

# POSITIONSPAPIER DER VERBÄNDE DER BAU- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT ZUR AKTION „IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU“

September 2005

## Die Bau- und Wohnungswirtschaft warnt: Fehleinschätzung des Wohnungsbedarfs hat fatale soziale und volkswirtschaftliche Auswirkungen

Obwohl die Wohnungsbaunachfrage im Wesentlichen durch die Zahl der Haushalte bestimmt und diese in Deutschland noch über Jahre zunehmen wird, werden seit 10 Jahren mit weiter fallender Tendenz immer weniger Wohnungen gebaut. Seit 2001 machen die jährlich fertig gestellten Wohnungen weniger als 1 % des Wohnungsbestandes aus.

Trotz dieser Entwicklung hat die Bau- und Immobilienwirtschaft in Deutschland nach wie vor eine herausragende Bedeutung. Derzeit entfallen mit rund 5.500 Mrd. Euro etwa 85 % des gesamten inländischen Bruttoanlagevermögens auf Bauten, davon nahezu 60 % auf Wohnbauten. Der Anteil der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie von Architekten- und Ingenieurleistungen am gesamten Bruttoinlandsprodukt in Deutschland beträgt mehr als 21 %. Dies wird von der Politik immer wieder unterschätzt. Die Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft ist Voraussetzung für das Ende der wirtschaftlichen Stagnation in Deutschland. Vor diesem Hintergrund fordern die Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft:



## **1. Integration von selbst genutztem Wohneigentum in die staatlich geförderte Altersvorsorge**

Aktuelle Umfragen belegen, dass mehr als 70 % der Bevölkerung das selbst genutzte Wohneigentum als wichtigste Form der privaten Altersvorsorge ansehen. Allerdings beträgt die Wohneigentumsquote in Deutschland im Durchschnitt nicht einmal 42 % (Westdeutschland 44,5 %, Ostdeutschland 39,0 %).

Bislang ist die staatliche Förderung der privaten Altersvorsorge unvorteilhaft und kompliziert geregelt. Die Einbeziehung des selbst genutzten Wohneigentums als gleichberechtigte Vorsorgeform wäre ein wichtiger Schritt, um mehr Menschen dazu zu bewegen, für das Alter vorzusorgen. Die „Riester-Förderung“ beispielsweise wird noch von viel zu wenigen Deutschen genutzt, um Wirkung entfalten zu können. Dies liegt an den verhältnismäßig geringen geförderten Ansparsummen. Zudem kann ein Haushalt mittleren Einkommens nicht gleichzeitig Tilgungsleistungen für das Wohneigentum und Sparleistungen im Rahmen der Riester-Förderung erbringen.

Grundsätzlich ist es unrealistisch, Altersvorsorge auf das reine Ansparen von Kapital zu reduzieren. Eine eingesparte Miete wirkt für einen (Rentner-)Haushalt ebenso entlastend wie ein monatlich zufließender Geldbetrag. Da für denjenigen, der mit selbst genutztem Wohneigentum für das Alter vorsorgen will, in der Regel eine Fremdkapitalfinanzierung erforderlich ist, muss bis zum Renteneintritt ein Transfer von Kapital von Altersvorsorgeverträgen in Immobilienverträge ohne Einschränkung möglich sein.

Ebenso darf die Vererbbarkeit des Immobilienvermögens kein Hindernis für die Einbeziehung des selbst genutzten Wohneigentums in die Förderung der privaten Altersvorsorge sein. Ansprüche des Staates hinsichtlich der Besteuerung des bis dahin steuerfreien Sparvolumens sowie der Förderbeträge können sowohl gegenüber dem unmittelbar Begünstigten als auch den Erben geltend gemacht werden.

## **2. Neben Sanierung im Bestand den Ersatz durch Neubau fördern**

Es werden wesentlich weniger Wohnungen gebaut als mittelfristig gebraucht werden. Schon die derzeitigen Fertigstellungen reichen in vielen großen und mittleren Städten nicht mehr aus, um die Wohnungsversorgung auf dem bisherigen Niveau zu gewährleisten. Studien belegen, dass die Zahl der Haushalte bis mindestens 2020 wachsen wird.

Auch die Bevölkerungszahl wird noch etliche Jahre – aufgrund der zunehmenden Lebenserwartung – weiter steigen.

Derzeit stammt jede siebte Wohnung aus der unmittelbaren Nachkriegszeit und entspricht nicht mehr heutigen Standards. So verfügen schätzungsweise mehr als 650.000 Gebäude mit 4 und mehr Geschossen in teilweise guter innerstädtischer Lage über keinen Aufzug. Da die Anzahl pflegebedürftiger Personen steigen wird und eine Umrüstung auf barrierearmes Wohnen oft aus technischen sowie finanziellen Gründen nicht möglich ist, sollten veränderte, marktorientierte Förderprogramme den **Ersatz durch Neubau** für Investoren wieder sinnvoll und realisierbar machen. Das würde bei Berücksichtigung insbesondere der innerstädtischen Entwicklung nicht nur für die Finanzplanung der Investoren sondern auch unter städtebaulicher Betrachtung interessante Perspektiven aufweisen:

- Schonung der Grundstücksressourcen
- Eindämmung der Stadt-Umlandwanderung
- Erhalt der Kaufkraft in den Städten
- CO<sub>2</sub>-Reduzierung
- Verbesserung der Standortqualität
- Schaffung neuer Wohnungsqualität für behinderte und ältere Menschen

### **Deutschland ist für die Zukunft nicht bedarfsgerecht gebaut!**

Die Bundesrepublik Deutschland ist zwar Exportweltmeister, jedoch lässt die Inlandsnachfrage zu wünschen übrig. Sie gilt es zu fördern, um wieder ein steigendes Wachstum des Bruttoinlandproduktes (BIP) zu erreichen. Der Sektor Planen und Bauen ist besonders geeignet, die dafür erforderliche Inlandsnachfrage zu stärken, wenn die Rahmenbedingungen so gestaltet sind, dass private Bauherrn und Investoren zur Anlage ihres Kapitals in Immobilien motiviert werden. Einem bedarfsgerechten **und** energieeffizienten Bauen, das neben der Sanierung im Bestand auch den Ersatz durch Neubau beinhaltet, sind deshalb durch flexible und gegebenenfalls regional ausgestaltete Förderrichtlinien neue Impulse zu geben.

### **3. Attraktive und stabile steuerliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau beibehalten**

Angesichts eines jährlichen Kapitaleinsatzes von derzeit ca. 122 Mrd. Euro in die Erstellung, die Erhaltung und die Modernisierung von Wohnbauten sind für die Immobilienwirtschaft

dauerhafte, zuverlässige steuerliche Rahmenbedingungen unverzichtbar, denn die Kapitalbindungsdauer ist wesentlich länger als bei fast allen anderen Wirtschaftsgütern.

Die Besteuerung in Deutschland muss den immobilienwirtschaftlichen Sachverhalten gerecht werden. So ist beispielsweise die degressive steuerliche Abschreibung für den Mietwohnungsbau als alterungsbedingte Abschreibung eine weitaus zutreffendere Regelung als die lineare Methode.

Überzogenen Beschränkungen der Verlustverrechnung, die renditeorientierte Immobilienfonds oder den Einzelerwerb vom Bauträger erfassen könnten, wären hinderlich für das dringend benötigte Wachstum. Vor allem die in den Innenstädten erforderlichen Investitionen in die Gebäudesanierung würden damit aufs Spiel gesetzt werden.

Auch die besonderen steuerlichen Abschreibungen für Denkmalsanierungen und für bauliche Maßnahmen an Mietwohnungsgebäuden in ausgewiesenen Sanierungsgebieten dürfen nicht durch Verlustverrechnungsverbote unterlaufen werden. Beide Regelungen dienen ausschließlich der zumindest teilweisen Kompensation für denkmalpflegerische und städtebauliche Auflagen.

Auch jede Verschärfung der Bewertung von vermieteten Gebäuden bei der Erbschaftsteuer wäre ein Wachstumshemmnis, da sie selbst bei der Vererbung von kleinen Beständen durch den dann entstehenden Verkaufsdruck auch in sozialer Hinsicht konfliktträchtige Markturbulenzen hervorrufen würde. Die Finanzpolitik ist aufgefordert, hier zunächst eine tragfähige Grundlage für künftige Entscheidungen zu schaffen.

**Arbeitsgemeinschaft Mauerziegel**  
**Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung e.V.**  
**Bundesarchitektenkammer e.V.**  
**Bundesingenieurkammer**  
**Bund Deutscher Architekten**  
**Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V.**  
**Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V.**  
**Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.**  
**Bundesverband der Deutschen Kalkindustrie e.V.**  
**Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V.**  
**Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie e.V.**  
**Bundesverband Kalksandsteinindustrie e.V.**  
**Bundesverband Porenbetonindustrie e.V.**  
**Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V.**  
**Fachvereinigung Leichtbeton e.V.**  
**Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.**  
**Industrieverband WerkMörtel e.V. – IWM**

