

## Forderungen der Verbände zum Wohnungsbautag 2016



Pressestelle

Tel.: 030 / 28 87 99 93

Fax: 030 / 28 87 99 55

E-Mail:

[antwort@wohnungsbautag.de](mailto:antwort@wohnungsbautag.de)

In den Ballungsräumen und Hochschulstädten ist mehr und vor allem bezahlbarer Wohnraum dringend notwendig. In den nächsten Jahren müssen dazu 400.000 Wohneinheiten pro Jahr neu errichtet werden. Das sind rund 140.000 Wohneinheiten pro Jahr mehr, als im Durchschnitt der Jahre 2014 und 2015 in Deutschland gebaut wurden. Bedarfsgerecht benötigen wir rund 80.000 neue Sozialmietwohnungen jährlich, um den seit Jahren stattfindenden Abbau von belegungsgebundenen Wohnraum für untere Einkommensgruppen endlich stoppen zu können. Außerdem brauchen wir insbesondere in Ballungsgebieten zusätzlich den Neubau von etwa 60.000 bezahlbaren, freifinanzierten Wohnungen, um hier der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum von mittleren Einkommensgruppen gerecht werden sowie einen ständigen weiteren Anstieg der Mieten mindern zu können.

### Es müssen einfach mehr Wohnungen gebaut werden!

Dafür müssen jetzt die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden. Mit der Wohnungsbauoffensive, die von der Bundesregierung am 27.11. 2015 mit einem 10-Punkte-Plan gestartet wurde, ist ein Schritt in die richtige Richtung getan. Bund, Länder und Kommunen haben es nun in der Hand, alle wohnungsbaupolitischen Instrumente konsequent einzusetzen, um die notwendigen Impulse für mehr bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau zu geben.

Wohnungsbaupolitik muss im Kern darauf zielen, alle Investorengruppen dafür zu gewinnen, sich an zusätzlichem Neubau zu beteiligen. Dies betrifft die gewerbliche Wohnungswirtschaft und private Investoren, kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften genauso wie Fondsgesellschaften und Unternehmen, die sich in den vergangenen Jahren aus dem Wohnungsbau zurückgezogen haben. Potenziale bieten sich auch, in dem Wirtschaftsunternehmen und Gewerbebetriebe sich wieder bei der Wohnraumversorgung ihrer Mitarbeiter engagieren.



BUNDESVERBAND  
DEUTSCHER  
BAUSTOFF-FACHHANDEL E.V.



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland

GdW



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen



Deutsche Gesellschaft  
für Mauerwerks-  
und Wohnungsbau e.V.



Industriegewerkschaft  
Bauen-Agrar-Umwelt



ZENTRALVERBAND  
DEUTSCHES  
BAUGEWERBE ZDB



DEUTSCHER MIETERBUND

Um das zu erreichen, sind insbesondere folgende Maßnahmen so schnell wie möglich umzusetzen:

1. Die **Erhöhung der linearen regulären Absetzung für Abnutzung (AfA) von 2 auf 3 Prozent** ist erforderlich, um der veränderten technischen Nutzungsdauer der Gebäude Rechnung zu tragen und den Mietwohnungsbau für Investoren überhaupt wieder interessant zu machen.
2. Zusätzlich sind weitere steuerliche Anreize erforderlich, um die Bautätigkeit privater Investoren angesichts hoher Bedarfe an bezahlbarem Wohnraum in Ballungsgebieten wirksam und schnell anzuregen.  
Dies kann in Form **einer weiteren, auch regionalisierten Erhöhung der AfA um 1 Prozent auf insgesamt 4 Prozent linear** oder einer vergleichbar ausgestalteten degressiven Abschreibung geschehen.
3. Solche steuerlichen Anreize sind überwiegend für private Investoren von Vorteil, die auch entsprechende Verrechnungsmöglichkeiten besitzen. Eine **Investitionszulage**, die sich gleichwertig ausgestalten lässt, spricht die anderen Investorengruppen an.
4. Bezahlbarer Neubau erfordert außerdem preisgünstiges Bauland. Das ist in den Ballungsräumen kaum noch verfügbar. Kommunen müssen daher die klassischen Instrumente zur Baulandbereitstellung und -entwicklung wieder konsequent einsetzen, um zusätzliche Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Mit städtebaulichen Verträgen und Entwicklungsmaßnahmen haben sie wirksame Instrumente und können sich von privaten Entwicklern dabei unterstützen lassen. Kommunen haben bei eigenen Flächen die Chance, statt im Höchstpreisverfahren **nach Qualität des Baukonzeptes** zu vergeben und dabei den Anteil preiswerten und preisgebundenen Wohnraums zu würdigen. Das ist zusätzlich zu finanziellen Anreizen sicher das wirksamste Instrument, um regional bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten.
5. Die Länder können ihren Teil zu einem niedrigen Erwerbspreis für Bauland beitragen, indem sie die **Grunderwerbsteuer** maßvoll gestalten oder in der jetzigen Phase für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum und Sozialmietwohnungen den Steuersatz auf das alte Niveau von 3,5 Prozent begrenzen.

6. Der notwendige **Neustart des sozialen Mietwohnungsbaus** stellt unter den gegenwärtigen Bedingungen eine besondere Herausforderung dar. Um jährlich rund 80.000 neue Sozialmietwohnungen bauen zu können, bedarf es wirksamer Anreize. Angesichts des niedrigen Zinsniveaus bilden Tilgungszuschüsse und -nachlässe einen wirksamen Anreiz. Der Bund sollte sich dauerhaft an der sozialen Wohnraumförderung beteiligen und über das Jahr 2019 hinaus Mittel bereitstellen. Folgerichtig muss dem Bund eine grundgesetzliche Mitverantwortung eingeräumt werden. Kurzfristig hat der Bund die **Kompensationszahlungen** an die Länder bereits erhöht und sollte ab 2017 weitere Erhöhungen auf jährlich mindestens 1,5 Milliarden Euro zweckgebunden vorsehen, die die Länder ihrerseits mit eigenen Mitteln in gleicher Höhe für die Wohnraumförderung zweckgebunden ergänzen müssen, so dass insgesamt 3 Mrd Euro dafür zur Verfügung stehen. Das ist Voraussetzung, um jährlich 80.000 Sozialmietwohnungen zu schaffen.
  
7. Bezahlbares Wohnen und sozialer Mietwohnungsbau erfordern kostengünstiges Bauen, eine Aufgabe, an der sich viele Akteure beteiligen müssen. Bund, Länder und Kommunen ebenso wie Bau- und Wohnungswirtschaft. Aus dem Blickwinkel der Wohnungsbaupolitik ist es wichtig, keine weiteren Regelungen zu schaffen oder bestehende zu verschärfen, wenn damit höhere Baukosten verbunden sind. **Kostensteigernde Auswirkungen von Gesetzgebung und Normung** müssen transparent dargestellt und kritisch geprüft werden. Gerade bei der Energieeffizienz ist das wirtschaftlich vertretbare Niveau lange erreicht. Statt weiterer Verschärfungen sollten EnEV und EEWärmeG stärker auf die Einsparung von CO<sub>2</sub> und Endenergie sowie strikt am Wirtschaftlichkeitsgebot ausgerichtet werden.

Der vorgelegte Instrumentenkasten für die Wohnungsbaupolitik zeigt, dass für eine Erhöhung des Wohnungsneubaus wirksame Instrumente zur Verfügung stehen. Über eine sachgerechte Anpassung der Abschreibungen, geeignete Anreize für private sowie kommunale und genossenschaftliche Investoren muss jetzt schnell entschieden werden. Das trifft auch für Themen wie Baulandbereitstellung, Begrenzung der Grunderwerbsteuer, Aufstockungen und Bestandsersatz zu. Weitere Themen, wie eine deutliche Steigerung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand oder die Entwicklung von Konzepten für Schrumpfungregionen, sollten spätestens mit Beginn der nächsten Legislaturperiode in Angriff genommen werden.

**Der Instrumentenkasten ist gut bestückt.  
Wohnungsbaupolitik kann handeln. Sie sollte es auch tun.**