

Berlin, 18. März 2008

STATEMENT – Pressegespräch zum Forum Wohnungsbau

**Walter Rasch, Senator a.D.
Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Woh-
nungsunternehmen e.V.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Deutschland hat 2008 den niedrigsten Stand an Baugenehmigungen nach Ende des Krieges erreicht. Laut den vergangene Woche vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Zahlen wurden 2008 in Deutschland nur knapp 174 600 Wohnungen genehmigt. Dies sind rund 4,2 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum.

Rückblickend wurden im Jahr 2008 lediglich 148 300 Genehmigungen im Wohnungsneubau erteilt und das bei einem das bei einem Neubaubedarf von ca. 400.000 pro Jahr, wie die Studie „Wohnungsmangel in Deutschland“ des Eduard-Pestel-Instituts aufzeigt. Somit sind die Zahlen im Wohnungsneubau noch einmal um 5,6 Prozent unter das Niveau von 2007 gesunken. Besonders deutlich sind die Einbußen bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Rückgang von 6,7 Prozent.

Dieser historische Tiefstand ist eine hausgemachte Misere der Bundesregierung. Die Abschaffung der Eigenheimzulage und der degressiven AfA sowie die Mehrwertsteuererhöhung sind Bremsklötze des Wohnungsneubaus.

Welche Konsequenzen sich daraus ergeben zeigt die Studie „Wohnungsmangel in Deutschland?“ des Eduard-Pestel-Instituts eindrucksvoll.

Um dem Wohnungsmangel zu begegnen und Senioren und Familien ein bezahlbares, selbstständiges und den Bedürfnissen entsprechendes Wohnen zu ermöglichen, müssen private Investitionen in den Wohnungsbau gefördert werden und die Attraktivität von Wohnraum als Anlageform gestärkt werden.

Was kann und sollte die Politik tun, um den Wohnungsbau in Wachstums- und Zuzugsregionen wieder anzukurbeln?

Lassen Sie mich dies im Folgenden skizzieren:

Wir benötigen:

a) eine Verbesserung der steuerlichen Abschreibungsbedingungen:

Die steuerlichen Abschreibungsbedingungen sind für Bauherren eine der wichtigsten Grundlagen bei Planung und Umsetzung des Bauvorhabens. Nachdem die Abschreibungsmöglichkeiten seit den 90er Jahren um mehr als die Hälfte verringert wurden, sind positive Änderungen seitens der Politik gefordert, um einen deutlichen Anreiz für Investitionen in Neubauten oder Modernisierungsmaßnahmen zu setzen.

Zur Stärkung des Mietwohnungsneubaus in Wachstums- und Zuzugsregionen fordern wir die Wiedereinführung einer degressiven AfA für Wohngebäude – in Höhe von 4 %

Es gilt das gesprochene Wort.

für die ersten 8 Jahre. Ein kürzerer Abschreibungszeitraum, wie er bei der degressiven AfA erfolgt, erleichtert die Anpassung der Immobilienwirtschaft an die komplexen, technischen sowie energetischen Gegebenheiten und trägt zu weiteren Investitionen bei. Denkbar ist eine degressive AfA für Wachstumsregionen oder eine AfA mit einer Komponente für energieeffizientes oder altersgerechtes Bauen. So wird auch eine „Gießkannenförderung“ in solchen Gebieten, in denen eher eine zu hohe Leerstandsquote den Markt belastet, verhindert.

Mindestens sollten aber die steuerlichen Abschreibungsbedingungen für Wohngebäude von gegenwärtig linear 2 % auf mindestens 4 % angehoben werden.

b) eine Vereinfachung der Eigenheimrente, damit die Wohn-Riester-Produkte nun auch umgesetzt werden:

Das neue Eigenheimrenten-Gesetz (Wohn-Riester) ist ein wichtiger Schritt zur Ankurbelung des Neubaus, aber noch immer zu kompliziert. Zudem ist die Nachversteuerung für die Menschen nicht überschaubar und kalkulierbar. Eine Vereinfachung ist daher notwendig – auch damit Banken nun verstärkt mit der Umsetzung des Wohn-Riester-Produktes beginnen.

Bereits seit dem 1. November 2008 hat die BaFin 462 Zertifizierungen für Banken vergeben. Trotzdem gibt es bislang fast keine nennenswerte Umsetzung des Wohn-Riester-Produktes, so dass der enorme Kapitalstock, der bislang angespart wurde, von Verbrauchern nicht in Immobilien investiert werden kann. Es ist davon auszugehen, dass sich das Sparvolumen bereits 2008 auf rund 18 Milliarden Euro (inkl. Guthabenzinsen) jährlich belaufen hat.

c) verstärkte steuerliche Anreize für selbstgenutztes Wohneigentum:

Selbstgenutztes Wohneigentum muss wieder stärker gefördert werden. Die Baugenehmigungen im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums sind seit dem Auslaufen der Eigenheimzulage ab 2006 stetig rückläufig. Die Eigenheimrente, die seit 2008 eingeführt wurde kann diesen Einbruch kurzfristig nicht kompensieren: Positive Effekte für den Wohnungsneubau sind erst ab 2011 zu erwarten sind. Um die Lücke von 2009 bis 2011 zu schließen, schlägt der BFW daher einen befristeten Schuldzinsenabzug zur Einkommensteuer für selbstgenutztes neu angeschafftes Wohneigentum für die Jahre 2009 bis 2010 vor. Dies würde den Verkauf und den Bau von Neubauwohnungen insbesondere im selbstgenutzten Bereich fördern

Um die Konjunktur anzukurbeln und gerade auch in Deutschland Arbeitsplätze zu schaffen und zu erhalten, wäre eine befristete Zuschusslösung im Bereich des privaten Eigenheims eine sinnvolle Lösung. Wir plädieren daher für einen befristeten Zuschuss von 4.500 Euro, begrenzt bis zum Jahr 2010, für jeden der ein Eigenheim neu errichtet oder anschafft. Um Familien weiter zu unterstützen sollte es darüber hinaus einen Kinderzuschuss von 500 Euro pro Kind geben.

Außerdem könnte ein einheitlicher ermäßigter Steuersatz für Bauleistungen wie er u.a. von der EU-Kommission angeregt wurde, zu einer merklichen Entlastung der Immobilienwirtschaft und der Verbraucher beim Bauen und Renovieren führen. Die Baukosten sind laut Preisindex allein 2007 um rund sieben Prozent und in den ersten beiden Quartalen 2008 noch einmal um gut drei Prozent gestiegen. Länder wie Großbritannien, Niederlande und Frankreich haben längst reduzierte Sätze zwischen fünf und sechs

Prozent. Generell sollte für Lieferungen, Bau und Renovierung sowie Umbau von Häusern ein reduzierter, einheitlicher europäischer Mehrwertsteuersatz eingeführt werden.

d) eine Aufstockung des KfW-Programms zum Seniorengerechten Umbauen:

Die KfW-Förderung zur seniorengerechten Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes ist ein wichtiger Schritt, allerdings ist das Budget gemessen am Bedarf noch zu gering und sollte aufgestockt werden.

Aktuell stehen in Deutschland ca. 400.000 seniorengerecht gestaltete Wohnungen zur Verfügung. Bis zum Jahr 2020 werden in Deutschland allerdings 800.000 seniorengerecht gestaltete Wohnungen für die ambulante Pflege benötigt. Eine beschleunigte Anpassung des Wohnraums an die Bedürfnisse der Gesellschaft ermöglicht nicht nur vielen Senioren das gewünschte selbstständige und würdevolle Wohnen im Alter, sondern entlastet gleichzeitig die Sozialsysteme.

Da sich die KfW-Förderung lediglich auf den Wohnungsbestand bezieht, sollten ergänzend auch Maßnahmen zur Schaffung von generationenfestem Neubau gefördert werden. Denkbar ist in diesem Zusammenhang wie eingangs erläutert beispielsweise eine spezifische degressive AfA.

Meine Damen und Herren,

die genannten Maßnahmen könnten Motor für den Wohnungsbau sein, der im west- und mitteleuropäischen Vergleich aktuell noch immer deutliches Schlusslicht ist. Mit der Finanzmarktkrise stehen vor allem Unternehmen im Bauträgergeschäft und in der Projektentwicklung erschweren Bedingungen zur Kreditvergabe gegenüber. Mit Blick auf die Maßnahmenpakete anderer europäischer Staaten wird die Zurückhaltung der deutschen Politik, die Immobilienwirtschaft zu stärken, deutlich. Beispielsweise fördert die französische Regierung den Neubau in erheblichem Maße, indem Nullzinsenkredite für Neubauten verdoppelt werden und ein gezielter Neubau von 100.000 Wohnungen veranlasst wird. In Großbritannien werden 3,5 Mrd. Euro, u. a. für den Wohnungsbau, zur Verfügung gestellt. Ähnliche Anreize zur Wiederbelebung der Neubauaktivitäten wären auch seitens der deutschen Bundesregierung wünschenswert.

Die vorgestellten Forderungen sind insofern nicht nur wünschenswerte, sondern auch erforderliche Maßnahmen um in Wachstums- und Zuzugsregionen einen Wohnungsmarkt zu gestalten, der ein ausgeglichenes, sozial-verträgliches Angebot-Nachfrage Verhältnis schafft.