

Der Wohnungsbau braucht neue Impulse

Gastkommentar von Dipl. oec. Frank Vierkötter

Wenn man auf den Wohnungsmarkt der letzten 40 Jahre zurückblickt, war die Wohnungswirtschaft immer durch starke zyklische Schwankungen gekennzeichnet. Jahren intensiven Wohnungsneubaus folgten immer Jahre mit deutlich weniger Bauaktivitäten – auf Leerstandsphasen folgten immer große Engpässe in der Wohnungsversorgung. Ausgeglichen war der Markt nur selten.

Bedingt war das Auf und Ab durch die jeweiligen politischen Eingriffe: mal wurde gefördert, mal nicht.



Foto: BFW

Was wir aber in den letzten Jahren beobachten, ist besorgniserregend. Der Neubau von Wohnraum stabilisiert sich auf einem extrem niedrigen Niveau.

Keiner kann ernsthaft bei der aktuell vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Steigerung der Baugenehmigungszahlen um fünf Prozent von einer Trendwende sprechen – fünf Prozent von wenig bleibt wenig.

Das niedrige Bauniveau hat verschiedene Ursachen, dazu gehören sicherlich insbesondere auch die derzeitigen Klimaschutzanforderungen. Durch die regelmäßige Anhebung der Baustandards durch stetig steigende Klimaschutzanforderungen wird das Bauen seit Jahren – neben weiteren Faktoren – immer teurer. Wer dabei auf der Strecke bleibt, sind die Haushalte mit mittleren bis niedrigen Einkommen. Diese sind doppelt gestraft durch die Abschaffung der Eigenheimzulage und die ständige Erhöhung der Baustandards.

Für Bauträger, die stark im niedrigpreisigen Bereich Familien den Einstieg in Wohneigentum ermöglicht haben, hat das klare Veränderungen mit sich gebracht. Seit den letzten sechs Jahren sind alleine durch diese Faktoren die Einstiegspreise um 20.000 bis 30.000 Euro angestiegen.

Es kommt jetzt hinzu, dass einige Städte Grundstücke nur unter der Voraussetzung abgeben, dass dort der Passivhausstandard gebaut wird. Dies führt zu weiteren Preissteigerungen am Markt. Und die dadurch einhergehende verringerte Nachfrage führt zu einer Verringerung der Bautätigkeit im Bereich energetisch neuer Häuser, und dies ist wiederum für die Erreichung der energetischen Ziele kontraproduktiv.

Einher geht diese Entwicklung mit einer deutlich zu geringen Ausweisung von Baulandflächen in fast allen großen Städten, was zu einer Verteuerung von Bauland führt und damit ebenfalls einige Einkommensgruppen auf dem Eigentumsmarkt verdrängt. Da sich gleichzeitig die gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau verschlechtern haben, wurde auch in dieses Segment zu wenig investiert.

Wenn sich da nicht schnellstens etwas ändert, wird es in den Großstädten – und teilweise ist dies schon eingetreten – zu einer großen Wohnungsknappheit und damit zu starken Mietsteigerungen führen.

Auch für die Bundesregierung ist diese Entwicklung beim Wohnungsneubau nicht zielführend. Denn im Koalitionsvertrag von 2009 hat sie sich auf die Fahne geschrieben, die Eigentumsquote zu erhöhen. Gegen diese Effekte kann auch eine Vereinfachung der Eigenheimrente nicht allein anwirken.

Es muss mehr preiswerte Häuser als Einstiegsmodelle geben. Zum einen ist das eine Herausforderung für die Anbieter am Markt, zum anderen müssen die gesamten Kosten, die mit dem Ankauf eines Hauses in Verbindung stehen, auch kritisch hinterfragt und entsprechend angepasst werden, wenn es wieder mehr und auch jüngere Käufer geben soll, so dass die Eigentumsquote steigen kann.

Gleichzeitig müssen sich die Rahmenbedingungen für Investoren im Mietwohnungsbau bessern (Mietrecht).

Der BFW schlägt daher u.a. vor, die Erwerbsnebenkosten zu senken.

Eine Senkung der Grunderwerbsteuer würde zu einer wesentlichen Entlastung beitragen. Außerdem sollte für den Ersterwerber eines Eigenheims die

Grunderwerbsteuer erlassen werden, die Notargebühren für schlichte Beurkundung eines Grundstückkaufvertrags ermäßigt und die Grundbuchgebühren angesichts der inzwischen elektronischen Verfahren gesenkt werden. Die Politik muss jetzt wichtige Weichen stellen.

Dazu gehört auch, dass die steuerlichen Anreize für den Wohnungsbau verbessert werden – sowohl durch eine Verdopplung der linearen Absetzung für Abnutzung (AfA) von bisher zwei auf vier Prozent als auch die Einführung einer erhöhten AfA in Höhe von acht Prozent in den ersten acht Jahren bei energetischen und altersgerechten Baumaßnahmen im Neubau und Bestand. Nur so können wir dem Wohnungsbau wichtige neue Impulse verleihen.