

Prof. Dr. Volker Eichener

**Entwickelt sich in Deutschland eine
neue Wohnungsnot?
Situationsanalyse und Perspektiven**

Präsentation für das KLB-Fachforum 2014

Es gibt schon wieder eine neue Wohnungsnot in Deutschland

Kölnische Rundschau
rundschau-online
Zeitungsanzeigen: » lesen »

NACHRICHTEN | LOKALES | VIDEOS

Aus aller Welt | Politik | Wirtschaft | Kultur | Sport | Magazin | Gesundheit | Reise | M

WIRTSCHAFT

Immobilienmarkt Schriftgröße

In NRW-Städten droht Wohnungsnot

Erstellt 21.10.10, 12:35h, aktualisiert 21.10.10, 12:36h

Laut der LBS drohen besonders im Rheinland und den Uni-Städten in den nächsten Jahren weiter steigende Wohnungspreise und Mieten. In NRW werde zu wenig neu gebaut. Die Politik habe daran Mitschuld: Sie

WOHNRAUMMANGEL

Mieten und Immobilienpreise in Karlsruhe steigen

***Karlsruhe.** Der Ausbau der Karlsruher Universität sowie die insgesamt steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen erhöhen den bereits herrschenden Wohnraummangel.*

Handelsblatt
Mein Handelsblatt
Registrieren | Login | Abo | ePaper

Suchbegriff, WKN, ISIN

Home | Finanzen | Unternehmen | Politik | Technologie | Auto | Karriere | Sport | Lifestyle | Panorama

Börse + Märkte | Aktien | Zertifikate | Fonds + ETF | Rohstoffe + Devisen | Immobilien | Vorsorge + Versicherung | Recht + Steuern

ARTIKEL | KOMMENTIEREN | KURSE

UNGENUTZTE BÜROFLÄCHEN

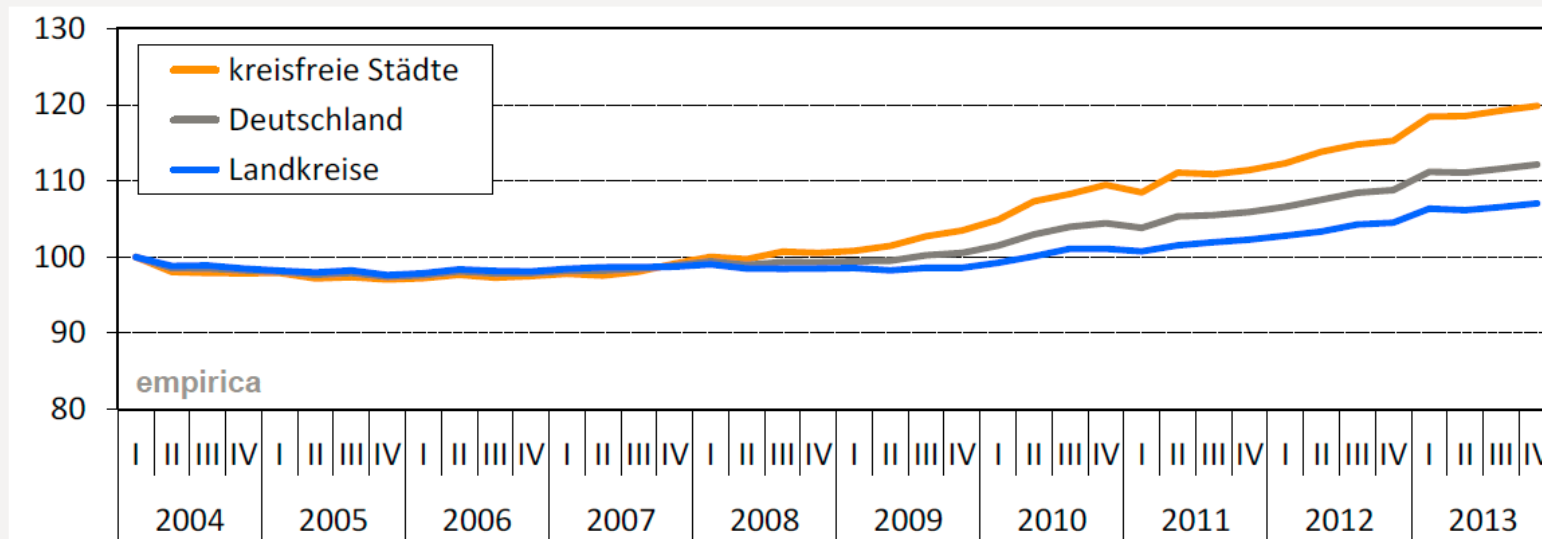
Proteste gegen Wohnungsnot in Hamburg

29.10.2010, 13:23 Uhr

Wohnungen fehlen, Büroflächen werden nicht genutzt: Dieser Widerspruch ärgert die Hamburger, sie demonstrieren gegen den Wohnraummangel. Die Protestierenden wollen leerstehende Flächen zu Wohnungen machen. Was die Bürger fordern – und wie die Politik reagiert.

Knappheitsindikator: In den Städten steigen die Mieten

**empirica-Immobilienpreisindex:
Mieten, Neubau (I/2004=100)**

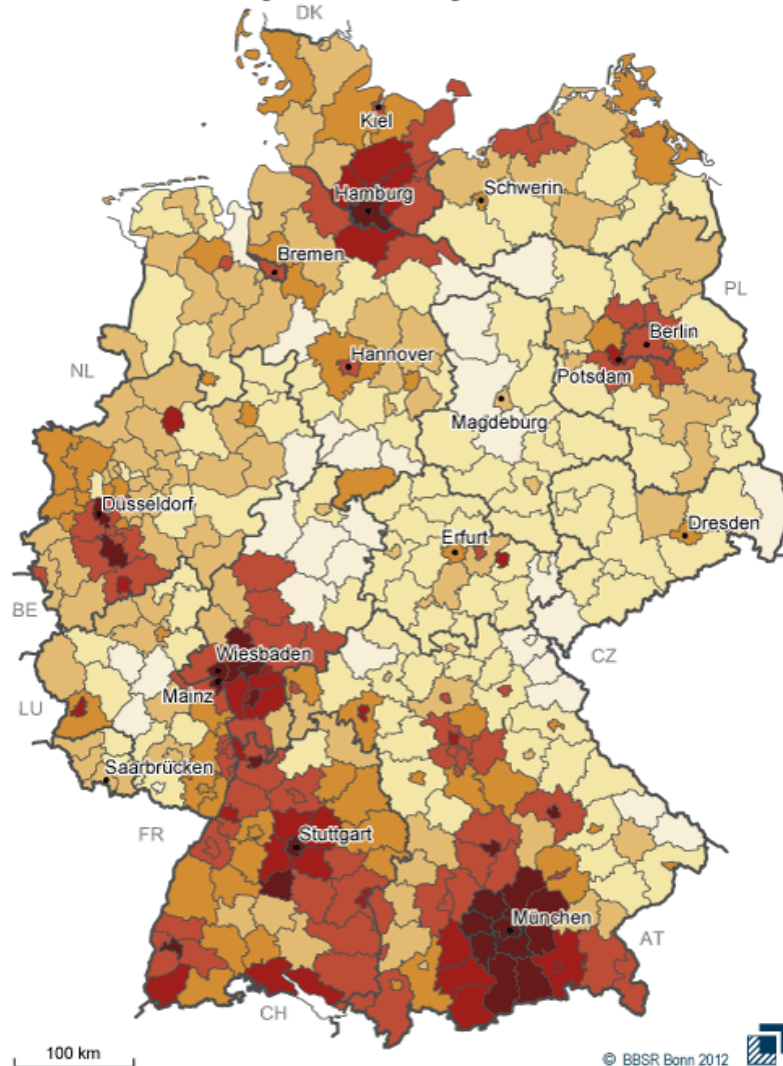


seit 2008
um 20%

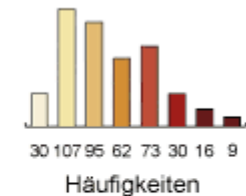
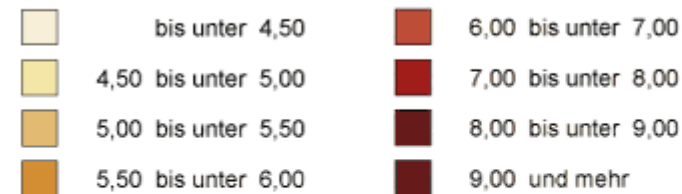
Quelle: http://www.empirica-institut.de/kufa/Immobilienpreisindex_Q42013.pdf

Mietenniveaus regional differenziert

Neu- und Wiedervermietungsrenten Wohnungen 2011



Neu- und Wiedervermietungsrenten (Angebotsrenten nettokalt) 2011 in Euro je m²



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert), 31.12.2009

Anmerkungen:

In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

100 km

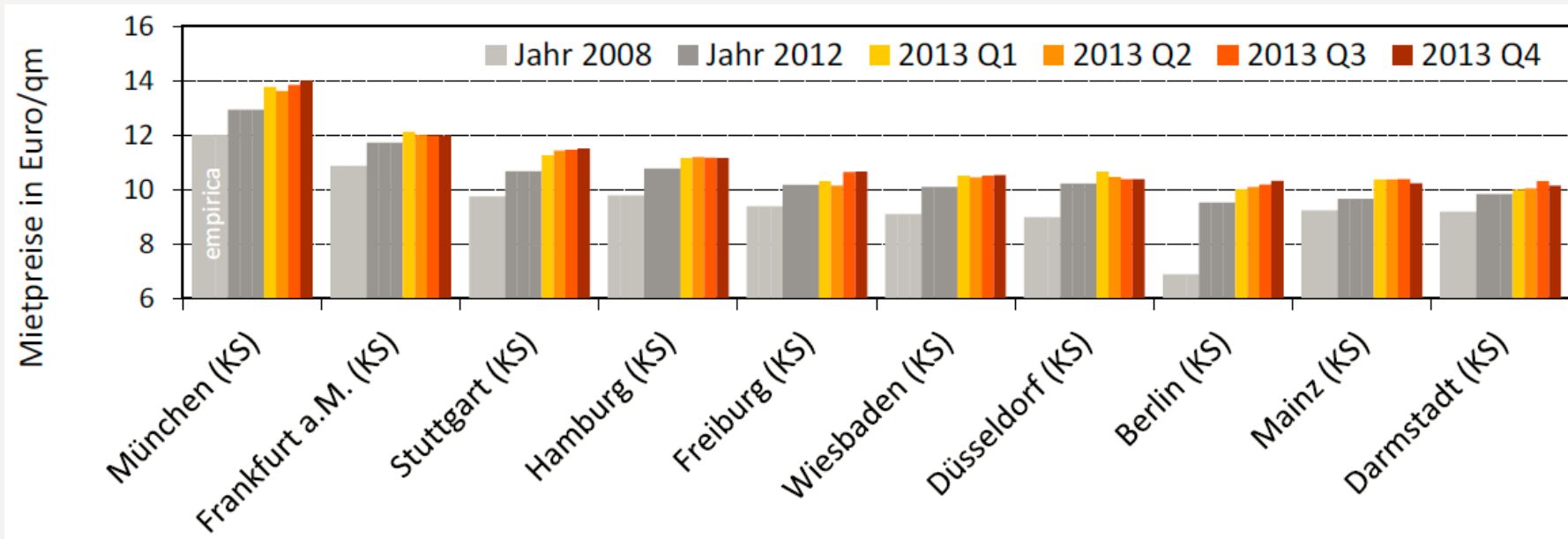
© BBSR Bonn 2012



Quelle: BBSR

Die teuersten Städte

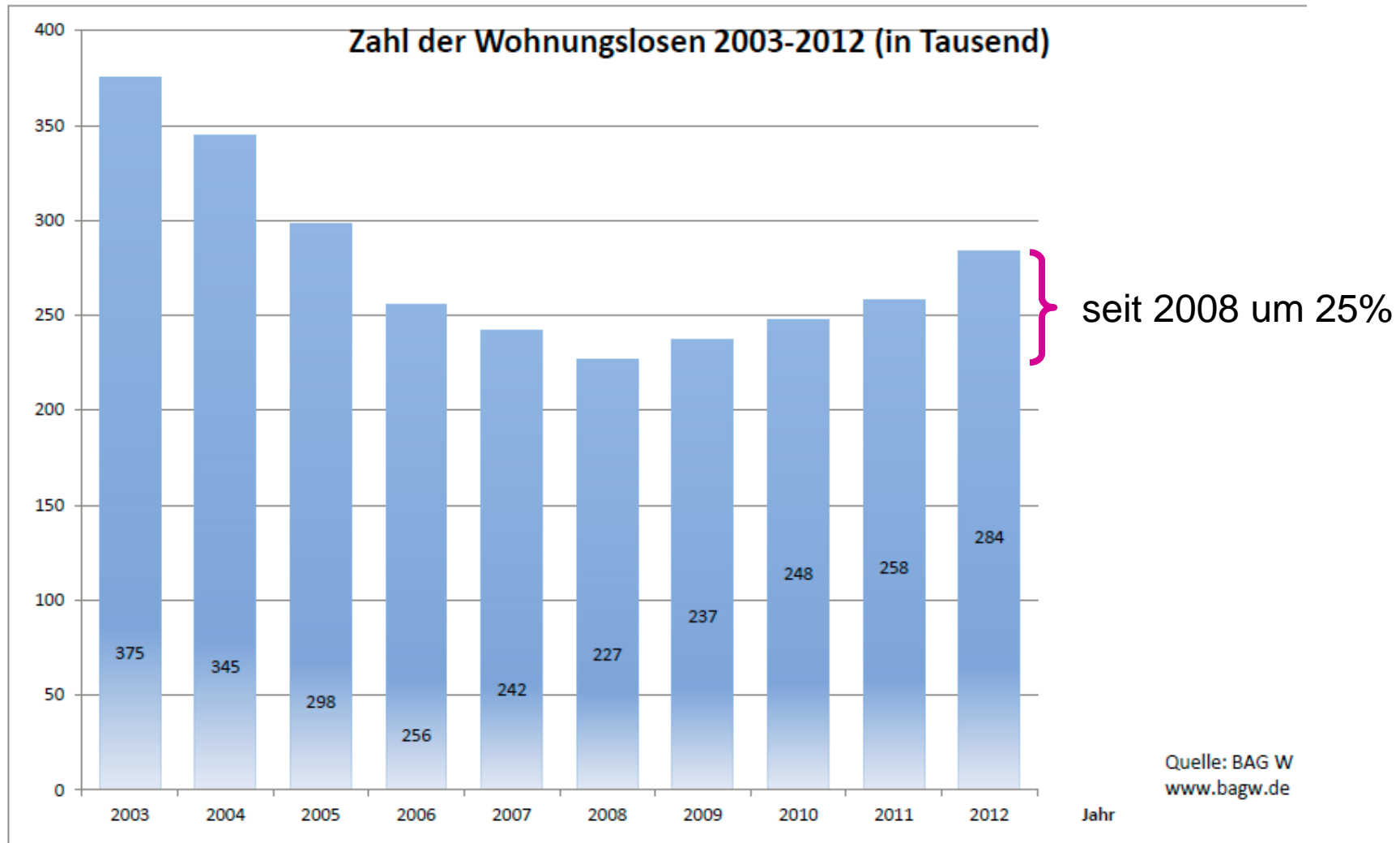
Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



Quelle: Hedonische Preise (Basis: ab 2012 empirica-systeme.de, davor IDN Immodaten GmbH); der Wechsel der Datenquelle verbessert die Analyseschärfe. Brüche im Verlauf werden vermieden, indem die Werte der alten und neuen Quelle verkettet werden. Alle Angaben für die jeweils letzten zehn Baujahrgänge (Neubau), 60-80qm, höherwertige Ausstattung. Die Analyse basiert auf über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen).

Quelle: http://www.empirica-institut.de/kufa/Immobilienpreisindex_Q42013.pdf

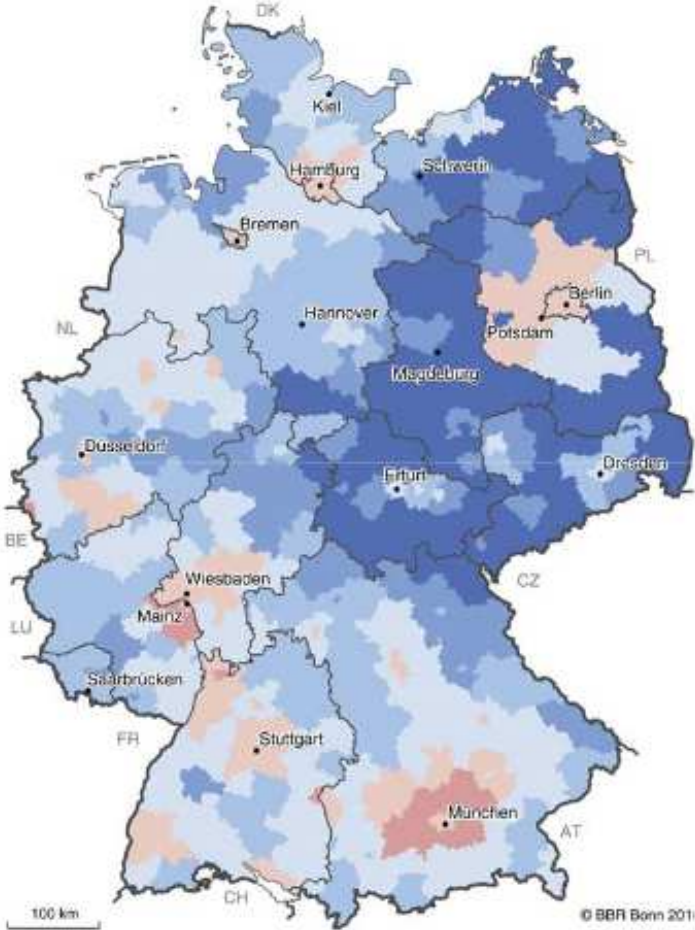
Knappheitsindikator: Die Zahl der Wohnungslosen steigt wieder



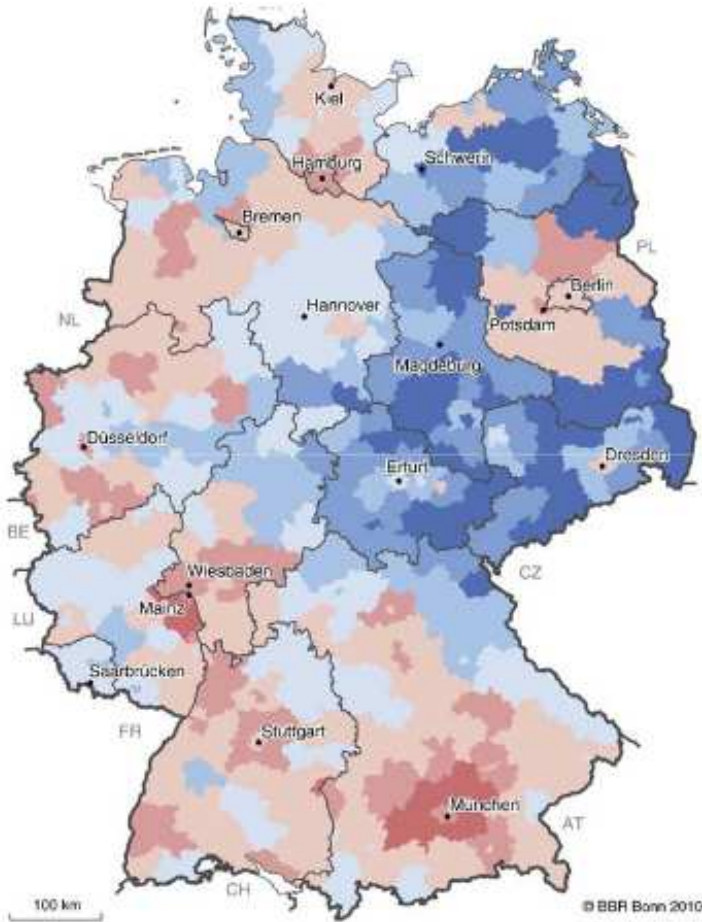
Quelle: BAG Wohnungslosenhilfe

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung: regionale Unterschiede

Entwicklung der Bevölkerung insgesamt
Entwicklung der Bevölkerung insgesamt
von 2010 bis 2025 in %

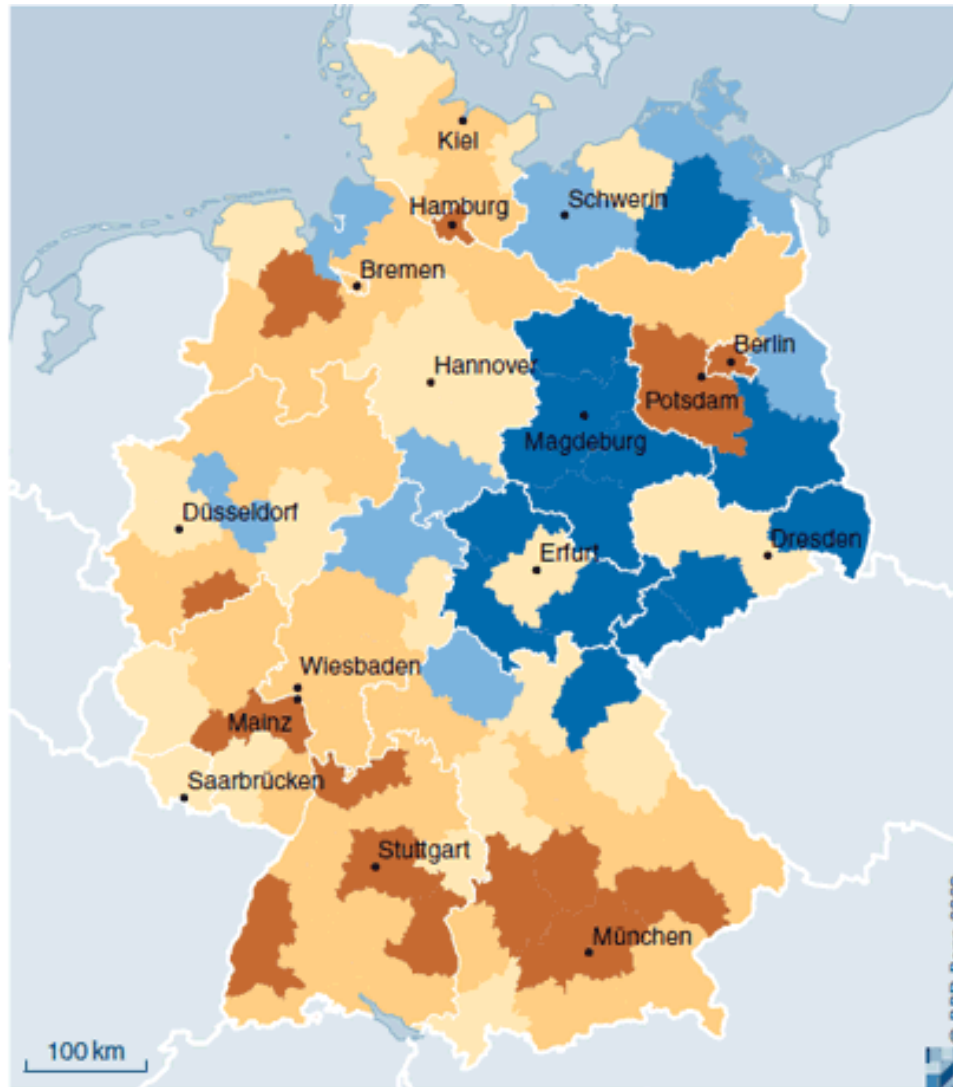


Entwicklung der Haushalte insgesamt
Entwicklung der Haushalte insgesamt
von 2010 bis 2025 in %



Quelle: BBSR

Wohnflächennachfrage bis 2025



Entwicklung der Wohnflächennachfrage insgesamt 2010 bis 2025 in %

- -10 bis unter -5
- -5 bis unter 0
- 0 bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 bis unter 15

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025
Geometrische Grundlagen: BKG, Raumordnungsregionen, Stand 31.12.2006

Quelle: BBSR

Die Wohnungspolitik ist wieder Wahlkampfthema



**Miete und
Energie:
Bezahlbar
für alle.**

DIE LINKE.

www.100-Prozent-sozial.de

Plakate zur Bundestagswahl 2013

„Wutmieter“ in den Großstädten

taz.de

POLITIK ZUKUNFT NETZ DEBATTE LEBEN SPORT WAHRHEIT BERLIN NORD
 BERLINER KÖPFE KULTUR TAZPLAN FLUGLÄRM BBI BERLIN FOLGEN

SCHWERPUNKT STADT



04.09.2011 | 11 Kommentare

BERLINER WOHNUNGSPOLITIK

"Wutmieter" auf der Straße

Mietpreissteigerungen und "Gentrifizierung" sind in Berlin heiße Wahlkampfthemen. An einer "Mietenstopp"-Demo durch Kreuzberg und Neukölln beteiligten sich am Samstag Tausende Menschen.

Jährlich 8000 bezahlbare Wohnungen!

DIE LINKE.

Für ein soziales Hamburg.

VORSICHT WOHNUNGSNOT!

Die Politik hat versagt! – Welche außerparlamentarische Gegenbewegung brauchen wir?



Konferenz : Sa. 16.04.2011 : 10.30-18.00Uhr
 DGS Haus : Kellertstraße 4/5 : 10182 Berlin : Nähe Wittenbergplatz
 Programm : Finanzmarkt- und steuerpolitische Hintergründe der Wohnungspolitik ; Kritik der aktuellen Berliner Wohnungspolitik ; Protest und seine Perspektiven gegen Verdrängung und steigende Mieten ; Gegenentwürfe – Podiumsdiskussion : www.bmgex.de

BERLINER MIETEN-GEWISSENLOSIGKEIT

Ohne Arbeit und Ausbildung
 Gewalt, Stress, Streit
 rausgeschmissen



Man müsste nochmal 20 sein ...!?

Bis 25 haben HARTZ IV-BezieherInnen kein Recht auf eine eigene Wohnung

Der Sozialstaat gehört allen!

Menschen in Armut und Wohnungsnot haben ein Recht auf Wohnen, Arbeit, Gesundheit!

Ein Akt der BfG Wohnungsbauhilfe im Europäischen Jahr gegen Armut und soziale Ausgrenzung

BfG Wohnungsbauhilfe e.V.

ALLE WOLLEN INS RATHAUS. ICH WILL NUR 'NE WOHNUNG

Stimmen gegen Wohnungslosigkeit und Leerstand:
tuwasdagegen.de

Ein Projekt von **Hinz & Kunzt**

MIETEN- WAHNSINN STOPPEN

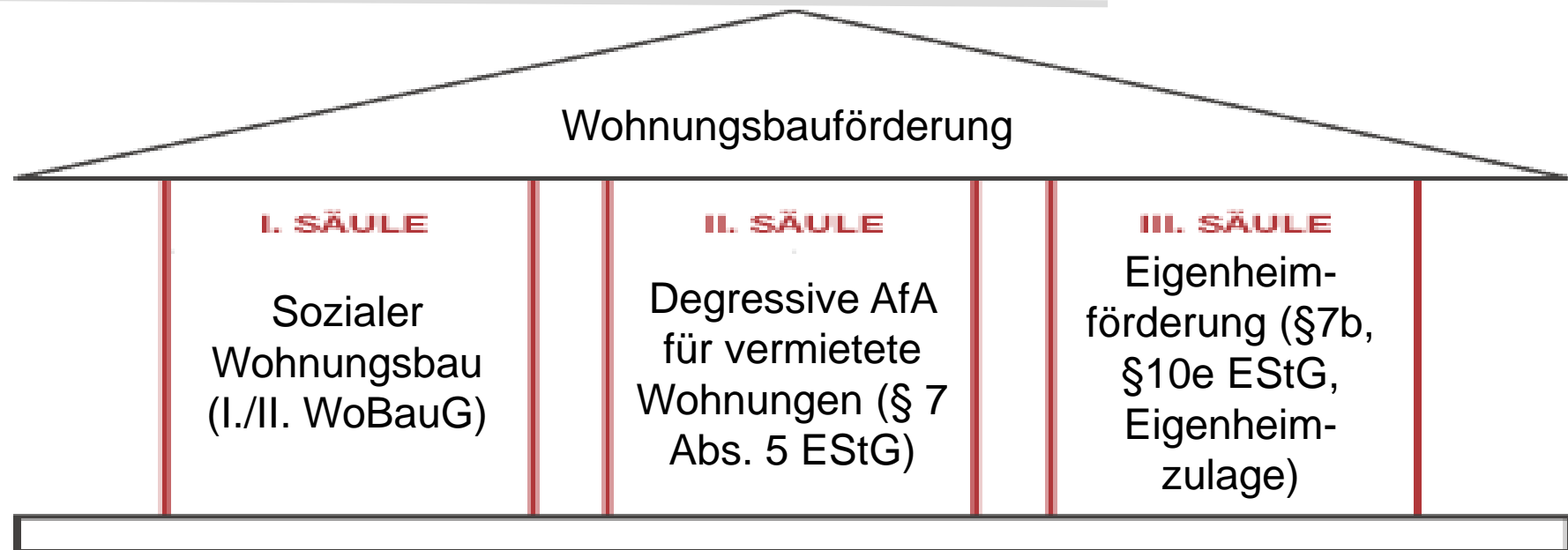
<http://mietenwahnsinn.rechttaufrecht.net>

KIEZ FORDERT BEZAHLBARE MIETEN

Nach dem II. Weltkrieg war die Wohnungsbauförderung eine Erfolgsgeschichte

1948: 6 Mio. Wohnungen fehlen allein in der Bundesrepublik

- Wohnen ist ein Grundbedürfnis
- Wohnungsbaupolitik ist eine nationale Aufgabe



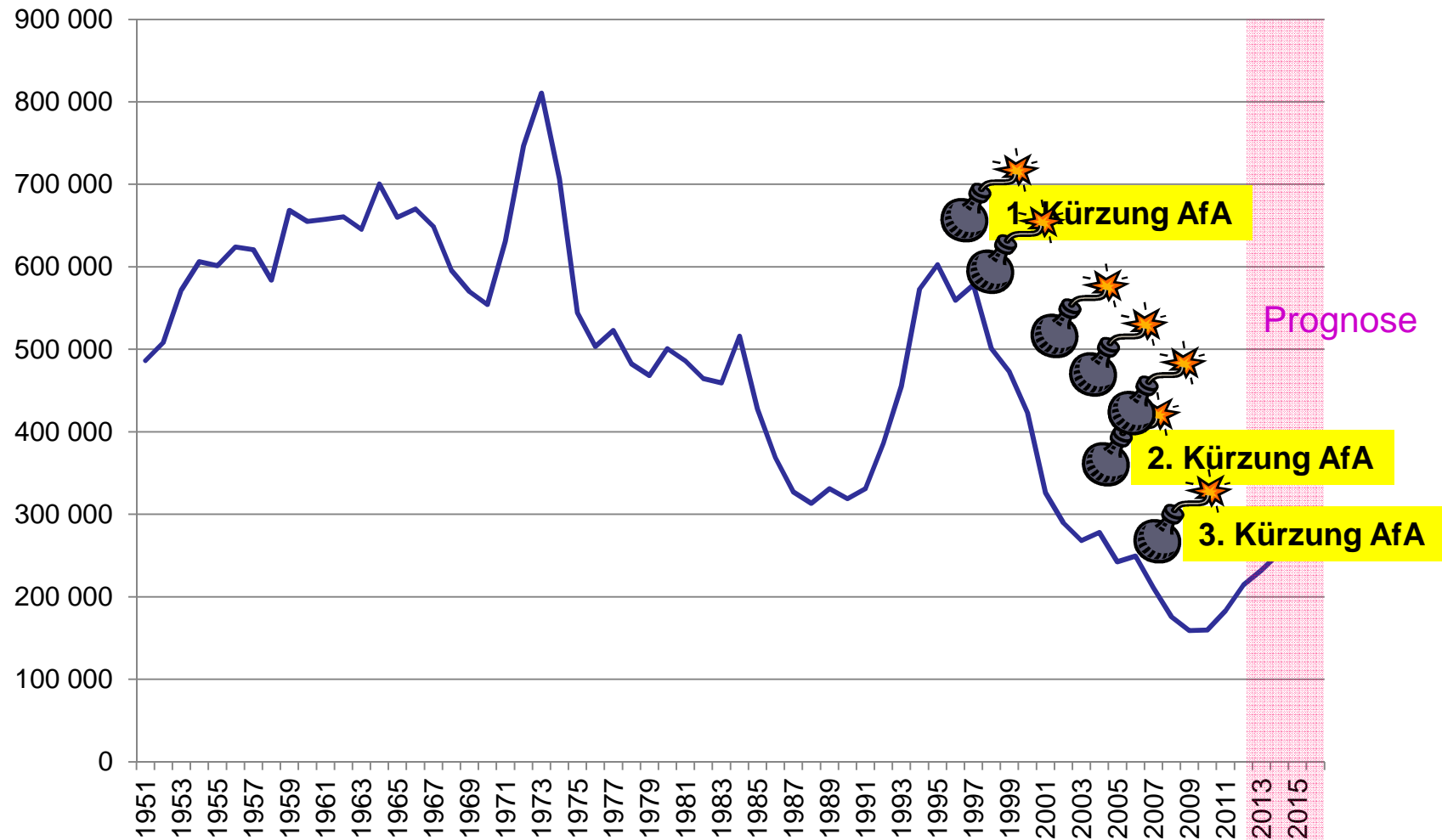
Das Erfolgsrezept:

- Schwerpunkt auf Neubauförderung (Objektförderung).
- Kombination verschiedener Förderansätze – Miete, Eigentum, unteres, gehobenes und oberes Marktsegment
- Jede neue Wohnung wird auf irgendeine Art gefördert
- Jede neue Wohnung entlastet den Wohnungsmarkt

Die neue Wohnungsnot ist hausgemacht

- 1996 Reduzierung der degressiven AfA für vermietete Wohnungen nach § 7 Abs. 5 EStG von 7% auf 5%.
- 1997 Anhebung der Grunderwerbssteuer von 2% auf heute 3,5 bis 5%.
- 1999 Verlängerung der Besteuerungsfrist für Erlöse aus Verkäufen von Eigentumswohnungen auf zehn Jahre.
- 2001 Schwerpunktverlagerung von der Neubauförderung auf Bestandsnutzung durch das Wohnraumförderungsgesetz.
- 2001 Förderung einer nicht zweckgebundenen Alternative zum Bausparen durch die „Riester-Rente“.
- 2002 Streichung der Verlustverrechnung für negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.
- 2004 Reduzierung der degressiven AfA für vermietete Wohnungen nach § 7 Abs. 5 EStG von 5% auf 4%.
- 2005 Reduzierung der Eigenheimzulage von 5% auf 1%.
- 2006 Vollständige Streichung der degressiven AfA für vermietete Wohnungen nach § 7 Abs. 5 EStG.
- 2006 Föderalismusreform
- 2007 Vollständige Streichung der Eigenheimzulage.
- 2007ff. Kürzung der sozialen Wohnraumförderung und Umschichtung auf die Förderung des Erwerbs von Bestandsobjekten durch die Länder

Baufertigstellungen in Deutschland und wohnungspolitische Maßnahmen



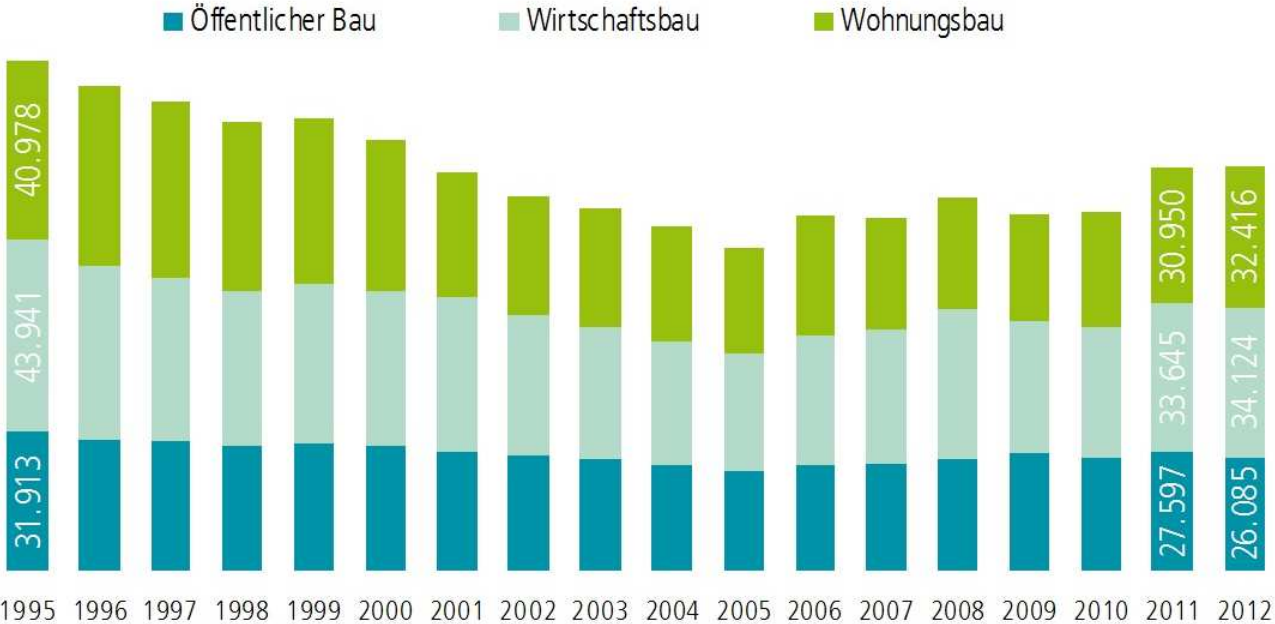
Quelle: Statistisches Bundesamt (bis 2011), ifo-Institut (Prognose), eigene Darstellung

Umsätze im Baugewerbe sind in allen Sparten gesunken, aber leichte Erholung

Umsatz im Bauhauptgewerbe in Deutschland, nach Bausparten



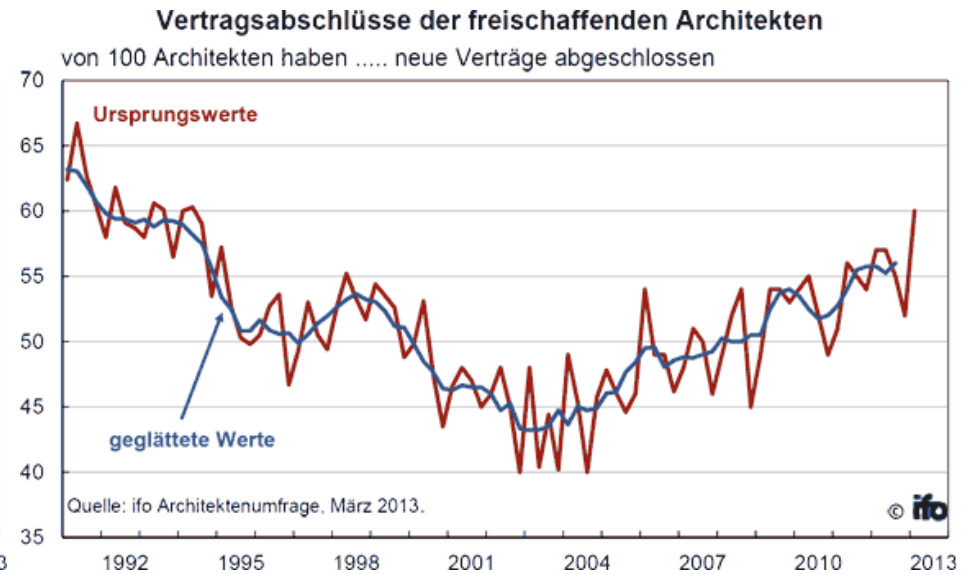
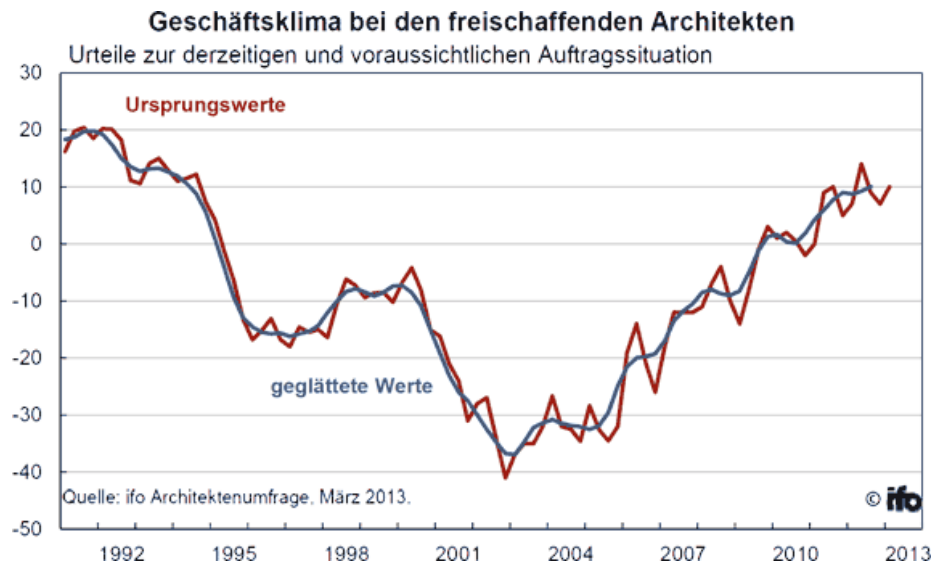
in Mio. Euro, in jeweiligen Preisen



Quelle: Statistisches Bundesamt

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. | Kraus | Stand: 03/2013

Bei den Architekten geht es wieder aufwärts



...aber die Stimmung entwickelt sich besser als die Lage.

Föderalismusreform-Begleitgesetz

Vom 5. September 2006

(2) Mit der Beendigung der Finanzhilfen des Bundes zur Wohnraumförderung steht den Ländern ab dem 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2013 jährlich ein Betrag von 518 200 000 Euro aus dem Haushalt des Bundes zu. Mit diesem Betrag sind auch die Mittel zur Ausfinanzierung der vom Bund bis 2006 eingegangenen Verpflichtungen abgegolten.

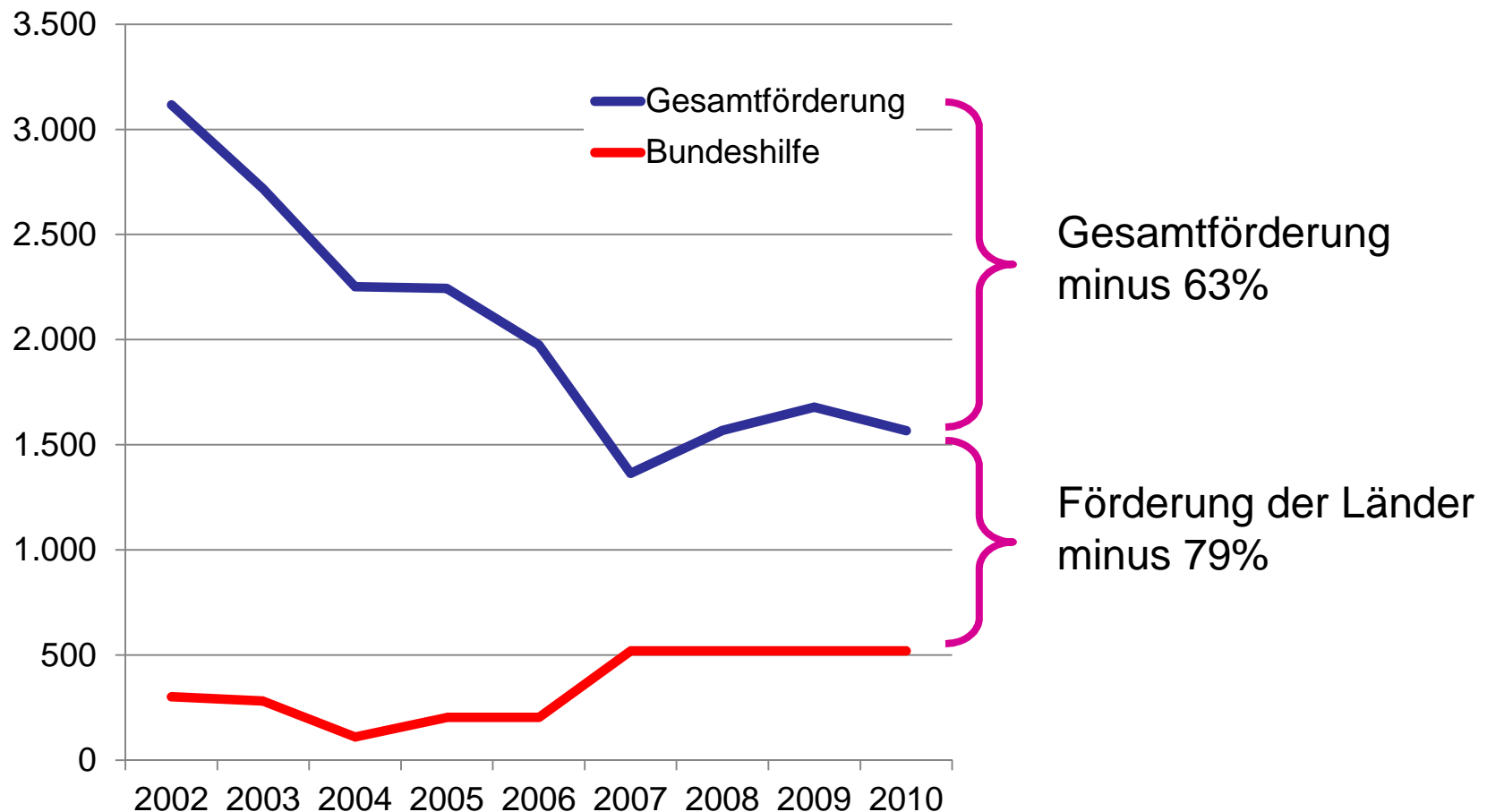
§ 6

Revisionsklausel

(1) Bund und Länder prüfen gemeinsam bis Ende 2013, in welcher Höhe die Beträge nach den §§ 2 und 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2019 zur Aufgabenerfüllung der Länder noch angemessen und erforderlich sind.

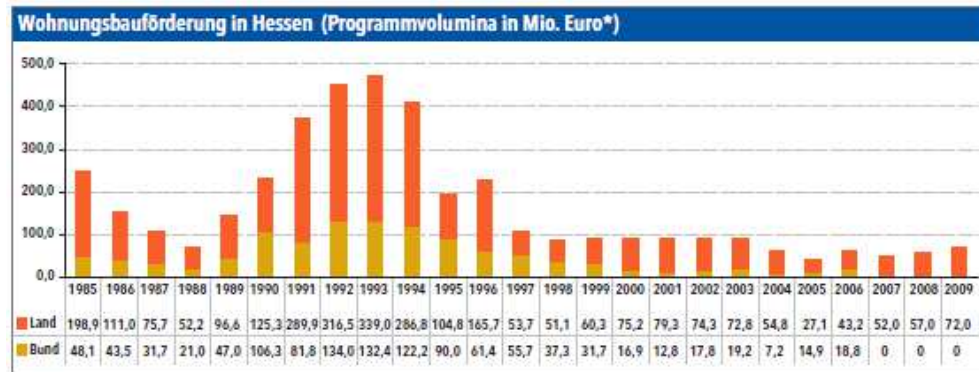
(2) Für die ab dem 1. Januar 2014 weiterhin erforderlichen Beträge entfällt die gruppenspezifische Zweckbindung. Die neu festzulegenden Beträge unterliegen ab dem 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2019 einer investiven Zweckbindung.

Aber die Länder fördern immer weniger (Mittel für soziale Wohnraumförderung in Mio. €)



Quelle: v. Bodelschwingh et al.: Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung. Studie im Rahmen der Ressortforschung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011; eigene Darstellung

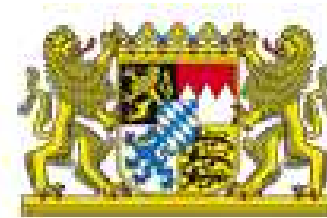
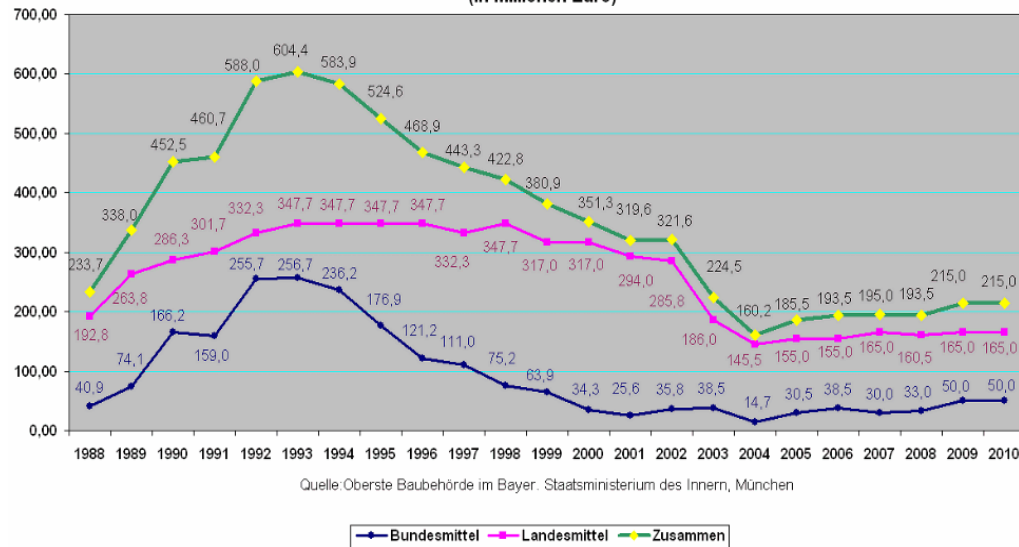
Länder: Seit Mitte der 90er Jahre massiver Rückgang der Förderung



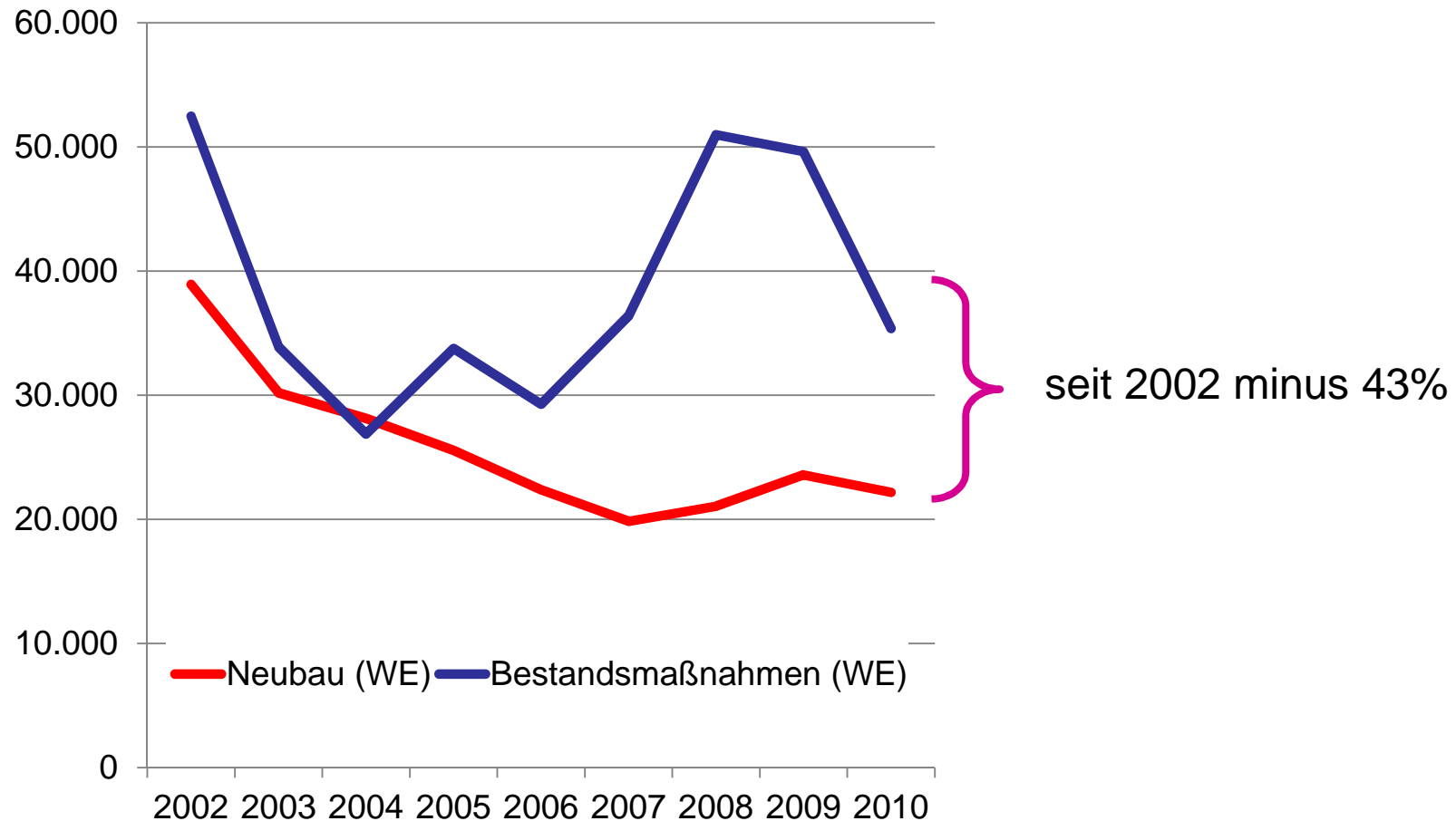
Quelle: Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, eigene Berechnungen
 * ab 2007 im Rahmen der Föderalismusreform keine Bundesbeteiligung bei der Wohnungsbauförderung der Länder



Mittel für die Wohnraumförderung in Bayern (in Millionen Euro)



Vor allem die Neubauförderung ist stark zurückgegangen



Quelle: v. Bodelschwingh et al.: Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung. Studie im Rahmen der Ressortforschung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011; eigene Berechnungen, eigene Darstellung

10 von 16 Ländern fördern weniger als sie an Bundesmitteln erhalten (in Mio. €)

| BL | Bundes- / Kompensationsmittel (Barwerte) | | | | Fördermitteleinsatz insgesamt (Barwerte) | | | | Bundesanteil Altverpflichtungen (Barwerte) | | | |
|---------------|---|---------------|---------------|---------------|---|-----------------|-----------------|-----------------|---|---------------|---------------|--------------|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
| BW | 42,22 | 42,22 | 42,22 | 42,22 | 45,67 | 84,49 | 91,44 | 67,50 | 25,06 | 1,76 | 0,00 | 0,00 |
| BY | 61,32 | 61,32 | 61,32 | 61,32 | 140,90 | 175,30 | 169,30 | 164,30 | 14,10 | 10,90 | 3,70 | 2,90 |
| B | 32,58 | 32,58 | 32,58 | 32,58 | 1,92 | 1,91 | 1,92 | 1,91 | 32,58 | 32,58 | 32,58 | 32,58 |
| BB | 30,28 | 30,28 | 30,28 | 30,28 | 10,23 | 19,57 | 19,37 | 23,62 | 14,64 | 12,20 | 3,99 | 3,34 |
| HB | 3,14 | 3,14 | 3,14 | 3,14 | 1,77 | 1,20 | 0,92 | 0,00 | 3,14 | 3,14 | 3,14 | 3,14 |
| HH | 9,52 | 9,52 | 9,52 | 9,52 | 95,80 | 113,00 | 156,53 | 126,65 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| H | 30,31 | 30,31 | 30,31 | 30,31 | 22,57 | 22,12 | 27,00 | 37,27 | x | x | x | x |
| MV | 21,32 | 21,32 | 21,32 | 21,32 | 7,81 | 4,29 | 5,70 | 3,66 | 20,60 | 13,30 | 8,40 | 5,20 |
| N | 39,86 | 39,86 | 39,86 | 39,86 | 15,30 | 23,77 | 19,15 | 18,46 | 14,50 | 0,57 | 0,30 | 0,20 |
| NRW | 97,07 | 97,07 | 97,07 | 97,07 | 393,10 | 429,69 | 526,61 | 480,87 | 18,07 | 18,07 | 18,07 | 18,07 |
| RP | 18,71 | 18,71 | 18,71 | 18,71 | 30,58 | 29,75 | 23,55 | 31,19 | 48,70 | 42,60 | 19,20 | 7,70 |
| SL | 6,55 | 6,55 | 6,55 | 6,55 | 0,00 | 0,00 | 3,70 | 4,76 | 1,92 | 2,00 | 1,34 | 1,01 |
| S | 59,64 | 59,64 | 59,64 | 59,64 | 7,78 | 11,48 | 12,01 | 9,60 | 35,97 | 26,55 | 19,35 | 14,52 |
| ST | 23,97 | 23,97 | 23,97 | 23,97 | 6,23 | 35,73 | 21,29 | 11,49 | 5,19 | 2,44 | 1,05 | x |
| SH | 12,62 | 12,62 | 12,62 | 12,62 | 55,60 | 78,20 | 65,55 | 48,90 | 7,80 | 4,60 | 3,20 | 1,50 |
| T | 29,11 | 29,11 | 29,11 | 29,11 | 10,23 | 19,66 | 15,72 | 18,14 | 11,24 | 4,98 | 2,32 | 0,62 |
| Gesamt | 518,22 | 518,22 | 518,22 | 518,22 | 845,49 | 1.050,16 | 1.159,76 | 1.048,31 | 253,52 | 175,69 | 116,65 | 90,78 |

Quelle: Länderdaten Wohnraumförderung, eigene Erhebungen

Quelle: v. Bodelschwingh et al.: Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung. Studie im Rahmen der Ressortforschung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011

Nur noch die Stadtstaaten haben eigene Bauressorts

Zuständigkeit für die Wohnraumförderung in den

- Ressorts für Inneres (Bayern, Sachsen, Schleswig-Holstein),
- Ressorts für Finanzen (Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz),
- Ressorts für Infrastruktur oder Verkehr (Brandenburg, Saarland, Sachsen-Anhalt),
- Ressorts für Soziales (Niedersachsen),
- Mischressorts (Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Thüringen),
- Ressorts für Bauen, Wohnen und/oder Stadtentwicklung (Berlin, Bremen, Hamburg).



**Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Frauen, Familie,
Gesundheit und Integration**

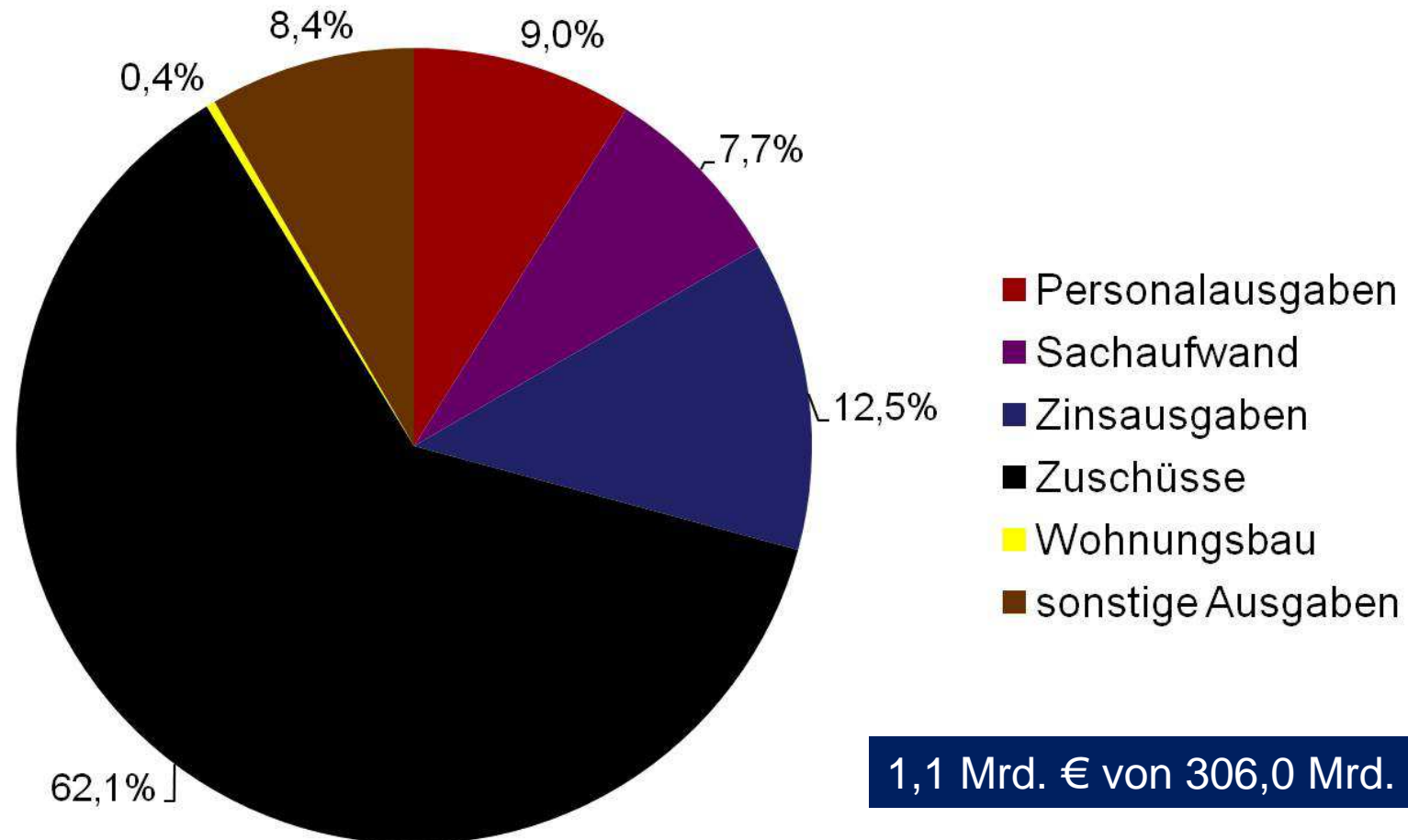


**Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung**

**Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Bauen, Wohnen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen**



Nur 0,4% des Bundeshaushalts für den Wohnungsbau (inkl. Bausparförderung)



Quelle: Finanzplan des Bundes 2011-2015, eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

Die Wohnungsbauförderung des Bundes soll noch weiter zurückgefahren werden

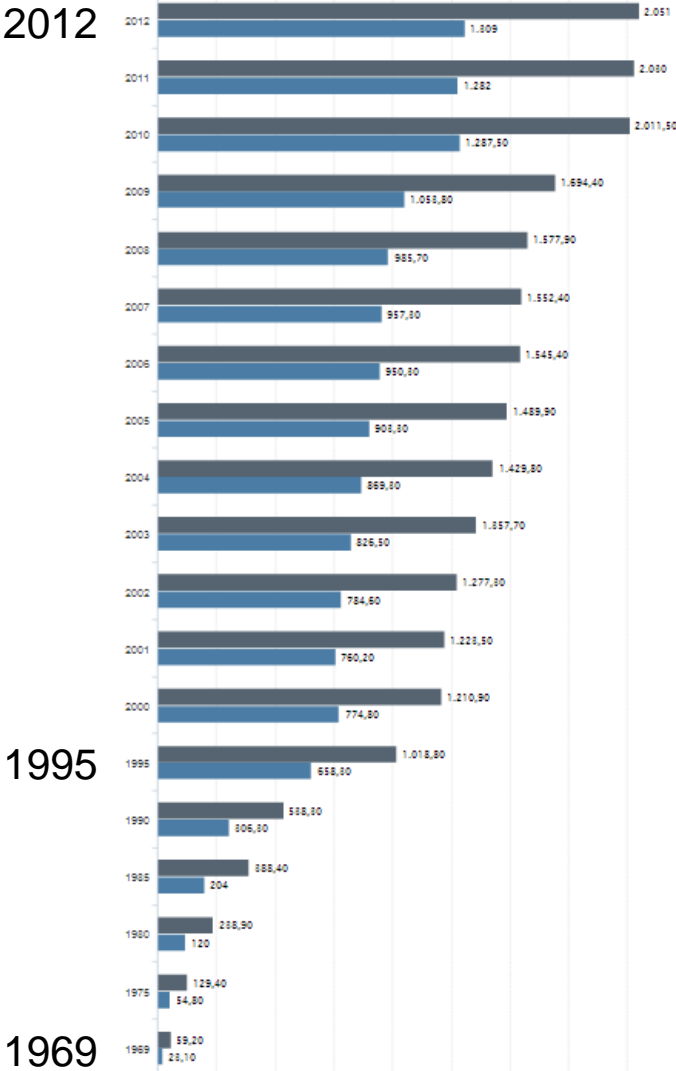
Die Investitionsausgaben des Bundes 2010 bis 2015

- aufgeteilt nach den größten Einzelaufgaben -

| | Ist 2010 | Soll 2011 | Entwurf 2012 | Finanzplan | | |
|---|-------------|--------------|-----------------|------------|------|------|
| | | | | 2013 | 2014 | 2015 |
| - in Mrd. € - | | | | | | |
| 1. Überjährige Darlehen an die BA..... | - | 5,4 | - | - | - | - |
| 2. Bundesfernstraßen | 5,2 | 4,8 | 5,0 | 4,8 | 4,8 | 4,8 |
| 3. Entwicklungshilfe | 4,8 | 4,9 | 4,4 | 3,8 | 3,9 | 4,0 |
| 4. Eisenbahnen des Bundes | 4,3 | 3,9 | 4,0 | 4,1 | 4,2 | 4,2 |
| 5. Gewährleistungen | 0,8 | 1,8 | 1,6 | 1,5 | 1,4 | 1,3 |
| 6. Bildung und Forschung | 1,6 | 1,6 | 1,8 | 1,8 | 1,9 | 1,9 |
| 7. Kommunaler Straßenbau/ÖPNV/ Kompensation | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,7 |
| 8. Wohnungsbau (einschl. Wohnungsbauprämie)/Kompensation | 1,2 | 1,1 | 1,1 | 1,0 | 0,9 | 1,0 |

Quelle: Finanzplan des Bundes 2011-2015.

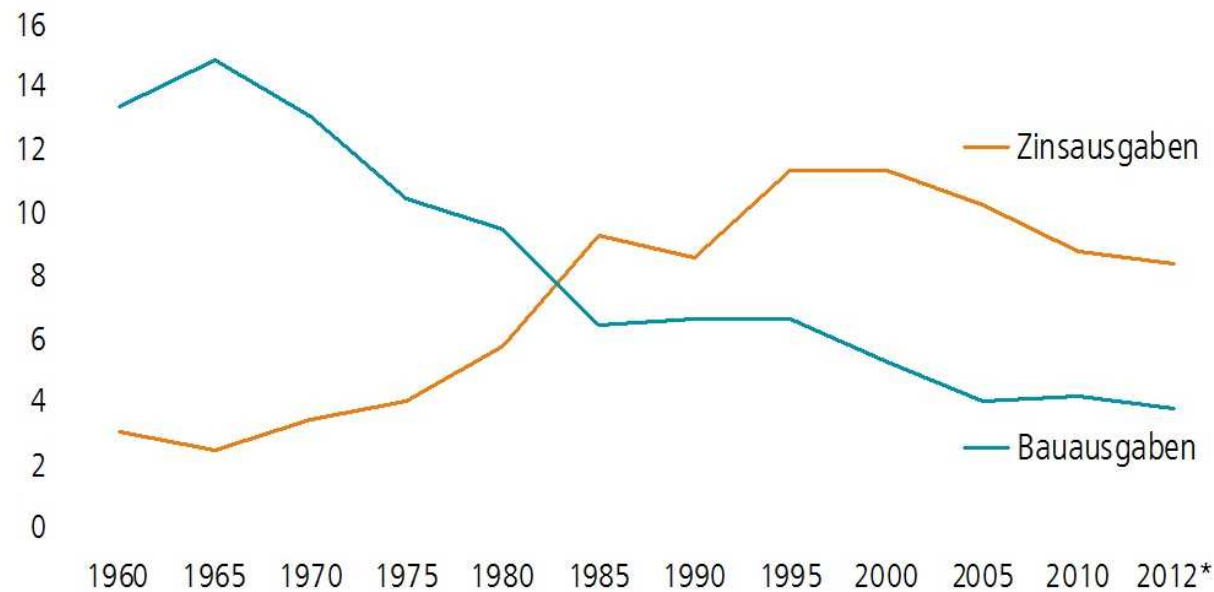
Schuldenstand der öffentlichen Haushalte



Der Spielraum für Investitionen wird enger: Zinsen verdrängen Bauinvestitionen



Bau- und Zinsausgaben der Gebietskörperschaften in % der Gesamtausgaben



Anmerkung: ab 1995 gesamtdeutsche Werte *) vorläufig

Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank; eigene Berechnung

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. | Kraus | Stand: 06.03.2013

Warum der Bund zuständig bleibt:

- Länder und Kommunen schaffen es nicht allein.
- Die Einkommensteuergesetzgebung bleibt Sache des Bundes.
- Die Klimaschutzpolitik des Bundes (bzw. der Europäischen Union) verteuert das Bauen – dies muss der Bund ausgleichen.

Die neue Wohnungsnot ist hausgemacht – aber die Politik kann etwas dagegen tun

Vier Handlungsbereiche:

1. Erhöhung der Kompensationszahlungen des Bundes an die Länder bei Aufrechterhaltung der Zweckbindung.
2. Steuerliche Erleichterungen für den Neubau von Mietwohnungen.
3. Die Förderung des Ersatzneubaus.
4. Ein wohnungspolitisches Hilfsprogramm für Regionen mit akutem Wohnungsmangel: Integrierte Wohnungsbauförderung durch Bund, Länder und Kommunen.

1. Kompensationszahlungen erhöhen und Zweckbindung fokussieren.

Diagnose:

- Die Kompensationszahlungen reichen derzeit nicht aus, um den Wohnungsneubau wirksam zu stimulieren.
- Die Mittel erreichen immer weniger ihren ursprünglichen Förderzweck: den Neubau zu fördern

Therapie:

- Zweckbindung der Mittel über das Jahr 2013 hinaus.
- Zweckbindung auf den Neubau von Wohnungen ausweiten.
- Das Gesamtvolumen der Zahlungen verdoppeln (fördert Zustimmung der Länder).

Effekt:

- Von 22.000 WE auf 80.000 WE Neubau.

2. Steuerliche Erleichterungen für den Neubau von Mietwohnungen

Diagnose:

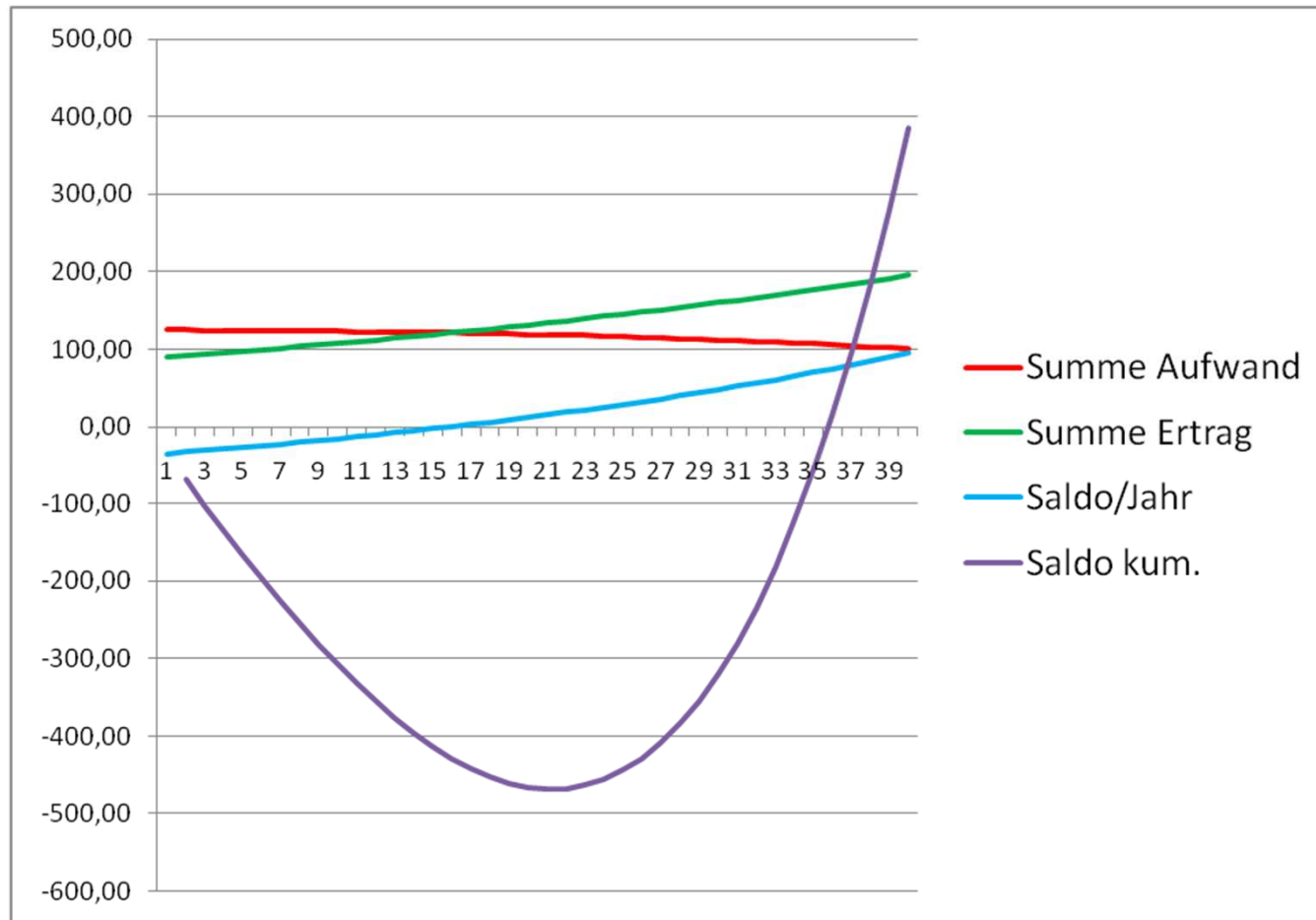
- In den Anfangsjahren rentiert sich die Investition in Mietwohnungen nicht, weil die Kosten die Erträge übersteigen.

Therapie:

- Erhöhung der steuerlichen Abschreibung in der Anfangsphase mit entsprechender Reduzierung in späteren Phasen.

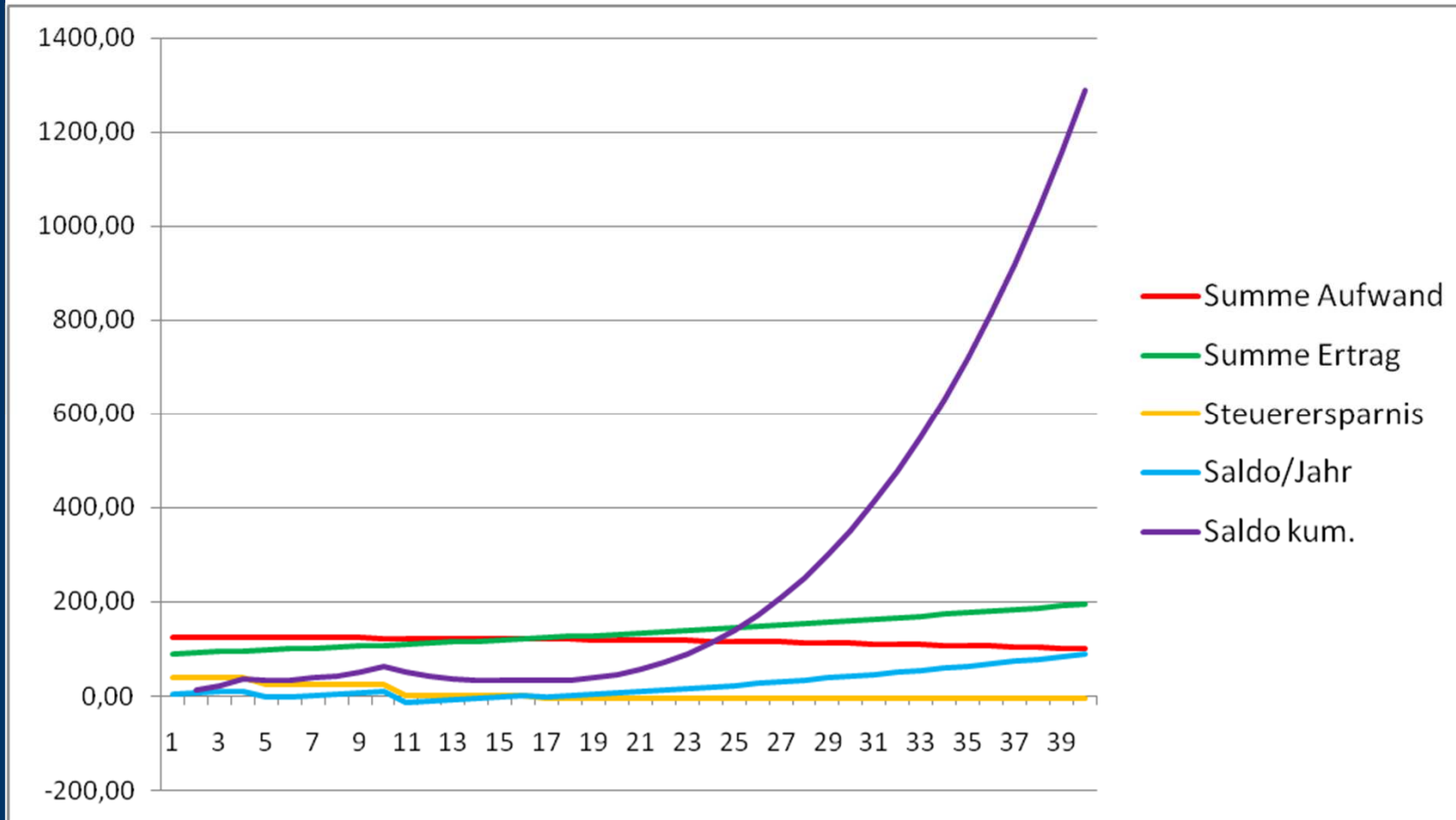
Das Dilemma des Investors

Typische Rentabilitätskurve einer Investition in eine Mietwohnung im Zeitverlauf (€/qm):



Früher hat die degressive AfA geholfen

Die gleiche Investition unter Berücksichtigung der steuerlichen Wirkungen des alten 7 Abs. 5 EStG (bis 1995 gültig)



- Lineare AfA in Höhe von 4% p.a. über 25 Jahre, danach 0%.

Alternativ:

- Degressive AfA in Höhe von 8% über 8 Jahre, danach 4% über 4 Jahre, danach 2% über 10 Jahre, danach 0%.

Die erhöhte AfA in der Anfangsphase ist keine Steuerermäßigung, sondern eine Steuerverschiebung, die in späteren Jahren durch umso höhere Steuerzahlungen kompensiert wird (Gesamt-AfA = 100%).

Lebensdauer von Bauteilen (Auswahl). Quelle: IEMB

| | |
|--|-------|
| Fassadenanstriche | 6-25 |
| Mehrscheiben-Isolierglas | 20-30 |
| Flachdachabdichtungen | 15-30 |
| Dachziegel | 40-60 |
| Warmwasserleitungen | 15-30 |
| Mess-/Steuer-/Regelanlagen | 12-15 |
| Zentrale Wasserwärmer, Heizkessel | 15-25 |
| Heizflächen und Armaturen | 20-30 |
| Raumlufttechnische Geräte | 10-20 |
| elektrische Leitungen, Kabel, Verteilungen | 20-30 |
| Aufzugsanlagen | 20-35 |

Moderne Bauteile weisen eine kürzere Lebensdauer als der Rohbau auf

Quelle: IEMB Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken e.V.

In den ersten Jahren ist der Verlust des Verkehrswerts überproportional hoch, weil ein Erwerber nur dann eine Gebrauchtimmoblie kauft, wenn sie einen deutlichen Preisabschlag gegenüber dem Neubau aufweist:

- Kein Einfluss auf bauliche Gestaltung.
- Keine Vereinnahmung von Erstbezugsmieten.
- Kein Einfluss auf Erstbelegung.
- Bonitätsrisiken werden übernommen.
- Fluktuation und fluktuationsbedingte Kosten steigen.
- Erster Instandsetzungsbedarf.

Was der Bau eines qm Wohnfläche dem Fiskus bringt

| | |
|---------------------------|------------|
| Grundstücksanteil | 300,00 € |
| Erstellungskosten | 1.700,00 € |
| Anschaffungskosten gesamt | 2.000,00 € |

hoher
Inlands-
anteil

beschäftigungs-
intensiv



Bonn

Die Abwrackprämie hat sich selbst finanziert

Samstag, 05.09.2009, 12:27



mie hat den

ProMotor

Die Abwrackprämie hat den Staatshaushalt kaum belastet.

Empfehlen

Twittern

0

+1

0

Was auf der einen Seite als Prämie ausgeschüttet wurde, hat die Mehrwertsteuer laut „Automobilwoche“ wieder in die Kassen gespült.

Die Finanzämter haben nach Berechnungen des Zentralverbands Deutsches Kfz-Gewerbe (ZDK) mehr als vier Milliarden Euro der für die Abwrackprämie ausgeschütteten fünf Milliarden Euro über die Mehrwertsteuer wieder eingenommen. Bei einem Durchschnittspreis von

12 000 Euro brutto flossen so pro Neuwagen 1 916 Euro Mehrwertsteuer zurück. Jeder der 300 000 prämiengestützten Jahreswagen zu einem Durchschnittspreis von 16 500 Euro brutto sorgte sogar für 2 634 Euro Mehrwertsteuer, so der Dachverband des Kfz-Gewerbes.

3. Förderung des Ersatzneubaus

Diagnose:

- Auf schrumpfenden Wohnungsmärkten entstehen Schrottimmobilien, die leer stehen und nicht mehr technisch oder wirtschaftlich sanierungsfähig sind.

Therapie:

- Für Objekte, die die leer stehen und nicht mehr technisch oder wirtschaftlich sanierungsfähig sind.
- Zuschuss für Abriss und etwaige Umzugskostenbeihilfe.
- Soziale Wohnraumförderung für den Neubau.

Energetische Modernisierung auf 80 kWh(qm*a) :
modernisierungsfähiger Altbau mit 220 kWh(qm*a)

Einsparergebnis: 140 kWh(qm*a)

- aber unwirtschaftlich für Vermieter und Mieter
(Modernisierungskosten können nur teilweise umgelegt werden; Mieterhöhung höher als Ersparnis)
- viele Qualitätsprobleme bleiben (Grundriss, Barrieren)

Abriss eines Altbaus mit 300 kWh(qm*a)
und Neubau mit 60 kWh(qm*a) :

Energieeinsparung: 240 kWh(qm*a)

- + zeitgemäße Qualität
- + barrierefrei
- + wirtschaftlich

4. Ein wohnungspolitisches Hilfsprogramm für Regionen mit akutem Wohnungsmangel

Diagnose:

- Vom Wohnungsmangel betroffene Städte benötigen eine kurzfristige Steigerung der Neubauleistungen.
- Dort erfordert der Neubau eine Verbesserung der Investitionsbedingungen.
- Der Bund kann derzeit nicht helfen, weil er sich selber entmachtet hat.

Therapie:

- Ein Hilfsprogramm des Bundes, das regionale Förderbedarfe berücksichtigt (z.B. KfW).

Regionalisiertes Hilfsprogramm gegen die neue Wohnungsnot:

- Antragsberechtigt sind Bauherren, die Mietwohnungen in Wohnungsmarktregionen errichten, in denen nachweislich ein akuter Wohnungsmangel herrscht..
- Die Bauherren erhalten von der KfW-Bank ein zinsverbilligtes Baudarlehen.
- Die Bauherren haben darüber hinaus die Möglichkeit, ein zusätzliches zinsverbilligtes Baudarlehen über die Wohnraumförderung ihres Bundeslandes zu erhalten.
- Die Kommune erhält von der KfW-Bank einen Förderzuschuss, wenn sie dem Bauherrn ein kostengünstiges Grundstück überlässt.

Konzertierte Aktion für den Wohnungsbau

Mit einem wohnungspolitischen Hilfsprogramm für Regionen mit akutem Wohnungsmangel hätten auch Bundespolitiker die Chance, bedürftigen Wohnungsmarktregionen gezielt Hilfe zukommen zu lassen.

Der Bund würde seine Verantwortung für eine nationale Wohnungsbaupolitik wieder aufnehmen und dabei gleichzeitig die regional unterschiedlichen Bedarfe berücksichtigen.

Die neue Wohnungsnot ist hausgemacht, aber die Politik kann etwas dagegen tun.

Sozialwohnungen statt Luxusghettos?


NRW-Bauminister Groschek befürchtet „Luxus-Gettoisierung“

Leser-Kommentare: 2

Von Matthias Benirschke und Yuriko Wahl-Immel
mit einem [Kommentar](#) von [Tania Henkel](#)

Bauminister Michael Groschek (SPD) wirft der Stadt Düsseldorf vor, nicht für günstigen Wohnraum zu sorgen.



Archiv 

In Düsseldorf-Oberkassel entstehen die Heinrich-Heine-Gärten. In dem exklusiven Quartier mit 313 Wohnungen wird es Wachleute geben. Die Einfahrten sind durch Schranken gesichert, die Garagenzufahrten videoüberwacht, ein Stahlzaun in Hecken verborgen.

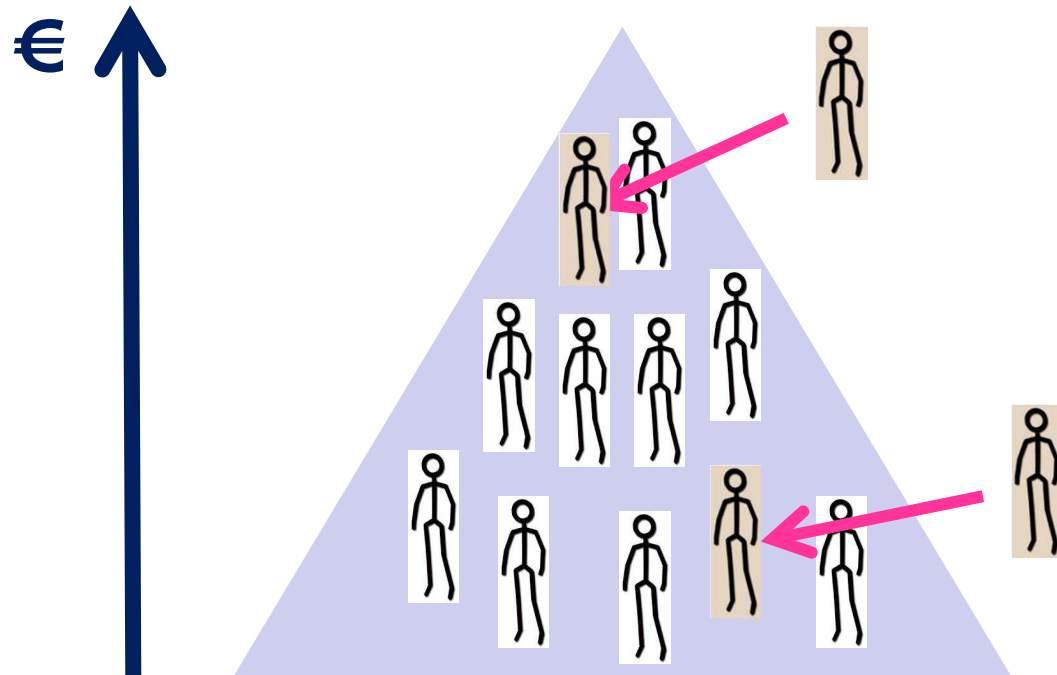
Düsseldorf. NRW-Bauminister Michael Groschek (SPD) hat vor einer „Luxus-Gettoisierung“ in besonders gefragten Großstädten des Landes gewarnt. Für immer mehr Durchschnittsfamilien würden dort Wohnungen unbezahlbar. „Gerade Boomstädte wie Köln, Düsseldorf oder Münster benötigen zusätzlichen sozialen Wohnraum. Die Fördergelder sind da. Sie müssen aber abgerufen werden“, sagte Groschek den Zeitungen der WAZ-Gruppe.

Nach einer im März veröffentlichten Studie des Pestel-Instituts in Hannover im Auftrag der Wohnungsbau-Initiative aus Gewerkschaft und Baubranche fehlen in NRW fast 1,2 Millionen Sozialwohnungen. Nur knapp ein Drittel aller finanzschwachen Haushalte in NRW habe

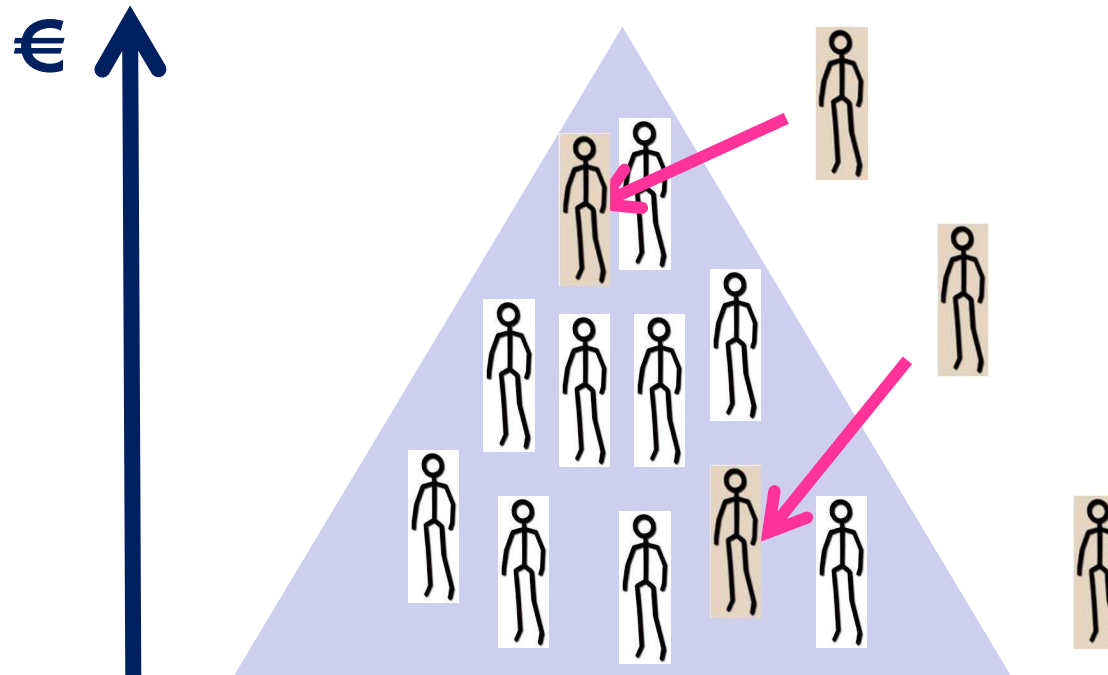
derzeit überhaupt die Möglichkeit, eine Sozialmietwohnung zu bekommen. Pro Jahr würden 46 000 Sozialwohnungen vom Markt verschwinden, weil die vertraglich vereinbarte Frist der Mietpreisbindung auslaufe.

Quelle: www.wz-online.de

Ausgeglichener Wohnungsmarkt



Wohnungsmangel trifft die Schwächsten



Mehr Sozialwohnungen bauen?

Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Bauen, Wohnen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Bauen, Wohnen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

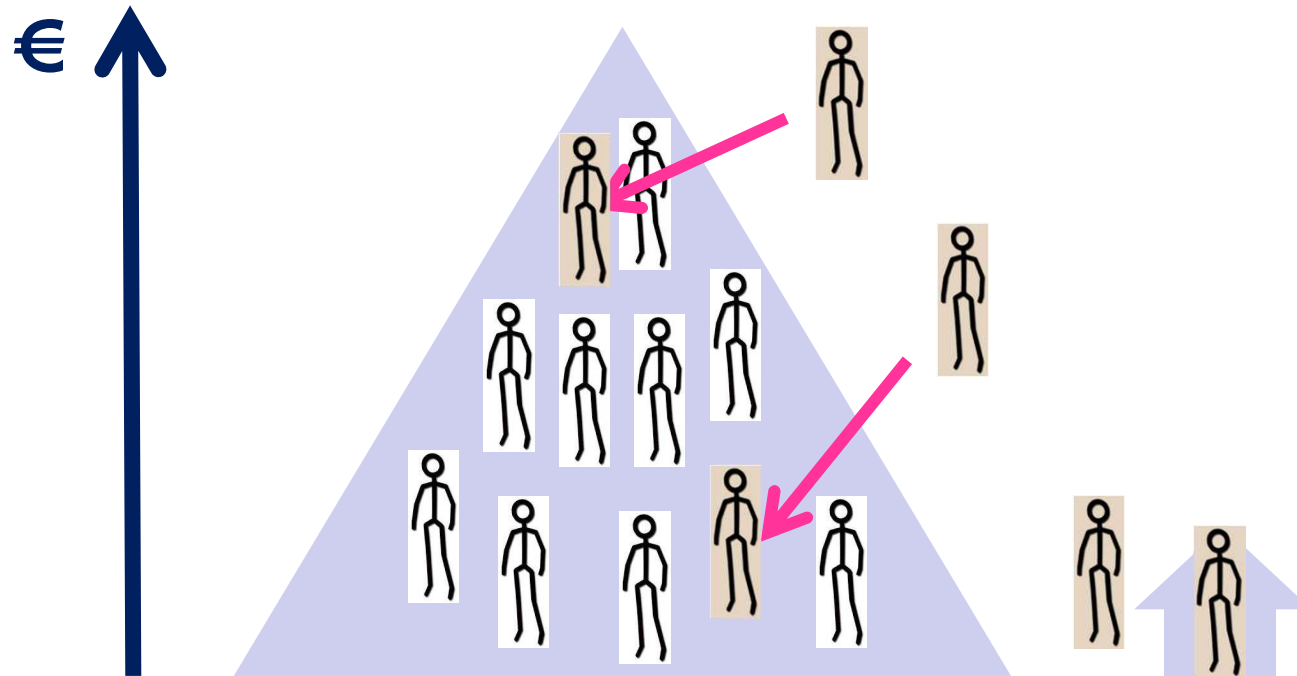


Wohnraumförderungsprogramm 2012
(WoFP 2012)

Wohnraumförderungsbestimmungen
(WFB)



Neubau von Sozialwohnungen hilft natürlich



Drei reale Beispiele für Sozialwohnungsprojekte

Bocholt

Neubau eines Beginen-Wohnprojektes

- 11 öffentlich geförderte Wohnungen
- 3 freifinanzierte Wohnungen
- 1 Gemeinschaftsraum / Gästeappartement
- 824 m² Wohnfläche

| Kostenstruktur | | Finanzierungsstruktur | |
|----------------|---|---|--------------------|
| Grundstück | 197.060 € ca. 160 m ² | Kredit NRW.Bank 1% Zins / 1% Tilgung / Laufzeit 20 Jahre | 809.500 € |
| Baukosten | 1.722.940 € ca. 2.100 €/m ² | Eigenkapital | 1.110.500 € |
| Summe | 1.920.000 € | Summe | 1.920.000 € |

Planungsprämissen der Investitionsrechnung

| Laufende Einnahmen | | Laufende Aufwendungen | |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Miete öff. gef. WE | 4,85 €/m ² | Lfd. Inst. Jahr 1 bis 5 | 2,00 €/m ² |
| Miete freif. WE | 7,80 €/m ² | Lfd. Inst. Jahr 6 bis 20 | 9,31 €/m ² |
| Miete Apartment / Gemeinschaftsraum | 6,35 €/m ² | Lfd. Inst. ab Jahr 21 | 12,93 €/m ² |
| Mietsteigerungen | 1,50 %/Jahr | Verwaltungskosten | 300 €/WE |
| Cashflow-Verzinsung | 2,00 % Habenzins | Kostensteigerung | 1,50 %/Jahr |
| | | Mietausfall | 2,00 %/Jahr |
| | | Cashflow-Verzinsung | 3,00 % Sollzins |
| | | Kredit NRW.Bank | 1,00 % Zins Auszahlung 99,6 % |

Im Jahr 20 der Berechnung wird ein Verkauf zum Ertragswert sowie die Vollholung des Restdarlehens angesetzt.

Gelsenkirchen

Seniorenwohnanlage Schloss Horst III. BA

- 19 öffentlich geförderte Wohnungen
- 17 freifinanzierte Wohnungen
- Wohnfläche: 1.863 m²
- Gemeinschaftsfläche im EG: 82 m²

| Kostenstruktur | | Finanzierungsstruktur | |
|---------------------------|---|------------------------|--------------------|
| Grundstück / Erschließung | 423.000 € ca. 155 €/m ² | Förderkredite KfW | 1.540.300 € |
| Baukosten | 3.259.000 € ca. 1.675 €/m ² | Förderkredite NRW.Bank | 1.739.700 € |
| Baunebenkosten | 418.000 € | EK-Anteil | 820.000 € |
| Summe | 4.100.000 € | Summe | 4.100.000 € |

Planungsprämissen der Investitionsrechnung

| Laufende Einnahmen | | Laufende Aufwendungen | |
|---|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Miete öff. gef. WE (939 m ²) | 4,45 €/m ² | Lfd. Inst. Jahr 1 bis 5 | 2,00 €/m ² /p.a. |
| Mietanpassung gem. WFB | 1,5 % p. a. | Lfd. Inst. ab Jahr 6 | 6,00 €/m ² /p.a. |
| nach Auslauf der Mietbindung erfolgt eine schrittweise Angleichung an das Mietniveau der freifin. Einheiten | | Verwaltungskosten | 230 €/WE |
| Miete freifin. WE (1.043 m ²) | 6,65 €/m ² | Kostensteigerung | 1,5 %/Jahr |
| Mietanpassung nach 10 Jahren | 4,00 % alle 2 Jahre | Zins / Tilgung Förderkredit KfW | 3,35 % / 2,00 % |
| Mietausfall | 2,00 % p. a. | Zins / Tilgung Förderkredit NRW.Bank | 1,00 % / 1,00 % |
| | | Prolongationszinssätze | 5,00 % / 7,00 % |

Die Modellrechnung schließt nach 30 Jahren mit einem unterstellten Verkauf der Liegenschaft zu einem moderaten Kaufpreis in Höhe der 12-fachen Jahresnettomiete.

Köln

Abriss-/Neubaumaßnahme in Köln Stammheim

- Wohnungen (EK A)
 - Wohnfläche (EK A)
 - Wohnungen (EK B)
 - Wohnfläche (EK B)
 - Wohnungen (FF)
 - Wohnfläche (FF)
 - Grundstücksfläche
- 46
2.831,61 m²
47
2.947,08 m²
18
1.166,56 m²
5.330,00 m²

| Kostenstruktur | | Finanzierungsstruktur | | |
|--|--|--------------------------------|--------------|---------------------|
| Grundstück / Abbruch / Baureifmachung / Erschließung | 2.190.877 € ca. 411 €/m ² | Kapitalmarktdarlehen | 29 % | 4.489.643 € |
| Baukosten | 10.423.727 € ca. 1.501 €/m ² | Förderkredite NRW.Bank | 46 % | 7.002.400 € |
| Baunebenkosten | 2.708.121 € ca. 390 €/m ² | EK-Anteil (eigenes Grundstück) | 25 % | 3.830.682 € |
| Summe | 15.322.725 € | Summe | 100 % | 15.322.725 € |

Planungsprämissen der Investitionsrechnung

| Laufende Einnahmen | | Laufende Aufwendungen | |
|---|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Miete öff. gef. WE (EK A) | 5,10 €/m ² | Lfd. Inst. Jahr 1 bis 10 | 5,56 €/m ² /p.a. |
| Miete öff. gef. WE (EK B) | 6,20 €/m ² | Verwaltungskosten | 350 €/WE |
| Mietanpassung gem. WFB | 1,5 % p. a. | Kostensteigerung | 2,00 %/Jahr |
| nach Auslauf der Mietbindung erfolgt eine schrittweise Angleichung an das Mietniveau der freifin. Einheiten | | Zins / Tilgung Kapitalmarkt | 5,00 % / 1,34 % |
| Miete freifin. WE | 8,50 €/m ² | Zins / Tilgung Förderkredit NRW.Bank | 1,00 % / 1,00 % |
| Mietausfall | 2,00 % p. a. | Prolongationszinssätze | 6,00 % |

Modellhaft ist der Verkauf der Immobilien nach dem 15. Jahr vorgesehen. Der Verkaufserlös wird saldiert mit den Restwerten.

- Unterschiedliche Marktsituationen.
- Eigenkapital 20% / 25% / 58%.
- Finanzierung mit Förderdarlehen und/oder KfW-Darlehen.

Quelle: VdW Rheinland Westfalen

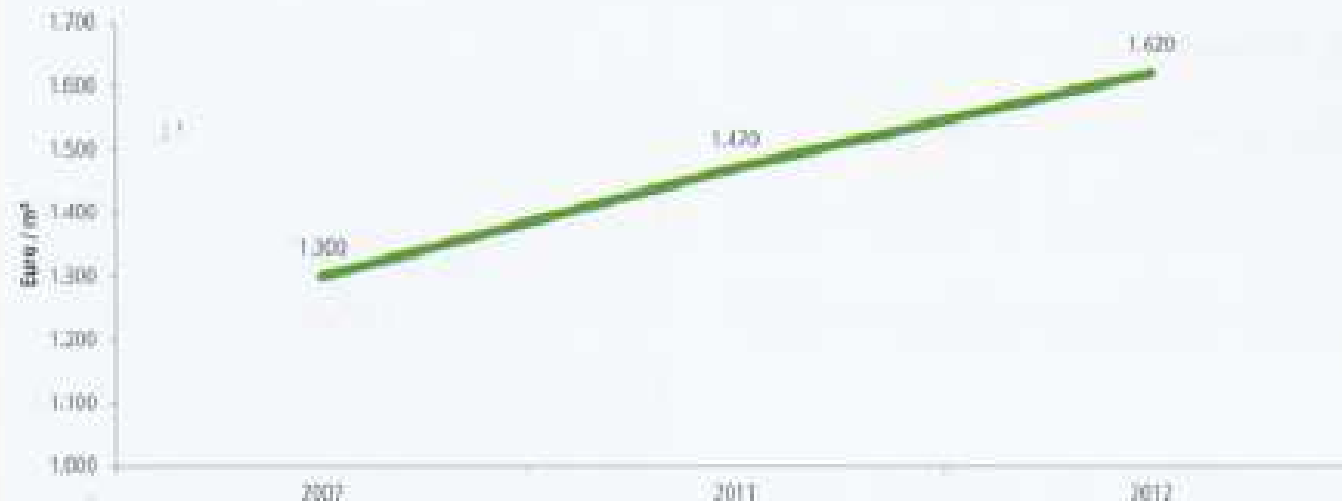
Ergebnisse der dynamischen Investitionsrechnung (VoFi)



- Eigenkapitalrenditen 1,6%, 2,2%, 2,3%, wenn alles gut geht.
- Mindestverzinsung von 4% wird nicht erreicht.
- Geringfügige Beeinträchtigungen (z.B. Kostensteigerungen um 10%) führen zum Verlust.
- Freifinanzierter Wohnungsbau ist wirtschaftlicher.

Ursachen für mangelnde Attraktivität der sozialen Wohnraumförderung

Entwicklung der Baukosten für MFH mit mehr als 6 Wohnungen (2007) bzw. mit 6 bis 19 Wohnungen (2011 und 2012)
Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276



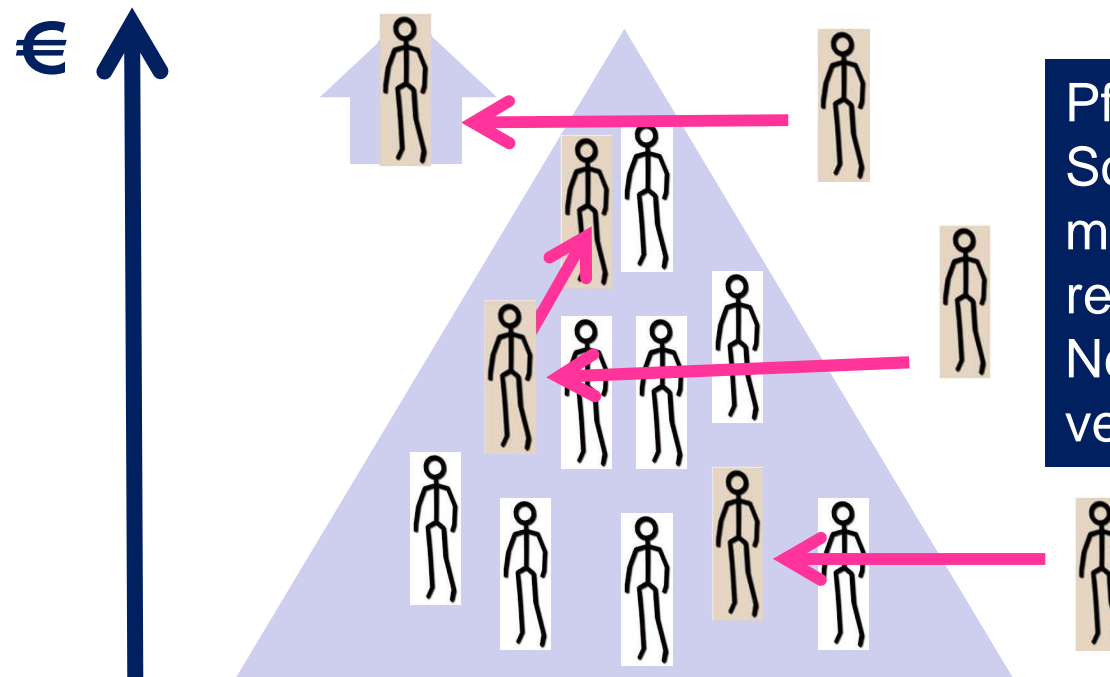
Die für die Berechnung relevanten Baukosten der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 6 Wohnungen (2007) bzw. 6 bis 19 Wohnungen für die Jahre 2011 und 2012 stiegen von 2007 bis 2011 um 170 €/m². Von 2011 bis 2012 stiegen die Kosten erneut um 150 €/m².

Quelle: Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, eigene Darstellung.

Quelle: VdW Rheinland Westfalen

- Bau- und Grundstückskostensteigerung.
- Bewilligungsmieten sind zu niedrig.
- Der Subventionswert ist zu gering (soziale Wohnraumförderung und KfW-Förderung, auch kombiniert).

Neubau von Luxuswohnungen hilft aber auch



Pflichtquoten für Sozialwohnungen sind an manchen Standorten nicht realisierbar. Sie können den Neubau von Wohnungen verhindern.

Jede neue Wohneinheit entlastet den Wohnungsmarkt über Umzugsketten (Filtering-Effekt). Luxuswohnungen helfen auch den Armen, die durch jede neugebaute Wohnung einen Konkurrenten weniger haben.

Was will die Kanzlerin?

SPIEGEL ONLINE POLITIK Login | Registrierung

Politik | Wirtschaft | Panorama | Sport | Kultur | Netzwelt | Wissenschaft | Gesundheit | einestages | Karriere | Uni | Schule | Reise | Auto

Nachrichten > Politik > Deutschland > Merkels Regierung > Neues Energiekonzept: Merkel bereitet Bürger auf Mieterhöhungen vor

Neues Energiekonzept: Merkel bereitet Bürger auf Mieterhöhungen vor

Die Kanzlerin macht die Deutschen auf unliebsame Folgen des neuen Energiekonzepts der Regierung aufmerksam: Die Mieten könnten in den kommenden Jahren deutlich steigen - denn Hauseigentümer sollen Kosten für Wärmedämmung künftig weitergeben dürfen.

Mittwoch, 29.09.2010 - 06:40 Uhr

Drucken | Versenden | Merken

Nutzungsrechte | Feedback

Kommentieren | 236 Kommentare



Wer baut noch Mietwohnungen, wenn das Risiko besteht, dass der Abschluss eines Mietvertrags als Straftat gewertet wird?



Verbrauchertag

Merkel fordert stärkere Mietbremse

Ein Beitrag von: Marusczyk, Ivo
Stand: 03.06.2013



Die Kanzlerin zu Besuch beim Deutschen Verbrauchertag: Dort sprach Angela Merkel auch über die steigenden Mietpreise. Die Union will eine Deckelung bei Neuvermietungen in ihr Wahlprogramm aufnehmen. Ivo Marusczyk, BR:

Was sagt der Koalitionsvertrag?

Deutschlands Zukunft gestalten

Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD

18. Legislaturperiode

Koalitionsvertrag:

Die Wertung der Wohnungswirtschaft



Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Nichts Neues unter der Sonne und eine laue Zweckbindung

Wir setzen auf eine Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus. Wir unterstützen die hierfür zuständigen Länder bis Ende 2019 mit jährlich 518 Mio. EUR. Zugleich Zusammenhalt der Gesellschaft erwarten wir von den Ländern, dass sie diese Mittel zweckgebunden für den Bau neuer Sozialwohnungen, neue Sozialbindungen sowie für die sozialverträgliche Sanierung des Wohnungsbestandes einsetzen und diese Vorhaben zusätzlich mit eigenen Mitteln unterstützen – dokumentiert in einem ausführlichen Berichtssystem an den Bund.

Gut, aber nur bedingt gegen den Wohnungsmangel

Für die Städtebauförderung stellen wir insgesamt 600 Mio. EUR zusätzlich zur Verfügung, um auf 700 Mio. EUR pro Jahr zu kommen.

Das Erfolgsmodell Städtebauförderung werden wir in gemeinsamer Verantwortung von Bund, Ländern und Gemeinden fortführen und im Dialog mit allen an der Stadtentwicklung beteiligten Akteuren weiterentwickeln. Die Bundesmittel hierfür werden wir jährlich erhöhen. Die Programme der Städtebauförderung sollen die Kommunen insbesondere beim demografischen, sozialen und ökonomischen Wandel sowie beim Klimaschutz unterstützen.

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, zivilgesellschaftlichen und wirtschaftlichen Akteuren sowie die Zusammenarbeit mit privaten Immobilienbesitzern und Wohnungsgesellschaften werden wir ausbauen. Wir vereinfachen die Bündelung mit anderen Förderprogrammen. Wir stellen sicher, dass auch Kommunen in Haushaltsnotlage nicht von der Förderung ausgeschlossen sind.

Die bewährten Stadtumbauprogramme führen wir perspektivisch (unter Berücksichtigung des Solidarpakts, Korb II) zu einem einheitlichen, inhaltlich aufgewerteten und integrierten Stadtumbauprogramm zusammen.

Das Programm "Soziale Stadt" werden wir im Rahmen der Städtebauförderung als Leitprogramm der sozialen Integration weiterführen. Es bildet die Grundlage für eine ressortübergreifende Strategie "Soziale Stadt", mit der wir additiv Fördermittel aus Programmen anderer Ressorts in Gebieten mit erhöhten Integrationsanforderungen bündeln.

Wir werten das Programm Soziale Stadt auf und sichern dort analog zu den anderen Städtebauförderprogrammen den flexiblen Mitteleinsatz.

Umbau, aber nicht Neubau

Wir wollen die Schaffung von mehr generationengerechtem Wohnraum unterstützen. Gerade ältere Menschen benötigen barrierefreie und -arme Wohnungen und ein Wohnumfeld, um selbstbestimmt und altersgerecht wohnen zu können. Zur Förderung des generationengerechten Umbaus werden wir ein neues Programm "Altersgerecht Umbauen" auflegen, mit Investitionszuschüssen ausstatten und damit das bestehende KfW-Darlehensprogramm ergänzen. Im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm soll bei zusätzlichen Maßnahmen zum altersgerechten und barrierefreien Umbauen ein Förderbonus verankert werden. Gemeinschaftliche Wohnformen von älteren Menschen wollen wir unterstützen und modellhaft fördern.

Ob das den Durchbruch bringt?

Für das genossenschaftliche Wohnen verbessern wir die Rahmenbedingungen und prüfen, wie der Erwerb von Genossenschaftsanteilen, die sich im Gegenzug zu Neubau verpflichten, besser gefördert werden kann.

Das wird ein bisschen helfen:

Einen wichtigen Beitrag für mehr Wohnbauland können nicht mehr benötigte Konversionsliegenschaften im öffentlichen Eigentum leisten. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird die Kommunen auch weiterhin dabei unterstützen. So wird mit Rücksicht auf die vielen am Gemeinwohl orientierten Vorhaben der Kommunen, wie der Schaffung bezahlbaren Wohnraums und einer lebendigen Stadt, eine verbilligte Abgabe von Grundstücken realisiert. So können auf der Grundlage eines Haushaltvermerks Konversionsliegenschaften verbilligt abgegeben werden. Das Gesamtvolumen ist auf höchstens 100 Mio. EUR für die nächsten vier Jahre begrenzt.

Mietpreisbremse bei Wiedervermietung

Damit Wohnraum insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten bezahlbar bleibt, räumen wir den Ländern für die Dauer von fünf Jahren die Möglichkeit ein, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung von Wohnraum die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Erstvermietungen in Neubauten sowie Anschlussvermietungen nach umfassender Modernisierung sind hiervon ausgeschlossen. Die mögliche Wiedervermietungsrente muss mindestens der bisherigen Miethöhe entsprechen können. Die Ausweisung dieser Gebiete durch die Länder soll an die Erarbeitung eines Maßnahmenplans zur Behebung des Wohnungsmangels gekoppelt werden.

Und es kommt noch schlimmer:

Wir sorgen dafür, dass im Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt wird.

Wie wirkt das auf Investoren?

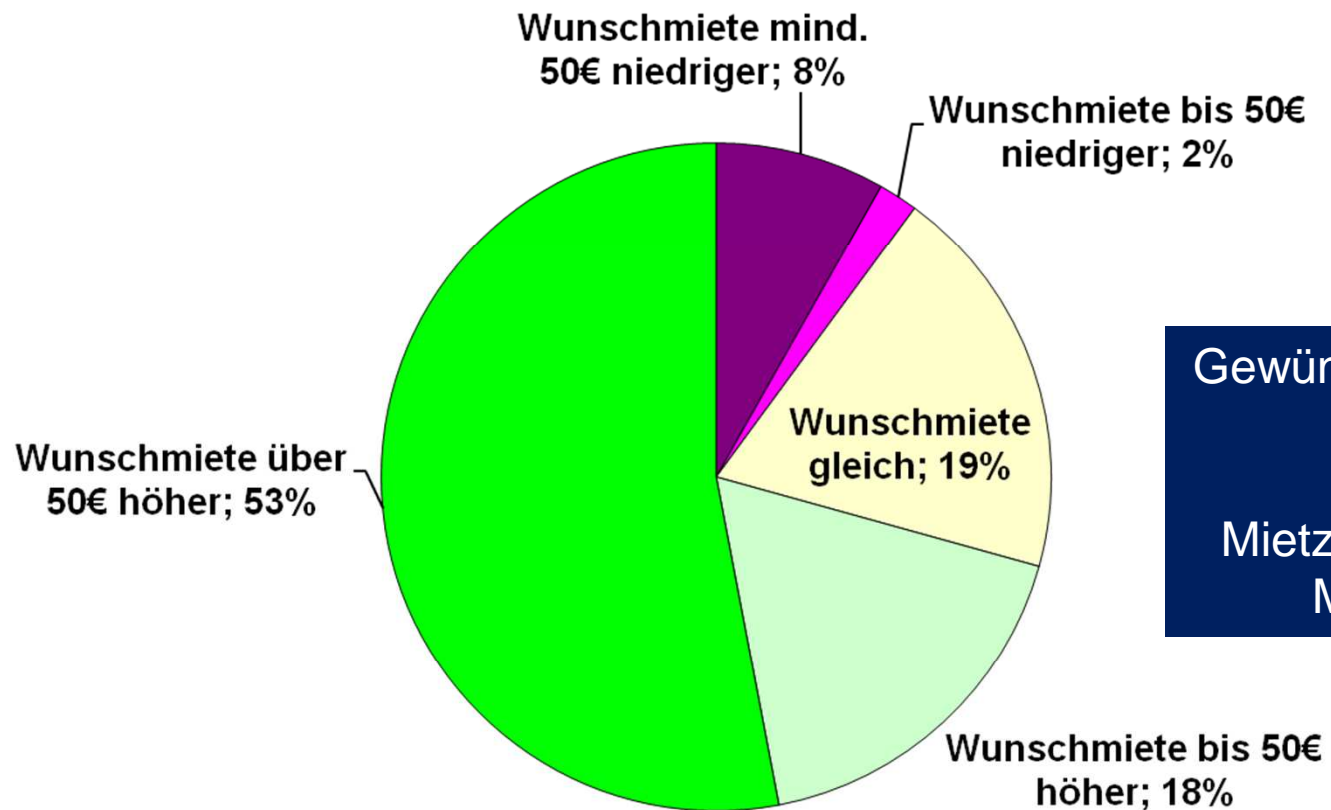


Auch so etwas fördert das Investitionsklima nicht

Künftig sollen nur noch höchstens 10 % – längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten – einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen. Durch eine Anpassung der Härtefallklausel im Mietrecht werden wir einen wirksamen Schutz der Mieter vor finanzieller Überforderung bei Sanierung gewährleisten.

Wir werden für alle Rechtsgebiete rechtlich klarstellen, dass nur die tatsächliche Wohn- bzw. Nutzfläche Grundlage für Rechtsansprüche zum Beispiel für die Höhe der Miete, für Mieterhöhungen sowie für die Berechnung der umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten sein kann.

Das Wohnen ist den Deutschen mehr wert



Gewünschte Nettokaltmiete im Mittel 672 €

Mietzahlungsbereitschaft im Mittel +31% / 144 €

Quelle: Wohntrends 2020, n=1.500

Wohnprojekte, für die sich Investoren finden



GEWOBAU
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ESSEN EG
[D]EIN TEIL VON ESSEN



Wohn+Stadtbau
Wohnungsunternehmen
der Stadt Münster GmbH



**Familienheim
Karlsruhe eG**



VIVAWEST
Wohnen, wo das Herz schlägt.



INTERBODEN

FRANKONIA



Wir stellen fest,
dass sich in einer zunehmenden Zahl von Regionen, insbesondere in Metropolregionen, eine neue Wohnungsnot entwickelt hat, die sich weiter verschärft. Der Wohnungsmangel führt zu steigenden Mieten und wachsenden Schwierigkeiten, überhaupt eine Wohnung zu finden.

Wir haben erkannt,
dass die neue Wohnungsnot im wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass seit eineinhalb Jahrzehnten zu wenig Wohnungen gebaut werden, weil sich im gleichen Zeitraum die Bedingungen für den Wohnungsbau wiederholt verschlechtert haben, u.a. durch mehrfache Kürzung und endgültige Streichung der degressiven Abschreibung, durch Kürzung und Umschichtung der Wohnungsbaufördermittel auf Bestandsmaßnahmen, durch die mehrfache Kürzung und Streichung der Eigenheimzulage, durch die Erhöhungen der Grunderwerbssteuer sowie durch immer neue kostentreibende staatliche Anforderungen an den Wohnungsbau.

Appell gegen die neue Wohnungsnot

Wir prognostizieren,
dass sich die Wohnungsnot weiter verschärfen wird, weil die
Investitionen in den Wohnungsbau trotz des historisch niedrigen
Zinsniveaus nach wie vor zu gering sind, weil die Rahmenbedingungen
nach wie vor zu ungünstig sind.

Appell gegen die neue Wohnungsnot

Wir sind überzeugt,
dass ein Ausgleich der Wohnungsmärkte und eine Normalisierung der Miethöhen nur gelingt, indem der Wohnungsmangel durch den Neubau von Wohnungen beseitigt wird, wobei jede neu gebaute Wohnung – Mietwohnung oder Eigenheim, Seniorenwohnung oder Studentenwohnung, Sozialwohnung oder Luxuswohnung – hilft, den Wohnungsmarkt zu entlasten.

Wir empfehlen,
die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wieder zu verbessern,
insbesondere

- durch Erhöhung der Abschreibung für Mietwohnungen auf 4% p.a., um der durchschnittlichen wirtschaftlichen Lebensdauer moderner Gebäudetechnik Rechnung zu tragen,
- durch Bereitstellung zusätzlicher Mittel für die Förderung des Wohnungsneubaus in Regionen mit Wohnungsmangel durch den Bund,
- durch Bereitstellung kostengünstiger Baugrundstücke durch die Kommunen.

Wir warnen

vor allen Maßnahmen, welche die Bereitschaft zur Investitionen in den Wohnungsbau beeinträchtigen, insbesondere

- weitere Verschärfungen der ohnehin bestehenden gesetzlichen Regulierung der Miethöhe,
- weitere Auflagen, z.B. Quoten, beim Neubau von Wohnungen.

Kontakt

Prof. Dr. habil. Volker Eichener

Rektor

EBZ Business School – University of Applied Sciences

Wiss. Direktor

InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der EBZ Business School und an der Ruhr-Universität Bochum

V.Eichener@ebz-bs.de

Tel. 0234-9447-710

EBZ Business School

Springorumallee 20

44795 Bochum