

## **Forum zur Aktivierung des Mietwohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen am 22. Februar 2010 im Haus der Architekten in Düsseldorf**

### **Ausgangssituation**

- In Nordrhein-Westfalen leben gegenwärtig 17,9 Mio. Einwohner in 8,59 Mio. Haushalten und 8,53 Mio. Wohnungen. Trotz der sich abzeichnenden Bevölkerungsverluste steigt die Anzahl der Haushalte kontinuierlich an. Bis 2025 wird mit einem Anstieg um 200.000 – 250.000 gerechnet. Erst danach wirkt sich der Bevölkerungsrückgang auf die Anzahl der Haushalte aus.
- Die Anzahl der in den Jahren 2008 und 2009 fertig gestellten Wohnungen liegt auf dem niedrigsten Niveau seit Bestehen des Landes. Während im Jahre 1995 noch 104.558 Wohnungen (100 %) errichtet wurden, waren es im Jahre 2008 nur noch 35.648 (34 %).

Die geringe Bautätigkeit hat zu erheblichen Wohnungsengpässen auf den Wohnungsmärkten der wirtschaftlichen Wachstumsregionen der Rheinschiene und der Universitätsstädten des Landes geführt. Dort fehlen vorrangig preiswerte Mietwohnungen für die unteren und mittleren Einkommensgruppen.

Der quantitative und qualitative Neubaubedarf an Wohnraum liegt in Nordrhein-Westfalen in einer Größenordnung von 70.000 - 80.000 Wohnungen und erfordert eine Verdoppelung der gegenwärtigen Baufertigstellungszahlen.

- Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes des Landes wurde in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg gebaut und ist mit erheblichen Defiziten belastet. Die bis Ende der 50er Jahre in einer wirtschaftlich Mangel- und Notsituation geschaffenen 1,6 Mio. Wohnungen stehen heute auf dem Prüfstand der Wohnungswirtschaft, Wohnungspolitik und kommunalen Stadtentwicklungsplanung. Deren Anpassung an die Erfordernisse einer alternden Gesellschaft und der Energieeinsparung ist mit einer hohen Eingriffsintensität und in der Regel mit vergleichbaren Neubaukosten verbunden, ohne dass die funktionellen Standards des Wohnungsneubaus erreicht werden können. Abriss und Ersatzneubau sind daher in vielen dieser Wohnungsbestände eine sinnvolle Alternative zu einer kostenaufwendigen Sanierung. Sie tragen zu einer nachhaltigen Aufwertung der bestehenden Wohn- und Stadtquartiere bei.
- Der dramatische Anstieg von älteren, behinderten und pflegebedürftigen Bevölkerungsgruppen erfordert eine grundlegende Veränderung des Wohnungsangebotes in den erhaltungswürdigen und modernisierungsfähigen Wohnungsbeständen des Landes Nordrhein-Westfalens. Gegenwärtig gibt es in unserem Lande nur etwa 125.000 barrierefreie Wohnungen. Bis zum Jahre 2025 muss etwa 1/3 der Wohnungsbestandes von 8,53 Mio. WE zur Stärkung des selbständigen Wohnens im Alter, dem gemeinschaftlichen Wohnen von Jung und Alt und der notwendigen Entlastung der sozialen Sicherungssysteme mit barrierearmen, barrierefreien und altersgerechten Standards umgebaut werden.

Daraus ergibt sich ein Umbau- und Modernisierungsbedarf von etwa 185.000 Wohnungen/ Jahr.

- Bis zum Jahre 2050 wird eine Verdoppelung der pflegebedürftigen Personengruppen von zur Zeit 500.000 Einwohner auf 1 Mio. Einwohner in Nordrhein-Westfalen erwartet. Gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass aufgrund der längeren Lebenserwartung der Bedarf an stationären Pflegeeinrichtungen beachtlich steigt.

Aus diesem Grunde wird die Errichtung von Wohnungsbauprojekten mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und neuen Wohnraumangeboten für besondere Bedarfsgruppen innerhalb der gewachsenen Siedlungslandschaft der Städte und Gemeinden notwendig.

- Eine der wesentlichen Ursachen für den Rückgang der Baufertigstellungen im Mietwohnungsbau seit Mitte der 90er Jahre bildet die Reduzierung der steuerlichen Abschreibungssätze von Wohngebäuden. Seit 1995 wurden diese in mehreren Schritten deutlich verschlechtert:
  - Die degressive Abschreibung für Wohngebäude lag Anfang der 90er Jahre für die ersten 10 Jahre bei 58 %.
  - Die lineare Abschreibung für Wohngebäude liegt heute bei jährlich 2% und damit bei 20 % in den ersten 10 Jahren.

Erst bei einer linearen Abschreibung von 4 % bewegen sich die Renditen im Wohnungsbau in der Größenordnung von Unternehmensanleihen und anderen Kapitalanlagen. Einen nachhaltigen Anstoßeffekt für Neubauinvestitionen und die Aktivierung von privatem Kapital für den Wohnungsbau dürfte jedoch erst bei einer linearen Abschreibung von 5 % eintreten, weil dann die erzielbaren Renditen ein Niveau erreichen, dass sich oberhalb der erzielbaren Kapitalmarktzinsen für defensive Anlageprodukte ergibt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Risiken

im Wohnungsbau aufgrund der Veränderungen auf den Wohnungsmärkten und des demographischen Wandels beachtlich größer sind als die bei zeitlich befristeten festverzinslichen Wertpapieren. Die Anstoßwirkung im Mietwohnungsbau der 90er Jahre wurde in den alten Ländern im wesentlichen durch eine degressive Abschreibung mit 7 % in den ersten 4 Jahren und 5 % in den nachfolgenden 6 Jahren erreicht.

Bei den Investitionen im Mietwohnungsbau sollte auch bedacht werden, dass es sich um ein langfristiges Wirtschafts- und Sozialgut handelt, das in den Phasen der Geldentwertung eine stabile Anlage darstellt.

- Eines der wesentlichen Ergebnisse der Föderalismusreform des Jahres 2006 bildet die Übergangsregelung für die Beteiligung des Bundes an der Wohnungsbauförderung der Länder bis 2019. Danach erhalten diese seit 2007 Kompensationszahlungen in Höhe von jährlich 518,21 Mio. Euro, die bis 2013 zweckgebunden für die Wohnraumförderung einzusetzen sind. Erst ab 2014 bis zum Ende der Laufzeit in 2019 unterliegen die Kompensationsmittel der Haushaltsautonomie der Länder.

Die Kompensationsmittel des Bundes in Höhe von 97,1 Mio. Euro stellen einen wertvollen Finanzierungsbeitrag für die Wohnungsbauförderung in Nordrhein-Westfalen dar. Diese müssen durch Mittel des Landes ergänzt werden, damit ein Programmvolumen von mindestens 1 Mrd. Euro durch die NRW-Förderbank für die Wohnungsbautätigkeit in Nordrhein-Westfalen auf dem Bewilligungsniveau des Jahres 2009 bereit gestellt werden kann.

## **Forderungen an das Land Nordrhein-Westfalen und die Städte und Gemeinden**

- Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung fordern der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen, der Landesverband freier Wohnungsunternehmen, die Architektenkammer und die Bauwirtschaft von der Landesregierung, sowie die Städten und Gemeinden einen deutlichen Beitrag zur Belebung des Mietwohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen:
1. Von der Landesregierung wird erwartet, dass die NRW-Förderbank auch in der kommenden Legislaturperiode für die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen jährliche Wohnungsbauprogramme mit einer Finanzausstattung von mindestens 1 Mrd. Euro auflegt. Damit werden die Zusagen eingelöst, die im Jahre 2009 bei der Integration des Landeswohnungsbauvermögens in die NRW.Bank und die Auflösung der Wohnungsbauförderungsanstalt im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen und zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.Bank gegeben wurden.

Die Förderung des Neubaus von sozialen Mietwohnungen muss bei der Verteilung des Programmolumens der jährlichen Wohnungsbauprogramme in der Legislaturperiode 2010 – 2015 zu den eindeutigen Schwerpunkten der Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen gehören, damit die Wohnungssengpässe in den Bedarfsschwerpunkten für den preiswerten Wohnraum der wirtschaftlichen Wachstumsregionen und Universitätsstädte mit ihrem hohen Mietniveau abgebaut werden. Außerdem wird die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen auch in den Schrumpfungs- und Stagnationsregionen zur Verbesserung des Angebotes an barrierefreiem Wohnraum für ältere und Menschen mit Behinderungen an Standorten der Innenentwicklung benötigt.

2. Die Landesregierung sollte sich dafür einsetzen, dass die NRW.Bank darüber hinaus ein Förderprogramm mit einer Finanzausstattung von 400 – 500 Mio. Euro/Jahr zur Umrüstung des vorhandenen Wohnungsbestandes mit altengerechten, barrierefreien oder barrierearmen Standards und Maßnahmen der Energieeinsparung auflegt. Mit diesem zusätzlichen Förderangebot soll das Mengenproblem der qualitativen Umstrukturierung der stark defizitären Wohnungsbestände in Nordrhein-Westfalen angegangen werden. Bis zum Jahre 2025 muss etwa 1/3 des 8,53 Mio. Einheiten umfassenden Wohnungsbestandes für die sich aus dem demographischen Wandel ergebenden Anforderungen umgebaut und modernisiert werden. Nur wenn dies gelingt, ist eine wirkungsvolle Entlastung der sozialen Sicherungssysteme durch das selbständige Wohnen im Alter und die Bildung von Stadtquartieren für das gemeinschaftliche Wohnen von älteren und jüngeren Bevölkerungsgruppen möglich.

Dieses Förderangebot der NRW.Bank sollte nach dem Vorbild der KfW konzipiert und mit dem Hausbankenverfahren umgesetzt werden. Dadurch wird eine zusätzliche Belastung der kommunalen Gebietskörperschaften vermieden und eine effiziente und schnelle Umsetzung gewährleistet.

Mit diesem zusätzlichen Förderangebot für eine investive Bestandsförderung soll das geringe Programmvolumen der sozialen Wohnraumförderung für den Wohnungsbestand ergänzt werden. Dieses umfasst lediglich 10 % des Programmolumens und ist mit einer Größenordnung von unter 100 Mio. €/Jahr nicht dazu geeignet, das Mengenproblem einer qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes zu lösen. Außerdem muss es mit der eingeschränkten Personalkapazität der kommunalen Gebietskörperschaften umgesetzt werden. Dabei sind die erforderlichen Miet- und Belegungsbindungen zu berücksichtigen.

3. Von den Städten und Gemeinden in den wirtschaftlichen Wachstumsregionen wird eine aktive Flächen- und Baulandpolitik für den öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungsbau gefordert. Dabei sollte der Schwerpunkt bei der Entwicklung und Bereitstellung von preiswertem Wohnbauland innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur liegen, das über eine gute verkehrliche und soziale Infrastrukturausstattung verfügt. Durch die Standortaufbereitung von ehemals gewerblichen und industriell genutzten Brachflächen lässt sich an vielen Standorten eine Stärkung des innerstädtischen Wohnens erreichen, das wesentlich zu einer besseren Auslastung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur beiträgt. Im Mittelpunkt der kommunalen Aktivitäten zur Flächen- und Baulandpolitik sollte außerdem die Entwicklung von eigenständigen Wohnanlagen stehen, bei denen mit einer breiten Mischung von öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen ein hohes Maß an städtebaulicher und sozialer Stabilität geschaffen wird. Bei der Entwicklung von Wohnbauland in den Städten und Gemeinden der wirtschaftlichen Wachstumsregionen sollten diese ihre Abwehrhaltung gegenüber der sozialen Wohnraumversorgung aufgeben und sich verstärkt für gemischt belegte Wohn- und Stadtquartieren einsetzen. Nur so lässt sich die Bildung von sozialen Brennpunkten und Armutinseln mit einseitigen Miet- und Belegungsstrukturen verhindern, die erhebliche finanzielle Aufwendungen der öffentlichen Haushalte und Sozialkassen dauerhaft erfordern.

In vielen Städten und Gemeinden sollte die Entwicklung von Wohnbauland den gleichen Stellenwert wie die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen erhalten. Es ist nicht einzusehen, dass voll erschlossene gewerbliche Bauflächen in den Städten und Gemeinden zu einem Preisniveau angeboten werden, das nur bei etwa 25 % des Wohnbaulandes liegt.

Auch in den Stagnations- und Schrumpfungsregionen des Landes müssen die Städte und Gemeinden zur Stabilisierung und Finanzierung der kommunalen Infrastruktur Wohnungsbaustandorte für den demographischen Wandel weiterhin entwickeln. Der notwendige Rückbau von peripheren Standorten darf nicht dazu führen, dass die Stärkung des innerstädtischen Wohnens, die für die Innenentwicklung und Stärkung des Innerstädtischen Wohnens von herausragender Bedeutung ist, vernachlässigt wird.

### **Forderungen an den Bund**

- Von der Bundesregierung und den im Bundestag vertretenen Parteien wird eine deutliche Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für den freifinanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungsbau erwartet. Diese stellen gegenwärtig das entscheidende Investitionshemmnis für ein finanzielles Engagement im Wohnungsbau und die Aktivierung von privatem Kapital dar.

Die seit Mitte der 90er Jahre durchgeführte Absenkung der Abschreibungssätze für Wohngebäude nach § 7 (4) des Einkommenssteuergesetzes hat dazu geführt, dass die Wirtschaftlichkeit und die Rentabilität von Investitionen im Mietwohnungsbau nicht gegeben ist, weil die auf den unterschiedlichen Wohnungsmärkten erzielbaren Mieten bei der seit 2006 geltenden linearen Abschreibung von jährlich 2 % um etwa 2,50 – 3,00 Euro pro qm Wohnfläche unter der wohnungswirtschaftlichen Rentabilitätsgrenze liegen. Da eine Erhöhung des Mietniveaus in dieser Größenordnung aufgrund der Einkommenssituation breiter Schichten der Bevölkerung, dem sozialen Mietrecht und den Mittelbedarf für die Subjektförderung/Wohngeld aus wohnungspolitischen, sozialen und fiskalischen Gründen nicht in Betracht kommt, muss die lineare Abschreibung von jetzt 2 % auf mindestens 5 % linear oder durch ein degressives Abschreibungsmodell ersetzt werden. Nur bei

einer derartigen Verbesserung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ist mit einem nachhaltigen Anstoßeffekt für die dringend benötigten Neubauinvestitionen auf den angespannten Wohnungsmärkten durch private Investoren zu rechnen.

Mit einer Anhebung der linearen Abschreibung von gegenwärtig 2 % auf 5 % wird außerdem sichergestellt, dass die erzielbaren Renditen im Wohnungsbau sich wieder in einer konkurrenzfähigen Größenordnung mit Unternehmensanleihen und anderen Kapitalanlageformen bewegen.

Aus diesem Grunde sollte in Absatz (4) von § 7 des Einkommenssteuergesetzes ab dem 1. Januar 2011 der Betrag für die Absetzung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Wohngebäuden von jährlich 2 auf jährlich 5 % erhöht werden.

Das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) hat 2009 in seiner volkswirtschaftlichen Analyse zu der Wirkung von staatlichen Investitionsanreizen im Wohnungsbau nachgewiesen, dass die Einführung einer beschleunigten steuerlichen Abschreibung für Mietwohnungen mit erheblichen gesamtwirtschaftlichen Effekten verbunden ist. Sie bietet außerdem erhebliche fiskalische Vorteile, weil die Steuereinnahmen des Staates durch die Anstoßwirkung von eingesetzten Fördermitteln, die sich in der Größenordnung von 1 zu 5 – 6 im Wohnungsbau bewegt, nachhaltig verbessert werden.

Außerdem ist für die energetische Sanierung grundsätzlich eine Verteilung der Herstellungskosten analog § 82 b Einkommensteuer-Durchführungsverordnung erforderlich.

Die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen wird aufgefordert, die oben genannten steuerrechtlichen Änderungen über eine Bundesratsinitiative voranzutreiben.