

# PRESSEMITTEILUNG

Kampagne **Impulse für den Wohnungsbau**  
c/o Weber Shandwick

Schönhauser Allee 37, Geb. P  
10435 Berlin

Telefon: 030-20351-214  
Fax: 030-20351-190

info@impulse-fuer-den-wohnungsbau.de  
www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

## Investitionskrise im Wohnungsbau – 2010 die Wende einleiten

- **Bauträger favorisieren bessere Abschreibungssätze und die Förderung des Bestandsersatzes**
- **Struktur der KfW-Förderung benachteiligt Ersatzneubau**
- **Zusagestopp bei KfW-Mitteln schnellstmöglich beseitigen**

Essen, 12. Januar 2010 – Eine verbesserte staatliche Förderung kann entscheidend dazu beitragen, die seit Jahren anhaltende Krise im Wohnungsbau zu überwinden und mehr altersgerechte und energieeffiziente Wohnungen bereitzustellen. Institutionelle Investoren im Wohnungsbau benennen in einer Befragung der Prognos AG bessere steuerliche Abschreibungssätze und die Förderung von Abriss und Neubau als am besten geeignete Maßnahmen zur Ankurbelung des Wachstumsmotors Wohnungsbau. Gelingt die Wende im Wohnungsbau nicht, warnen Experten vor einer neuen Wohnungsnot in den betroffenen Ballungsgebieten.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen geht seit Jahren zurück und entspricht nicht einmal mehr der Hälfte des tatsächlich benötigten Wohnraums. Im Jahr 2008 wurde nur noch der Bau von rund 151.000 Wohnungen genehmigt, im vergangenen Jahr 2009 wird wahrscheinlich sogar dieser Wert nicht erreicht worden sein. Dieser Investitionskrise steht nicht zuletzt aufgrund des Klimawandels und der zunehmenden Zahl älterer Menschen ein Neubaubedarf von bis zu 400.000 Wohnungen pro Jahr gegenüber. Die Wohnungsknappheit verschärft sich damit zusehends.

Institutionelle Anleger im Wohnungsbau, also Bauträger in den Bereichen Mietwohnungsbau oder Eigenheimbau, bezeichnen in einer Umfrage der Prognos AG die politischen Rahmenbedingungen als wesentliche Bestimmungsgründe für die sich verstärkende Wohnungsknappheit. Die Umfrage ist Teil einer umfangreichen Studie zum Wohnungsbau, die derzeit von der Prognos AG erstellt wird. Danach gefragt, wie sich das Missverhältnis zwischen Wohnungsbedarf und fertiggestellten Wohnungen wirkungsvoll bekämpfen lässt, nennen die Bauträger als wichtige Maßnahmen eine stärkere und transparentere Förderung von Abriss und Neubau sowie eine Verbesserung der steuerlichen Abschreibungsregeln. Als kurzfristig umsetzbare Maßnahme wird darüber hinaus auch eine zusätzliche Klimaschutzabschreibung genannt, die bei der Übererfüllung von Effizienzstandards greifen könnte.

Erfreulicherweise werden verbesserte Rahmenbedingungen im Wohnungsbau und insbesondere eine Anhebung der Abschreibungssätze die Lächer in der Staatskasse stopfen helfen. Das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung RWI prognostiziert bei einem anziehenden Wohnungsbau nicht nur

# PRESSEMITTEILUNG

Kampagne **Impulse für den Wohnungsbau**  
c/o Weber Shandwick

Schönhauser Allee 37, Geb. P  
10435 Berlin

Telefon: 030-20351-214  
Fax: 030-20351-190

info@impulse-fuer-den-wohnungsbau.de  
www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

zusätzliche Arbeitsplätze, sondern vor allem auch zusätzliche Einnahmen für die öffentlichen Kassen, die die Kosten eines Impulses für den Wohnungsbau deutlich übersteigen.

Der Bedarf an energieeffizienten und altersgerechtem Wohnraum lässt sich teilweise durch den kompletten Ersatz von Gebäuden der 50er und 60er Jahre decken. Derzeit wird aber gerade diese Maßnahme durch die Förderstruktur der KfW benachteiligt. Die unterschiedliche Behandlung von Modernisierung und Neubau durch die KfW führt nach Berechnungen des Eduard Pestel Instituts zu einer fragwürdigen Bevorzugung von Modernisierungsmaßnahmen. Die Beispielrechnungen des Pestel Instituts zeigen, dass der Bestandsersatz gegenüber der Sanierung um ca. 300 Euro pro Quadratmeter benachteiligt wird.

Die in der Kampagne Impulse für den Wohnungsbau zusammengeschlossenen Verbände, die IG Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB), die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau (DGfM), der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen sowie der Deutsche Mieterbund (DMB) fordern die Politik deswegen zum Handeln auf: „Mit wenigen Regelungen wie der Erhöhung der Abschreibungssätze und der Aufstockung der KfW-Programme kann die neue Bundesregierung in diesem Jahr die nötige Wende im Wohnungsbau einleiten“, fasst Stefan Thurn, Präsident des BDB, die Vorschläge der Verbände zusammen. „Eine Veränderung der Förderkriterien der KfW ist sogar schnell und unbürokratisch auf dem Verordnungsweg möglich. Zunächst aber ist es unumgänglich, dass der Haushaltsausschuss des Bundestages den aktuellen Zusagenstopp für KfW-Fördermittel schnellstmöglich beendet und die Verunsicherung der Investoren nicht noch weiter treibt.“

Vor den Folgen einer weiter anhaltenden Flaute im Wohnungsbau warnt Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes: „Wenn die Bundesregierung den Wohnungsbau nicht ankurbelt, schlittern wir unweigerlich in zwei bis drei Jahren in Ballungsräumen in eine neue Wohnungsnot. Die sozialen Spannungen mit allen negativen Folgen wie Ghettobildung und Kriminalität kommen der Gesellschaft deutlich teurer zu stehen als die politische und finanzielle Förderung des Wohnungsbaus durch den Bund.“

Dr. Hans Georg Leuck, Vorsitzender der DGfM, verweist auf die unterstützende Wirkung, die der Wohnungsbau für die Ziele der Bundesregierung hat: „Der Wohnungsbau kann das Wirtschaftswachstum fördern, die negativen Folgen der demografischen Entwicklung abfedern und den Klimaschutz verbessern. Mit der Förderung des Wohnungsbaus kommen wir in allen Bereichen voran.“

Rolf Schettler, Geschäftsführer des unter anderem auch aus dem Bauträger-Bereich stammenden BFW-Mitgliedsunternehmens Schettler Unternehmungen betonte, dass gerade in den Städten des

# PRESSEMITTEILUNG

Kampagne **Impulse für den Wohnungsbau**  
c/o Weber Shandwick

Schönhauser Allee 37, Geb. P  
10435 Berlin

Telefon: 030-20351-214  
Fax: 030-20351-190

info@impulse-fuer-den-wohnungsbau.de  
www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

Ruhrgebiets und der Rheinschiene mit ihrem hohen Anteil an nicht sanierungsfähiger Bausubstanz der 1950-1970 Jahren ein hoher Bedarf an Ersatzneubauten vorliege: „Ersatzneubau darf nicht länger ein Tabu sein. Hier muss das nordrhein-westfälische Modell, das dies in einigen Fällen bereits zulässt, bundesweiten Modellcharakter haben. Mit einer Bestandssanierung werden wir nie Neubaustandard erreichen. Zudem hängt die Attraktivität von Wohnraum künftig von mehr als nur der energetischen Optimierung ab. Auch die Anpassung an eine alternde Gesellschaft wird zunehmend wichtiger.“

Auf der Website [www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de](http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de) finden Sie als ergänzendes Material:

- Kurzstudie der Prognos AG „Wohnungsmangel in Deutschland – Ergebnisse der Befragung institutioneller Investoren“
- Beispielrechnungen des Pestel Instituts „Marktverzerrungen durch Ungleichbehandlung von Modernisierungen und Bestandsersatz in Förderprogrammen am Beispiel der KfW“
- Zentrale Ergebnisse der Studie „Volkswirtschaftliche Analyse zu den Wirkungen staatlicher Investitionsanreize im Wohnungsbau“ des Rheinisch-Westfälisches Instituts für Wirtschaftsforschung

**Pressekontakt:**

Christof Fiscoeder

Weber Shandwick

Tel: 030-20351-210

Fax: 030-20351-190

E-Mail: [cfiscoeder@webershandwick.com](mailto:cfiscoeder@webershandwick.com)