

WOHNUNGSNOT TROTZ VOLLBESCHÄFTIGUNG?

WOHNUNGSBAUPOLITISCHE WAHLPRÜFSTEINE ZUR BAYERISCHEN LANDTAGSWAHL 2013 DER AKTIONSGEMEINSCHAFT IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN WWW.IMPULSE-FUER-DEN-WOHNUNGSBAU.DE

Der Wohnungsbau in Bayern braucht dringend bessere politische Rahmenbedingungen. In vielen bayerischen Regionen sinken derzeit die Chancen für Menschen mit geringem Einkommen, eine günstige Mietwohnung zu finden. Sozialwohnungen werden immer mehr zur Mangelware. Aktuelle Studien bestätigen dies. In Wachstumsregionen kommt es zu strukturellen Wohnungsengpässen und steigenden Mietbelastungen. In Ballungsräumen wird Wohnen mehr und mehr zum Luxus. Obwohl der Wohnungsbau auch bei der Energiewende eine entscheidende Rolle spielen soll, bleibt die energetische Sanierung von Wohnraum weit hinter den Erwartungen zurück.

Diese Entwicklungen haben auch politische Ursachen. Ob bei der Abschaffung der Eigenheimzulage für Eigennutzer und der steuerlichen Förderung von Wohnungsbauinvestitionen oder beim Rückgang der sozialen Wohnraumförderung – seit vielen Jahren liefert die Wohnungsbaupolitik lediglich Einsparpotentiale für die öffentlichen Haushalte mit inzwischen unübersehbaren Folgen. Die in der Aktionsgemeinschaft Impulse für den Wohnungsbau in Bayern zusammengeschlossenen Verbände der bayerischen Bau- und Wohnungswirtschaft, die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt und der Bayerische Mieterbund fordern deshalb, der Wohnungsbaupolitik wieder das Gewicht zu geben, welches sie über viele Jahrzehnte zu Recht hatte.

Ganz besonders gilt dies für den sozialen Wohnungsbau, der auch künftig eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern bleiben muss. Der soziale Wohnungsbau ist ein notwendiges, aber nicht das einzige Handlungsfeld einer bedarfsoorientierten Wohnungsbaupolitik.

Wohnungsbaupolitische Wahlprüfsteine für die Bayerischen Landtagswahlen 2013

Die an der bayerischen Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau in Bayern“ beteiligten Verbände und Organisationen legen den Parteien des Bayerischen Landtags deshalb folgende Wahlprüfsteine mit der Bitte um Stellungnahme vor:

Die Aktionsgemeinschaft Impulse für den Wohnungsbau in Bayern repräsentiert Verbände der Bau-, Baustoff-, Baustoffhandels- und Immobilienwirtschaft mit ca. 5.000 Betrieben und etwa 80.000 Mitarbeitern, 5.500 in der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau organisierte Mitglieder, die Industriegewerkschaft Bauen – Agrar – Umwelt mit 300.000 Mitgliedern und den Deutschen Mieterbund Landesverband Bayern e.V. mit 155.000 Mitgliedern. www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

- **Wahlprüfstein 1 – Sozialer Wohnungsbau:**

Das bayerische Wohnungsbauprogramm stagniert auf einem zu niedrigen Niveau. Insgesamt werden 2012 wie im Vorjahr hierfür nur 205 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Dieser Betrag entspricht nur noch rund einem Drittel der Mittel, die Mitte der 90er Jahre zur Verfügung gestellt wurden und ist nicht ausreichend angesichts der sich vor allem in Ballungsgebieten dramatisch zuspitzenden Wohnungsnot. Derzeit reicht das Geld aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm nur für die Förderung von jährlich knapp 1.500 Mietwohnungen und Heimplätzen, 1993 wurden noch über 14.000 Sozialwohnungen gefördert – fast zehn Mal so viele wie heute. Gleichzeitig steigen die Kosten für die Anmietung von Sozialwohnungen stark an.

Selbst diese relativ geringen Mittel sind aber gefährdet, da die Finanzzuweisungen des Bundes für die kommenden Jahre nicht gesichert sind. 2012 erhielt Bayern nach dem Entflechtungsgesetz unter anderem 61 Mio. Euro jährlich für die Wohnraumförderung. Der finanzielle Ausgleich an die Länder wurde allerdings nur vorläufig geregelt. Denn die ausschließlich zweckgebunden einzusetzenden Mittel stehen nur für den Zeitraum 2007 bis 2013 bereit. Für den Zeitraum danach sollen Bund und Länder gemeinsam prüfen, in welcher Höhe die Beträge zur Aufgabenerfüllung der Länder noch angemessen und erforderlich sind. Bislang konnten sich jedoch Bund und Länder noch nicht einigen. Während der Bund die Mittel bis 2019 stetig abschmelzen möchte, wollen die Länder die ausbleibenden Bundesmittel nicht durch eigene ersetzen.

Es droht eine weitere Unterfinanzierung bei der Wohnraumförderung. Ein Gutachten, das im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung erarbeitet wurde, liefert die fachlichen Grundlagen zur Beurteilung der Angemessenheit und Erforderlichkeit der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung der Länder im Zeitraum von 2014 bis 2019. Danach kommt es zu einer erheblichen Verknappung von bedarfsgerechten Wohnungen für Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen. Das sind vielfach Familien mit Kindern, Alleinerziehende und Senioren. Für diese werden insbesondere in den bayerischen Wachstumsregionen künftig viel zu wenig preiswerte und zugleich barrierefreie und / oder energetisch sanierte Wohnungen zur Verfügung stehen, wenn die soziale Wohnraumförderung nicht mindestens im bisherigen Umfang aufrechterhalten wird. Ein aktuelles Gutachten des Pestel-Instituts bestätigt diese Analyse und errechnet für Bayern einen wirksamen Bedarf an Miet- und Sozialwohnungen von 391.000 Wohneinheiten. Die Bedarfsdeckungsquote liegt in Bayern nur bei knapp über 40 %. Eine starke Ausweitung des Bedarfs an preiswertem Wohnraum ist nicht allein in Bayerns Städten und angrenzenden Verdichtungsräumen zu sehen, sondern in allen Regionen auch im Bereich der seniorengerechten Wohnungen, wo mittelfristig mit wachsender Altersarmut zu rechnen ist. Die ab 2014 eventuell ausbleibenden Bundeszuweisungen für den sozialen Wohnungsbau werden die investiven Spielräume für den sozialen Wohnungsbau weiter verkleinern, denn dann werden Bayern 61 Mio. Euro jährlich für die Wohnraumförderung fehlen.

Die Aktionsgemeinschaft Impulse für den Wohnungsbau in Bayern repräsentiert Verbände der Bau-, Baustoff-, Baustoffhandels- und Immobilienwirtschaft mit ca. 5.000 Betrieben und etwa 80.000 Mitarbeitern, 5.500 in der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau organisierte Mitglieder, die Industriegewerkschaft Bauen – Agrar – Umwelt mit 300.000 Mitgliedern und den Deutschen Mieterbund Landesverband Bayern e.V. mit 155.000 Mitgliedern. www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

Werden Sie sich vor diesem Hintergrund dafür einsetzen, die Mittel für den sozialen Wohnungsbau zu erhöhen?

- **Wahlprüfstein 2 – Steuerliche Anreize für Investoren:**

Um den tatsächlichen Werteverzehr einer Immobilie abzubilden, müssen u.a. technische Abnutzung und Alterseffekte berücksichtigt werden. Die technische Abnutzung wesentlicher Bauteile liegt regelmäßig unter 50 Jahren. Derzeit können Immobilien aber grundsätzlich nur mit 2% jährlich linear abgeschrieben werden (50 Jahre lang jeweils zwei Prozent der Herstellungskosten). Dadurch werden Investitionen in Wohnimmobilien vielfach unattraktiv.

Werden Sie sich dafür einsetzen, die steuerlichen Anreize für den Wohnungsbau durch die Verdopplung der linearen Abschreibung für Abnutzung (AfA) von 2 auf 4 Prozentpunkte und die Einführung einer erhöhten AfA bei energetischem und altersgerechtem Neubau zu verbessern?

- **Wahlprüfstein 3 – Aufstockung des energetischen Gebäudesanierungsprogramms:**

Die politisch angestrebte Energiewende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Für diese trägt auch der Freistaat Bayern eine Mitverantwortung, um die Sanierungsquote zur Erreichung der Klimaschutzziele zu steigern. Derzeit liegt diese bei weniger als 1 % und damit weit unter den politisch gesetzten Zielen.

Gebäudesanierungsprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau und der BayernLabo haben sich bei der Ankurbelung der energetischen Sanierung von Gebäuden als wirksames Instrument erwiesen. Durch die bereit gestellten Fördermittel hat sich das Sanierungstempo wesentlich beschleunigt, was angesichts von deutschlandweit rund 25 Mio. sanierungsbedürftiger Wohnungen auch dringend geboten ist.

Die im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm nachgefragten Mittel sind in der Vergangenheit regelmäßig höher gewesen, als die ursprüngliche Haushaltsplanung. Trotzdem gingen die bereit gestellten Mittel seit 2009, wo noch über 2,25 Mrd. € zur Verfügung gestellt wurden, auf immerhin noch 1,5 Mrd. € im Jahr 2010 und nur noch 936 Mio. € in 2011 zurück. In den Jahren 2012 bis 2014 soll mit jeweils 1,5 Mrd. € das – zu niedrige - Niveau von 2010 wieder erreicht werden.

Die Aktionsgemeinschaft Impulse für den Wohnungsbau in Bayern repräsentiert Verbände der Bau-, Baustoff-, Baustoffhandels- und Immobilienwirtschaft mit ca. 5.000 Betrieben und etwa 80.000 Mitarbeitern, 5.500 in der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau organisierte Mitglieder, die Industriegewerkschaft Bauen – Agrar – Umwelt mit 300.000 Mitgliedern und den Deutschen Mieterbund Landesverband Bayern e.V. mit 155.000 Mitgliedern. www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

Die Bayerische Staatsregierung hat am 24. November 2011 ein Bayerisches Energiekonzept beschlossen. Hierin kündigte sie an, eine Verdopplung der Gebäudesanierungsquote im privaten Bereich anzustreben und sich dafür einzusetzen, das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für Wohngebäude deutlich besser auszustatten, mit 4. Mrd. € jährlich auf das doppelte Niveau des Jahres 2009 anzuheben und um eine Fördervariante für den Ersatzneubau zu erweitern.

Werden Sie sich dafür einsetzen, das Fördervolumen für die energetische Gebäudesanierung mit Landesmitteln auf mindestens 4 Mrd. € jährlich anzuheben und auf diesem Niveau zu verstetigen sowie den Ersatzneubau künftig einzubeziehen?

- **Wahlprüfstein 4 – Steuerliche Förderung der energetischen Sanierung:**

Darlehens- und Zuschussprogramme allein reichen aber nicht aus, wie die Entwicklung der vergangenen Jahre deutlich zeigt. Teure und dringend notwendige Investitionen in die energetische Sanierung von Wohngebäuden werden derzeit vielfach aufgeschoben, solange nicht über die steuerliche Förderung entschieden ist. Dies wird jedoch im Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat noch immer blockiert.

Werden Sie sich dafür einsetzen, die steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden einzuführen?

- **Wahlprüfstein 5 – Förderung altersgerechter Umbauten:**

Nur 3 % der 39 Mio. Wohneinheiten in Deutschland entsprechen einem altersgerechten Standard. Die Studie „Wohnen im Alter“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aus dem vergangenen Jahr zeigt, dass kurzfristig ein Mehrbedarf von 2,5 Millionen altersgerechter und barrierereduzierter Wohnungen besteht, der bis 2030 auf drei Millionen ansteigen wird. Das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ förderte von 2008 bis 2011 sehr wirkungsvoll den altersgerechten Umbau von Wohngebäuden, ist aber Ende 2011 eingestellt worden. Im Haushaltsentwurf 2013 der Bundesregierung sind nach 2012 erneut keine Mittel für dieses überaus erfolgreiche Programm vorgesehen.

Werden Sie sich dafür einsetzen, das KfW-Programm zur Förderung des altersgerechten Umbaus von Bestandswohnungen fortzuführen und mit ausreichenden Mitteln auszustatten oder alternativ ein bayerisches Förderprogramm aufzulegen?

Die Aktionsgemeinschaft Impulse für den Wohnungsbau in Bayern repräsentiert Verbände der Bau-, Baustoff-, Baustoffhandels- und Immobilienwirtschaft mit ca. 5.000 Betrieben und etwa 80.000 Mitarbeitern, 5.500 in der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau organisierte Mitglieder, die Industriegewerkschaft Bauen – Agrar – Umwelt mit 300.000 Mitgliedern und den Deutschen Mieterbund Landesverband Bayern e.V. mit 155.000 Mitgliedern. www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

Wir sind sicher, dass Ihnen die Bedeutung des Wohnungsbaus für die Attraktivität des Standortes Bayern sowie für die Lebensbedingungen der Bürger bewusst ist und sehen Ihren Antworten auf unsere Fragen mit großem Interesse entgegen.

Mit freundlichen Grüßen,

Wolfgang Liebscher
Bayerischer Industrieverband Steine und
Erden e.V.

Dr.- Ing. Heinrich Schroeter
Bayerische Ingenieurekammer - Bau

Anton Hörl
Bayerischer Ziegelindustrieverband e.V.

Stefan Thurn
Bundesverband Deutscher
Baustoff-Fachhandel e.V.

Andreas Eisele
Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen - Landesverband
Bayern e.V.

Alfred Poll
Deutscher Mieterbund Landesverband
Bayern e.V.

Hans Beer
Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt

Dr. Zapf
Kalksandsteinindustrie Bayern e.V.
Sprecher der Aktionsgemeinschaft Impulse
für den Wohnungsbau in Bayern

Franz Xaver Peteranderl
Landesverband Bayerischer Bauinnungen

Die Aktionsgemeinschaft Impulse für den Wohnungsbau in Bayern repräsentiert Verbände der Bau-, Baustoff-, Baustoffhandels- und Immobilienwirtschaft mit ca. 5.000 Betrieben und etwa 80.000 Mitarbeitern, 5.500 in der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau organisierte Mitglieder, die Industriegewerkschaft Bauen – Agrar – Umwelt mit 300.000 Mitgliedern und den Deutschen Mieterbund Landesverband Bayern e.V. mit 155.000 Mitgliedern. www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de