und der Länder vorgenommenen Eingriffe haben zu einer deutlichen Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Investitionstätigkeit im Wohnungsbau geführt. Dabei wurde die Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte aufgrund der Wanderungsströme und wirtschaftlichen Entwicklung in den Wachstums-, Stagnations- und Schrumpfungsregionen nicht angemessen gewürdigt. Der Rückzug des Staates aus diesem Politikbereich wurde überwiegend damit begründet, dass es insgesamt Wohnungsleerstände in den Schrumpfungsregionen der neuen und alten Bundesländer gibt. Dabei wurde ignoriert, dass bei einer statistischen Globalbetrachtung der Wohnraumversorgung in der Bundesrepublik das Wohnungsangebot in den wirtschaftlichen Wachstumsregionen,

Dienstleistungszentren und Universitätsstädten sich nicht dadurch vergrößert, weil es in den Abwanderungs- und Schrumpfungsregionen der neuen Bundesländer und der alten Industrieregionen des Westens Wohnungsleerstände gibt. Diese Fehleinschätzung hat dazu beigetragen, dass wir an den für die wirtschaftliche Gesamtentwicklung der Bundesrepublik wichtigen Standorten vor einer neuen Wohnungsnot im Mietwohnungsbau stehen und die Chancen für eine Entlastung der sozialen Sicherungssysteme durch eine Stärkung des selbständigen Wohnens in einer alternden Gesellschaft nicht genutzt werden.

Außerdem hat die von der Finanz-, Bau- und Wohnungspolitik des Bundes und der Länder in den letzten Jahren vorgenommene Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Investitionen im Wohnungsbau den Effekt, dass die öffentlichen Haushalte deutlich höhere konsumtive Mehrausgaben für die Wohnkostenbelastung der Empfänger des Arbeitslosengeldes II, des Wohngeldes und der Sozialkassen finanzieren müssen. Damit wurde bisher die Chance vertan, über eine verstärkte Investitionstätigkeit in einem beschäftigungsintensiven Bereich durch eine Verstetigung von Investitionen dauerhaft Steuereinnahmen zu generieren und die Sozialkassen zu entlasten.

Neue Aufgaben- und Handlungsfelder für eine zukunfts- und sozialorientierte Wohnungspolitik mit energieeffizienten Standards

- Der deutliche Anstieg von älteren und pflegebedürftigen Bevölkerungsgruppen dürfte in den nächsten Jahren die schwierige finanzielle Situation der sozialen Sicherungssysteme weiter verschärfen. Der Alterungsprozess unserer Gesellschaft, der mit einem beachtlichen Rückgang der Erwerbstätigen wie auch der Einnahmen der Sozial- und Pflegekassen verbunden ist, erfordert eine Stärkung des selbständigen Wohnens mit häuslichen und niederschweligen Betreuungsangeboten. Dem quantitativen Bedarf von etwa 800.000 weiteren altersgerechten Wohnungen allein bis 2020 im Neubau und Bestand steht im Ergebnis einer vom BFW durchgeführten Studie zum Wohnen im Alter (2007) aufgrund der geringen Bautätigkeit im Mietwohnungsbau und fehlender Anreize für die altersgerechte Umstrukturierung des Wohnungsbestandes lediglich ein Angebot von etwa 250.000 Wohnungen gegenüber. Aus diesem Grunde werden dringend ein verstärktes Engagement des Staates und Anreizprogramme für altersgerechte Umstrukturierung und Ergänzung des vorhandenen Wohnungsbestandes sowie für die Errichtung von Neubauprojekten für das Wohnen und die Pflege benötigt. Zugleich bietet sich die Chance zur Revitalisierung von Stadtquartieren und zur Stärkung der Entwicklung von Städten und Kommunen, um so in der Gesamtheit eine Sicherung sowie Erhöhung von gestalterischen, wirtschaftlichen, technischen und sozialen Qualitäten zu erreichen.

- Die wohnungsnahe Infrastruktur für Kinder, Jugendliche und Senioren muss in den nächsten Jahren den tief greifenden Veränderungen in der Bevölkerungs- und Sozialstruktur der Bundesrepublik Deutschland angepasst werden. Es gibt einen gesamtgesellschaftlichen Bedarf zum Ausbau der Betreuungs- und Erziehungsangebote für Kinder im Vorschulalter und eine Ganztagsbetreuung von Kindern bis zum 14. Lebensjahr zur Verbesserung des Bildungsniveaus und der Lebenssituation in den benachteiligten Stadtteilen und sozialen Brennpunkten. Außerdem werden verstärkt Einrichtungen für eine ortsnahe Betreuung bei älteren Bevölkerungsgruppen benötigt.

Sie sollten in Kombination mit einer altersgerechten Umstrukturierung des Wohnungsbestandes und den ergänzenden Neubauaktivitäten im Geschosswohnungsbau zeitnah verwirklicht werden.

- Die unter dem Druck der Flüchtlingsströme, Wohnungsnot und des Wiederaufbaus unmittelbar nach dem 2. Weltkrieg und in den 50er Jahren mit den in der damaligen Notsituation verfügbaren Baumaterialien errichteten Wohnungen befinden sich auf dem wohnungswirtschaftlichen Prüfstand. Mit ihren bescheidenen baulichen Standards, geringen Wohnungsgrößen und hohem Energieverbrauch müssen sie grundlegend neu strukturiert werden, um sie heutigen Wohnstandards anzupassen, einen Leerstand zu vermeiden und eine langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

Einen beachtlichen Handlungsbedarf gibt es bei den unmittelbaren nach dem 2. Weltkrieg nach dem I. Wohnungsbaugesetz errichteten Beständen und Siedlungen, deren bauliche Alterung eine kritische Phase erreicht hat. Da die Kosten für eine funktionale und energetische Nachrüstung für einen nachhaltig vermietbaren Wohnraum bei diesen Objekten vielfach oberhalb der vergleichbaren Neubaukosten liegen, wird hier in verstärktem Umfang ein Ersatz der vorhandenen Bebauung notwendig. Dieser hat für die Verbesserung der Wohnungsbestände mit neuzeitlichen und barrierefreien Wohnraum für Jung und Alt eine beachtliche Signalwirkung und trägt wesentlich zu einer Auflockerung der aus der Nachkriegszeit stammenden einseitigen Miet- und Belegungsstruktur bei. Wohnsiedlungen aus den 50er Jahren mit ihrer aufgelockerten und durchgrünten Bauweise eröffnen die Möglichkeit einer maßvollen städtebaulichen Nachverdichtung mit Ersatzneubauten, Umbauten und Neubauten als Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

Verbesserung der Rahmenbedingungen zum Abbau von Investitionshemmnissen im Wohnungsbau

1. Kurzfristige Maßnahmen

- Durch eine Erweiterung der Zweckbestimmung im Haushaltstitel 122566107 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung soll das „CO₂-Gebäudesanierungsprogramm“ der KfW-Förderbank für die notwendigen Investitionen zur altersgerechten Umstrukturierung des vorhandenen Wohnungsbestandes und der in diesem Zusammenhang notwendigen Ersatz- und Ergänzungsneubauten geöffnet werden.
- Von dem Bundesgesetzgeber wird erwartet, dass er die Einbeziehung des Wohnungseigentums in die staatliche Altersvorsorge kurzfristig regelt. Mit einem Entnahmemodell können die notwendigen Investitionen im Wohnungsbau angeregt werden.
- Von den Ländern wird erwartet, dass sie die Kompensationszahlungen in Höhe von jährlich 518,2 Mio. €, die sie bis zum Jahre 2013 zweckgebunden für die Wohnraumförderung vom Bund aufgrund der Föderalismusreform erhalten, mit eigenen Landesmitteln in gleicher Höhe ergänzen und diese für Förderungsprogramme zur Belebung des Wohnungsbaus einsetzen.
- Eine wesentliche Voraussetzung für die Investitionstätigkeit im Wohnungsbau bildet die Entwicklung und die Bereitstellung von finanzierbarem Wohnbauland durch die Städte und Gemeinden. Diese müssen mit einer vorausschauenden Bodenvorrats- und Flächenpolitik verstärkt Einfluss auf die Preisbildung von Wohnbauland nehmen und darauf achten, dass dieses insbesondere im Innenbereich von Städten und Gemeinden in ausreichendem Maße für die notwendigen Aktivitäten bei der Eigentumbildung und dem Mietwohnungsbau zur Verfügung steht.
- Die vom Bundesverfassungsgericht eingeforderte Neuregelung der Erbschaftssteuer sollte vom Bundesgesetzgeber dazu genutzt werden, die in diesem Bereich bestehenden Rechtsunsicherheiten zu beseitigen. Sowohl das Mietshaus privater Eigentümer als auch die Funktionsfähigkeit der Betriebe der Bau- und Wohnungswirtschaft sind im Interesse der Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung langfristig zu sichern.

2. Mittelfristige Maßnahmen

- Im Einkommensteuergesetz sollten die steuerlichen Abschreibungssätze für die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Wohngebäuden von gegenwärtig linear 2 % für den Mietwohnungsbau von Seniorenimmobilien spürbar angehoben werden, damit für diese eine wohnungswirtschaftliche Mindestrentabilität in Kombination mit zinsgünstigen Förderdarlehen erreicht wird.
- Im Rahmen einer neuen Mietrechtsreform müssen die bestehenden Investitionshemmnisse für den Wohnungsbau, die von entscheidender Bedeutung für die Zurückhaltung bei den wohnungswirtschaftlichen Investitionen durch private Haus- und Grundeigentümer, Wohnungsbaugesellschaften und Investoren sind, abgebaut werden. Die Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft werden hierzu dem Bundesjustizministerium ihre Vorschläge unter angemessener Berücksichtigung von Verbraucher- und Mieterinteressen unterbreiten und erwarten, dass hierfür möglichst zeitnah ein Regierungsentwurf vorgelegt wird.

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 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

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, den 15. Oktober 2007