



## ***Anreize für mehr Wohnraum schaffen***

***Beschluss der MU-Landesversammlung -  
Bayerischer Mittelstandstag -  
am 19. September 2015 in Deggendorf***

Gerade in Ballungsräumen wie München und Nürnberg gibt es Engpässe im Wohnungsangebot. Dies hat belastende Folgen für Mittelstand und Mittelschicht. Ausreichender Wohnraum für Fachkräfte garantiert die Wettbewerbsfähigkeit des Mittelstandes. Als Mittelstands-Union der CSU unterstützen wir daher die Zielfestlegung der Bayerischen Staatsregierung, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und wieder auf 70.000 neugebaute Wohnungen pro Jahr zu kommen.

### **Neubautätigkeit kann Wohnungsnachfrage nicht decken**

In Bayern wurden im Jahr 2013 trotz des Zuwachses von 14,4% gegenüber 2012 erneut zu wenige Wohnungen gebaut. Die wieder zunehmende Bautätigkeit genügt bei weitem nicht, um den Mangel an Wohnraum aus der Zeit des Neubaueinbruchs nach der Erhöhung der Umsatzsteuer und der Streichung der Eigenheimzulage 2006 auf absehbare Zeit auszugleichen. Die Nachfrage gerade in Ballungszentren steigt weiter, was insbesondere auch durch steigende Zuwanderungszahlen verschärft wird.

### **Zukunftsperspektive für Mietwohnungsbau schaffen**

Mietwohnungsbau braucht eine klare Zukunftsperspektive durch richtige wohnungspolitische Entscheidungen in abgestimmten Aktionen von Bund, Länder und Kommunen. Eine vorausschauende Wohnungsbaupolitik muss mit den wirtschaftlichen Gegebenheiten in Einklang gebracht werden. Auch bei noch so „aktiver“ staatlicher Wohnungspolitik gilt, dass ein ausreichendes Wohnungsangebot nicht ohne privates Kapital erreichbar ist. In einer sozialen Marktwirtschaft muss Wohnungspolitik deshalb darauf gerichtet sein, langfristig verlässliche Bedingungen

für den privaten Wohnungsbau zu schaffen und zu sichern. Nur wenn es dem Staat gelingt, die Erwartung zu stabilisieren, dass die Erträge aus Wohnungsbauinvestitionen nicht durch nachträgliche Eingriffe beschnitten werden, lässt sich privates Kapital für den Mietwohnungsbau mobilisieren.

### **Anreize für Wohnungsneubau schaffen**

Es gilt die Neubautätigkeit zu aktivieren. Es bedarf gezielter Maßnahmenpakete und Investitionsanreize, um die Rahmenbedingungen für mehr bezahlbaren, energieeffizienten und sozialen Wohnungsbau nachhaltig zu verbessern. Angesichts steigender Baukosten wird es immer schwieriger, im mittleren Preissegment zu bauen. Weitere Verschärfungen beim Klima-, Schall- und Brandschutz sind kontraproduktiv und daher auszusetzen.

### **Staatliche Regulierung begrenzen**

Die beschlossene Mietpreisbremse schafft keine einzige neue Wohnung. Sie birgt außer viel Rechtsunsicherheit und Bürokratie nahezu keinen Nutzen. An der gesetzlichen Befristung von fünf Jahren ist daher unbedingt festzuhalten. Gleichzeitig war die Herausnahme des Neubaus wichtig, um Planungs- und Investitionssicherheit für diejenigen zu garantieren, die in den Neubau investieren wollen. Auch die umfassende Sanierung muss aus dem Anwendungsbereich der Mietpreisbremse herausgenommen werden, da sie einem Neubau gleich kommt. Dies darf nicht nur für die Erstvermietung nach einer Sanierung gelten, sondern auch für Anschlussvermietungen. Generell muss das Gesetz rechtssicher und praktikabel umgesetzt werden.

### **Abschreibungsbedingungen an die Realitäten anpassen**

Gerade in Gebieten, in denen eine angemessene Wohnraumversorgung gefährdet ist, können steuerliche Anreize wichtige Impulse geben. Die steuerliche Abschreibung für Mietwohnungsbauten muss den Realitäten angepasst werden. Bei Wohngebäuden ist der Rohbau nicht mehr wesentlicher Kostenfaktor, da die technischen Anlagen immer mehr an Bedeutung gewinnen und bereits den Standard von Wirtschaftsgebäuden erreicht haben. Die lineare AfA für Wirtschaftsgebäude (mit Kaufvertrag/Bauantrag ab 2001) beträgt derzeit 3 Prozent. Daher ist es nur realistisch und gerechtfertigt, wenn der AfA-Satz für Wohngebäude angepasst und auf 4 Prozent statt der bisherigen 2 Prozent erhöht wird.

In diesem Zusammenhang halten wir auch die Wiedereinführung des § 7 K im Einkommensteuergesetz, der steuerliche Sonder-Abschreibungen für Wohnungsbau mit Sozialbindung erlaubt für sinnvoll. Die derzeitige gesetzliche Regelung geht davon aus, dass sich moderne Wohnbauten erst nach 50 Jahren abnutzen. Die mittlere Nutzungsdauer von Neubauten liegt inzwischen jedoch bei nur noch 36 Jahren. Durch die ständige Verschärfung baurechtlicher Verordnungen zur Energieeinsparung bei Neubauten wird die erforderliche Haustechnik wie Heizung, Sanitär, Elektrik und Lüftung immer komplexer und ihre „Lebensdauer“ immer kürzer.

### **Zusätzliche Impulse schaffen**

Neben der Anpassung der Abschreibungsbedingungen an die Realität brauchen wir zusätzliche steuerliche Anreize. Durch die Wiedereinführung einer degressiven Abschreibung können zusätzliche Impulse gerade bei angespannten Wohnungsmärkten in Ballungsgebieten helfen, den Mietwohnungsbau zu aktivieren. In diesem Zusammenhang fordern wir auch die Wiedereinführung der Eigenheimzulage.

### **Spielräume zur Nachverdichtung schaffen**

Mehr Wohnraum lässt sich auch durch eine gezielte horizontale und vertikale Nachverdichtung schaffen. Insbesondere die Spielräume zur Nachverdichtung in Innenräumen von Städten müssen durch Änderungen im Baugesetzbuch erweitert werden. Dies reduziert auch im Sinne der Nachhaltigkeit die Flächeninanspruchnahme.

### **Rückkehr auf ein vernünftiges Maß bei Normen und Standards**

Die Schere aus Mindestmiete zur Deckung der Kosten und der gewünschten Miete im sozialen Wohnungsbau geht immer weiter auseinander. Hauptgrund sind übertriebene und stetig steigende Normen und Standards. Hier muss auf ein vernünftiges Maß zurückgekehrt werden. Die Senkung der Baukosten und der Verzicht auf weitere Verschärfungen der Baustandards sind der einzige Weg, um entsprechenden Wohnraum zu schaffen.

### **Zeit zum Handeln auf allen Ebenen**

Auf Bundesebene, in Ländern und vielen Kommunen entstehen derzeit zahlreiche Bündnisse und Aktionsgemeinschaften. Auch die von der Bundesregierung gestarteten Aktivitäten im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und

Bauen, der verabschiedeten Aktionsprogramme für Klimaschutz und Energieeffizienz sowie der bereits eingesetzten Kommissionen unterhalb des Bündnisses sind sicher geeignet, entsprechende Analysen durchzuführen und daraus erforderliche Maßnahmen abzuleiten. Bei der Analyse und theoretischem Aktionismus darf es jedoch nicht bleiben. Es gilt jetzt zu Handeln und konkrete Maßnahmen bis spätestens Ende 2015 in Kabinettsbeschlüsse überführen. Die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots muss bei neuen gesetzlichen Vorgaben immer der entscheidende Maßstab sein.