

## Schwerpunkt Wohnungs- und Städtebaupolitik

### „Bezahlbare Mieten in Deutschland sichern“

**Neubau statt Mietpreisbremsen: Es braucht keine staatliche Regelung zur Mietpreisbindung, sofern ausreichend Wohnraum geschaffen wird. Denn Mieten im preisgünstigen Segment können nur über ein gesundes Überangebot an Wohnungen entstehen. Dafür ist eine intensive Neubautätigkeit unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsprinzips bei politischen Zielvorgaben notwendig, so die zentrale Botschaft des BFW an die politischen Parteien. Allerdings befürchtet der Verband, dass die finanzierungspolitischen Hürden Investitionen langfristig bremsen werden. Um das zu verhindern, müssten Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft stärker zusammenarbeiten als bisher.** (Red.)

In Zeiten der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise ist in Deutschland die Immobilienwirtschaft ein stabilisierendes Element der Volkswirtschaft. Positiv wirkt sich aus, dass es in Deutschland in den letzten Jahren keine spekulativen Übertreibungen und keine Immobilienpreisblase gegeben hat. Jetzt bewährt sich das traditionell solide Finanzierungssystem mit risikoarmen Festzinshypotheken und Bausparverträgen. Dennoch sind für die Branche die Finanzierungs- und baupolitischen Rahmenbedingungen insgesamt schwieriger geworden. Mit weiteren Verschärfungen ist zu rechnen. Vor allem die Finanzierungspolitischen Hürden werden Investitionen langfristig bremsen.

Die Immobilienwirtschaft steht zugleich tiefgreifenden wirtschaftlichen Veränderungen und großen Herausforderungen gegenüber. Dies sind insbesondere die zunehmende Internationalisierung der Finanz- und Immobilienmärkte bei gleichzeitig verstärkter Regionalisierung der Wohnungsmärkte sowie der Klimawandel und die demografische Entwicklung bei steigender Wohnungsnachfrage in den Ballungszentren und Abwanderungsbewegungen im ländlichen Raum. Die Bundestagswahl 2013 ist für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

daher von besonderer Bedeutung. Denn immer intensiver werden die politischen Forderungen nach Mietpreisbremsen, Verschärfungen in der Energieeinsparverordnung oder zusätzlichen steuerlichen Belastungen, die insbesondere für den Neubau fatale Folgen aufwerfen würden. Der BFW vertritt im Wahlkampf 2013 daher klar Position, um bezahlbare Mieten in Deutschland zu sichern.

Es braucht keine staatliche Regelung zur Mietpreisbindung, sofern ausreichend Wohnraum geschaffen wird. Denn Mieten im preisgünstigen Segment können nur über ein gesundes Überangebot an Wohnungen entstehen. Dafür ist eine intensive Neubautätigkeit unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsprinzips bei politischen Zielvorgaben notwendig.

#### Konzeptverfahren statt Bieterverfahren

Die Erschwernisse, günstigen Wohnraum zu schaffen, sind derzeit vielfältig. Es fängt bereits bei der Suche nach finanzierbaren Grundstücken an. Denn bezahlbarer Wohnraum wird insbesondere in den innerstädtischen Lagen benötigt – also dort, wo das Angebot knapp, die Nachfrage hoch und der Grundstückspreis demgemäß teuer ist. Zudem halten viele Kommunen Flächen zurück oder vergeben sie an den Meistbietenden. Eine Verteuerung des Bauvorhabens und dementsprechend hohe Mietpreise sind die Folge. Die Kommunen müssen sich zukünftig stärker mit dem Thema Konzeptverfahren statt Bieterverfahren auseinandersetzen.

Weitere preissteigernde Faktoren sind die gestiegenen Grund- und Grunderwerbsteuern in vielen Bundesländern sowie die energetischen Anforderungen aus der Energieeinsparverordnung. Sie treiben die

Kosten ebenfalls nach oben und verteuern den Neubau. Auch die behördlichen Auflagen bei der Vergabe von Baugenehmigungen und die dadurch langen Planungszeiträume wirken kostentreibend. Zudem zielt der politische Blick in den deutschen Städten noch zu stark auf die Bewältigung der aktuellen Lage. Anforderungen einer sich stetig verändernden Gesellschaft werden unzureichend einbezogen und lassen zukünftige Aufgabfelder schon heute erkennen.

#### Baupolitik entlang der realen Bedürfnisse

Eine baupolitische Ausrichtung entlang der realen Bedürfnisse zukünftiger Nutzer ist dagegen für alle Seiten wirtschaftlich und sozial nachhaltiger. Insbesondere der demografische Wandel sowie die Ausdifferenzierung der Gesellschaft müssen daher stärker in die Planungsvorgaben integriert werden. Grundsätzlich entlastet jeder Neubau den Wohnungsmarkt und ist die beste Möglichkeit gegen Mietpreissteigerungen. Dafür braucht es aber verlässlicher Rahmenbedingungen, auf die sich Investoren langfristig verlassen können. Das beinhaltet auch, dafür Sorge zu tragen, dass die Kosten nicht ins Unermessliche steigen. Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft müssen daher stärker zusammenarbeiten als bisher, damit bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.

Auch im Bestandsbereich stehen wir vor großen gesellschaftlichen wie auch politischen Herausforderungen, die für Wohnungsunternehmen zum Teil sehr teuer oder nur schwierig zu lösen sind. Denn im Gegensatz zum Neubau, bei dem Aspekte gesellschaftlicher Veränderungsprozesse von Anfang an berücksichtigt werden können, müssen Modernisierungsmaßnahmen in Bestandsgebäuden sensibel bei laufendem Betrieb angegangen werden. Zu den harten Brocken gehören maßgeblich der demografische Wandel und die energetische Sanierung, deren Maßnahmen sich nur in Ausnahmefällen aus der Bewirtschaftung heraus refinanzieren lassen. Aufgrund der komplexen Aufgaben und um die Mieten zu entlasten, braucht es hier umfassendere staatliche Unterstützung.

#### Der Autor



**Walter Rasch**

Senator a.D., Präsident, BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., Berlin

Beispielsweise ist schon heute die Pflege in Heimen für viele Menschen nicht mehr erschwinglich. Zudem besteht der Wunsch, lieber in der eigenen Wohnung alt zu werden. Dies erhöht den Druck, Wohnungen altersgerecht zu gestalten und stationäre Pflegedienste auf Quartiersebene zu integrieren.

Aktuell haben wir einen Mehrbedarf von zirka zwei Millionen altersgerechten Wohnungen, der bis zum Jahr 2030 auf drei Millionen anwachsen soll. Das geschätzte Investitionsvolumen beläuft sich dabei auf knapp 40 Milliarden Euro. Die derzeitigen Programme der KfW-Förderbank stellen einen guten Investitionsanreiz dar, dem tatsächlichen Bedarf werden sie jedoch nicht gerecht. Der Staat muss hier aktiv werden und mehr Anreize sowie Förderungen bereitstellen, um der gesellschaftlichen Aufgabe gerecht zu werden. Allein aus den Unternehmen heraus oder über die Mieten kann dies nicht geleistet werden. Auch die energetische Sanierung gehört zu den zentralen Zukunftsaufgaben, die insbesondere mit Blick auf das Wirtschaftlichkeitsgebot voran gebracht werden muss. Denn sie verursacht hohe Kosten, die sich nicht allein über die Bewirtschaftung refinanzieren lassen. Daher fordert der BFW mildere Vorschriften, um dort Maßnahmen vorzunehmen, wo sie wirtschaftlich und sozial vertretbar sind sowie steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für energetische Maßnahmen zur Entlastung der Mieten.

### Kostenfaktor öffentliche Hand

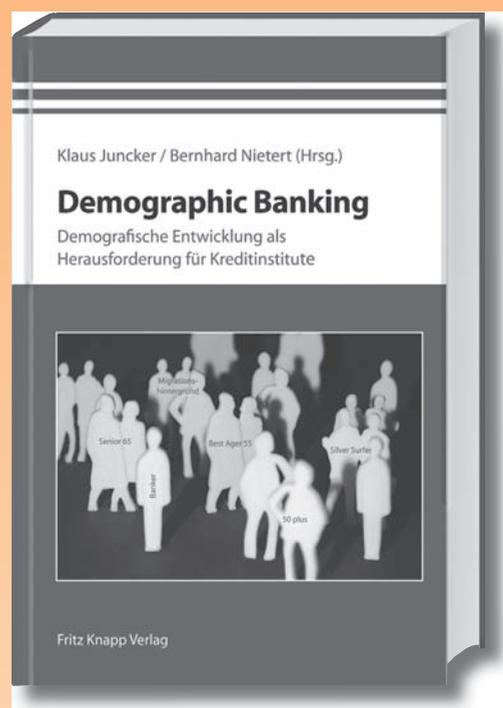
Ein letzter und ebenso wichtiger Aspekt sind die stetig steigenden kommunalen Abgaben, Betriebs- und Energiekosten, die in den letzten Jahren wesentlich stärker gestiegen sind als die Kaltmieten. Da Mieten aber in ihrer Gesamtheit betrachtet werden müssen, sind auch die Kommunen in der Pflicht, ihr Angebot effizienter und wirtschaftlicher zu halten, damit das Wohnen bezahlbar bleibt. Von der Bundespolitik erwarten wir daher in erster Linie einen ordnungsrechtlichen Rahmen, der die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen ebenso berücksichtigt wie die Bedürfnisse einer sich stetig verändernden Gesellschaft. Dazu zählt in erster Linie, dass die Anforderungen bei der Energieeinsparung nicht weiter steigen und steuerliche sowie förderrechtliche Instrumente geschaffen werden, um die Klimaschutzziele der Bundesregierung sowie den altersgerechten Umbau zu gewährleisten.

## Demografischer Wandel – sind die Banken dafür gerüstet?

Der demografische Wandel unserer Gesellschaft stellt auch die Finanzwirtschaft vor neue Herausforderungen. Durch die fortschreitende strukturelle Veränderung der Bevölkerung und damit der potenziellen Zielgruppen werden langfristig neue Strategien und Produkte im Bankbereich erforderlich. Dies haben die Kreditinstitute zwar durchaus erkannt, bisher aber nur unzureichend darauf reagiert.

Namhafte Bankpraktiker zeigen in diesem Buch auf, welche Auswirkungen der demografische Wandel auf Kapitalmärkte und Bankgeschäfte hat und wie den dabei auftretenden Problemen begegnet werden kann. Sie bieten praxisorientierte Lösungsansätze und geben wichtige Hinweise zur sinnvollen Anpassung von Bankstrategien und Bankgeschäftsfeldern im Privat- und Firmenkundengeschäft.

**Demographic Banking**  
Demografische Entwicklung  
als Herausforderung  
für Kreditinstitute  
Von Klaus Juncker und  
Bernhard Nietert (Hrsg.)  
2010. 368 Seiten,  
gebunden, 56,00 Euro.  
ISBN 978-3-8314-0819-1.



**Fritz Knapp Verlag | Postfach 111151 | 60046 Frankfurt**

Tel. (069) 97 08 33-21 | Fax (069) 707 84 00 | E-Mail: [vertrieb@kreditwesen.de](mailto:vertrieb@kreditwesen.de)  
Besuchen Sie uns im Internet unter [www.kreditwesen.de](http://www.kreditwesen.de).