



STATEMENT

**Dipl.-Ing. (FH) Helmut Hubert,
Präsident der Bayerischen Baugewerbeverbände**

**anlässlich des gemeinsamen Pressegesprächs des Bayerischen
Staatsministeriums des Innern, der BayernLabo
und der Bayerischen Baugewerbeverbände**

am Dienstag, 15. Januar 2008, in München

Es gilt das gesprochene Wort!

Sehr geehrter Herr Staatssekretär,
sehr geehrter Herr Flaig,
meine sehr geehrten Damen und Herren,

wir können aus dem aktuellen Zahlenmaterial und aus unseren Erfahrungen die Einschätzungen von Herrn Innenstaatssekretär Heike und Herrn Flaig nur bestätigen. Der Wohnungsbau ist das Sorgenkind der Bauwirtschaft. Ein Rückgang der Baugenehmigungen um über 30% wie im vergangenen Jahr ist bisher noch nicht da gewesen. Diese Abwärtsentwicklung führt zu sehr niedrigen Fertigstellungszahlen in diesem Jahr.

Die Ursachen sind bekannt. Die finanzielle Förderung des Erwerbs von Wohneigentum ist in den zurückliegenden Jahren stark eingeschränkt worden. Für den Selbstnutzer durch Streichung der Eigenheimzulage. Für den potentiellen Vermieter durch Streichung der degressiven Abschreibung. Hinzu kam erschwerend die Erhöhung der Mehrwertsteuer Anfang 2007. Damit reduziert sich der Kreis möglicher Investoren. Dies alles trug dazu bei, dass der Wohnungsbau trotz insgesamt guter Konjunktur- und Arbeitsmarktzahlen zurückging.

Neue Impulse für den Wohnungsbau sind deshalb dringend nötig.

Von der Bundesregierung können wir in dieser Richtung nicht viel erwarten. Zwar gibt es eine Reihe von Förderprogrammen zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestands und zum Bau von Niedrigenergiehäusern. Ich hoffe auch, dass in diesem Frühjahr endlich die seit Jahren angekündigte Einbeziehung der Wohnimmobilien in die geförderte Altersvorsorge kommt. Die Marktentwicklung zeigt jedenfalls eindeutig, dass mehr zur Wohnraumförderung getan werden muss.

Die Bauwirtschaft begrüßt deshalb ausdrücklich die Initiative des Freistaats, mit neuen Förderprogrammen die entstandene Lücke zu füllen. Nur leider sind die neuen Förderinstrumente noch viel zu wenig bekannt, als dass sie bisher schon positive Impulse hätten auslösen können. Sie müssen deshalb in der Öffentlichkeit bekannter gemacht werden. Außerdem wünschen wir uns, sie um einige wichtige Maßnahmen zu ergänzen.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

der Einbruch im Wohnungsbau hat alle Bundesländer mehr oder weniger stark getroffen. Die Situation in Bayern macht es aber besonders wichtig, den Wohnungsbau wieder anzukurbeln.

Wohnungsbautätigkeit rückläufig

Seit Mitte der 90er Jahre geht die Wohnungsbautätigkeit nach einem kurzen Zwischenhoch wegen der Diskussion um die Eigenheimzulage zurück. Zuletzt erreichte die Zahl der Baugenehmigungen 2006 und 2007 historische Tiefstände. Dies hat zur Folge, dass in diesem Jahr wohl so wenige Wohnungen wie noch nie seit dem Kriegsende in Bayern fertig gestellt werden. Der Wohnungsbestand liegt derzeit bei etwa 5,9 Millionen Wohnungen und steigt seit Jahren nur noch halb so stark wie in den 80er und frühen 90er Jahren an. Die rückläufige Wohnungsbautätigkeit blieb natürlich auch auf die Baubranche nicht ohne Auswirkungen. Er ist einer der Hauptgründe für den von 1996 bis 2005 anhaltenden starken Arbeitsplatzabbau am Bau. Allein in Bayern gingen in dieser Zeit 150.000 Jobs verloren. Erst 2006 ist es uns mühsam gelungen, den Abwärtstrend zu stoppen.

Diese Entwicklung hat auch meine Heimatstadt Nürnberg stark getroffen. Während sich der Gewerbebau und der öffentliche Bau zufrieden stellend entwickeln, lahmt der Wohnungsbau und zieht unsere gesamte Branche nach unten. So sank wegen des weggebrochenen Wohnungsbaus die Zahl der Arbeitsplätze am Bau im vergangenen Jahr gegenüber 2006 um 9,4%. Und auch die Zahl der Betriebe ging in Nürnberg von 246 auf 233 zurück.

Bevölkerung wächst weiter

Sehr geehrter Herr Staatssekretär,
meine sehr geehrten Damen und Herren,

fast alle Bundesländer sind mit einer schrumpfenden Bevölkerung konfrontiert. Bayern bildet hier eine Ausnahme. Aufgrund der anhaltend starken Zuwanderung nach Bayern steigt die Bevölkerungszahl Bayerns seit Jahren an und wird mindestens bis 2016 weiter ansteigen. Jedes Jahr wächst die Bevölkerung um die Größenordnung einer Stadt wie Landsberg an. Diese Menschen brauchen Wohnungen.

Zahl der Privathaushalte wächst

Der Bedarf an Wohnungen wird aber nicht nur durch die Bevölkerungszahl, sondern ganz wesentlich durch die Struktur und die Zahl der privaten Haushalte bestimmt. In Bayern ist die Zahl der Haushalte in den vergangenen Jahren weit stärker als die Bevölkerung gewachsen. Allein 2006 wuchs die Zahl der Haushalte um etwa 140.000 gegenüber dem Vorjahr an. Gab es 1990 noch rund 4,8 Millionen Haushalte, in denen durchschnittlich 2,35 Personen lebten, so waren es 2006 über 5,9 Millionen Haushalte in denen aber durchschnittlich nur noch 2,1 Personen lebten. In nur 16 Jahren wuchs die Zahl der Haushalte also um fast 25% oder 1,1 Millionen Haushalte an. Der Bedarf an Wohnungen stieg also viel schneller, als die Zahl der neu bereit gestellten Wohnungen.

Demografischer Wandel

Durch den steigenden Anteil der Senioren, die überwiegend in ihren ehemaligen großen Familienwohnungen bleiben, wird zusätzlich der Anteil von Familienwohnungen verknappt. Außerdem steigt der Bedarf an altersgerechten Wohnungen mit Aufzug, barrierefreiem Zugang und hohem Komfort stark. Denn die Menschen wollen im Alter zunehmend nicht in Altenheimen stationär untergebracht werden, sondern in ihrem gewohnten Umfeld mit kurzen Wegen leben. Dies liegt auch im ureigenen Interesse der Städte und Gemeinden, die vitale, bewohnte Innenstädte erhalten möchten. Am Markt gibt es aber viel zu wenige altersgerechte Wohnungen. Zwar gibt es rein rechnerisch zumindest auf dem Land und in kleineren Städten ausreichend Wohnraum. Von den ca. 39 Millionen Wohnungen in Deutschland sind aber nur etwa 250.000 mit einem altersgerechten Standard ausgestattet. Vielfach gibt es nur unattraktive Wohnungen aus den 50er, 60er und 70er Jahren, die nicht altersgerecht und ungünstig geschnitten sind und den heutigen energetischen Anforderungen nicht genügen.

Fehlendes Bauland

Seit 1995 ist die Wohnungsbautätigkeit rückläufig. Die Baulandpreise sind aber kräftig gestiegen - ganz im Gegensatz zu den Baukosten, die seit 1996 bis heute ständig gefallen sind. Allein von 1996 bis 2005 stiegen die durchschnittlichen Baulandpreise in Bayern von 100,- € auf 220,- €. Von 2003 bis 2004 stiegen die Preise für Bauland von 14%, während im gleichen Zeitraum der Verbraucherpreisindex nur um 4,3% stieg – und dies bei rückläufiger Bautätigkeit! Zu diesem außergewöhnlich hohen Preisanstieg trugen sicherlich die schon erwähnten steigenden Haushalts- und Bevölkerungszahlen bei. Den Hauptgrund für diese negative Entwicklung sehe ich aber in der sinkenden Bereitschaft der Kommunen, ausreichend Bauland auszuweisen. Die Bereitstellung von Bauland ging in den vergangenen Jahren immer weiter zurück, während Gewerbeflächen häufig großzügig ausgewiesen wurden.

Großer Handlungsbedarf

Sehr geehrte Damen und Herren,

gestatten Sie mir, diese Entwicklungen kurz zusammen zu fassen. Wir können uns in Bayern in den kommenden Jahren auf eine weiter wachsende Bevölkerungszahl einstellen. Die Zahl der Privathaushalte wird stark ansteigen. Die Haushaltsgröße wird dagegen immer kleiner. Bauland ist und bleibt auf absehbare Zeit sehr knapp. Es verteuert sich weiter viel stärker als die meisten anderen Waren und Güter. Die steigende Zahl alter Menschen braucht altersgerechte Wohnungen, von denen es viel zu wenige gibt. Gleichzeitig sinkt die Bautätigkeit auf historische Tiefstände, da Bauen für Investoren unattraktiv und für private Eigennutzer nach Wegfall der meisten Förderungen und bei stagnierenden Einkommen zu teuer geworden ist. Die Folgen sind offensichtlich: Bereits jetzt ist in den Boomregionen wie München, Augsburg, Landshut und Regensburg Wohnraum knapp und teuer. In den kommenden Jahren wird dies auch andere Regionen treffen. Die Mieten werden steigen, die Preise für Eigentumswohnungen und –häuser steigen an. Und nicht zuletzt stehen zehntausende Bauarbeitsplätze und Ausbildungsplätze auf dem Spiel.

Vorschläge des Baugewerbes

Sehr geehrter Herr Staatssekretär,
meine sehr geehrten Damen und Herren,

natürlich muss es nicht dahin kommen, dass Wohnen in Bayern zu einem unerschwinglichen Luxus für viele wird. Die Lösung liegt auf der Hand: Wir brauchen neue Impulse für den Wohnungsbau, um Bauen wieder attraktiv und bezahlbar zu machen.

Einige wichtige und richtige Anstöße haben das Innenministerium und die Staatsregierung bereits gegeben. Verbilligte Darlehen für den Mietwohnungsneubau mit Belegungsbindung; zinsverbilligte Darlehen für die Modernisierung von Mietwohnungen; die neue Förderung von selbst genutztem Eigentumswohnraum in Form von Darlehen und Kinderzuschüssen; die Förderung von Ersatzneubauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen gehen in die richtige Richtung.

Allerdings ist das Bessere immer der Feind des Guten und deshalb sollte Bayern an dieser Stelle konsequent alle Möglichkeiten ausschöpfen, den Wohnungsbau schnell wieder auf gesunde Beine zu stellen. Das Bayerische Baugewerbe schlägt deshalb drei Maßnahmen vor, deren Umsetzung positive Impulse auslösen werden.

Förderung des selbständigen Wohnens im Alter

Eine deutliche Ausweitung des Marktsegments der altersgerechten Wohnungen benötigt Förderung.

Etwa 30-50% der vorhandenen innerstädtischen Quartiere müssen umstrukturiert werden. Aufzugsanlagen, veränderte Grundrisse, eine altersgerechte Sanitärausstattung sind erforderlich. Häufig müssen diese Maßnahmenpakete mit der Nachrüstung des

Wohnungsbestandes zur Senkung des Energieverbrauchs verbunden werden. Es stellt sich dann schnell die Frage, ob ein Ersatzneubau nicht wirtschaftlicher wäre. Der ist aber bislang – im Gegensatz zur Förderung von Ersatzneubauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen – nicht förderfähig. Für die Förderpolitik des Freistaats ergibt sich deshalb die Aufgabe, künftig den Ersatzneubau als ein gleichwertiges Element der Wohnungspolitik anzuerkennen. Die Förderung altersgerechter und energetisch den klimapolitischen Zielen entsprechender Ersatzneubauten ist auch deshalb sehr sinnvoll, weil das selbständige Wohnen im Alter unschwer mit niederschweligen Betreuungsangeboten verbunden werden kann. Diese bieten im Verhältnis zur Unterbringung alter Menschen in stationären Altenheimen nicht nur eine höhere Lebensqualität, sondern entlasten auch die Pflegekassen und stärken gerade in Klein- und Mittelzentren innerstädtische Standorte.

Mehr Bauland ausweisen

Sehr geehrter Herr Staatssekretär,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie ich bereits sagte, hat sich durch die restriktive Baulandausweisung der Kommunen in den vergangenen Jahren Bauland stark verteuert. Dies ließe sich ändern, indem die Kommunen darin bestärkt werden, wieder mehr Bauland auszuweisen. Die Kommunen müssen erkennen, dass zu einer gesunden Struktur einer Gemeinde nicht nur genügend Gewerbefläche sondern auch ausreichend Platz zum Wohnen für ihre Bürger gehört. Den Städten und Gemeinden muss klar sein, dass neben den Baukosten die Baulandpreise die zweite wesentliche Kostenkomponente im Wohnungsneubau sind. Gerade in den großen Städten und Ballungsräumen hat sich aber in den vergangenen Jahren der Anteil der Baulandkosten an den Wohnungs- und Hauspreisen immer mehr erhöht, während der Anteil der Baukosten zurückging.

Erweiterung der steuerlichen Absetzbarkeit von Handwerkerrechnungen

Sehr geehrter Herr Staatssekretär,
sehr geehrte Damen und Herrn,

gestatten Sie mir noch einen letzten Punkt anzusprechen. Eine aktuelle Studie der BayernLabo konstatiert die messbaren positiven Impulse der 2006 eingeführten Absetzbarkeit handwerklicher Modernisierungs- und Erhaltungsleistungen für selbst genutzte Wohnungen. Dies entspricht unseren Beobachtungen. Wir fordern deshalb seit langem, dieses bewährte steuerliche Instrument zu vereinfachen und den Steuerbonus zu erhöhen. Der maximale Abzugsbetrag von der Steuerschuld für allgemeine haushaltsnahe Dienstleistungen, Pflegedienstleistungen und Handwerkerleistungen sollte deshalb einheitlich auf 25 % von 12.000 Euro – dies entspricht 3.000 Euro - angehoben werden.

Ich bin sicher, dass wir im Bereich der Wohnungsbauförderung, die nun Ländersache ist, in Zukunft deutlich schneller und besser als bisher die Rahmenbedingungen den wohnungspolitischen Erfordernissen und Zielen werden anpassen können.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit!