

Wohnungspolitik aktuell

Bezahlbaren Wohnraum schaffen – Worauf es jetzt ankommt

1. Mehr Bauland und Genehmigungskapazitäten:

Der Neubau hinkt weit hinter dem Bedarf zurück. Vordringlich ist die Bereitstellung ausreichenden Baulands und ausreichender kommunaler Planungs- und Genehmigungskapazitäten. Dabei geht es um eine vernünftige Mischung aus Nachverdichtung, Umnutzung vorhandener Gebäude und Ausweisung neuer Baugebiete. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sollten verstärkt soziale und demografische Aspekte berücksichtigt werden. Das kann beispielsweise durch günstige Konditionen für Familien mit Kindern geschehen oder auch durch gezielte Maßnahmen zur Förderung des Mehrgenerationenwohnens.

2. Mehr Mietwohnungen und mehr Eigenheime:

Wir brauchen nicht nur mehr Mietwohnungen. Wir brauchen auch mehr Eigenheime. Preiswerter Wohnraum lässt sich weder verordnen, noch kann er in großem Stil über den sozialen Wohnungsbau geschaffen werden. Es kommt auch darauf an, dass der Staat weiterhin auf diejenigen setzt, die ihre Wohnraumversorgung selbst in die Hand nehmen können und wollen. Der Wunsch nach Wohneigentum löst nicht nur Sparanstrengungen aus, denen Bauaufträge folgen, die vor allem der regionalen Wirtschaft und dem regionalen Handwerk zugutekommen. Neu gebaute Eigenheime und neue Eigentumswohnungen für Selbstnutzer machen meist auch über Umzugsketten kleinere und preiswertere Mietwohnungen frei und entlasten den angespannten Wohnungsmarkt.

3. Förderung der Eigenkapitalbildung:

Mit dem Baukindergeld hat die Koalition ein wichtiges Signal zugunsten von Wohneigentum für Familien gesetzt. Das Baukindergeld ist aber keine Zauberformel. Hauptthemnis für den Eigentumserwerb bleibt mangelndes Eigenkapital. Über die Hälfte der Mieter im Alter von 25 bis 40 Jahren möchte in eigenen vier Wänden leben. Bundesweit beträgt der Eigenmittelbedarf im Schnitt 50.000 Euro. Nur jeder zehnte jüngere Mieter verfügt aber über so viel Geld. Das notwendige Eigenkapital muss möglichst frühzeitig gebildet werden. Die Koalition hat dazu eine verbesserte Wohnungsbauprämie beschlossen. Sie ist für viele Sparer der entscheidende Impuls für einen langfristig orientierten Eigenkapitalaufbau und damit die Grundlage dafür, dass Mieterhaushalte den Schritt in die eigenen vier Wände schaffen.

4. Senkung der Erwerbsnebenkosten:

Eine Hürde auf dem Weg zu mehr Wohneigentum sind steigende Erwerbsnebenkosten. Für Grunderwerbsteuer, Maklergebühr sowie Notar- und Gerichtskosten sind 10 bis 15 Prozent des Kaufpreises anzusetzen. Mit steigenden Immobilienpreisen steigt diese Belastung noch. Der Vorschlag der Koalition, Bauherren bei Erstbezug einer Immobilie von der Grunderwerbsteuer zu befreien oder Freibeträge einzuführen, ist deshalb zu begrüßen.

5. Weniger Bauvorschriften:

Generell erforderlich ist ein Rückbau preistreibender Bauvorschriften. Nach Angaben des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) ist seit 1990 die Zahl der Bauvorschriften von 5.000 auf heute mehr als 20.000 gestiegen. Lockern, entschlacken und beschleunigen lautet die Devise.