

## Wohnungsbau im Zeichen der Flüchtlingskrise

### ZDB-Positionen zur Wohnungsbaupolitik

#### Einleitung

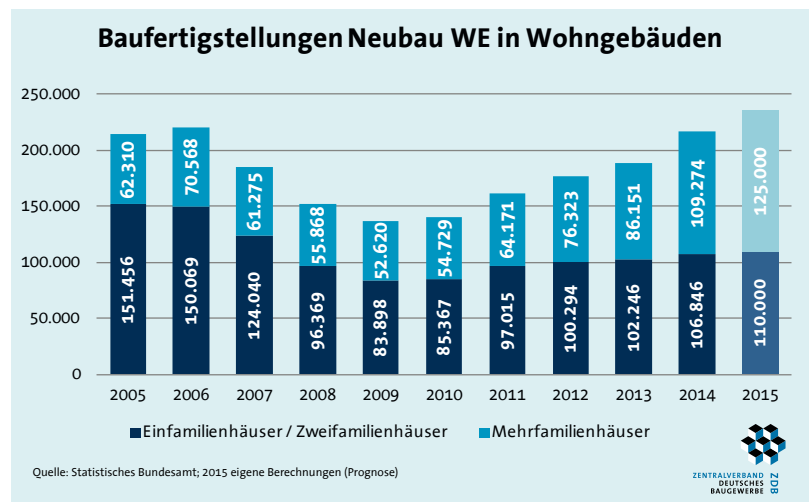
Wohnraum ist in Teilen Deutschlands mittlerweile ein knappes Gut geworden. Besonders in den Ballungsräumen sind preiswerte Wohnungen Mangelware. Die anhaltende Binnenwanderung in Städte und Ballungszentren sowie die steigende Zahl an Flüchtlingen verschärft die Situation.

Konkret müssen in Deutschland bis 2020 jährlich rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungseinheiten im bezahlbaren Wohnungsbau. Diese Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Das sind 400.000 Wohnungen jährlich, die mindestens gebaut werden müssen. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse in der Wohnungsbaupolitik gegeben.

Deutschland schiebt ein „riesiges Wohnungsdefizit“ vor sich her, das von Jahr zu Jahr größer geworden ist. Nach Berechnungen des Pestel-Instituts<sup>1</sup> sind zwischen 2009 und heute rund 770.000 Wohnungen zu wenig gebaut worden.

Um dem Wohnungsmangel wirkungsvoll zu begegnen, ist ein tatsächlicher Neustart des sozialen Wohnungsbaus für Haushalte mit unteren Einkommen und für sozial Bedürftige zwingend notwendig. Damit dieser gelingt, muss es sowohl für genossenschaftliche und öffentliche Wohnungsunternehmen als auch für private Investoren wirkungsvolle Anreize geben.

Die Bautätigkeit wird sich nur erhöhen lassen, wenn Investoren den Verkauf bzw. eine dauerhafte Vermietung der errichteten Wohnungen erwarten. Desweiteren müssen Bund, Länder und Kommunen durch ein ganzes Bündel von Maßnahmen die Investitionsbremse im Wohnungsbau lösen.



In 2009 ist die langanhaltende Talfahrt im Wohnungsneubau zum Halten gekommen. Dennoch ist das Niveau weiterhin zu niedrig: Trotz steigender Baufertigstellungen im Wohnungsneubau reicht die Zahl der Wohnungen nicht aus. Noch liegen sämtliche Fertigstellungszahlen unter den selbst in Prognosen des Bundesamtes für Bauwesen für den Zeitraum bis 2015 für notwendig erachteten 250.000 neuen Wohnungen.

<sup>1</sup> Kurzfassung der Studie Modellrechnungen zur den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie die Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs, erstellt von Matthias Günther, Eduard Pestel Institut e. V., Hannover 2015



## Steuerliche/monetäre Anreize

### 1. Verdopplung der linearen AfA von 2 auf 4 %

Die gegenwärtig gültige Abschreibung von 2 % linear für Mietwohnbauten ist nicht mehr sachgerecht. Der Anteil von Bauteilen mit einer Nutzungsdauer von deutlich unter 50 Jahren, wie z.B. die Haustechnik, überwiegt inzwischen.

Ursache dafür ist die fortdauernde Technisierung der Gebäude und Wohnungen aufgrund steigender Anforderungen z. B. an ihre Energieeffizienz. Die generelle Erhöhung der Abschreibung im Mietwohnungsneubau auf 4 % ist daher ein notwendiger Schritt, um mehr Mietwohnungen auf den Markt zu bringen, die auch für Haushalte mit mittleren Einkommen bezahlbar sind.

### 2. Wiedereinführung einer degressiven AfA im sozialen Wohnungsbau

Für den Neustart im sozialen Wohnungsbau ist die Wiedereinführung der degressiven AfA (§7k EStG) für private Investoren notwendig.

### 3. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist in fast allen Bundesländern deutlich erhöht worden, nachdem sie vom Bund in die alleinige Zuständigkeit der Länder übergeben worden ist. Sie liegt in den meisten Bundesländern über 6 % und stellt so auch eine Kostenbelastung des Wohnungsneubaus dar, die sich in den späteren Mieten widerspiegelt. Hier sind die Bundesländer aufgefordert durch eine Absenkung der Grunderwerbsteuer für eine Kostenentlastung zu sorgen.

### 4. Investitionszulagen

Investitionen genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen müssen über Investitionszulagen animiert werden.

### 5. Zuwendungen des Bundes an die Länder

Die Zuwendungen des Bundes an die Länder aus dem sog. Entflechtungsgesetz, die bisher 518 Mio. Euro jährlich betragen, sind auf rund 1 Mrd. Euro pro Jahr für die nächsten vier Jahre erhöht worden. Dieses ist zwar richtig, wird aber nicht ausreichen. Darüber hinaus müssen die Mittel zweckgebunden tatsächlich in den sozialen Wohnungsbau investiert werden.

## Rahmenbedingungen

### 1. Kostengünstiges Bauland

Die Kommunen müssen Bauland schnell, unbürokratisch und vor allem kostengünstig zur Verfügung stellen.

### 2. Verkürzung der Genehmigungsverfahren durch Typenhäuser

Die Verfahren zur Erteilung einer Baugenehmigung dauern in Deutschland zu lange, dies gilt insbesondere für den Mehrfamilienhausbau.

Daher sollen sog. Typenhäuser definiert und in die Musterbauordnung des Bundes wie auch in die Bauordnungen der Länder aufgenommen werden. Damit könnten die Genehmigungsverfahren wesentlich verkürzt werden. Sie können somit schneller zur Verfügung stehen und sind mit ca. 1.500 Euro/qm nicht nur deutlich günstiger als vergleichbare Flächen im Container, die derzeit bei 3.000 Euro/qm gehandelt werden, sie sind auch wesentlich langlebiger und damit nachhaltiger.

### 3. Normen und Standards

Deutsche Neubauten zeichnen sich durch hohe Standards aus, z. B. im Brandschutz, im Schallschutz, in den Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierefreiheit.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation gilt es zu fragen, ob wirklich alle Standards weitergelten bzw. verschärft werden müssen. Unbestritten sind die Anforderungen im Brandschutz. Hier geht es um Leib und Leben der Bewohner und Bewohnerinnen. Aber muss das zwingend auch für den Schallschutz oder die Barrierefreiheit gelten?