



Aktion IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN

Positionspapier
von Verbänden
der Bayerischen
Bau- und
Wohnungswirtschaft
für ein Leitbild
Wohnungsbau
bis 2020

Impressum

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

Realisierung: ARTkrise, www.artkrise.de

Druck: Pinguindruck, www.pinguindruck.de

Papier: Recystar – holzfreies Recyclingpapier, hergestellt aus 100% Altpapier; ausgezeichnet mit dem Blauen Engel und dem Nordic Swan sowie alterungsbeständig nach DIN ISO 9706

München, im Juni 2008

EINFÜHRUNG

Die Einwohnerzahl in Bayern nimmt von jetzt etwa 12,5 Mio. bis 2020 um ca. 1 % zu und wird nach Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung mit über 12,6 Mio. Personen Anfang der 20er Jahre des 21. Jahrhunderts ihr maximales Niveau erreichen. Nur die Bundesländer Bayern (+ 1 %), Baden-Württemberg (+ 1 %) und Hamburg (+ 4 %) rechnen mit einem weiteren, wenn auch geringen Bevölkerungswachstum.

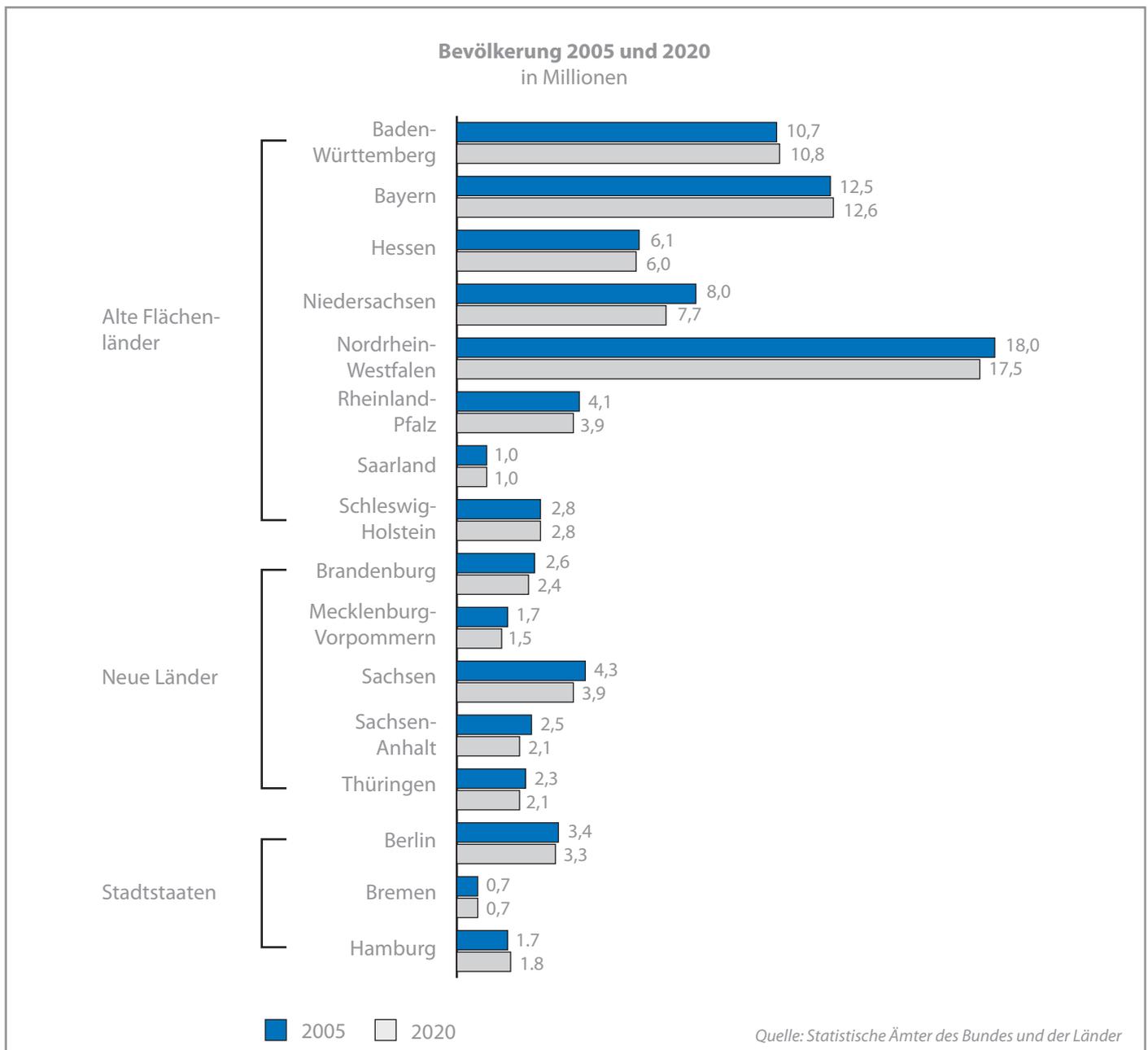
Stärker als die Bevölkerung wird lt. Haushaltsvorausberechnung 2007 die Zahl der Privathaushalte in Bayern von 5,8 Mio. im Jahr 2005 um 7 % auf 6,2 Mio. im Jahr 2020 zunehmen.¹

Einpersonenhaushalte dominieren bereits heute

mit ca. 38 % und im Jahr 2020 mit ca. 40 % alle anderen Haushaltsgrößen.² Immer mehr jüngere und ältere Menschen leben allein. Damit steigt die Zahl der nachgefragten Wohnungen auch in den kommenden 12 Jahren weiter an.

Die Entwicklung wird regional sehr unterschiedlich verlaufen. Mit zweistelligen Zuwachsraten überdurchschnittlich stark wird sich die Bevölkerung³ und damit die Wohnungsnachfrage an der Achse München – Ingolstadt, im Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen und in den Kreisen um Augsburg, Regensburg und Rosenheim entwickeln.

Demgegenüber wird in den nord- und ostbayerischen Grenzregionen mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang und damit mit einem Überhang nicht mehr benötigter Wohnungen zu rechnen sein.



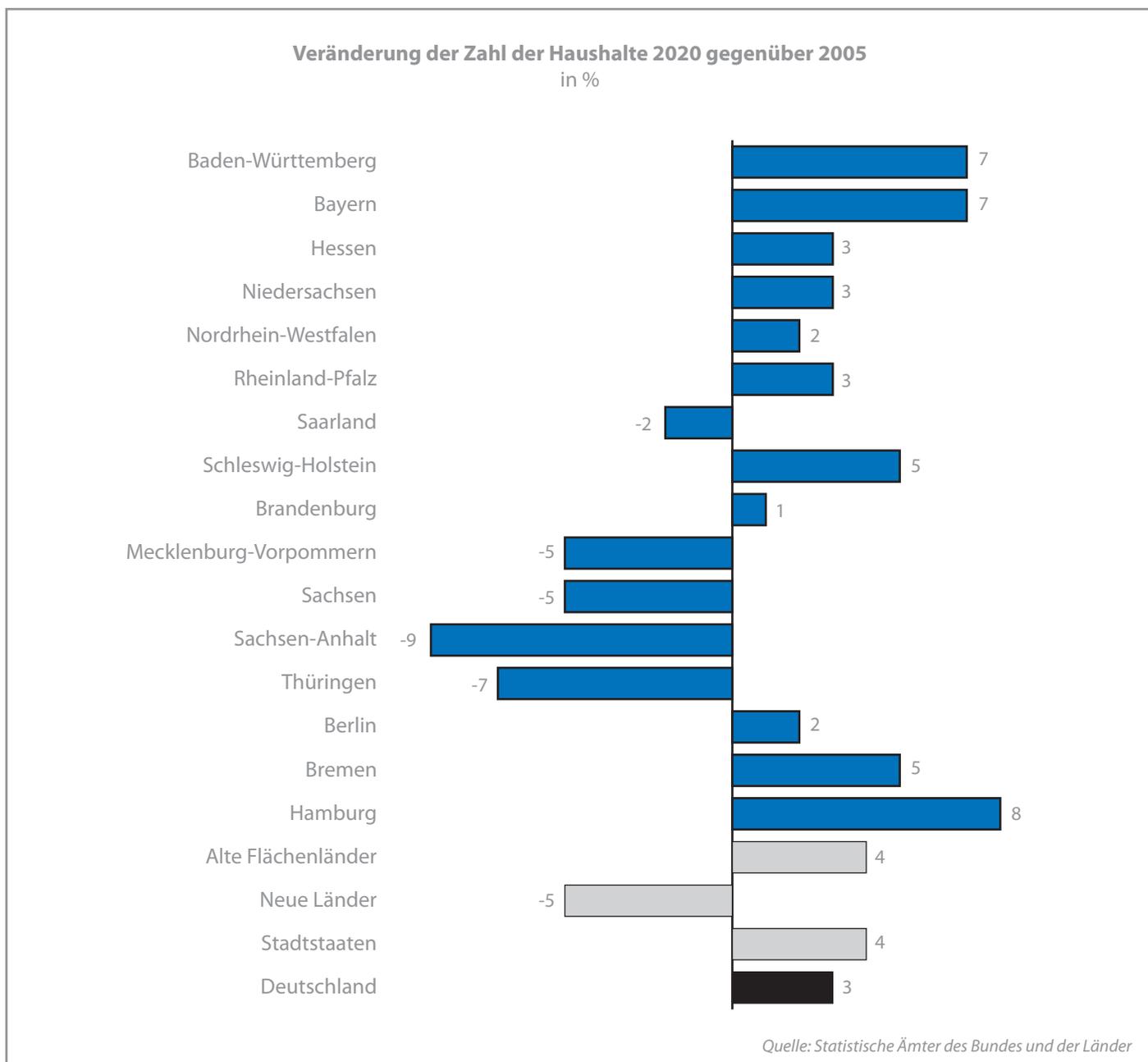
Bayern, ausgenommen Oberfranken, und Baden-Württemberg verzeichnen im Gegensatz zu anderen Bundesländern, die einen Wohnungsleerstand von bis zu 10 % – regional auch darüber – aufweisen, nur einen Leerstand auf dem Niveau der marktüblichen Fluktuationsreserve von 2 bis 3 %, der sich aus Umzügen und Baumaßnahmen im Bestand ergibt.⁴

In den Wachstumsregionen Bayerns kommt es bereits heute zu erheblichen Wohnungsengpässen. Die Leerstandsquoten sind dort mit 1 % und darunter sehr gering. Die Mieten steigen. Selbst nicht mehr zeitgemäße Wohnungen können mangels eines ausreichenden bedarfsgerechten Angebots zu überhöhten Preisen weitervermietet werden. In München zogen 2007 die Mietpreise für Wohnungen aus dem Bestand im Vergleich zum Vorjahr um + 1,7 % bis + 4,4 % an, für Neubauwohnungen um

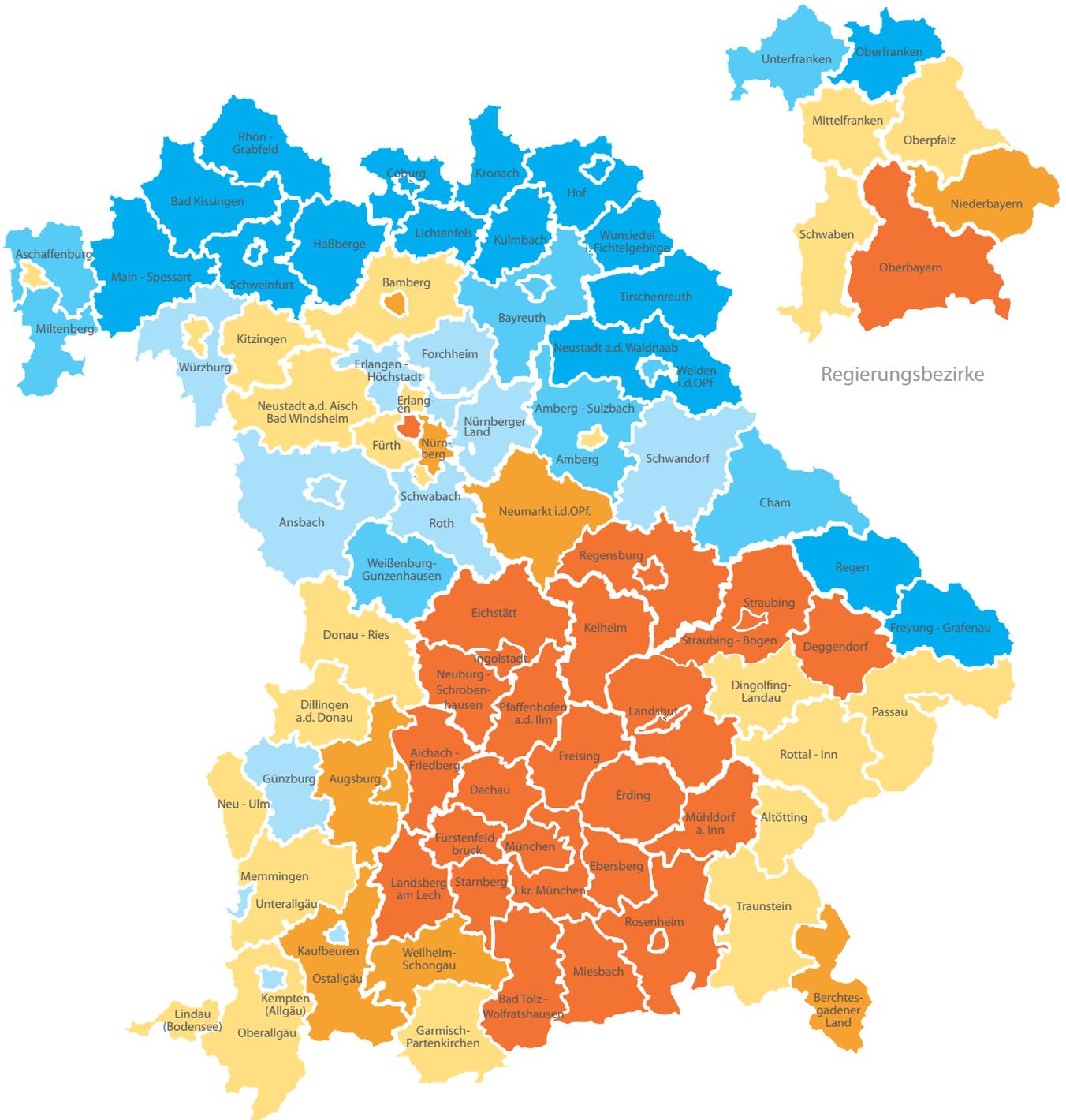
+ 6,7 %. Der IVD rechnet speziell für München aufgrund der immer noch zu geringen Wohnungsfertigstellungen auch im Umland mit deutlich steigenden Neuvermietungsrenten. In Nürnberg liegen die Mietpreistendenzen zwischen + 0,9 % und + 4,4 %.⁵

Die an der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau in Bayern“ beteiligten Verbände der bayerischen Bau- und Wohnungswirtschaft verweisen mit diesem Positionspapier auf die unbefriedigende Entwicklung des Wohnungsbaus in Bayern.

Die Politik ist aufgefordert, der umfassenden Bedeutung des Wohnungsbaus für die Zukunftssicherung (Arbeit braucht Wohnen), die Funktionsfähigkeit der sozialen Sicherung, den Umweltschutz und die Entwicklung der mittelständischen bayerischen Wirtschaft durch die kurzfristige Verbesserung der



Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2005 bis 2025



Regierungsbezirke

Zu- oder Abnahme in Prozent

Häufigkeit

	bis unter -5,0	18
	-5,0 bis unter -2,2	8
	-2,2 bis unter 0,0	12
	0,0 bis unter 2,2	22
	2,2 bis unter 5,0	11
	5,0 oder mehr	25

Minimum:	Lkr. Wunsiedel i. Fichtelgebirge	-15,4
Maximum:	Lkr. Erding	13,4
Bayern:		2,2

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Rahmenbedingungen für Investitionen gerecht zu werden. Es sind über die vom Bund zur Förderung des Wohnungsbaus an den Freistaat Bayern zur Verfügung gestellten Mittel und durch eine ausreichende Kofinanzierung mit Landesmitteln bessere und klar kommunizierbare Fördermöglichkeiten für altersgerechtes und energieeffizientes Bauen zu schaffen, welche die erforderlichen Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes in den Wachstumsregionen Bayerns nachweislich bewirken.

Auf der Grundlage einer Analyse der Bedarfsentwicklung werden ein Leitbild für den bayerischen Wohnungsbau bis 2020 und der daraus folgende Förderbedarf dargestellt.

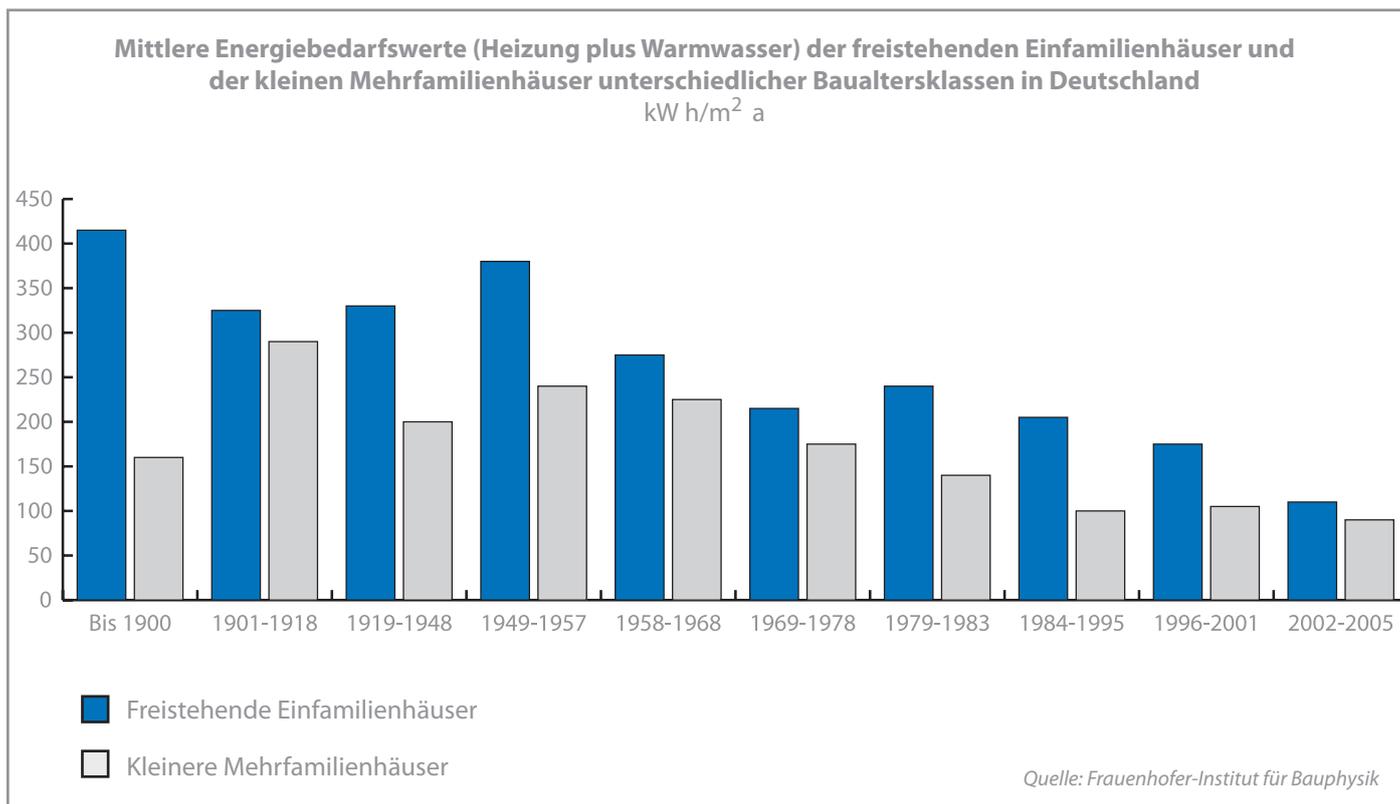
1. DIE BEDARFSENTWICKLUNG FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN

1.1. Bedarfsentwicklung aus Sicht des Klimaschutzes

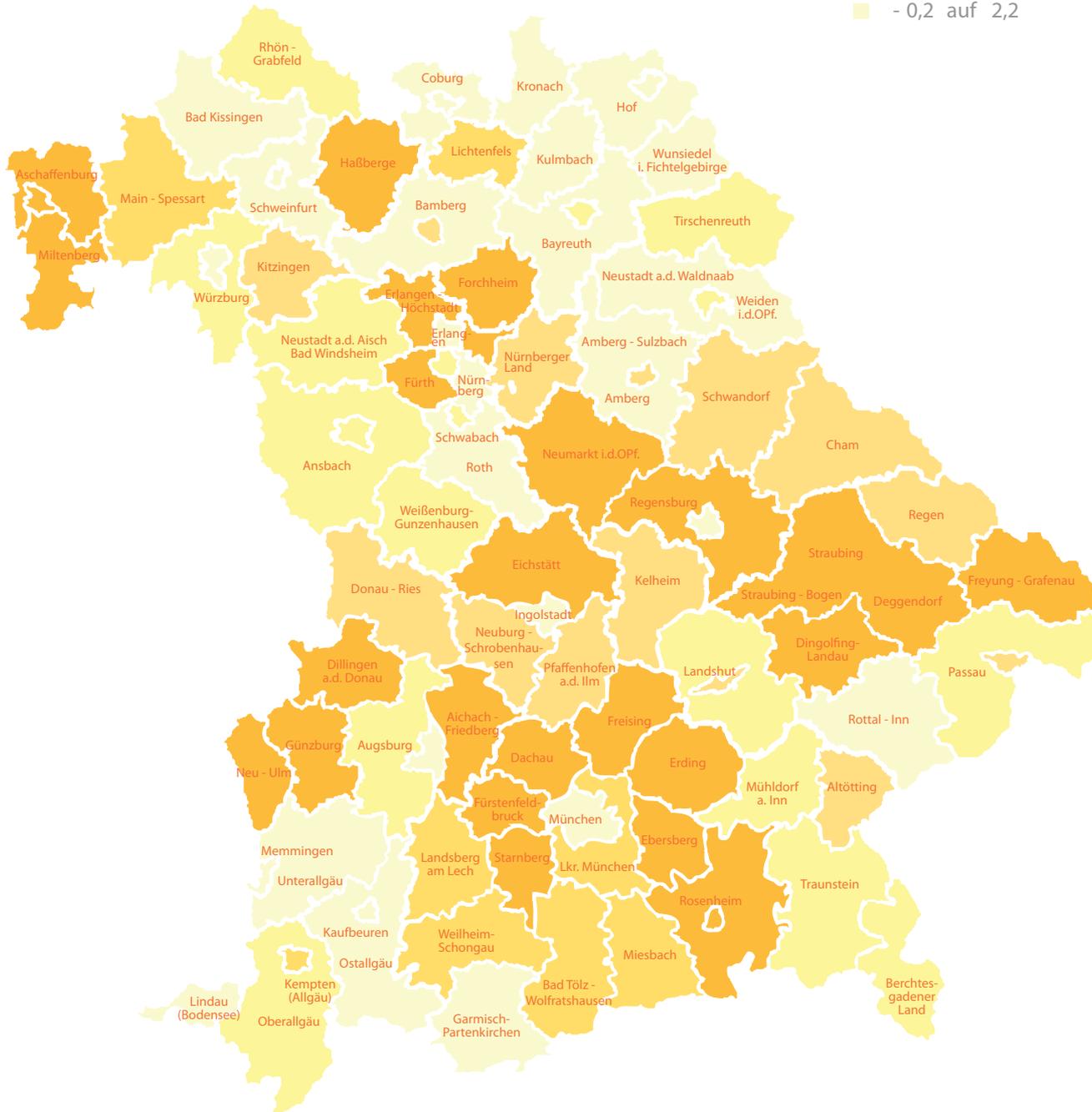
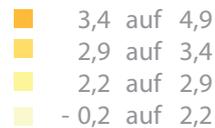
Etwa 83 % des heutigen Wohnungsbestandes (insbesondere alle bis 1978 errichteten Gebäude) erfüllen die aktuellen Kriterien für wirtschaftlich sinnvolle und energieeffiziente Wohnbauten nicht. Bei den Mehrfamilienhäusern in Bayern beträgt der Anteil der Gebäude aus den Jahren 1949 – 1978 etwa 55 %, regional bis 80 %.⁶ Die neueren Gebäude aus den Jahren 2000 – 2006 haben einen Anteil von nur 3 % bis 9 %. Die Neubaurate liegt seit 2000 unter 1 %. Gebäude, die bis 1950 gebaut wurden, haben einen Endenergiebedarfswert (Heizung plus Warmwasser) von bis zu 400 kWh/m² Jahr, Gebäude aus den 70er und 80er Jahren etwa 220 kWh/m² Jahr.⁷

Mit heutiger Bau- und Anlagentechnik kann der Energiebedarf leicht auf Werte unter 60 kWh/m² Jahr (KfW 60) reduziert werden. Beim Passivhaus werden gerade noch 15 kWh/m² Jahr benötigt.

Der Gebäudebereich mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 3,3 Mrd. m² hat einen Anteil von rund 40 % am gesamten Energieverbrauch in Deutschland. Die 2005 von privaten Haushalten direkt erzeugten CO₂-Emissionen betragen 113 Mio. Tonnen⁸, bezo-



Erwartete Zunahme der Überalterung
Zunahme der Anteile der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung Bayerns
2004 und 2020
 in %



Landkreise mit den größten Zunahmen

Ebersberg	4,8%
Fürstenfeldbruck	4,4%
Fürth (LK)	4,3%
Aschaffenburg	4,2%
Erlangen-Höchstadt	4,1%

Landkreise mit geringen Zunahmen

Hof	-0,01%
Hof (LK)	0,1%
Augsburg	0,1%
Wunsiedel	0,8%
München	0,9%

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Berechnungen

gen auf Bayern mit über 500 Mio. m² Gesamtwohnfläche sind das etwa 20 Mio. Tonnen.

Die Erzeugung jeder Kilowattstunde Heizwärme durch leichtes Heizöl (inkl. Vorketten) belastet die CO₂-Bilanz mit etwa 300 g CO₂.⁹ Aus Sicht des Klimaschutzes müssen die CO₂-Emissionen im Gebäudereich durch die Senkung des Energiebedarfs im Neubau und die energetische Qualität von Haussanierungen erheblich reduziert werden.

Bei der von der Bundesregierung geplanten Anhebung der energetischen Qualität von Haussanierungen um 30 % ist ein Umbau häufig mit großen technischen Schwierigkeiten (zum Beispiel auskragende Balkone und Loggien) und erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden. Der Aufwand für Sanierung oder Abriss in Verbindung mit Ersatzneubau ist von Fall zu Fall durch den Planer abzuwägen, wobei die Möglichkeit der barrierefreien Ausführung, der Einbau eines Aufzuges und die Beurteilung der Bausubstanz in die Überlegungen mit einbezogen werden müssen.

1.2. Bedarfsentwicklung aus demografischer Sicht

Im Ergebnis der 11. koordinierten regionalen Bevölkerungsvorausberechnung wird sich die Zahl

der Privathaushalte in Bayern bis 2020 von aktuell rund 5,8 auf etwa 6,2 Mio. und somit um weitere 7 % erhöhen.¹⁰ Rein quantitativ ist damit für Bayern festzustellen, dass der Wohnungsbestand unter Berücksichtigung einer zweiprozentigen Leerstandsrate nicht ausreichend ist. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der bayerische Wohnungsmarkt bezüglich Nachfrage und Leerstand eine extreme Regionalisierung erfahren wird.

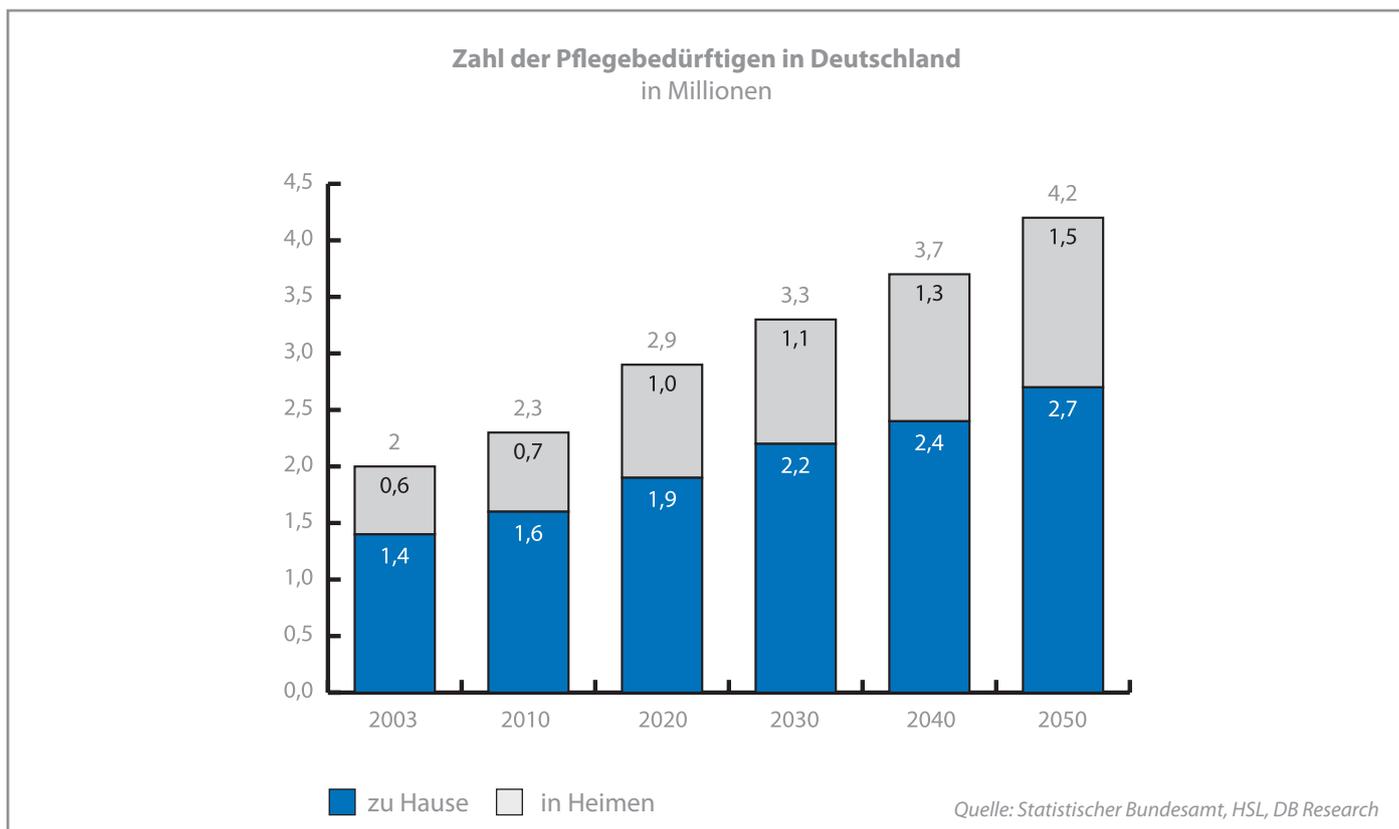
Aus rein demografischer Sicht ergibt sich in den Ballungsgebieten die zwingende Notwendigkeit, den Wohnungsbestand über Neubaumaßnahmen bis zum Jahr 2020 zu erhöhen.

Qualitativ werden die erheblichen Veränderungen der Nutzeransprüche (Wohnfläche, Anzahl der benötigten Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte) und der steigende Anteil älterer Bevölkerungsschichten neue Maßstäbe setzen.

1.3. Bedarfsentwicklung aus sozialer Sicht

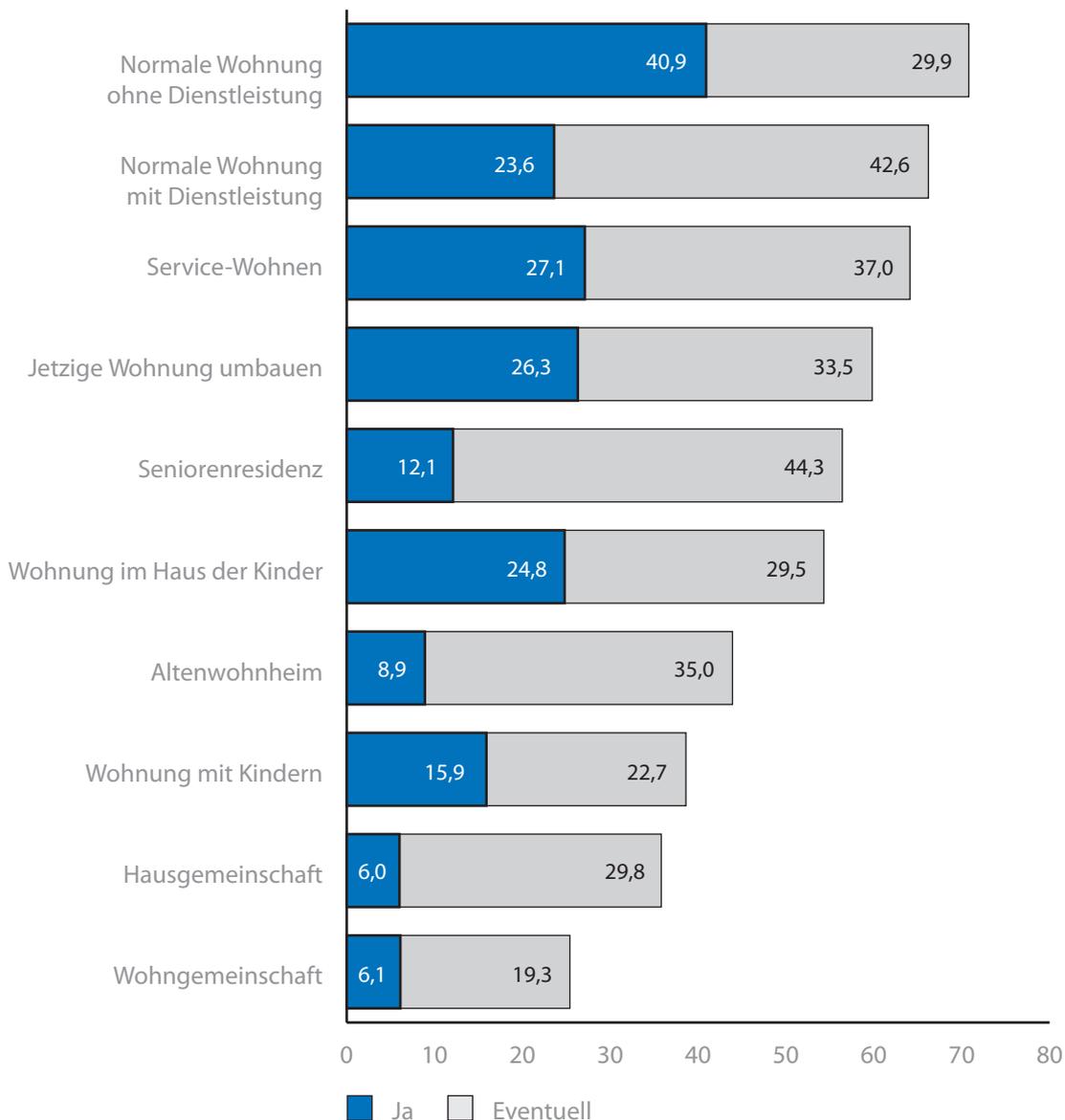
Mit der Zunahme älterer Bevölkerungsschichten wird sich der Anteil der Pflegebedürftigen aus heutiger Sicht bis 2050 mehr als verdoppeln.¹¹

Der für diese Entwicklung zur Verfügung stehende seniorengerechte Wohnungsbestand sowie das



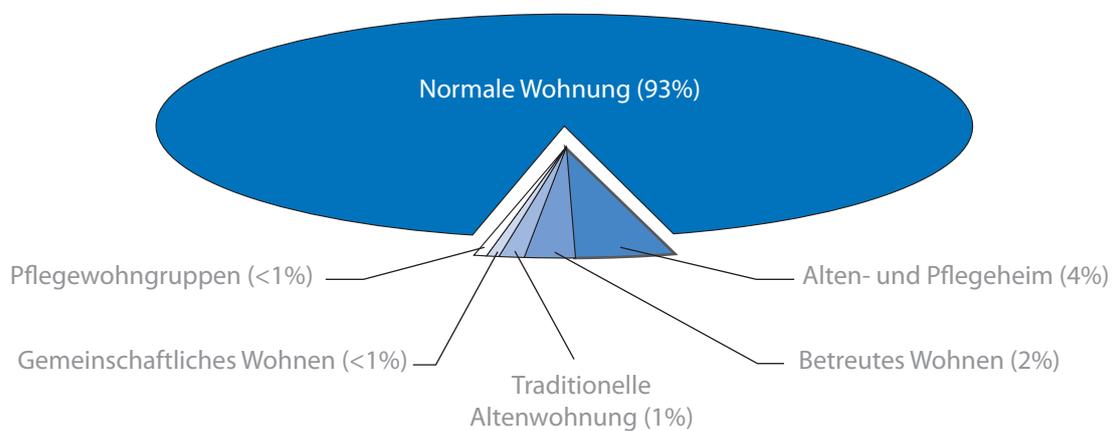
**Seniorenmobilien: Vorstellbare Wohnformen für das Alter
(Mieter in Westdeutschland, älter als 55 Jahre)**

In %



Quelle: InWIS

Wohnen im Alter (>65 Jahre)



Rundungsbedingt ist die Summe der prozentualen Angaben > 100%

Quelle: BFW-Research 2005

Angebot an speziellen Wohnformen für selbstständiges Wohnen im niederschweligen Bereich sind völlig unzureichend. Über 80 % der Mieter, die älter als 55 Jahre sind, wollen selbstständig in ihrer normalen Wohnung wohnen bleiben.¹²

Bundesweit sind aber nur etwa 1 % der Wohnungen mit altersgerechtem, barrierefreiem Standard ausgestattet.¹³

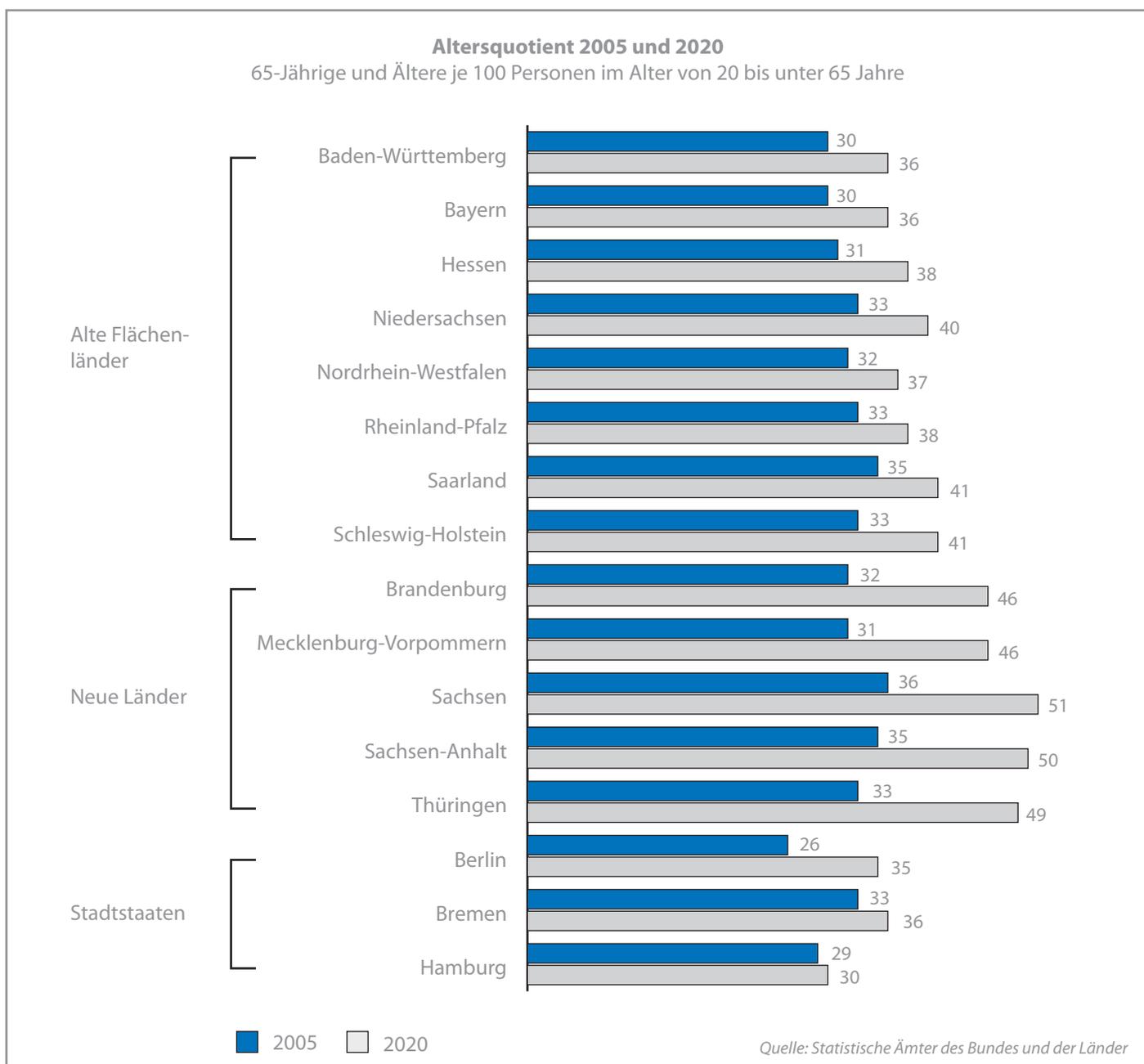
Auf Bayern bezogen sind das von den rund 5,9 Millionen Wohnungen (Stand 2005) 59.000 Wohnungen.

Die Stärkung des selbstständigen Wohnens mit niederschweligen, ambulanten und häuslichen Pflegeangeboten im Wohnquartier würde den Wünschen der Pflegebedürftigen entsprechen und den

Sozialkassen bereits heute im Vergleich zur stationären Pflege in einem Wohn- und Pflegeheim 1.650 bis 1.950 € / Haushalt und Monat einsparen.¹⁴

Eine kurzfristige Verbesserung mit altersgerechten, barrierearmen Wohnungen, vor allem im Mietwohnungsbau, ist aber auch erforderlich, um für die in der Pflege Tätigen attraktivere und produktivere Arbeitsbedingungen zu schaffen. Nur wenn die Arbeitsbedingungen für die ambulante Pflege durch altersgerechte und barrierearme Wohnungsgrundrisse optimiert werden, kann mit dem heute schon zu geringen Pflegepersonal die wachsende Zahl an Pflegebedürftigen zu bezahlbaren Kosten versorgt werden.

Das von den zu Pflegenden und den Pflegern Gewünschte ist damit auch das mit weniger Aufwand Finanzierbare.



1.4. Bedarfsentwicklung aus Sicht einer notwendigen Altersvorsorge

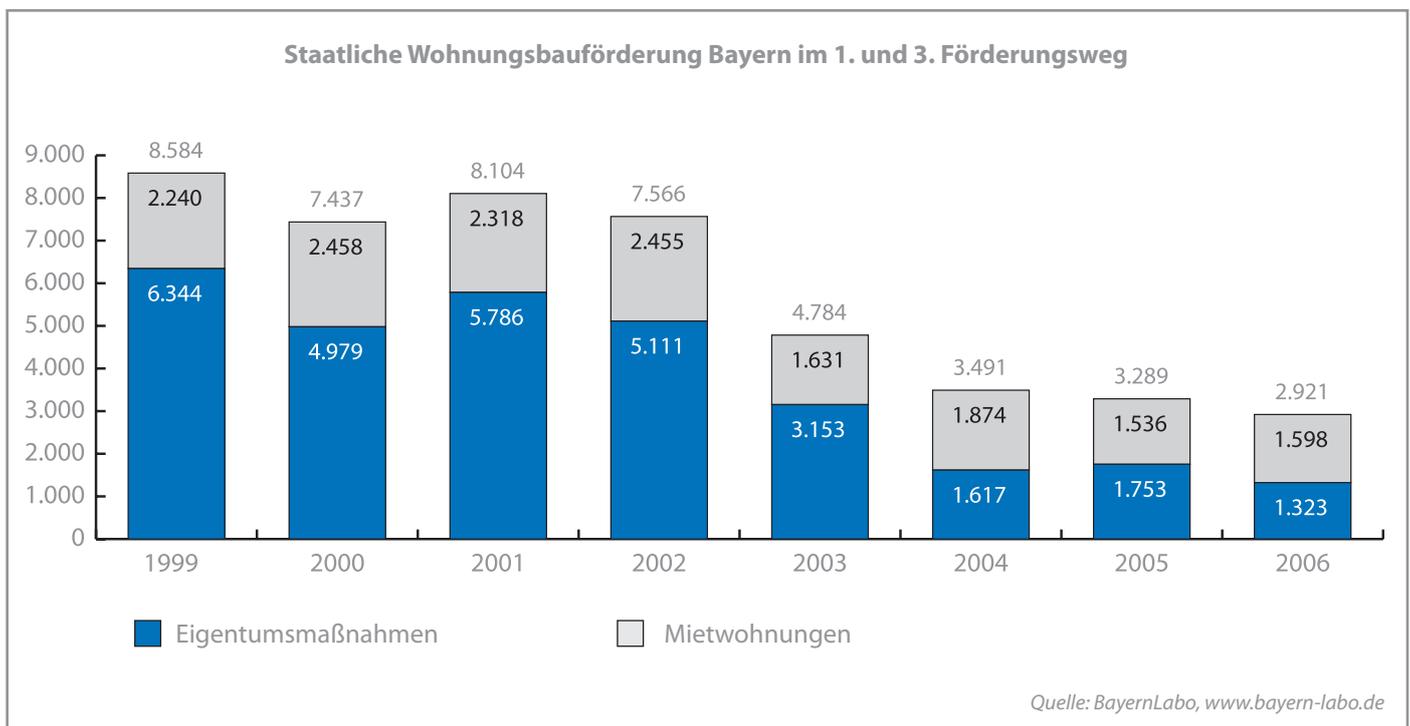
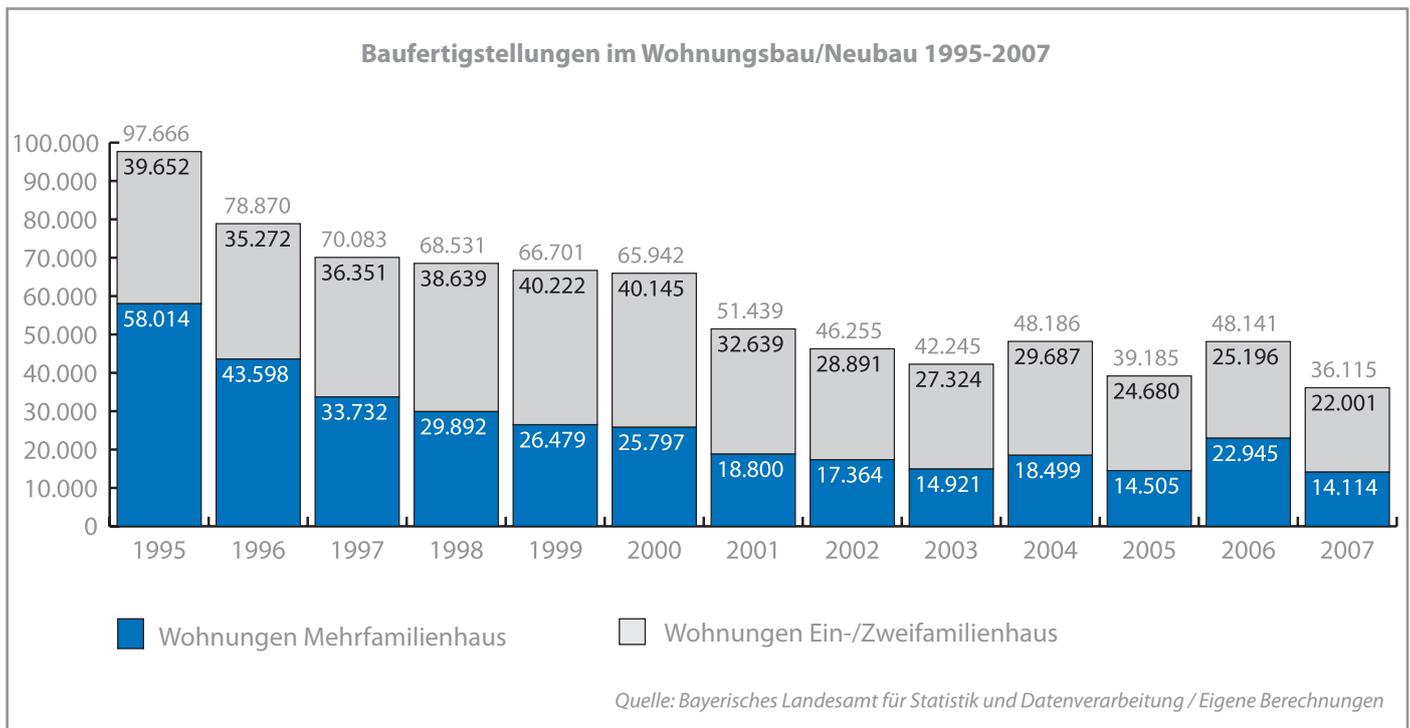
Das gilt auch mit Blick auf das gesetzliche Rentensystem. In 2010 werden auf 100 Personen zwischen 25 und 65 Jahren etwa 36 Personen im Alter über 65 Jahre kommen.

Im Jahr 2050 wird sich dieser so genannte Altersquotient auf über 57 erhöhen. Es wird für die Altersvorsorge zwingend sein, parallel zur gesetzlichen Rente private Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Eine

wesentliche Säule der privaten Altersvorsorge ist der Erwerb von Wohneigentum. Mit der Einsparung des Mietwertes von selbst genutztem Wohneigentum können die Einkommensverhältnisse im Alter um bis zu 30 % verbessert werden. 42 % aller Menschen wohnen heute in Bayern noch zur Miete.¹⁵

1.5. Bedarfsentwicklung aus städtebaulicher Sicht

Die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte führten aus verschiedensten Gründen zu einer verstärkten



Abwanderung aus den Innenstädten. Dagegen haben sich in Stadtrandgebieten ganze Quartiere zu sozialen Konfliktbereichen entwickelt. Neben den aufgezeigten funktionalen (demografischen) und bauphysikalischen Anpassungsnotwendigkeiten sind in vielen Städten und Gemeinden daher städtebauliche und soziokulturelle Anpassungen zur Erhaltung der Attraktivität der Innenstädte zwingend erforderlich. Werden die notwendigen Maßnahmen komplex und nicht nur als vereinzelte Aktivität angegangen, wird schnell klar, dass ein volkswirtschaftliches Optimum in vielen Fällen nur durch stimmige Konzepte, die mit einem angemessenen Bestandsersatz einhergehen, gegeben ist. Für diesen Ansatz fehlen derzeit noch geeignete politische und steuerliche Rahmenbedingungen.

1.6. Bedarfsentwicklung und aktueller Entwicklungsstand

Neben der rein quantitativen Bewertung ist auch aus qualitativer Sicht einzuschätzen, dass der Wohnungsbestand in Bayern einer dringenden Erneuerung bedarf. Weder aus funktionaler (demografischer Wandel), noch aus bauphysikalischer (Energieeffizienz, Schallschutz), noch aus soziokultureller und architektonischer Sicht (Attraktivität der Innenstädte; ungenügende Integration von Einwanderern; soziale Brennpunkte) kann der heutige Wohnungsbestand in den Ballungsräumen der Wachstumsregionen in seiner Mehrheit als zukunftsfähig angesehen werden.

Fasst man die aufgezeigten quantitativen und qualitativen Anpassungsnotwendigkeiten für den Wohnungsbestand in Bayern zusammen, bleibt vorbehaltlich detaillierter wissenschaftlicher Untersuchungen festzustellen, dass für mindestens zwei Jahrzehnte ein jährlicher Neubau- und Anpassungsbedarf in Form von Abriss und Neubau-Bestandsersatz von mindestens 45.000 Wohnungseinheiten / Jahr erforderlich ist und wahrscheinlich einen unteren Grenzwert darstellt. Eine Neubaurate von weniger als 40.000 Wohnungseinheiten / Jahr entspricht in keiner Weise dem realen Bedarf und muss zwangsläufig zu einer Fehlentwicklung mit sozialen Folgen (Mietsteigerungen in Ballungszentren; unzureichende Wohnraumversorgung in Ballungszentren generell; unzureichende Versorgung älterer Bevölkerungsschichten mit seniorenge-

tem Wohnraum, Gefährdung der gesetzlichen Renten- und Pflegesysteme) führen.

Die in den letzten Jahren von der Politik auf Bundes- und Länderebene durchgeführten Maßnahmen und Gesetzesänderungen haben zur Verschlechterung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau geführt. Das betrifft sowohl das Steuer- und Mietrecht, aber auch das Fehlen geeigneter Fördermaßnahmen des Freistaates Bayern, die Investitionen in den Wohnungsbau spürbar anschieben. Bayern und Deutschland ist mit weniger als 3 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner das Schlusslicht im Wohnungsbau Europas.¹⁶

Gleichzeitig ergibt sich durch das Auslaufen der Sozialbindung bei einer großen Zahl von Mietwohnungen gerade in den kommenden Jahren ein erhöhter Bedarf an bezahlbarem Mietwohnraum.

2. LEITBILD FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN BIS 2020

2.1. Entwicklung nachhaltiger Siedlungs- und Bestandskonzepte

Die Bau- und Wohnungswirtschaft wird sich zukünftig darauf einrichten, einen stärkeren Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungs- und Bestandsentwicklung im Wohnungsbau zu leisten.

Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sind dabei nach ökologischen, ökonomischen, soziokulturellen, technischen sowie funktionalen Kriterien folgende Maßnahmen erforderlich:

- die funktionale und energetische Nachrüstung sowie Umstrukturierung des vorhandenen Bestandes,
- eine nachfrageorientierte Neubautätigkeit zur Bestandsergänzung sowie Angebotserweiterung in den wirtschaftlichen Wachstumsregionen,

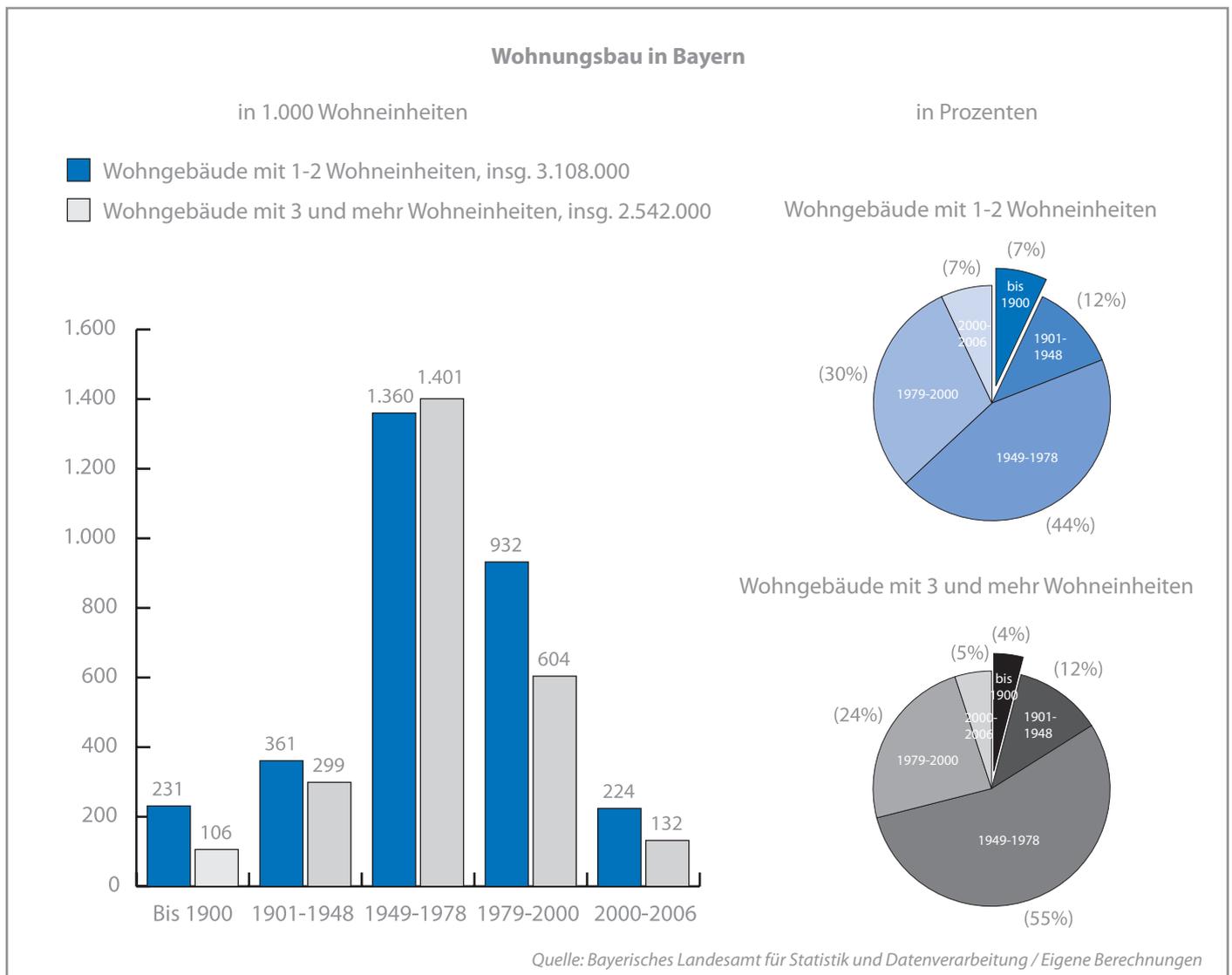
nen, die mehrgeschossige Wohnbauten ebenso wie neue Siedlungen auf innerstädtischen Flächen zur weiteren Eigentumsbildung umfasst, der Ausbau der wohnungsnahen Infrastruktur für Jung und Alt sowie

- der Rückbau von nicht mehr benötigtem Wohnraum mit der dazugehörigen kommunalen Infrastruktur in den Schrumpfsregionen.

2.2. Anpassung an regionale Entwicklungsperspektiven

Die Aktivitäten der Bau- und Wohnungswirtschaft werden verstärkt auf die jeweiligen Entwicklungsperspektiven der unterschiedlichen Regionen auszurichten sein:

- In den wirtschaftlichen Wachstumsregionen ist nicht nur eine Umstrukturierung, Modernisierung und Aufwertung des Wohnungsbestandes notwendig. Hier müssen vor allem zusätzliche



neue Wohnungsangebote geschaffen werden, um die erforderliche Wohnraumversorgung gewährleisten zu können. Sonst ist die Gewinnung geeigneter Arbeitskräfte in den Wachstumsregionen mangels eines attraktiven Wohnraumb Angebotes gefährdet.

- In den Stagnationsregionen sollte die Bestandsentwicklung im Vordergrund stehen, die durch bedarfsgerechten Neubau, z.B. für Ein- und Zweipersonenhaushalte und Senioren, ergänzt werden muss. Vorrangig geht es dabei um die Aktivierung der Flächenpotentiale innerhalb bestehender Siedlungsstruktur. Auf Grund der Zunahme der Haushalte bis 2020 ist eine Ausweitung des Wohnungsangebotes durch selektiven Neubau auch in diesen Regionen erforderlich.
- In den Schrumpfungsregionen muss der Wohnungs- und Siedlungsbestand reduziert und rückgebaut werden. Parallel dazu ist jedoch eine Angebotserweiterung von altersgerechtem Wohnraum im Bestand wie auch im Neubau notwendig.

Die erforderliche qualitative Umstrukturierung und Aufwertung der vorhandenen Bau- und Siedlungsstruktur wird mit ergänzenden Neubauten, Ersatzneubauten auf Abrissstandorten und der Modernisierung von erhaltungsfähigen Altbauten erfolgen.

2.3. Entwicklung von Bestandsersatz-Konzepten

In den Fällen, in denen die notwendigen funktionalen und ökologischen Maßnahmen nicht mit einer angemessenen Kosten-Nutzen-Relation umgesetzt werden können, muss nach einer wirtschaftlichen und planerischen Gesamtwürdigung dringend ein Bestandsersatz mit den heutigen Bau- und Ausstattungsstandards in Betracht gezogen werden.

Gerade in einem Land, in dem auf Grund der Zerstörungen durch den 2. Weltkrieg und einem Wiederaufbau in einer Mangel- und Notsituation etwa 50 % des Wohnungsbestandes erhebliche Defizite aufweist, ist unter städtebaulichen, ökologischen, energetischen und wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Bestandsersatz (Abriss/Neubau) mit der Nutzungsqualität des heutigen Wohnungsbaus wesentlich vorteilhafter als die Modernisie-

rung von nicht erhaltungswürdigen Schlichtbauten. 55 % des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern in Bayern, regional bis 80 %, stammen aus den Wiederaufbaujahren 1949 bis 1978 mit teilweise schlechter Bausubstanz und energetisch problematischer Ausführung.¹⁷

Von der Durchsetzung anerkannter Methoden zur qualitativen Bewertung sowie zur Kosten-Nutzen-Analyse des Wohnungsbestandes, über die Neuausrichtung der gesamten Wertschöpfungskette für diese Aufgabenstellung bis hin zur Schaffung unterstützender politischer Rahmenbedingungen (Fördermaßnahmen, Steuerrecht, Mietrecht) sind dafür kurzfristig die Voraussetzungen zu schaffen.

2.4. Anpassung an energieeffizientes und altersgerechtes Wohnen

Für die Städte und Gemeinden in allen Regionen Bayerns gilt, dass die Erneuerung des Wohnungsbestandes die veränderten Nutzungsansprüche berücksichtigen muss. Diese ergeben sich aus gleichzeitigen Ansprüchen nach altersgerechtem und energieeffizientem Wohnen. Dabei muss die bei vielen Wohngebäuden notwendige energetische Verbesserung grundsätzlich in Kombination mit einer altersgerechten Umgestaltung erfolgen. Die bisher einseitigen Maßnahmenpakete zur ausschließlichen energetischen Gebäudesanierung müssen bei der zukünftigen Gewährung von Fördermaßnahmen und steuerlichen Anreizen um Maßnahmenpakete zum altersgerechten Bauen erweitert werden.

Über zwei Drittel ihrer Investitionen tätigt die Wohnungswirtschaft heute nur für den Bestandserhalt. Für Investitionen in den Neubau bleibt zu wenig Spielraum.¹⁸

Über 60 % der baugewerblichen Umsätze werden derzeit im Bestand generiert.¹⁹

2.5. Stärkung der städtebaulichen Innenentwicklung

Der Wohnungsbau wird im 21. Jahrhundert die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden stärken müssen, damit die Kosten für die technische, soziale und kulturelle Infrastruktur bei dem ab 2020 möglicherweise einsetzenden Rückgang der Haushaltszahlen finanzierbar bleiben. Aus diesem Grund

sollte die Neubautätigkeit verstärkt auf den Ersatzneubau und die Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen ausgerichtet sein und die Siedlungstätigkeit an den Rändern der Städte und Gemeinden nur in den Wachstumsregionen unterstützt werden. Die Ausrichtung der kommunalen Flächenpolitik auf die Innenentwicklung erfordert jedoch eine Belebung des Flächenrecyclings von gewerblichen und industriellen Brachflächen durch staatliche Förderprogramme und steuerliche Anreize, damit diese Flächen vorrangig aktiviert werden.

2.6. Anpassung der Wertschöpfungskette Wohnungsbau an die neuen Herausforderungen

Die Bau- und Wohnungswirtschaft wird sich in der gesamten Wertschöpfungskette noch stärker darauf einrichten, dass es zukünftig nicht nur um die Erhaltung und Renovierung des Wohnungsbestandes geht. Zur Zukunftssicherung ist der Wohnungsbestand in Bayern derart zu erneuern, dass er den neuen Ansprüchen an Energieeffizienz, an den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien und die veränderten Nutzerbedürfnisse gemäß der demografischen Entwicklung gerecht wird. Das setzt neue Fähigkeiten zur Kommunikation, Abstimmung (nicht Abgrenzung) und Zusammenarbeit sowie den Erwerb von entsprechendem Know-how voraus. Dazu müssen die heute in der Bau- und Wohnungswirtschaft Tätigen durch gezielte Aus- und Weiterbildung befähigt werden. Diese Neuausrichtung ist in den nächsten Jahren aber auch unter zunehmendem Fachkräftemangel umzusetzen. Daher müssen jetzt verstärkte Aktivitäten in der Facharbeiter- und Gesellenausbildung beginnen.

3. FORDERUNGEN AN DIE POLITIK DER BAYERISCHEN STAATSREGIERUNG

Zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sowie zum Abbau von Investitionshemmnissen werden nachfolgende Forderungen an die Politik gestellt:

- Die von der Bayerischen Staatsregierung im Rahmen der Wohnraumförderung bereitgestellten Mittel, mit denen die Kompensationszahlungen des Bundes im Rahmen der Föderalismusreform auf rund 200 Mio. EUR jährlich aufgestockt werden, müssen unbedingt beibehalten werden. Sofern die Haushaltslage es erlaubt, sollte eine Aufstockung der Landesmittel erfolgen.
- Im Haushalt des Freistaates Bayern sollen Förderprogramme für das seniorengerechte und barrierearme Bauen durch die Bayerische Landes- und Bodenkreditanstalt ausgebaut, angepasst und aufgestockt werden, um dadurch die notwendigen Investitionen zur altersgerechten Umstrukturierung des vorhandenen Wohnungsbestandes und der in diesem Zusammenhang notwendigen Erweiterungs- und Ergänzungsneubauten mehr in die Breite zu entwickeln.
- Für Regionen mit abnehmenden Bevölkerungszahlen müssen für den Abriss von älteren nicht mehr zeitgemäßen Bestandsbauten Haushaltsmittel bereitgestellt werden, um Wohnungsunternehmen und Privatinvestoren zu mobilisieren, ihre Leerstände zu reduzieren und in die Wohnungsmodernisierung und den Bestandersatz zu investieren.
- Eine wesentliche Voraussetzung für die Investitionstätigkeit im Wohnungsbau bildet die Entwicklung und die Bereitstellung von finanzierbarem Wohnbauland durch die Städte und Gemeinden. Diese müssen mit einer vorausschauenden Bodenvorrats- und Flächenpolitik verstärkt Einfluss auf die Preisbildung von Wohnbauland nehmen und darauf achten, dass dieses insbesondere im Innenbereich von Städten und Gemeinden in ausreichendem Maße für die notwendigen Aktivitäten bei der Eigentumsbildung und dem Mietwohnungsbau zur Verfügung steht.
- Die Politik muss zusammen mit der Bau- und Immobilienwirtschaft Zielgrößen für den Neubau von Wohnungen in den Wachstumsregionen finden.

4. MITTELFRISTIGE MASSNAHMEN DES BUNDES UND DER EUROPÄISCHEN UNION, DIE DER FREISTAAT BAYERN FÖRDERN MUSS:

- Die vom Bundesverfassungsgericht eingeforderte Neuregelung der Erbschaftsteuer sollte vom Bundesgesetzgeber dazu genutzt werden, die in diesem Bereich bestehenden Rechtsunsicherheiten zu beseitigen. Sowohl das Mietshaus privater Eigentümer als auch die Funktionsfähigkeit der Betriebe der Bau- und Wohnungswirtschaft sind im Interesse der Wohnungsverorgung breiter Schichten der Bevölkerung langfristig zu sichern.
- Im Einkommensteuergesetz sollten die steuerlichen Abschreibungssätze für die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Wohngebäuden von gegenwärtig linear 2 % für den Mietwohnungsbau von Seniorenimmobilien spürbar angehoben werden, damit für diese eine wohnungswirtschaftliche Mindestrentabilität in Kombination mit zinsgünstigen Förderdarlehen erreicht wird.
- Im Rahmen einer neuen Mietrechtsreform müssen die bestehenden Investitionshemmnisse für den Wohnungsbau, die von entscheidender Bedeutung für die Zurückhaltung bei den wohnungswirtschaftlichen Investitionen durch private Haus- und Grundeigentümer, Wohnungsbaugesellschaften und Investoren sind, abgebaut werden. Die Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft werden hierzu dem Bundesjustizministerium ihre Vorschläge unter angemessener Berücksichtigung von Verbraucher- und Mieterinteressen unterbreiten und erwarten, dass hierfür möglichst zeitnah ein Regierungsentwurf vorgelegt wird.
- Die Bundesregierung und der Freistaat Bayern werden aufgefordert, sich dem Vorschlag der Europäischen Kommission anzuschließen, für den gesamten Wohnungsbausektor ermäßigte Mehrwertsteuersätze in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union unbefristet zuzulassen. Auch die Zielrichtung der EntschlieÙung des Europäischen Parlaments zum Aktionsplan der EU-Kommission für Energieeffizienz, mit der die EU-Staaten aufgefordert werden, ermäßigte Mehrwertsteuersätze für energetische Gebäudesanierungen einzuführen, sollte vom Freistaat Bayern unterstützt werden. Angesichts explodierender Wohnnebenkosten (Gas, Heizöl, Strom), des anhaltenden Preisauftriebs bei Baustoffen und der ab 2009 wegen der Umsetzung der Gesundheitsreform wieder steigenden Lohnnebenkosten ist die deutliche Senkung der steuerlichen Belastung auf Dienstleistungen im Wohnungsbausektor eine der wenigen Möglichkeiten, Bauen und Wohnen für die Bürger bezahlbar zu halten und gleichzeitig den CO₂-Ausstoß bei Gebäuden, die 40 % der gesamten CO₂-Emissionen verursachen, deutlich zu senken. Bereits seit mehreren Jahren nutzen im Rahmen befristeter europäischer Regelungen Irland, Italien, Polen, Portugal, Slowenien, Spanien, Tschechien und Großbritannien ermäßigte oder sogar Mehrwertsteuer-Nullsätze, um Dienstleistungen und Lieferungen im Sozialwohnungsbau, bei Renovierungen in Privathaushalten, teilweise aber auch im gesamten Wohnungsbausektor zu verbilligen.
- Für eine breite Akzeptanz des neuen Leitbildes für den Bayerischen Wohnungsbau ist es notwendig, dass eine umfassende Information und Kommunikation die Förderung begleitet. Nicht nur die Energieexperten, die Wirtschaft und die Wissenschaft sowie die Kommunen müssen in diese Informations- und Kommunikationspolitik eingebunden werden, die ganze Bevölkerung muss mitziehen, wenn größere Erfolge bei der Erreichung der Klimaschutzziele durch Abriss und Neubau im Bestand erreicht werden sollen. Ein von der gesamten Gesellschaft getragener Klimaschutz setzt optimierte Information über die Ziele und generelle Zustimmung zu den Zielen voraus.

QUELLENVERZEICHNIS:

- 1 Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Demografischer Wandel in Deutschland Heft 1 / Ausgabe 2007
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern
- 2 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Pressemitteilung vom 20.12.2007 zum Demografischen Wandel in Bayern – Zahl der Privathaushalte weiter steigend
- 3 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 11. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern
- 4 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Wohnungsmarktprognose 2020
- 5 Immobilienverband Deutschland IVD e.V. Pressemeldung vom 19.7.2007 zum IVD-Mietmarktbericht: Mietanstieg in Bayern – Trend ungebrochen
- 6 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung / eigene Berechnungen
- 7 Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung CO₂-Gebäudereport 2007, Mittlere Endenergiebedarfswerte
- 8 Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung CO₂-Gebäudereport 2007
Mittlere Endenergiebedarfswerte
- 9 Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung CO₂-Gebäudereport 2007, Mittlere Endenergiebedarfswerte
- 10 Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Demografischer Wandel in Deutschland Heft 1 / Ausgabe 2007
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern
- 11 Statistisches Bundesamt, Bundesverband der Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (DB-Research)
- 12 Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum (InWIS)
- 13 Bundesverband der Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (DB-Research) 2005
- 14 Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau, Berlin; Belastungsvergleich von Wohnen mit ambulanter / häuslicher Pflege im Verhältnis zur Unterbringung in einem Pflegeheim
- 15 LBS Markt für Wohnimmobilien 2007, Daten – Fakten – Trends, S. 25, S. 32, S. 41
- 16 LBS Markt für Wohnimmobilien 2007, Daten – Fakten – Trends, S. 17
- 17 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung / eigene Berechnungen
- 18 eigene Erhebungen des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e.V.
- 19 eigene Erhebungen der Bayerischen Baugewerbeverbände

**TRÄGER DER AKTION
IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN:**



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



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



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



Bayerische Baugewerbeverbände
Bavariaring 31
80336 München



Bayerische Ingenieurekammer-Bau
Nymphenburger Straße 5
80335 München



Bayerischer Ziegelindustrieverband e.V.
Beethovenstraße 8
80336 München



Fachabteilung Naturstein-Industrie
im Bayerischen Industrieverband Steine-Erden e.V.
Beethovenstraße 8
80336 München



Fachabteilung Transportbeton
im Bayerischen Industrieverband Steine-Erden e.V.
Beethovenstraße 8
80336 München

