



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

6. Wohnungsbautag des Verbändebündnisses Wohnungsbau

11.09.2014 Fachinformation

Am 10. September 2014 fand in der Niedersächsischen Landesvertretung in Berlin der 6. Wohnungsbautag der Verbände statt. Beteiligt waren die Verbände GdW, BFW, ZDB, DGfM, BDB, IGBau und DMB. Rund 250 Teilnehmer diskutierten vor dem Hintergrund der stark wachsenden Wohnungsnachfrage in den deutschen Ballungsräumen die Frage, wie zukünftig noch bezahlbarer Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung erhalten und vor allem geschaffen werden kann.

Bundesbauministerin Barbara Hendriks erläuterte in groben Zügen das wohnungspolitische Programm der Bundesregierung mit den bekannten inhaltlichen Handlungsfeldern

- Gezielte Baulandpolitik von Bund, Ländern und Kommunen
- Soziale Sicherung des Wohnens
- Nachhaltiges und kostenbewusstes Bauen und Wohnen
- Energieeffizienz und Klimaschutz und
- Demografische Entwicklung.

Angesichts eines prognostizierten Neubaubedarfes von 250.000 Wohnungen pro Jahr sowie eines aus der Vergangenheit aufsummierten Fehlbestandes von 300.000 Wohnungen, warb die Bundesbauministerin für ein zielorientiertes Zusammenwirken aller Akteure am Immobilienmarkt.

Die Lösungsvorschläge der Verbände mündeten in der Forderung nach einem nationalen Aktionsplan für bezahlbares Wohnen. Folgende Kernforderungen wurden in Richtung der öffentlichen Hand und der Politik aufgerufen:

- Erhöhung der linearen AfA von der derzeit zwei auf vier, mindestens jedoch drei Prozent
- Reduzierung von Baulandkosten durch gezielte Bereitstellung von vergünstigtem Bauland
- Abbau, mindestens jedoch Eindämmung von Bau- und Betriebskostentreibern durch Normen und Vorschriften, aber auch Steuern und Abgaben
- Echte Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus

Der Erhöhung der AfA über zwei Prozent hinaus sowie der Bereitstellung zusätzlicher Mittel für die soziale Wohnraumförderung über die im Haushalt eingestellten 518 Millionen Euro jährlich erteilte Frau Dr. Hendriks eine klare Absage. Lediglich das Thema der konkreten Zweckbindung der Mittel in der sozialen Wohnraumförderung will der Bund gegenüber Ländern und Kommunen zukünftig stärker fokussieren. Eine konkrete Zusage der Ministerin erfolgte lediglich zum Thema Wohngeld: Dieses soll ab dem 1. Juli 2015 erhöht werden.

Interessant waren die vorgestellten Ergebnisse einer Studie, die das Eduard-Pestel-Institut Hannover zum Thema „Mietwohnungsbau 2.0 – bezahlbarer Wohnraum durch Neubau“ sowie einer Studie der Arbeitsgemeinschaft zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel zum Thema „Optimierter Wohnungsbau“. Beide Studien ergänzen sich in ihren Kernaussagen: Bezahlbar sind demnach Wohnungen, die nicht mehr als ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens als Wohnbelastung verursachen. Die reine Baukostensteigerung liegt real nicht über dem Anstieg der Lebenshaltungskosten. Die tatsächliche Kostensteigerung ergibt sich aus den erhöhten energetischen Anforderungen

(allein neue ENEC +7%) sowie den Steuern, Abgaben und Gebühren. Ein gerechnetes Miet-Modellhaus bringt allein in der Erstellungsphase durch Steuern und Sozialabgaben eine Wertschöpfung für den Staat in Höhe von fast 30 Prozent der Gesamtkosten. Die geforderte erhöhte Abschreibung ist keine Zuwendung, sondern trägt der realen Entwicklung Rechnung, wonach der Kostenanteil der Haustechnik und der Ausbaugewerke über 50 Prozent der Gesamtkosten gestiegen sind. Beide Positionen haben in der Regel eine wesentlich kürzere Lebensdauer als die bei zwei Prozent AfA unterstellten 50 Jahre, müssen also regelmäßig früher erneuert werden.

Einig waren sich alle Beteiligten, dass weder die Unternehmen noch der Staat allein die anstehenden Aufgaben bewältigen können und deshalb die bereits geschlossenen vielfältigen Bündnisse genutzt werden müssen. Einig war man sich auch in der positiven Feststellung, dass Wohnungsbaupolitik nach Jahren der Konzentration auf Umwelt-, Verkehrs- oder Sozialpolitik endlich wieder stattfindet. Die Kunst liegt jetzt darin, diese Plattform im Sinne des Wohnungsbaus für breite Schichten der Bevölkerung zu nutzen, gemeinsam und voneinander zu lernen aber vor allem auch die Umsetzungsphase zu intensivieren.

<https://bbu.de/beitraege/6-wohnungsbaupolitik-des-verbaendebuendnisses-wohnungsbaupolitik>