

Baukonstruktionen/Bauelemente

## Seit Januar 2015 Bau von 140.400 Wohnungen genehmigt – GDW–Chef: Statt politischer Sonntagsreden brauchen wir handfeste Wohnungsbau–Strategie

„Die Dynamik bei den Baugenehmigungen hat sich im ersten Halbjahr 2015 weiter abgekühlt. Um den Wohnungsbau in den stark nachgefragten Ballungsräumen wirksam anzukurbeln, müssen insbesondere die steuerlichen Rahmenbedingungen rasch verbessert werden. In den von starker Zuwanderung betroffenen Regionen ist zudem ein Sonder-Investitionsprogramm notwendig, um die dortige Notsituation zu entschärfen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu den veröffentlichten Zahlen des Statistischen Bundesamtes.



In den nächsten 10 Jahren müssen 320.000 neue Wohnungen pro Jahr entstehen; Foto G.Warda

Von Januar bis Juni 2015 wurde in Deutschland der Bau von 140.400 Wohnungen genehmigt. Das waren 2,6 Prozent oder 3.600 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Damit setzt sich das Wachstum bei den Baugenehmigungen zwar fort, ist aber deutlich weniger stark als im ersten Halbjahr 2014. Damals hatte das Plus gegenüber dem Vorjahr noch bei 9,6 Prozent gelegen. Im Geschosswohnungsbau wurden 2015 im ersten Halbjahr 62.272 Wohnungen genehmigt, im Ein- und Zweifamilienhausbau 54.327 Wohnungen.

„Wohnen in Deutschlands Städten wird nur bezahlbar bleiben, wenn mehr gebaut wird. In den nächsten 10 Jahren müssen 320.000 neue Wohnungen pro Jahr entstehen – davon sind die aktuellen Zahlen noch weit entfernt. Im mittleren und unteren Preissegment, das ausschließlich vom Mietwohnungsbereich bedient wird, werden die allermeisten Wohnungen benötigt“, erklärte der GdW-Chef. „Zuerst muss das Bauen wieder bezahlbar werden. Statt politischer Sonntagsreden brauchen wir deshalb endlich eine handfeste Wohnungsbau-Strategie.“ Die Steuerpreisspirale, insbesondere bei der Grunderwerbsteuer, muss gestoppt

**Steuerpreisspirale, insbesondere bei der Grunderwerbsteuer, muss gestoppt werden**

werden. Außerdem müssen zügig Ergebnisse der Baukostensenkungskommission umgesetzt werden. Um den Neubau bezahlbarer Wohnungen in den deutschen Ballungsregionen effektiv anzukurbeln, sind aus Sicht der Wohnungswirtschaft darüber hinaus drei konkrete politische Maßnahmen notwendig:

- **Steuerliche Voraussetzungen beim Wohnungsneubau verbessern:**

Dazu sollte die steuerliche Normalabschreibung von derzeit zwei auf mindestens drei Prozent erhöht werden. Die Abschreibung liegt schon seit 1964 bei zwei Prozent. Gebäude, die vor mehr als 50 Jahren fertiggestellt wurden, sind technisch komplett andere als die, die heute gebaut werden. Infolge des gestiegenen Kostenanteils von kurzlebigeren Ausbaubestandteilen beim Wohnungsbau ist die gesamte Nutzungsdauer von Wohngebäuden auf 36 Jahre abgesunken und spiegelt sich heute absolut nicht mehr in den derzeit geltenden steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten wider. Das Steuerrecht muss daher dringend an die heute geltenden Bedingungen beim Wohnungsbau angepasst werden, damit sich auch private Investoren wieder verstärkt im Mietwohnungsneubau engagieren.

- **Wir brauchen mehr preisgebundene Wohnungen:**

Der Bedarf an preisgebundenem Wohnraum ist ungebrochen. Deshalb wird neben einer Erhöhung und Verstärkung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau flankierend eine sehr fokussierte Sonderabschreibung oder Investitionszulagenregelung benötigt. Dazu sollte der frühere Paragraph 7k des Einkommensteuergesetzes wieder eingeführt werden. Die Regelung sollte ausschließlich in bestimmten Ballungsräumen mit offensichtlichem Wohnungsmangel gelten und auf fünf Jahre befristet sein. Voraussetzung für eine Inanspruchnahme einer solchen Sonderabschreibung wäre eine freiwillige Verpflichtung des Investors, die Neubauten für einen bestimmten Zeitraum zum Mietpreis für öffentlich geförderten Neubau und nur an den förderberechtigten Personenkreis zu vermieten.

- **Gezieltes, zeitlich befristetes Sonder-Investitionsprogramm in den am stärksten von Zuwanderung betroffenen Regionen:**

Infolge des starken Zuzugs von Zuwanderern und Flüchtlingen in Ballungsregionen mit ohnehin bereits angespannten Wohnungsmärkten steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aktuell enorm an. Um in dieser Notsituation für eine Abmilderung der Wohnraum-Engpässe zu sorgen, ist ein gezieltes und zeitlich befristetes Sonder-Investitionsprogramm notwendig. Der Bund und die vom starken Zuzug betroffenen Länder sollten für den Neubau von 100.000 bezahlbaren Wohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, verteilt auf fünf Jahre, jeweils 300 Millionen Euro jährlich aufbringen. Die Finanzhilfen sollten ausschließlich in Ländern mit extrem angespannten Wohnungsmärkten und dort nur in von hohem Zuzug betroffenen Gebieten eingesetzt werden, die vorher durch Rechtsverordnung festgelegt werden. Außerdem dürfen die Mittel nur für Wohnungsneubau zu angemessenen Mieten eingesetzt werden. Durch den zusätzlichen Neubau von 100.000 bezahlbaren Wohnungen in den angespanntesten Märkten wird es durch das Freiwerden meist preisgünstigerer Bestandswohnungen einen Sickerereffekt zugunsten einkommensschwächerer Haushalte geben.

**Katharina Burkardt**

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

100.000 bezahlbaren Wohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt