



# **Aktion IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN 2009**

**FAMILIENFREUNDLICH  
SENIORENGERECHT  
ENERGIEEFFIZIENT**

Positionspapier  
von Verbänden  
der Bayerischen  
Bau- und  
Wohnungswirtschaft  
für ein Leitbild  
Wohnungsbau  
bis 2020

## UNSERE ZIELE

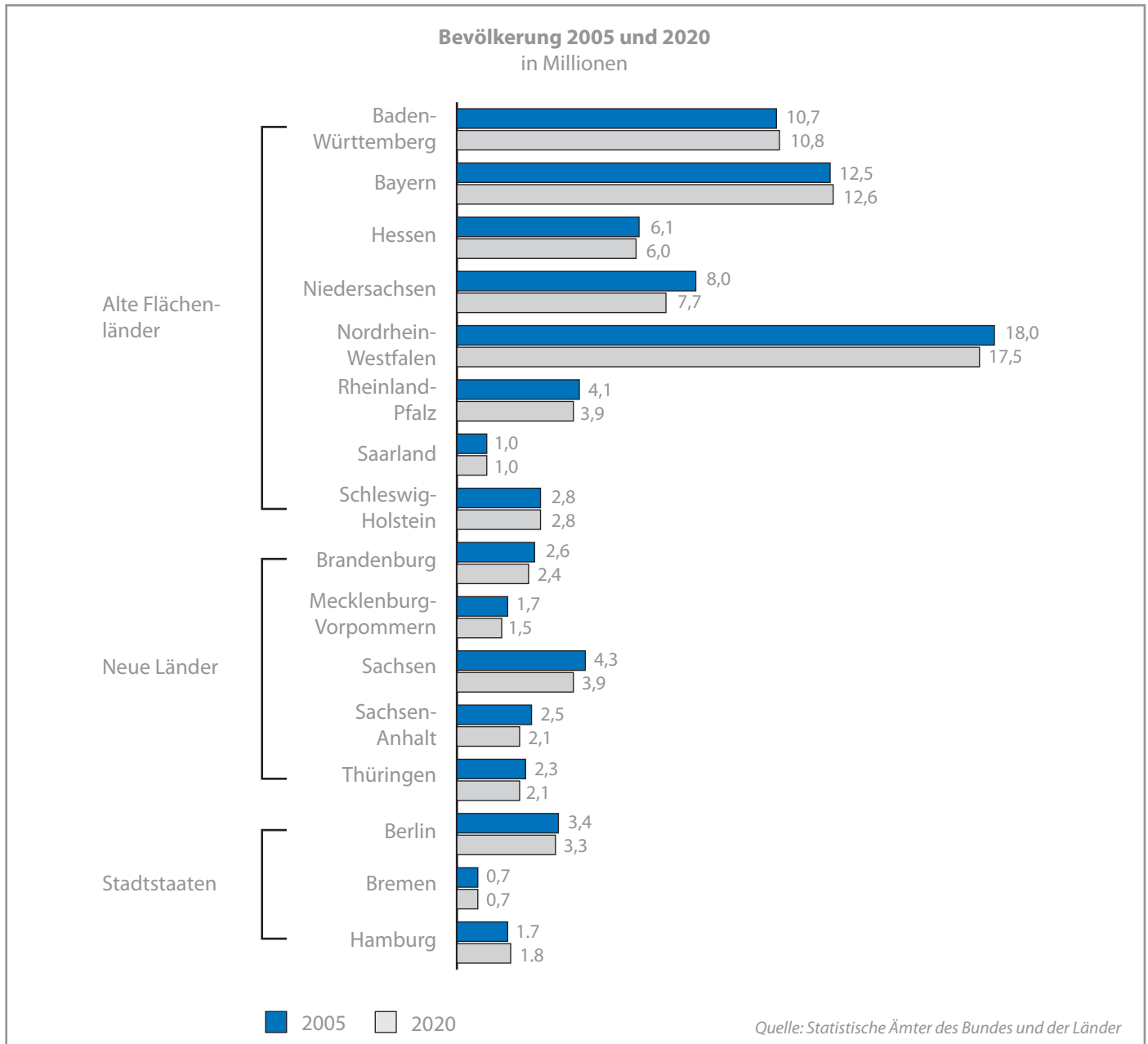
### Die Lage am bayerischen Wohnungsmarkt 2009

In Bayern werden seit Jahren zu wenig Wohnungen gebaut. Die Konsequenzen werden die Menschen in der Zukunft deutlich zu spüren bekommen. Wenn dieser Trend nicht umgekehrt werden kann, werden die Menschen nicht wohnen können, wo sie wollen und sie werden nicht mehr in einem Umfeld leben können, das sie sich selbst ausgesucht haben. Stattdessen wird der Bestand an Wohnungen der limitierende Faktor werden.

Deshalb engagieren sich führende Verbände der bayerischen Bau- und Immobilienwirtschaft und der Baustoffindustrie für eine Veränderung der bestehenden politischen Fördermaßnahmen für den Wohnungsbau.

Es geht nicht mehr wie in den 50er und 60er Jahren darum, überall und möglichst schnell und billig Wohnraum zu schaffen. Vielmehr gilt es heute, auf die demografischen Veränderungen, die Wanderungsbewegungen innerhalb Bayerns und den Klimawandel zu reagieren: Unsere gemeinsamen Ziele müssen sein, für die immer größere Zahl von älteren Menschen geeigneten Wohnraum und in Bayerns Wachstumsregionen ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen und die Energieeffizienz im Wohnbereich maßgeblich zu steigern. Natürlich geht es auch darum, neue und bedarfsgerechte Wohnungen zu bauen, damit auch in Zukunft die Menschen so wohnen können, wie es den unterschiedlichen Lebensentwürfen und Lebenssituationen entspricht.

Wir wollen gemeinsam mit der Politik Wege und Lösungen erarbeiten, die den Wohnraumbedarf der Menschen auch in Zukunft decken werden.



Die Einwohnerzahl in Bayern ist von 1997 bis 2007 um 3,8 % gewachsen, nimmt von jetzt etwa 12,5 Mio. bis 2020 um weitere ca. 1 % zu und wird nach Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung mit über 12,6 Mio. Personen Anfang der 20er Jahre des 21. Jahrhunderts ihr maximales Niveau erreichen. Im Jahr 2007 betrug der positive Wanderungssaldo Bayerns 39.000 Menschen. Das ist fast so viel, wie der Wanderungsüberschuss in ganz Deutschland (Saldo aus Fortzügen und Zuzügen über die deutschen Grenzen) im selben Jahr betrug.

In den Jahren 2007 und 2008 stiegen nach Jahren des Rückgangs auch die Geburtenzahlen wieder deutlich an.

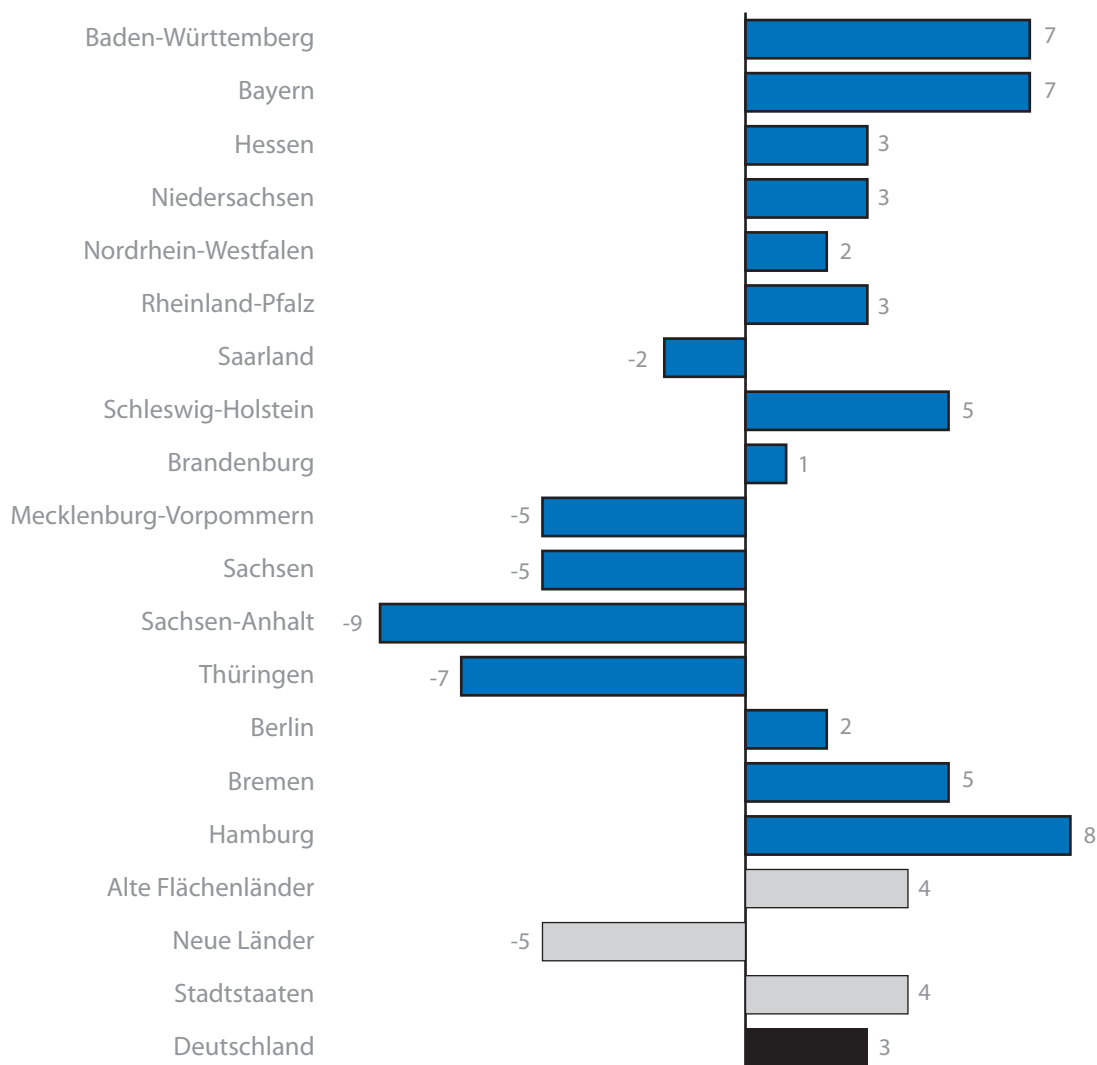
Stärker als die Bevölkerung wird lt. Haushaltsvorausberechnung 2007 die Zahl der Privathaushalte in

Bayern von 5,8 Mio. im Jahr 2005 um 7 % auf 6,2 Mio. im Jahr 2020 zunehmen.<sup>1</sup> Allein von 1997 bis 2008 stieg die Zahl der Privathaushalte um rd. 9,3 %.

Einpersonenhaushalte dominieren bereits heute mit ca. 38 % und im Jahr 2020 mit ca. 40 % alle anderen Haushaltsgrößen.<sup>2</sup> Immer mehr jüngere und ältere Menschen leben allein. Damit steigt die Zahl der nachgefragten Wohnungen auch in den kommenden 12 Jahren weiter an.

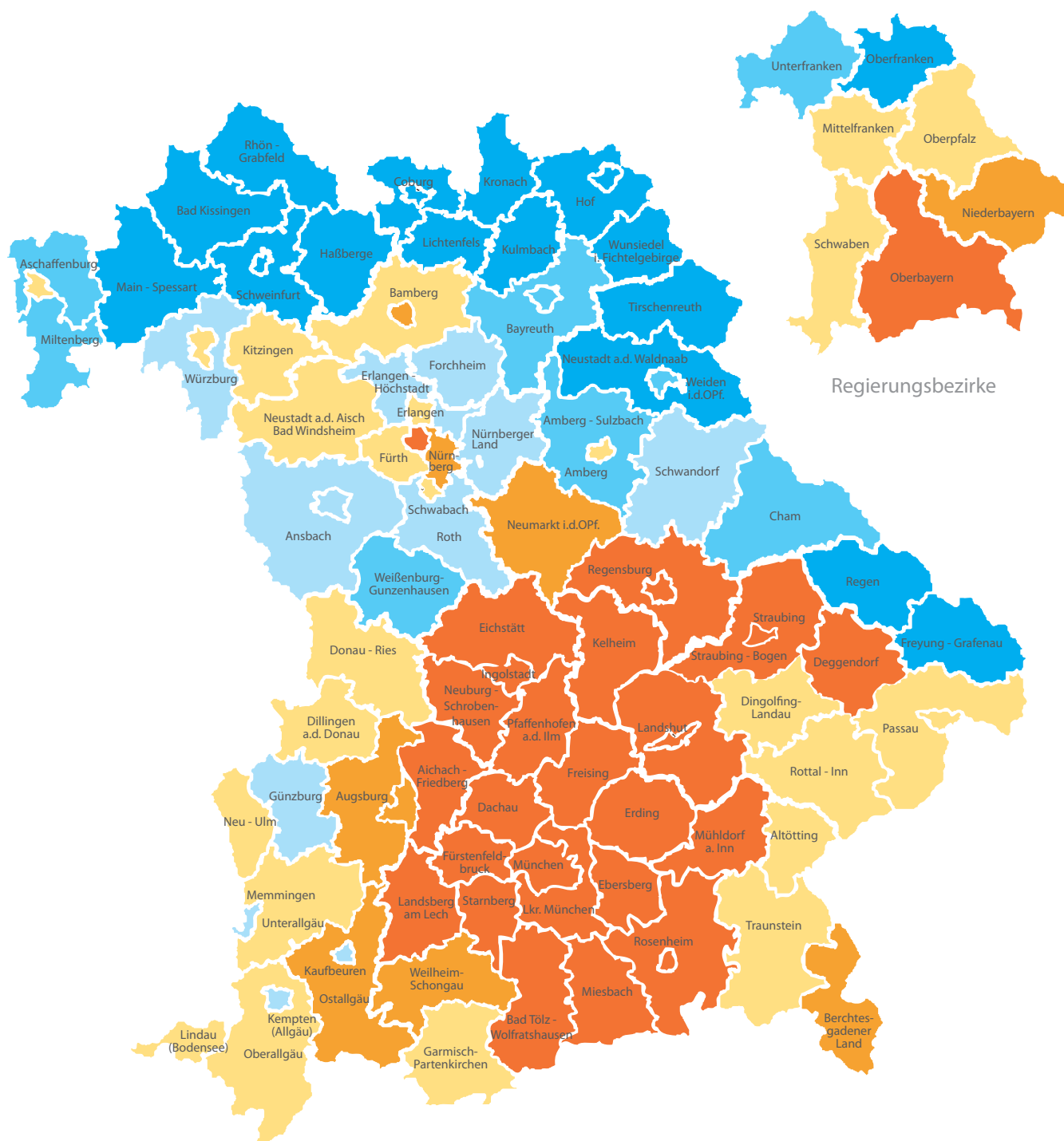
Die Entwicklung wird regional sehr unterschiedlich verlaufen. Mit zweistelligen Zuwachsraten überdurchschnittlich stark wird sich die Bevölkerung<sup>3</sup> und damit die Wohnungsnachfrage an der Achse München – Ingolstadt, im Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen und in den Kreisen um Augsburg, Regensburg und Rosenheim entwickeln.

**Veränderung der Zahl der Haushalte 2020 gegenüber 2005**  
in %



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

## Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2005 bis 2025



Zu- oder Abnahme in Prozent

	bis unter	-5,0
	-5,0 bis unter	-2,2
	-2,2 bis unter	0,0
	0,0 bis unter	2,2
	2,2 bis unter	5,0
	5,0 oder mehr	

Häufigkeit

18
8
12
22
11
25

Minimum:	Lkr. Wunsiedel i. Fichtelgebirge	-15,4
Maximum:	Lkr. Erding	13,4
Bayern:		2,2

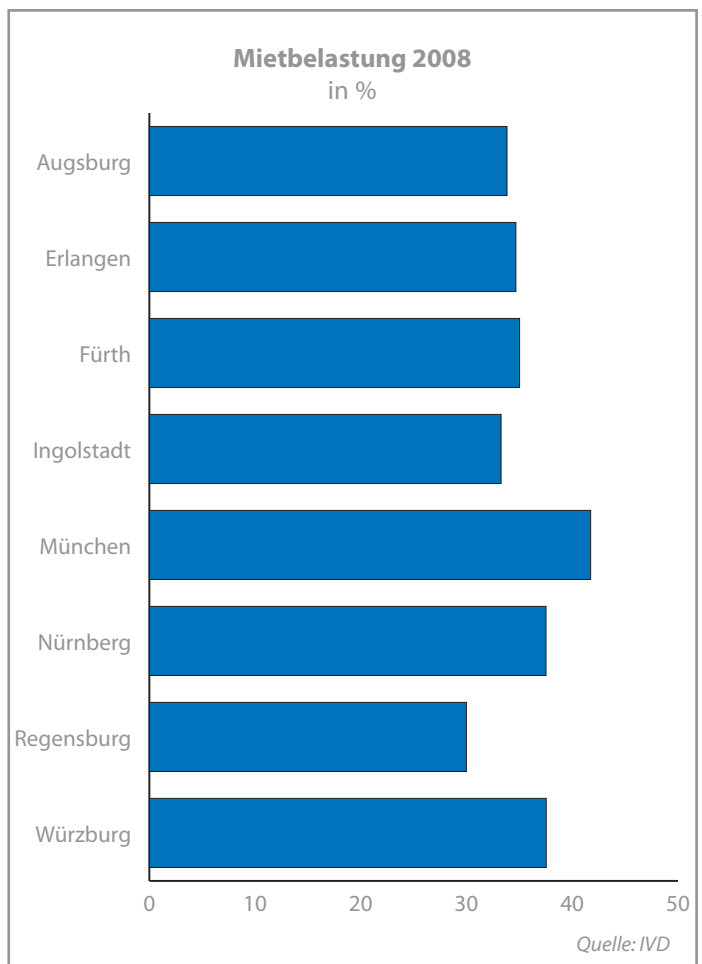
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Demgegenüber wird in den nord- und ostbayerischen Grenzregionen mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang und damit mit einem Überhang nicht mehr benötigter Wohnungen zu rechnen sein. Bayern, ausgenommen Oberfranken, und Baden-Württemberg verzeichnen im Gegensatz zu anderen Bundesländern, die einen Wohnungsleerstand von bis zu 10 % – regional auch darüber – aufweisen, nur einen Leerstand auf dem Niveau der marktüblichen Fluktuationsreserve von 2 % bis 3 %, der sich aus Umzügen und Baumaßnahmen im Bestand ergibt.<sup>4</sup>

In den Wachstumsregionen Bayerns kommt es bereits heute zu erheblichen Wohnungsengpässen. Die Leerstandsquoten sind dort mit 1 % und darunter sehr gering. Die Mieten steigen. Selbst nicht mehr zeitgemäße Wohnungen können mangels eines ausreichenden bedarfsgerechten Angebots zu überhöhten Preisen weitervermietet werden. Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler und Sachverständigen e.V., konstatierte für das Jahr 2008 eine gesplante Situation bei Wohnungsmieten in Bayern. Während auf dem flachen Land und in den kleinen Städten die Preise tendenziell konstant blieben oder leicht nachgaben, gibt es in den Großstädten deutliche Zuwächse zwischen 1,4 % und fast 10 %. So wurden in München bei Neuvermietungen trotz der globalen Finanzmarktkrise sehr hohe Zuwächse für Wohnungen aus dem Bestand (+ 9,1 %) erzielt. Der IVD rechnet speziell für München aufgrund der immer noch zu geringen Wohnungsfertigstellungen auch im Umland mit deutlich steigenden Neuvermietungsmieten. In Nürnberg liegen die Mietpreistendenzen zwischen + 0,9 % und + 4,4 %.<sup>5</sup> Der Mietbelastungsspiegel 2008 des IVD (www.ivd.net) zeigt, dass die Mietbelastung, ein Anzeiger des Verhältnisses von Miete (Nettokaltmiete zzgl. 2,20 € Wohnnebenkosten) zum Haushaltsnettoeinkommen, in bayerischen Städten in etwa bei ca. 30 % bis ca. 42 % liegt.

Die an der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau in Bayern“ beteiligten Verbände der bayerischen Bau- und Wohnungswirtschaft verweisen mit diesem Positionspapier auf die unbefriedigende Entwicklung des Wohnungsbaus in Bayern.

Die Politik ist aufgefordert, der umfassenden Bedeutung des Wohnungsbaus für die Zukunftssicherung (Arbeit braucht Wohnen), die Funktionsfähig-



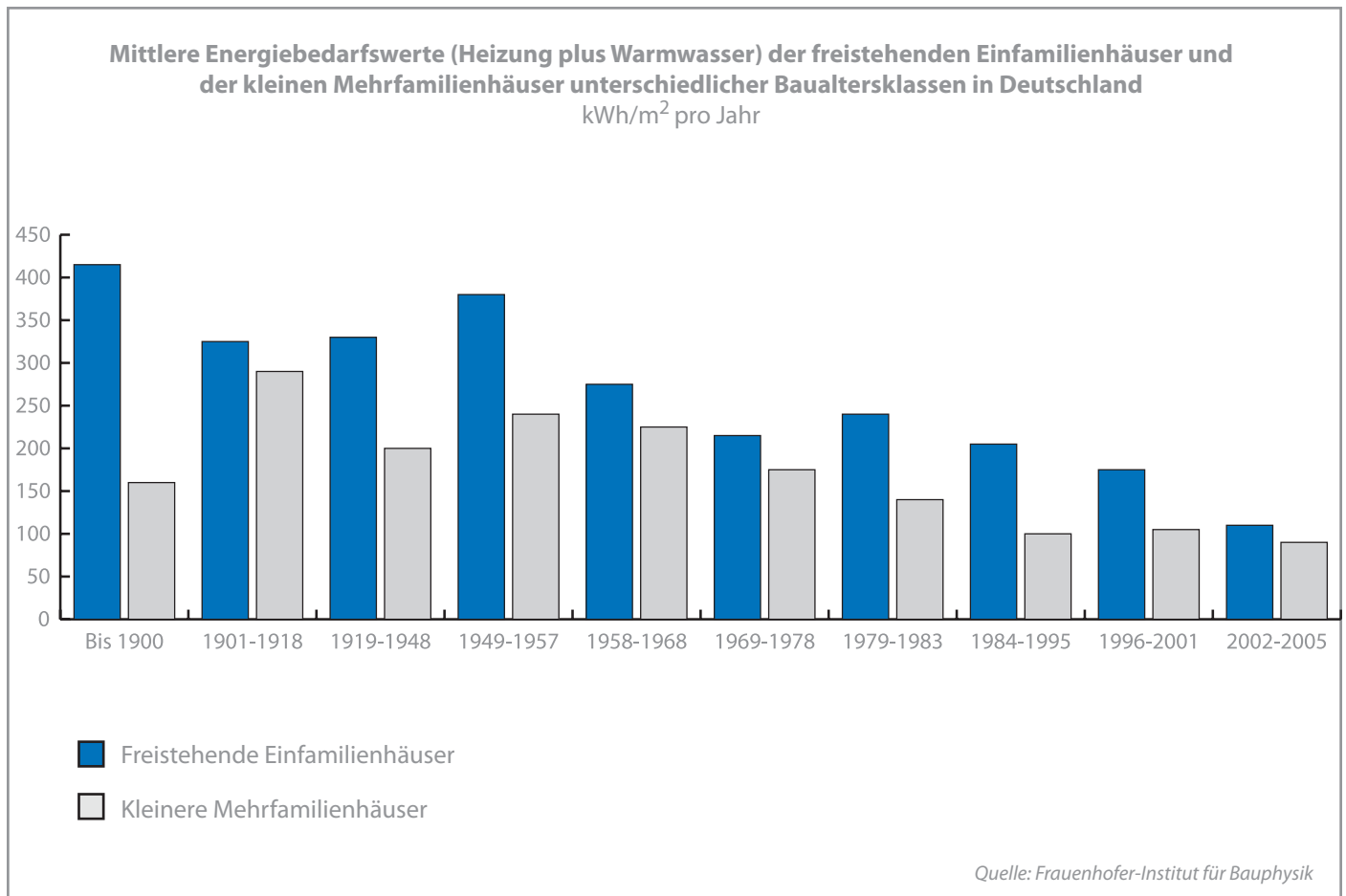
keit der sozialen Sicherung, den Umweltschutz und die Entwicklung der mittelständischen bayerischen Wirtschaft durch die kurzfristige Verbesserung der Rahmenbedingungen für Investitionen gerecht zu werden.

Auf der Grundlage einer Analyse der Bedarfsentwicklung werden ein Leitbild für den bayerischen Wohnungsbau bis 2020 und der daraus folgende Förderbedarf dargestellt.

## 1. DIE BEDARFSENTWICKLUNG FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN

### 1.1. Bedarfsentwicklung aus Sicht des Klimaschutzes

Etwa 83 % des heutigen Wohnungsbestandes (insbesondere alle bis 1978 errichteten Gebäude) erfüllen die aktuellen Kriterien für wirtschaftlich sinnvolle und energieeffiziente Wohnbauten nicht. Bei den Mehrfamilienhäusern in Bayern beträgt der Anteil der Gebäude aus den Jahren 1949 – 1978 etwa 55 %, regional bis 80 %.<sup>6</sup> Die neueren Gebäude aus den Jahren 2000 – 2006 haben einen Anteil von nur 3 % bis 9 %. Die Neubaurate liegt seit 2000 unter 1 % und ist im Jahr 2008 auf einen historischen



Tiefstand gesunken. Im Jahr 2008 wurden in Bayern nur noch Baugenehmigungen (inklusive Genehmigungsfreistellungen) für 35.000 Wohnungen erteilt. Das ist mit 4,9% weniger als 2007 der niedrigste Stand seit Jahrzehnten. Gebäude, die bis 1950 gebaut wurden, haben einen Endenergiebedarfswert (Heizung plus Warmwasser) von bis zu 400 kWh/m<sup>2</sup> Jahr, Gebäude aus den 70er und 80er Jahren etwa 220 kWh/m<sup>2</sup> Jahr.<sup>7</sup>

Mit heutiger Bau- und Anlagentechnik kann der Energiebedarf leicht auf Werte unter 60 kWh/m<sup>2</sup> Jahr (KfW 60) reduziert werden. Beim Passivhaus werden gerade noch 15 kWh/m<sup>2</sup> Jahr benötigt.

Der Gebäudebereich mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 3,3 Mrd. m<sup>2</sup> hat einen Anteil von rund 40% am gesamten Energieverbrauch in Deutschland. Die 2005 von privaten Haushalten direkt erzeugten CO<sub>2</sub>-Emissionen betrugen 113 Mio. Tonnen<sup>8</sup>, bezogen auf Bayern mit über 500 Mio. m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche sind das etwa 20 Mio. Tonnen.

Die Erzeugung jeder Kilowattstunde Heizwärme durch leichtes Heizöl (inkl. Vorketten) belastet die CO<sub>2</sub>-Bilanz mit etwa 300 g CO<sub>2</sub>.<sup>9</sup> Aus Sicht des Klimaschutzes müssen die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäu-

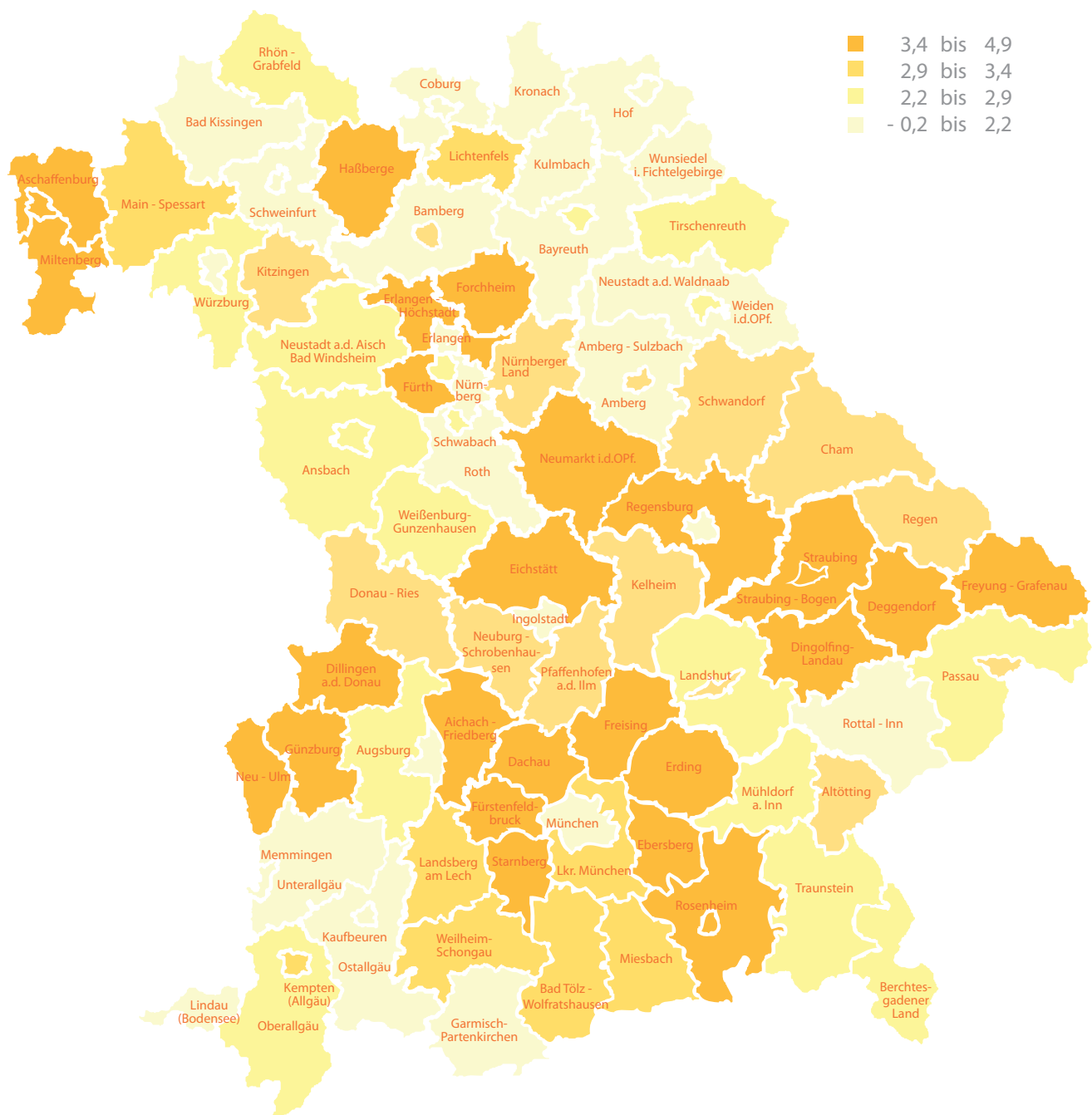
debereich durch die Senkung des Energiebedarfs im Neubau und die energetische Qualität von Hausanierungen erheblich reduziert werden.

Bei der von der Bundesregierung geplanten Anhebung der energetischen Qualität von Hausanierungen um 30% ist ein Umbau häufig mit großen technischen Schwierigkeiten (zum Beispiel auskragende Balkone und Loggien) und erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden. Der Aufwand für Sanierung oder Abriss in Verbindung mit Ersatzneubau ist von Fall zu Fall durch den Planer abzuwägen, wobei die Möglichkeit der barrierefreien Ausführung, der Einbau eines Aufzuges und die Beurteilung der Bausubstanz in die Überlegungen mit einbezogen werden müssen.

## 1.2. Bedarfsentwicklung aus demografischer Sicht

Im Ergebnis der 11. koordinierten regionalen Bevölkerungsvorausberechnung wird sich die Zahl der Privathaushalte in Bayern bis 2020 von aktuell rund 5,8 auf etwa 6,2 Mio. und somit um weitere 7% erhöhen.<sup>10</sup> Rein quantitativ ist damit für Bayern festzustellen, dass der Wohnungsbestand unter Berücksichtigung einer zweiprozentigen Leerstands-

**Erwartete Zunahme der Überalterung**  
**Zunahme der Anteile der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung Bayerns**  
**Vergleich der Jahre 2004 und 2020**  
 in %

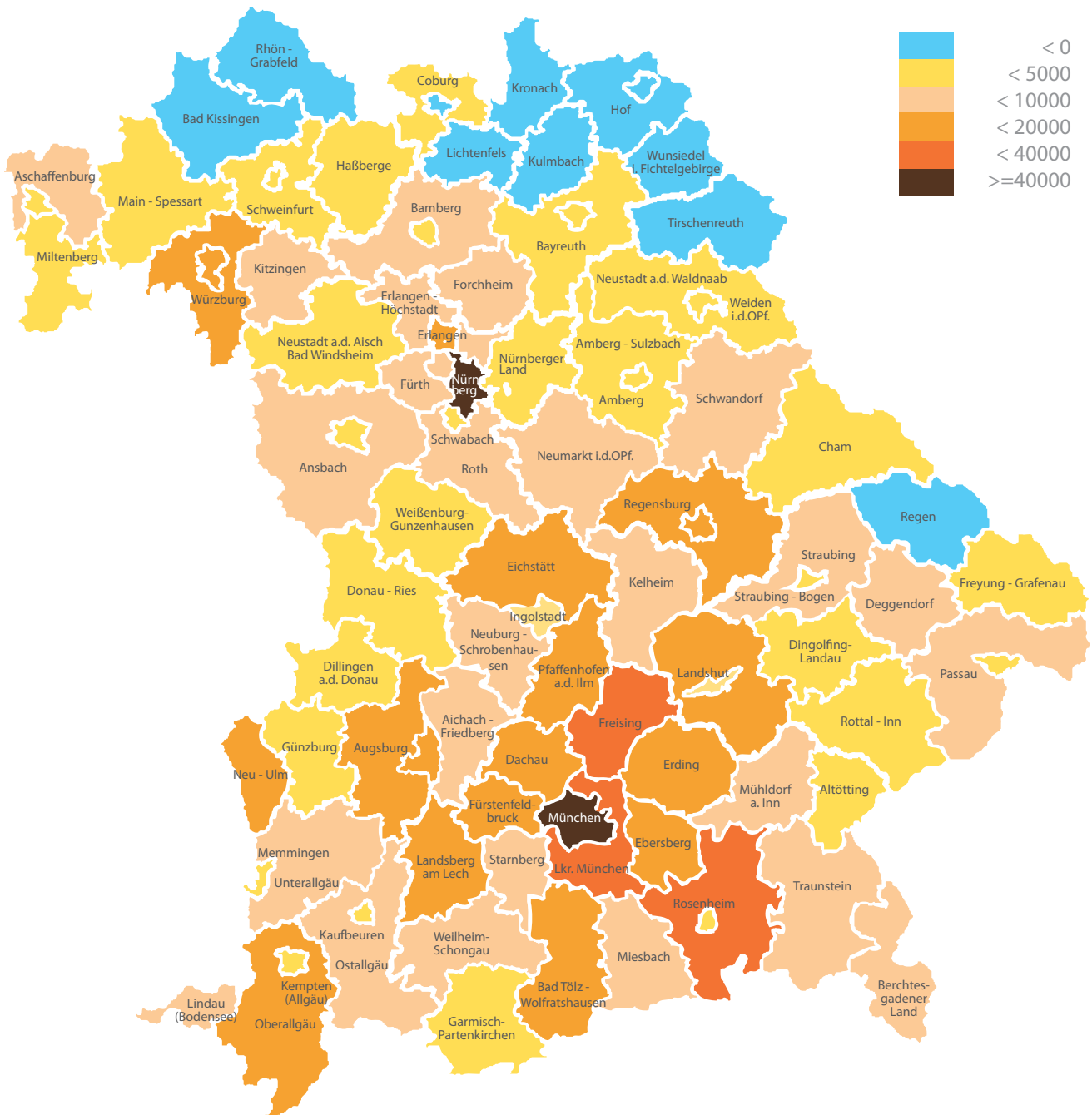


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Berechnungen



**Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf bis 2025 in Bayern**

Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025 in Wohnungen



Quelle: Pestel-Institut

rate nicht ausreichend ist. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der bayerische Wohnungsmarkt bezüglich Nachfrage und Leerstand eine extreme Regionalisierung erfahren wird.

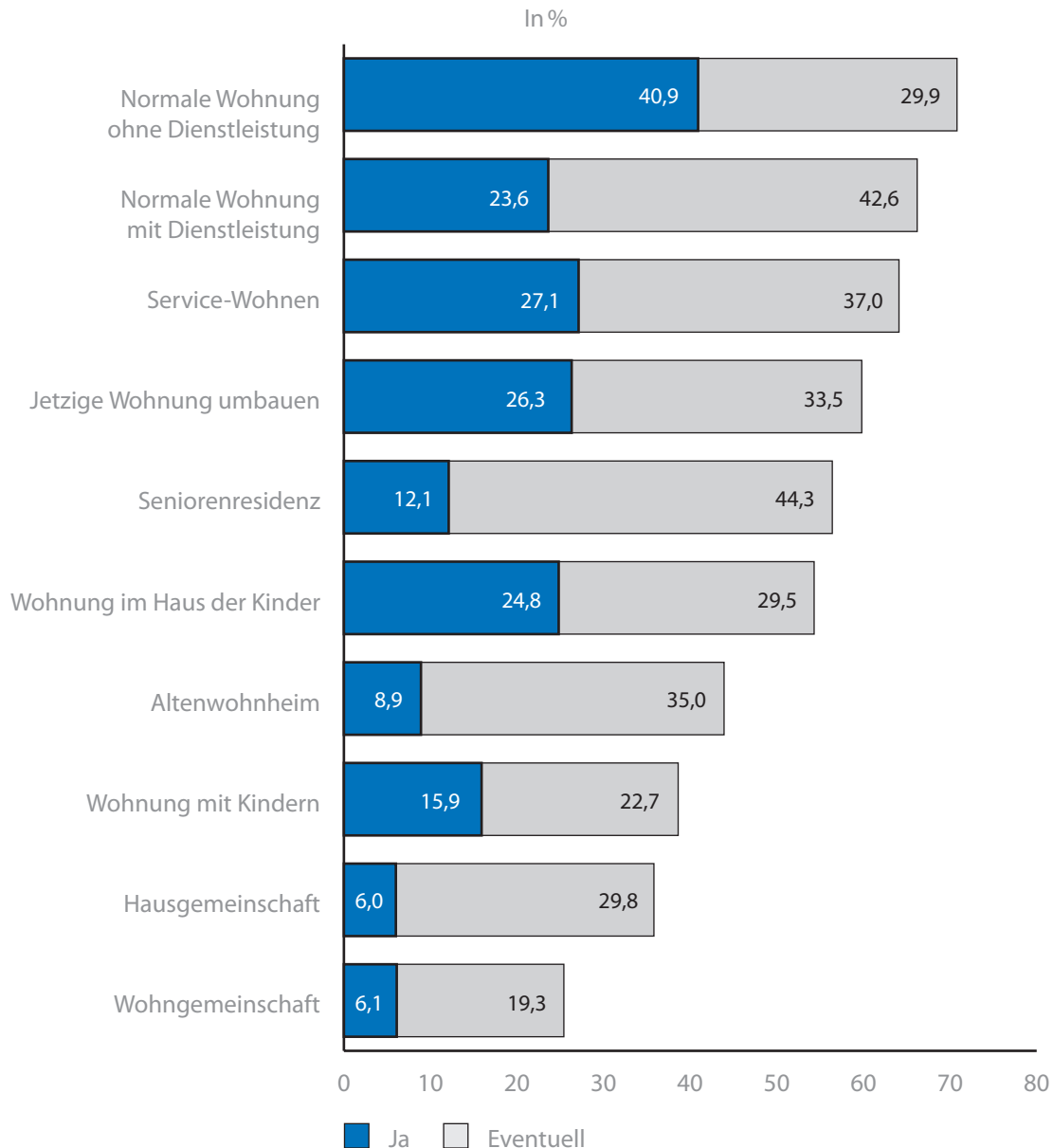
Aus rein demografischer Sicht ergibt sich in den Ballungsgebieten die zwingende Notwendigkeit, den Wohnungsbestand über Neubaumaßnahmen zu erhöhen.

Eine Studie des Eduard-Pestel-Instituts von 2008 (unter: [www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de](http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de))<sup>11</sup>

prognostiziert, dass die Bevölkerung in Bayern bis 2025 um 3,9% bzw. 489.000 Einwohner sinkt und die Zahl der privaten Haushalte bei fortschreitender Singularisierung um 11% bzw. 562.000 steigen wird. Daraus ergibt sich dem Institut zufolge ein demografisch abgeleiteter Bedarf in den Jahren 2008 bis 2015 von gut 432.000 Wohnungen, jährlich also etwa 54.000 Wohnungen. Der Bedarf in den Jahren 2016 bis 2025 wird mit gut 436.000 Wohnungen prognostiziert und sinkt auf ca. 44.000 Wohnungen jährlich. Der gesamte demografisch abgeleitete

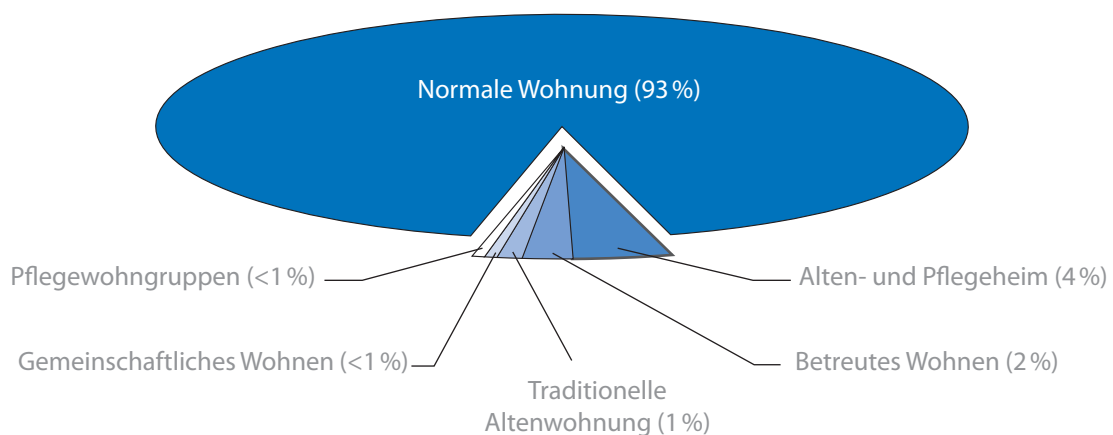


### Seniorenimmobilien: Vorstellbare Wohnformen für das Alter (Mieter in Westdeutschland, älter als 55 Jahre)



Quelle: InWIS

### Wohnen im Alter (>65 Jahre)



Rundungsbedingt ist die Summe der prozentualen Angaben &gt; 100 %

Quelle: BFW-Research 2005

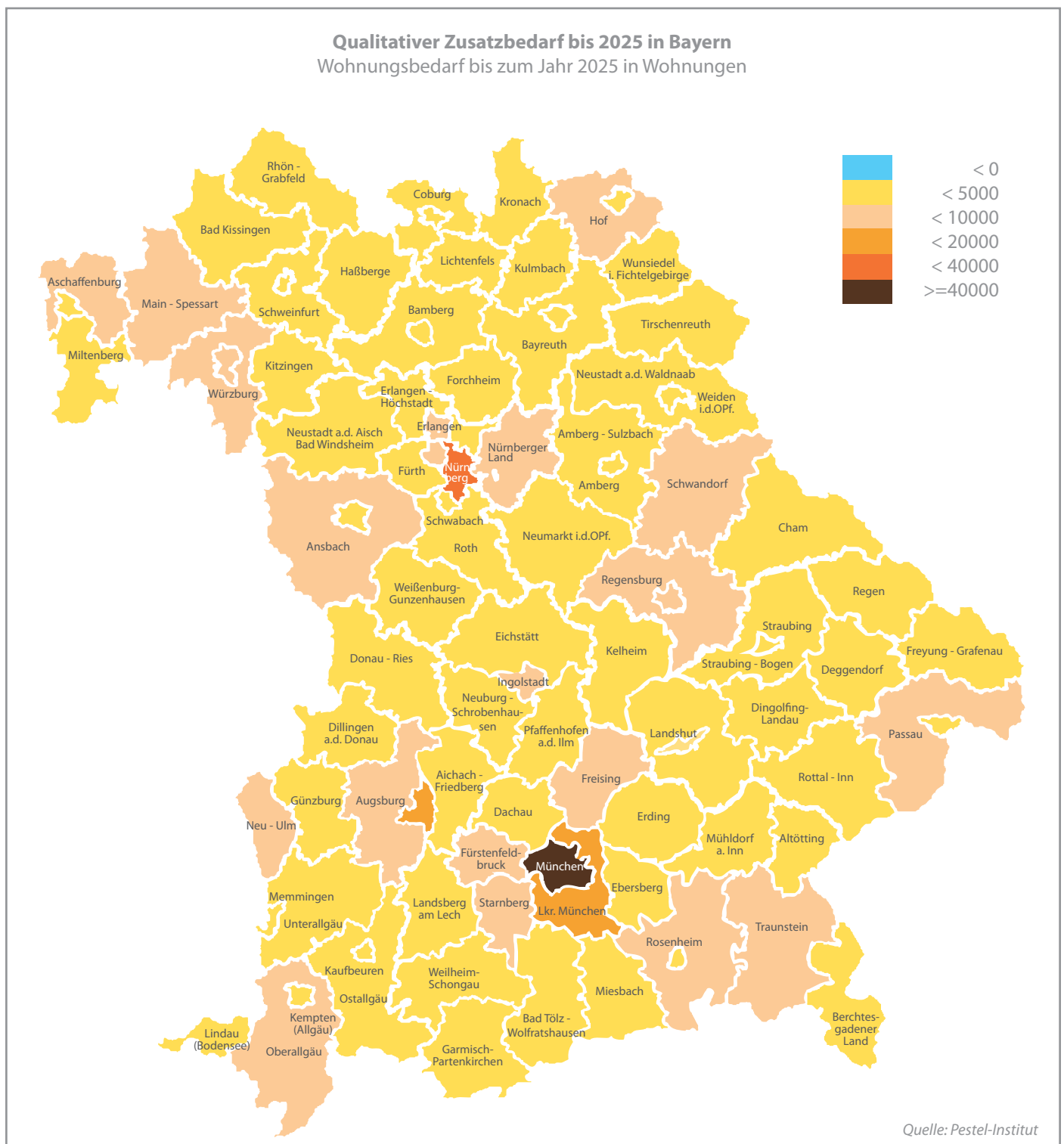
Wohnungsbedarf in Bayern für die Jahre 2008 bis 2025 liegt bei über 868.000 Neubau-Wohnungen.

Entsprechend dieser Modellrechnung liegt der demografisch abgeleitete Wohnungsbedarf mit über 30% des heutigen Wohnungsbestandes in den oberbayerischen Kreisen Freising, Erding und Ebersberg und der Landeshauptstadt München am höchsten, es folgen die Stadt Landshut sowie die Kreise Dachau und München. Die niedrigsten (negativen) Bedarfswerte sind in den Kreisen Wunsiedel und Hof, der Stadt Hof sowie in den Kreisen Coburg und Kronach zu finden.

### 1.3. Bedarfsentwicklung aus qualitativer und wirtschaftlicher Sicht

Qualitativ werden die erheblichen Veränderungen der Nutzeransprüche (Wohnfläche, Anzahl der benötigten Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte) und der steigende Anteil älterer Bevölkerungsschichten neue Maßstäbe setzen.

Daneben müssen Altbauten ersetzt werden, deren Modernisierung und Sanierung entsprechend heutiger Anforderungen und Wohnqualität nicht wirtschaftlich sind (qualitativer Zusatzbedarf / Ersatzneubau).



Den höchsten qualitativen Zusatzbedarf errechnete das Institut<sup>11</sup> mit Werten zwischen 12 % und 14 % des heutigen Wohnungsbestandes für die Städte Würzburg, Kaufbeuren, Schweinfurt, Nürnberg und München. Den geringsten Zusatzbedarf mit Werten um 7 % weisen die Kreise Landshut, Landsberg, Erding, Passau, Straubing-Boden und Neumarkt/Opf. auf.

Der qualitative Zusatzbedarf bis 2025 liegt bei über 551.000 Wohnungen.

#### 1.4. Wohnungsbedarf insgesamt<sup>11</sup>

Den relativ größten Gesamtbedarf (demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf zuzüglich qualitativer Zusatzbedarf) hat mit Abstand der Landkreis Freising (45 % des heutigen Bestandes), es folgen der Kreis Erding sowie die Städte Landshut und München (jeweils 39 %).

Den absolut höchsten Gesamtbedarf weist die Stadt München mit gut 290.000 Wohnungen auf, gefolgt von der Stadt Nürnberg (74.000 Wohnungen) sowie den Kreisen München (51.000 Wohnungen), Rosenheim (33.000 Wohnungen), der Stadt Augsburg (32.000 Wohnungen) sowie dem Kreis Freising (31.000 Wohnungen). Keinen Wohnungsbedarf hat zum Beispiel der Kreis Wunsiedel.

Der Wohnungsbedarf insgesamt bis 2025 in Bayern liegt laut Studie bei über 1.398.000 Wohnungen.

#### 1.5. Bedarfsentwicklung aus sozialer Sicht

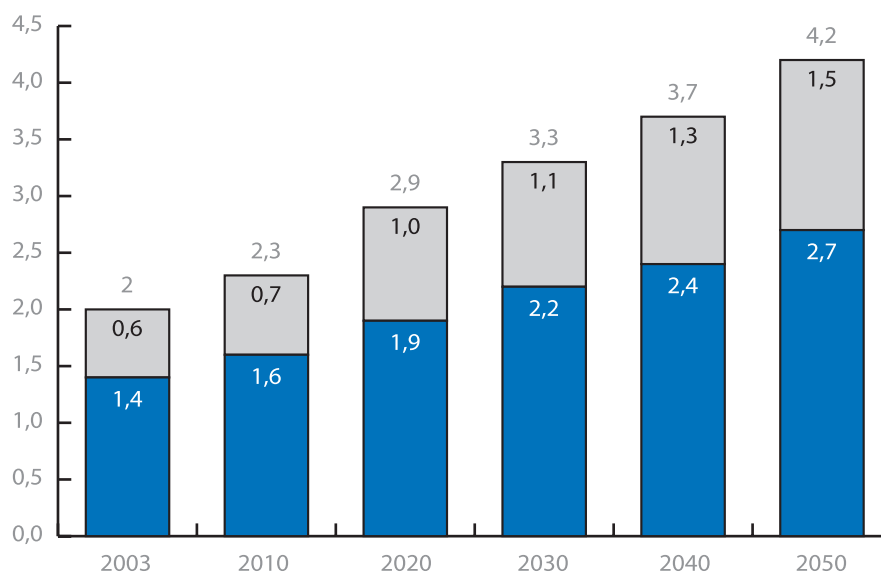
Mit der Zunahme älterer Bevölkerungsschichten wird sich der Anteil der Pflegebedürftigen aus heutiger Sicht bis 2050 mehr als verdoppeln.<sup>12</sup>

Ende 2007 waren bundesweit 2,25 Mio. Menschen als pflegebedürftig eingestuft. Das sind 118.000 oder 5,6 % mehr als im Vorjahr und 11,4 % mehr als bei der ersten Erhebung 1999. Mehr als zwei Drittel (68 % oder 1,54 Mio.) der Pflegebedürftigen wurden zu Hause versorgt – und zwar überwiegend von ihren Angehörigen. Der für diese Entwicklung zur Verfügung stehende seniorengerechte Wohnungsbestand sowie das Angebot an speziellen Wohnformen für selbstständiges Wohnen im niederschweligen Bereich sind völlig unzureichend. Über 80 % der Mieter, die älter als 55 Jahre sind, wollen selbstständig in ihrer normalen Wohnung wohnen bleiben.<sup>13</sup>

Bundesweit sind aber nur etwa 1 % der Wohnungen mit altersgerechtem, barrierefreiem Standard ausgestattet.<sup>14</sup> Auf Bayern bezogen sind das von den ca. 5,9 Millionen Wohnungen (Stand 2005) 59.000 Wohnungen.

Die Stärkung des selbstständigen Wohnens mit niederschweligen, ambulanten und häuslichen Pflegeangeboten im Wohnquartier würde den Wünschen der Pflegebedürftigen entsprechen und den Sozialkassen bereits heute im Vergleich zur stationären Pflege in einem Wohn- und Pflegeheim 1.650 € bis

**Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland**  
in Millionen



■ zu Hause ■ in Heimen

Quelle: Statistisches Bundesamt, HSL, DB Research

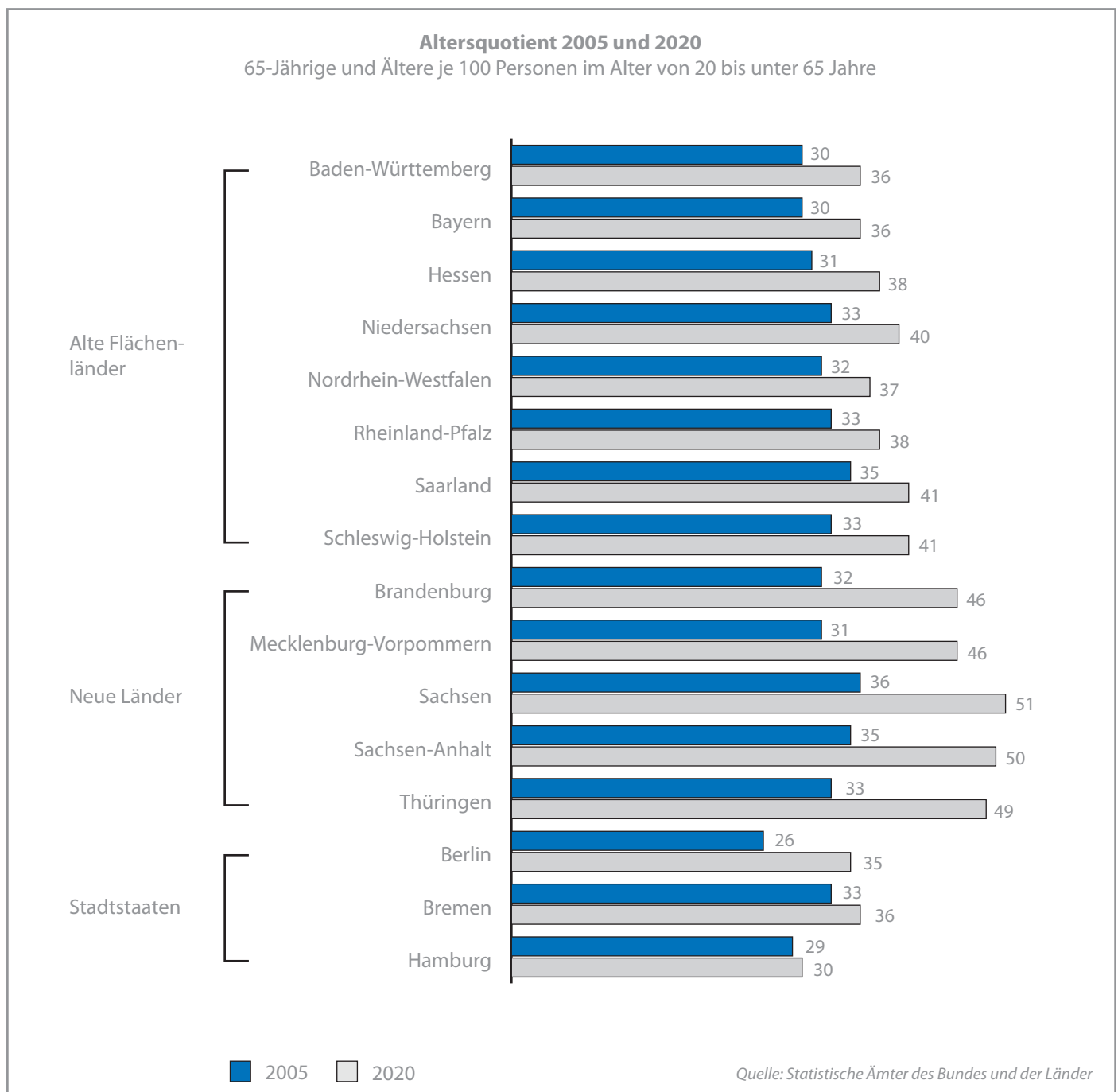
1.950 € / Haushalt und Monat einsparen.<sup>15</sup> Die sozialen Sicherungssysteme würden dauerhaft entlastet. Eine kurzfristige Verbesserung mit altersgerechten, barrierearmen Wohnungen, vor allem im Mietwohnungsbau, ist aber auch erforderlich, um für die in der Pflege Tätigen attraktivere und produktivere Arbeitsbedingungen zu schaffen. Nur wenn die Arbeitsbedingungen für die ambulante Pflege durch altersgerechte und barrierearme Wohnungsgrundrisse optimiert werden, kann mit dem heute schon nicht ausreichenden Pflegepersonal die wachsende Zahl an Pflegebedürftigen zu bezahlbaren Kosten versorgt werden.

Das von den zu Pflegenden und den Pflegern Gewünschte ist damit auch das mit weniger Aufwand Finanzierbare.

## 1.6. Bedarfsentwicklung aus Sicht einer notwendigen Altersvorsorge

Das gilt auch mit Blick auf das gesetzliche Rentensystem. In 2010 werden auf 100 Personen zwischen 25 und 65 Jahren etwa 36 Personen im Alter über 65 Jahre kommen.

Im Jahr 2050 wird sich dieser so genannte Altersquotient auf über 57 erhöhen. Es wird für die Altersvorsorge zwingend sein, parallel zur gesetzlichen Rente private Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Eine wesentliche Säule der privaten Altersvorsorge ist der Erwerb von Wohneigentum. Mit der Einsparung des Mietwertes von selbst genutztem Wohneigentum können die Einkommensverhältnisse im Alter



um bis zu 30 % verbessert werden. 42 % aller Menschen wohnen heute in Bayern noch zur Miete.<sup>16</sup>

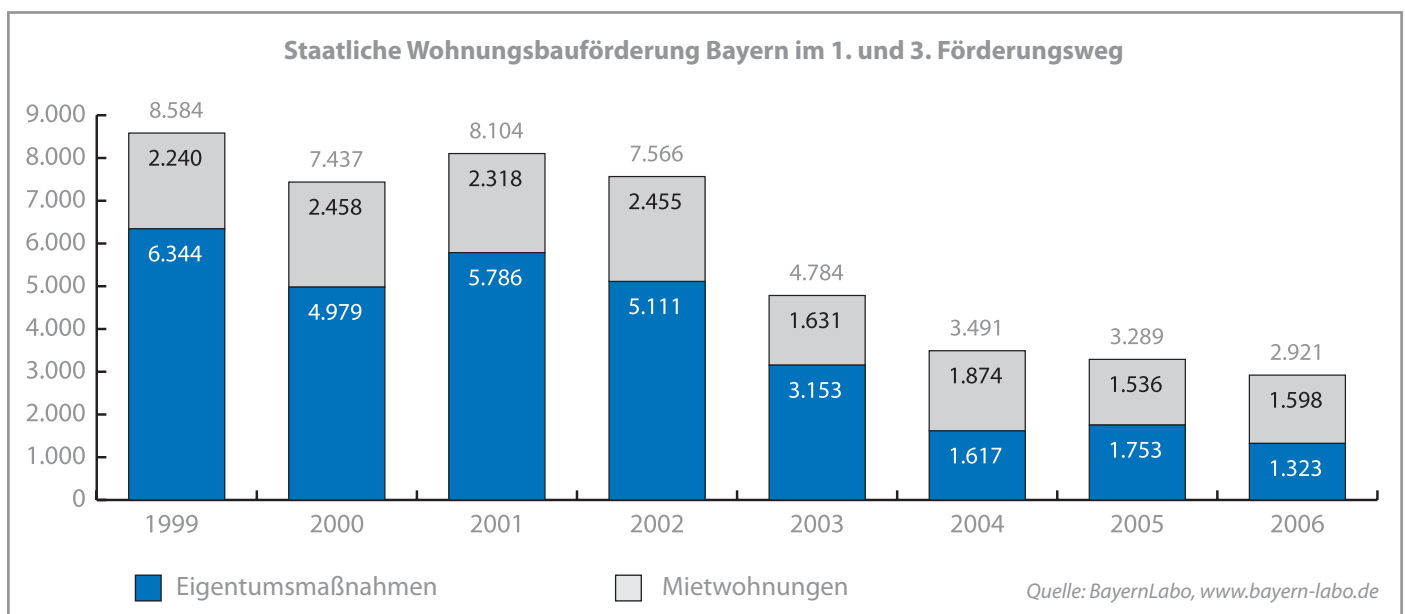
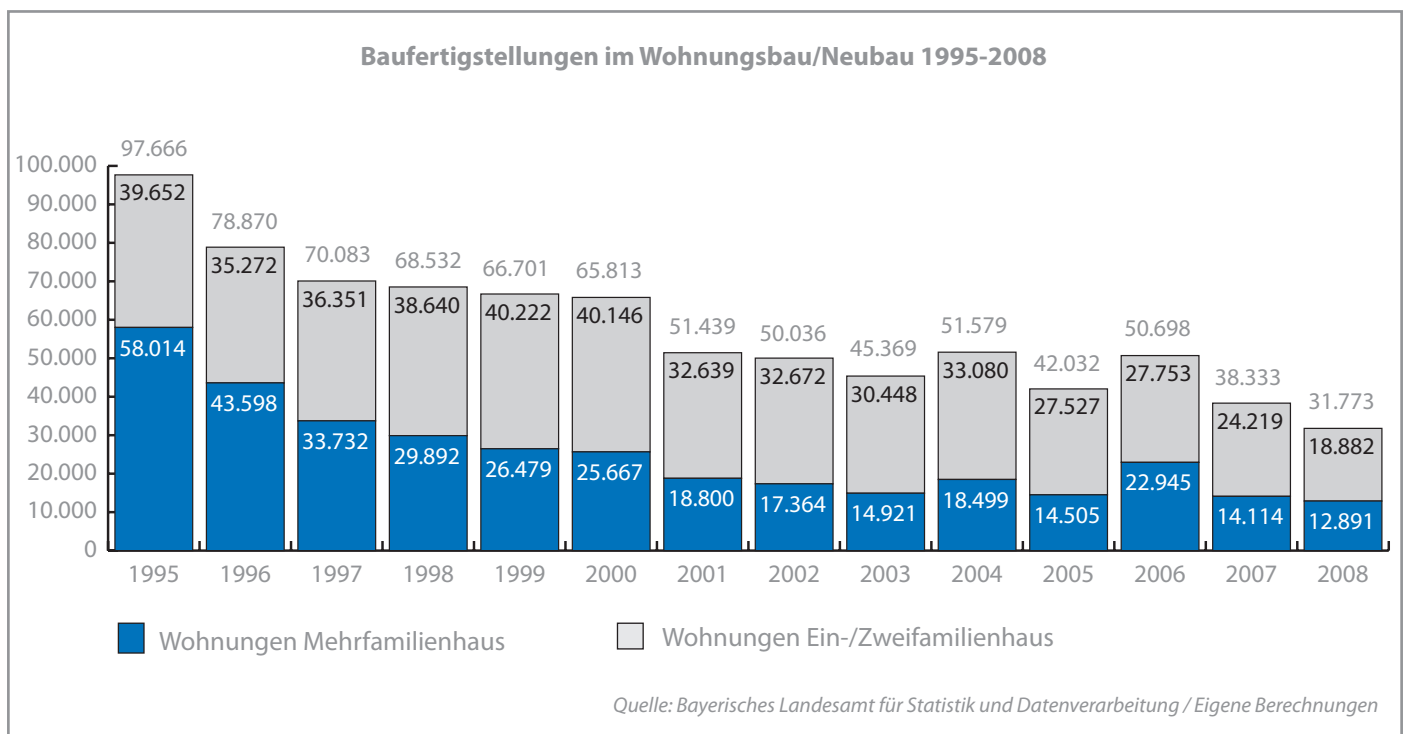
### 1.7. Bedarfsentwicklung aus städtebaulicher Sicht

Die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte führten aus verschiedensten Gründen zu einer verstärkten Abwanderung aus den Innenstädten. Dagegen haben sich in Stadtrandgebieten ganze Quartiere zu sozialen Konfliktbereichen entwickelt. Neben den aufgezeigten funktionalen (demografischen) und bauphysikalischen Anpassungsnotwendigkeiten sind in vielen Städten und Gemeinden daher städtebauliche und soziokulturelle Anpassungen zur Erhaltung der Attraktivität der Innenstädte zwingend

erforderlich. Werden die notwendigen Maßnahmen komplex und nicht nur als vereinzelte Aktivität angegangen, wird schnell klar, dass ein volkswirtschaftliches Optimum in vielen Fällen nur durch stimmige Konzepte, die mit einem angemessenen Bestandsersatz einhergehen, gegeben ist. Für diesen Ansatz fehlen derzeit noch geeignete politische und steuerliche Rahmenbedingungen.

### 1.8. Bedarfsentwicklung und aktueller Entwicklungsstand

Neben der rein quantitativen Bewertung ist auch aus qualitativer Sicht einzuschätzen, dass der Wohnungsbestand in Bayern einer dringenden Er-



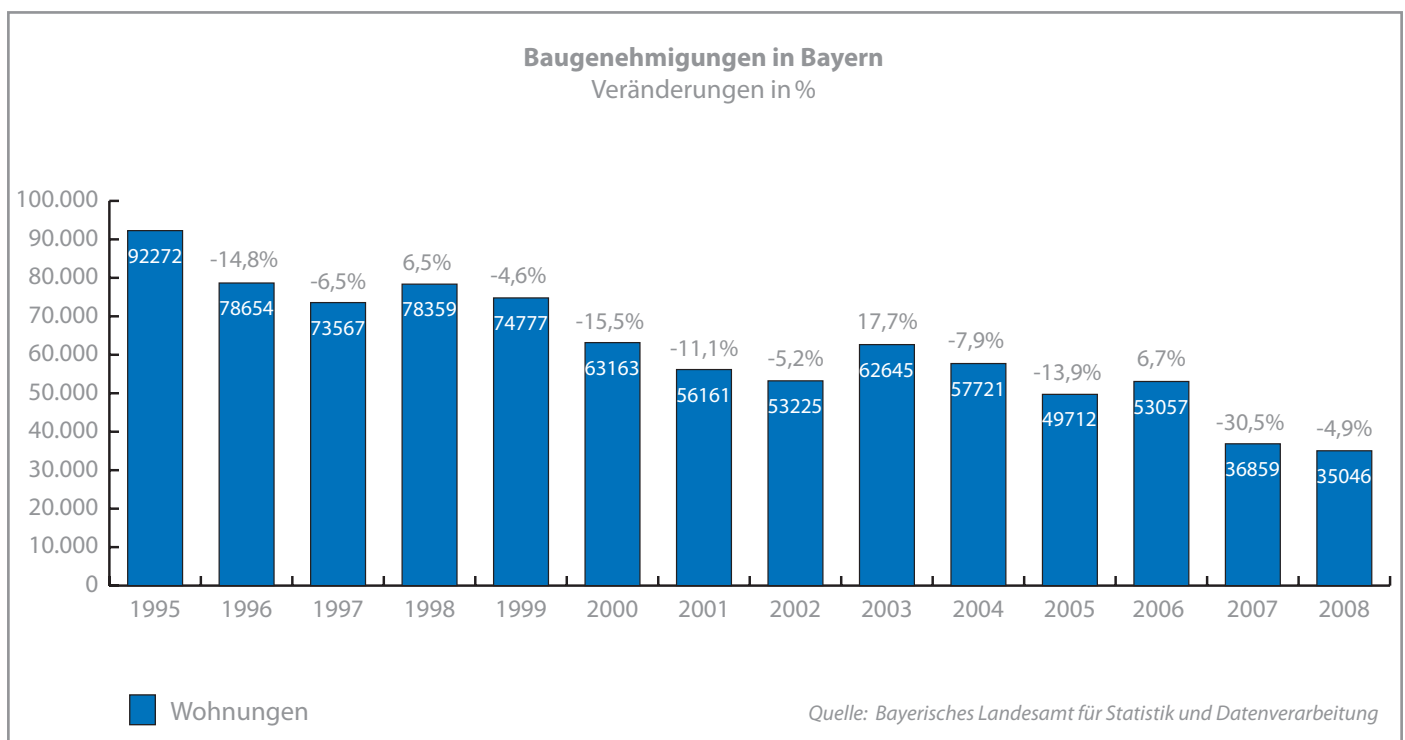
neuerung bedarf. Weder aus funktionaler (demografischer Wandel), noch aus bauphysikalischer (Energieeffizienz, Schallschutz), noch aus soziokultureller und architektonischer Sicht (Attraktivität der Innenstädte; ungenügende Integration von Einwanderern; soziale Brennpunkte) kann der heutige Wohnungsbestand in den Ballungsräumen der Wachstumsregionen in seiner Mehrheit als zukunftsfähig angesehen werden.

Fasst man die aufgezeigten quantitativen und qualitativen Anpassungsnotwendigkeiten für den Wohnungsbestand in Bayern zusammen, bleibt vorbehaltlich detaillierter wissenschaftlicher Untersuchungen festzustellen, dass bis zum Jahr 2025 ein jährlicher Neubau- und Anpassungsbedarf in Form von Abriss und Neubau-Bestandersatz von ca. 82.000 Wohnungseinheiten/Jahr erforderlich ist. Selbst die Bayerische Staatsregierung rechnet mit mindestens 60.000 Wohnungen, die jedes Jahr errichtet werden müssen, um den Bedarf zu decken. Doch 2007 fiel die Eigenheimzulage weg und es wurden nur knapp 40.000 Wohnungen gebaut, 24 % weniger als im Jahr 2006. 2008 ist die Zahl der fertig gestellten Neubauwohnungen nochmals um 17 % auf knapp 32.000 Wohnungen gesunken und auch für 2009 lässt sich kein Anstieg des Bauvolumens erkennen. Die Zahlen sind die niedrigsten seit Beginn der Zählung im Jahr 1949. Eine Neubaurate von weniger als 60.000 Wohnungseinheiten/Jahr entspricht in keiner Weise dem realen Bedarf und muss zwangsläufig zu einer Fehlentwicklung mit

sozialen Folgen (Mietsteigerungen in Ballungszentren; unzureichende Wohnraumversorgung in Ballungszentren generell; unzureichende Versorgung älterer Bevölkerungsschichten mit seniorenrechtlichem Wohnraum, Gefährdung der gesetzlichen Renten- und Pflegesysteme) führen.

Die in den letzten Jahren von der Politik auf Bundes- und Länderebene durchgeführten Maßnahmen und Gesetzesänderungen haben zur Verschlechterung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau geführt. Das betrifft das Steuer- und Mietrecht, aber auch das Fehlen geeigneter Fördermaßnahmen des Freistaates Bayern, die Investitionen in den Wohnungsbau spürbar anschieben. Lange Zeit wurde die degressive Absetzung (Abschreibung), AfA im Einkommenssteuerrecht zur Ankurbelung des Wohnungsneubaus aufgrund einer möglichen „Gießkannenförderung“ in Frage gestellt – zu Unrecht wie ein aktuelles Gutachten des empirica-instituts belegt.<sup>17</sup>

Die degressive AfA wirkt dort, wo hohe Baukosten finanziert werden müssen und damit auch dort, wo Wohnraumknappheit herrscht: Eine Modellrechnung im Auftrag des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen für die vier deutschen Großstädte München, Hamburg, Bielefeld und Dortmund und für weitere vier Städte in Bayern zeigt, dass sich hohe Investitionsanreize durch die Abschreibung vor allem in den Städten ergeben, wo die Nachfrage hoch und der Wohnungsmarkt angespannt ist.



In Anbetracht des historischen Tiefstands an Baugenehmigungen braucht die Bau- und Immobilienwirtschaft dringend neue Investitionsanreize. Bislang müssen die Herstellungskosten neu errichteter Wohngebäude mit 2 % linear abgeschrieben werden, also gleichmäßig auf die Jahre der Nutzungsdauer aufgeteilt. Ein kürzerer Abschreibungszeitraum würde die Anpassung der Immobilienwirtschaft an die komplexen technischen sowie energetischen Anforderungen erleichtern.

Eine Bundesratsinitiative des Freistaats Bayern brachte zwei denkbare Varianten mit 4 % bzw. 8 % degressiver AfA bei einer Unterschreitung der geltenden EnEV-Anforderungen oder aber auch einer altersgerechten Gestaltung des Wohnraums in die politische Debatte. Derzeit ist der Wohnungsbau für Investoren aus steuerlichen Gründen häufig unrentabel. Hinzu kommt, dass Investoren in vielen Regionen Leerstände und Mietsenkungen fürchten. Auch dies drückt auf die Rendite. Und wer mit zu niedrigen Mieten vermietet, den hindert das Vergleichsmietensystem in „besseren“ Jahren bei der Mietanpassung nach oben. Eine zeitlich begrenzte Anhebung des Abschreibungssatzes auf 4 % (8 %) dagegen würde die Eigenkapitalrendite erhöhen und den Investor für solche Mietausfälle entschädigen.

Höhere AfA-Sätze im Wohnungsbau haben regional unterschiedliche Auswirkungen. Dies liegt jedoch weniger an regionalen Preis- oder Kostenunterschieden, sondern an regional unterschiedlichen

Investorentypen. Je höher die Steuersätze und je niedriger die Eigenkapitalquoten der Investoren, desto stärker reagieren die Eigenkapitalrenditen auf steuerliche Anreize wie etwa die Höhe der Abschreibungssätze. Das Institut empirica erwartet, dass das Neubauvolumen in Wachstumsregionen wie etwa München oder Regensburg in Folge einer Erhöhung der AfA-Sätze überdurchschnittlich reagiert. Höhere AfA-Sätze bieten jedoch auch in anderen Regionen einen Investitionsanreiz, sowohl für konservative als auch renditeorientierte Investoren.

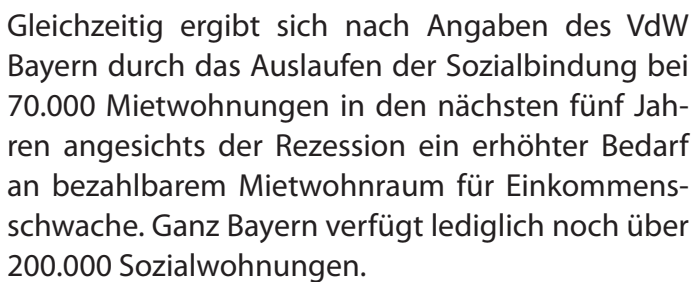
Die Wirkung einer höheren AfA variiert je nach Investitionsstandort. In München würde sich die Eigenkapitalrendite für renditeorientierte Investoren (Steuersatz 45 %, Eigenkapitalquote 10 %) von derzeit 3,5 % bei einer Erhöhung der degressiven AfA auf 4 % auf 7,1 % und in Regensburg von 1,6 % auf 4,1 % mehr als verdoppeln. Bei einer Erhöhung der degressiven AfA auf 8 % würde sich die Eigenkapitalrendite sogar auf 11,2 % (in München) und auf 7,4 % (in Regensburg) erhöhen. Der hohe Investitionsanreiz könnte auf stark nachgefragten Wohnungsmärkten zu einer erheblichen Entspannung beitragen. Hingegen ergibt sich in Städten, deren Wohnungsmärkte weniger angespannt sind und deren Mietpreissteigerungen deutlich moderater ausgeprägt sind, für renditeorientierte Investoren ein geringerer Investitionsanreiz.

Bayern und Deutschland sind mit weniger als 3 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner die Schlusslichter im Wohnungsbau Europas.<sup>18</sup>

<b>Eigenkapitalrendite</b>			
Konservative Investoren (Steuersatz 35 %, Eigenkapitalquote 20 %)			
<b>Stadt</b>	<b>Lineare Abschreibung 2 %</b>	<b>Degressive Abschreibung 4 %</b>	<b>Degressive Abschreibung 8 %</b>
München	1,9 %	3,0 %	4,8 %
Augsburg	0,2 %	1,7 %	3,9 %
Nürnberg	1,2 %	2,5 %	4,5 %
Regensburg	0,8 %	2,1 %	4,2 %
Würzburg	0,4 %	1,9 %	4,1 %

Quelle: Modellrechnung 2009 empirica-institut





Der Wohnungsbedarf in Bayern entwickelt sich in den kommenden Jahren regional sehr unterschiedlich, ist aber mit rund 1,4 Mio. Neubau-Wohnungen sehr groß.

## 2. LEITBILD FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN BIS 2020

### 2.1. Entwicklung nachhaltiger Siedlungs- und Bestandskonzepte

Die Bau- und Wohnungswirtschaft wird sich zukünftig darauf einrichten, einen stärkeren Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungs- und Bestandsentwicklung im Wohnungsbau zu leisten.

Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sind dabei nach ökologischen, ökonomischen, soziokulturellen, technischen sowie funktionalen Kriterien folgende Maßnahmen erforderlich:

- die funktionale und energetische Nachrüstung sowie Umstrukturierung des vorhandenen Bestandes,
- eine nachfrageorientierte Neubautätigkeit zur Bestandsergänzung sowie Angebotserweiterung in den wirtschaftlichen Wachstumsregionen, die mehrgeschossige Wohnbauten ebenso wie neue Siedlungen auf innerstädtischen Flächen zur weiteren Eigentumsbildung umfasst,
- der Ausbau der wohnungsnahen Infrastruktur für Jung und Alt sowie
- der Rückbau von nicht mehr benötigtem Wohnraum mit der dazugehörigen kommunalen Infrastruktur in den Schrumpfsregionen.

### 2.2. Anpassung an regionale Entwicklungsperspektiven

Die Aktivitäten der Bau- und Wohnungswirtschaft werden verstärkt auf die jeweiligen Entwicklungsperspektiven der unterschiedlichen Regionen auszurichten sein:

- In den wirtschaftlichen Wachstumsregionen ist nicht nur eine Umstrukturierung, Modernisierung und Aufwertung des Wohnungsbestandes notwendig. Hier müssen vor allem zusätzliche neue Wohnungsangebote geschaffen werden, um die erforderliche Wohnraumversorgung gewährleisten zu können. Sonst ist die Gewinnung

geeigneter Arbeitskräfte in den Wachstumsregionen mangels eines attraktiven Wohnraumangebotes gefährdet.

- In den Stagnationsregionen sollte die Bestandsentwicklung im Vordergrund stehen, die durch bedarfsgerechten Neubau, z.B. für Ein- und Zweipersonenhaushalte und Senioren, ergänzt werden muss. Vorrangig geht es dabei um die Aktivierung der Flächenpotentiale innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen. Auf Grund der Zunahme der Haushalte bis 2020 ist eine Ausweitung des Wohnungsangebotes durch selektiven Neubau auch in diesen Regionen erforderlich.
- In den Schrumpfsregionen muss der Wohnungs- und Siedlungsbestand reduziert und rückgebaut werden. So fördert Sachsen mit einem neuen Länderprogramm den Abriss von Wohngebäuden, die aufgrund der demografischen Entwicklung dauerhaft nicht mehr benötigt werden. Parallel dazu ist jedoch eine Angebotserweiterung von altersgerechtem Wohnraum im Bestand wie auch im Neubau notwendig.

Die erforderliche qualitative Umstrukturierung und Aufwertung der vorhandenen Bau- und Siedlungsstruktur wird mit ergänzenden Neubauten, Ersatzneubauten auf Abrissstandorten und der Modernisierung von erhaltungsfähigen Altbauten erfolgen.

### 2.3. Entwicklung von Bestandsersatz-Konzepten

In den Fällen, in denen die notwendigen funktionalen und ökologischen Maßnahmen nicht mit einer angemessenen Kosten-Nutzen-Relation umgesetzt werden können, muss nach einer wirtschaftlichen und planerischen Gesamtwürdigung dringend ein Bestandsersatz mit den heutigen Bau- und Ausstattungsstandards in Betracht gezogen werden.

Gerade in einem Land, in dem auf Grund der Zerstörungen durch den 2. Weltkrieg und einem Wiederaufbau in einer Mangel- und Notsituation etwa 50 % des Wohnungsbestandes erhebliche Defizite aufweist, ist unter städtebaulichen, ökologischen, energetischen und wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Bestandsersatz (Abriss/Neubau) mit der Nutzungsqualität des heutigen Wohnungs-

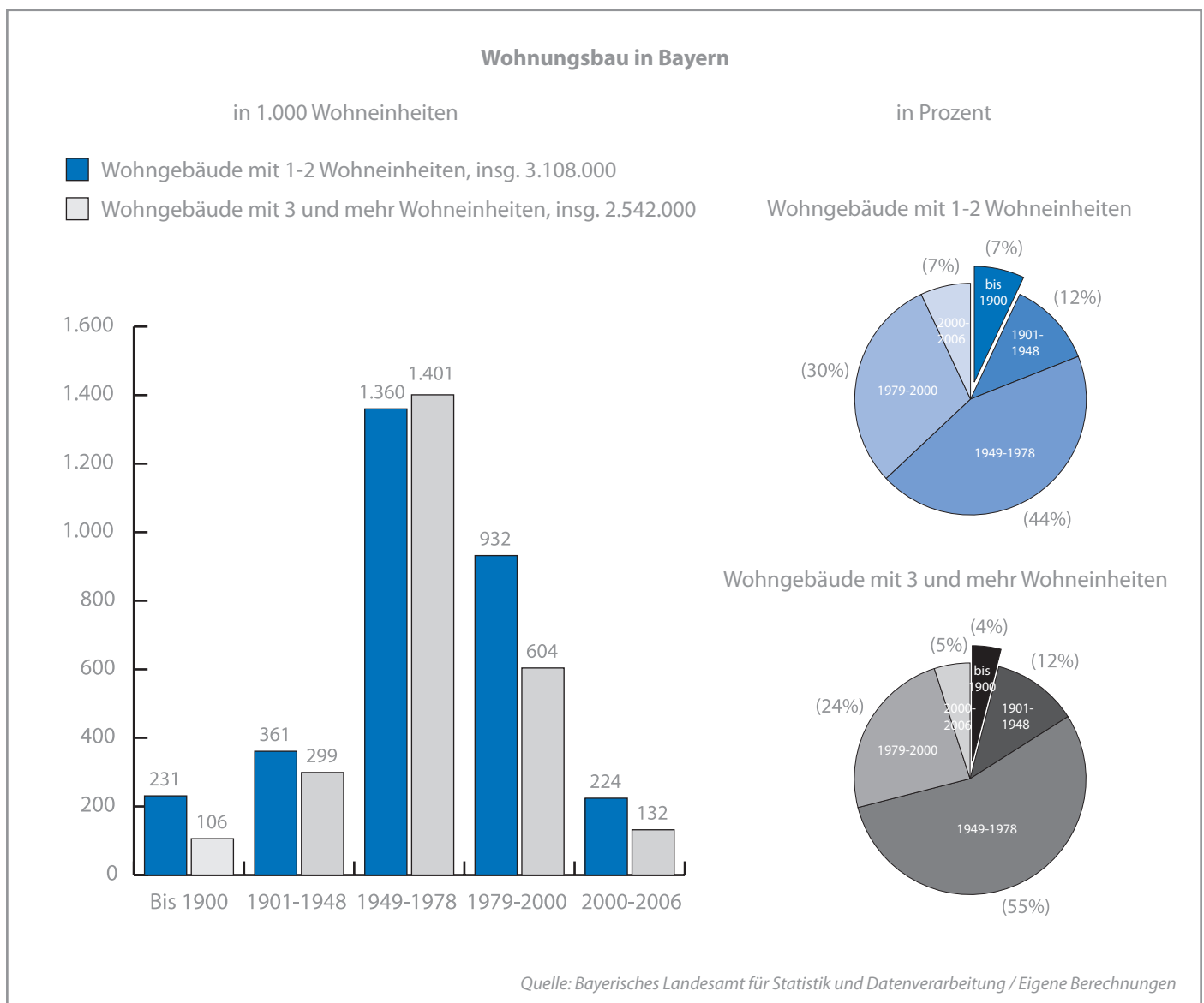
baus wesentlich vorteilhafter als die Modernisierung von nicht erhaltungswürdigen Schlichtbauten. 55 % des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern in Bayern, regional bis 80 %, stammen aus den Wiederaufbaujahren 1949 bis 1978 mit teilweise schlechter Bausubstanz und energetisch problematischer Ausführung.<sup>19</sup>

Von der Durchsetzung anerkannter Methoden zur qualitativen Bewertung sowie zur Kosten-Nutzen-Analyse des Wohnungsbestandes, über die Neuausrichtung der gesamten Wertschöpfungskette für diese Aufgabenstellung bis hin zur Schaffung unterstützender politischer Rahmenbedingungen (Fördermaßnahmen, Steuerrecht, Mietrecht) sind dafür kurzfristig die Voraussetzungen zu schaffen.

## 2.4. Anpassung an energieeffizientes und altersgerechtes Wohnen

Für die Städte und Gemeinden in allen Regionen Bayerns gilt, dass die Erneuerung des Wohnungsbestandes die veränderten Nutzungsansprüche berücksichtigen muss. Diese ergeben sich aus gleichzeitigen Ansprüchen nach altersgerechtem und energieeffizientem Wohnen. Dabei muss die bei vielen Wohngebäuden notwendige energetische Verbesserung grundsätzlich in Kombination mit einer altersgerechten Umgestaltung erfolgen. Die bisher einseitigen Maßnahmenpakete zur ausschließlichen energetischen Gebäudesanierung müssen bei der zukünftigen Gewährung von Fördermaßnahmen und steuerlichen Anreizen um Maßnahmenpakete zum altersgerechten Bauen erweitert werden.

Über zwei Drittel ihrer Investitionen tätigt die Wohnungswirtschaft heute nur für den Bestandserhalt. Für Investitionen in den Neubau bleibt zu wenig Spielraum.<sup>20</sup> Über 60 % der baugewerblichen Umsätze werden derzeit im Bestand generiert.<sup>21</sup>



## 2.5. Stärkung der städtebaulichen Innenentwicklung

Der Wohnungsbau wird im 21. Jahrhundert die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden stärken müssen, damit die Kosten für die technische, soziale und kulturelle Infrastruktur bei dem ab 2020 möglicherweise einsetzenden Rückgang der Haushaltszahlen finanzierbar bleiben. Aus diesem Grund sollte die Neubautätigkeit verstärkt auf den Ersatzneubau und die Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen ausgerichtet sein und die Siedlungstätigkeit an den Rändern der Städte und Gemeinden nur in den Wachstumsregionen unterstützt werden. Die Ausrichtung der kommunalen Flächenpolitik auf die Innenentwicklung erfordert jedoch eine Belebung des Flächenrecyclings von gewerblichen und industriellen Brachflächen durch staatliche Förderprogramme und steuerliche Anreize, damit diese Flächen vorrangig aktiviert werden.

## 2.6. Anpassung der Wertschöpfungskette Wohnungsbau an die neuen Herausforderungen

Die Bau- und Wohnungswirtschaft wird sich in der gesamten Wertschöpfungskette noch stärker darauf einrichten, dass es zukünftig nicht nur um die Erhaltung und Renovierung des Wohnungsbestandes geht. Zur Zukunftssicherung ist der Wohnungsbestand in Bayern derart zu erneuern, dass er den neuen Ansprüchen an Energieeffizienz, an den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien und die veränderten Nutzerbedürfnisse gemäß der demografischen Entwicklung gerecht wird. Das setzt neue Fähigkeiten zur Kommunikation, Abstimmung (nicht Abgrenzung) und Zusammenarbeit sowie den Erwerb von entsprechendem Know-how voraus. Dazu müssen die heute in der Bau- und Wohnungswirtschaft Tätigen durch gezielte Aus- und Weiterbildung befähigt werden. Diese Neuausrichtung ist in den nächsten Jahren aber auch unter zunehmendem Fachkräftemangel umzusetzen. Daher müssen jetzt verstärkte Aktivitäten in der Facharbeiter- und Gesellenausbildung beginnen.

## 3. UNSERE VORSCHLÄGE FÜR ZUKUNFTSFÄHIGE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN:

### 3.1. Steuerliche Anreize für Klimaschutz und Investitionen im Wohnungsbau schaffen!

#### 3.1.1. Umsetzung der Gesetzes-Initiative des Freistaats Bayern zur Stabilisierung des Wohnungsbaus und Förderung des Klimaschutzes

Im Juni 2008 hat der Freistaat Bayern eine Gesetzes-Initiative zur Stabilisierung des Wohnungsbaus und zur Förderung der Klimaschutzziele gestartet. Diese Initiative begrüßen wir ausdrücklich und fordern deren schnelle politische Umsetzung. Die Umsetzung dieser Gesetzes-Initiative löst Investitionen im Wohnungsbau aus und schafft gleichzeitig eine stabile Beschäftigung bei den mittelständischen Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft. Aufgrund der zu erwartenden erheblichen Nachfrageeffekte und der damit verbundenen Umsatz- und Beschäftigungszuwächse kann zudem von einem sehr hohen Selbstfinanzierungsgrad ausgegangen werden. Die Maßnahmen ermöglichen es auch, die gesteckten Klimaziele zu erreichen.

Diese Gesetzes-Initiative sieht u.a. die Schaffung folgender steuerlicher Anreize vor:

- **Erhöhung der degressiven Abschreibung beim Neubau von Mietwohnungen**

Der Neubau von Mietwohnungen wird für einen befristeten Zeitraum durch eine Verdoppelung des Abschreibungssatzes stimuliert: Jährlich 4 % in den ersten 8 Jahren statt der derzeitigen Normal-Abschreibung von 2 %.

- **Klimaschutzabschreibungen bei Mietwohnungen einführen, um energetische Optimierungs- oder Sanierungsmaßnahmen voranzutreiben**

Werden beim Neubau von Mietwohnungen die Referenzwerte der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung um mindestens 30 % unterschritten, wird dies durch eine Klimaschutzabschreibung mit jährlich 8 % degressiv in den ersten acht Jahren unterstützt. Damit werden die Abschreibungssätze beim energiesparenden Neubau im Vergleich zum konventionellen Neubau verdoppelt.

Aufwendungen für die energetische Modernisierung vermieteter Wohnungen im Bestand sind in jedem Fall als Erhaltungsmaßnahmen auf Antrag sofort steuermindernd abzusetzen oder auf bis zu 5 Jahre zu verteilen (§ 71 EStG neu).

- **Energiesparmaßnahmen an selbstgenutzten Alt- und Neubauten durch Steuerermäßigungen initiieren**

Bei selbstgenutzten Wohnungen ist eine Abschreibung derzeit nicht möglich. Um auch Selbstnutzern einen Anreiz zu höheren energetischen Standards zu bieten, sind Maßnahmen zur energetischen Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen, die für eigene Wohnzwecke genutzt werden, ebenfalls für einen befristeten Zeitraum durch eine einmalige Steuerermäßigung bis 4.500,- Euro zu fördern (§ 35a EStG), vorausgesetzt, die Energieeinsparung erreicht nach der Modernisierung das Neubauniveau der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung.

Die Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung, die für eigene Wohnzwecke genutzt wird, wird ebenfalls durch eine einmalige Steuerermäßigung gefördert, wenn die Höchstwerte der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung um mindestens 30 % unterschritten werden.

### **3.1.2. Erweiterung der KfW-Förderung mit einem speziellen Programmpunkt für den Bestandsersatz**

Ein erheblicher Anteil des Wohnungsbestandes entspricht nicht den geänderten Ansprüchen durch die demografische Entwicklung. Wenn Bestandsgebäude nur mit unverhältnismäßigen Mitteln sowohl an energetische als auch an demografische Anforderungen angepasst werden können, ist es effizienter und städtebaulich sinnvoller, sie abzureißen und neu zu bauen. Insoweit muss es ein Nebeneinander von Bestandsmodernisierung und Neubau geben. Das betrifft neben der KfW-Förderung des energieeffizienten Bauens auch die finanzielle Aufstockung und Verstetigung des neuen Programms für die seniorengerechte Umgestaltung der Wohnungsbestände. Zudem ist es zielführend, die KfW-Förderung mit einem speziellen Programmpunkt für den Bestandsersatz als kombinierte Förderung mit Abriss und Neubau zu erweitern.

### **3.1.3. Reduzierte Mehrwertsteuersätze für Maßnahmen zur Energieeinsparung einführen**

Für Baumaßnahmen zur Energieeinsparung sollte der Mehrwertsteuersatz reduziert werden. Die Europäische Kommission empfiehlt diese Möglichkeit ausdrücklich. Die Beispiele Italien und Frankreich zeigen beachtenswerte Effekte dieses Instrumentes. Deutschland sollte endlich auch von dieser Möglichkeit, durch steuerliche Förderungen gleichzeitig dem Klimaschutz und dem Wohnungsbau Impulse zu geben, Gebrauch machen.

### **3.1.4. Nutzung erneuerbarer Energien wie z. B. der Solarthermie und der Geothermie, Bedarf gesonderter Förderung**

Die bei vielen Förderprogrammen geforderte Umsetzung von Maßnahmenpaketen zur energetischen Modernisierung überfordert viele Eigentümer. Daher sollten auch anhand einer Energieberatung als sinnvoll ausgewiesene Einzelmaßnahmen gefördert werden. Bonusprogramme schaffen eine ideale Ergänzung, um neuen Technologien den Schritt über die Wirtschaftlichkeitsschwelle zu erleichtern.

## **3.2. Steuerliche Anreize für legale Arbeit im Wohnungsbau schaffen!**

Schwarzarbeit und illegale Beschäftigung sind Grundprobleme der deutschen Bauwirtschaft. Sie haben ihre ganz wesentliche Ursache in der zu hohen Belastung des Faktors Arbeit mit Steuern und Abgaben. Dies hat zur Folge, dass insbesondere private Wohnungseigentümer dazu neigen, Bauaufträge „schwarz“ ausführen zu lassen.

### **3.2.1. Kräftige Wachstumsimpulse durch deutliche Verbesserung des Steuerbonus für Handwerkerleistungen**

Um private Haushalte zu Investitionen anzureizen, die der mittelständischen Bau- und Immobilienwirtschaft zugute kommen, ist es erforderlich, den Steuerbonus für Handwerkerleistungen deutlich attraktiver zu gestalten. Ab 2009 können haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich verbessert abgesetzt werden mit 20 % der Aufwendungen, max. 4.000 Euro. Wir begrüßen diese Ausweitungen des Förder Volumens auf 20.000 Euro. Es ist jedoch nicht sachgerecht, dass Handwerkerleistungen für Ausbau-, Er-



haltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht in diesen erhöhten Förderbetrag einbezogen werden.

Auch die Handwerkerleistungen sind in die Regelung des § 35 a Abs. 2 EStG mit einem Fördervolumen von 20.000 Euro mit einzubeziehen. Der Steuerpflichtige sollte dann selbst entscheiden können, ob er den Steuerbonus für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst-, Pflege- oder Betreuungsleistungen oder für Handwerkerleistungen nutzen will.

### **3.2.2. Umstellung der Soll-Versteuerung auf generelle Ist-Versteuerung**

Jahr für Jahr entgehen dem Fiskus in Folge ausufernden Betruges Umsatzsteuereinnahmen in Milliardenhöhe. Das ist möglich, weil das bestehende All-Phasen-System mit Soll-Besteuerung extrem betrugsanfällig ist. Diese systembedingte Betrugsanfälligkeit muss beseitigt werden. Für die baugewerblichen Unternehmen bräuchte eine solche Umstellung zudem spürbare Liquiditätsentlastungen. Denn für sie ist der Umstand besonders schmerzlich, dass die Steuerfälligkeit – zum Zeitpunkt der Fertigstellung – und der Zufluss der Zahlungen des Auftraggebers oft weit auseinander fallen. Verschärft wird dieser systembedingte Nachteil durch die schlechte Zahlungsmoral der Auftraggeber.

### **3.2.3. Ermäßigten Mehrwertsteuersatz auf arbeitsintensive Bauleistungen im Wohnungsbau einführen; Umsetzung der EU-Richtlinie in nationales Recht**

Während die Mehrheit aller EU-Mitgliedsländer einen ermäßigten Mehrwertsteuersatz für arbeitsintensive Dienstleistungen anwendet, sind in Deutschland die Arbeitskosten durch die Mehrwertsteuererhöhung zum 1. Januar 2007 sogar um 3 Punkte gestiegen. Im Sommer 2008 legte die EU-Kommission einen Richtlinienvorschlag zu reduzierten Mehrwertsteuersätzen vor. Darin soll allen Mitgliedsstaaten auf Dauer die Möglichkeit gewährt werden, auf arbeitsintensive Dienstleistungen reduzierte Mehrwertsteuersätze anzuwenden. Diesen Bestrebungen hat sich die Bundesrepublik Deutschland bislang verschlossen. Wir fordern die Bundesregierung auf, auch in Deutschland einen reduzierten Mehrwertsteuersatz auf arbeitsintensive Bauleistungen im Wohnungsbau einzuführen.

## **3.3. Steuerliche Anreize für Wohneigentumsbildung weiterentwickeln!**

Der Erwerb eines Eigenheims bleibt für viele Familien vor allem in den ersten Jahren eine zu große Liquiditätsbelastung.

Anfang 2009 wurde als teilweise Kompensation für den Wegfall der Eigenheimzulage „Wohn-Riester“ eingeführt. Diese Fördermöglichkeit sollte konsequent weiterentwickelt werden. Private Eigentümer sollten zukünftig sowohl Eigenkapitalbeiträge als auch Tilgungsleistungen steuerlich geltend machen können. Im Gegenzug sollten diese Investitionen in das selbstgenutzte Wohneigentum nachgelagert besteuert werden. Konkret sieht das Modell so aus:

- Es gibt ein Wahlrecht zwischen der derzeit bestehenden Konsumgutlösung und der nachgelagerten Besteuerung von Investitionen in selbstgenutztes Wohneigentum.
- Wählt man das Optionsmodell, können eingebrachte Eigenkapitalbeträge ebenso wie Tilgungsleistungen für Fremdkapital und größere Zwischeninvestitionen noch in der gleichen Periode steuerlich abgesetzt werden. Die Steuer-minderung im Falle der Absetzung beträgt unabhängig vom persönlichen Einkommen und der Höhe des Betrages stets 40 % des entsprechenden Betrages.
- Die abgesetzten Beträge werden einem Wohnkapitalkonto gutgeschrieben und mit einem Zinssatz von 3 % fiktiv verzinst. Der sich so er-bende Gesamtbetrag ist spätestens nach 25 Jahren mit einem für alle einheitlichen Steuerbetrag nachgelagert zu versteuern, etwa mit 30 %.

Die steuerlichen Vorteile in der Anfangsphase fließen zum großen Teil direkt in Wohnungsinvestitionen. Dies kommt der inländischen Baukonjunktur, der Klimapolitik und dem Ziel der Energieersparnis im Immobilienbereich zugute. Da das Optionsmodell langfristige reale Investitionen und nicht bloß kurzfristigen Konsum anregt, sind die davon ausgehenden Wachstums- und Arbeitsplatzwirkungen sehr viel nachhaltiger als die Wirkungen eines kurzatmigen Konjunkturprogramms, das trotz hoher Kosten erfahrungsgemäß meist rasch verpufft.

### 3.4. Mietrecht investitionsfreundlich gestalten!

Klimapolitisch sinnvolle Investitionen unterbleiben häufig, weil der Investor langfristig keinen Ertrag aus seiner Investition erzielen kann, dagegen der Mieter den Vorteil nicht zu zahlen hat (sog. Nutzer-Investor-Dilemma).

So werden Eigentümer von Mietwohnungen im Rahmen Klimaschutzpolitischer Ziele durch rechtliche Vorgaben wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) zwar zu wirtschaftlich aufwändigen energetischen Sanierungen gezwungen, gleichzeitig versagt der Gesetzgeber durch die Regelungen des § 59 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zur Miethöhe dem Investor einen langfristigen Ertrag. Die Modernisierungumlage gestattet zwar, Investitionen mit 11 % der Investitionssumme pro Jahr zeitlich unbegrenzt auf den Mieter umzulegen. Dieser Zuschlag darf gesetzlich aber nur solange von Mietern verlangt werden, bis eine ohnehin übliche Mieterhöhung erfolgt, die das Mietspiegelniveau nach § 558 BGB nicht übersteigen darf. Da sich energetische Investitionen wegen ihrer hohen Kosten nicht in kurzer Zeit amortisieren, käme nur eine langfristige Amortisierung in Betracht. In diesem Zeitraum hätten aber auch reguläre Mieterhöhungen erfolgen können, so dass Vermieter, die keine Investitionen tätigen, höhere Einnahmen erzielen. Oft steht einer vollständigen Umlage der Sanierungskosten im Rahmen der Modernisierungumlage auch die Tatsache im Wege, dass sich entsprechend höhere Mieten nicht am Markt erzielen lassen. Damit sparen Mieter, die in sanierten Mietwohnungen wohnen, erhebliche Energiekosten, zahlen langfristig aber unter den beschriebenen Umständen die gleiche Miete wie Mieter unsanierter Objekte.

Wir fordern deshalb die Beseitigung dieser mietrechtlichen Hemmnisse durch Änderung der entsprechenden mietrechtlichen Vorschriften.

### QUELLENVERZEICHNIS:

- 1 Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Demografischer Wandel in Deutschland Heft 1 / Ausgabe 2007  
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern
- 2 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Pressemitteilung vom 20.12.2007 zum Demografischen Wandel in Bayern – Zahl der Privathaushalte weiter steigend
- 3 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 11. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern
- 4 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Wohnungsmarktprognose 2020
- 5 Immobilienverband Deutschland IVD e.V., Pressemeldung vom 19.7.2007 zum IVD-Mietmarktbericht: Mietanstieg in Bayern – Trend ungebrochen
- 6 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung / eigene Berechnungen
- 7 Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung CO<sub>2</sub>-Gebäudereport 2007, Mittlere Endenergiebedarfswerte
- 8 Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung CO<sub>2</sub>-Gebäudereport 2007, Mittlere Endenergiebedarfswerte
- 9 Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung CO<sub>2</sub>-Gebäudereport 2007, Mittlere Endenergiebedarfswerte
- 10 Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Demografischer Wandel in Deutschland Heft 1 / Ausgabe 2007  
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern
- 11 Studie des Pestel-Instituts 2008
- 12 Statistisches Bundesamt, Bundesverband der Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., DB-Research
- 13 Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum (InWIS)
- 14 Bundesverband der Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., DB-Research 2005
- 15 Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau, Berlin; Belastungsvergleich von Wohnen mit ambulanter / häuslicher Pflege im Verhältnis zur Unterbringung in einem Pflegeheim
- 16 LBS Markt für Wohnimmobilien 2007, Daten – Fakten – Trends, S. 25, S. 32, S. 41
- 17 Modellrechnungen empirica, Forschung und Beratung, 2009, Auswirkungen einer degressiven AfA auf den Wohnungsbau
- 18 LBS Markt für Wohnimmobilien 2007, Daten – Fakten – Trends, S. 17
- 19 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung / eigene Berechnungen
- 20 Eigene Erhebungen des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e.V.
- 21 Eigene Erhebungen der Bayerischen Baugewerbeverbände



## TRÄGER DER AKTION „IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN 2009“:

**DGfM**

Deutsche Gesellschaft  
für Mauerwerksbau e.V.

Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V.  
Kochstraße 6-7  
10969 Berlin

**KALKSANDSTEIN**

Kalksandsteinindustrie Bayern e.V.

Kalksandsteinindustrie Bayern e.V.  
Rückersdorfer Straße 18  
90552 Röthenbach a.d. Pegnitz

BUNDEVERBAND FREIER IMMOBILIEN-  
UND WOHNUMTERNEHMEN e.V.

**BFW**

Landesverband Bayern e.V.

Landesverband Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen Bayern e.V.  
Kapuzinerplatz 2  
80337 München

Bayerische  
Baugewerbe-  
verbände

**BBV**

**BBB**

**VBB**

Landesverband  
Bayerischer  
Bauingenieur-  
Verband  
Verband  
baugewerblicher  
Unternehmer  
Bayern e.V.

Bayerische Baugewerbeverbände  
Bavariaring 31  
80336 München



Bayerische  
Ingenieurkammer-Bau  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Bayerische Ingenieurkammer-Bau  
Nymphenburger Straße 5  
80335 München

**ZIEGEL**

BAYERISCHER ZIEGELINDUSTRIEVERBAND e.V.

Bayerischer Ziegelindustrieverband e.V.  
Beethovenstraße 8  
80336 München



Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V.  
Beethovenstraße 8  
80336 München



Fachabteilung Naturstein-Industrie  
im Bayerischen Industrieverband Steine und Erden e.V.  
Beethovenstraße 8  
80336 München



Fachabteilung Sand- und Kiesindustrie  
Gewinnung und Verwertung mineralischer Stoffe  
im Bayerischen Industrieverband Steine und Erden e.V.  
Beethovenstraße 8  
80336 München



Fachabteilung Transportbeton  
im Bayerischen Industrieverband Steine und Erden e.V.  
Beethovenstraße 8  
80336 München



Fachabteilung BetonBauteile Bayern  
im Bayerischen Industrieverband Steine und Erden e.V.  
Beethovenstraße 8  
80336 München

## **Impressum**

V.i.S.d.P. und Koordination:  
Kalksandsteinindustrie Bayern e.V.  
Rückersdorfer Straße 18  
90552 Röthenbach a.d. Pegnitz  
[www.kalksandstein.de](http://www.kalksandstein.de)

Unter Mitwirkung von:  
Bayerische Baugewerbeverbände  
Bavariaring 31  
80336 München  
[www.lbb-bayern.de](http://www.lbb-bayern.de)

und

Landesverband Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen Bayern e.V.  
Kapuzinerplatz 2  
80336 München  
[www.bfwbayern.de](http://www.bfwbayern.de)

Realisierung:  
Artkrise, [www.artkrise.de](http://www.artkrise.de)

Druck:  
Pinguindruck, [www.pinguindruck.de](http://www.pinguindruck.de)

Röthenbach a.d. Pegnitz und München 2009