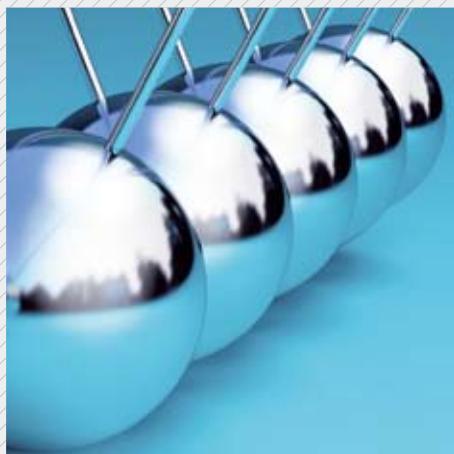
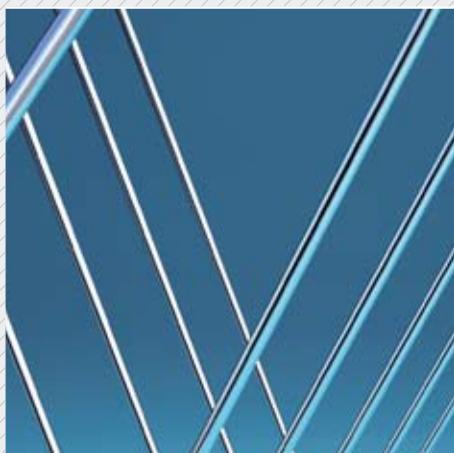
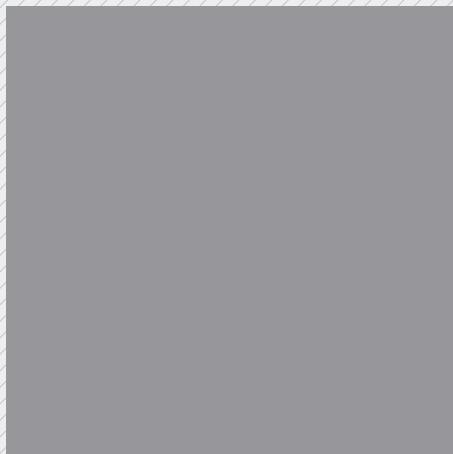


# AKTION IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN

Positionspapier von Verbänden der Bayerischen Bau- und Wohnungswirtschaft und der IG BAU für den Wohnungsbau



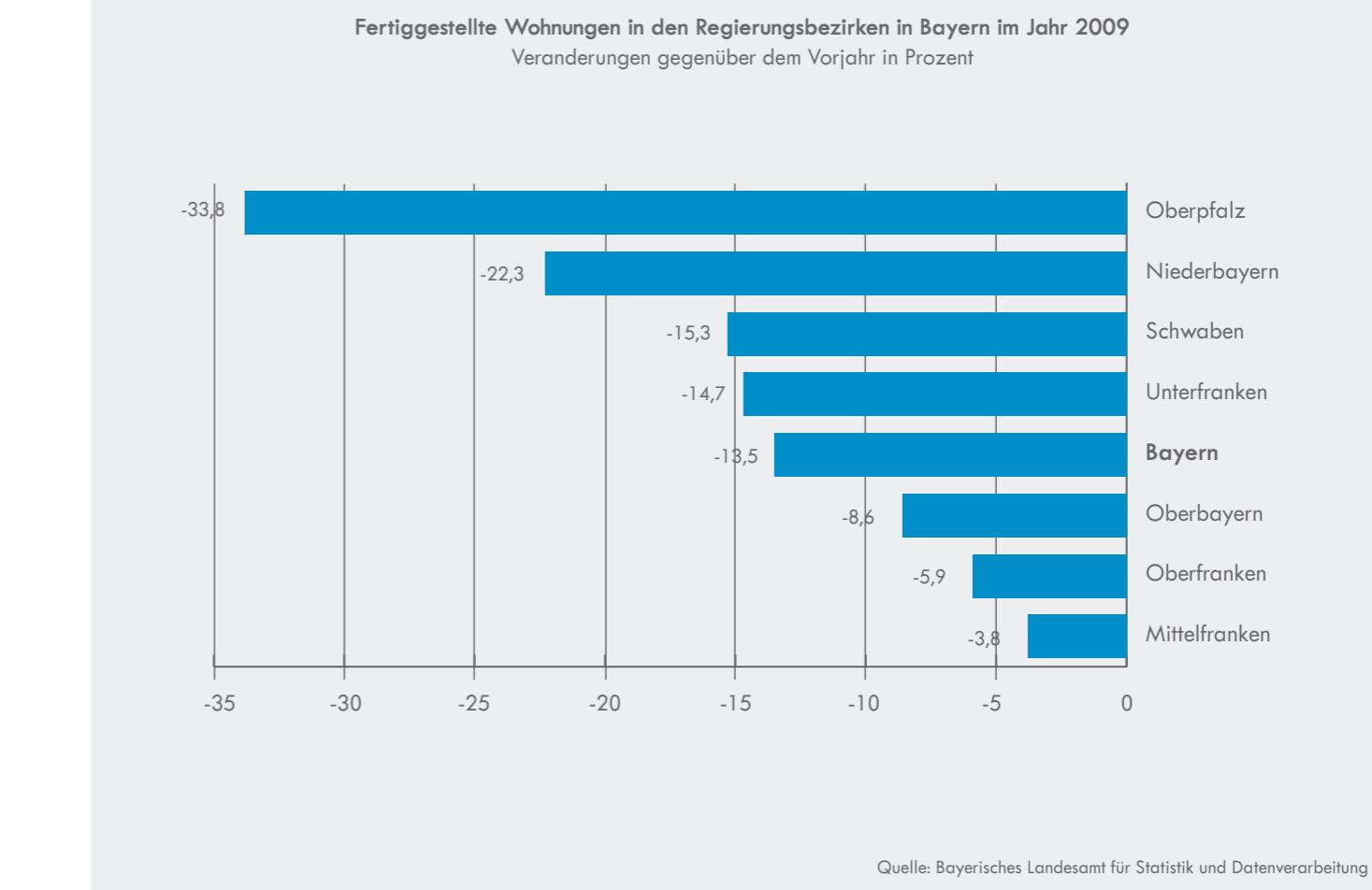
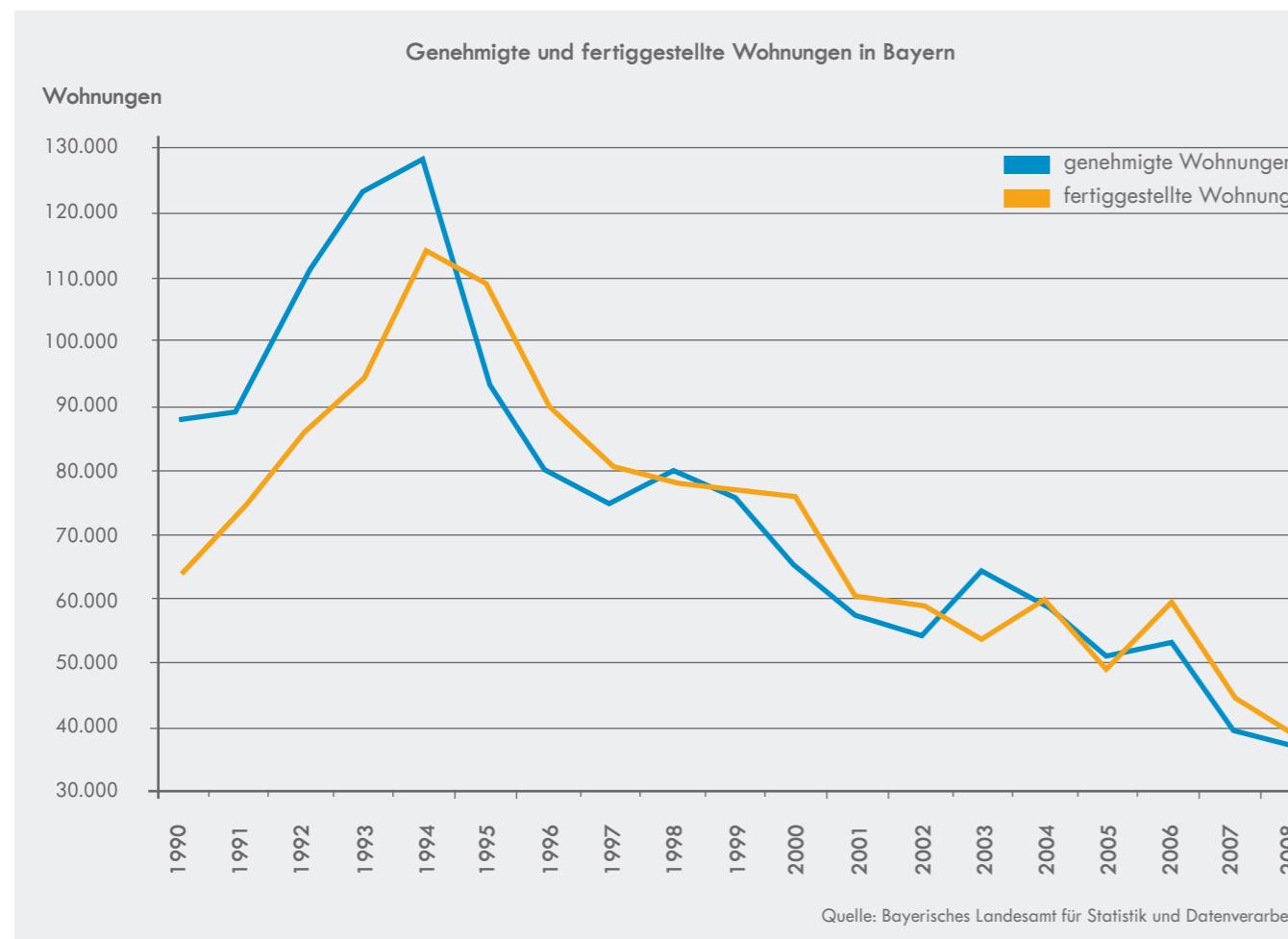
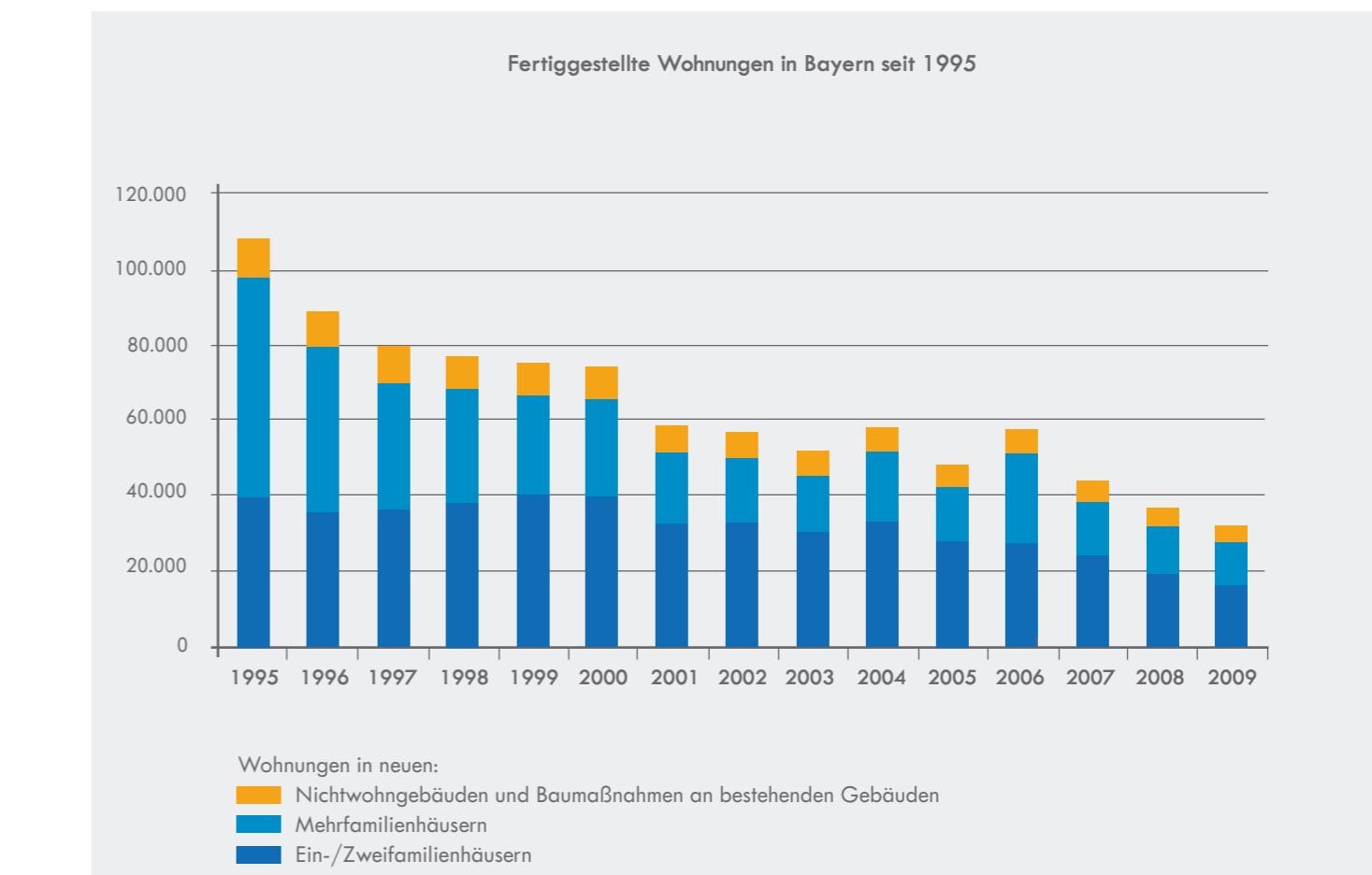
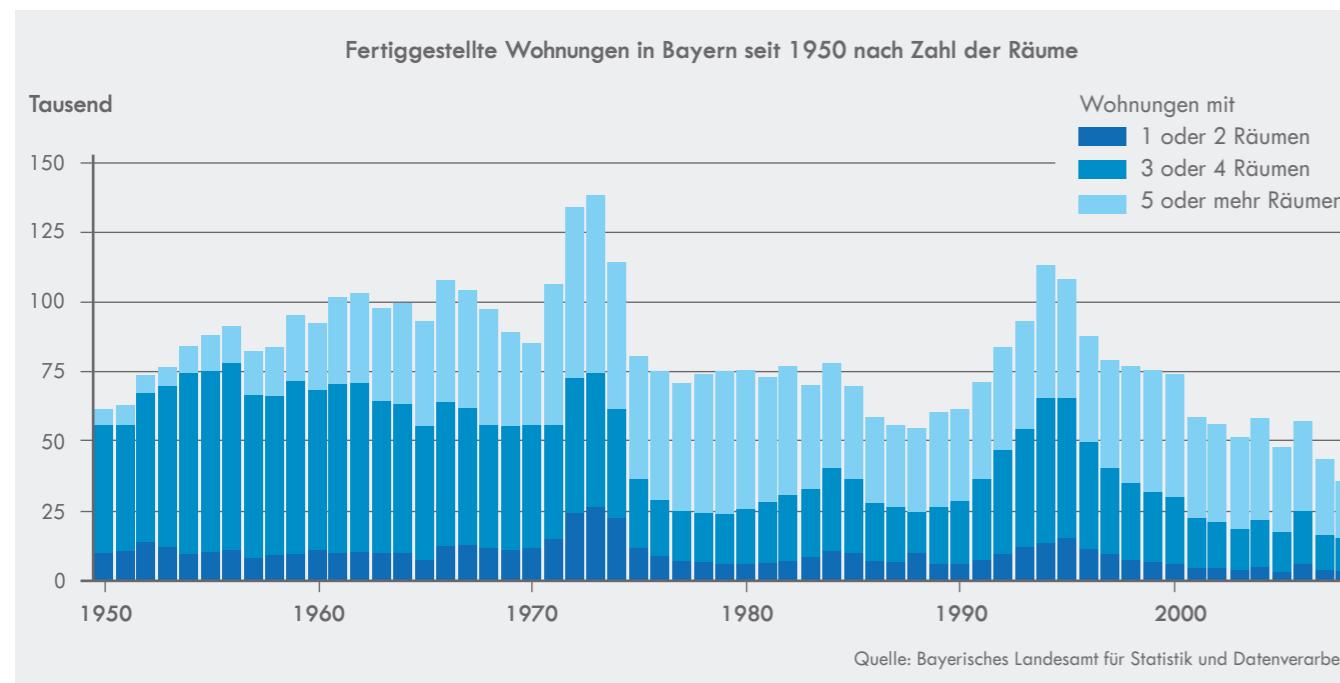
## INHALT

<b>1. WOHNUNGSSITUATION IN BAYERN .....</b>	<b>4</b>
Zahl der Baufertigstellungen 2009 auf historischem Tiefstand .....	4
Bevölkerung in Bayern wächst weiter .....	6
Unterschiede in demografischer Entwicklung nehmen zu .....	8
Zahl der Haushalte stark steigend .....	9
Kein Wohnungsleerstand in Bayern .....	10
Strukturelle Wohnungsengpässe in Wachstumsregionen .....	10
Mietbelastung steigt .....	11
Wohnungsbestand verfehlt energetische Anforderungen .....	11
Weitere Verschärfung der energetischen Standards nicht sinnvoll .....	12
Marktverzerrungen durch Ungleichbehandlung von Modernisierungen und Bestandsersatz in Förderprogrammen .....	13
Bayern fehlen seniorengerechte Wohnungen .....	14
Neue Schwerpunkte in der Förderung altersgerechter Wohnungen erforderlich .....	14
Bayern braucht mehr neue Wohnungen .....	15
<b>2. WOHNUNGSBAUINVESTITIONEN UND STAATLICHE HAUSHALTE .....</b>	<b>17</b>
Aktuelle Situation .....	17
Auswirkung der Erhöhung der degressiven Abschreibung auf die staatlichen Haushalte .....	18
<b>3. DER WOHNUNGSBAU ALS KONJUNKTURMOTOR .....</b>	<b>18</b>
Anzahl der Beschäftigten .....	18
Beitrag zur Wirtschaftsleistung .....	18
Freisetzung von privatem Kapital .....	18
Beitrag zum Steuer- und Sozialversicherungsaufkommen .....	20
<b>4. GEMEINSAME ERKLÄRUNG: INVESTITIONSANREIZE FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN .....</b>	<b>21</b>

# 1. WOHNUNGSSITUATION IN BAYERN

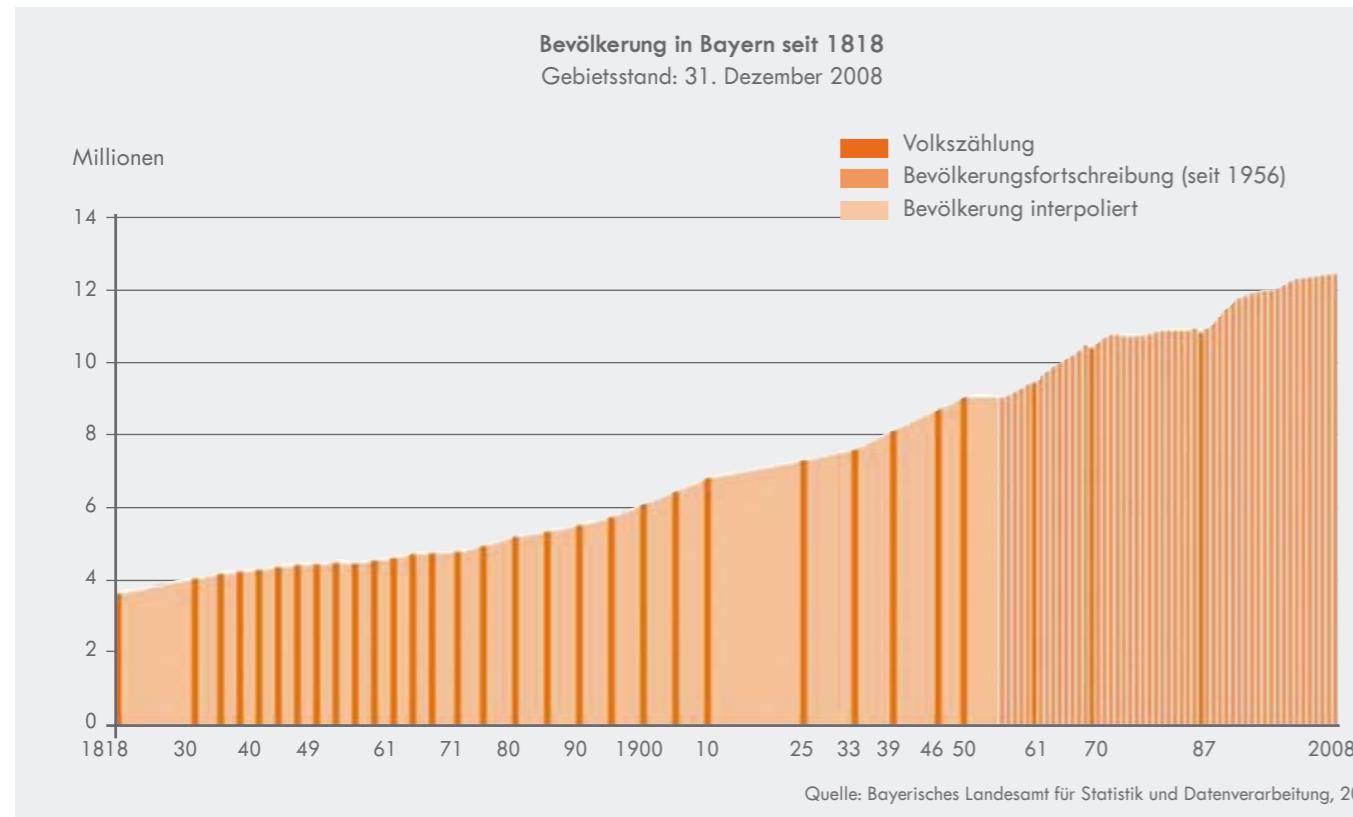
## ZAHL DER BAUFERTIGSTELLUNGEN 2009 AUF HISTORISCHEM TIEFSTAND

In Bayern werden seit Jahren zu wenige Wohnungen gebaut. Seit Mitte der 90er Jahre geht die Zahl der fertig gestellten Wohnungen 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.

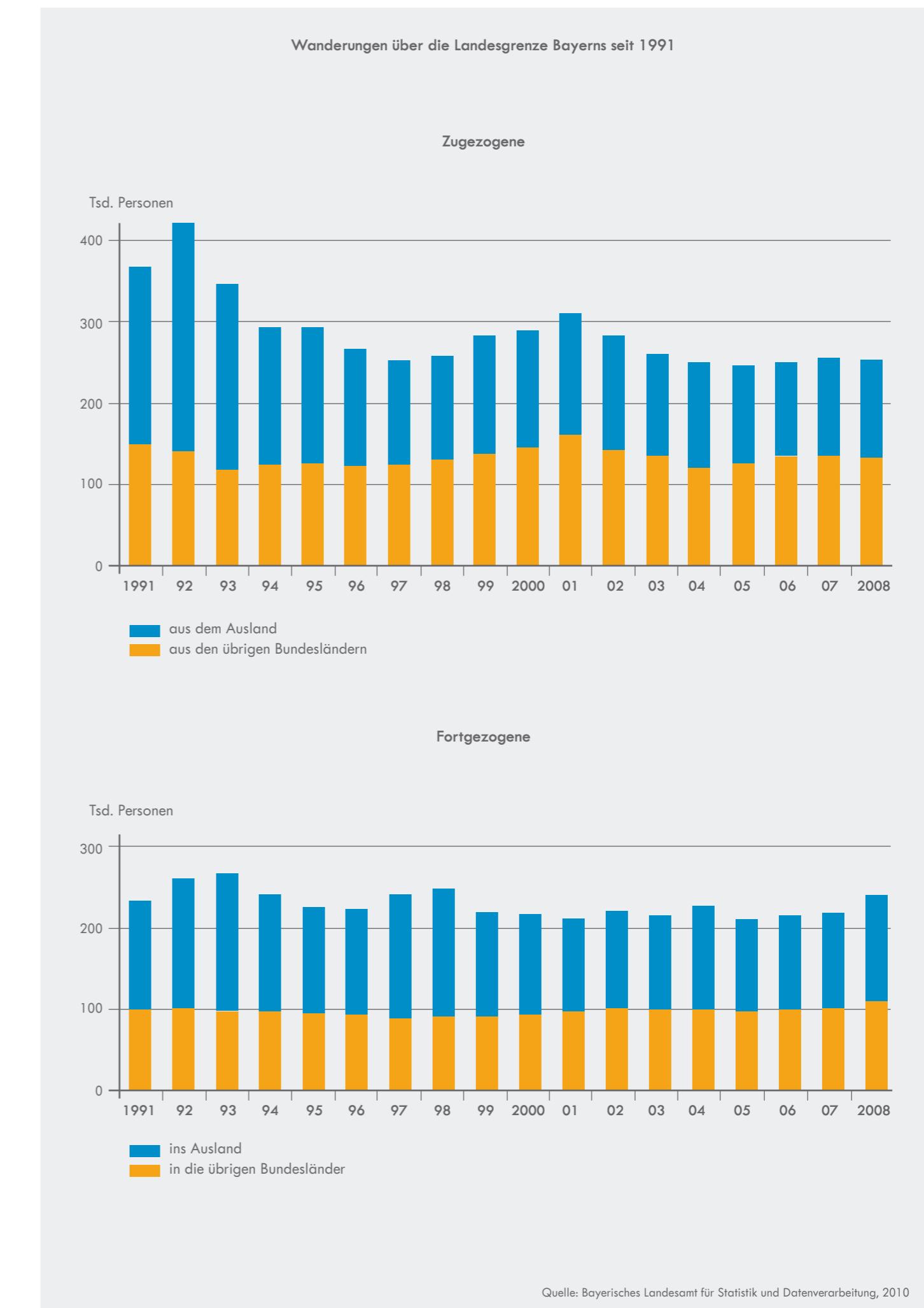
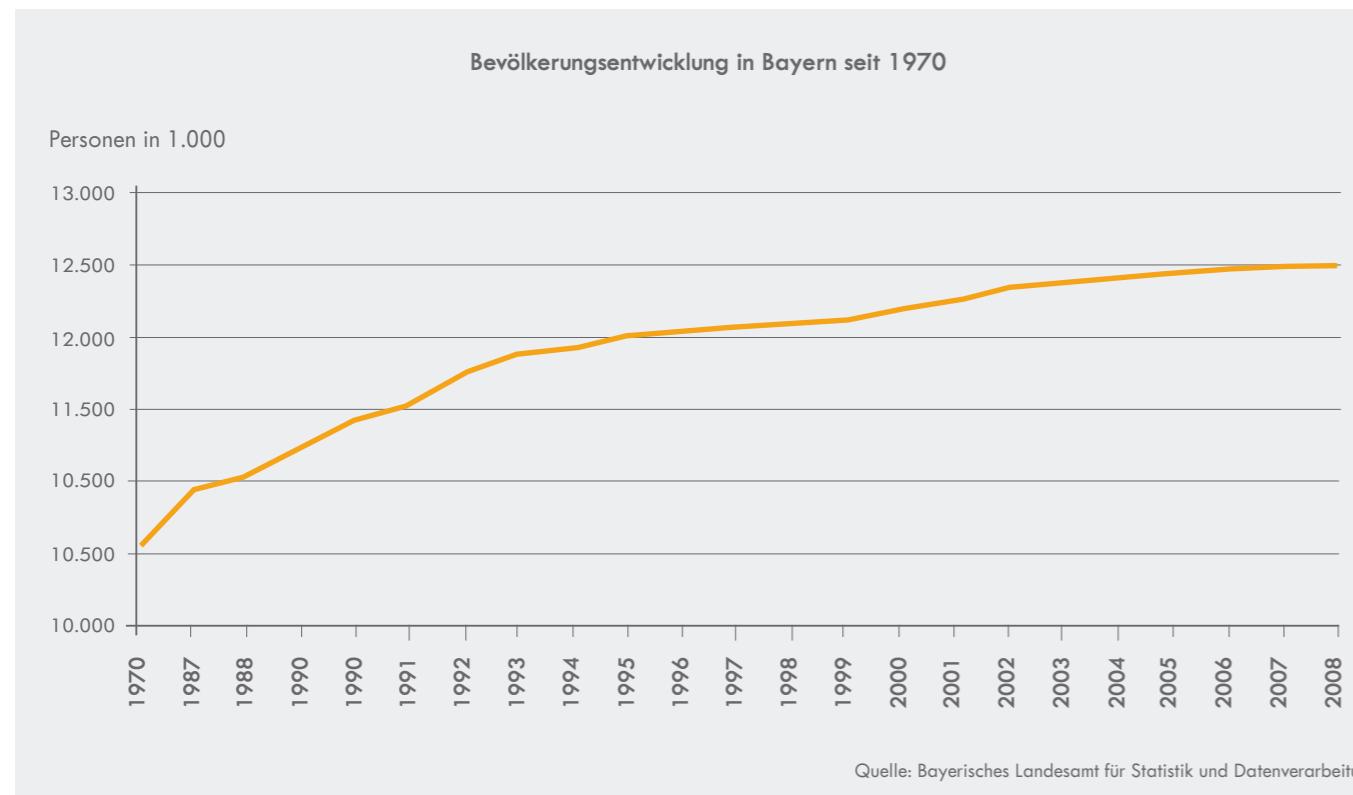


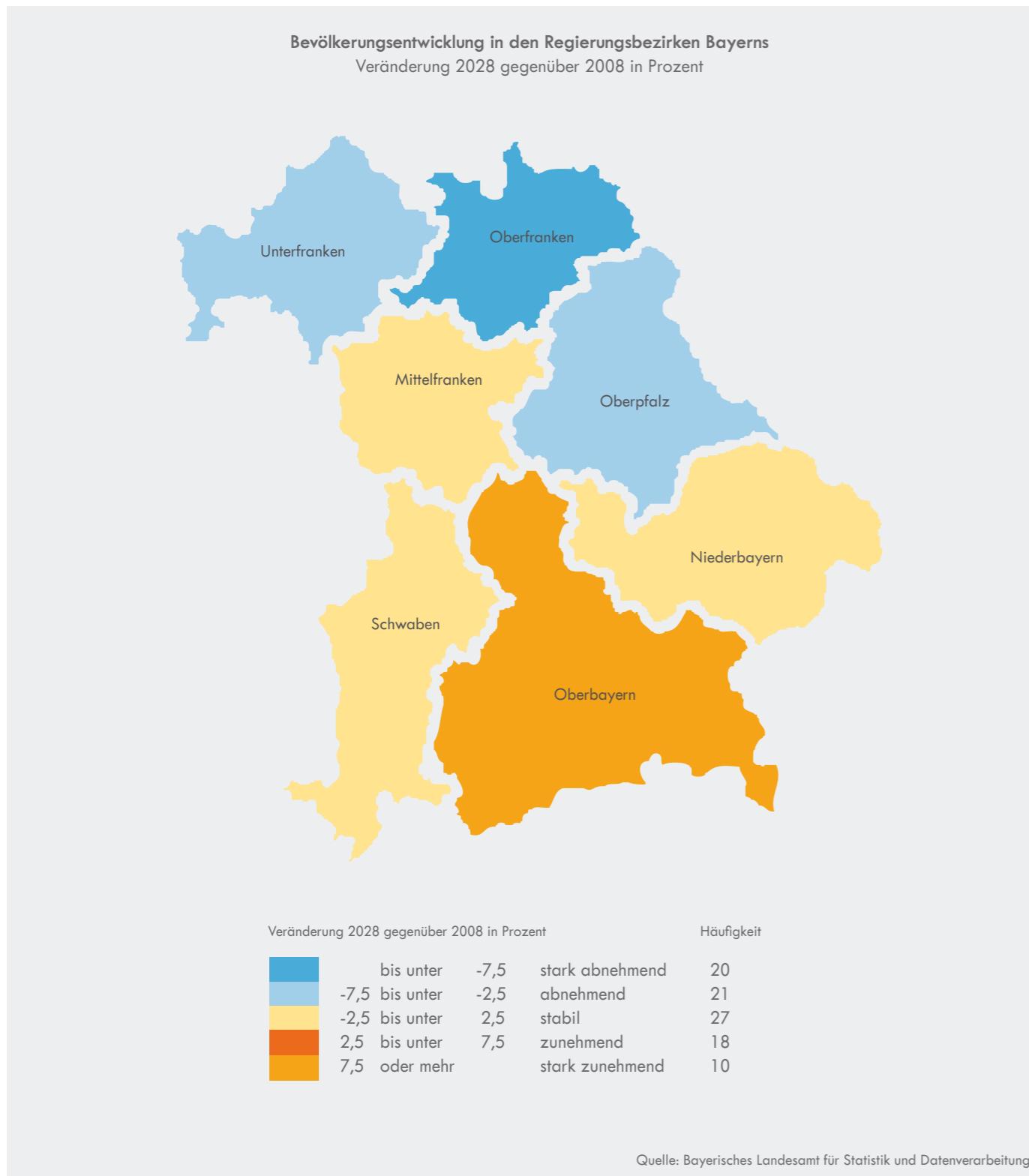
## BEVÖLKERUNG IN BAYERN WÄCHST WEITER

Während die Zahl der neu errichteten Wohnungen immer kleiner wird, wächst die Bevölkerung im Freistaat Bayern weiter an. Im Jahr 2009 wohnten in Bayern 12,51 Mio. Menschen. Die Bevölkerungszahl hat damit den höchsten Stand seit Beginn der Zählungen im Jahr 1818 erreicht. In ca. 10 Jahren wird sie nach Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung mit 12,68 Mio. ihren maximalen Stand erreicht haben.



Das liegt nicht zuletzt am unverminderten Zuzug von Menschen nach Bayern. Der Wanderungssaldo Bayerns gegenüber den übrigen Bundesländern und dem Ausland ist seit mehreren Jahrzehnten positiv und lag in den vergangenen Jahren jährlich zwischen 10.000 und 30.000 Personen.





## UNTERSCHIEDE IN DEMOGRAFISCHER ENTWICKLUNG NEHMEN ZU

Die demografische Entwicklung unterscheidet sich regional erheblich. Während der Regierungsbezirk Oberbayern mit einer Bevölkerungszunahme von 7,6% bis zum Jahr 2028 rechnen kann, ist in vielen nord- und ostbayerischen Kreisen ein Rückgang der Bevölkerung zu erwarten: Besonders die Regierungsbezirke Oberfranken (-9,6 %) und Unterfranken (-5,6 %) müssen sich auf merkliche Bevölkerungsverluste einstellen.<sup>1</sup>

Das zentrale Südbayern kann dagegen mit überdurchschnittlichen Einwohnerzuwächsen rechnen: Die Landkreise Erding (+15,5 %), Landsberg am Lech (+13,0 %) und München (+13,0 %) werden bis 2028 die größten Bevölkerungszuwächse verzeichnen können. Coburg und Hof werden dagegen mit prognostizierten 11,4 % bzw. 14,8 % am meisten Einwohner verlieren.<sup>2</sup>

## ZAHL DER HAUSHALTE STARK STEIGEND

Weit stärker als die Zahl der Bevölkerung wächst die Zahl der Privathaushalte. Im Jahr 2009 gab es bereits 6,51 Mio. Haushalte in Bayern. 2005 waren es noch 5,8 Mio.. Knapp 40 % der Privathaushalte waren 2009 Singlehaushalte, weitere 32 % 2-Personenhaushalte. Diese Zahlen kennzeichnen gegenüber der Erfassung vor gut 20 Jahren (1987) einschneidende Veränderungen. Die Zahl der 1 und 2-Personenhaushalte hat stark zugenommen, während die Zahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen deutlich zurückgegangen ist. Durch kleinere Wohneinheiten wird der Gesamtwohnraumbedarf noch zusätzlich erhöht.

Die Verschiebung hin zu kleineren Haushalten führt dazu, dass die Anzahl der Wohneinheiten jährlich im Durchschnitt stärker steigt als die Bevölkerungszahl. Während die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren pro Jahr einen Zuwachs von etwa 0,3% auswies, nahm der Wohnungsbestand durchschnittlich um 1,0 % zu.

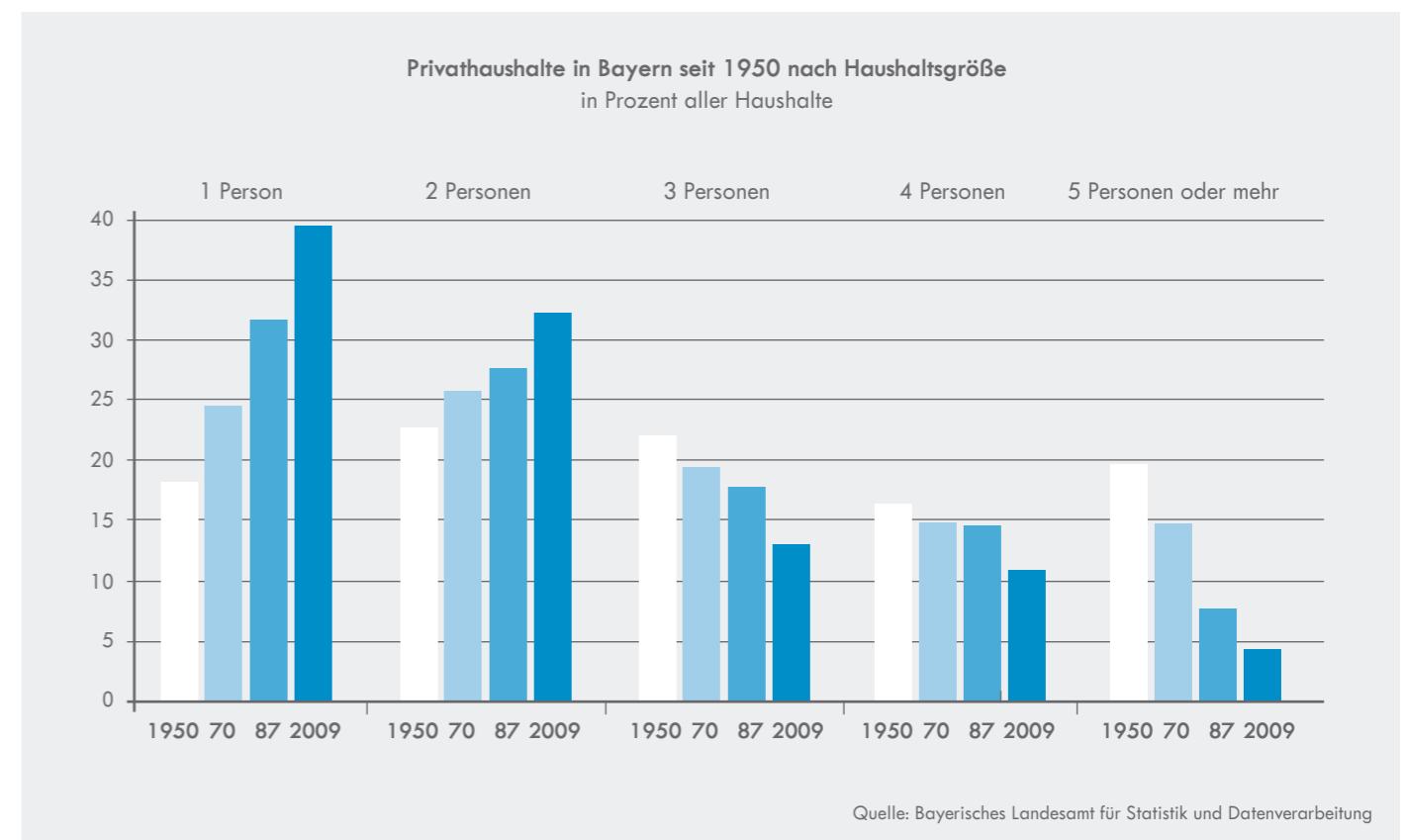
Durch diese Faktoren ändert sich der Wohnungsbedarf dramatisch. Einerseits steigt die absolute Zahl der Haushalte stark an. Allein von 2005 bis 2009 gab es eine Zunahme von rund 180.000 Haushalten in Bayern. Andererseits ändert sich die Struktur der nachgefragten Haushalte. Benötigt werden immer mehr kleinere Wohnungen in Ballungsräumen, während überwiegend größere Wohnungen außerhalb der Zentren zur Verfügung stehen.

### Beispiel München:

Die Landeshauptstadt München gehört zu den Großstädten mit dem höchsten Anteil von 1-Personenhaushalten in Deutschland. Während der Anteil der 1-Personenhaushalte im Jahr 1961 noch bei 34,3 % und 1971 bei 41,7 % lag, stieg dieser Wert seither auf 53,7 % im Jahr 2009 an. Die 741.232 gezählten Haushalte in München im Jahr 2009 setzten sich anhand ihrer Personenanzahl wie folgt zusammen:

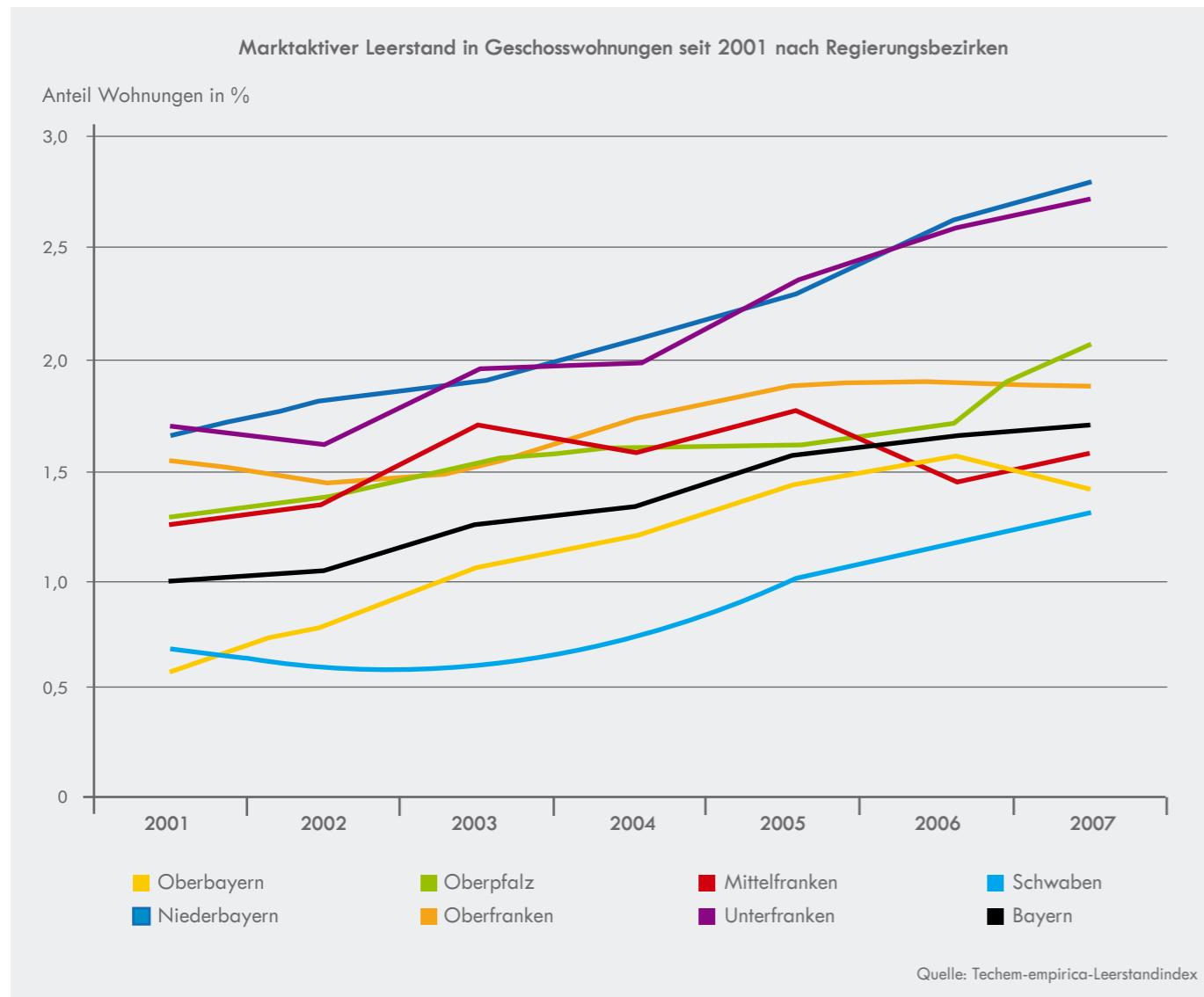
- 1-Personenhaushalte: 53,7 %
- 2-Personenhaushalte: 24,5 %
- 3-Personenhaushalte: 11,3 %
- 4-Personenhaushalte: 7,5 %
- 5 und mehr Personen: 3,0 %

Quelle: Immobilienverband Deutschland, Bundesverband der Immobilienberater, Makler und Sachverständigen e.V. IVD, Frühjahrsmarktbericht Bayern 2010



## KEIN WOHNUNGSLEERSTAND IN BAYERN

Bayern, ausgenommen Oberfranken, verzeichnet im Gegensatz zu anderen Bundesländern nur einen sehr niedrigen Wohnungsleerstand. Nach Erhebungen des IVD lag die Leerstandsquote in Bayern 2008 bei 1,8 %. Damit weist Bayern zusammen mit den Bundesländern Baden-Württemberg und Hamburg (jeweils 1,3 %) die niedrigsten Wohnungsleerstände auf. Die niedrigste Leerstandsquote unter den bayerischen Groß- und Mittelstädten hat Erlangen mit 0,4 %, gefolgt von Kempten mit 0,9 %. Die höchste Leerstandsquote im Jahr 2008 wies mit einem deutlichen Abstand zu den anderen bayerischen Städten Kaufbeuren (5,2 %) aus. Nach Einschätzung des IVD gibt es faktisch in Bayern in den meisten Regionen keine Leerstände, da der Markt als Minimum 2 - 3 % leere Wohnungen als Manövriertbestand benötigt.



## STRUKTURELLE WOHNUNGSENGÄSSE IN WACHSTUMSREGIONEN

In den Wachstumsregionen Bayerns nehmen die Wohnungsengpässe zu. Die Leerstandsquoten sind dort unter 1 % sehr gering. Nicht zuletzt als Folge des knappen Wohnungsangebots sind die Mieten auch 2009 weiter gestiegen.

Der IVD konstatierte in seinem Frühjahrsmarktbericht 2010 zur Situation des bayerischen Mietwohnungsmarktes<sup>3</sup>, dass in allen Marktsegmenten die Preise angezogen sind, und zwar zwischen +4,4 % für Altbaumietwohnungen und +0,8 % für Doppelhaushälften zur Miete im Neubau. Die größten Mietpreisseigerungen gab es dabei in Ingolstadt (je nach Objekttyp zwischen 6 % und 9 %). Der IVD stellte fest, dass in den Ballungsräumen Neu-Ulm, München, Ingolstadt, Aschaffenburg, Passau ein deutlicher Nachfrageüberhang besteht, der die Situation für Mieter immer schwieriger macht. Für alle genannten Städte geht das Institut davon aus, dass sich die Wohnungssituation in den kommenden Jahren weiter verschärft.

## MIETBELASTUNG STEIGT

Nach Untersuchungen des IVD Bundesverbandes wendet ein durchschnittlicher Haushalt in Bayern rund 35 % seines Haushaltsnettoeinkommens für die Miete mit Nebenkosten auf. Für die Untersuchung des IVD Bundesverbandes der Immobilienberater, Makler und Sachverständigen e.V. wurden die Daten von rund 100 deutschen Städten ausgewertet. Dabei lagen auch die bayerischen Städte Augsburg, Erlangen, Fürth, Ingolstadt, München, Nürnberg, Regensburg und Würzburg mit einer Mietbelastung, die zwischen knapp 30 % (Regensburg) und knapp 42 % (München) lag, im bundesweiten Durchschnitt. Trotz Finanzkrise und der damit einhergehenden Rezession ist allerdings die Nachfrage nach Wohnungen in den bayerischen Städten gewachsen. Hinzu kommt, dass die Betriebskosten und allen voran die Heizkosten in den letzten 24 Monaten drastisch gestiegen sind.

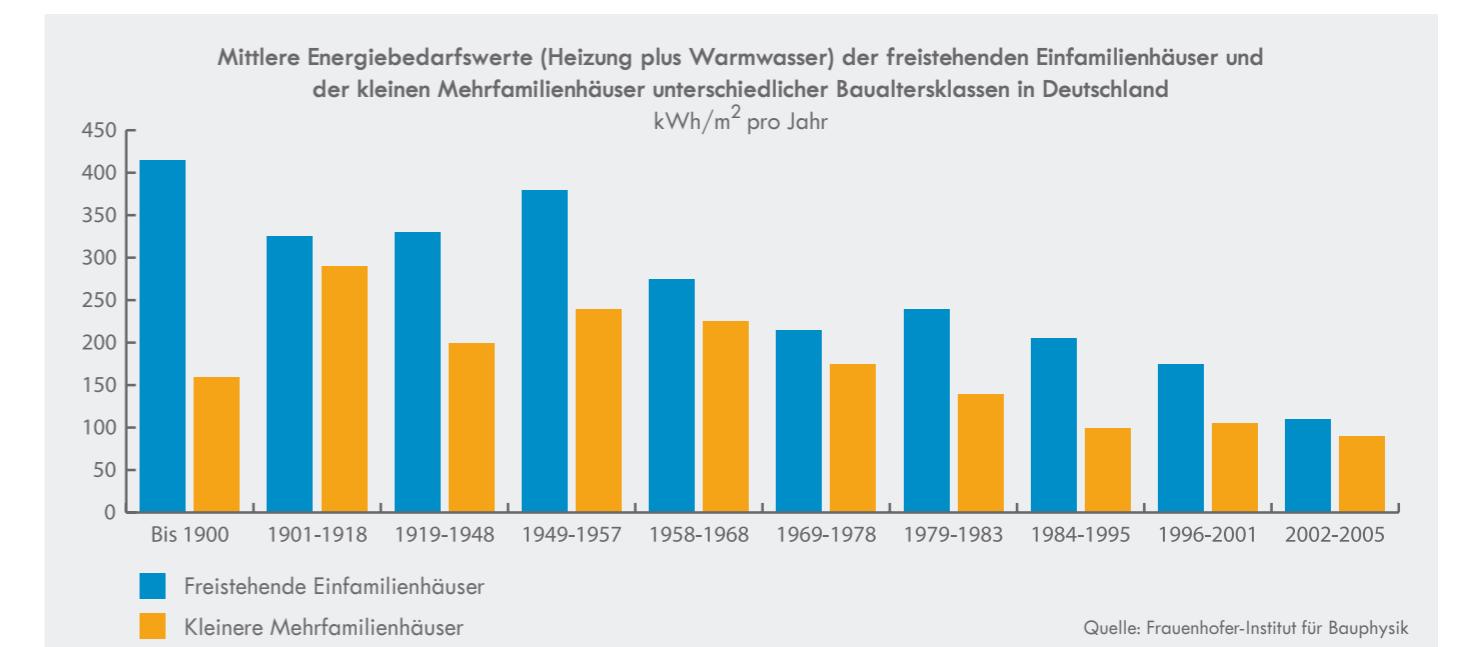
Der Durchschnittshaushalt kann den größten Steigerungen daher auch nicht durch Ausweichen in günstigere Regionen entkommen. Die Mietbelastung, die beispielsweise in München knapp EUR 900,00 beträgt, stellt schon jetzt einen so großen Posten in der Haushaltsrechnung vieler Familien in den unteren und mittleren Einkommensschichten dar, dass andere Ausgaben für Konsumgüter unterbleiben müssen.

## WOHNUNGSBESTAND VERFEHLT ENERGETISCHE ANFORDERUNGEN

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 %. Die neueren Gebäude aus den Jahren 2000 – 2006 haben einen Anteil von nur 3 % bis 9 %.

Die Neubaureate liegt seit 2000 unter 1 % im Verhältnis zu den Bestandswohnungen und ist im Jahr 2009 auf einen historischen Tiefstand gesunken. Im Jahr 2009 wurden in Bayern nur noch 31.335 Wohnungen neu gebaut. Das entspricht einer Neubaureate von nur noch 0,5 %.

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. Mit heutiger Bau- und Anlagen-technik 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, 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>.



## WEITERE VERSCHÄRFUNG DER ENERGETISCHEN STANDARDS NICHT SINNVOLL

Aus Sicht des Klimaschutzes müssen die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebereich durch die Senkung des Energiebedarfs im Neubau und die energetische Qualität von Haussanierungen erheblich reduziert werden. Allerdings ist eine weitere Verschärfung der energetischen Standards im Wohnungsneubau und bei Sanierungen, die von der Bundesregierung geplant ist, zur Erreichung dieses Ziels wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 wurde im Wohnungsbau in Deutschland der Niedrigenergiehausstandard eingeführt. Die EnEV 2007 diente der Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gebäudeenergieeffizienz und damit der Einführung von Gebäudeenergieausweisen sowie der Einbeziehung von Nicht-Wohngebäuden. Mit der EnEV 2009 wurden die Anforderungen an den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser um weitere 30 % verschärft. Die Bundesregierung beabsichtigt, in 2 Jahren mit der EnEV 2012 eine weitere Anhebung der Anforderungen um noch einmal 30 %. Gleichzeitig soll der Anteil der erneuerbaren Energien gesteigert werden.

Innerhalb kurzer Zeit die Anforderungen an das Bauen so drastisch zu verändern, verhindert private Investitionen und erreicht damit genau das Gegenteil: Investoren, und dazu gehören auch private Häuslebauer, brauchen verlässliche Rahmenbedingungen. Kurzfristige Zyklen für Gesetzesänderungen gehören nicht dazu.

Bereits die EnEV 2009 stellt ein Investitionshemmnis dar und stößt bei vielen Investoren und Gebäudeeigentümern auf Vorbehalte. Bei Gebäudesanierungen ist dies besonders augenfällig. Für Sanierungen im Gebäudebestand müssen bereits heute zur Erreichung der geforderten Werte Dämmstärken eingebaut werden, die von den Gebäudeeigentümern kaum noch akzeptiert werden. Die Entwicklung neuer Baustoffe, insbesondere leistungsfähiger Dämmstoffe (z. B. Vakuumdämmungen), die erforderlich sind, um die anspruchsvollen Vorgaben zu erreichen, bedarf noch einiger Zeit.

Die EnEV 2009 führte auch zur volkswirtschaftlich negativen Ausprägung des sog. Investoren-Nutzer-Dilemmas: Derzeit können die Kosten für eine energetische Modernisierung nur zu einem geringen Teil an die Mieter weiter gegeben werden. Hierfür bedarf es – wie auch im Koalitionsvertrag vereinbart – einer Änderung des Mietrechts. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung, um die energetischen Anforderungen an Gebäude weiter zu verschärfen. Andernfalls würde der Wohnungsbau einen weiteren Rückschlag erleiden.

Die bayerische Bau-, Baustoff- und Immobilienwirtschaft steht grundsätzlich zu den Klimaschutzz Zielen der Bundesregierung und unterstützt diese. Aber eine weitere Verschärfung der Anforderungen der energetischen Anforderungen an Wohngebäude braucht noch Zeit. Vor einer Festlegung der Eckpunkte einer neuen EnEV 2012 sollte eine gründliche Evaluation erfolgen. Hierbei sind die Auswirkungen der Anforderungen aus der EnEV 2009 auf den Neubau, aber insbesondere auch auf den Bestandsbau zu untersuchen.

## MARKTVERZERRUNGEN DURCH UNGLEICHBEHANDLUNG VON MODERNISIERUNGEN UND BESTANDSERSATZ IN FÖRDERPROGRAMMEN

Das Eduard Pestel Institut für Systemforschungen e.V., Hannover, (Pestel-Institut) hat in einer aktuellen Studie<sup>4</sup> gezeigt, dass die Ungleichbehandlung von Modernisierungen und Bestandsersatz (Abriss und Neubau) durch die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu Marktverzerrungen führt, die nicht wünschenswert sind.

Das Institut analysierte das widersprüchliche Nebeneinander von Subventionen und Belastungen des Wohnungsbestandes, des Wohnungsneubaus und der Wohnungsmodernisierung durch Zuschüsse, Zinsverbilligungen, besondere Abschreibungsregelungen sowie Steuern und Abgaben. Hinzu kommen Vorschriften des Mietrechts und der Eigentumsübertragung sowie staatlich fixierte Standards, die beim Neubau oder bei einer umfänglichen Modernisierung einzuhalten sind.

Wohnungsbetreiber stehen angesichts der Alterung des Wohnungsbestandes heute zunehmend vor der Frage „Vollmodernisierung“ oder „Abriss und Neubau“ (Ersatzneubau). In die Kalkulation fließen selbstverständlich auch alle gesetzlichen Regelungen ein.

Das Forschungsinstitut kommt in der Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die unterschiedlichen Anforderungen, Förderungen sowie weitere Unterschiede in gesetzlichen Regelungen zu deutlichen Wirtschaftlichkeitsdifferenzen zwischen der Modernisierung und dem Bestandsersatz führen, die die Entscheidung der Wohnungsbetreiber häufig zu gesamtwirtschaftlich nicht sinnvollen Sanierungen, anstatt zu Abriss und Neubau führen, obwohl einzelwirtschaftlich dadurch für sie ein Optimum erreicht wird. Auch in gesetzlichen Regelungen wie beispielsweise der Stellplatzverordnung, sollten Ersatzneubau und Bestandsanierung gleich behandelt werden.

Dies röhrt daher, dass die reinen Finanzierungskosten bei den wichtigsten Förderprogrammen der KfW aufgrund der unterschiedlichen Behandlung von Modernisierung und Neubau erheblich differieren. Im Ergebnis wird bei den wichtigsten KfW-Förderprogrammen der Bestandsersatz (Abriss und Neubau) je m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber der Sanierung um € 300 (65m<sup>2</sup>-Wohnung) bzw. € 305 (120m<sup>2</sup>-Wohnung) benachteiligt.

Diese gesamtwirtschaftlich nicht sinnvolle Marktverzerrung kann nur beseitigt werden, wenn der Bestandsersatz auch in der Förderung als Fall der Modernisierung betrachtet wird und dementsprechend alle in der Sanierung und Modernisierung einsetzbaren Fördermöglichkeiten auch in den Fällen zur Anwendung gebracht werden, wo auf einem bisher bereits von einem Wohngebäude genutzten Grundstück nach dem Abriss ein neues, gleichgroßes Wohngebäude errichtet wird.

Weiterhin werden nach den bisherigen Regelungen mit maximalen Beträgen je Wohnung kleine Wohnungen tendenziell stärker gefördert als große Wohnungen. Der Sinn dieser Regelung ist nicht erkennbar. Eine maximale Förderung je m<sup>2</sup>-Wohnfläche könnte hier Abhilfe schaffen, wobei die förderfähige Maximalfläche einer Wohnung dann separat festgelegt werden kann.<sup>5</sup>

## BAYERN FEHLEN SENIORENGERECHTE WOHNUNGEN

Bayerns Bürger werden älter. Das Durchschnittsalter wird in Bayern von 42,4 Jahren im Jahr 2008 auf 46,1 Jahre im Jahr 2028 ansteigen<sup>6</sup>.

In Deutschland wird es in Zukunft immer mehr ältere Menschen geben. Im Jahr 2030 wird mehr als jeder Dritte zu den 60-jährigen und älteren Menschen gehören. Viele ältere Menschen wünschen sich ein würdiges und selbstständiges Leben im Alter in der eigenen Wohnung. Für diese Menschen werden intelligente Wohnkonzepte benötigt, also Wohnungen mit geeigneten Grundrissen, größeren Sanitärräumen, breiteren Türen und Gängen sowie Aufzügen.

Laut einer Studie des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. ist bisher allerdings nur rund 1 % aller Wohnungen in Deutschland seniorengerecht gestaltet. Um den Bedarf der kommenden Jahre zu decken, müssen bis 2020 rund 800.000 entsprechende Wohnungen gebaut werden<sup>7</sup>. Dies bedeutet für Bayern im selben Zeitraum einen Bedarf von etwa 15.000 neuen altersgerechten Wohnungen pro Jahr oder 150.000 Wohnungen insgesamt bis 2020.

Der BFW stellte fest, dass nicht nur die rückläufige Neubautätigkeit im Mietwohnungsbau, sondern auch die starke Zunahme der pflegebedürftigen Bevölkerungsgruppen für die nächsten Jahrzehnte ein zentrales Aufgabenfeld für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft darstellt. Zu berücksichtigen ist, dass die Bereitschaft, den vertrauten Wohn- und Lebensraum zu verlassen, im Alter deutlich abnimmt. Dies begründet einen erhöhten Bedarf an die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes innerhalb der vorhandenen Wohn- und Stadtquartiere und macht den Ausbau einer ergänzenden Infrastruktur für die gesundheitliche und soziale Betreuung der Senioren erforderlich.

Verbunden mit der Präferenz älterer Menschen, in einer normalen Wohnung zu altern, wird die Notwendigkeit einer Anpassung der Wohnungsbestände an die Bedürfnisse alter Menschen deutlich. Aber auch ergänzende Dienstleistungen, wie Betreuungs-, Pflege- oder sonstige Unterstützungsleistungen, abgestimmt auf die individuellen Bedürfnisse älterer Bewohner, müssen angeboten werden, um Senioren ein selbst bestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Die vorhandenen Wohnungsbestände weisen jedoch erhebliche innere sowie äußere Barrieren auf.

Die Schaffung von geeignetem Wohnraum für ältere Menschen hat aber auch einen finanziellen Aspekt: Das von den meisten Senioren gewünschte Wohnen in der eigenen Wohnung entlastet die Sozialsysteme nachhaltig. Häusliche Pflegeangebote sind bis zu 1.950 Euro pro Monat günstiger als die stationäre Pflege.

## NEUE SCHWERPUNKTE IN DER FÖRDERUNG ALTERSGERECHTER WOHNUNGEN ERFORDERLICH

Nach einer Studie des BFW Bundesverbandes wird in vielen europäischen Ländern von den nationalen Regierungen der altersgerechte Umbau der vorhandenen Wohnungsbestände finanziell bzw. steuerrechtlich gefördert. Steuernachlässe, Investitionszuschüsse bzw. auch Beihilfen für die barrierearme Anpassung der Wohnungsbestände werden gewährt.

Nur in Belgien, Rumänien oder auch in der Türkei sind derartige Förderungen bislang nicht vorgesehen. In Finnland werden beispielsweise beim Einbau von Fahrstühlen in mehrgeschossigen Häusern 40 % der Kosten vom Staat und ggf. 10 % von der Stadtverwaltung übernommen. Der Bau neuer Häuser wird mit 5 - 35 % staatlich gefördert, wenn diese für ältere Personen geplant, durch eine gemeinnützige Organisation betrieben und von älteren Menschen gemietet werden. In Frankreich wird Unterstützung in Form direkter Subventionen für die Finanzierung von Arbeiten zur Anpassung der Wohnungen an die Bedürfnisse älterer Menschen gewährt. Die Höhe der Zuschüsse ist vom Einkommen der entsprechenden Person, von den weiteren Hilfen sowie den Gesamtkosten der Maßnahmen abhängig. Die Beihilfen werden jedoch von mehreren Bedingungen abhängig gemacht. So muss der Antragsteller älter als 65 Jahre, bzw. älter als 60 Jahre und arbeitsunfähig sein, seit mindestens drei Jahren am selben Ort leben, Steuern zahlen und sich regulär in Frankreich aufhalten.

Vorschriften für den altersgerechten Umbau des Wohnungsbestandes im Bereich des Baurechts, Baunormen oder sonstige verbindliche Standards existieren in fast allen befragten Ländern. Diese sind jedoch weniger restriktiv als in Deutsch-

land und in der Intensität oftmals abhängig vom entsprechenden Förderinstrument. In Großbritannien, Rumänien und der Türkei existieren keine zwingenden Vorschriften, sondern ausschließlich freiwillige Maßnahmen. Jedoch sind in Großbritannien derzeit Vorschriften in Planung. Auf der anderen Seite werden in Belgien Auflagen davon abhängig gemacht, ob der Betreiber einer Seniorennimmobilie für den Umbau eine Förderung erhält. Wird keine Förderung gewährt, muss der altersgerechte Umbau des Wohnungsbestandes lediglich Sicherheitsvorschriften entsprechen, hauptsächlich im Bereich des Brandschutzes.

## BAYERN BRAUCHT MEHR NEUE WOHNUNGEN

In Bayern müssen viel mehr Wohnungen gebaut werden, um die Anpassung an die demografischen Entwicklungen und an die Herausforderungen durch den Klimawandel zu meistern. Wohnraumknappheit für Familien und junge Singles, das Fehlen von geeigneten Wohnungen für Senioren, Probleme beim Erreichen der Klimaschutzziele: Diese Probleme sind hausgemacht, lassen sich aber durch verbesserte Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau lösen.

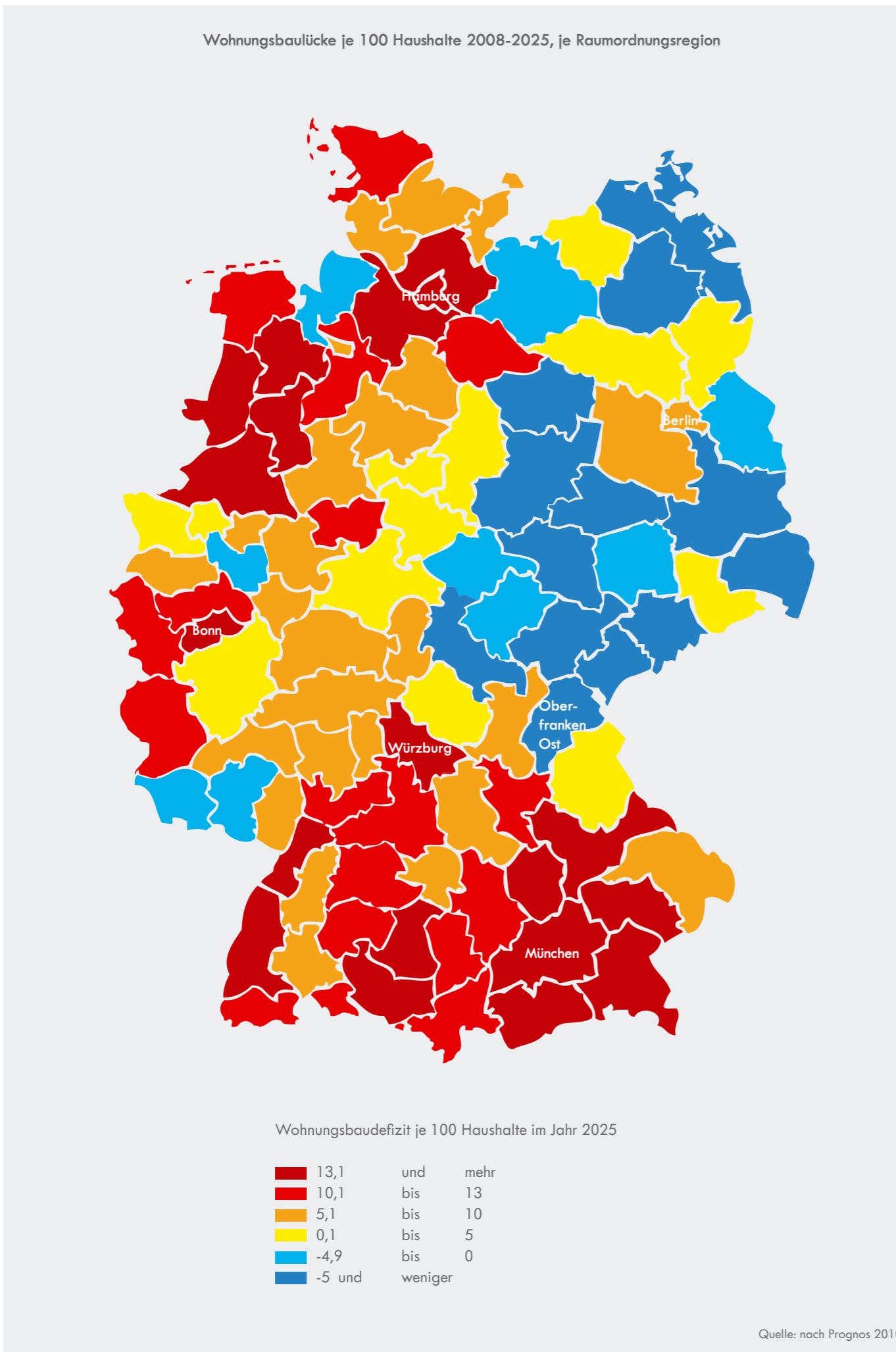
Laut einer LBS-Umfrage vom vergangenen Jahr sehen die 14 an der Umfrage beteiligten Institute den Wohnungsneubaubedarf in einer Größenordnung von 270.000 bis 350.000 Wohnungen jährlich in Deutschland.

Eine aktuelle Studie der Prognos AG<sup>8</sup> ermittelte einen demografisch bedingten und qualitativen Gesamtbedarf von durchschnittlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland pro Jahr. Die Autoren dieser Studie ermittelten in drei Vierteln der 93 Raumordnungsregionen Deutschlands in den kommenden 15 Jahren eine quantitative Wohnbaulücke. Mit Ausnahme der Raumordnungsregion Oberfranken besteht in Bayern ein flächendeckendes Wohnbaudefizit. In den Raumordnungsregionen um München ist dieses Defizit mit mehr als 13 Wohnungen je 100 Haushalte besonders groß. Die Studie verdeutlicht, dass das Ausmaß der Wohnbaulücke weitgehend mit der Bevölkerungsdichte und der Wirtschaftskraft einer Region korrespondiert.

Diese Diskrepanz zwischen Wohnungsbedarf und Wohnungsneubau findet ihren Ausdruck in deutlichen Steigerungen der Neubaumieten insbesondere in den hochattraktiven städtischen Regionen, wo die aktuelle Neubautätigkeit bei weitem nicht zur Abdeckung der Nachfrage reicht.

Selbst eine Erhöhung des Mietwohnungsbaus um 20.000 Wohnungen pro Jahr wäre nicht ausreichend, um die Lücke zwischen Bedarf und Bautätigkeit zu schließen. Es wäre jedoch ein Anfang.

In einem Land, wo immer größerer Wert auf räumliche Mobilität der Erwerbstätigen gelegt wird und eine spürbare Verlagerung der Bevölkerung vom Land in die Stadt erfolgt, ist eine spürbare Erhöhung des Mietwohnungsbaus erforderlich. Ein Schritt dazu ist die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Investoren durch die Möglichkeit der degressiven Abschreibung.



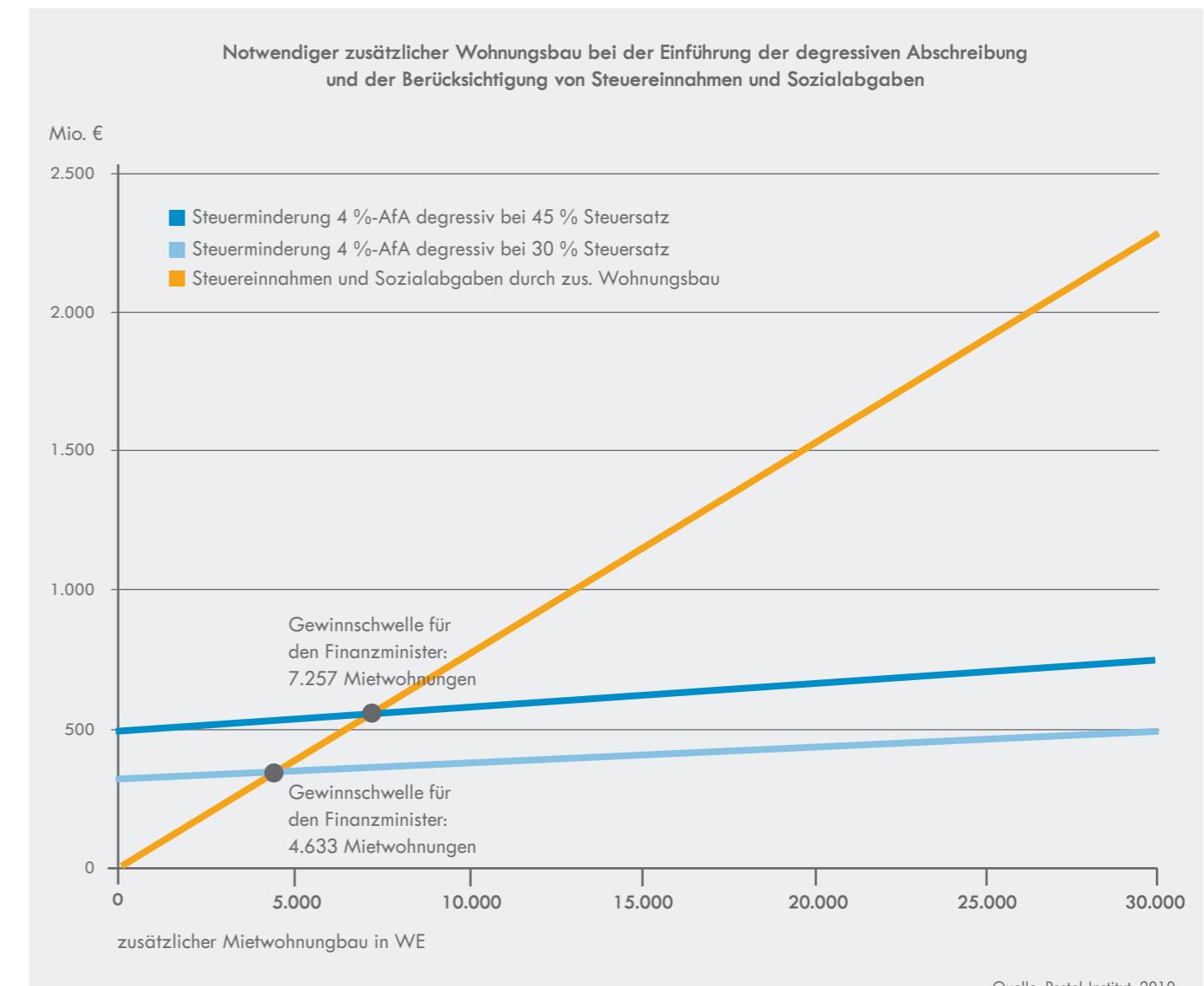
## 2. WOHNUNGSBAUINVESTITIONEN UND STAATLICHE HAUSHALTE

Das Pestel-Institut hat im Mai 2010 in einer Kurzstudie<sup>9</sup> die Auswirkungen einer Einführung der degressiven Abschreibung für Mietwohnungsneubauten auf die Einnahmen des Staates sowohl im Einzelfall als auch hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Dimension untersucht.

### AKTUELLE SITUATION

Grundsätzlich sind derzeit Abschreibungen nur bei Mietwohnungen möglich. Für selbst genutztes Wohneigentum gilt in Deutschland die „Konsumgutlösung“, d.h. weder Abschreibungen noch andere Aufwendungen für das Wohnen mindern die Bemessungsgrundlage der Einkommensteuer. Eine Förderung des selbst genutzten Wohneigentums (früher über § 7b EStG; dann § 10e EStG; zuletzt Eigenheimzulage) findet seit der Abschaffung der Eigenheimzulage zum Jahresbeginn 2006 praktisch nicht mehr statt.

Von der einzelnen Wohnungsneubauinvestition einschließlich der Grundstückskosten fließen nach konservativen Berechnungen des Pestel-Instituts gut 20 % als Steuern unmittelbar dem Staat zu und weitere gut 26 % gehen über die Sozialabgaben der mit dem Bau verbundenen Beschäftigung von Arbeitnehmern in die öffentlichen Sozialsysteme. Auf der anderen Seite stehen die Abschreibungen, die dann über einen langen Zeitraum die Steuerlast der Investoren absenken.

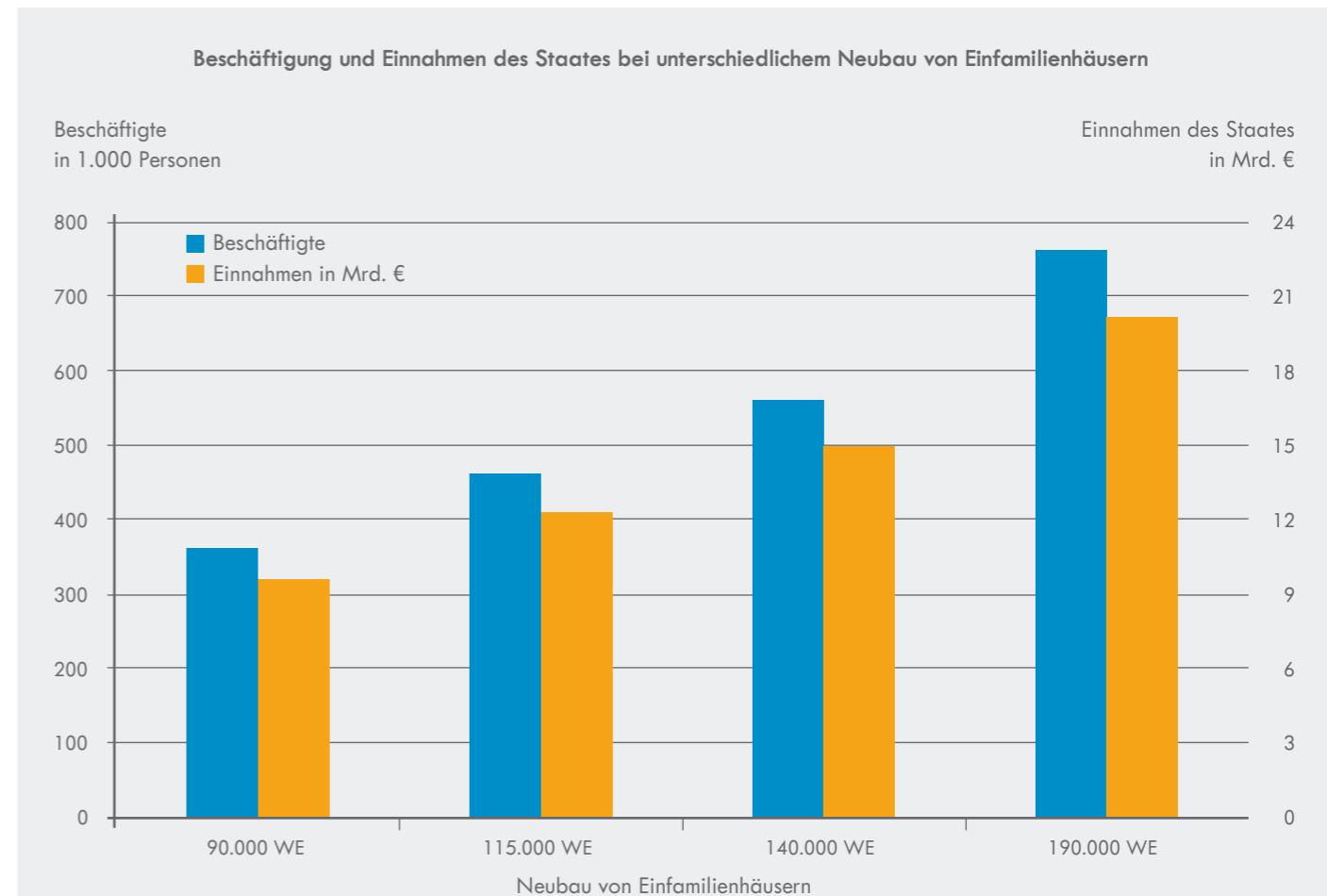


## AUSWIRKUNG DER ERHÖHUNG DER DEGRESSIVEN ABSCHREIBUNG AUF DIE STAATLICHEN HAUSHALTE

Das Pestel-Institut hat einen Vergleich zwischen der aktuellen Abschreibung von 2 % linear und einer degressiven Abschreibung, beginnend mit 4 % im Jahr der Fertigstellung und den folgenden neun Jahren, anschließend acht Jahre 2,5 % und danach bis zum 50. Jahr 1,25 %, im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Investorenverhalten und die staatlichen Haushalte vorgenommen.

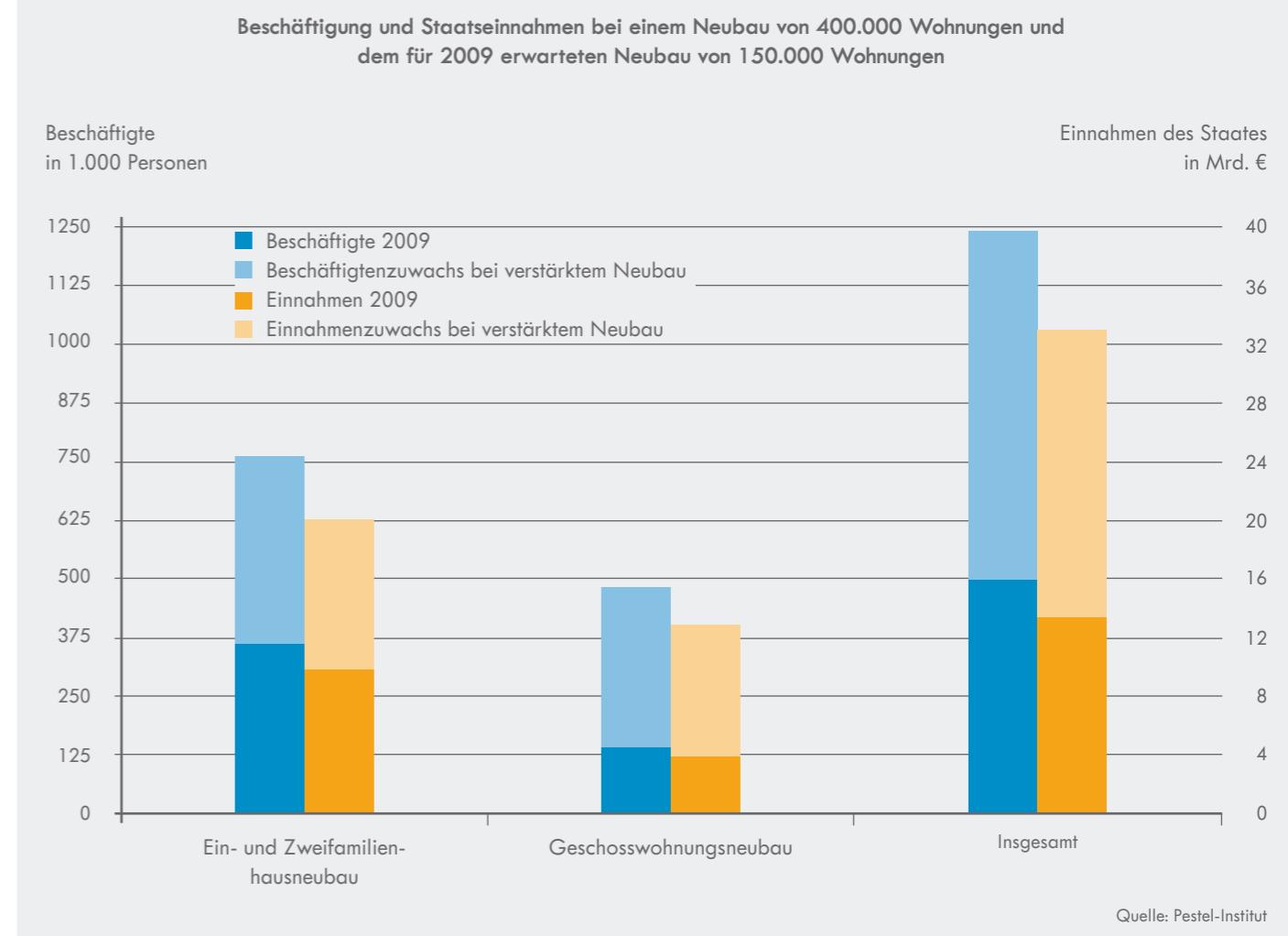
Die Untersuchung zeigt, dass sich erst mit der degressiven Abschreibung aus Investorensicht wieder interessante Renditen errechnen. Gegenüber der aktuellen Regelung bewirkt die Einführung der degressiven Abschreibung bei einem Privatinvestor (20 % Eigenkapitaleinsatz) eine Renditeverbesserung im Bereich von 1,7 %-Punkten bis 2,7 %-Punkten. Der davon ausgehende Anreiz wird, so prognostiziert das Institut, zu einer Steigerung des Mietwohnungsbaus führen, die den notwendigen zusätzlichen Mietwohnungsbau deutlich übersteigt. Nur mit der degressiven Abschreibung sind aus Investorensicht auch wieder Engagements in strukturschwächeren Gebieten interessant.

Das Institut wies außerdem nach, dass der Barwert der Steuervorteile für den Investor aber selbst beim Ansatz des Spaltensteuersatzes den Maximalwert der gesamten angefallenen Grunderwerbs-, Mehrwert- und Lohnsteuern für das betrachtete Gebäude nicht erreicht und somit selbst ohne Berücksichtigung der Sozialabgaben als Einnahme für den Staat interessant ist.



## 3. DER WOHNUNGSBAU ALS KONJUNKTURMOTOR

In der noch nicht überwundenen wirtschaftlichen Schwächephase kann der Wohnungsbau stimulierende Effekte auf die gesamte Wirtschaft ausüben. Seit jeher ist die Bauwirtschaft ein Motor, der die Konjunktur zum Laufen bringt und ihre Entwicklung stabilisiert. Der Vorteil von Investitionen in den Wohnungsbau: Die Leistungen können nicht ins Ausland verlagert werden, sondern werden direkt vor Ort erbracht.



### ANZAHL DER BESCHAFTIGTEN

Im Baugewerbe und der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind in Bayern über 400.000 Erwerbstätige beschäftigt. Das entspricht einem Anteil an der Gesamtzahl der Erwerbstätigen in Bayern von knapp 7 %. Der Wohnungsbau hat einen hohen Beschäftigungseffekt.

### BEITRAG ZUR WIRTSCHAFTSLEISTUNG

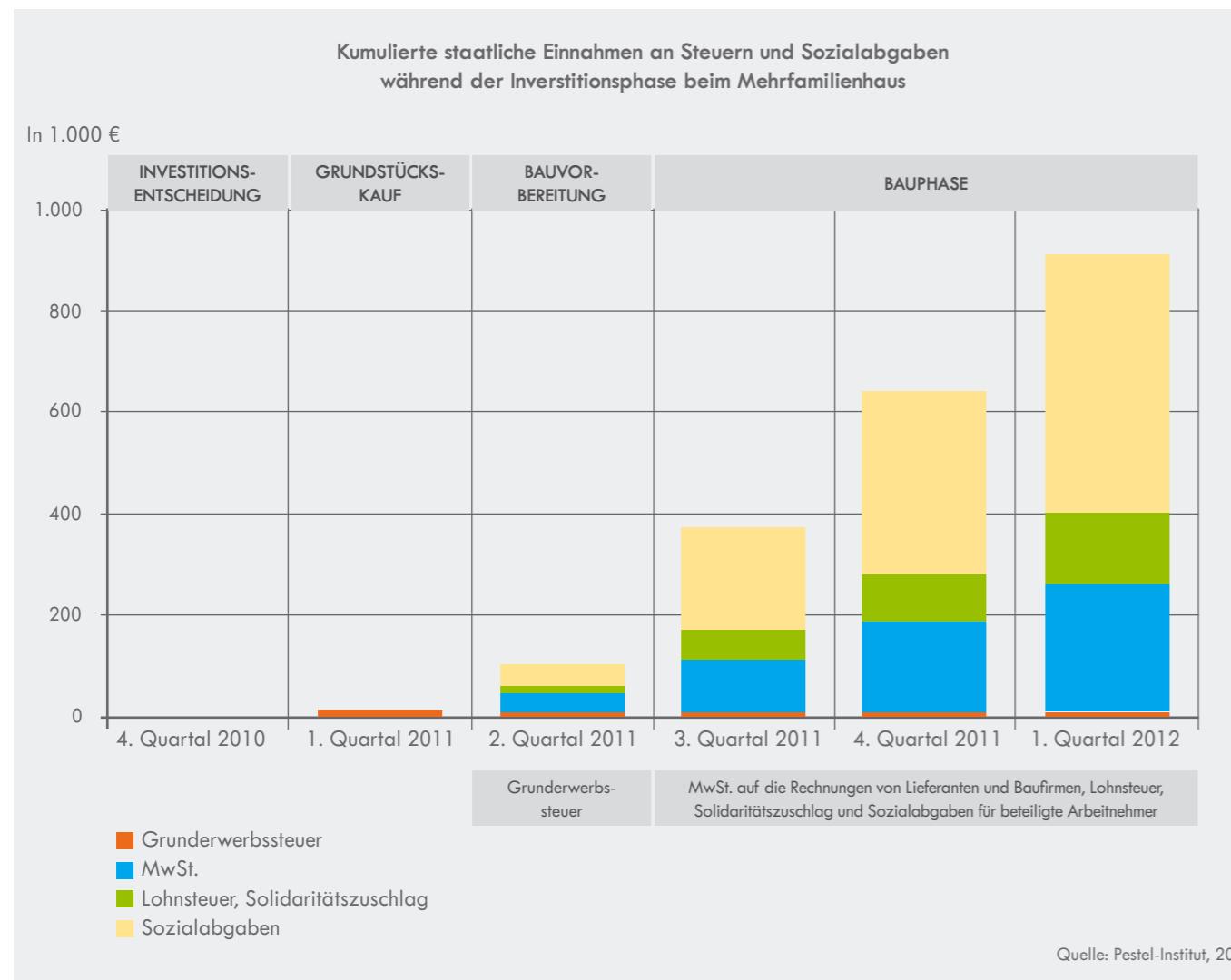
Das Baugewerbe und die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tragen maßgeblich zum Bruttoinlandsprodukt bei. Obwohl die Wohnungsbauaktivitäten von 1996 bis 2009 vor allem durch veränderte politische Rahmenbedingungen kontinuierlich rückläufig waren, hatte der Wohnungsbau zum Jahresende 2009 einen Anteil von 34 % (5,3 Mrd. Euro) am baugewerblichen Umsatz in Bayern und war damit mit dem Gewerbebau die größte Bausparte.

### FREISETZUNG VON PRIVATEM KAPITAL

Staatliche Investitionen in die Bauwirtschaft haben den Effekt, dass ein Vielfaches an privaten Geldern investiert wird. Es gilt die Faustregel, dass ein eingesetzter Euro aus staatlichen Mitteln weitere Mittel mit dem Faktor 8 freisetzt.

## BEITRAG ZUM STEUER- UND SOZIALVERSICHERUNGSAUKOMMEN

Auch der Beitrag zum Steuer- und Sozialversicherungsaufkommen der staatlichen Haushalte aus dem Wohnungsbau ist erheblich. Bei einem Muster-Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen mit Bruttoerrichtungskosten in Höhe 1.538.000 € sind bis zur Fertigstellung fast 394.000 € Steuern und 518.000 € Sozialabgaben angefallen. Diese Berechnung kann als „kaufmännisch vorsichtig“ bezeichnet werden, da weder die Steuern und Abgaben im Verkehrsbereich (Mineralölsteuer, Mautabgaben) noch die Verbrauchssteuern auf die verausgabten Einkommen der mit dem Bau Beschäftigten berücksichtigt wurden. Steuerminderungen sind bis zur Fertigstellung des Gebäudes noch nicht festzustellen.



## 4. GEMEINSAME ERKLÄRUNG: INVESTITIONSANREIZE FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN

Die zentralen Forderungen der Träger der bayerischen Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau in Bayern“ lauten:

### 1. Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Wohngebäude

Verschiedene Beispielrechnungen belegen die positiven Effekte einer erhöhten Absetzung für Nutzung (AfA) für den Wohnungsbau, die öffentlichen Haushalte sowie die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen.

### 2. Gleichstellung der Förderung von Sanierung und Neubau/Bestandsersatz 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 Gebäude sektor am besten erreichen, indem Gebäude, die besonders viel Energie benötigen, durch neue ersetzt werden. Die notwendige Anpassung der Förderkriterien kann durch Verordnungen geregelt werden.

### 3. Aufstockung des KfW-Programms für „Altersgerechtes Bauen“ und Erweiterung auf Neubau/Bestandsersatz

Die bereits im Koalitionsvertrag angekündigte Weiterentwicklung des KfW-Programms muss zügig umgesetzt werden. Das Fördervolumen sollte zukünftig auch Maßnahmen des Bestandsersatzes umfassen und im Jahr 2010 auf zunächst 300 Mio. Euro sowie im Lauf der Legislaturperiode auf 750 Mio. Euro pro Jahr ausgeweitet werden.

## QUELLENNACHWEIS:

1. „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2028 – Demografisches Profil für den Freistaat Bayern“, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2010
2. ebenda
3. Frühjahrsmarktbericht 2010 „Wohnimmobilien – Mietobjekte“ Bayern, IVD Institut – Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH
4. Studie: „Marktverzerrungen durch Ungleichbehandlung von Modernisierungen und Bestandsersatz in Förderprogrammen am Beispiel der KfW“, Pestel-Institut, 2010
5. Vgl. ebenda, S. 5
6. Studie „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2028 – Demografisches Profil für den Freistaat Bayern“, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2010
7. BFW-Studie „Wohnen im Alter“, 2007
8. Studie „Wohnungsmangel in Deutschland: Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung“, Prognos AG, 2010
9. Studie „Wohnungsbauinvestitionen und Staatliche Haushalte“, Pestel-Institut, 2010

## AUSGEWERTETE STUDIEN:

- „Wohnungsmangel in Deutschland: Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung“, Ergebnis der Prognos-Studie vom 17.3.2010
- Wirtschaftlichkeitsrechnung für Investitionen in Wohngebäude (Anlage 1, Studie Pestel-Institut vom Mai 2010) – Vergleich zwischen der aktuellen Abschreibung von 2% linear und einer degressiven Abschreibung, beginnend mit 4 %
- Studie „Wohnungsmangel in Deutschland“, Ergebnisse der Befragung institutioneller Investoren, Prognos AG, 12.01.2010
- Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung / Volkswirtschaftliche Analyse zu den Wirkungen staatlicher Investitionsanreize im Wohnungsbau / mit Schwerpunkt steuerrechtlicher Instrumente (Endbericht Oktober 2009) (degressive Abschreibung/Verkürzung der linearen Abschreibung auf 30 Jahre)
- Studie: „Wirtschaftliche Auswirkungen des Wohnungsneubaus in Deutschland“, Pestel-Institut, Juni 2009
- Bundestags-Drucksache 16/13325 „Unterrichtung durch die Bundesregierung – Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland“ vom 4. Juni 2009
- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2028 – Demografisches Profil für den Freistaat Bayern“, April 2010
- Bayern LaBo, Wohnungsmarkt Bayern 2009, Beobachtung – Ausblick

## IMPRESSUM

### V.i.S.d.P. und Koordination:

Landesverband Bayerischer Bauinnungen  
Bavariaring 31, 80336 München, [www.lbb-bayern.de](http://www.lbb-bayern.de)

### Unter Mitwirkung von:

Kalksandsteinindustrie Bayern e.V.  
Rückersdorfer Straße 18, 90552 Röthenbach a.d. Pegnitz, [www.kalksandstein.de](http://www.kalksandstein.de)

und

Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e.V.  
Kapuzinerplatz 2, 80337 München, [www.bfwbayern.de](http://www.bfwbayern.de)

### Gestaltung:

Artkrisé | kommunikation]s[design, [www.artkrisé.de](http://www.artkrisé.de)

### Fotos:

ZDB, Fotolia

### Druck:

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

München und Röthenbach a.d. Pegnitz 2010

## TRÄGER DER AKTION „IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN 2010“:



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



Kalksandsteinindustrie Bayern e.V.

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



Landesverband Bayern e.V.

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



DAS  
BAYERISCHE  
BAUGEWERBE

Landesverband Bayerischer Bauinnungen  
Bavariaring 31  
80336 München



Bayerische  
Ingenieurkammer-Bau  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Bayerische Ingenieurkammer-Bau  
Nymphenburger Straße 5  
80335 München



BAYERISCHER ZIEGELINDUSTRIEVERBAND e.V.

Bayerischer Ziegelindustrieverband e.V.  
Beethovenstraße 8  
80336 München



STEINE  
und  
ERDEN

Bayerischer Industrieverband  
Steine und Erden e.V.

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



naturstein  
BAYERN

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



STEINE  
und  
ERDEN

Fachabteilung Sand- und Kiesindustrie  
im Bayerischen Industrieverband Steine und Erden e.V.

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



Beton

„Es kommt drauf an, was man draus macht.“

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



Beton Bauteile Bayern

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



Industriegewerkschaft  
Bau-Agrar-Umwelt

IG BAU  
Regionalbüro Bayern  
Schubertstraße 5  
80336 München

