

Berlin, 18. März 2009

STATEMENT – Pressegespräch zum Forum Wohnungsbau

Hans Georg Wagner
Präsident des Bundes Deutscher Baumeister, Architekten
und Ingenieure

Grenzen der Modernisierung – wann muss neu gebaut werden?

Meine Damen und Herren,
sehr geehrte Abgeordnete,
liebe Kolleginnen und Kollegen,

Die in der Aktion Impulse für den Wohnungsbau zusammengeschlossenen Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft halten eine deutliche Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Investitionstätigkeit im Wohnungsbau durch die im Bundestag vertretenen Parteien und die Bundesregierung in der nächsten Legislaturperiode für unerlässlich, damit

- die Wettbewerbsfähigkeit der Bundesrepublik in der Europäischen Union gestärkt,
- die sozialen Sicherungssysteme durch eine Stärkung des selbständigen Wohnens für eine alternde Gesellschaft entlastet

und

- eine Weiterentwicklung bestehender Wohn- und Stadtquartiere im Rahmen einer zukunftsorientierten Wohnungs- und Stadterneuerungspolitik möglich ist.

Ich will diese unsere Forderungen hier noch einmal zusammenfassen, bevor ich mich den Grenzen der Modernisierung des Wohnungsbestandes zuwende:

1. Die steuerlichen Abschreibungssätze für die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Wohngebäuden müssen von gegenwärtig linear 2 % mindestens auf 4 – 5 % angehoben werden, damit die notwendigen Investitionen im Wohnungsbau für den privaten Haus- und Grundbesitz wieder von Interesse sind. Dies erfordert eine Änderung des Einkommenssteuergesetzes zum 1. Januar 2010.
2. Die Integration von selbstgenutztem Wohneigentum in die staatlich geförderte Altersvorsorge ist ein systematisch richtiger Schritt zur Gleichbehandlung von Wohneigentum mit anderen Formen der Altersvorsorge. Diese Rechtsbestimmungen werden aber erst mittel- bis langfristig nachfragewirksam. Eine schnellere Stärkung der Wohneigentumsbildung kann über weitere steuerrechtliche Regelungen in Form eines familienfreundlichen und umweltgerechten Einkommensteuer-Abzugsmodells erreicht werden. Dabei soll die Ausdehnung der Steuerermäßigung gemäß § 35a EStG auf die Inanspruchnahme von Planungs- und Handwerkerleistungen für den Neubau sowie von Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Bestandserwerb von selbstgenutztem Wohneigentum erfolgen.

Es gilt das gesprochene Wort.

3. Die Förderprogramme der KfW müssen in ihrem finanziellen Volumen deutlich ausgeweitet und inhaltlich auf eine breitere Basis gestellt werden. Nach unseren Vorstellungen muss der bisher enge Förderzugang aufgegeben und durch ein breites Förderangebot zur Umstrukturierung des vorhandenen Wohnungsbestandes mit Modernisierungs-, Umbau-, Neubau- und Ergänzungsmaßnahmen ersetzt werden. Außerdem muss er auch die notwendige technische und soziale Infrastruktur bestehender Wohn- und Stadtquartiere umfassen. Erst dann leistet das Förderangebot des Bundes den Beitrag, den die Städte und Gemeinden, die Bau- und Wohnungswirtschaft und die freien Berufe von einer lösungs- und zielorientierten Förderpolitik erwarten.

Sie alle wissen aus ihrer täglichen Arbeit, dass es Grenzen bei der Modernisierung des Wohn- und Gebäudebestandes in den überalterten Stadtquartieren gibt und der Bestandsersatz durch den Neubau immer dann in Betracht gezogen werden muss, wenn die Kosten für eine funktionale und energetische Modernisierung sich in der Größenordnung vergleichbarer Neubaukosten bewegen. Dies gilt besonders dann, wenn die im Rahmen der Bestandsinvestitionen erreichbaren Standards nicht mit der Nutzungsqualität eines Neubaus konkurrieren können. Dieser Abwägungsprozess sollte nicht durch staatliche Förderangebote verzerrt werden, die einseitig auf eine Verfestigung langfristig nicht erhaltungsfähiger Wohn- und Gebäudesubstanzen ausgerichtet sind.

Nach unseren Erfahrungen stehen auf dem Prüfstand von Wohnungswirtschaft, Wohnungspolitik und kommunaler Stadterneuerungspolitik

- die während des 2. Weltkrieges kriegszerstörten Gebäudesubstanzen, die Ende der 40er Jahre zur Beseitigung der Wohnungsnot mit unzureichenden baulichen und energetischen Standards wieder aufgebaut werden mussten,
- die unter dem Druck der Wohnungsnot in einer Schlichtbauweise in den 50er Jahren errichteten Wohn- und Gebäudebestände, die einen geringen Substanzwert aufweisen und die sich nicht mit Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in einer angemessenen Kosten-Nutzungsrelation erneuern lassen

sowie

- die schwierigen und hochverdichteten Wohnungsbeständen in den Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre, die für eine strukturelle, städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und soziale Aufwertung abgerissen werden müssen.

Aus diesem Grunde sollten die Förderangebote der KfW künftig so ausgestaltet werden, dass mit diesen sowohl eine Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes als auch der in vielen Fällen notwendige Bestandsersatz mit gleichen Konditionen gefördert wird. Dies hat den Vorteil, dass eine umfassende wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Abwägung künftig möglich ist und die bisherigen Verzerrungen in der Förderpolitik entfallen.

Mir ist sehr daran gelegen, dass wir heute nicht mit einem Missverständnis auseinandergelangen. Uns geht es nicht um den Abriss und Bestandsersatz von wertvollen Elementen unserer Stadtkultur. Diese stehen nicht zur Disposition und gehören in vielen Städten und Gemeinden zu den beliebten Standorten der Wohnungsnachfrage. Die Erneuerung des stadtbildprägenden Wohnungsbestandes in den

- gründerzeitlichen Stadtquartieren, die den 2. Weltkrieg überlebt haben
- und
- die Wohnsiedlungen der 20er und 30er Jahre

sind auch für uns unverzichtbare Elemente in unseren Stadtbildern, die mit einer Sanierung und Modernisierung langfristig gesichert werden müssen. Auch unser Bekenntnis zu den wertvollen Wohn- und Stadtquartieren der europäischen Baukultur schließt jedoch nicht aus, dass der Bestandsersatz mit Wohnungsneubauten der geeignete Lösungsansatz für eine langfristige Stabilisierung der Schlichtwohnungsbestände der 50er Jahre und der schwierigen Hochhauskomplexe in den Wohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre darstellt. Für uns ist der Bestandsersatz ein unverzichtbares Instrument zur Stärkung der Innenentwicklung unserer Städte und Gemeinden, der Reduzierung von Folgekosten für die kommunale Infrastruktur, der Verringerung des Flächenverbrauchs an Naturraum und der Verringerung der Stadtumlandwanderung.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.