





# INHALT

## I. GEMEINSAME ERKLÄRUNG: DAUERHAFT ANREIZE FÜR DEN WOHNUNGSBAU SCHAFFEN ..... 4

1. Steuerliche Anreize im Wohnungsbau verbessern ..... 4
2. Fördervolumen der KfW-Programme „Energieeffizientes Bauen“ und „Energieeffizientes Sanieren“ erhöhen und verstetigen und durch Landesförderprogramme ergänzen..... 5
3. Ersatzneubau in die Förderung einbeziehen..... 5
4. Erleichterte Genehmigung von Ersatzneubauten ..... 6
5. Förderung des altersgerechten Bauens verstetigen..... 6
6. Attraktivität von Wohn-Riester steigern..... 7
7. Wohnungsbaubremse EnEV 2012: Wohnungsbau muss wirtschaftlich bleiben ..... 7

## II. WOHNUNGSBAU UND WOHNUNGSBEDARF IN BAYERN ..... 8

1. Baufertigstellungen noch immer auf historisch niedrigem Niveau ..... 8
2. Bevölkerung in Bayern wächst weiter ..... 9
3. Unterschiede in demografischer Entwicklung nehmen zu..... 10
4. Zahl der Haushalte stark steigend..... 11
5. Kein Wohnungsleerstand in Bayern ..... 12
6. Strukturelle Wohnungsengpässe und steigende Mietbelastung in Wachstumsregionen..... 12
7. Modernisierung oder Bestandsersatz? ..... 14
8. Potential für einen sinnvollen Bestandsersatz ..... 15
9. Marktverzerrung durch Ungleichbehandlung der Förderung von Sanierung und Bestandsersatz ..... 15
10. Wohnungsbestand verfehlt energetische Anforderungen..... 16
11. Energiewende gelingt nur mit energetischer Ertüchtigung des Wohnungsbestands ..... 17
12. Seniorengerechte Wohnungen – Bedarfsentwicklung in Bayern ..... 18

## III. WOHNUNGSBAUINVESTITIONEN UND STAATLICHE HAUSHALTE ..... 20

1. Aktuelle Situation..... 20
2. Auswirkung der Erhöhung der degressiven Abschreibung auf die staatlichen Haushalte ..... 21

## IV. WOHNUNGSBAU ALS KONJUNKTORMOTOR ..... 22

1. Beitrag zum Steuer- und Sozialversicherungsaufkommen ..... 22
2. Beitrag zur Wirtschaftsleistung ..... 23
3. Beschäftigungswirkung des Wohnungsbaus..... 23
4. Freisetzung von privatem Kapital ..... 24

# I. GEMEINSAME ERKLÄRUNG: DAUERHAFT ANREIZE FÜR DEN WOHNUNGSBAU SCHAFFEN

Wir fordern gemeinsam mit den Spitzenverbänden der deutschen Bauwirtschaft und der IG BAU<sup>1</sup> eine dauerhafte und stetige Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau.

## 1. STEUERLICHE ANREIZE IM WOHNUNGSBAU VERBESSERN

Der Einfluss politischer Rahmenbedingungen auf die Entwicklung des Wohnungsbaus ist sehr hoch. Ihn dem freien Spiel des Marktes allein zu überlassen, hat noch nie funktioniert<sup>2</sup>. Der Wohnungsneubau wird von der Politik seit langer Zeit stiefmütterlich behandelt. Ob bei der Abschaffung der Eigenheimzulage, der Abschaffung der degressiven AfA oder der sozialen Wohnraumförderung – der Wohnungsneubau ist weit aus dem Fokus der Bundespolitik gerückt und hat lange Zeit Einsparpotenziale für die öffentlichen Haushalte geliefert. Auch das Bayerische Wohnungsbauprogramm stagniert auf einem zu niedrigen Niveau. Insgesamt wurden 2011 205 Millionen € zur Verfügung gestellt. Dieser Betrag setzte sich aus 145 Millionen € aus Landesmitteln, 10 Millionen € aus dem Programm „Aufbruch Bayern“, womit vor allem Wohnraum für Familien im ländlichen Raum gefördert wurden, und 50 Millionen € aus Bundesmitteln zusammen. Dies ist jedoch nicht ausreichend angesichts der sich vor allem in Ballungsgebieten dramatisch zuspitzenden Wohnungsnot. Für 2012 sind Wohnraumfördermittel in gleicher Höhe geplant.

Ergebnis dieser Politik ist ein dramatischer Rückgang der Fertigstellungszahlen, der erst im vergangenen Jahr zum Stillstand gekommen ist. Nicht zuletzt wegen der Sicherheit, die Wohneigentum in der anhaltenden Finanzmarktkrise bietet, stieg die Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Jahr 2011 erstmals wieder signifikant an. Um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und modernen Standards entsprechendem Wohnraum sicherzustellen, braucht der Wohnungsbau, Neubau wie Sanierung, dauerhafte, konjunktur- und kassenlagenunabhängige Investitionsanreize.

### Unsere Forderungen:

- **Lineare AfA von 2 auf 4 Prozentpunkte verdoppeln**

Um den tatsächlichen Werteverzehr einer Immobilie abzubilden, müssen u.a. technische Abnutzung und Alterseffekte berücksichtigt werden. Die technische Abnutzung wesentlicher Bauteile liegt regelmäßig unter 50 Jahren. Wir fordern daher die Verdopplung der linearen AfA auf 4%. Dies würde den Werteverzehr korrekt wiedergeben und zu höheren Investitionen führen.

- **Erhöhte AfA von 8 Prozentpunkten in den ersten 8 Jahren bei energetischem und altersgerechtem Neubau einführen („Klimaschutz-AfA“)**

Wir fordern die Einführung einer in den ersten Jahren auf 8% erhöhten AfA. Dies kann an die Unterschreitung der Höchstwerte der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung sowie die Umsetzung von Kriterien für das altersgerechte Bauen geknüpft werden. Hinsichtlich der Abschreibungsmethode soll Wahlfreiheit bestehen, ob die Klimaschutzabschreibung von 8% p.a. in den ersten 8 Jahren oder die verdoppelte lineare Gebäude-AfA in Höhe von 4% in Anspruch genommen wird.

- **Steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung realisieren**

Die politisch angestrebte Energiewende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nur gemeinsam bewältigt werden kann. Daher hat auch der Freistaat Bayern eine Mitverantwortung, die Sanierungsquote zur Erreichung der Klimaschutzziele in Deutschland zu steigern. Durch eine steuerliche Förderung kann ein erheblich größeres Potential an Investitionen generiert werden, das bisher durch die KfW-Förderung nicht ausreichend mobilisiert wurde. Nur so kann das Sanierungstempo signifikant erhöht werden. Um eine deutlich verbesserte Energieeffizienz im Gebäudebestand zu erreichen, sind verschiedene Förderinstrumente auf Bundes- und Landesebene notwendig. Kredite wie auch Zuschüsse durch die KfW-Förderbank zielen auf andere Investorengruppen, als eine steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen. Alle drei Instrumente sind notwendig.

Wir fordern daher die Bayerische Landesregierung auf, darauf hin zu wirken, die steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden einzuführen.



## 2. FÖRDERVOLUMEN DER KfW-PROGRAMME „ENERGIEEFFIZIENTES BAUEN“ UND „ENERGIEEFFIZIENTES SANIEREN“ ERHÖHEN UND VERSTETIGEN UND DURCH LANDESFÖRDERPROGRAMME ERGÄNZEN

Die im CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm nachgefragten Mittel sind in der Vergangenheit regelmäßig höher gewesen als die ursprüngliche Haushaltsplanung, so dass dieses Programm aufgestockt werden musste. Im Jahr 2009 standen daher über 2,25 Mrd. €, im Jahr 2010 immerhin noch 1,5 Mrd. € zur Verfügung. Durch die bereit gestellten Fördermittel hat sich das Sanierungstempo wesentlich beschleunigt, was angesichts von rund 25 Mio. sanierungsbedürftiger Wohnungen auch dringend geboten ist. Im Jahr 2011 standen nur noch 936 Mio. € zur Verfügung. Für 2012 hat die Bundesregierung eingeräumt, dass die zugesagte Förderung der CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung in Höhe von 1,5 Mrd. Euro unsicher sei. Die Bundesregierung beabsichtigt, das Volumen der Fördermittel weiter abzusenken auf nur noch 900 Mio. €. Das ambitionierte Ziel der Bundesregierung, die Sanierungsquote kurzfristig von jetzt unter 1 % auf 2 % p.a. zu verdoppeln, ist mit dieser geringen Förderung keinesfalls zu erreichen.

### Unsere Forderung:

Das Fördervolumen im Bereich der KfW-Programme „Energieeffizientes Bauen“ und „Energieeffizientes Sanieren“ ist auf mindestens 2 Mrd. € jährlich anzuheben und auf diesem Niveau langfristig zu verstetigen. Wir begrüßen die Ankündigung des Bayerischen Wirtschaftsministeriums, erforderlichenfalls die Bundesmittel für Bayern anteilig aufzustocken.

## 3. ERSATZNEUBAU IN DIE FÖRDERUNG EINBEZIEHEN

Wohnungen, die in den 50er bis Anfang der 70er Jahre gebaut wurden, sind zwar grundsätzlich sanierungsfähig, aber es stellt sich in vielen Fällen die Frage nach der Wirtschaftlichkeit einer solchen Maßnahme. Denn häufig entsprechen diese Wohneinheiten nicht nur unter energetischen Aspekten, sondern auch vom Grundriss und vom Schallschutz her in keiner Weise den heutigen Anforderungen. Um die anspruchsvollen Vorgaben des Energiekonzepts zur Steigerung der Energieeffizienz umzusetzen, ist der Bestandsersatz als eine Form der Modernisierung oft sinnvoller. Bestandsersatz erfasst den Abriss des alten Gebäudes, den Umzug der betroffenen Mieter und den eigentlichen Ersatzneubau. Bestandsersatz wird bislang nicht eigenständig gefördert.

### Unsere Forderung:

Ersatzneubau als eine Variante der Sanierung und Modernisierung sollte in das bestehende Förderspektrum (z.B. Darlehen und Zuschüsse der KfW und mögliche Sonderabschreibungen) einbezogen werden, wenn auf einem bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstück nach dem Abriss ein neues, energieeffizientes Wohngebäude errichtet wird.

## 4. ERLEICHTERTE GENEHMIGUNG VON ERSATZNEUBAUTEN<sup>3</sup>

Von Ersatzneubauten müssen regelmäßig die Anforderungen der bei der Genehmigung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und der sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Dies stellt den Bauherrn bei Ersetzung eines Bestandsgebäudes, das unter Ausschöpfung des zulässigen Maßes der Bebauung errichtet wurde, oftmals vor erhebliche Probleme. Zum einen kann das in der Vergangenheit zulässige Gebäude oft nach den heutigen Vorschriften nicht mehr neu errichtet werden. Zum anderen sind die Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen und Geschossbauten vor allem in Ballungsräumen meist schon ausgereizt, so dass im Vergleich zum Ersatzneubau zusätzliche Dämmstärken zu Lasten der Nutzfläche gehen, wenn keine Abweichungen, Befreiungen oder Ausnahmen zugelassen werden.

Dies führt bereits jetzt in der Baupraxis dazu, dass energieeffiziente Ersatzneubauten nur unter Überwindung großer rechtlicher und bürokratischer Hindernisse errichtet werden können.

Mit Einführung der EnEV 2012 wird es noch schwieriger werden, Ersatzbauten zu errichten. Denn die zu erwartenden höheren Anforderungen an die energetische Gestaltung von Gebäuden werden grundsätzlich zu einer weiteren Zunahme der Wandstärken der Außenmauern führen bei gleich bleibenden Vorgaben zu Grund-/Geschossflächen und Abstandsflächen auf einem bereits durch das vorhandene Gebäude baurechtlich ausgeschöpften Bestandsgrundstück. Dies wird in der Regel zu einer im Vergleich zum zu ersetzenden Bestand verminderten Nutzfläche führen.

Darüber hinaus verliert ein Ersatzbau in der Regel die Privilegien des Bestandsschutzes. Im Gegensatz zum Altgebäude, das bei einer energetischen Sanierung grundsätzlich Bestandsschutz genießt, müsste der Ersatzneubau unter Einhaltung aller im Zeitpunkt der Neuerrichtung bestehenden baurechtlichen Vorschriften errichtet werden. Zahlreiche planungs- und bauordnungsrechtliche Vorschriften lassen in begründeten Fällen Abweichungen zu. Dies sollte im Interesse der Energiewende im Wohnungsbau auch genutzt werden.

### Unsere Forderung:

Wir fordern, für Ersatzbauten, die anstelle energetisch unzureichend ausgestatteter und technisch oder wirtschaftlich nicht sinnvoll zu ertüchtigender Bestandsobjekte errichtet werden, Verwaltungsanweisungen zur Erteilung von Abweichungen, Befreiungen und Ausnahmen zu erlassen und so mit einer Argumentationshilfe auf eine die Ersatzneubauten erleichternde Verwaltungsübung hinzuwirken<sup>4</sup>. Ersatzneubauten müssen mit energetisch zu ertüchtigenden Altbauten genehmigungsrechtlich gleichgestellt werden.

## 5. FÖRDERUNG DES ALTERSGERECHTEN BAUENS VERSTETIGEN

Offenbar plant die Bundesregierung, die Zuschussvariante des KfW-Förderprogramms „Altersgerechtes Umbauen“ auslaufen zu lassen und für 2012 keine weiteren Fördermittel mehr zur Verfügung zu stellen. Im Bundeshaushalt 2012 hat der Deutsche Bundestag kein Budget für dieses Förderprogramm bereit gestellt.

Das halten wir angesichts des fortschreitenden demografischen Wandels für nicht sachgerecht. Darüber hinaus ist die Förderung des seniorengerechten Bauens nicht optimal ausgestaltet. Von dem für das entsprechende KfW-Programm bisher eingeräumten Rahmen von über 100 Mio. € entfielen 80% auf zinsverbilligte Kredite, mit denen altersgerechte Umbauten von Wohnungen, wie z.B. der Abbau von Barrieren, finanziert werden können. Die übrigen 20% entfielen auf Zuschusszahlungen. Die Zuschüsse umfassten 5% der Sanierungskosten (maximal 2.500 €). Ab 2012 soll das altersgerechte Umbauen nur noch mit zinsverbilligten Krediten gefördert werden. Das geht an der Lebenswirklichkeit älterer Menschen vorbei, denn viele können und wollen sich im Alter nicht mehr mit Krediten belasten.

### Unsere Forderungen:

- Um den Gebäudebestand stärker als bisher an den demografischen Wandel anzupassen, muss das Programm auch 2012 und darüber hinaus Zuschüsse beinhalten und verstetigt werden.
- Außerdem sind die Fördermittel für das altersgerechte Bauen flexibler zwischen Darlehen und Zuschüssen zu strukturieren.

## 6. ATTRAKTIVITÄT VON WOHN-RIESTER STEIGERN

Die eigene Immobilie ist der beste Schutz vor Altersarmut. Die Einbeziehung des selbst genutzten Wohneigentums in die Förderung durch die Altersvorsorgezulage (sog. Wohn-Riester) ist gegenwärtig zu bürokratisch ausgestaltet, um viele Menschen davon zu überzeugen, auf diese Art und Weise für das Alter vorzusorgen. Gerade die Umzugsfrage ist immer noch nicht befriedigend gelöst. Es widerspricht der Lebenswirklichkeit, dass Menschen im Falle eines berufsbedingten Umzugs Schwierigkeiten mit ihrer über Wohn-Riester finanzierten Immobilie bekommen. Auch die Vorstellung, bei Rentenbeginn wieder in das ursprüngliche Objekt ziehen zu müssen, ist realitätsfern.

### Unsere Forderungen:

- Die Förderschädlichkeit bei berufs- oder altersbedingtem Verkauf der Immobilie muss beseitigt werden.
- Energetische Sanierungs- und altersgerechte Umbaumaßnahmen sind in die Förderung mit einzubeziehen.
- Auf die Verzinsung der Beiträge auf den fiktiven Wohnförderkonten ist zu verzichten.
- Der Höchstbetrag von 2.100 € pro Jahr sollte deutlich erhöht werden.

## 7. WOHNUNGSBAUBREMSE ENEV 2012: WOHNUNGSBAU MUSS WIRTSCHAFTLICH BLEIBEN

Aus Sicht des Klimaschutzes müssen die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebereich durch die Senkung des Energiebedarfs im Neubau und die energetische Qualität von Haussanierungen erheblich reduziert werden. Allerdings ist eine weitere Verschärfung der energetischen Standards im Wohnungsneubau und bei Sanierungen, die von der Bundesregierung geplant ist, zur Erreichung dieses Zieles wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 wurde im Wohnungsbau in Deutschland der Niedrigenergiehausstandard eingeführt. Die EnEV 2007 diente der Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gebäudeenergieeffizienz und damit der Einführung von Gebäudeenergieausweisen sowie der Einbeziehung von Nicht-Wohngebäuden. Mit der EnEV 2009 wurden die Anforderungen an den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser und den energetischen Anforderungen für Neubauten und Sanierungen an Altbauten um 30 % verschärft. Mit der EnEV 2012<sup>5</sup> ist eine weitere Anhebung der derzeit gültigen Anforderungen um noch einmal 30 % zu erwarten. Gleichzeitig soll der Anteil der erneuerbaren Energien gesteigert werden.

Innerhalb kurzer Zeit die Anforderungen an das Bauen so drastisch zu verändern, verhindert private Investitionen und erreicht damit genau das Gegenteil: Investoren, und dazu gehören auch private Häuslebauer, brauchen verlässliche Rahmenbedingungen<sup>6</sup>. Kurzfristige Zyklen für Gesetzesänderungen gehören nicht dazu. Bereits die EnEV 2009 stellt vielfach ein Investitionshemmnis dar und stößt bei vielen Investoren und Gebäudeeigentümern auf Vorbehalte. Bei Gebäudesanierungen ist dies besonders augenfällig. Für Sanierungen im Gebäudebestand müssen bereits heute zur Erreichung der geforderten Werte Dämmstärken eingebaut werden, die von den Gebäudeeigentümern kaum noch akzeptiert werden. Die Entwicklung neuer Baustoffe, insbesondere leistungsfähiger Dämmstoffe (z. B. Vakuumdämmungen), die erforderlich sind, um die anspruchsvollen Vorgaben zu erreichen, bedarf noch einiger Zeit. Die EnEV 2009 führte auch zur volkswirtschaftlich negativen Ausprägung des sog. Investoren-Nutzer-Dilemmas: Derzeit können die Kosten für eine energetische Modernisierung nur zu einem geringen Teil an die Mieter weiter gegeben werden.

### Unsere Forderung:

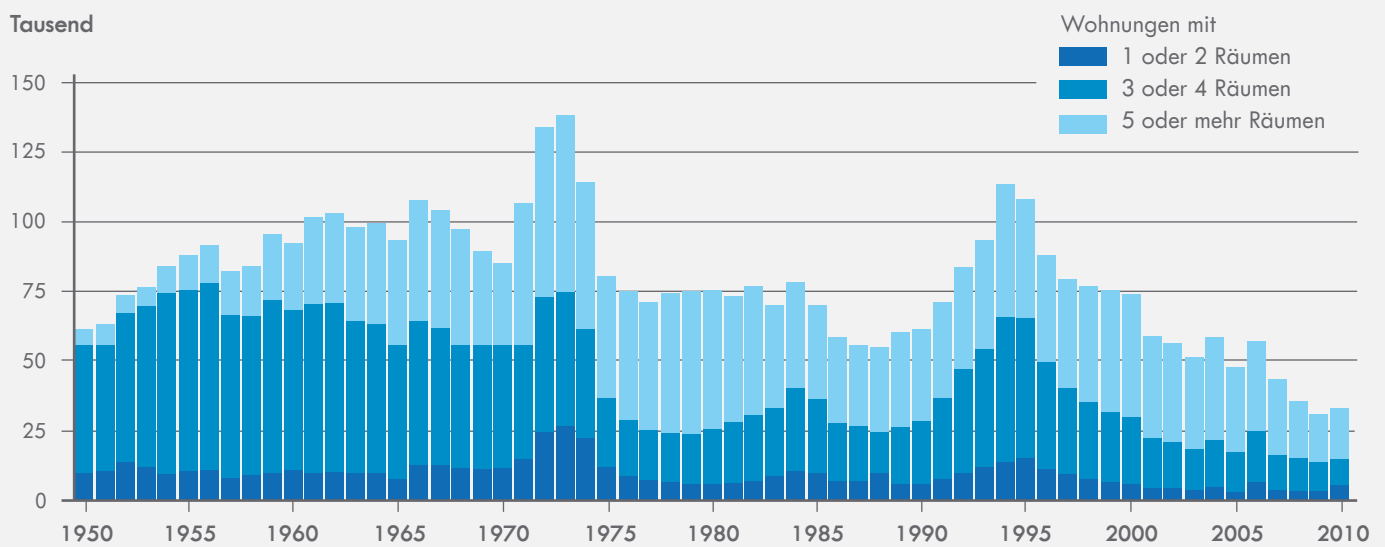
Wir stehen grundsätzlich zu den Klimaschutzzielen der Bundesregierung und unterstützen diese. Aber eine weitere Verschärfung der energetischen Anforderungen an Wohngebäude braucht noch Zeit. Vor einer Festlegung der Eckpunkte einer neuen EnEV 2012 sollte eine gründliche Evaluation erfolgen. Hierbei sind die Auswirkungen der Anforderungen aus der EnEV 2009 auf den Neubau, aber insbesondere auch auf den Bestandsbau zu untersuchen. Wir begrüßen das Bekenntnis der Bundesregierung in ihrem Energiekonzept vom September 2010 zu einer Abkehr von Mitteln des Ordnungsrechts bei einer Weiterentwicklung der EnEV hin zu einer stärker auf Marktanziehe setzenden Konzeption für einen langfristigen Sanierungsfahrplan, der das Gebot der Wirtschaftlichkeit stärker berücksichtigt.

## II. WOHNUNGSBAU UND WOHNUNGSBEDARF IN BAYERN

### 1. BAUFERTIGSTELLUNGEN NOCH IMMER AUF HISTORISCH NIEDRIGEM NIVEAU

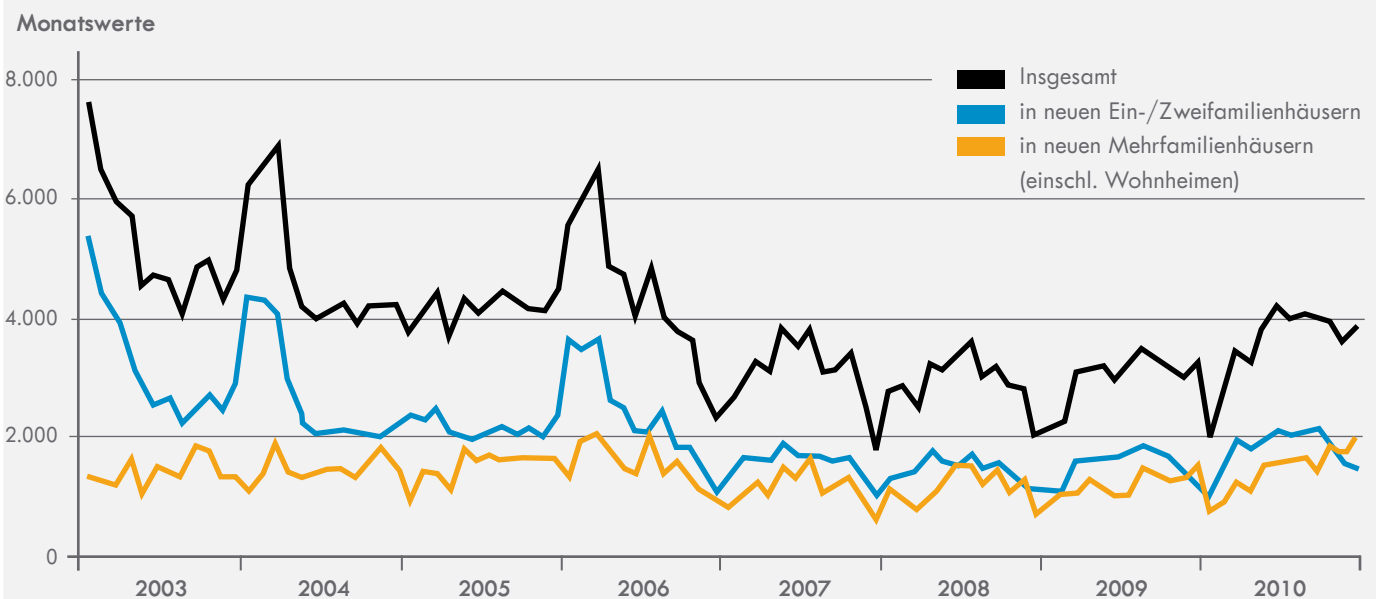
In Bayern werden seit Jahren zu wenige Wohnungen gebaut. Von Mitte der 90er Jahre bis 2009 war die Zahl der fertig gestellten Wohnungen stark rückläufig. Im Jahr 2010 wurden in Bayern 33.137 Wohnungen fertig gestellt. Das war der zweitniedrigste Wert seit Bestehen der Bundesrepublik. Es wurden nur 5,8% oder 2.326 Wohnungen mehr als im Vorjahr gebaut, dem Jahr mit den historisch niedrigsten Wohnungsfertigstellungen. Auch wenn die Zahl der Baugenehmigungen 2010 mit 42.416 viel höher als im Vorjahr liegt und der Wohnungsbau als „sicherer Hafen“ in Zeiten der Finanzkrise erwarten lässt, dass die Fertigstellungszahlen in 2011 deutlicher steigen werden (Jan. - Aug. 2011: 34.389 genehmigte Wohnungen), sind diese angesichts der demografischen Entwicklungen und gestiegenen energetischen Anforderungen noch weit entfernt vom Bedarf. Gleichzeitig nimmt der Bedarf an Wohnraum in Bayern zu. Während pro Haushalt immer weniger Menschen leben, steigt die Wohnfläche kontinuierlich an.<sup>7</sup> Allein für München liegt der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) errechnete jährliche Wohnungsbedarf bei rund 7.000 neuen Wohnungen.

Fertiggestellte Wohnungen in Bayern seit 1950 nach Zahl der Räume



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2011

Genehmigte Wohnungen in Bayern seit 2003



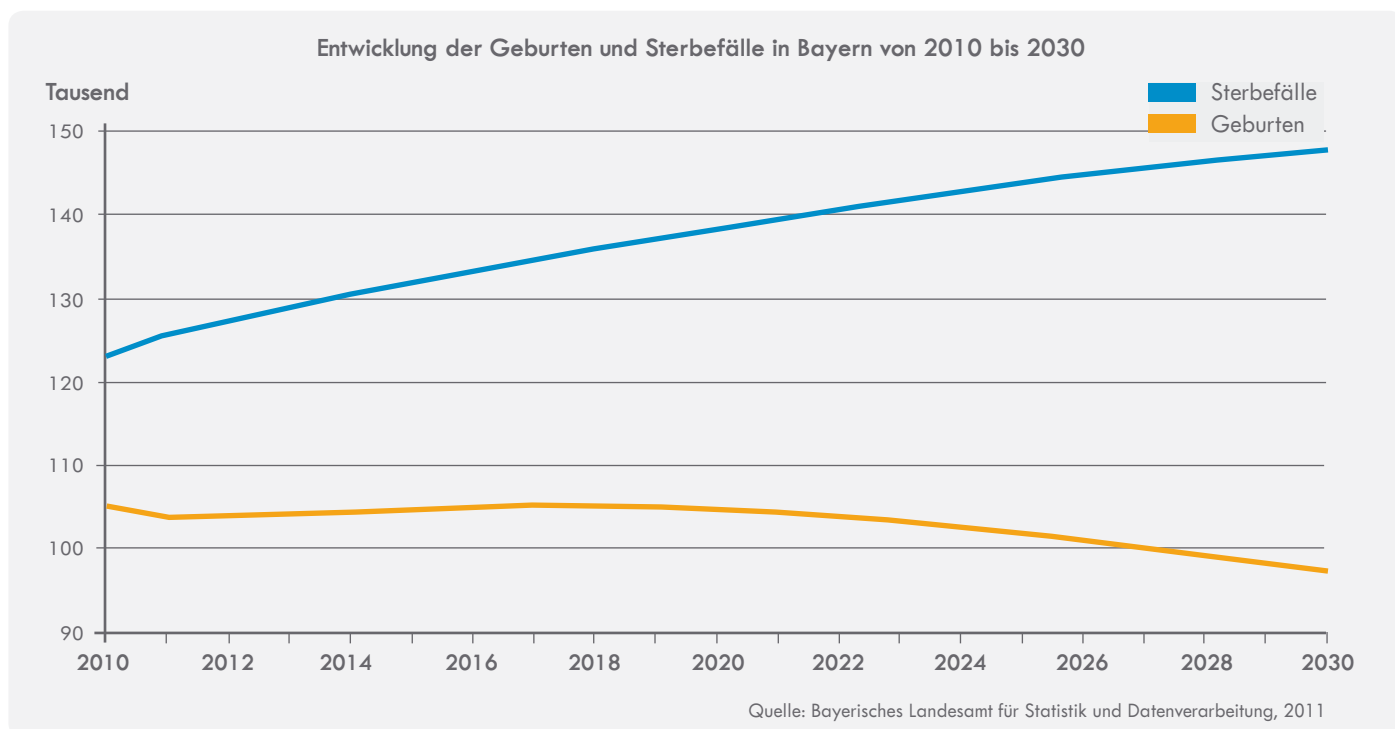
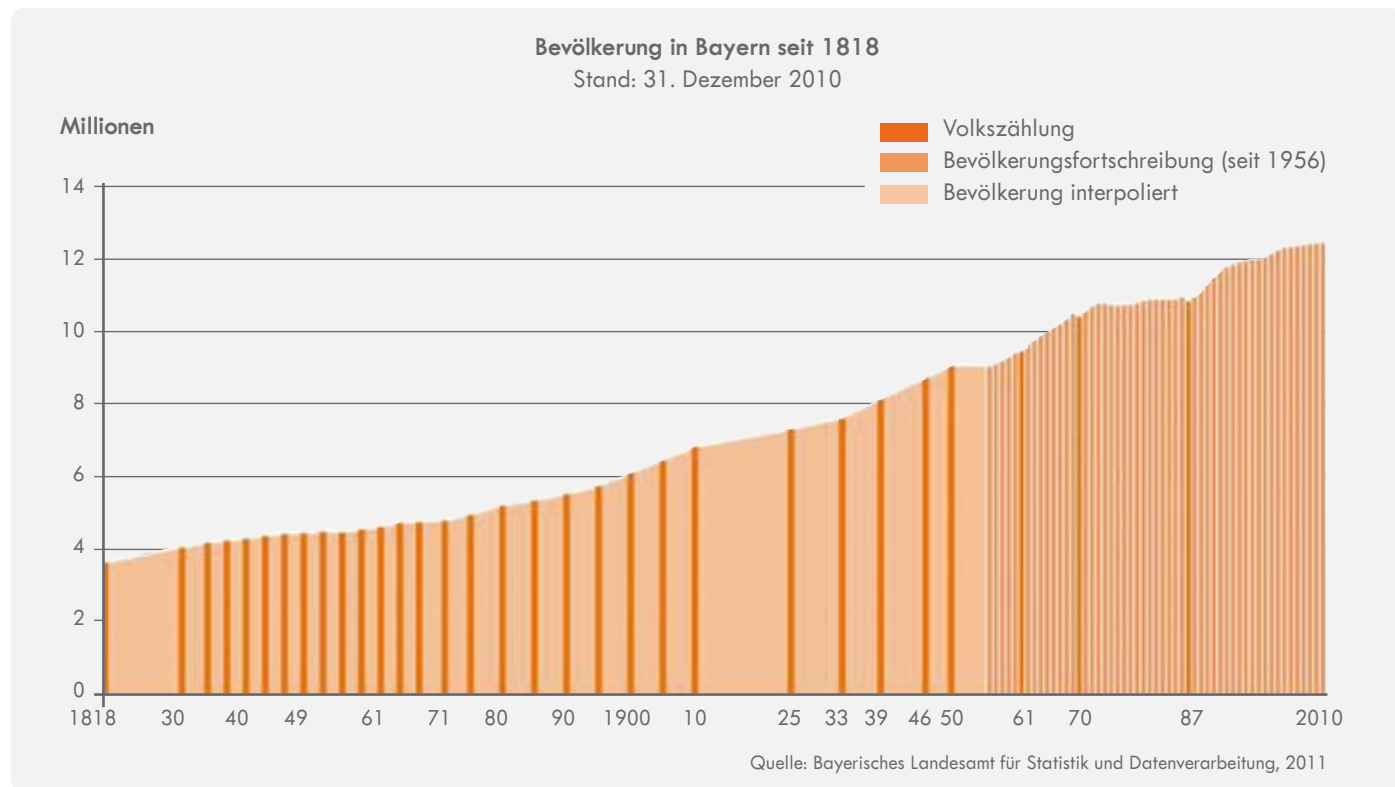
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2011



## 2. BEVÖLKERUNG IN BAYERN WÄCHST WEITER

Die Bevölkerung im Freistaat Bayern wächst weiter an. Am 30. September 2011 zählte Bayern 12.58 Mio. Einwohner. 2009 waren es noch 12,51 Mio. Von Januar bis September 2011 stieg die Einwohnerzahl Bayerns um fast 45.000 Personen. Die Bevölkerungszahl hat damit erneut den höchsten Stand seit Beginn der Zählungen im Jahr 1818 erreicht. 2020 wird sie nach Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung auf dann 12,68 Mio. Einwohner ansteigen.

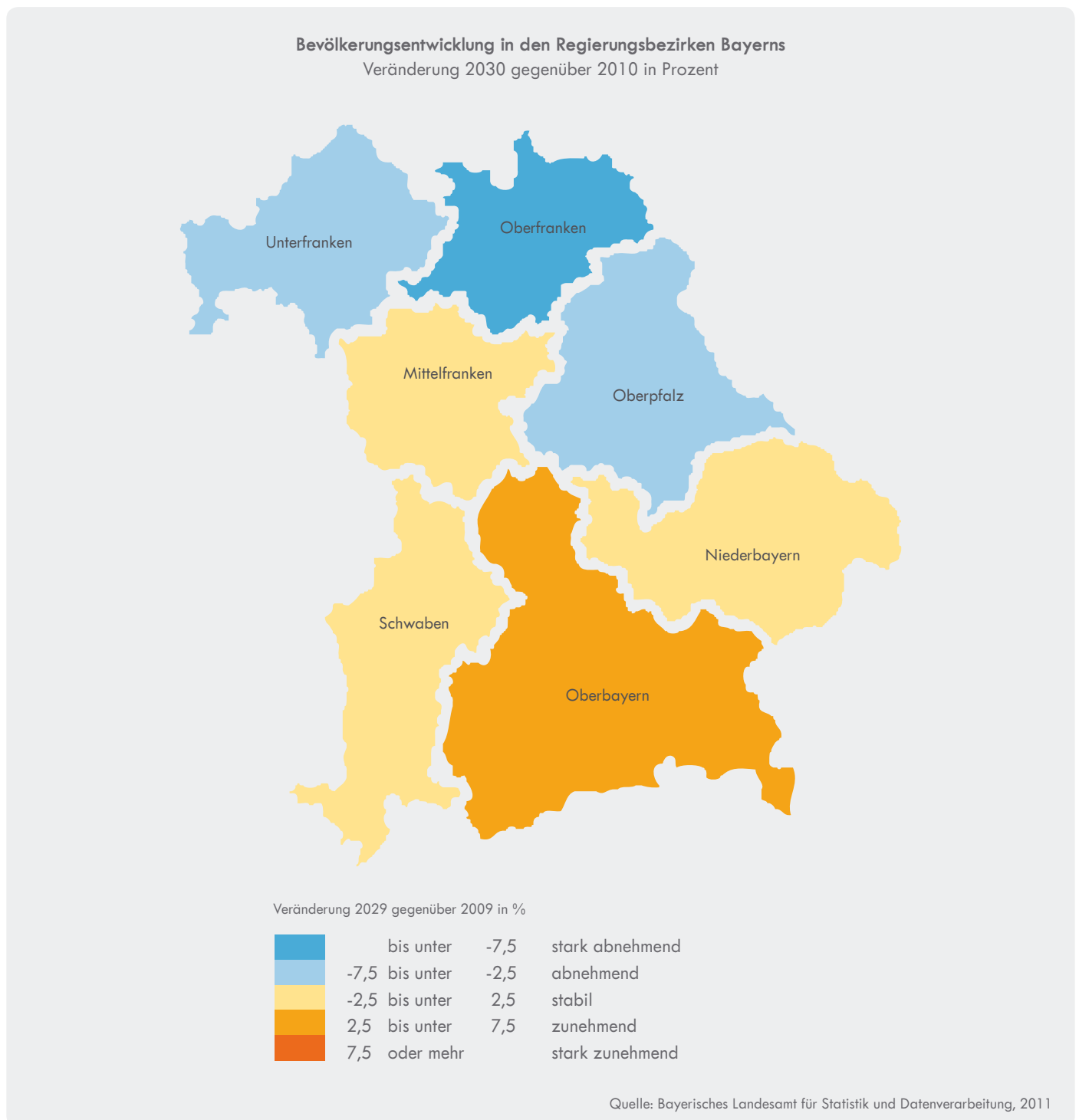
Das liegt am unverminderten Zuzug von Menschen nach Bayern, aber auch an derzeit leicht steigenden Geburtenzahlen. Erstmals nach Jahrzehnten des Rückgangs ging die Zahl der Geburten im Jahr 2010 nicht weiter zurück, sondern stieg im Vorjahresvergleich leicht an. Sie liegt jedoch noch immer deutlich unter der Zahl der Sterbefälle. Der Wanderungssaldo ist seit mehreren Jahrzehnten positiv und lag in den vergangenen Jahren jährlich zwischen zehn- und dreißigtausend Personen.



### 3. UNTERSCHIEDE IN DEMOGRAFISCHER ENTWICKLUNG NEHMEN ZU

Wachstum oder Schrumpfen der Bevölkerung werden sich in den kommenden Jahren regional sehr unterschiedlich entwickeln. Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung zieht in einer Zukunftsprognose den Schluss, dass sich die Bevölkerung in Franken, der Oberpfalz und in Niederbayern von 2008 bis 2028 um bis zu 9,6% reduzieren wird. Hingegen hat Oberbayern mit seinem starken Gravitationszentrum München als einziger Regierungsbezirk einen starken Bevölkerungszuwachs von 7,6% zu erwarten.<sup>8</sup> Die Bevölkerungsentwicklung folgt dem Arbeitsplatzangebot und damit der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer Region.<sup>9</sup>

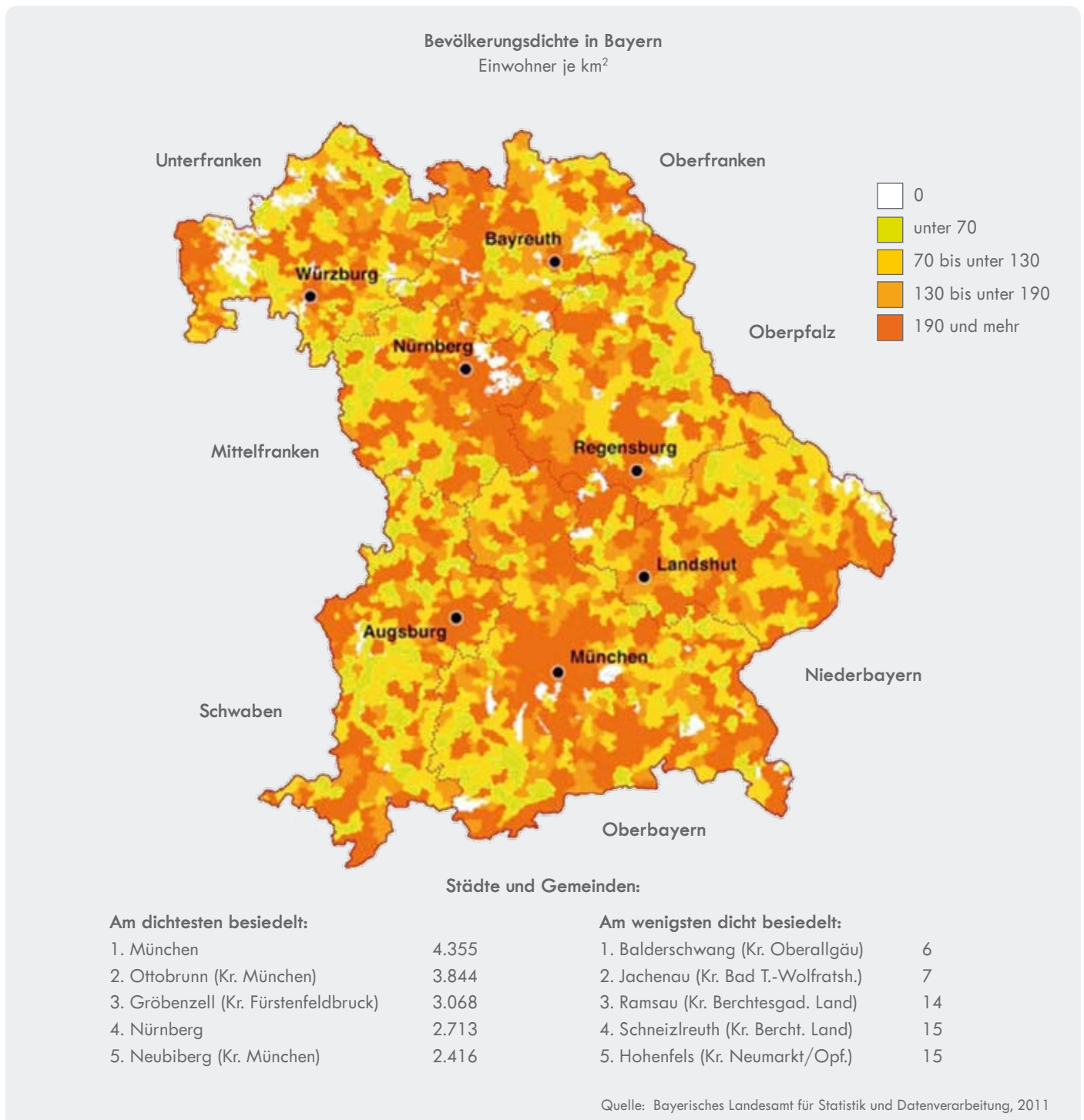
Ein von der Bayerischen Staatsregierung eingesetzter Zukunftsrat konstatierte in einem Bericht<sup>10</sup>, es zeige sich schon jetzt, „dass sich in großen Regionen im Norden und Osten Bayerns die Bevölkerungszahl negativ entwickelt. Gleichzeitig findet nennenswerter Bevölkerungszuwachs primär nur noch in Oberbayern statt. Selbst Wirtschaftszentren wie Erlangen/Nürnberg/Fürth weisen keine eindeutig positive Entwicklung auf.“



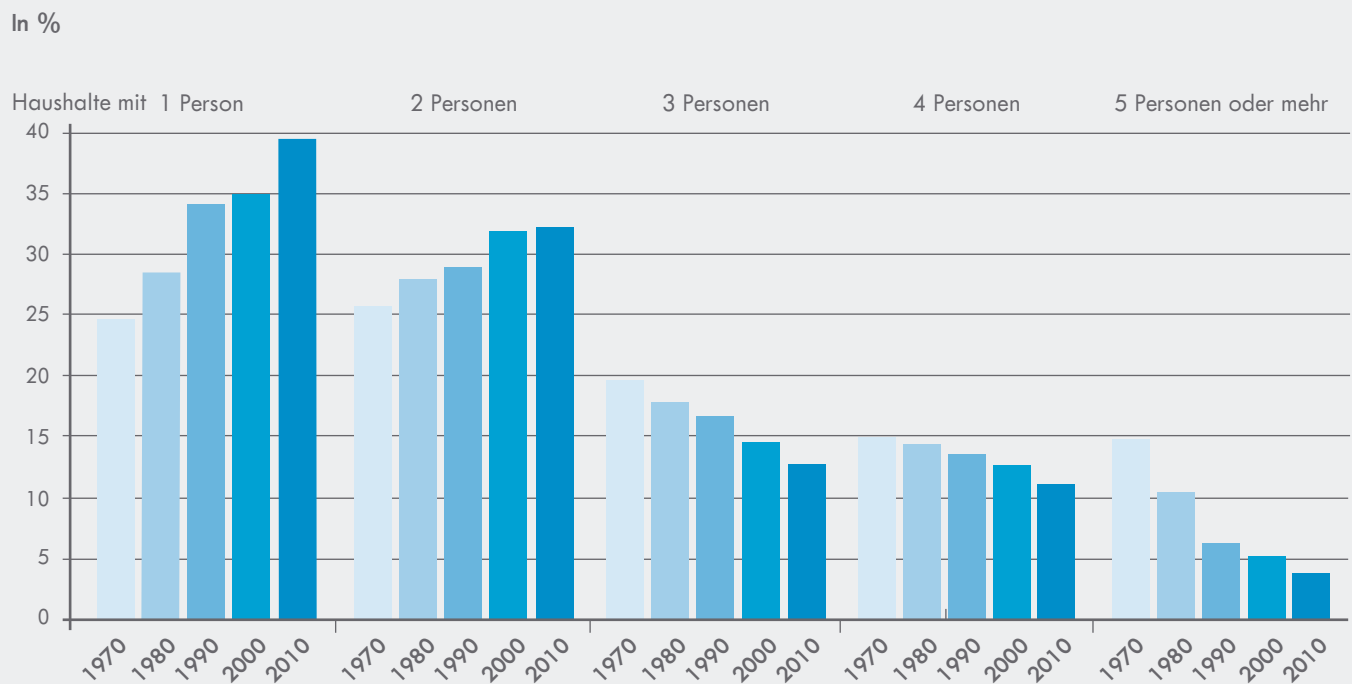
## 4. ZAHL DER HAUSHALTE STARK STEIGEND

Während die Bevölkerung Bayerns nur langsam wächst, steigt die Zahl der Privathaushalte schnell an. Im Jahr 2010 gab es bereits 6,065 Mio. Privathaushalte, 2005 waren es noch 5,8 Mio. Knapp 40% der Privathaushalte waren 2010 Singlehaushalte, weitere 32% 2-Personenhaushalte. Diese Zahlen kennzeichnen gegenüber der Erfassung vor gut 20 Jahren (1987) einschneidende Veränderungen. Die Zahl der 1- und 2-Personenhaushalte hat stark zugenommen, während die Zahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen deutlich zurück gegangen ist. Durch kleinere Wohneinheiten wird der Gesamtwohnraumbedarf noch zusätzlich erhöht. Die Verschiebung hin zu kleineren Haushalten führt dazu, dass die Anzahl der Wohneinheiten jährlich im Durchschnitt stärker steigt als die Bevölkerungszahl. Während die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren pro Jahr einen Zuwachs von etwa 0,3% auswies, nahm der Wohnungsbestand durchschnittlich um 1,0% zu.

Durch diese Faktoren ändert sich der Wohnungsbedarf dramatisch. Einerseits steigt die absolute Zahl der Haushalte stark an. Andererseits ändert sich die Struktur der nachgefragten Haushalte. Die Zahl der privaten Haushalte in Bayern wird um 7% steigen (Veränderung von 2005 bis 2020). Die Wohnflächennachfrage pro Kopf der Bevölkerung wird von heute 47 m<sup>2</sup> auf 54 m<sup>2</sup> im Jahr 2030 steigen.<sup>11</sup>



Privathaushalte in Bayern ab 1970 nach Haushaltsgröße



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2011

## 5. KEIN WOHNUNGSLEERSTAND IN BAYERN

Bayern, ausgenommen Oberfranken, verzeichnet im Gegensatz zu anderen Bundesländern nur einen sehr niedrigen Wohnungsleerstand. Die Leerstandsquote lag in Bayern 2009 bei 2,1%.<sup>12</sup> Damit ist Bayern nach Hamburg das Bundesland mit der niedrigsten Leerstandsquote.

## 6. STRUKTURELLE WOHNUNGSENGPÄSSE UND STEIGENDE MIETBELASTUNG IN WACHSTUMSREGIONEN

In den Wachstumsregionen Bayerns nehmen die Wohnungsengpässe weiter zu. Die Leerstandsquoten sind dort unter 1% sehr gering. Nicht zuletzt als Folge des knappen Wohnungsangebots sind die Mieten auch 2011 weiter gestiegen.

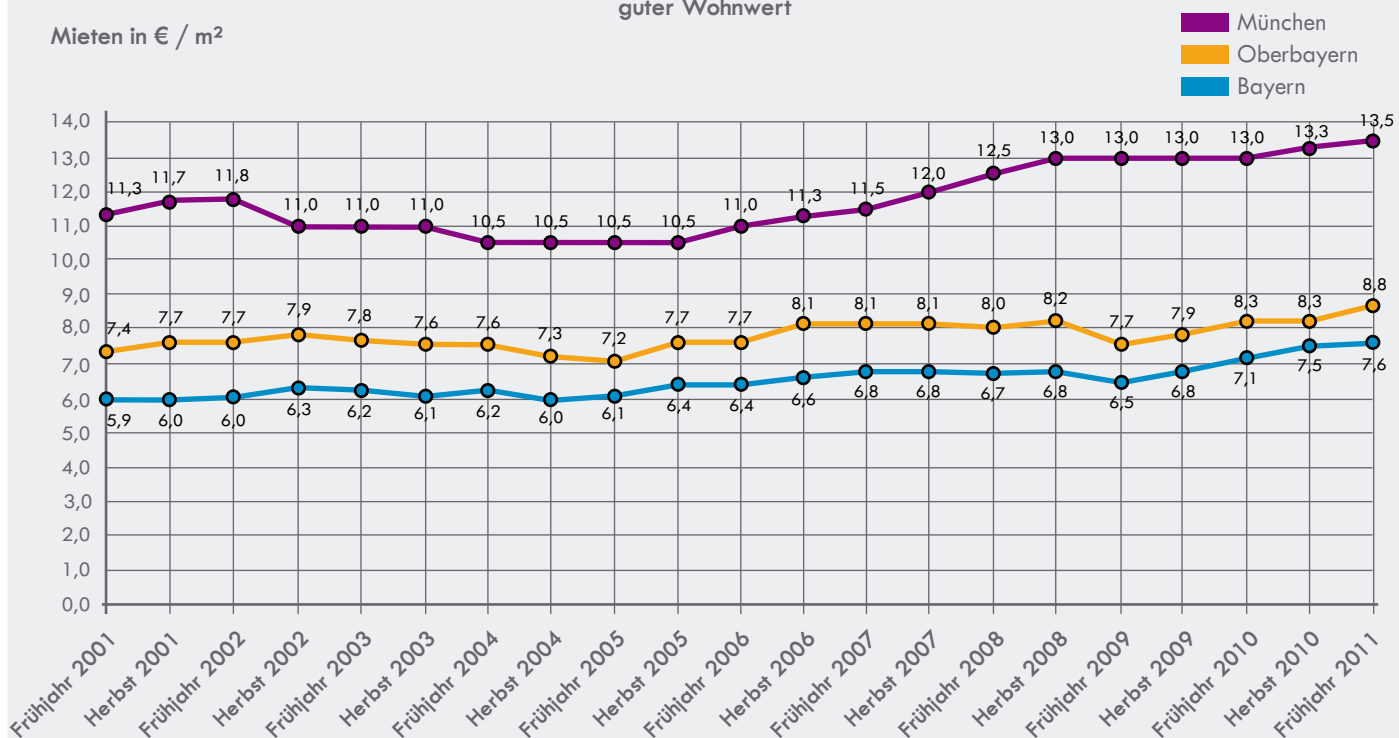
Der Bundesverband der Immobilienberater, Makler und Sachverständigen e.V. (IVD) konstatierte zur Situation des bayerischen Mietwohnungsmarktes, dass alle Objekttypen, bis auf die Mietwohnungen/Neubau im Jahr 2011 einen Anstieg der Mietpreise in Bayern verzeichneten. Die größten Mietpreissteigerungen gab es dabei in Ingolstadt (je nach Objekttyp zwischen 6% und 9%). Der IVD stellte fest, dass in den Ballungsräumen Neu-Ulm, München, Ingolstadt, Aschaffenburg und Passau ein deutlicher Nachfrageüberhang besteht, der die Situation für Mieter immer schwieriger macht. Für alle genannten Städte geht das Institut davon aus, dass sich die Wohnungssituation in den kommenden Jahren weiter verschärft.<sup>13</sup>

In den Jahren 2010 und 2011 ist wegen des Konjunkturaufschwungs die Nachfrage nach Wohnungen in den bayerischen Städten gewachsen. Hinzu kommt, dass die Betriebskosten und allen voran die Strom-, Gas- und andere Brennstoffkosten in den letzten Jahren drastisch gestiegen sind.

Der Durchschnittshaushalt kann den größten Steigerungen daher auch nicht durch Ausweichen in günstigere Regionen entkommen. Die Mietbelastung, die beispielsweise in München rund 900 €<sup>14</sup> beträgt, stellt schon jetzt einen so großen Posten in der Haushaltsrechnung vieler Familien in den unteren und mittleren Einkommensschichten dar, dass andere Ausgaben für Konsumgüter unterbleiben müssen.

Wohnungen / Altbau im Vergleich  
guter Wohnwert

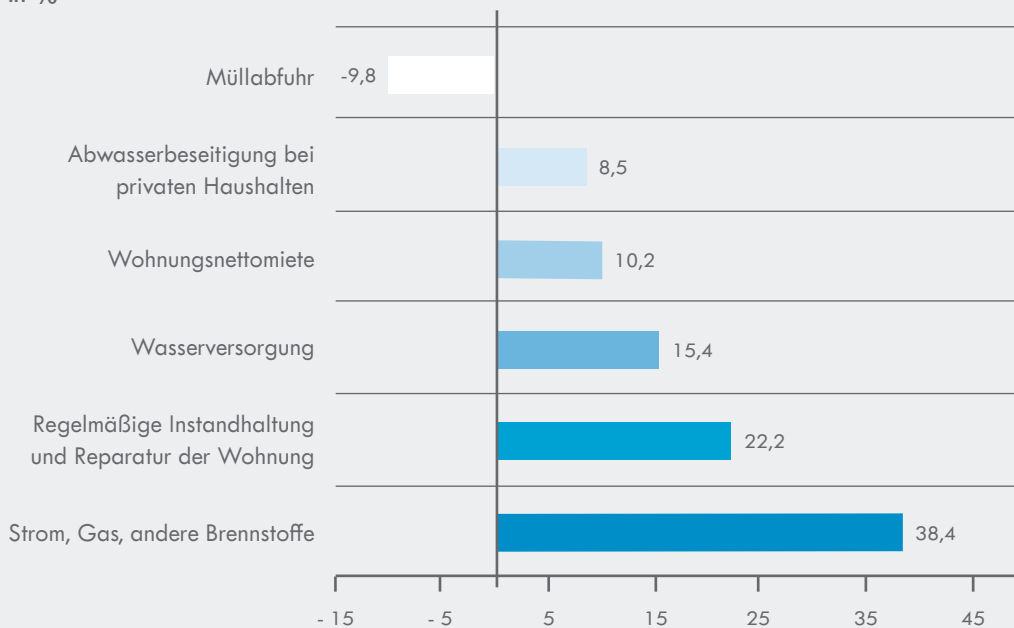
Mieten in € / m<sup>2</sup>



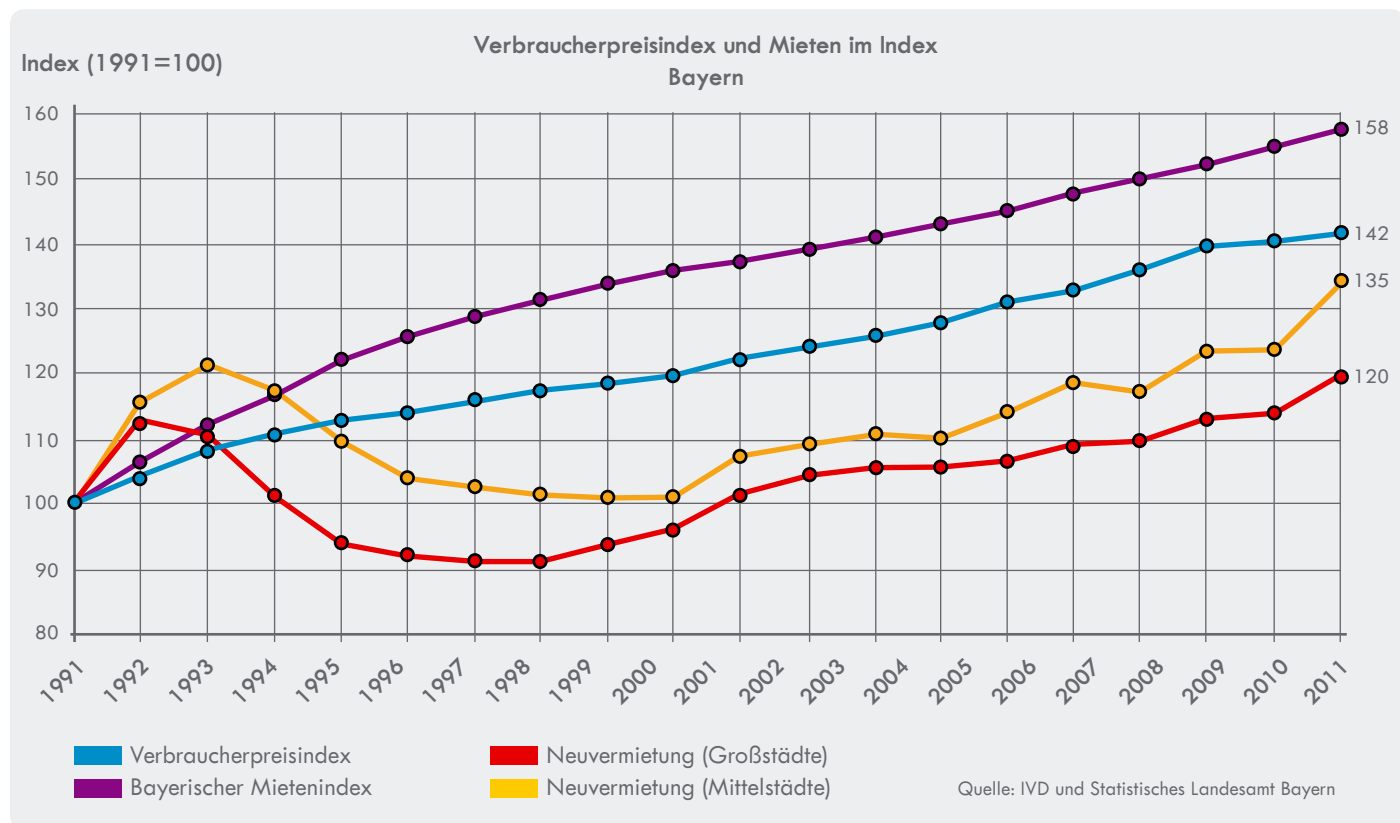
Quelle: IVD und Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Entwicklung einzelner Nebenkosten in Bayern seit 2005  
(Stand April 2011)

In %



Quelle: IVD und Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



## 7. MODERNISIERUNG ODER BESTANDSERSATZ?

Die Studie „Wohnungsbau in Deutschland 2011 – Modernisierung oder Bestandsersatz“<sup>15</sup> ermittelte erstmals in dieser Art auf der Grundlage umfangreichen Datenmaterials eine Einschätzung des baulichen und nutzungstechnischen Potentials des „kleinen Wohnungsbau“ in Deutschland. Der „kleine Wohnungsbau“ umfasst ca. 17 Mio. Gebäude mit ca. 36 Mio. Wohnungen, davon ca. 15 Mio. Ein- und Mehrfamilienhäuser und 2,7 Mio. kleinere Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 12 Wohnungen und 17 Mio. Wohneinheiten, insgesamt ca. 90% aller Wohnungen in Deutschland. Die Studie bewertete diesen Gebäudebestand sowohl nach energetischen Kriterien, als auch hinsichtlich der Nutzbarkeit und Zukunftsfähigkeit der Grundrisse und Wohnungs- und Gebäudezuschnitte. Sie untersuchte, mit welchem wirtschaftlichen Aufwand eine Modernisierung möglich ist, und wann sich eine Modernisierung nicht mehr lohnt und wann Bestandsersatz durch Abriss und Neubau erfolgen sollte.

Für Bayern wurden durchschnittliche Endenergieverbrauchskennwerte (witterungsbereinigt, inkl. Warmwasser, bezogen auf die Gebäudenutzfläche) von 157,2 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr für Einfamilienhäuser und 134,9 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr für Mehrfamilienhäuser ermittelt. Um in den kommenden Jahren die geltenden energetischen Standards zu erfüllen, müssten in der Sanierung erhebliche Anstrengungen unternommen werden.

**Durchschnittlicher Energieverbrauch in Bezug auf verschiedene energetische Standards**  
(Werte sind witterungsbereinigt, inkl. Warmwasser und Berücksichtigung Solar)

Energieverbrauch		Energetische Standards				
		Bestand (Bayern)	EnEV 2009	E85 EnEV 2009	E70	E40 / Passivhaus
Ein- und Zweifamilienhäuser	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	unbekannt	91,1	84,5	57,1	45,2
	je m <sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	157,2	72,9	69,6	46,4	37,7
Mehrgeschossiger Wohnungsbau	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	unbekannt	120,5	115,9	75,7	62,7
	je m <sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	134,9	93,0	88,8	59,5	48,5

Quelle: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., 2011

## 8. POTENTIAL FÜR EINEN SINNVOLLEN BESTANDSERSATZ

Der Kostenvergleich zwischen verschiedenen Varianten der Modernisierung und des Bestandsersatzes zeigt, dass sich Modernisierungen nicht in jedem Falle mehr lohnen, sondern Abriss und Neubau in vielen Fällen wirtschaftlich vorzuziehen sind, zumal häufig zu geringe Geschosshöhen, zu kleine Wohnungen, ungünstige Schnitte, problematische Bauteilanschlüsse, nicht vorhandener Schallschutz, schadhafte Baumaterial etc. auch durch Sanierungen nicht zu beseitigen sind.

Kostenvergleich	
Kosten Modernisierung	Kosten Bestandsersatz
<b>Variante Teilmodernisierung</b> Energetische Modernisierung und Sanierung in Teilbereichen <b>726 - 862 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>Abriss</b> Abriss, Entsorgung, Bodenaustausch <b>105 - 235 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>Variante Vollmodernisierung barrierefrei</b> Energetische Modernisierung und generationengerechter Umbau (Kosten für Sanierung in Teilbereichen enthalten) <b>1.063 - 1.282 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>Vergleichbarer Neubau</b> Neubau einfacher bis mittlerer Ausstattungsgrad Neufassung Außenanlagen, EnEV-Standard 2009 <b>1.360 - 1.700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>Variante Vollmodernisierung barrierefrei zuzüglich Wohnraumerweiterung</b> Energetische Modernisierung und generationengerechter Umbau (Kosten für Sanierung in Teilbereichen enthalten) sowie Wohnraumerweiterung <b>1.343 - 1.625 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>Abriss und vergleichbarer Neubau</b> Gesamtkosten Abriss und vergleichbarer Neubau <b>1.451 - 1.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>

Quelle: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., 2011

Unter Abwägung von Wirtschaftlichkeits- und Nutzbarkeitserwägungen ist in Bayern für rund 340.000 Einfamilienhäuser (EFH) sowie 38.500 Mehrfamilienhäuser (MFH) der Bestandsersatz (Abriss und Neubau) die sinnvollere Variante. Das entspricht jeweils rund 11 % des gesamten sanierungsbedürftigen Bestands.

## 9. MARKTVERZERRUNG DURCH UNGLEICHBEHANDLUNG DER FÖRDERUNG VON SANIERUNG UND BESTANDSERSATZ

Das Eduard Pestel Institut für Systemforschungen e.V., Hannover, (Pestel-Institut) hat in einer aktuellen Studie<sup>16</sup> gezeigt, dass die Ungleichbehandlung von Modernisierungen und Bestandsersatz (Abriss und Neubau) durch die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu Marktverzerrungen führt, die nicht wünschenswert sind. Das Institut analysierte das widersprüchliche Nebeneinander von Subventionen und Belastungen des Wohnungsbestandes, des Wohnungsneubaus und der Wohnungsmodernisierung durch Zuschüsse, Zinsverbilligungen, besondere Abschreibungsregelungen sowie Steuern und Abgaben. Hinzu kommen Vorschriften des Mietrechts und der Eigentumsübertragung sowie staatlich fixierte Standards, die beim Neubau oder bei einer umfangreichen Modernisierung einzuhalten sind.

Wohnungsbesitzer stehen angesichts der Alterung des Wohnungsbestandes heute zunehmend vor der Frage „Vollmodernisierung“ oder „Abriss und Neubau“ (Ersatzneubau). In die Kalkulation fließen selbstverständlich auch alle gesetzlichen Regelungen ein.

Das Forschungsinstitut kommt in der Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die unterschiedlichen Anforderungen, Förderungen sowie weitere Unterschiede in gesetzlichen Regelungen zu deutlichen Wirtschaftlichkeitsdifferenzen zwischen der Modernisierung und dem Bestandsersatz führen, die die Entscheidung der Wohnungsbesitzer häufig zu gesamtwirtschaftlich nicht sinnvollen Sanierungen, anstatt zu Abriss und Neubau führen, obwohl einzelwirtschaftlich dadurch für sie ein Optimum erreicht wird.

Dies rührt daher, dass die reinen Finanzierungskosten bei den wichtigsten Förderprogrammen der KfW aufgrund der unterschiedlichen Behandlung von Modernisierung und Neubau erheblich differieren. Im Ergebnis wird bei den wichtigsten KfW-Förderprogrammen der Bestandsersatz (Abriss und Neubau) je m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber der Sanierung um 300 € (65m<sup>2</sup>-Wohnung) bzw. 305 € (120m<sup>2</sup>-Wohnung) benachteiligt. Diese gesamtwirtschaftlich nicht sinnvolle Marktverzerrung kann nur beseitigt werden, wenn der Bestandsersatz auch in der Förderung als Fall der Modernisierung betrachtet wird und dementsprechend alle in der Sanierung und Modernisierung einsetzbaren Fördermöglichkeiten auch in den Fällen zur Anwendung gebracht werden, wo auf einem bisher bereits von einem Wohngebäude genutzten Grundstück nach dem Abriss ein neues, gleichgroßes Wohngebäude errichtet wird. Weiterhin werden nach den bisherigen Regelungen mit maximalen Beträgen je Wohnung kleine Wohnungen tendenziell stärker gefördert als große Wohnungen. Der Sinn dieser Regelung ist nicht erkennbar. Eine maximale Förderung je m<sup>2</sup> Wohnfläche könnte hier Abhilfe schaffen, wobei die förderfähige Maximalfläche einer Wohnung dann separat festgelegt werden kann.

## 10. WOHNUNGSBESTAND VERFEHLT ENERGETISCHE ANFORDERUNGEN

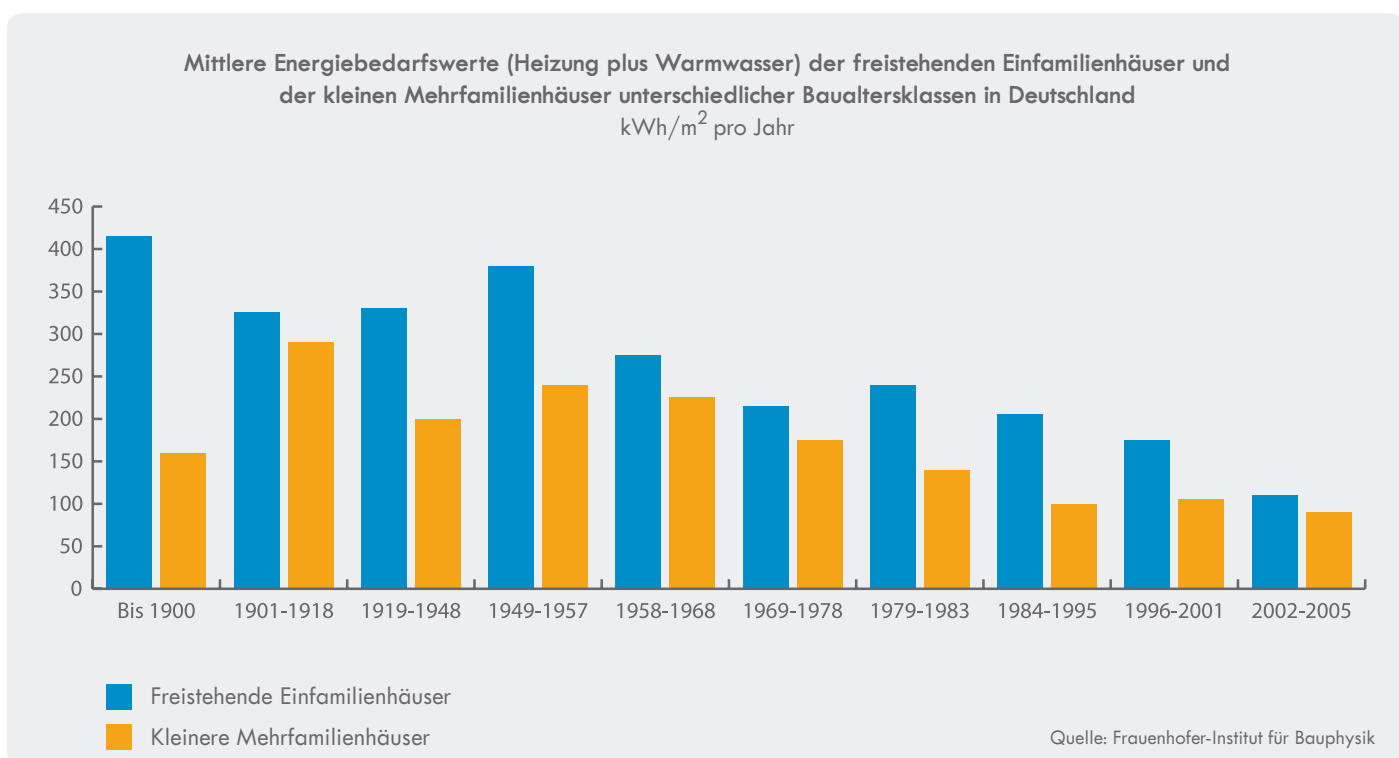
Etwa 83 % des heutigen Wohnungsbestandes erfüllen die aktuellen Kriterien für wirtschaftlich sinnvolle und energieeffiziente Wohnbauten nicht.

Deutschlandweit befinden sich rund 73 % der Haushalte in Gebäuden, die vor dem Jahr 1978 entstanden sind. Nur etwa 6 % der Haushalte leben in einem Haus, das jünger als 10 Jahre ist.

Gerade die Gebäudetypen aus den 50er bis 70er Jahren weisen häufig Defizite hinsichtlich des Wärme- und Schallschutzes, sowie hinsichtlich der Zugänglichkeit und der Wohnungsgröße auf. In dieser Baualtersklasse gibt es in Bayern 71.060 kleine Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> und 321.480 Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup>.

Rund 4 % des gesamtdeutschen Gebäudebestands mit einem Baujahr bis 1978 befinden sich in einem Zustand, der als "nicht modernisiert" (d.h. keine wesentlichen Modernisierungen seit der Errichtung) bezeichnet werden muss. Nur etwa 17 % des Gebäudebestands mit einem Baujahr bis 1978 sind mittel bis größtenteils modernisiert.<sup>17</sup>

Gebäude, die bis 1950 gebaut wurden, haben einen Endenergiebedarfswert (Heizung plus Warmwasser) von bis zu 400 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr, Gebäude aus den 70er und 80er Jahren etwa 220 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. Mit heutiger Bau- und Anlagentechnik kann der Energiebedarf leicht auf Werte unter 60 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr reduziert werden.







Der durchschnittliche Energieverbrauchskennwert (Verbrauchswerte inkl. Warmwasser, Bezug: Gebäudenutzfläche) in Bayern liegt für Ein-/Zweifamilienhäuser bei 157,2 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr und bei kleineren Mehrfamilienhäusern bei 134,9 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. Bei neuen KfW-Effizienzhäusern 40 liegt der durchschnittliche Energieverbrauchskennwert für Ein-/Zweifamilienhäuser hingegen bei gerade noch 37,7 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr und bei kleineren Mehrfamilienhäusern bei 48,5 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr.<sup>18</sup>

Der Gebäudebereich mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 3,3 Mrd. m<sup>2</sup> hat einen Anteil von rund 40 % am gesamten Energieverbrauch in Deutschland. Die 2005 von privaten Haushalten direkt erzeugten CO<sub>2</sub>-Emissionen betragen 113 Mio. Tonnen, bezogen auf Bayern mit über 500 Mio. m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche sind das etwa 20 Mio. Tonnen. Die Erzeugung jeder Kilowattstunde Heizwärme durch leichtes Heizöl (inkl. Vorketten) belastet die CO<sub>2</sub>-Bilanz mit etwa 300 g CO<sub>2</sub>.

## 11. ENERGIEWENDE GELINGT NUR MIT ENERGETISCHER ERTÜCHTIGUNG DES WOHNUNGSBESTANDS

Im Energiekonzept der Bundesregierung wurden im Juni 2010 und im September 2011 auch konkrete Ziele zur Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen festgelegt. So soll der Ausstoß von Treibhausgasen bis 2020 um 40 %, bis 2030 um 55 %, bis 2040 um 70 % und bis 2050 um 80 % bis 95 % (jeweils im Vergleich zu 1990) gesenkt werden. Das bayerische Energiekonzept „Bayern innovativ“ vom Mai 2011 sieht ergänzend dazu vor, die energiebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2020 auf deutlich unter 6 Tonnen je Einwohner zu verringern.

Rund 40 % des Gesamtenergieverbrauchs und 35 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen Bayerns entfallen auf den Gebäudesektor, wovon wiederum rd. 90 % durch den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser entstehen. Mit Blick auf das Langfristziel eines klimaneutralen Gebäudebestands (2050) müssten im kommenden Jahrzehnt mehr als 20 % Einsparung erreicht werden. Um das Energieeinsparpotenzial bei Wärmeerzeugung und -verwendung im öffentlichen und privaten Gebäudesektor im Rahmen des wirtschaftlich Vertretbaren vollständig auszuschöpfen, will die Bayerische Staatsregierung ein vielfältiges und wirkungsvolles Maßnahmenbündel schnüren. Vorrang sollen marktgerechte Anreizsysteme vor ordnungsrechtlichen Zwangsmaßnahmen haben. Dadurch soll in den kommenden 10 Jahren der Wärmebedarf in öffentlichen, privaten und gewerblichen Gebäuden um 20 % reduziert werden<sup>19</sup>.

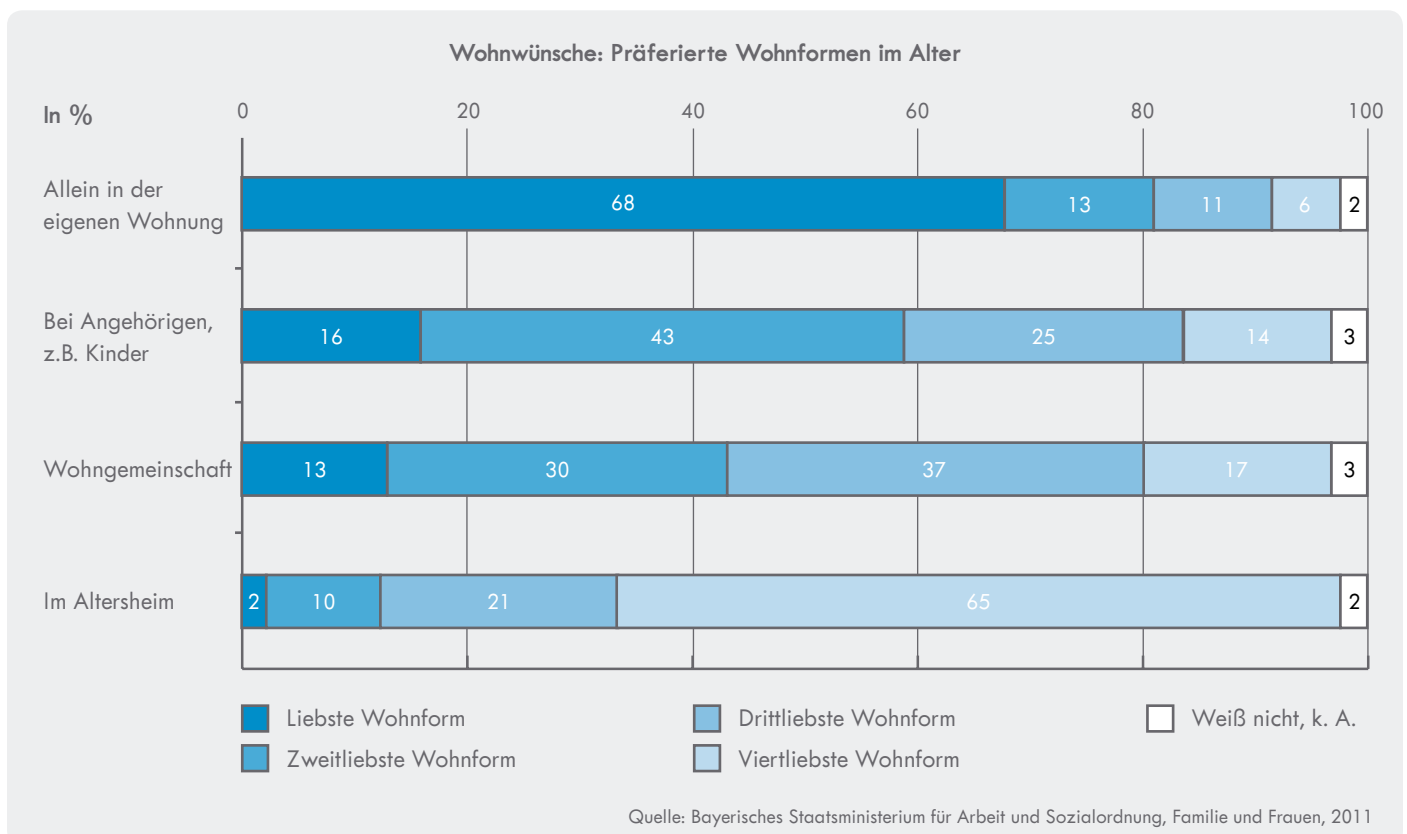
Um dies zu erreichen, soll die Gebäudesanierungsquote im privaten Bereich verdoppelt werden. Die Bayerische Staatsregierung will sich deshalb dafür einsetzen, das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW für Wohngebäude deutlich besser auszustatten und mit 4 Mrd. € jährlich auf das doppelte Niveau des Jahres 2009 anzuheben. *„Es soll zudem um eine Fördervariante für den Ersatzneubau erweitert werden, da somit im Einzelfall stärkere und kostengünstigere Energieeinsparungen erzielt werden können als mit der tiefgreifenden Sanierung von Bestandsgebäuden. Zudem werden wir uns zur Gewährleistung besserer Planungs- und Investitionssicherheit bei Hausbesitzern für eine Verstärkung des Programms einsetzen, die eine mehrjährige Haushaltsperiode umfasst und auf eine rechtzeitige Haushaltsmittel-Bindung für die Folgeförderperiode drängen.“*<sup>20</sup>



## 12. SENIORENGERECHTE WOHNUNGEN – BEDARFSENTWICKLUNG IN BAYERN

Bayerns Bürger werden älter. Das Durchschnittsalter wird in Bayern von 42,7 Jahren im Jahr 2009 auf 46,4 Jahre im Jahr 2029 ansteigen. In Bayern wird es in Zukunft immer mehr ältere Menschen geben. In 30 Jahren wird jeder Dritte Einwohner älter als 65 Jahre sein.<sup>21</sup>

Die Alterung der Gesellschaft führt zu einem wachsenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen, der zu einem großen Teil nur aus Neubau gedeckt werden kann. In Bayern wird die Zahl der Haushalte mit einem Haupteinkommensbezieher von 70 Jahren und älter nach Berechnungen des Pestel-Instituts von 2008 bis 2025 um 27% von 1.13 Mio. auf 1.44 Mio. zunehmen. Der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen wird im Jahr 2025 bei 280.000 Einheiten liegen.<sup>22</sup>

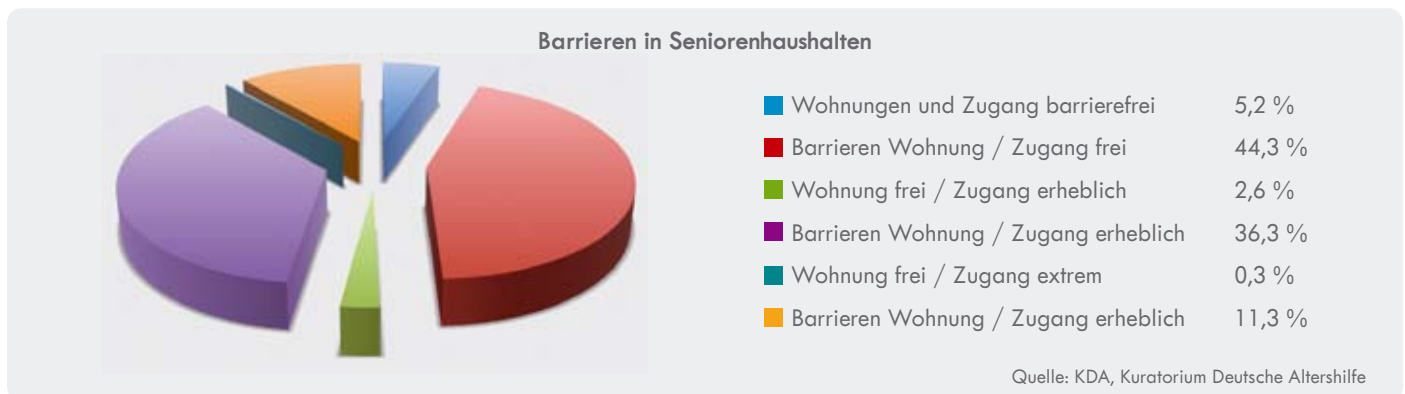


Viele ältere Menschen wünschen sich ein würdiges und selbstständiges Leben im Alter in der eigenen Wohnung. Für diese Menschen werden intelligente Wohnkonzepte benötigt, also Wohnungen mit geeigneten Grundrissen, größeren Sanitärräumen, breiteren Türen und Gängen sowie Aufzügen.

Die meisten Altbauten lassen sich allein aus baulich-technischen Gründen nicht barrierefrei nachrüsten. Darüber hinaus existiert eine große, bislang ungedeckte Nachfrage nach innovativen Wohnformen für ältere Menschen, die ebenfalls nur durch Neubau befriedigt werden kann. Hierzu zählen Projekte des Betreuten Wohnens, Verbundprojekte aus altersgerechtem Wohnen und stationärer Pflegemöglichkeit und Alters-Wohngemeinschaften. Die Potentiale sind groß. So gibt es in den meisten Großstädten lediglich für 3 - 4 % der Menschen ab 75 Jahren und in den ländlichen Regionen nur für 1 - 2 % der Senioren betreute Wohnungen, in der Stadt mit dem höchsten Versorgungsgrad (Freiburg i. Br.) aber für 15%, ohne dass es dort eine Marktsättigung gäbe.<sup>23</sup>

Die Bereitschaft, den vertrauten Wohn- und Lebensraum zu verlassen, nimmt im Alter deutlich ab. Dies begründet einen erhöhten Bedarf an die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes innerhalb der vorhandenen Wohn- und Stadtquartiere und macht den Ausbau einer ergänzenden Infrastruktur für die gesundheitliche und soziale Betreuung der Senioren erforderlich. Verbunden mit der Präferenz älterer Menschen, in einer normalen Wohnung zu altern, wird die Notwendigkeit einer Anpassung der Wohnungsbestände an die Bedürfnisse alter Menschen deutlich. Aber auch ergänzende Dienstleistungen, wie Betreuungs-, Pflege- oder sonstige Unterstützungsleistungen, abgestimmt auf die individuellen Bedürfnisse älterer Bewohner, müssen angeboten werden, um Senioren ein selbst bestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

Die vorhandenen Wohnungsbestände weisen jedoch erhebliche innere sowie äußere Barrieren auf.<sup>24</sup>



Allein wenn nur für Menschen mit Bewegungseinschränkungen entsprechende Wohnungsangebote zur Verfügung gestellt werden sollen, muss nach einer aktuellen Studie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung das Angebot um das Vier- bis Fünffache ausgeweitet werden. Dies entspricht deutschlandweit einem zusätzlichen Bedarf von ca. 2,5 Mio. barrierefreien bzw. barrieregeduzierten Wohnungen. Bis 2020 wird der Bedarf auf ca. 3 Mio. Wohneinheiten steigen.

Die Schaffung von geeignetem Wohnraum für ältere Menschen hat erhebliche finanzielle Aspekte: Das von den meisten Senioren gewünschte Wohnen in der eigenen Wohnung entlastet die Sozialsysteme nachhaltig. Häusliche Pflegeangebote sind bis zu 1.950 € pro Monat günstiger als die stationäre Pflege.

Darüber hinaus entlastet der altersgerechte Umbau von Wohnungen die Pflegekassen. Durch ein verstärktes Angebot von niederschweligen Betreuungsangeboten wird die Zahl der alten Menschen, die in Wohn- und Pflegeheimen leben, zurückgehen. Das Einsparpotential liegt je nach Höhe der Miete zwischen 1.600 € und 1.900 € pro Monat, wenn statt einer stationären Pflege die Unterbringung in einer Kombination von selbständigem Wohnen und ambulanter Pflege erfolgt. Würden nur 30.000 stationäre Pflegeplätze in niederschwellige Betreuungsangebote umgewandelt, ergäben sich jährliche Einsparungen von mehr als 500 Mio. € bei den Pflegekosten.

Vor diesem Hintergrund ist es auch finanziell eine falsche Entscheidung der Bundesregierung, in der Haushaltsplanung für 2012 keine Mittel mehr für das KfW-Programm „Altersgerechter Umbau“ vorzusehen und nur noch die in den vergangenen Jahren bereitgestellten Budgets abzuwickeln. In den Jahren 2009 - 2011 hatten noch jeweils 80 - 100 Mio. € dafür jährlich zur Verfügung gestanden.

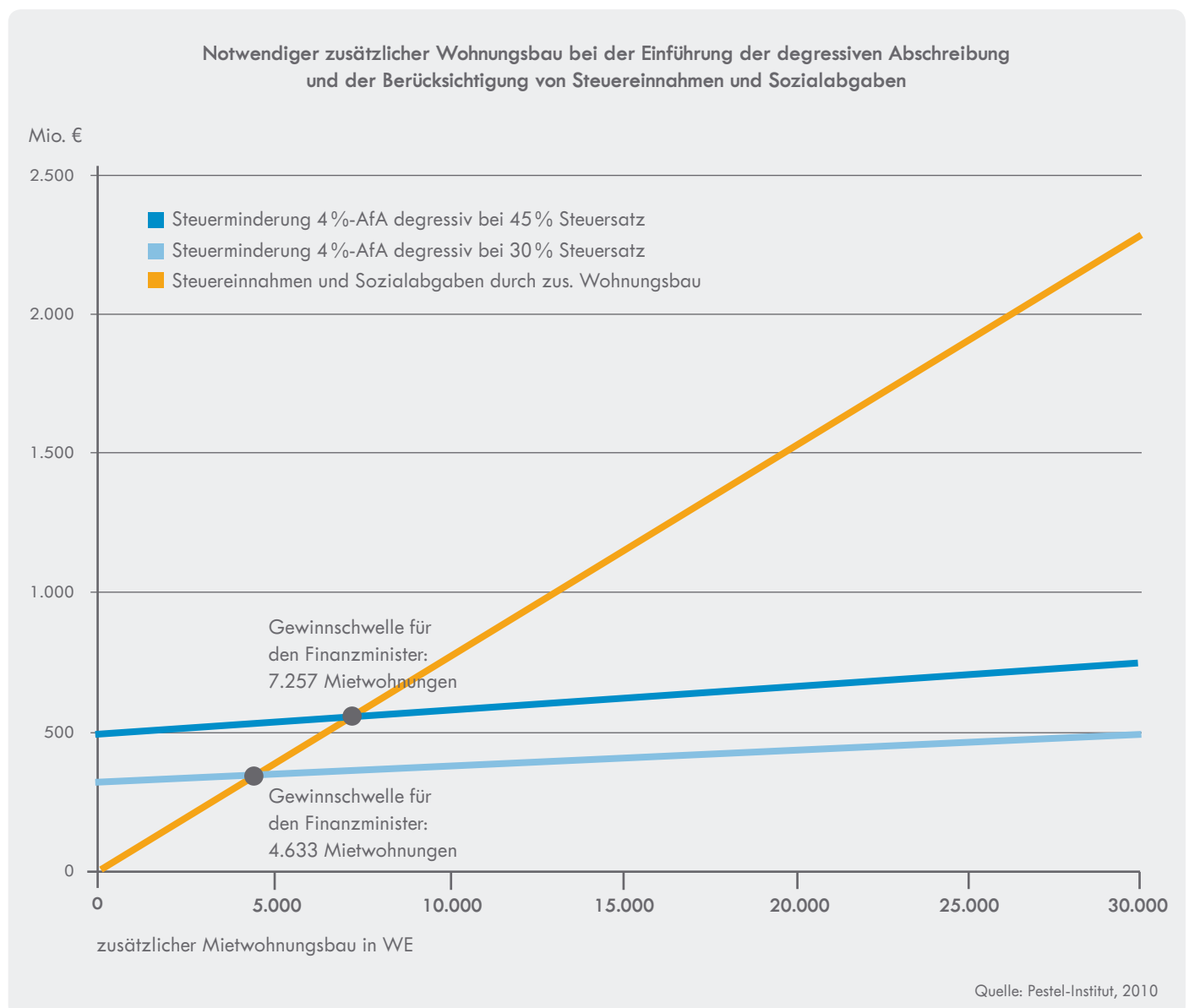
### III. WOHNUNGSBAUINVESTITIONEN UND STAATLICHE HAUSHALTE

#### 1. AKTUELLE SITUATION

Das Pestel-Institut hat im Mai 2010 in einer Kurzstudie<sup>25</sup> die Auswirkungen einer Einführung der degressiven Abschreibung für Mietwohnungsneubauten auf die Einnahmen des Staates sowohl im Einzelfall als auch hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Dimension untersucht.

Grundsätzlich sind derzeit Abschreibungen nur bei Mietwohnungen möglich. Für selbst genutztes Wohneigentum gilt in Deutschland die „Konsumgütlösung“, d.h. weder Abschreibungen noch andere Aufwendungen für das Wohnen mindern die Bemessungsgrundlage der Einkommensteuer. Eine Förderung des selbst genutzten Wohneigentums (früher über § 7b EStG; dann § 10e EStG; zuletzt Eigenheimzulage) findet seit der Abschaffung der Eigenheimzulage zum Jahresbeginn 2006 praktisch nicht mehr statt.

Von der einzelnen Wohnungsneubauinvestition, einschließlich der Grundstückskosten, fließen nach konservativen Berechnungen des Pestel-Instituts gut 20% als Steuern unmittelbar dem Staat zu und weitere gut 26% gehen über die Sozialabgaben der mit dem Bau verbundenen Beschäftigung von Arbeitnehmern in die öffentlichen Sozialsysteme. Auf der anderen Seite stehen die Abschreibungen, die dann über einen langen Zeitraum die Steuerlast der Investoren absenken.



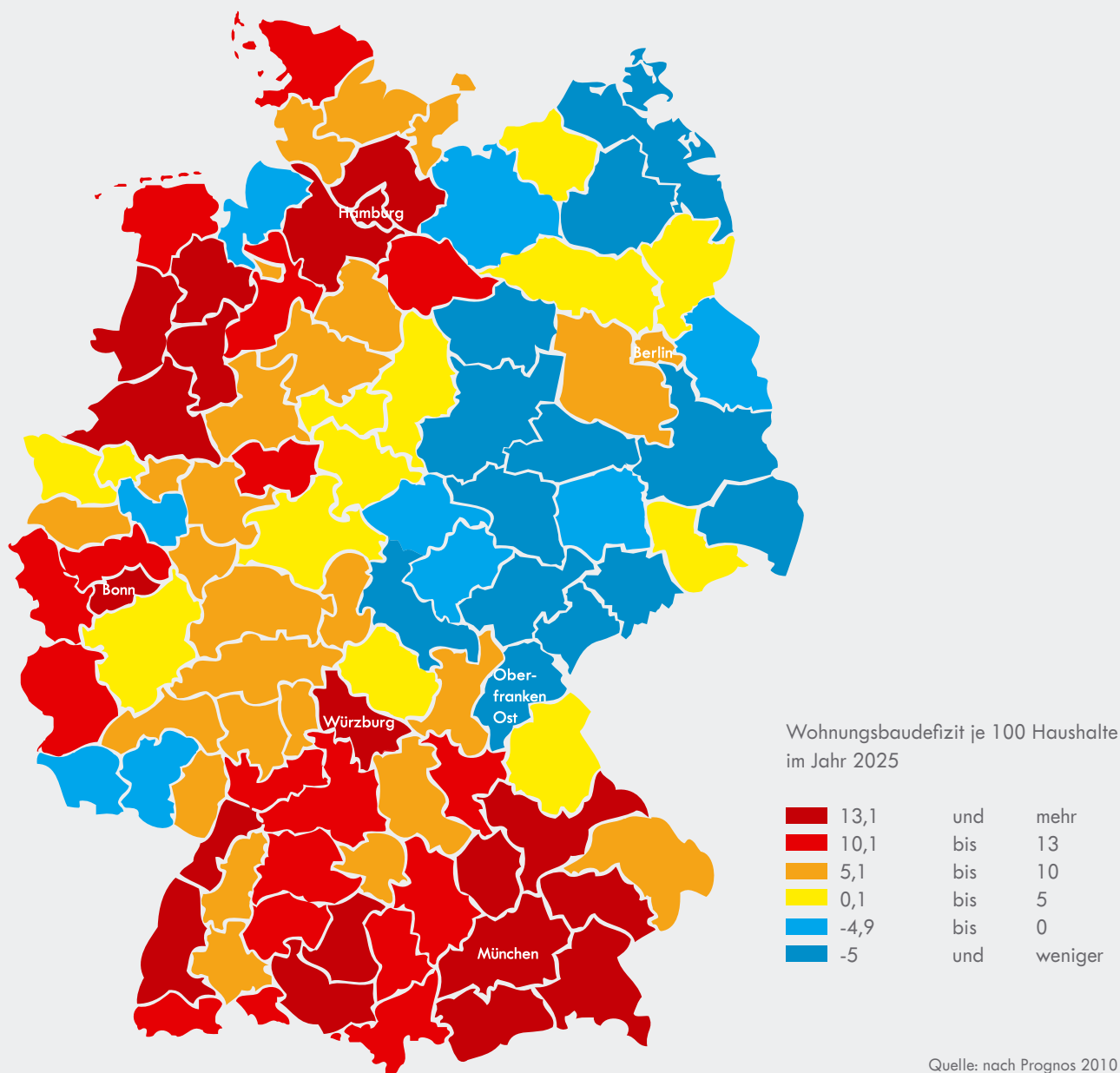
## 2. AUSWIRKUNG DER ERHÖHUNG DER DEGRESSIVEN ABSCHREIBUNG AUF DIE STAATLICHEN HAUSHALTE

Das Pestel-Institut hat einen Vergleich zwischen der aktuellen Abschreibung von 2% linear und einer degressiven Abschreibung, beginnend mit 4% im Jahr der Fertigstellung und den folgenden neun Jahren, anschließend acht Jahre 2,5% und danach bis zum 50. Jahr 1,25%, im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Investorenverhalten und die staatlichen Haushalte vorgenommen.

Die Untersuchung zeigt, dass sich erst mit der degressiven Abschreibung aus Investorensicht wieder interessante Renditen errechnen. Gegenüber der aktuellen Regelung bewirkt die Einführung der degressiven Abschreibung bei einem Privatinvestor (20% Eigenkapitaleinsatz) eine Renditeverbesserung im Bereich von 1,7%-Punkten bis 2,7%-Punkten.

Der davon ausgehende Anreiz wird, so prognostiziert das Institut, zu einer Steigerung des Mietwohnungsbaus führen, die den notwendigen zusätzlichen Mietwohnungsbaus deutlich übersteigt. Nur mit der degressiven Abschreibung sind aus Investorensicht auch wieder Engagements in strukturschwächeren Gebieten interessant. Das Institut wies außerdem nach, dass der Barwert der Steuervorteile für den Investor aber selbst beim Ansatz des Spitzensteuersatzes den Maximalwert der gesamten angefallenen Grunderwerbs-, Mehrwert- und Lohnsteuern für das betrachtete Gebäude nicht erreicht und somit selbst ohne Berücksichtigung der angefallenen Sozialabgaben als Einnahme für den Staat interessant ist.

Wohnungsbaulücke je 100 Haushalte 2008-2025, je Raumordnungsregion

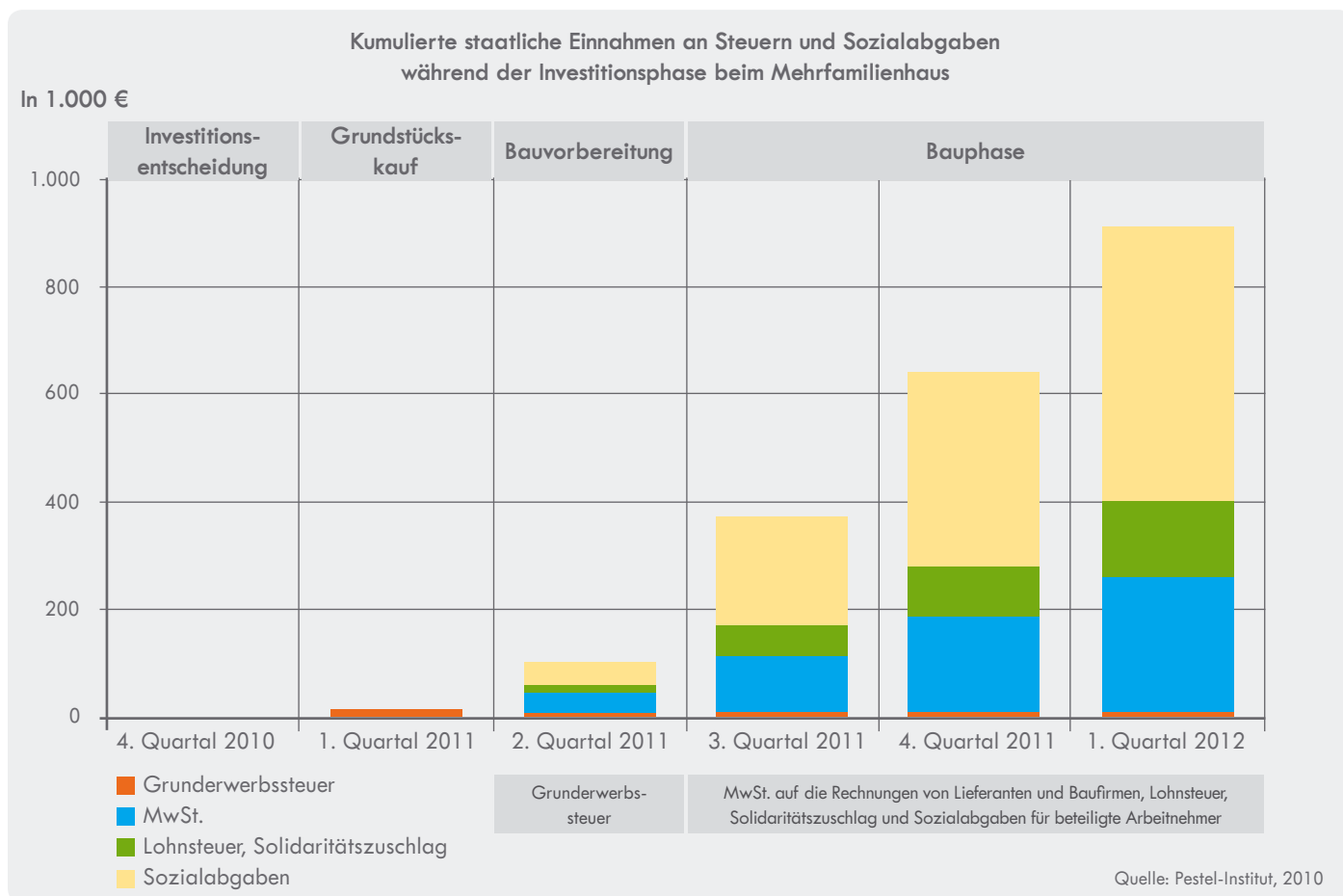


Quelle: nach Prognos 2010

## IV. WOHNUNGSBAU ALS KONJUNKTORMOTOR

### 1. BEITRAG ZUM STEUER- UND SOZIALVERSICHERUNGS-AUFKOMMEN

Der Beitrag zum Steuer- und Sozialversicherungsaufkommen der staatlichen Haushalte aus dem Wohnungsbau ist erheblich. Bei einem Muster-Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen mit Bruttoerrichtungskosten in Höhe von 1.538.000 € sind bis zur Fertigstellung fast 394.000 € Steuern und 518.000 € Sozialabgaben angefallen. Diese Berechnung kann als „kaufmännisch vorsichtig“ bezeichnet werden, da weder die Steuern und Abgaben im Verkehrsbereich (Mineralölsteuer, Mautabgaben) noch die Verbrauchssteuern auf die verausgabten Einkommen der mit dem Bau Beschäftigten berücksichtigt wurden. Steuerminderungen sind bis zur Fertigstellung des Gebäudes noch nicht festzustellen.



### Fiskalische Effekte einer zusätzlichen Nachfrage nach Bauleistungen 2007

Bauart	Insgesamt in Mill. €	Steuereinnahmen durch LSt in Mio. €	Steuereinnahmen über direkte Steuern in Mio. €	Indirekte Steuern in Mio. €	Sozialversicherungsbeiträge in Mio. €	Abgaben in Mio. €
Ein- u. Zweifamilienhäuser	256,2	103,8	48,8	102,5	146,8	403,0
Mehrfamilienhäuser	255,5	103,4	48,7	102,2	146,4	401,9
Gewerblicher Hochbau	265,2	107,4	50,6	106,1	151,9	417,1
Öffentlicher Hochbau	255,6	103,5	48,7	102,2	146,4	402,0
Tiefbau	264,9	107,2	50,5	105,9	151,7	416,6
Private Investitionen	260,5	105,5	49,7	104,2	149,2	409,7
Öffentliche Investitionen	260,3	105,4	49,6	104,1	149,1	409,4
Durchschnitt	259,5	105,1	49,5	103,8	148,7	408,2

Quelle: BMVBS (Hrsg.): Multiplikator- und Beschäftigungseffekte von Bauinvestitionen. BMVBS-Online-Publikation, 2011

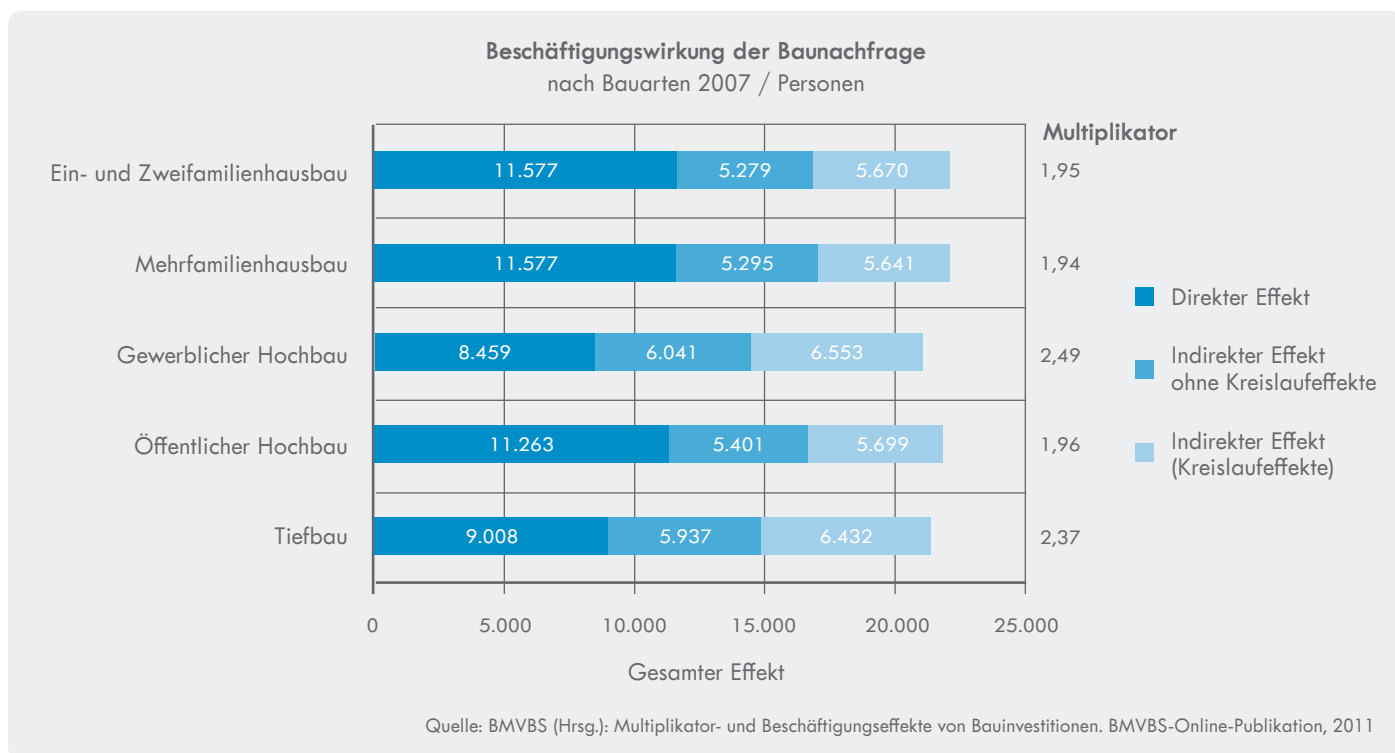


## 2. BEITRAG ZUR WIRTSCHAFTSLEISTUNG

Die deutsche Bauwirtschaft ist eine starke Branche. Sie ist die stärkste Einzelbranche der deutschen Volkswirtschaft und größter Arbeitgeber in Deutschland. Die Bauwirtschaft trägt 4% zum Bruttoinlandsprodukt bei – mehr als jede der übrigen Branchen, mehr als die Metall- und KfZ-Industrie zusammen, mehr als die Chemische Industrie. Bauinvestitionen gehören zu den wesentlichen Komponenten der gesamtwirtschaftlichen Produktion in Deutschland. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis 2011) trugen sie im Jahr 2010 in der Abgrenzung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (VGR) mit rund 250 Mrd. € (bzw. 10%) zum nominalen Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland bei. Mit 56% war der Anteil der Bauinvestitionen der weitaus größte an den gesamten Bruttoanlageinvestitionen. Die Bruttowertschöpfung des Baugewerbes betrug rund 92,6 Mrd. € bzw. 4,1% der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Im Jahr 2010 waren insgesamt 2,24 Mio. Personen im Baugewerbe erwerbstätig, davon rund 1,77 Mio. Arbeitnehmer. Auf den gesamten Arbeitsmarkt bezogen entsprach dies einem Anteil von etwa 5,5% der Erwerbstätigen und 4,9% der Arbeitnehmer in Deutschland.

## 3. BESCHÄFTIGUNGSWIRKUNG DES WOHNUNGSBAUS

Im Baugewerbe und der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind in Bayern über 400.000 Erwerbstätige beschäftigt. Das entspricht einem Anteil an der Gesamtzahl der Erwerbstätigen in Bayern von knapp 7%. Der Wohnungsbau hat einen hohen Beschäftigungseffekt.





#### 4. FREISETZUNG VON PRIVATEM KAPITAL

Staatliche Investitionen in die Bauwirtschaft haben den Effekt, dass ein Vielfaches an privaten Geldern investiert wird.

Bereits die KfW-Förderung hat einen hohen Selbstfinanzierungsgrad, denn 1 Fördereuro zieht 12 € privater Investitionen nach sich, was erhebliche – positive – Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte und Sozialkassen hat.

##### BEISPIEL:

4.000 € KfW-Förderung bedeuten eine Gesamtinvestition in die energetische Gebäudesanierung von 52.000 €.

Auf diese Investition entfallen 19% Mehrwertsteuer = 9.880 €, die sofort den öffentlichen Kassen zugute kommen. Dadurch beträgt der Ertrag des Staates allein aus der MwSt. 5.880 €.

Setzt man für die Erbringung der Bauleistungen den halben Bruttojahreslohn eines Facharbeiters in Höhe von 15.000 € an, entfallen weitere Einnahmen auf die öffentlichen Kassen:

12,5% Lohnsteuer = 1.875 €

5,5% Solidaritätszuschlag = 103 €

40% Sozialversicherungsbeiträge = 6.000 €

Das heißt:

In den Bundshaushalt fließen rund 11.858 € Steuereinnahmen, von den Sozialversicherungsbeiträgen ganz zu schweigen.



**QUELENNACHWEIS:**

1. Parlamentarierbrief „Strategiedialog Bau – Forderungen der Bauwirtschaft“ vom 28. 09. 2011
2. Volker Eichener, „Der Einfluss politischer Rahmenbedingungen auf die Entwicklung des Wohnungsbaus“, in: Mauerwerk, Zeitschrift für Technik und Architektur, September 2011, S. 252 ff.
3. Unter Verwendung einer Ausarbeitung von Rechtsanwalt Florian Rixner, RAe ZIRNGIBL LANGWIESER, München, vom 26. 09. 2011
4. Analog der Verwaltungsanweisung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 4. Februar 2011 für bestehende Gebäude, Heinrich Jäde, „Baurechtliche Behandlung von Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an Außenwänden und Dächern“ und unter analoger Anwendung der eingeräumten Möglichkeiten gem. des neuen § 248 BauBG.
5. Die EnEV 2012 soll spätestens Anfang 2013 in Kraft treten.
6. In diesem Sinne auch: Dr. Michael Böhmer, Prognos AG, Volkswirtschaftliche Bewertung der EneV, in: Mauerwerk, Zeitschrift für Technik und Architektur, September 2011
7. LBS, Broschüre „2011– Markt für Wohnimmobilien“
8. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, „Beiträge zur Statistik“, Heft 539, 2011
9. Repräsentativbefragung des Bayerischen Rundfunks (Bayernstudie) 2009, nach: „Zukunftsstudie 2010“
10. „Zukunftsfähige Gesellschaft – Bayern in der fortschreitenden Internationalisierung“ im Dezember 2010
11. LBS, Broschüre „2011– Markt für Wohnimmobilien“
12. GdW, „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2011/2012“
13. IVD - Marktbericht Wohnimmobilien - Mietobjekte, Bayern, Juni 2011
14. IVD, ebenda
15. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., „Wohnungsbau in Deutschland 2011 – Modernisierung oder Bestandsersatz – Studie zum Zustand und der Zukunftsfähigkeit des deutschen „kleinen Wohnungsbaus““ 2 Bände, 2011
16. Studie „Wohnungsbauinvestitionen und Staatliche Haushalte“, Pestel-Institut, 2010
17. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., „Wohnungsbau in Deutschland 2011 – Modernisierung oder Bestandsersatz – Studie zum Zustand und der Zukunftsfähigkeit des deutschen „kleinen Wohnungsbaus““ 2 Bände, 2011, Seite 118
18. Ebenda, Seite 35
19. Bayerisches Energiekonzept, „Bayern innovativ“, Mai 2011, Seite 44
20. Ebenda, Seite 45
21. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2029, Oktober 2010
22. Pestel Institut, Studie im Auftrag des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel e.v. (BDB), der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V. (DGfM) und des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. „Wohnungsmangel in Deutschland?- regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025“, März 2009
23. Hierzu: Volker Eichener, „Der Einfluss politischer Rahmenbedingungen auf die Entwicklung des Wohnungsbaus“, in: Mauerwerk, Zeitschrift für Technik und Architektur, September 2011, S. 252 ff.
24. ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V., Studie „Wohnungsbau in Deutschland 2011 – Modernisierung oder Bestandsersatz“
25. Pestel Institut, „Wohnungsbauinvestitionen und Staatliche Haushalte“, Mai 2010

## TRÄGER DER AKTION „IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN“:



Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V.  
Beethovenstraße 8  
80336 München

---



Bayerische Ingenieurkammer-Bau  
Nymphenburger Straße 5  
80335 München

---



Bayerischer Ziegelindustrieverband e.V.  
Beethovenstraße 8  
80336 München

---



Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) e.V.  
Am Weidendamm 1 A  
10117 Berlin

---



Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V.  
Kochstraße 6-7  
10969 Berlin

---



IG BAU  
Regionalbüro Bayern  
Schubertstraße 5  
80336 München

---



Kalksandsteinindustrie Bayern e.V.  
Rückersdorfer Straße 18  
90552 Röthenbach a.d. Pegnitz

---



Landesverband Bayerischer Bauinnungen  
Bavariaring 31  
80336 München

---



Landesverband Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen Bayern e.V.  
Kapuzinerplatz 2  
80337 München





## IMPRESSUM

**Aktion Impulse für den Wohnungsbau  
in Bayern, 2011**

**Vi.S.d.P. und Koordination:**

Landesverband Bayerischer Bauinnungen  
Bavariaring 31, 80336 München  
[www.lbb-bayern.de](http://www.lbb-bayern.de)

**Fotos:**

R. Leitner GmbH & Co. Bauunternehmung KG,  
Massiv mein Haus e.V., ZDB, Fotolia

**Druck:**

Pinguindruck GmbH  
[www.pinguindruck.de](http://www.pinguindruck.de)

**Gestaltung:**

Artkrise | kommunikation]s[design  
[www.artkrise.de](http://www.artkrise.de)

München, Februar 2012