

Ansprechpartner:  
Holger Seit  
Tel. 089 / 76 79 – 133  
seit@lbb-bayern.de

## PRESSEMITTEILUNG

München, den 08.05.2015

### Bezahlbarer Wohnungsbau muss aus der Sackgasse!

(Nürnberg, am 08.05.2015) „Wir sind noch weit von einer bedarfsgerechten und zukunftsgerichteten Wohnungsbaupolitik entfernt. Der Staat macht den Wohnungsneubau immer teurer und komplizierter. Bund, Länder und Kommunen müssen jetzt endlich eingreifen, um das Wohnen für Haushalte mit durchschnittlichen und unteren Einkommen wieder erschwinglich zu machen. Die politisch verursachten Kostentreiber beim Wohnungsbau müssen begrenzt werden.“ Dies sagte Franz-Xaver Peteranderl, Präsident der Bayerischen Baugewerbeverbände, heute anlässlich einer Pressekonferenz am Rande des Tags des Bayerischen Baugewerbes in Nürnberg.

Peteranderl wies auf **vier große Kostentreiber** im Wohnungsbau hin.

#### Bauwerks- und Planungskosten

Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit – für alle diese Anforderungen gibt der Staat per Ordnungsrecht vor, was und wie geplant werden muss. Um 426 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sind die Kosten in diesem Bereich gestiegen. Das ist ein Plus von mehr als 19 Prozent der Gesamtkosten innerhalb der letzten 14 Jahre – nur aufgrund staatlicher Auflagen. Allein die ständig strengeren Vorgaben der Energieeinsparverordnung haben die Kosten um 6,5 Prozent ansteigen lassen. Anfang 2016 steigen die Anforderungen erneut an und werden weitere 7,3 Prozent Zusatzkosten verursachen, weil neue Häuser dann noch einmal 25% weniger Primärenergie verbrauchen müssen.

#### Steuerliche und baurechtliche Vorgaben von Bund und Ländern

Die Erhöhung der Umsatzsteuer von 16% im Jahr 2000 auf 19% im Jahr 2014, die Veränderungen beim Spitzensteuersatz und verschlechterte Abschreibungsregelungen, welche von einem Investor alle bei der Kalkulation zu berücksichtigen sind, verteuerten von 2000 bis 2014 den Wohnungsbau um 248 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (+11 %) und führten zu einer notwendigen durchschnittlichen Steigerung der Kaltmiete um rund 2 Euro.

#### Bauland-Kosten

Die Baulandpreise in Deutschland steigen – vor allem in Ballungsräumen. In Nürnberg liegen die Grundstückspreise im Durchschnitt bei über 400 Euro pro Quadratmeter, gerade bei kleineren Grundstücken bis 300 qm gingen sie im vergangenen Halbjahr steil nach oben: Auf bis zu über 1.300 Euro pro qm. Bauland wird knapp.



Hausanschrift:  
Bavariaring 31  
80336 München

Postfach 20 13 16  
80013 München  
info@lbb-bayern.de

Tel.: 089 / 76 79 - 0  
Fax: 089 / 76 85 62  
www.lbb-bayern.de

HypoVereinsbank  
München  
BLZ: 700 202 70  
Kto.-Nr.: 204 495

## **Auflagen der Kommunen**

Die Kommunen sind mit Bauauflagen für einen Kostenanstieg von 82 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in den vergangenen 14 Jahren verantwortlich. Vorgeschieden werden etwa Dachbegrünungen, der Einsatz von regenerativen Energien, Ampelverlegungen, erhöhte PKW-Stellplatzzahlen, Fahrradsammel-Abstellplätze, anspruchsvolle Bodenaustauschmaßnahmen, Aktivitäts-, Themen- und Ruheplätze mit barrierefreier Ausgestaltung für die Außenanlagen, der Erhalt von Baumbeständen bzw. Ausgleichszahlungen für Baumfällungen oder wegen der Versiegelung von Grünflächen. Es gibt Auflagen zum Denkmalschutz, zur Archäologie etc. Dies alles treibt die Baupreise.

**Um rund 40 Prozent sind die Kosten beim Neubau von Mehrfamilienhäusern in Deutschland seit dem Jahr 2000 insgesamt gestiegen.** Nach einer großen aktuellen Studie der ARGE Kiel, die auf einem Muster-Mehrfamilienhaus basiert, sind die Neubau-Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche konkret von 2.209 Euro im Jahr 2000 auf 3.080 Euro im vergangenen Jahr gestiegen. Die reinen Baupreise stiegen im gleichen Zeitraum dagegen lediglich um 27 Prozent. Dies entspricht dem Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten. Im vergangenen Jahr stiegen die Baupreise nur leicht. Der Neubau von Wohngebäuden wurde in Bayern 2014 gegenüber 2013 nur um 1,8 % teurer. Rohbauarbeiten waren sogar nur 1,5% teurer als 2013.

*„Wir brauchen endlich politische Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum. Die Bundesregierung muss die steuerlichen Rahmenbedingungen ändern. Wohnungsbau muss wieder besser steuerlich abgeschrieben werden können. Wir fordern, die AfA von 2 auf 4 Prozent linear zu erhöhen. Wir fordern außerdem die Einführung einer Sonder-Abschreibung für sozialen Wohnungsbau. Konkret heißt das die Wiedereinführung des früheren Paragraphen 7k im Einkommenssteuergesetz. Der Freistaat Bayern muss seine Förderprogramme für Ballungsgebiete und Wachstumsregionen und für geförderte Sozialwohnungen noch weiter entwickeln. Der seit Jahren rückläufige Bestand an Sozialwohnungen kann den Bedarf nur zu 40 % decken. Die Kommunen schließlich müssen die Auflagen-Flut stoppen und günstiges Bauland bereitstellen, damit Investoren nicht abgeschreckt, sondern ermutigt werden, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“* Mit diesen Worten fasste LBB-Präsident Franz-Xaver Peteranderl die Forderungen des Baugewerbes zu einer besseren Wohnungsbaupolitik zusammen.