

Aktion Impulse für den Wohnungsbau

Bayerische Bauverbände stellen drei Forderungen

Erika Schindecker, München

Die Verbände der Bayerischen Bau- und Wohnungswirtschaft und der IG BAU bemängeln die schlechten Rahmenbedingungen für Immobilieninvestoren. Obwohl die Bevölkerung im Freistaat stetig anwächst (12,51 Mio. Menschen und 6,51 Mio. Haushalte in 2009), geht die Zahl der fertig gestellten Wohnungen seit Mitte der 90er Jahre kontinuierlich zurück. Mit nur 31.335 Wohnungen im Jahr 2009 wurden in Bayern so wenige Wohnungen wie noch nie seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland fertig gestellt. Ein historischer Tiefstand.

Die „Aktionsgemeinschaft Impulse für den Wohnungsbau“ warnt vor den Folgen des Wohnungseingpasses und steigender Mieten. Der Sprecher der Aktionsgemeinschaft Hannes Zapf betont, dass dieser dramatischen Veränderung im Wohnungsbedarf nur entgegengewirkt werden kann, wenn die Politik die Rahmenbedingungen für private Investoren durch Steuererleichterungen attraktiver gestaltet. Grundsätzlich sind derzeit Abschreibungen nur bei Mietwohnungen möglich. Für selbst genutztes Wohneigentum gilt in Deutschland die Konsumgütlösung, d.h. weder Abschreibungen noch andere Aufwendungen für das Wohnen mindern die Bemessungsgrundlage der Einkommensteuer. Eine Förderung des selbst genutzten Wohneigentums (früher über § 7 b EStG; dann § 10 e EStG; zuletzt Eigenheimzulage) findet seit der Abschaffung der Eigenheimzulage zum Jahresbeginn 2006 praktisch nicht mehr statt. Durch die **Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Wohngebäude (AfA)** könnten in Bayern Wachstum und Beschäftigung entstehen, so Zapf.

Der Präsident des Verbandes bayerischer Bauinnungen Franz Xaver Peteranderl betonte, dass die Bauwirtschaft ein Konjunkturmotor sei und Arbeitsplätze im Inland schaffe und somit volkswirtschaftlich von erheblicher Bedeutung sei. „Der baugewerbliche Umsatz ist um ca. 10 Prozent geschrumpft, Personal wird abgebaut“, so Peteranderl. In der Baubranche kann nicht von einem Boom gesprochen werden. Für die gesamte Wirtschaft sei der Wohnungsbau von entscheidender Bedeutung.

Eine weitere zentrale Forderung der Träger der bayerischen Kampagne ist die **Gleichstellung der Förderung von Sanierung und Neubau/Bestandersatz in den KfW-Programmen**. Die derzeitige Förderstruktur begünstigt einzelwirtschaftliche Entscheidungen „pro Sanierung“. Dies führt zu volkswirtschaftlich suboptimalen Ergebnissen, denn sinnvoll ist die gleichzeitige energetische und altersgerechte Anpassung. Bei einigen Gebäudetypen ist unter diesen Voraussetzungen Abriss und Neubau die wirtschaftlichste Variante. Zudem lassen sich die neuen Anforderungen der EU an den Gebäudesektor am besten erreichen, indem Gebäude, die besonders viel Energie benötigen, durch neue ersetzt werden. Die notwendige Anpassung der Förderkriterien kann durch Verordnungen geregelt werden.

„Die im Jahre 2007 erschienene BFW-Studie Wohnen im Alter“, so der Vertreter des Bundesverbandes freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – Landesverband Bayern, „belegt, dass europaweit der Anteil der über 65-Jährigen von derzeit rund 17 auf 28 Prozent in 2020 ansteigen wird und lediglich nur 1 Prozent aller Wohnungen in Europa altersgerecht



Die Autorin **Erika Schindecker** ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH.

angepasst sind. Bis 2020 müssen unter derzeitigen Voraussetzungen zusätzlich rund 800.000 Wohnungen in Deutschland altersgerecht modernisiert werden, um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden.“ Die Studie führt weiter aus, dass der Markt für Seniorenimmobilien in allen analysierten europäischen Ländern als Zukunftsmarkt mit einem erheblichen Wachstumspotential für die kommenden Jahre bewertet wird. Nutzungs- und Betreuungskonzepte für das Wohnen im Alter und für die vorstationäre Betreuung müssen in Europa weiter ausgebaut und durch Finanzierungshilfen der öffentlichen Hand gefördert werden. Neben Finanzierungshilfen müssen auch verstärkte Initiativen der Wohnungs- und Immobilienunternehmen erfolgen, um die Anpassung der Wohnungsbestände an die Bedürfnisse der Senioren vorzunehmen.

Die dritte Forderung ist die **Aufstockung des KfW-Programms für „Altersgerechtes Bauen“ und die Erweiterung auf Neubau/Bestandersatz**. Die bereits im Koalitionsvertrag angekündigte Weiterentwicklung des KfW-Programms muss zügig umgesetzt werden. Das Fördervolumen sollte künftig auch Maßnahmen des Bestandersatzes umfassen und im Jahr 2010 auf zunächst 300 Mio. Euro sowie im Lauf der Legislaturperiode auf 750 Mio. Euro pro Jahr ausgeweitet werden.

Erika Schindecker, Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten
Sendlinger Str. 21, 80331 München
Tel. 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81
schindecker@web.de,
www.baugenehmigung-muenchen.info