DEUTSCHER MAUERWERKSKONGRESS 201

AACHEN, 22. SEPTEMBER 2011

ZUKUNFTSSICHERES BAUEN MIT MAUERWERK

Prof. Dr. Volker Eichener

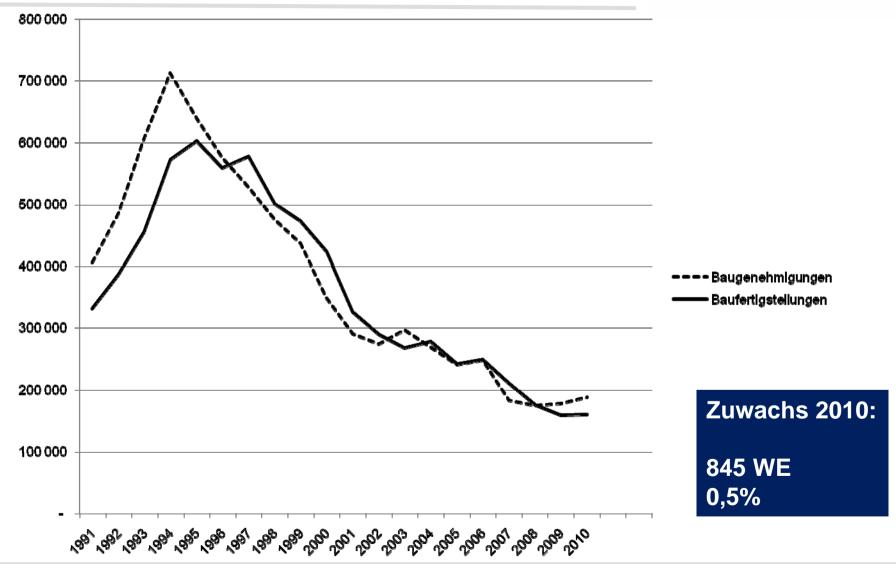
Wohnungsbau in Deutschland – Zuständigkeiten von Bund, Ländern und Kommunen

Deutscher Mauerwerkskongress

RWTH Aachen, 22. September 2011

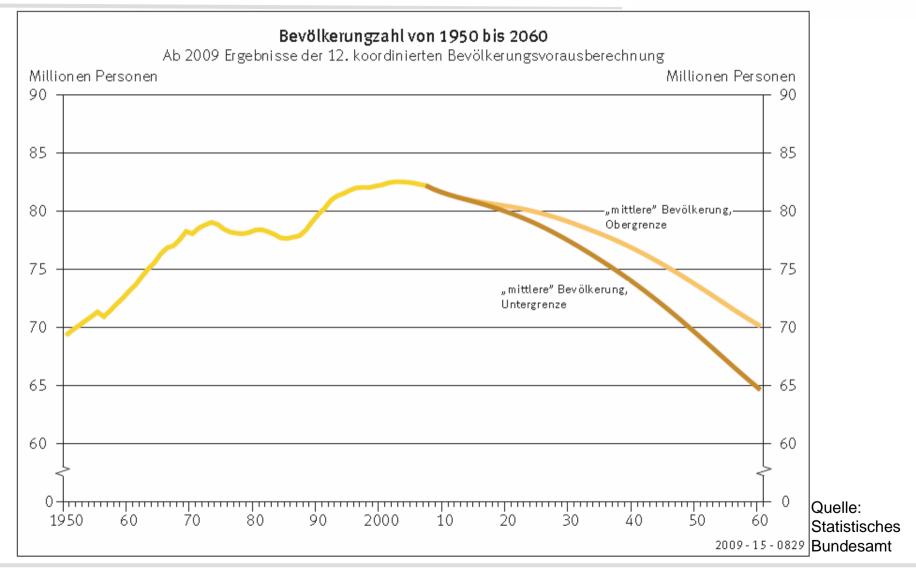
Wohnungsbau in Deutschland





Haben wir weniger Bedarf?



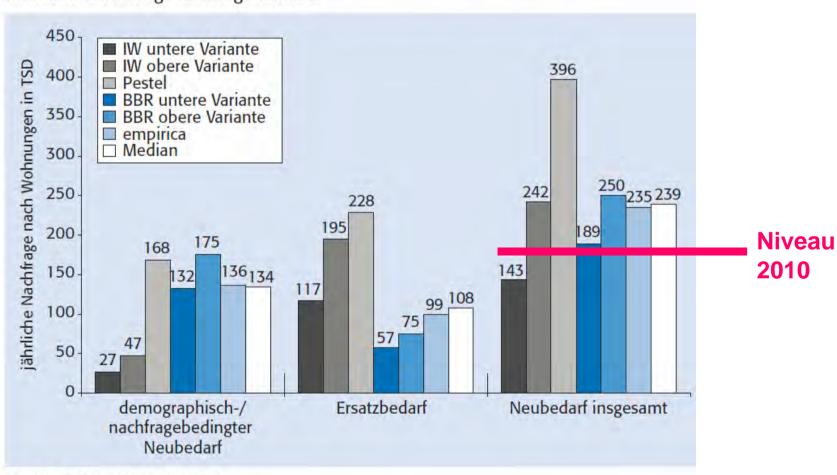


Neubaubedarfsprognosen: starke Varianz



Vergleich der 6 Prognosevarianten im Zeitraum 2010 bis 2020

Jährliche Wohnungsnachfrage absolut



Quelle: IW/Pestel/BBR/empirica

Grafik: Verband der privaten Bausparkassen

Fünf Gründe, warum wir Neubau brauchen



- 1. Wachsende Regionen.
- 2. Ersatzbedarf.
- 3. Klimaschutz.
- 4. Alterung der Bevölkerung.
- 5. Nachfrageveränderungen.

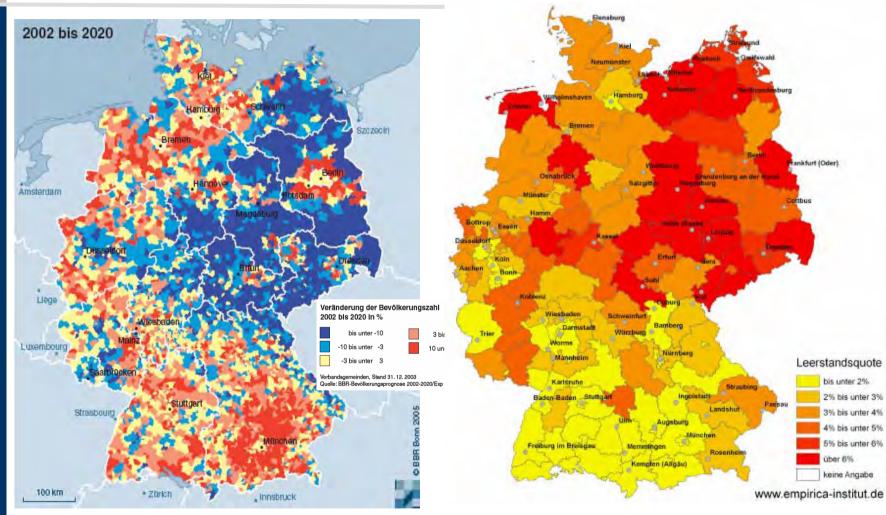
Erster Grund, warum wir Wohnungsneubau brauchen



Es gibt auch Regionen, in denen die Einwohnerzahl und erst recht die Zahl der Haushalte wächst, so dass der Wohnungsbestand ausgeweitet werden muss.

Fast die Hälfte Deutschlands wächst noch

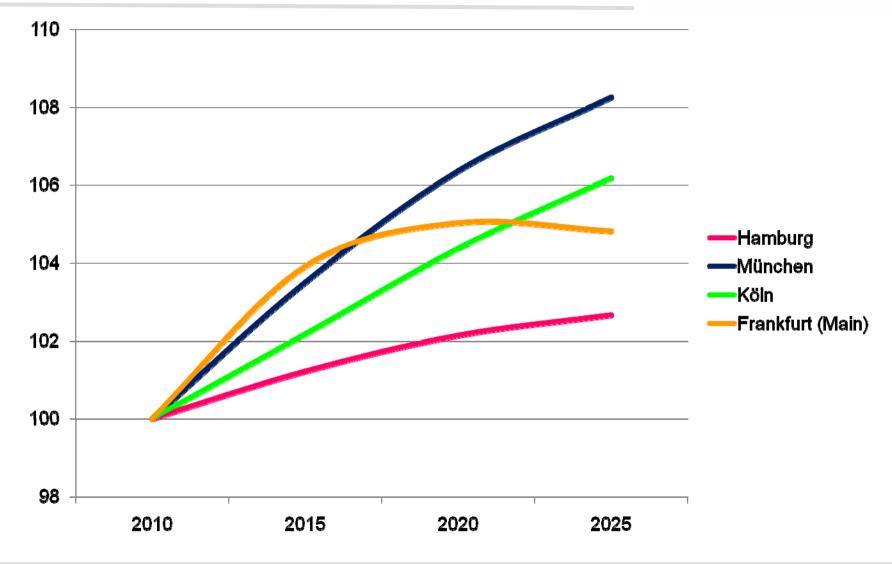




Quelle: BBR, empirica

Einwohnerprognose deutscher Großstädte (2010=100)





Schon wieder eine neue Wohnungsnot?





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.



Zweiter Grund, warum wir Wohnungsneubau brauchen



Der Ersatzbedarf wird in Zukunft größer sein als früher, weil die Zahl der Schrottimmobilien steigt, die stillgelegt und irgendwann abgerissen werden.

Die Zahl der Schrottimmobilien steigt









- Hochbetagte Eigentümer.
- Nicht handlungsfähige Erbengemeinschaften.
- Nicht handlungsfähige WEG-Gemeinschaften.
- Unseriöse Anlegermodelle (v.a. Fonds).
- Nicht solvente Finanzinvestoren.

Unvermietbar – Unverkäuflich













Kommunen: Streben Abrisse an



Stadt präsentiert Schrottimmobilien-Kataster

Herne, 14.04.2011, DerWesten



Nur eine von mehreren Dutzend Schrottimmobilien in Herne, die die Stadt in ihrem neuen Kataster aufgelistet hat: das Gebäude Eschstraße 44. Foto: Thomas Schild / WAZ FotoPool

Herne. Wo in Herne gibt es verwahrloste Gebäude? Und: Was macht man mit den Häusern? Am Donnerstag präsentiert die Stadt ihren lang erwarteten "Schrottimmobilien-Kataster",

Bagger frisst Haus

Herne, 14.07.2010, Kai Wiedermann



Das marode Haus an der Roonstraße wird abgerissen. Foto: Ute Gabriel

Herne. Erstmals kauft die Stadt ein heruntergekommenes Gebäude, um es anschließend abzureißen. Demnächst wird sie untersuchen, wie viele "Schrottimmobilien" es in Herne gibt.

Zumindest in einem Punkt waren sich die im Planungsausschuss vertretenen Parteien einig: Das Problem mit leeren und heruntergekommenen Gebäuden werde künftig wohl noch zunehmen.

Bereits ein Thema für den Landtag





Strategien gegen "Schrottimmobilien"

Wohnungsmarkt: Landtag setzt Enquete-Kommission ein

10. November 2010 – Steigende Mieten, verwahrloste Wohnungen, ständige Eigentümerwechsel: Unter anderem mit dem Verkauf von Wohnungspaketen an ausländische Finanzinvestoren ist der Wohnungsmarkt in NRW zum Sorgenkind von Land und Kommunen geworden. Auf Antrag der Grünen (Drs. 15/477) hat der Landtag nun über mögliche Lösungen für das Problem der "Schrottimmobilien" diskutiert und einstimmig die Einsetzung einer Enquete-Kommission beschlossen.

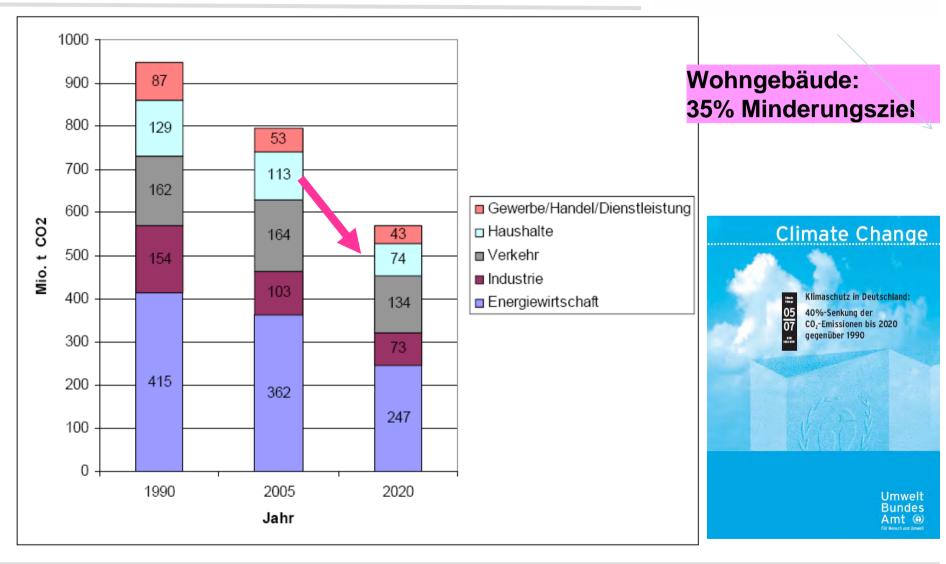
Dritter Grund, warum wir Wohnungsneubau brauchen



Die extrem ehrgeizigen Klimaschutzziele im Bereich des Wohnungsbestands werden sich nicht nur energetische Modernisierung erreichen lassen, sondern nur durch Bestandsersatz, also Abriss und Neubau.



Ehrgeiziges CO₂-Minderungsziel



Zielvorstellung UBA (3)



Tabelle 6: CO₂-Emissionsminderungen laut UBA-Szenario im Zeitraum 2005 - 2020 im Sektor Haushalte und GHD. Quelle: Eigene Berechnungen des UBA

in Mio. t CO₂	Haushalte und GHD
11%-Punkte Stromeinsparungen durch hö- here Effizienz beim Verbrauch	– Wirkung in Ener- giewirtschaft und In- dustrie –
Verdoppelung der Kraft-Wärme-Kopplung Steigerung des Anteils erneuerbarer Ener- gien an der Wärmeversorgung um 6%- Punkte	-10 -6
Mehr Gebäudesanierung und höhere Hei- zungsanlageneffizienz	-31
Wärmeeinsparung bei Produktionsprozes- sen	-1
Summe	-49

13,8% der gesamten CO2-Minderung



Lohnt es sich, diese Häuser energetisch zu sanieren?





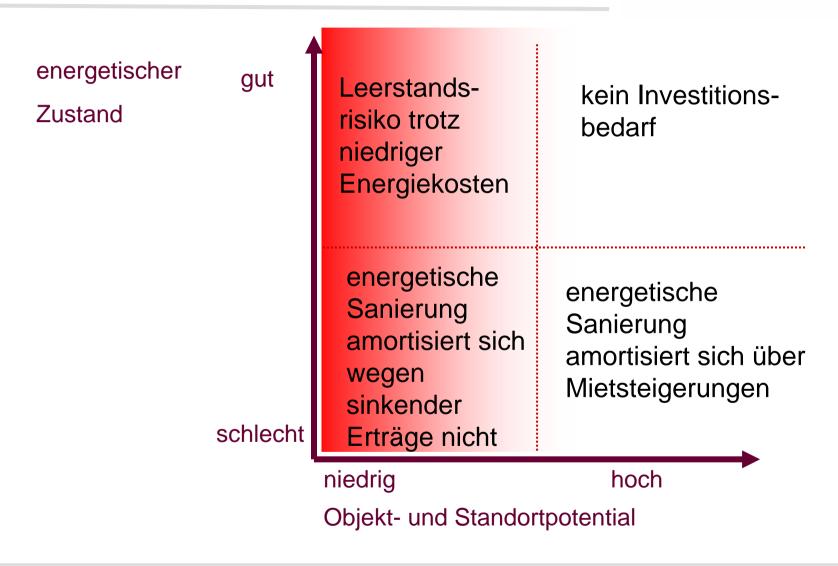


Es kommt darauf an.

Manchmal ja. Meistens nicht.

Das energetische Portfolio





K.O.-Kriterien für energetische Bestandsinvestitionen auf schrumpfenden Märkten



- unkorrigierbare Standortprobleme: Verkehrslärm, fehlende Infrastruktur, städtebauliche Defizite, Sozialstrukturprobleme.
- erhebliche Grundrissprobleme: gefangener Raum, fensterloses Badezimmer.
- unattraktiver Gebäudetyp: Großsiedlung, Hochhaus.

Wirtschaftliche Effekte der energetischen Modernisierung



	Effizienzhaus-Standard			
	130	100	70	55
Nachgewiesene Gesamtkosten	3,52€	3,75€	4,35 €	4,68 €
Mieterhöhung nach § 559 BGB	2,08 €	2,17€	2,53 €	2,70€
Neue Miethöhe	5,85€	5,94 €	6,30 €	6,47 €
Energieeinsparung *)	0,27€	0,37€	0,57 €	0,70€
Nettoeffekt für Mieter	-1,81 €	-1,80 €	-1,96 €	-2,00€
Nettoeffekt für Vermieter **)	-1,23 €	-1,35 €	-1,54 €	-1,67 €
Gesamteffekt	-3,04 €	-3,15 €	-3,50 €	-3,67 €

Neubau miete: 5,60-6,30€

Quelle: Neitzel, M.: Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma. Bochum: InWIS Forschung&Beratung 2011, Tab. 20 (eigene Berechnungen, eigene Darstellung).



^{*)} auf der Grundlage der Energieverbrauchsausweise

^{**)} unter Berücksichtigung der KfW-Förderung

Es gibt kein Vermieter-Mieter-Dilemma



Das wirkliche Dilemma ist:

Die Kosten der energetischen Sanierung sind häufig zu hoch und werden nicht durch die Heizkosteneinsparung kompensiert.

- ■Die erforderliche Miete erreicht Neubauniveau aber die Wohnung erreicht trotz energetischer Ertüchtigung keine Neubauqualität.
- •Die Standortprobleme bleiben trotz energetischer Sanierung.
- ■Einkommensschwache Mieter können die Zielmiete trotz Entlastung bei den Heizkosten nicht tragen.

Ein Haus ohne Zukunft





Prof. Dr. Volker Eichener © 2011

Abriss statt Modernisierung





Prof. Dr. Volker Eichener © 2011

Neubau auf den Grundmauern





Prof. Dr. Volker Eichener © 2011

Ein zukunftsfähiger Neubau







- Neubau auf gut erhaltenem Keller.
- 147qm Wohnfläche.
- Flexibler Grundriss.
- Eigenes Blockheizkraftwerk Kraft-Wärme-Kopplung.
- KfW-55-Effizienzhaus.
- Bauzeit 3½ Monate.
- Wirtschaftlicher als Modernisierung.

Alternative Bestandsersatz



Energetische Modernisierung auf 60 kWh(qm*a): modernisierungsfähiger Altbau mit 220 kWh(qm*a)

Einsparergebnis: 160 kWh(qm*a)

- aber unwirtschaftlich
- viele Qualitätsprobleme bleiben

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

Energieeinsparung: 240 kWh(qm*a)

- + zeitgemäße Qualität
- + barrierefrei
- + wirtschaftlich

Wohnungsbestand	40.000.000	WE
Durchschnittsverbrauch	220	kWh/qm/a
Gesamtverbrauch	8.800.000.000	kWh/qm/a
Bestandsersatz		
Einsparung/WE	240	kWh/qm/a
Bestandsersatz Ist	180.000	WE
Einsparung Ist ges.	43.200.000	kWh/qm/a
Modernisierung		
Einsparung/WE	160	kWh/qm/a
Modernisierung Ist	100.000	WE
Einsparung Ist ges.	16.000.000	kWh/qm/a
Summe p.a.	59.200.000	kWh/qm/a
Summe 10 Jahre	592.000.000	kWh/qm/a
Einsparung in %	6,7%	
in 10 Jahren:		
Modernisierung +100.000	8,5%	
Verbesserung in %	27,0%	
Bestandsersatz +100.000	9,5%	
Verbesserung in %	40,5%	



Förderung des Bestandsersatzes bringt mehr als Modernisierungsförderung

Vierter Grund, warum wir Wohnungsneubau brauchen

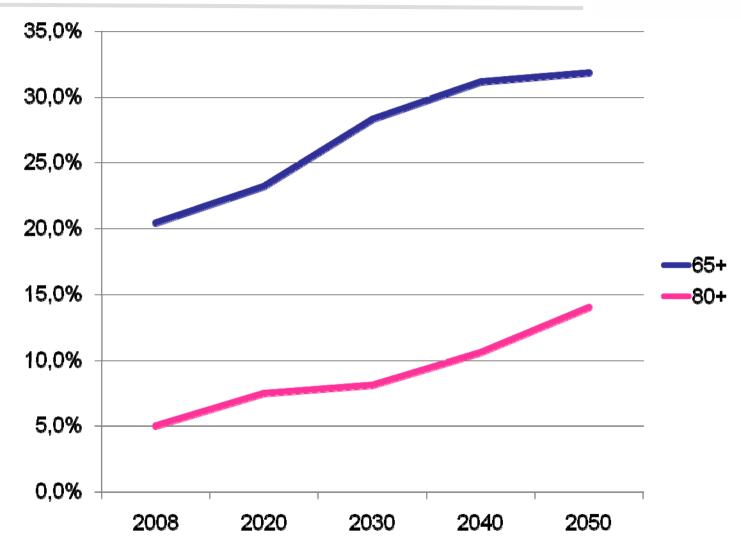


Folie 29

Für die rapide steigende Zahl hochbetagter Menschen brauchen wir seniorengerechte Wohnungen, die wir mit der erforderlichen Barrierefreiheit nur im Neubau schaffen können.

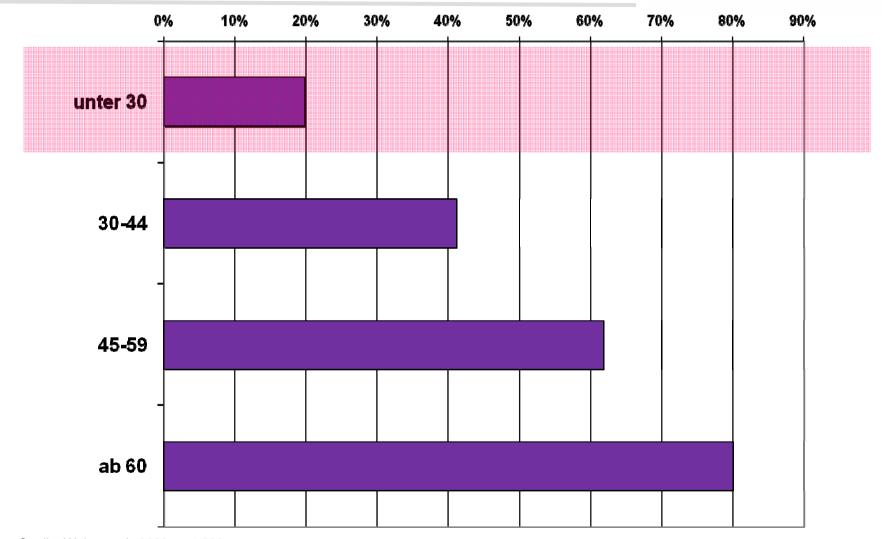
Die Alterung der Bevölkerung





Wer eine seniorengerechte Ausstattung der Wohnung wünscht:

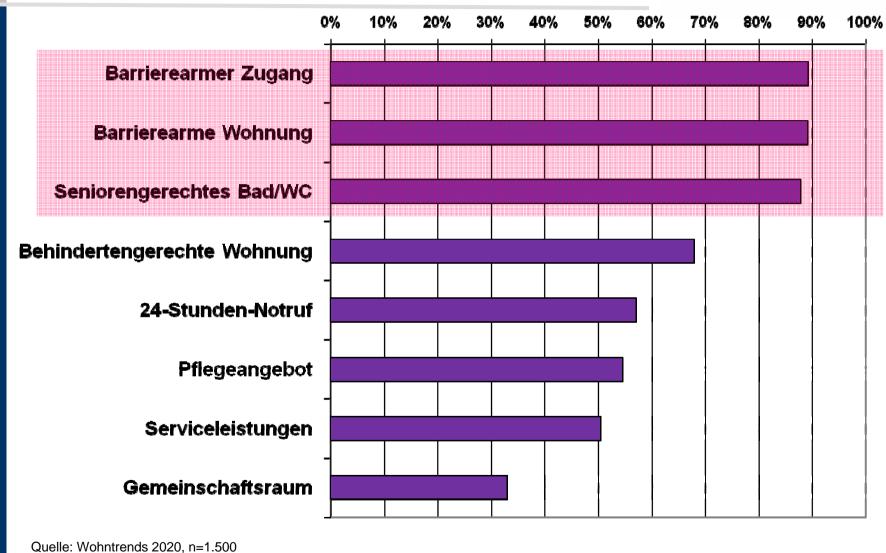




www.ebz-business-school.de

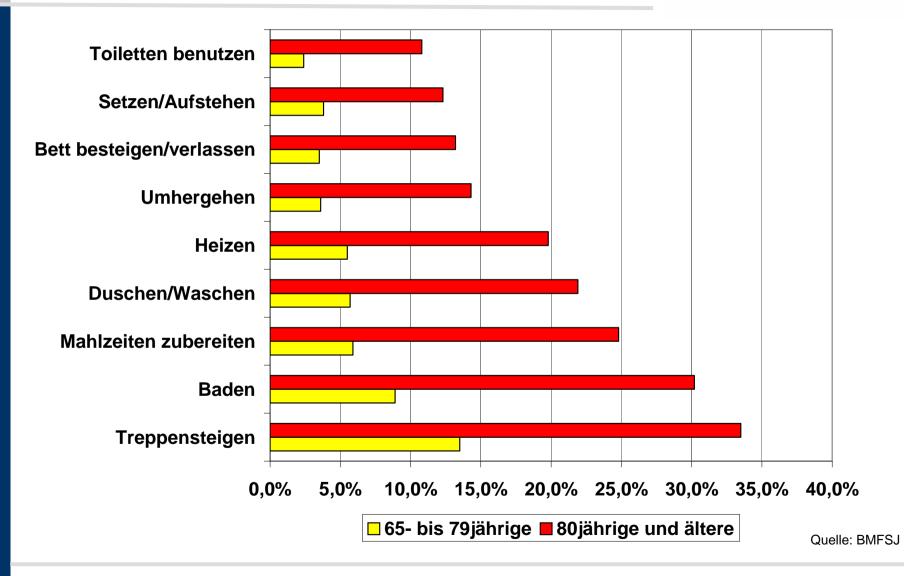
"Seniorengerecht" bedeutet barrierefrei





Wohnen im Alter: Treppen und Bäder sind das Problem





Herausforderungen an die Modernisierung: Barrierefreiheit

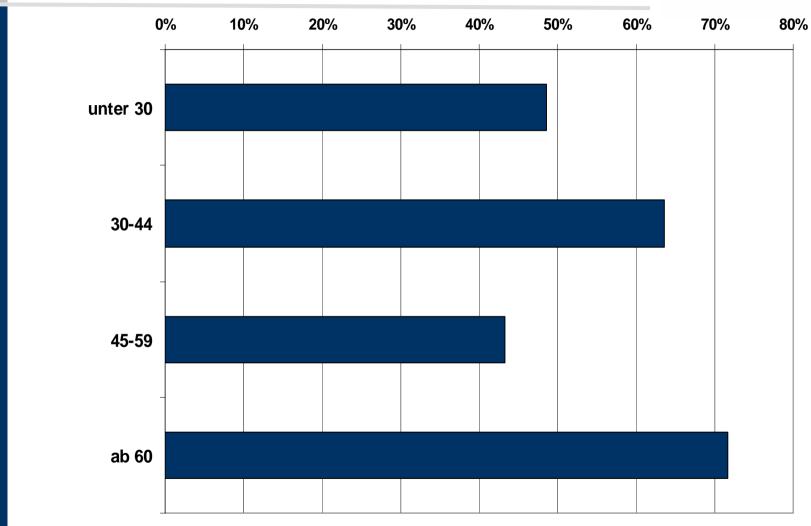


- Stufen an Haustüren müssen durch Rampen überwunden werden.
- Treppenstufen können nicht vermieden werden – auch nicht bei Einbau eines Aufzugs (Aufzugstüren an Treppenabsätzen).
- Normgerechte Bewegungsflächen in Bädern erfordern massive Grundrissänderung.

Barrierefreiheit kann häufig durch Modernisierung nicht oder nur unzureichend erreicht werden

Alle wollen einen Aufzug





www.ebz-business-school.de

Quelle: Wohntrends 2020, n=1.500

Prof. Dr. Volker Eichener © 2011

Aufzüge schon bei drei Geschossen (Neubau)







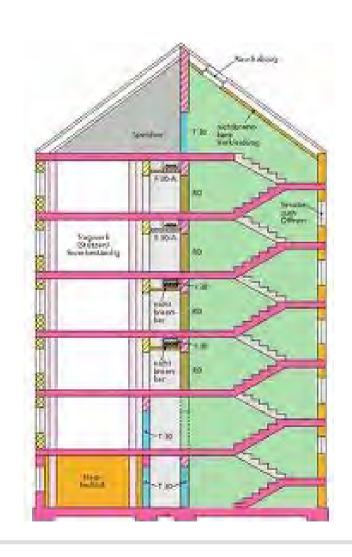






Ein Außenaufzug hilft oft nicht wirklich

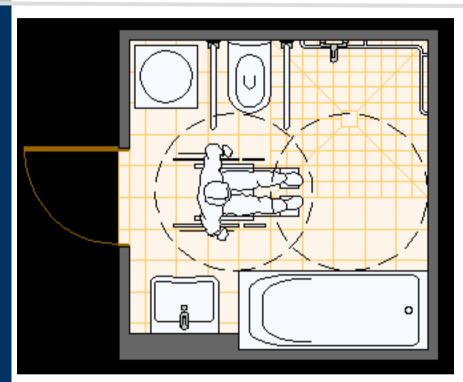






Erforderliche Bewegungsflächen für barrierefreie Bäder







Die neue Vielfalt des Seniorenwohnens











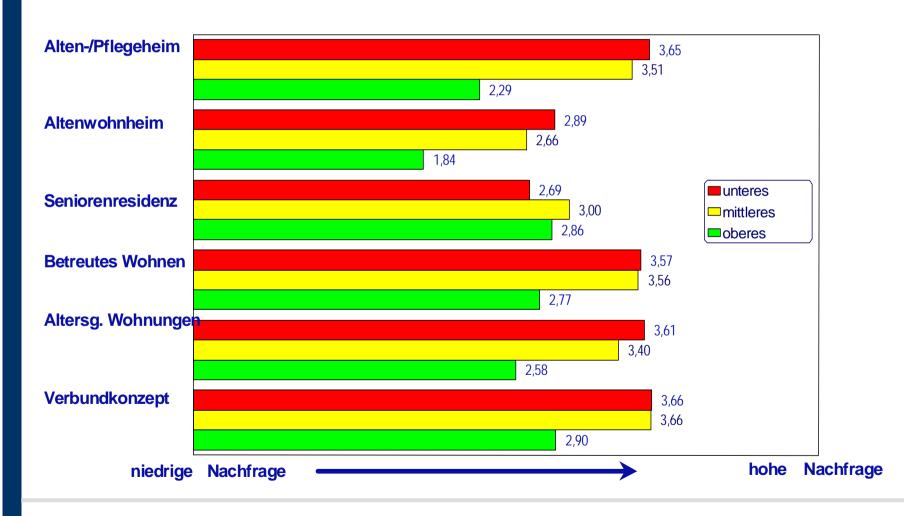


Prof. Dr. Volker Eichener © 2011

Nachfrage nach verschiedenen Typen von Seniorenimmobilien



Nachfrageentwicklung nach Preissegmenten



Wohnformen im Alter: Quantitative Verteilung (ab 75jährige)



Wohnform	Großstädte	Klein-/ Mittelstädte	Best Practice		
Pflegeheime	7 - 12%	4 - 8%	12%		
Seniorenresidenz	1-2%	<1%	2%		
Wohngemeinschaft	1%	<1%	1%		
Betreutes Wohnen	3 - 5%	0 - 2%	15%		
Reine Altenwohnungen	5 - 7%	0 - 4%	6%		
Normalwohnungen	75 - 85%	85 - 95%	64%		

Quelle: eigene Erhebung

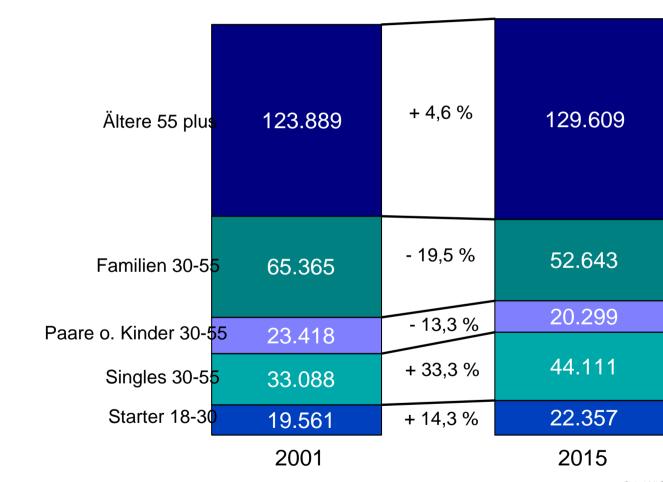
Fünfter Grund, warum wir Wohnungsneubau brauchen



Durch die Pluralisierung der Lebensformen, Haushaltstypen und Lebensstile hat sich die Wohnungsnachfrage so verändert, dass der historisch gewachsene Wohnungsbestand nicht mehr zeitgemäß ist.

Wachsende und schrumpfende Zielgruppen



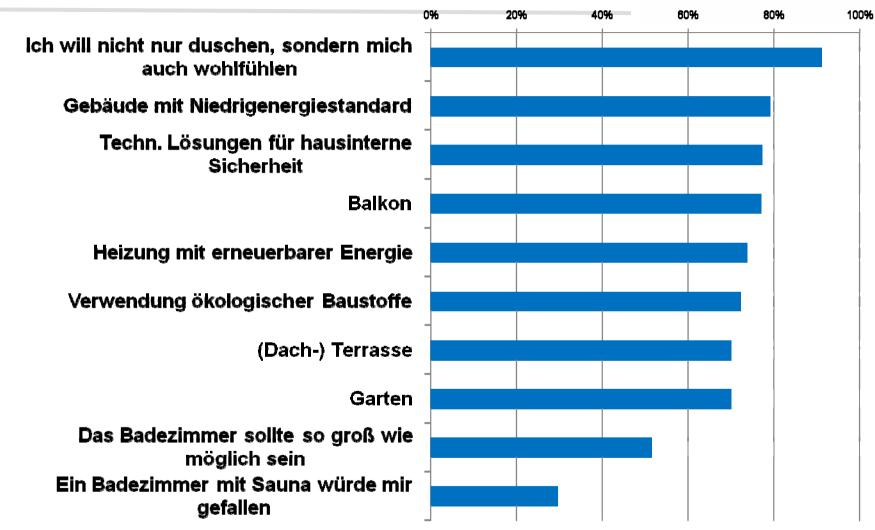


© InWIS F&B GmbH 2003

Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Mikrozensus, eigene Berechnungen

Welche Qualitäten gefragt sind





Quelle: Wohntrends 2020, n=1.500

Urbane Geschosswohnungen

(Quartis Les Halles, Düsseldorf)









XINTERBODEN

"City-Wohnen": Trends





- Geschosswohnungen.
- Wenig private Außenflächen (wg. Pflegeaufwand).
- Übergroße Balkone; Terrasse im Erdgeschoss.
- Dachgeschoss als Penthouse.
- Extra große, oft bodentiefe Fenster.

"Classic Lofts": Vollflexibles Loftkonzept, stapelbar

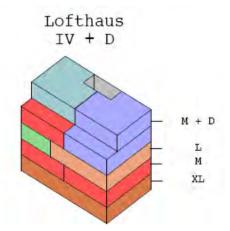


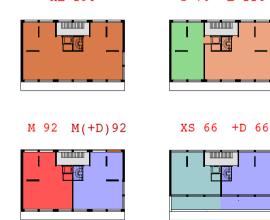


- Verschiedene Lofttypen in einem Gebäude
- 66 bis 184qm (S bis XL)
- Keine tragende Innenwände flexible Grundrisse
- Hohe Decken große Fensterflächen

XT. 184







(zeeb digel Architekten, Tübingen 2006)

S 70 T 114

"Neon your home": Wohnungen für junge Leute





Idee

Objekt



WOHNE DIE NEUE FARBE IN HAMM!

Im Zentrum von Hamm wird es bunt. Bei **Neon** your home findest du als junger Mensch, Student oder Azubi günstige WG-taugliche Wohnungen.

Hier wohnst du mit deinesgleichen und feierst die besten Partys deines Lebens.

Komm vorbei und schau's dir an wohne die neue Farbe!

Mehr



© 2010 Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH, Hamm



Jung, frisch, praktisch und nicht ganz preiswert







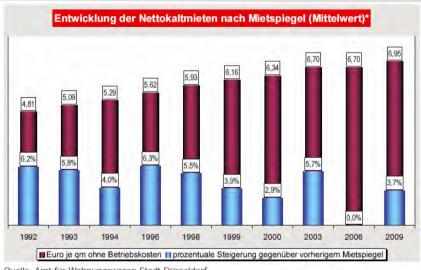




8,90€/qm in Hamm

Beispiel Düsseldorf: Neubaubedarf trotz Leerstand









Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

6.4 - Versorgung mit Mietwohnraum

Während die Nachfragesituation im mittleren und oberen Preissegment als weitgehend ausgeglichen angesehen werden kann, sind im unteren Preissegment sowie bei den Sozialwohnungen Engpässe zu verzeichnen. Dies erschwert insbesondere einkommensschwachen Haushalten die Versorgung mit einer geeigneten Wohnung.

aus: "Wohnungsmarkt Düsseldorf 2009/2010"

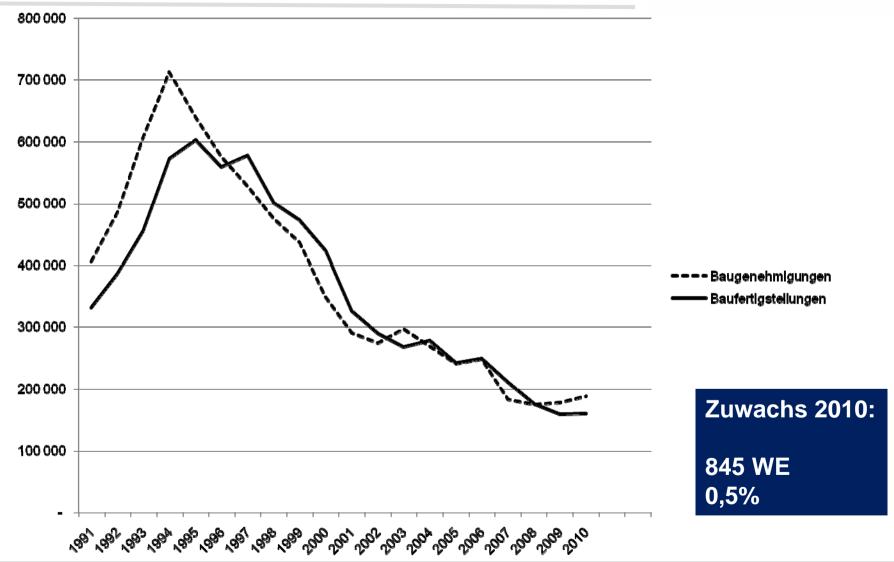
kein Leerstand im öffentlich geförderten Wohnungsbestand; im Gegenteil, Ankauf von Belegungsrechten erforderlich.

alle Indikatoren deuten auf Wohnungsmangel in Düsseldorf hin, aber:

13.817 WE stehen leer Leerstandsquote 4,2%

Wenn es Bedarf gibt – warum dann der Rückgang des Neubaus?





Die jüngere Geschichte der Wohnungsbaupolitik



 Reduzierung der degressiven AfA für vermietete Wohnungen nach § 7 Abs. 5 EStG von 7% auf 5%. Anhebung der Grunderwerbssteuer von 2% auf heute 3,5 bis 5%. Verlängerung der Besteuerungsfrist für Erlöse aus Verkäufen von Eigentumswohnungen auf zehn Jahre. Schwerpunktverlagerung von der Neubauförderung auf Bestandsnutzung durch das Wohnraumförderungsgesetz. Förderung einer nicht zweckgebundenen Alternative zum Bausparen durch die "Riester-Rente". Reform des Mietrechts zu Ungunsten der Vermieter. Streichung der Verlustverrechnung für negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Reduzierung der degressiven AfA für vermietete Wohnungen nach § 7 Abs. 5 EStG von 5% auf 4%. Reduzierung der Eigenheimzulage von 5% auf 1%. Vollständige Streichung der degressiven AfA für vermietete Wohnungen nach § 7 Abs. 5 EStG. Vollständige Streichung der Eigenheimzulage. 		
 Verlängerung der Besteuerungsfrist für Erlöse aus Verkäufen von Eigentumswohnungen auf zehn Jahre. Schwerpunktverlagerung von der Neubauförderung auf Bestandsnutzung durch das Wohnraumförderungsgesetz. Förderung einer nicht zweckgebundenen Alternative zum Bausparen durch die "Riester-Rente". Reform des Mietrechts zu Ungunsten der Vermieter. Streichung der Verlustverrechnung für negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Reduzierung der degressiven AfA für vermietete Wohnungen nach § 7 Abs. 5 EStG von 5% auf 4%. Reduzierung der Eigenheimzulage von 5% auf 1%. Vollständige Streichung der degressiven AfA für vermietete Wohnungen nach § 7 Abs. 5 EStG. 	1996	
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". 2001 Reform des Mietrechts zu Ungunsten der Vermieter. 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.	1997	Anhebung der Grunderwerbssteuer von 2% auf heute 3,5 bis 5%.
 das Wohnraumförderungsgesetz. 2001 Förderung einer nicht zweckgebundenen Alternative zum Bausparen durch die "Riester-Rente". 2001 Reform des Mietrechts zu Ungunsten der Vermieter. 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. 	1999	
"Riester-Rente". 2001 Reform des Mietrechts zu Ungunsten der Vermieter. 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.	2001	
 Streichung der Verlustverrechnung für negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Reduzierung der degressiven AfA für vermietete Wohnungen nach § 7 Abs. 5 EStG von 5% auf 4%. Reduzierung der Eigenheimzulage von 5% auf 1%. Vollständige Streichung der degressiven AfA für vermietete Wohnungen nach § 7 Abs. 5 EStG. 	2001	
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.	2001	Reform des Mietrechts zu Ungunsten der Vermieter.
EStG von 5% auf 4%. Reduzierung der Eigenheimzulage von 5% auf 1%. Vollständige Streichung der degressiven AfA für vermietete Wohnungen nach § 7 Abs. 5 EStG.	2002	
Vollständige Streichung der degressiven AfA für vermietete Wohnungen nach § 7 Abs. 5 EStG.	2004	
7 Abs. 5 EStG.	2005	Reduzierung der Eigenheimzulage von 5% auf 1%.
2006 Vollständige Streichung der Eigenheimzulage.	2006	
	2006	Vollständige Streichung der Eigenheimzulage.

Die Kalkulation des Investors (€/qm)

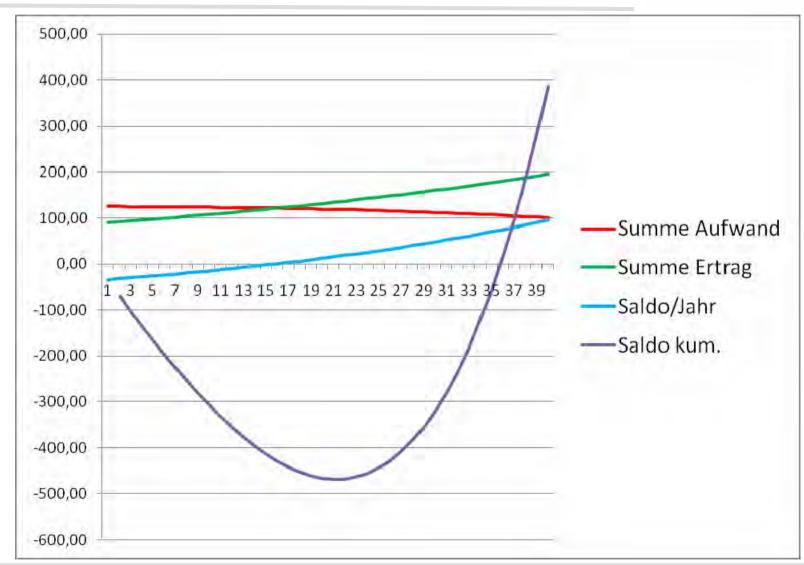


Anschaffungskosten: 2.000€/qm, Anfangsmiete 8,00€/qm, Zinssatz 3,8% konstant Dynamisierung Mieterträge/Aufwand 2% p.a. konstant

Jahr	1	2	3	•••	15	16	•••	35	36
Aufwand									
AfA 2%	40,00	40,00	40,00	•••	40,00	40,00	•••	40,00	40,00
Fremdkapitalzinsen 3,8%	60,80	60,19	59,56	•••	49,83	48,81	•••	19,94	17,78
Verwaltungskosten	9,00	9,18	9,36	•••	11,88	12,11	•••	17,65	18,00
Instandhaltungsrücklage	15,00	15,30	15,61		19,79	20,19		29,41	30,00
Ertrag									
Mieterträge	96,00	97,92	99,88		126,67	129,20		188,22	191,99
Mietausfallwagnis 3%	-2,88	-2,94	-3,00		-3,80	-3,88		-5,65	-5,76
Leerstandsrisiko 3%	-2,88	-2,94	-3,00		-3,80	-3,88	:	-5,65	-5,76
Saldo/Jahr	-34,56	-32,63	-30,64		-2,43	0,35		69,94	74,70
Verzinsung Saldo		-1,24	-2,60		-15,05	-15,72		-4,71	-2,23
Saldo kumuliert		-68,43	-101,67	•••	-413,58	-428,95	•••	-58,76	13,70

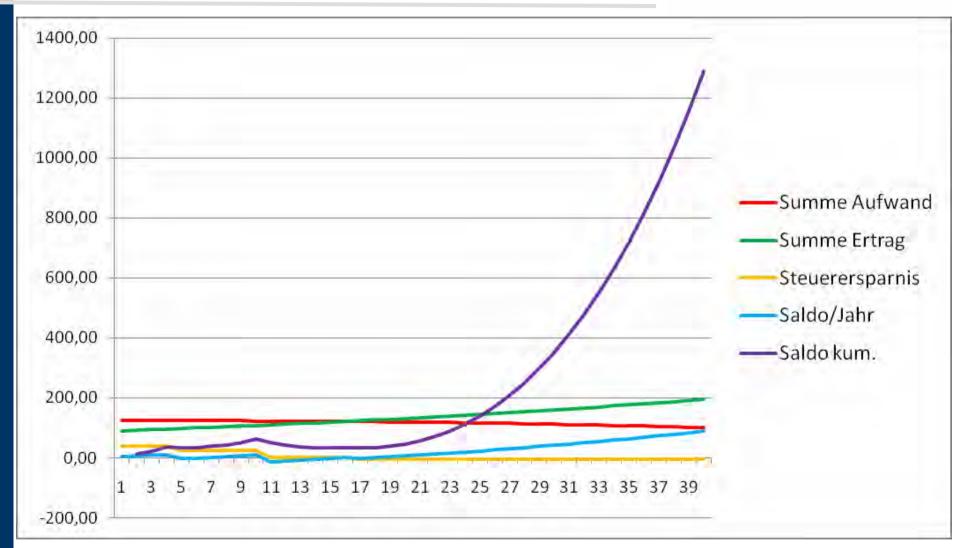
Typischer Verlauf der Rentabilitätskurve





Rentabilitätskurve mit dem alten § 7 Abs. 5 EStG (bis 1995)





Wie die degressive AfA wirkt



- 4 Jahre lang 7% AfA = 40€ p.a. = 160€ insgesamt Ersparnis gegenüber linearer AfA (bei 40% Grenzsteuersatz).
- 6 Jahre lang 5% AfA = 24€ p.a. = 144€ insgesamt Ersparnis.
- 6 Jahre lang 2% AfA = lineare AfA.
- 24 Jahre lang 1,25% AfA = 6€ p.a. = 144€ insgesamt Mehrsteuer gegenüber linearer AfA.
- 10 Jahre lang 0% AfA = 16€ p.a. = 160€ insgesamt Mehrsteuer.
- Im Saldo keine Steuerersparnis, nur Steuerverschiebung.

Ist die degressive AfA eine Subvention?



- Eigentlich nicht, weil Steuerersparnis in den ersten Jahren durch Mehrsteuer in den späten Jahren ausgeglichen wird.
- Spitzfindig: Zinsvorteil der frühen Steuerersparnis.
- Zinseszinseffekt macht über 50 Jahre 42,35€ aus bei einer Investition von 2.000€ (~ Steuerersparnis eines Jahres mit 7%iger AfA).
- Noch spitzfindiger: Veränderlicher Grenzsteuersatz von 35% mit 40 Jahren bis 45% mit 55 Jahren bedeutet, dass die Mehrsteuereinnahmen für den Fiskus höher sind als die Steuerermäßigung am Anfang (+65,20€).
- Die degressive AfA ist auf lange Sicht ein gutes Geschäft für den Fiskus.

Was der Bau eines qm Wohnfläche dem Fiskus bringt



300,00 €
1.700,00 €
2.000,00€
10,50€
221,74 €
144,50 €
544,00€
920,74 €
46%
304,00 €
616,74 €
31%

hoher Inlandsanteil

beschäftigungsintensiv

Beim Auto hat man es begriffen...





Bonn

Die Abwrackprämie hat sich selbst finanziert

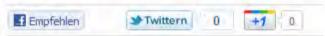
Samstag, 05.09.2009, 12:27



mie hat den

ProMotor

Die Abwrackprämie hat den Staatshaushalt kaum belastet.



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.

Was hilft dem Häuslebauer?



- Bausparförderung.
 - Ausgleich von Hochzinsphasen durch konstanten Darlehenszins.
 - Pädagogischer Effekt Ansparmotivation.
 - Zuschüsse oder Steuervorteile in Ansparphase.
- Verlorene Zuschüsse in den ersten Jahren (früher § 7e EStG).
- Zinsverbilligte Darlehen (Wohnraumförderung der Länder oder KfW-Förderung).
- Freibeträge und niedrige Bewertung bei der Erbschaftssteuer (und Vermögenssteuer).

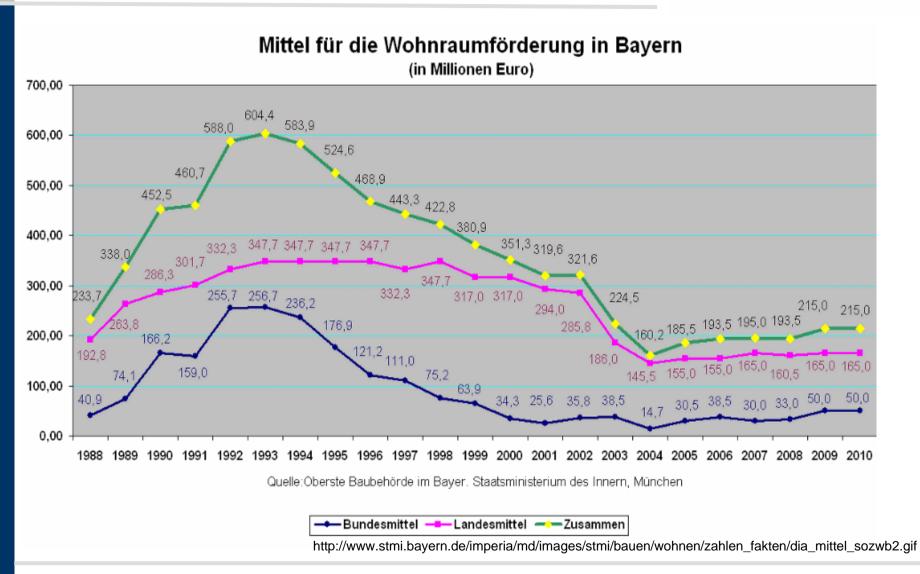
Was hilft den (ehemals) Gemeinnützigen?



- Staatliche Baudarlehen, die zinslos sind (soziale Wohnraumförderung).
- Im Gegenzug Miet- und Belegungsbindung.

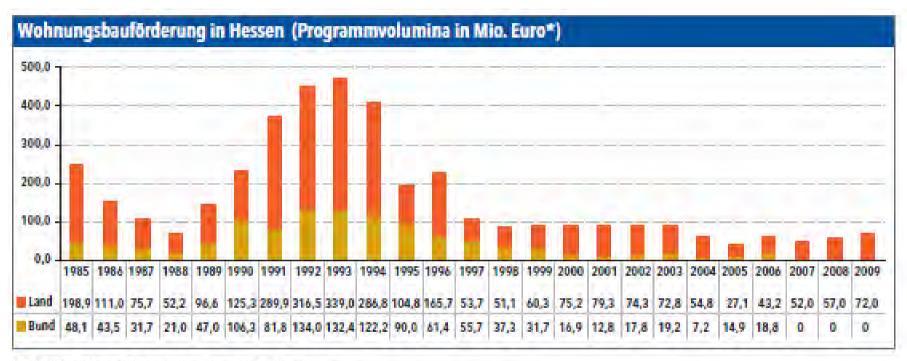
Entwicklung der Wohnraumförderung: Beispiel Bayern





Entwicklung der Wohnraumförderung: Beispiel Hessen





Quelle: Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, eigene Berechnungen

http://www.wirtschaft.hessen.de/irj/HMWVL_Internet?cid=d8ead0b3a92ce07d8f84eb3fd99ca4c1

^{*} ab 2007 im Rahmen der Förderafismusreform keine Bundesbeteiligung bei der Wohnungsbauförderung der Länder

Entwicklung der Wohneigentumsförderung: Beispiel NRW





Quelle: http://www.nrw-bank.de/de/corporate/Publikationen/Publikationen-Wohnungsmarktbeobachtung/publikationen_wohnungsmarktbeobachtung.html

NRW.BANK 2010

Wir brauchen Wohnungsbauförderung



Ohne öffentliche Unterstützung können in Deutschland keine Wohnungen gebaut werden.

- Weil der break even so spät erreicht wird, dass eine Unterstützung in den Anfangsjahren erforderlich ist.
- •Weil durch die in der Vergangenheit erfolgten Subventionen das Mietenniveau und der für Wohnungsmiete verausgabte Einkommensanteil zu niedrig ist.
- •Weil die Mietspiegel durch die starke Berücksichtigung älterer Mietverträge zu einer Manipulation der Vergleichsmieten nach unten führen.

Zwischenfazit



- Die Förderung des Wohnungsbaus ist in den vergangenen 1½ Jahrzehnten drastisch reduziert worden, mit Wegfall kompletter Förderinstrumente.
- Die Wohnraumförderung hat sich von der Neubauförderung auf die Bestandsförderung verlagert.
- Staat und Kommunen f\u00f6rdern nicht nur nicht genug, sie hemmen auch Wohnungsbauinvestitionen:
 - durch Baulandverknappung und planerische Auflagen,
 - durch asymmetrisches Mietrecht,
 - durch das Energierecht mit Investitionszwängen,
 - durch mangelnde Verlässlichkeit des Steuerrechts (Einheitswerte, Spekulationsfrist...).

Warum die Wohnungsbauförderung reduziert worden ist:



- Bedeutungsverlust der Wohnungspolitik durch oberflächliche Betrachtung der Märkte.
- Bedeutung der Stadtentwicklung für sozialen Frieden unzureichend berücksichtigt.
- Mangelnde Berücksichtigung von sozialer Nachhaltigkeit.
- Naive Klimaschutzpolitik (Modernisierung statt Bestandsersatz).
- Verwechslung von Steuerermäßigung und Steuerverschiebung bei der degressiven AfA.
- Keine Berücksichtigung des fiskalischen Vorteils von Wohnungsbauinvestitionen.

Ist es das, was wir anstreben?





Frankreich 2007



England 2011



Berlin-Neukölln 2006

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