

Wohnungsmarkt: Privatinvestoren gesucht

Deutschland altert! Das gilt nicht nur für die Bevölkerung insgesamt, sondern auch für den Wohnraum. Drei Viertel des gesamten Wohnungsbestandes sind inzwischen älter als 30 Jahre – in Sachen Energieeffizienz und altersgerechte Ausstattung herrscht ein erheblicher Investitionsstau. Damit die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ihren Beitrag zur Energiewende, zum altersgerechten Wohnen und zur Stabilisierung von Quartieren leisten kann, bedarf es einer stärkeren Ausrichtung der Förderung an marktwirtschaftlichen Prinzipien, einer ausreichenden Grundförderung durch den Bund sowie regions- und zielgruppenspezifisch flexibler Ansätze der einzelnen Bundesländer. Zu diesem Schluss kamen die Teilnehmer der Veranstaltung „Wohnraumförderung auf neuen Wegen“, zu der der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung e.V. eingeladen hatte.

Allein der benötigte altersgerechte Umbau kostet in den nächsten Jahren rund 18 Milliarden Euro. Schätzungen der Verbände der Wohnungswirtschaft zufolge sind derzeit nur rund 500 000 Wohnungen in Deutschland barrierefrei oder barriere reduziert. Laut aktuellen Zahlen der Studie „Wohnen im Alter“ des Bundesbauministeriums besteht aber kurzfristig ein Mehrbedarf von 2,5 Millionen altersgerechten Wohnungen. Bis 2020 wird dieser Bedarf sogar auf zirka 3 Millionen steigen. Es wird daher davor gewarnt, die staatliche Förderung in diesem Bereich zu reduzieren. Konkretes Beispiel: Das KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“

läuft planmäßig 2011 aus. Der Wunsch der Wohnungswirtschaft ist es, dieses Programm weiterlaufen zu lassen und wenn möglich noch um steuerliche Anreize zu ergänzen. Die für die energetische Gebäudesanierung angedachte erhöhte, verkürzte Abschreibung könne auch ein probates Mittel für die altersgerechte Sanierung darstellen. Gleichzeitig solle der Neubau durch bessere Abschreibungsmöglichkeiten gefördert werden, da es hier einfacher sei, von Beginn an die Barrierefreiheit mitzudenken.

Allerdings gilt es, einen zu starken Anstieg der Mieten aufgrund der energetischen oder altersbedingten Renovierungsmaßnahmen zu verhindern. Das schränkt natürlich die Anreize für private Investoren erheblich ein. Da der Wohnungsbau in Deutschland insgesamt dringend mehr private Investitionen brauche, bleibt dem Staat wohl kaum etwas anderes übrig, als dies mit marktorientierten, flexiblen Förderangeboten dort zu unterstützen, wo die Investitionen einen angemessenen Beitrag zum Gemeinwohl leisten, sich aber für den Unternehmer alleine nicht rechnen. Mittelkürzungen in diesem Bereich hätten dagegen fatale Folgen. Die Verstärkung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms auf 1,5 Milliarden Euro sowie die verbesserte steuerliche Abschreibung für energetische Sanierungen sieht der Verband als einen ersten richtigen Schritt, wengleich die Erfahrungen der letzten Jahre daran zweifeln ließen, dass damit die angestrebte jährliche Sanierungsrate von zwei Prozent tatsächlich erreicht werden könne.