



**Beschluss der MU-Landesversammlung – Bayerischer Mittelstandstag
vom 15. Oktober 2016 in Erlangen**

***Ausreichend Wohnraum stärkt sozialen
Frieden***

Zur Schaffung des benötigten Wohnraums muss einerseits der Mietwohnungsmarkt durch die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums entlastet werden und andererseits die Investitions- und Rahmenbedingungen für ausreichenden Mietwohnungsbau verbessert werden. Flankiert werden müssen die Maßnahmen durch die Senkung der Baukosten und der Verzicht auf weitere Verschärfungen der Baustandards.

Staatsregierung, CSU-Landtagsfraktion und CSU-Landesgruppe sollen auf folgende Maßnahmen hinwirken:

- Wiedereinführung der steuerlichen Förderung bei ganz oder teilweise selbst genutztem Wohneigentum
- die Anpassung der steuerlichen Abschreibung für Mietwohnungsbauten durch eine Erhöhung der linearen AfA für Wohngebäude von derzeit zwei auf vier Prozent
- zusätzliche steuerliche Anreize für den Mietwohnungsbau gerade bei angespannten Wohnungsmärkten in Ballungsgebieten durch die Wiedereinführung einer degressiven Abschreibung
- die Begrenzung von Baukostentreibern, insbesondere durch die Aussetzung weiterer Verschärfungen beim Klima-, Schall- und Brandschutz.

Begründung:

Fehlender Wohnraum kann sowohl den sozialen Frieden innerhalb einer Gesellschaft gefährden als auch Unternehmen behindern notwendige Fachkräfte zu finden. Gerade in Ballungszentren fehlen nicht nur erschwingliche Wohnungen für die untere Schicht, sondern vermehrt auch für die Mittelschicht und den Mittelstand. Bis zum Jahr 2030 ist im Freistaat Bayern eine jährliche Bautätigkeit von rund 63.000 Wohneinheiten notwendig, um den Wohnungsbedarf zu decken. Bezogen auf die heutigen Fertigstellungszahlen bedeutet dies eine Unterdeckung von 17.000 Wohnungen im Jahr. Unsere gesellschaftspolitische Aufgabe muss es sein, diesen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Um wirksame Anreize zur Bildung von selbstgenutzten und familiengerechten Wohneigentum zu schaffen, sind steuerliche Instrumente besonders geeignet. Dadurch wird nicht nur der Mietwohnungsmarkt entlastet, sondern auch der Altersarmut sowie einer befürchteten stärkeren Ungleichheit der Vermögensverteilung vorgebeugt. Darüber hinaus kann die notwendige Altersvorsorge über Eigentumsbildung in Zeiten von Niedrig- und Negativzinsen die notwendige Alternative zur klassischen Altersvorsorge über garantierte Lebensversicherungen, betriebliche Pensionszusagen und berufsgruppenspezifische Versorgungswerke sein. Eine steuerliche Förderung hat gegenüber einer direkten Förderung (durch Zuschüsse, KfW-Programme) zudem den Vorteil der größeren Transparenz, Berechenbarkeit sowie eine hohe soziale Treffsicherheit.

Mittlere Einkommen werden angesichts eines Grenzsteuersatzes von 45 % bereits ab einen zu versteuernden Jahreseinkommen von etwa 55.000 € (Alleinstehende oder Doppelverdiener) zuverlässig gefördert. „Luxusobjekte“ bleiben bei einer definierten Förderobergrenze ausgeklammert. Mit dem Sonderausgabenabzug konnten bis zu 50 % des Grundstückswertes und zusätzlich bis zu 6 % der Anschaffungskosten des Gebäudes bis zu einer jährlichen Höchstgrenze als Sonderausgabe geltend gemacht werden. Entsprechendes galt bspw. auch für den altersgerechten Umbau und der gewünschten energetischen Sanierung.

Gleichzeitig braucht der Mietwohnungsbau 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. Dazu zählt insbesondere die Anpassung der steuerlichen Abschreibung an die Realität. So ist bei Wohngebäuden der Rohbau nicht mehr wesentlicher Kostenfaktor, da die technischen Anlagen immer mehr an Bedeutung gewinnen und bereits den Standard von Wirtschaftsgebäuden erreicht haben. Dadurch liegt die mittlere Nutzungsdauer von Neubauten inzwischen nur noch bei 36 anstatt 50 Jahren.

Der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum ist insbesondere in den bayerischen Wachstumsregionen in den vergangenen Jahren stark gestiegen und wird vor dem Hintergrund der wachsenden Zahl an Asylbewerbern weiter zunehmen. Allerdings ist das Bauen ausgerechnet in diesen Regionen im besonderen Maße in den letzten Jahren immer teurer geworden. Eine Vielzahl von Regularien (nicht nur bautechnische, sondern auch Mietpreisbremse und Kappungsgrenze) beeinträchtigen den Investitionsmut der freien Wirtschaft. Gemäß einer Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. liegen die Baukosten (KG 200-700) in deutschen Wachstumsregionen mittlerweile bei rund 2.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Kostentreiber mit direktem Bezug zu Vorgaben beziehungsweise Anforderungen von Bund, Ländern und Kommunen haben demnach seit dem Jahr 2000 das Bauen um 330 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verteuert. Insgesamt sind die Neubaukosten im Zeitraum 2000 bis 2014 um ca. 40 % gestiegen. Im gleichen Zeitraum wuchs der Lebenshaltungskostenindex um 25 % und der Baulandpreisindex um 27 %.