

Berlin, 17. Februar 2010

Pressekonferenz: „Grundbuch statt Sparbuch? Oder können sich die Deutschen Wohneigentum nicht mehr leisten?“

STATEMENT

Oliver Frickenhelm
Mitglied im Vorstand der Deutschen Gesellschaft für
Mauerwerksbau e.V.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bundeskanzlerin Merkel hat Wirtschaftswachstum, Klimaschutz und Demografie als die zentralen Herausforderungen ihrer neuen Regierung bezeichnet. Der Wohnungsbau muss Teil der Lösungsstrategie in allen drei Bereichen werden: Erstens bringen gezielte steuerliche Impulse nicht nur mehr Wohnungen, sondern auch zusätzliche Arbeitsplätze und ein Plus an öffentlichen Einnahmen. Zweitens entlastet ein ausreichendes Angebot an altersgerechten Wohnungen beispielsweise die Pflegekassen. Drittens leistet der Wohnungsbau einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz. Darauf ist Herr WieseHügel bereits eingegangen.

An dieser Stelle möchte ich Sie dafür sensibilisieren, was die demografische Entwicklung für den Wohnungsmarkt bedeutet. Mit steigenden Anteilen der älteren und insbesondere der hochaltrigen Bevölkerungsgruppen wird auch die Nachfrage nach seniorengerechter Infrastruktur größer.

Laut einer aktuellen Studie des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung gibt es zurzeit etwa 11 Mio. Altershaushalte in Deutschland. Aber nur 5 Prozent davon leben bisher barrierefrei oder barrierearm. Die Schere zwischen Bedarf und Bestand droht sich mit der wachsenden Zahl von Senioren noch weiter zu öffnen, aber eine Ausweitung des Baus von altersgerechten Wohnungen ist unter den gegenwärtigen baupolitischen Rahmenbedingungen nicht zu erreichen. Die Folgen sind bereits heute spürbar: Haushalte mit niedrigen Renten wenden teilweise über 40 Prozent ihres Haushaltseinkommens für Wohnkosten auf. Die Miete für altersgerecht gestaltete Wohnungen ist vor diesem Hintergrund für viele Senioren unerschwinglich.

Neben den Senioren sind auch die Familien Verlierer der aktuellen Wohnungspolitik. Auch für junge Familien fehlt es an geeignetem und insbesondere in Ballungsgebieten an bezahlbarem Wohnraum. Bei sinkenden Nettoeinkommen, in Ballungsgebieten bereits ansteigenden Kaltmieten und seit Jahren deutlich steigenden Betriebskosten droht Senioren und Familien mit niedrigen Einkommen eine spürbare Verschlechterung ihrer Wohnverhältnisse. Zu verantworten hat das die Politik, die die Förderung des sozialen Wohnungsbaus praktisch eingestellt hat.

Anstelle privates Kapital über eine Objektförderung für den Bau neuen Wohnraums zu aktivieren, setzt die Politik in den letzten Jahren stattdessen auf die so genannte Subjektförderung. Deutschland zahlte im Jahr 2007 an 4,4 Millionen Bedarfsgemeinschaften durchschnittlich 302 Euro im Monat bzw. **16 Mrd. Euro im Jahr** zur sozialen Grundsicherung des Wohnens. Die Zahlen zeigen, dass der eingeschlagene Weg falsch ist. Ein weiterer Anstieg der Kosten für Unterkunft ist spätestens ab 2011 durch die öffentlichen Haushalte kaum noch zu leisten. Effektiver wäre eine gezielte und sinnvolle Objektförderung, die privates Kapital für einen energieeffizienten, altersgerechten und bezahlbaren Wohnraum aktiviert.

Mit wenigen Regelungen kann die Bundesregierung die notwendige Wende im Wohnungsbau einleiten. Als konkrete Handlungsempfehlung für das Jahr 2010 fordert die Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“ daher:

1. Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Wohngebäude

Verschiedene Beispielrechnungen des Eduard Pestel Instituts und des RWI belegen die positiven Effekte einer erhöhten AfA im Mietwohnungsbau. Denn gezielte steuerliche Impulse bringen hier nicht nur mehr Wohnungen, sondern auch zusätzliche Arbeitsplätze. Die vorliegenden RWI-Berechnungen zur Wiedereinführung der degressiven AfA in NRW zeigen außerdem, dass diese Maßnahme zu Steuernehreinnahmen von etwa 350 Mio. Euro führen wird, denen durch die erhöhte Abschreibung nur Mindereinnahmen von 13,6 Mio. Euro entgegenstehen.

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. Zunächst ist eine Gleichstellung in der Förderung nicht mit mehr Etat verbunden. Bei einigen Gebäudetypen der 50er bis 70er Jahre ist unter diesen Voraussetzungen aber der Bestandsersatz, also Abriss und Ersatzneubau, die wirtschaftlich bessere Variante. Das gilt bei vergleichbaren Aufwendungen für Bestandsersatz anstelle Vollsanierung sowohl für langfristig niedrigere Betriebskosten aus Mietersicht, als auch für einen spürbar höheren Beitrag zum Klimaschutz aus gesamtgesellschaftlicher Sicht.

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

Die bereits im Koalitionsvertrag angekündigte Weiterentwicklung dieses KfW-Programms muss zügig umgesetzt werden. Das Fördervolumen zum altersgerechten Wohnungsbau sollte zukünftig auch Maßnahmen des Bestandsersatzes umfassen sowie im Lauf der Legislaturperiode auf 750 Mio. Euro pro Jahr ausgeweitet werden. Die Schaffung von mehr altersgerechten Wohnraum ermöglicht älteren und pflegebedürftigen Menschen – ganz nach Ihrem Wunsch – einerseits das längere Wohnen in den eigenen vier Wänden. Der Wechsel in eine Heimbetreuung wird durch die

Möglichkeit ambulanter Service- und Pflegeleistungen in altersgerechten Wohnungen gar nicht oder deutlich später erforderlich. Gleichzeitig würde die Schaffung von nur 100.000 altersgerechten Wohnungen in diesem Zusammenhang zu beachtlichen Einsparungen bei den Sozialkassen in Höhe von 2 Mrd. Euro pro Jahr führen.

Meine Damen und Herren,

die neue Bundesregierung stellt im Koalitionsvertrag richtig fest, dass zusätzlicher Wohnungsneubau erforderlich ist. Wir fordern die Bundesregierung auf, ihren Worten Taten folgen zu lassen und mit gezielten Maßnahmen den negativen Folgen des Wohnungsmangels für Familien und Senioren entgegenzuwirken.

Besonders möchte ich nochmals darauf hinweisen, dass es bei den vorgelegten Forderungen der Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“ gerade nicht um eine einfache Bereitstellung von mehr Fördermitteln durch den Staat geht. Den Steuermindereinnahmen für veränderte Abschreibungsbedingungen werden beachtliche Steuermehreinnahmen entgegenstehen. Für veränderte Förderkriterien ist nicht mehr Etat erforderlich. Und die Förderaufwendungen für mehr altersgerechten Wohnungsbau führen zu deutlich höheren Einsparungen bei den Sozialkassen.

Die Umsetzung unserer Forderungen bedeutet daher einen spürbaren Beitrag zur Ankurbelung der Binnenkonjunktur, zur Erreichung der Klimaschutzziele sowie zur Entlastung der öffentlichen Haushalte.