

Steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen ermöglichen

Die Schaffung steuerlicher Impulse für die energetische Gebäudesanierung führt nachgewiesenermaßen zu einer verstärkten Investitionstätigkeit und der Aktivierung von privatem Kapital und somit in der Summe zu positiven wirtschaftlichen Gesamteffekten. Derzeit bleiben diese Effekte aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlagen aus. Das Land Rheinland-Pfalz muss auf Bundesebene aktiv und konstruktiv an der Einigung im Vermittlungsausschuss über ein Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen mitwirken.

Verbesserung der steuerlichen Abschreibung von Wohnungsneubau

Die lineare Abschreibung für die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Wohngebäuden sollte von gegenwärtig 2 Prozent auf 4 Prozent angehoben werden. Diese Erhöhung ist notwendig, damit ein ausreichender wirtschaftlicher Anreiz für die Investitionen im Mietwohnungsbau zur Verfügung steht und diese mit anderen Kapitalanlageformen konkurrieren können. Gleichzeitig soll mit einer Erhöhung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit für den Wohnungsbau dessen Benachteiligung gegenüber der Gebäudeabschreibung für Betriebsvermögen (Gewerbe- und Bürobauten etc.) beseitigt werden, für die seit 1985 jährlich 3 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt werden können.

Aktionsbündnis

Impulse für den Wohnungsbau Rheinland-Pfalz

Aktionsbündnis



Architektenkammer Rheinland-Pfalz
www.diearchitekten.org



Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.



Baugewerbeverband Rheinland-Pfalz e.V.



Deutscher Mieterbund Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.



Bund Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure e.V.



Die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen



Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V.



Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt



Bundesverband Leichtbeton e.V.



Landesverband Bauindustrie Rheinland-Pfalz e.V.



Der Paritätische Wohnfahrtsverband Landesverband Rheinland-Pfalz / Saarland e.V.



Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/ Rheinland-Pfalz/ Saarland e.V.

„Der Wohnungsbau darf nicht länger das Stiefkind der Politik sein – weder in Mainz, noch in Berlin.“

Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz

In Rheinland-Pfalz leben gegenwärtig 4,00 Millionen Menschen. Nach einem in zwei Wellen verlaufenden, stetigen Bevölkerungszuwachs seit Gründung des Landes erreichte die Einwohnerzahl 2004 ihren Zenit. Bis 2060 erwartet das Statistische Landesamt in der mittleren Prognosevariante eine Schrumpfung von rund 20 Prozent auf 3,19 Millionen Menschen, von denen dann gut die Hälfte 65 Jahre und älter sein wird. Gegenwärtig liegt der Anteil der über 65jährigen bei etwa einem Drittel der Gesamtbevölkerung. Dieser Wandel erfordert in den kommenden Jahren erhebliche wie zielgenaue Wohnungsbauinvestitionen im Neubau wie im Bestandsbau. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung rechnet für Rheinland-Pfalz mit einem jährlichen Neubaubedarf (untere Variante) in Höhe von 9.400 der sich aufteilt in Neubedarf Ein- und Zweifamilienhäuser p.a. in Höhe von 7.521 Wohnungen und einen Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser p.a. in Höhe von 1.879 Wohnungen. Dem standen 2011 tatsächlich 7.250 fertiggestellte Wohneinheiten gegenüber. Verlässliche Prognosen zum Neubaubedarf liegen für Rheinland-Pfalz nicht vor. Sicher ist, dass die Fertigstellungszahlen der letzten Jahre übertroffen werden müssen.

Vor dem Hintergrund des demografischen und wirtschaftlichen Wandels, des Wandels der Lebensformen und der funktionalen wie baulichen Defizite des Wohnungsbestandes gibt es einen dringenden quantitativen und vor allem einen qualitativen wohnungspolitischen Handlungsbedarf, der im Wesentlichen durch folgende Fakten bestimmt wird:

- **Die Bevölkerungsentwicklung verläuft regional stark unterschiedlich.** Wenigen Wachstumskernen (Stadt Mainz und Landkreis Mainz/Bingen, Stadt Trier und Landkreis Trier/Saarburg sowie Landau), stehen eher stagnierende und moderat bis deutlich schrumpfende Regionen gegenüber.
- In den **angespannten Wohnungsmärkten der Wachstumsregionen** und Universitätsstädte bleibt die Versorgungssituation insbesondere für die unteren Einkommenssegmente schwierig.
- **Die anhaltende Zunahme von 1- und 2- Personenhaushalten** gleicht den negativen Saldo der Bevölkerungsentwicklung im Hinblick auf den Wohnungsbedarf in den meisten Regionen mittelfristig rechnerisch noch aus.
- Das Produkt Wohnen ist auf **geänderte Lebensgewohnheiten und Familienformen** anzupassen.
- **Überalterte Wohnsiedlungen und Stadtquartiere** – insbesondere der Aufbauphase bis in die 70er Jahre hinein – stehen vor notwendiger Umstrukturierung und Weiterentwicklung in energetischer und funktionaler Hinsicht.
- **Ersatzneubau** von nicht mehr erhaltungsfähigen Altbauten bis hin zu gezieltem **Rückbau** zur Aufwertung und zum Erhalt der verbleibenden Bausubstanz insbesondere in den Schrumpfungsräumen steht an.

Die Wohnungsbautätigkeit hat seit Mitte der 90er Jahre mit diese Entwicklungen nicht Schritt halten können.

- So **sank die Anzahl der Fertigstellungen** (Neubauwohnungen und Maßnahmen im Bestand) in Rheinland-Pfalz von mehr als 34.000 im Jahr 1994 auf rund 8.000 im Jahr 2010.
- Inzwischen trägt der **Wohnungsbau bundesweit nur noch zu einem Fünftel** zum gesamten Bauvolumen bei.

Der **Vielgestaltigkeit von Anforderungsprofilen** an die **Deckung der quantitativen und qualitativen Bedarfslücken** erfordert differenzierte Lösungsstrategien, die verstärkt auch Baumaßnahmen in den Wachstums- wie in den Schrumpfungsräumen nötig machen.

- **Stärkung des selbstbestimmten Wohnens für ältere, behinderte und pflegebedürftige Menschen:** Trotz des absehbaren großen Bedarfs an **bezahlbarem, barrierearmem Wohnraum** für die stark wachsende Gruppe älterer und potenziell mobilitätseingeschränkter Menschen werden kaum entsprechende Wohnungen hinzu gebaut oder umgebaut. Rheinland-Pfalz verfügt über die zweithöchste Eigentumsquote aller Bundesländer. Namhafte Investitionen zur demografiefesten Ertüchtigung des Bestandes sind von privaten Eigentümern und Kleinvermietern sowie von institutionellen Vermietern überall im Land dringend erforderlich:
 - zur Vermeidung einer nicht erwünschten oder vorzeitigen Heimunterbringung von behinderten und pflegebedürftigen Menschen
 - und der damit verbundenen Entlastung der sozialen Sicherungssysteme.
- Ein **sinkendes Rentenniveau** lässt zudem den Bedarf an barrierearmem, bezahlbarem Wohnraum absehbar steigen.
- Auch die **wachsende Zahl an 1- und 2- Personenhaushalten** macht die Anpassung des Wohnungsbestandes selbst dort nötig, wo es in Problemlagen und bei unattraktiven Objekten bereits zu Leerständen kommt, um den Bestand aktuellen Wohnvorstellungen anzupassen.
- 77,6 Prozent des Wohnungsbestandes in Rheinland-Pfalz ist vor 1990 entstanden (Berichtsjahr 2008). Eine **energetische Ertüchtigung durch Sanierung, Modernisierung oder Ersatzneubau** steht demzufolge für große Teile des Wohnungsbestandes an.
- Bedarf an **bezahlbarem Mietwohnraum** besteht darüber hinaus insbesondere für junge Menschen und Haushaltsgründer in den **Wachstumsregionen** des Landes rund um Trier, Mainz und in Landau.
- Regionen wie der Donnersbergkreis (-3,7 %), der Kreis Südwestpfalz (-4,3 %) oder die Kreise Kusel (-5,1 %) und Birkenfeld (-5,2 %) sowie die Stadt Pirmasens (-6,4 %) verzeichnen bereits von 2005 bis 2010 **erhebliche Bevölkerungsverluste**. Bis 2060 werden hier Verluste bis zu knapp 40 % prognostiziert. Derart dramatische Entwicklungen erfordern intelligente Konzepte für die verbleibenden Bewohner.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung ergeben sich folgende wohnungspolitische Forderungen an die Landesregierung Rheinland-Pfalz:

Wohnungspolitische Forderungen an die rheinland-pfälzische Landesregierung

Finanzrahmen für den sozialen Wohnungsbau auf hohem Niveau verstetigen

Der derzeitige Finanzrahmen von 35 Millionen € für Förderprogramme der sozialen Wohnraumversorgung sollte angesichts der anstehenden Herausforderungen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels mittelfristig verstetigt werden. Dafür sprechen die offensichtlichen Bedarfe in den angespannten Wohnungsteilmärkten und Universitätsstädten, der hohe Anteil des vor 1990 errichteten Wohnungsbestandes mit funktionalen und baulichen Defiziten sowie die Umstrukturierungserfordernisse in den schrumpfenden Regionen des Landes.

Zweckbindung des Wohnungsbauvermögens beibehalten

Geboten ist die strikte Zweckbindung des in die ISB Bank integrierten Wohnungsbauvermögens für den sozialen Wohnungsbau. Eine wie auch immer geartete Öffnung der Zweckbindung des Wohnungsbauvermögens für andere Förder- und Investitionsbereiche ist nicht vertretbar.

Kompensationsmittel des Bundes für den Wohnungsbau bis 2019 sichern

Das Land Rheinland-Pfalz erhält nach dem Entflechtungsgesetz zur Föderalismusreform Kompensationsmittel des Bundes für den Wohnungsbau, für die eine Festlegung der Zweckbindung für den Zeitraum von 2014 bis 2019 erforderlich ist. Diese sollte durch den Landtag und die Landesregierung erfolgen.

Bedarfsorientierte Steuerung der Förderaktivitäten durch das Finanzministerium

Die politisch-organisatorische Federführung innerhalb der Investitions- und Strukturbank (ISB) obliegt dem Finanzministerium. Es sollte die Kompetenzen für eine bedarfsgerechte Ausgestaltung der Förderprogramme nutzen. Die sehr unterschiedlichen regionalen Wohnungsmärkte und Wohnungsteilmärkte in Rheinland-Pfalz erfordern maßgeschneiderte Lösungen vor Ort.

Angesichts der Verdichtungstendenzen in Wachstumsregionen und Entleerungstendenzen in strukturschwachen Räumen wird – bei insgesamt begrenzten Fördermitteln – eine bedarfsorientierte Umschichtung der vorhandenen Fördermittel empfohlen.

Auch kommunale (oder gemeindeübergreifende) Handlungskonzepte des Wohnens sind ein Weg, den Einsatz von Fördermitteln bedarfsgerecht zu steuern.

Landeseigenes Wohnungsgesetz

Angesichts der starken regionalen Differenzierung der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung mit zunehmender Spreizung des Altersaufbaus und der Kaufkraft auf der einen Seite sowie der anwachsenden Anforderungen an energetische und weitere Qualitäten des Wohnungsbaus muss das Land eine passgenaue soziale Wohnraumförderung auf Grundlage eines eigenen landesspezifischen Wohnungsgesetzes anbieten.

So kann auch eine größere Flexibilität im Hinblick auf die Förderintensität und die Gegenleistungen der Investoren ermöglicht werden. Zudem bietet ein landesspezifisches Gesetz die Chance, ressortübergreifend verschiedene Fördermittel (Städtebauförderung, Konversionsmittel u.ä.) gebietsbezogen zu bündeln und/oder ressortübergreifend zielgruppenbezogene Förderangebote (Wohngruppenprojekte) zu setzen.

Verbesserung der Datengrundlage – Wohnungsmarktbeobachtung

Derzeit stehen veraltete Wohnungsmarktdaten zur Verfügung. Angesichts der weiteren Ausdifferenzierung der regionalen Entwicklungen der Wohnungsmärkte steigt der Bedarf an aktueller und laufender Wohnungsmarktbeobachtung. So schreibt das Statistische Landesamt erst im kommenden Jahr die zehn Jahre alten Haushaltsdaten fort. Sie bilden die wichtigste Grundlage für die Ermittlung der Wohnungsbedarfe.

Förderung der Prüfung von qualitativen Alternativen

Angesichts der Überalterung des Baubestandes sowie der erforderlichen Anpassung an Zielgruppen besteht das Erfordernis neben der quantitativen Anpassung eine Steigerung der Wohnqualitäten zu realisieren. Das Denken in Alternativen ermöglicht lokal passende Lösungen. Der städtebauliche Wettbewerb ist ein zentrales Instrument, die Qualität des Projektes zu steigern. Daher sollte dies als Projektbestandteil förderfähig sein.

Modellvorhaben zur Innen- vor Außenentwicklung im ländlichen Raum

Die innerörtliche Ortsentwicklung bedarf einer differenzierten Auseinandersetzung mit Bestandsstrukturen. Die Weiterentwicklung des bestehenden Wohnraumes sowie der Wohnungsneubau in kleinteiligen Eigentümerstrukturen erfordern innovative Lösungsansätze in Fragen der Grundstücks- und baulichen Entwicklung verbunden mit einem erhöhten Abstimmungsbedarf. Das Land sollte das Bewusstsein für Lösungsmöglichkeiten mittels Modellvorhaben unterstützen.

Bundesratsinitiative zur Aufstockung des Fördervolumens der KfW-Programme

Der Gebäudesektor, der gewerblich, wohnlich und zu anderen Zwecken genutzt wird, verursacht mittel- und unmittelbar fast ein Drittel der deutschen CO₂-Emissionen und rund 40 Prozent des Energieverbrauchs. Beim Erreichen von Klimaschutzziele kommt insbesondere der energetischen Sanierung von Gebäudebeständen eine zentrale Rolle zu. Angesichts dieser Potentiale bedarf es einer verlässlichen und dauerhaften Investitionsförderung durch die KfW. Die rheinland-pfälzische Landesregierung sollte sich mit einer Bundesratsinitiative aktiv für die kurzfristige Aufstockung entsprechender KfW-Programme auf jährlich mindestens 2 Milliarden € und einer mittelfristigen Verstetigung der Mittel auf einem Niveau von 5 Milliarden € einsetzen.