



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BAUVERBÄNDE GRÜNDEN "INITIATIVE WOHNUNGSBAU"

04.09.2009 Fachinformation

Um dem geringen Wohnungsneubau in Deutschland entgegenzuwirken, haben die Spitzenverbände der deutschen Bauindustrie die "Initiative Wohnungsbau in Deutschland" gegründet. In ihrem gemeinsamen Memorandum fordern der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB), der Zentralverband des Baugewerbes (ZDB) und die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) von der neuen Bundesregierung eine Reihe wirtschaftspolitischer Maßnahmen zur Ankurbelung des Wohnungsneubaus. Die Zahl der neu erstellten Wohnungen lag nach Angaben des Statistischen Bundesamts im vergangenen Jahr bei 155.820. Vier Jahre zuvor wurden noch rund 100.000 Wohnungen mehr fertig gestellt. "Wir brauchen in der nächsten Legislaturperiode eine Neuausrichtung der Wohnungsbauförderung. Neben die erfolgreiche Förderung der Wohnungsmodernisierung muss künftig auch die Förderung des Abrisses und Neubaus von Ersatzwohnungen treten", sagt Herbert Bodner, Präsident des HDB am 3. September. Sonst seien insbesondere in den Ballungszentren Wohnungsengpässe nicht mehr zu vermeiden. "Im Mietwohnungsbau sind angesichts schwacher Renditen höhere Abschreibungssätze erforderlich. Mit dem Neubau von Mehrfamilienhäusern ist eine mit anderen Anlageformen vergleichbare Rendite nicht zu realisieren. Deshalb muss der Abschreibungssatz in den ersten Jahren von derzeit 2 auf 4 Prozent verdoppelt werden", sagt IG BAU-Vorsitzender Klaus Wiese. Dazu komme der beschäftigungspolitische Effekt. "10.000 zusätzliche Wohnungen jährlich schaffen Beschäftigung für rund 30.000 Arbeitnehmer", sagt der Gewerkschafter. Die Initiative fordert von der Politik eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau. Nach ihrer Ansicht ist mittelfristig das von Prof. van Suntum entwickelte Optionsmodell zur nachgelagerten Besteuerung von in die Wohnimmobilienfinanzierung eingebrachten Eigenkapitalanteilen und Tilgungsleistungen das optimale Instrument zur Förderung des Wohnungsneubaus wie auch der Bestandsmaßnahmen. Als kurzfristig umzusetzende Maßnahmen schlagen sie folgende Lösungsansätze vor:

Neubaumaßnahmen:
Verdoppelung des Abschreibungssatzes im Mietwohnungsbau für die ersten fünf Jahre von zwei auf vier Prozent, dann 20 Jahre zwei Prozent, dann 25 Jahre 1,6 Prozent
Auflegung eines KfW-Förderprogramms für den Abriss und Neubau eines Gebäudes bei nicht mehr sanierungsfähigen Wohnungsbauten
Von den Bundesländern wird durch eine Aufstockung der ihnen zur Verfügung stehenden Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung (518 Mio. Euro bis 2013) in gleicher Höhe gefordert.

Bestandsmaßnahmen:
Die Arbeitskosten bei Handwerkerleistungen im Wohnungsbestand sollen in die Regelung des § 35a Abs. 2 EStG mit einem Fördervolumen von 20.000 Euro einbezogen werden. Dies würde zu einer Steuerermäßigung von 4.000 Euro (20 % von 20.000 Euro) führen. Die Steuerersparnis soll auf 5.000 Euro (25 % von 20.000 Euro) für nachgewiesene Arbeitskosten für energetische Sanierungsmaßnahmen bei Einhaltung der jeweils geltenden Energieeinspar-Verordnung erhöht werden.
Erhöhung, zumindest aber Verstärkung der KfW-Programme zur CO₂-Gebäudesanierung über 2011 hinaus
Ausbau und Verstärkung der Förderung des KfW-Programms "Seniorenrechtliches Wohnen – Altengerecht Umbauen". Schaffung einer rechtlichen Regelung, so dass Einsparungen von Energiekosten durch Sanierungsmaßnahmen auch dem Vermieter zu Gute kommen. Nach Auffassung der Bauindustrie sind die wirtschaftlichen Anreize für Investoren zur energetischen Sanierung nach geltendem Mietrecht unzureichend. Wird in der nächsten Legislaturperiode über neue Strukturen bei der Mehrwertsteuer diskutiert, sollten die Leistungen der Bauwirtschaft in diese Überlegungen einbezogen werden. Memorandum der "Initiative Wohnungsbau"

