Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

WOHNEN IN DEUTSCHLAND

DATEN · FAKTEN · ANALYSEN

Ausgabe 2 April 2014

EDITORIAL

Andreas J. Zehnder
Vorstandsvorsitzender

Wo Wohnungen knapp sind, ziehen die Mieten an. Knapp sind sie vor allem in Ballungsräumen, weil über viele Jahre hinweg zu wenig gebaut wurde.

Der vermehrte Zustrom an Menschen, die gerade dort die Arbeitsmärkte ansteuern, hat die Situation nochmals verschärft. 2011 sind rund 280.000 Menschen mehr aus dem Ausland zugezogen als ins Ausland fortgezogen. Der Wanderungsgewinn stieg 2012 auf rund 370.000. 2013 betrug er nach den Prognosen des Statistischen Bundesamts sogar schon über 400.000.

Bundesbauministerin Dr. Hendricks schlägt vor diesem Hintergrund ein „Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen" vor. Dazu gehört aus unserer Sicht, dass die Hürden für Wohneigentum nicht immer höher gelegt werden. Der Wettlauf um die höchste Grunderwerbsteuer ist schädlich. 2006 gab es noch einen bundeseinheitlichen Satz von 3,5 Prozent. So niedrig liegt er nur noch in Bayern und Sachsen.

Woanders wurde die Grunderwerbsteuer kräftig angehoben – zum Teil mehrfach. Insgesamt 17 Mal! Spitzenreiter ist derzeit Schleswig-Holstein mit 6,5 Prozent. Zusammen mit Maklergebühren und Notarkosten ergeben sich so mancherorts schon Nebenkosten von 15 Prozent des Kaufpreises. Und neues Ungemach droht durch die geplante Neuausrichtung der Grundsteuer, über die nun schon seit über 10 Jahren diskutiert wird. Eine höhere Belastung, die übrigens auch die Mieter über die Nebenkosten treffen würde, wäre für potenzielle Häuslebauer jedenfalls kein ermutigendes Signal.

Wohnungsbau weiter auf Wachstumskurs

Lage in Ballungsräumen verschärft sich trotzdem

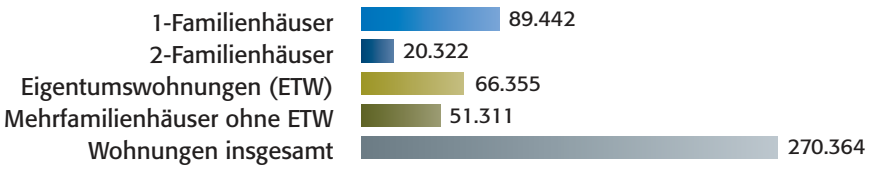
Im Jahr 2013 wurde in Deutschland der Bau von etwas mehr als 270.000 Wohnungen genehmigt. Darauf wies das Statistische Bundesamt hin. Das waren 12,9 Prozent mehr als 2012. Damit setzte sich die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung fort. Damals gab es ein Plus von 5,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr; 2011 waren es sogar 21,7 Prozent und 2012 immerhin noch 4,8 Prozent. Fest steht jedoch auch: Für die angespannten Ballungsräume reicht das nicht aus.

Mit einem Zuwachs von 3,2 Prozent legten die 1- und 2-Familienhäuser nur unterproportional zu. Auf sie entfielen knapp 110.000. Ihr Anteil an den Wohnungsbaugenehmigungen insgesamt liegt jetzt bei 40,6 Prozent – nach 44,4 Prozent im Vorjahr. Überproportional stieg hingegen die Zahl bei den Eigentumswohnungen – und zwar um 15,3 Prozent auf über 66.000 Einheiten. Als Alternative zum 1- und 2-Familienhaus wird die Eigentumswohnung, die von Selbstnutzern und Vermietern geprägt ist, umso wichtiger, je begehrter die Stadt und je höher das Grundstückspreisniveau ist. Der Eigenheimbau bleibt jedenfalls die tragende Säule des Wohnungsbaus. Er kommt auf zusammen über 176.000 Einheiten. Das entspricht einem Anteil am Gesamtvolumen von 65,1 Prozent.

Der mit Abstand größte Zuwachs wurde jedoch bei den Mehrfamilienhäusern ohne Eigentumswohnungen verzeichnet. Er beträgt 32,8 Prozent. Dahinter stehen 51.300 Einheiten. Der Anteil an den Wohnungsbaugenehmigungen insgesamt stieg binnen Jahresfrist von 16,1 auf 19,0 Prozent.

Fortsetzung auf Seite 2

Wohnungsbaugenehmigungen 2013



Quelle: Statistisches Bundesamt

INHALT

Rekordjahr für private Bausparkassen 2
EU-Studie zu Energiepreisen vorgelegt 3
Private Bausparkassen verleihen Wissenschaftspreis 4
Prof. Kristin Wellner: Vom Entwurf zur Machbarkeitsstudie 5
ifs Städtebauinstitut fordert Initiative für mehr Bauland 7
Eigenheimrente gut angenommen 8

Fortsetzung von Seite 1

Trotz dieser erfreulichen Zahlen dürfte sich die Situation in den Ballungsräumen weiter verschärfen. Hier wurde über einen langen Zeitraum hinweg einfach viel zu wenig gebaut. Die verstärkten Zuzüge aus Ost- und Südeuropa haben die Probleme nochmals verschärft. Bis 2030 soll – so das Institut der Deutschen Wirtschaft – der Anteil der Menschen, die in den 14 größten deutschen Städten wohnen, von 16 auf 19 Prozent steigen. Die aktuellen Genehmigungszahlen dürfen die Politik also nicht in Sicherheit wiegen. ▪

BAUSPAREN

Rekordjahr für private Bausparkassen

Die privaten Bausparkassen blicken auf ein hervorragendes Jahr 2013 zurück. Der gute Ruf des Produkts als „sicher und solide“ drückt sich in mehreren Bestmarken aus. Für 2014 ist man zuversichtlich gestimmt.

Die privaten Bausparkassen haben 2013 fast 2,3 Millionen neue Verträge abgeschlossen. Das entsprach einem Zuwachs von 8,5 Prozent. Die dazugehörige Bausparsumme stieg um 7,0 Prozent auf den Rekordwert von 70,1 Milliarden Euro. „Die neue Bestmarke zeugt vom hohen Vertrauen, dass die Menschen dem Bausparen entgegenbringen“, erklärte dazu der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder. „Sicheres Sparen mit eingebauter Zinsgarantie sorgt für verlässliche Finanzierungsperspektiven. Darauf bauen viele Menschen ihre Pläne auf.“

Die Wertschätzung des Produkts als „sicher und solide“ zeige sich auch beim Spargeldeingang. 2013 standen hier 19,7 Milliarden Euro zu Buche: 5,1 Prozent mehr als 2012. Auch dies ist ein Rekordergebnis. Die privaten Bausparkassen vermelden zudem einen erneuten Anstieg bei den Baugeldauszahlungen. Diese liegen mit 24,4 Milliarden Euro um 1,5 Prozent höher als 2012. Der Vertragsbestand ist um 1,5 Prozent auf über 19,4 Millionen gestiegen. Die damit verbundene Bausparsumme hat nach einem Plus von 3,5 Prozent mit über 567,6 Milliarden Euro ebenfalls einen neuen Höchststand erreicht.

Für 2014 rechnet Zehnder erneut mit einem „ordentlichen Bausparjahr“. Ob es zu einer Wiederholung des „außergewöhnlichen Jahrgangs 2013“ kommen werde, müsse aber offen bleiben. Bekanntlich sei das letzte Jahr durch Sondereffekte aufgrund von Tarifumstellungen in einigen Bausparkassen beeinflusst gewesen.

Zugute komme dem Bausparen der ungebrochene Trend zum Wohneigentum. Bis einschließlich 2016 erwarte das ifo Institut, München, stetig steigende Fertigstellungszahlen. Ein wichtiges Nach-

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

fragepotenzial würden zudem energetische Sanierungen bieten – ein klassisches Feld für Bausparfinanzierungen. Eine kürzlich vorgestellte Studie des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, mache deutlich, dass bereits kleinere Maßnahmen die Energiekosten deutlich senken könnten. „Je schneller die Energiepreise steigen", so Zehnder, „desto größer fällt die Einsparung aus."

Das extrem niedrige Zinsniveau dürfe für potenzielle Bauherren jedoch kein Anlass zum Leichtsinn sein. Der Traum müsse solide finanziert werden. Für Normalverdiener heiße das: rechtzeitiger Eigenkapitalaufbau und Zinsabsicherung. Zehnder: „Keinesfalls darf man sich darauf verlassen, dass das Zinstief ewig andauert. Sonst droht nach Ablaufen der Zinsbindungsfrist unter Umständen ein böses Erwachen." Der Verbandsvorsitzende bewertet die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank generell kritisch: „Die in Aussicht gestellten Impulse für die Wirtschaft kommen an der falschen Stelle an. Doch die kalte Enteignung der Sparer geht weiter." Es dürfe nicht sein, dass diejenigen bestraft werden, die vernünftigerweise für das Alter etwas ansparen wollen. ■

Zahlen auf einen Blick

	2012	2013	Veränderung in %
Neuabschlüsse	2,1 Mio.	2,3 Mio.	+ 8,5 %
Bausparsumme Neuabschlüsse	65,6 Mrd. Euro	70,1 Mrd. Euro	+ 7,0 %
Auszahlungen zur Wohnungsfinanzierung	24,1 Mrd. Euro	24,4 Mrd. Euro	+ 1,5 %
Spargeldeingang	18,7 Mrd. Euro	19,7 Mrd. Euro	+ 5,1 %
Bausparverträge im Bestand	19,1 Mio.	19,4 Mio.	+ 1,5 %
Bausparsumme Bestand	548,5 Mrd. Euro	567,6 Mrd. Euro	+ 3,5 %

BERICHT AUS BRÜSSEL

EU-Studie zu Energiepreisen vorgelegt – Steigende Belastung der Privathaushalte –

Die EU-Kommission hat kürzlich eine Studie über Energiepreise vorgelegt. In dieser werden die Energiepreise in der EU verglichen und auch deren Kostenbestandteile bewertet.

Dabei wird festgestellt, dass bei Privathaushalten im Zeitraum von 2008 bis 2012 die Strompreise im Schnitt um 4 Prozent pro Jahr gestiegen sind. Der Anstieg der Gaspreise lag bei 3 Prozent pro Jahr. Für Deutschland ergab sich im betrachteten Zeitraum ein Anstieg um 20 Prozent. Dieser wird unter anderem auf gestiegene Steuern und Abgaben zurückgeführt. Dagegen sind die Gaspreise nahezu um 15 Prozent gefallen.

Daten aus allen Mitgliedstaaten zeigen, dass der Anteil der Energiekosten an den Ausgaben der Privathaushalte im Zeitraum 2008 bis 2012 von 5,6 auf 6,4 Prozent gestiegen ist – und das trotz eines Rückgangs beim Stromverbrauch um 1 Prozent und beim Gasverbrauch um 15 Prozent. Die Ursachen hierfür liegen zum einen in höheren Steuern und Abgaben. Zum anderen machen sich höhere Kosten für Instandhaltung und Ausweitung der Netze bemerkbar.

Anhand der Analyse folgert die Europäische Kommission, dass der Wettbewerb zu schwach sei. Kostendämpfende Marktkräfte kämen damit zu wenig zum Tragen. Dementsprechend wird ein Anstieg der Energiepreise bis 2020 prognostiziert. Erst danach könne mit einer Stabilisierung bzw. einem leichten Rückgang gerechnet werden. Dies wird unter anderem mit dem Austausch fossiler Energieträger durch erneuerbare Energien begründet. Allerdings wird auch ein weiterer leichter Anstieg bei den Energiesteuern gesehen.

Die Europäische Kommission sieht daher weiterhin die Notwendigkeit, den EU-Binnenmarkt zu vollenden und die Infrastruktur weiter auszubauen. Durch eine Steigerung energieeffizienter Maßnahmen könnten auch Privathaushalte zur Preisdämpfung beitragen. Die Ergebnisse der Studie sollen in die EU-Vorschläge für die Energie- und Klimapolitik bis 2030 einfließen. ■

WERNER LEHMANN-PREIS

Private Bausparkassen verleihen Wissenschaftspreis

Berlin: Der Verband der Privaten Bausparkassen hat zum zehnten Mal seinen Wissenschaftspreis – Werner Lehmann-Preis – verliehen. Dieser eröffnet jungen Akademikern die Chance, ihre Ideen und Erkenntnisse zum Thema „Bauen und Finanzieren" einer breiteren Öffentlichkeit zu präsentieren. Die Preisträger wurden im Rahmen eines Parlamentarischen Abends geehrt. Gemeinsam mit der Parlamentarischen Staatssekretärin im Bundesumwelt- und Bauministerium, Rita Schwarzelühr-Sutter MdB, überreichte der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder, den fünf Preisträgern Urkunden und Geldpreise in Höhe von insgesamt 13.500 Euro.

Den ersten Preis erhielt Dr. Tobias Schlüter für seine Dissertation „Bank funding stability and pricing behaviour". Diese hat er an der Universität zu Köln angefertigt. Die Arbeit befasst sich mit Bankenregulierung und ihren Folgen. Sie widmet sich aber auch der hochaktuellen Frage, welche Anreize langfristiges Sparen fördern.

Mit dem zweiten Preis zeichnete der Verband die Dissertation von Dr. Christian Osthus aus. Sie hat den Titel „Die energetische Gebäudemodernisierung im Mietwohnungsbestand" und entstand an der Universität Bremen. Die Arbeit beschäftigt sich mit dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013. Der Schwerpunkt liegt bei der Duldungspflicht der Modernisierungsumlagen.

Auf dem Foto (v.l.n.r.) Katja Brandl , Staatssekretärin Rita Schwarzelühr-Sutter MdB, Dr. Tobias Schlüter, Dr. Christian Osthus, Chris-Marit Gieseke, Dr. Sirid Körbel, Andreas J. Zehnder

Den dritten Preis erreichte die Dissertation von Dr. Sirid Körbel mit dem Titel „Koordination holding-basierter institutioneller Immobiliendirektinvestitionen". Sie wurde an der Universität Leipzig erstellt. Vor dem Hintergrund der Erkenntnisse der neuen Institutionenökonomik werden die Herausforderungen, die sich in Holdingstrukturen ergeben, konsequent analysiert.

Der vierte Preis wurde zweimal vergeben: Chris-Marit Gieseke erhielt ihn für ihre Masterthesis an der Münster School of Architecture mit dem Thema „Airfield Lodge – Nachhaltig Bauen in Südafrika". Katja Brandl wurde für ihre Masterthesis „Kundenrückgewinnungs-Management in der Finanzdienstleistungsbranche" an der International Business School of Service Management in Hamburg ausgezeichnet.

Der Jury gehören an: Prof. Dr. Heinrich Bockholt, Institut für Finanzwirtschaft; Prof. Dr. Tobias Just, Universität Regensburg; Prof. Dr. Heribert Pauk, Hochschule Anhalt; Prof. Dr. Wolfgang Pelzl, Universität Leipzig; Prof. Dr. Andreas Pfnür, Technische Universität Darmstadt, und Andreas J. Zehnder.

Dr. Werner Lehmann, † 1982, war Gründer des Verbandes der Privaten Bausparkassen nach dem Krieg, bis 1977 dessen Geschäftsführer und Vorstandsmitglied und hat sich durch zahlreiche Veröffentlichungen zum Bausparen über die Branche hinaus einen Namen gemacht.

Kurzfassungen der Arbeiten finden sich unter: www.bausparkassen.de/Wissenschaftspreis ▪

HOCHSCHULE

Vom Entwurf zur Machbarkeitsstudie

Woher kommt der akademische Nachwuchs für die Immobilienwirtschaft? In loser Folge stellen wir Hochschulen mit entsprechenden Studienangeboten vor, heute das Institut für Architektur an der Fakultät Planen Bauen Umwelt der TU Berlin.

Neugier auf das Thema, das inhaltlich vom normalen Architekturstudium abweicht: Das vor allem erwartet Professorin Kristin Wellner von den Architekturstudenten, die sich im Rahmen ihres Masterstudiums an der Technischen Universität Berlin für die Vertiefungsrichtung Planungs- und Bauökonomie/Immobilienwirtschaft entscheiden. Eine Kombination, die in der universitären Ausbildung von Architekten nach ihrer Einschätzung derzeit eher noch Seltenheitswert hat.

Wie man das Bauprojekt im geplanten Kostenrahmen hält, dies steuert und berechnet und vertraglich in Rechnung stellt – „diese ökonomischen Inhalte des Bauens" gehören eher zum traditionell vermittelten Architektenrüstzeug.

Die Immobilie als Wirtschaftsfaktor – das ist ein neuer ungewohnter Blickwinkel, aus dem angehende Architekten und Planer hier auf ihr künftiges Werk schauen lernen: Wie funktioniert ein Immobilienmarkt? Welche Regeln gelten beim Immobilieninvestment und welche Anforderungen stellt das Management von Immobilien?

Durchschnittlich etwa zehn Prozent der 150 Architektur-Masterstudenten eines Semesters erschließen sich so die Welt der Immobilienökonomie. Vor allem Machbarkeitsstudien sind dabei das tägliche Brot und „Standort- und Marktanalysen im Vorfeld hierbei die entscheidende Grundlage für den Entwurf". Die Stunde der Wahrheit schlägt, wenn im Weiteren die „geplanten Nutzungsarten sowie Qualitäts- und Flächenmetriken des quasi fertigen Gebäudes auf ihre Wirtschaftlichkeit" abgeklopft werden. „Das heißt, Baukosten und spätere Nutzungsentgelte müssen sich entsprechen – damit sich das Ganze am Ende lohnt", so die Professorin und Lehrstuhlinhaberin.

Institut für Architektur an der TU Berlin
Prof. Dr. Kristin Wellner hat seit 2012 den Lehrstuhl für Planungs- und Bauökonomie/Immobilienwirtschaft an der TU Berlin inne. **Berufliche Stationen:** Betriebs- und Volkswirtschaftsstudium in Leipzig. Mit 34 Jahren Berufung zur Professorin. Professuren an der Hochschule Mittweida/Sachsen und der Bauhaus-Universität Weimar. Zwischenzeitlich verantwortlich für Immobilien-Portfoliomanagement bei der Credit Suisse. | Fotos: TU Berlin.

Auf dem Boden der Realität

Übungen auf dem Boden der Realität – kürzlich am Rande von Berlin auf einem ehemaligen Gut mit teils denkmalgeschützten Bauten und geplanter Mischnutzung. „Sicherlich wird der Eigentümer, das Land Berlin, unsere Studie nicht eins zu eins umsetzen", sagt die Wissenschaftlerin. „Aber er hat so eine erste Idee davon, was man mit dem Grundstück anfangen könnte. Und er wird damit anders an einen Investor verkaufen – weil er weiß, was es für ihn wert ist. Er kann aber auch andere Aspekte – zum Beispiel soziale Ziele im Rahmen eines geförderten Wohnungsbaus – realistischer einschätzen."

Bezahlbares Wohnen in den Metropolen. – Die Problematik wird angesichts steigender Immobilienpreise am Studienort Berlin unter den Architekturstudenten derzeit heftig diskutiert und schlägt sich auch in den Masterarbeiten nieder. Ein Semesterprojekt befasst sich beispielsweise mit der Randbebauung des ehemaligen Flughafens Tempelhof, dazu läuft eine gemeinsame Entwurfsstudie mit einer Entwicklungsgenossenschaft und es wird auch eine Wirtschaftlich-

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5

keitsanalyse erstellt. „Hier gibt es interessante Ideen und Alternativen für kostengünstiges Bauen“, stellt die Immobilienökonomin fest. „Denn immer, wenn die Nutzer bereits bekannt sind, kann man auch preiswerter bauen. Weil man dann nicht alle Eventualitäten abdecken muss.“ Dabei finde in großem Stil ein Prinzip Anwendung, was im kleinen Format bekanntermaßen von Baugruppen praktiziert werde.

„Ähnlich kreativ, wie die Studenten an ihre Entwürfe herangehen, gehen sie auch mit den immobilienwirtschaftlichen Themen um“, urteilt die Professorin. Architektur und Ökonomie könnten noch viel mehr zusammenwirken, ist sie überzeugt und sieht vor allem an dieser Schnittstelle die beruflichen Chancen der Absolventen und auch künftige Forschungsthemen.

Ausbildung und Beruf des Architekten sind generell interdisziplinär. Wer sich dazu noch den wirtschaftlichen Teil aneignet, hat nach ihrem Dafürhalten damit gute Startvoraussetzungen. „In Verbindung mit baurechtlichen und technischen Kenntnissen ergibt das eine interdisziplinäre Mischung, die dem sehr nahekommt, was in der Praxis tatsächlich gebraucht wird.“ Das bestätige die Resonanz von dort und ebenso seitens gestandener Architekten, die sich aus heutiger Sicht einen solchen immobilienwirtschaftlichen Fokus in ihrem Studium gewünscht hätten.

Interdisziplinär und grenzüberschreitend

Gebraucht werden zunehmend Experten, die baulich auch mit den Ambivalenzen des strukturellen und demografischen Wandels umgehen können, was Abriss und Neubau einschließt. „Insbesondere bei komplizierten Projektentwicklungen, wie etwa auf innerstädtischen Brachen, sind über den reinen Entwurf hinaus noch andere Kenntnisse nötig“, erklärt die Forscherin. „Immer häufiger wird ja kein neues Bauland ausgewiesen. Vielmehr werden auf stillgelegten Bahn- und Industrieflächen neue Projekte entwickelt. Da hat man mit kontaminierten Böden zu tun und bestehenden Nutzungen. Man muss Umweltauflagen beachten und gesonderte baurechtliche Situationen sowie Denkmalschutz.“ Komplexe Planungen, für die in der Vergangenheit „eigentlich keiner die richtige Ausbildung hatte“.

Den immer wieder neuen Nachholbedarf deckt seit über zehn Jahren an der Fakultät ein spezieller berufsbegleitender zweijähriger Weiterbildungs-Masterstudiengang. „Die Lehrveranstaltungen sind interdisziplinär angelegt“, sagt die Immobilienökonomin, die dort mit Architekten, Stadtplanern, Bauingenieuren und Juristen sowie einem Ökotrophologen unterrichtet. Das Auditorium ist dabei selbst mehrheitlich ein Spiegelbild dieser Berufsgruppen. „Das Studium befähigt die Teilnehmer, neue Karrierewege zur gehen. Viele erhalten schon während dieser Zeit eine neue Aufgabe – meist in einem neuen Unternehmen“, sagt Wellner.

Dabei können die Absolventen des Weiterbildungsstudiengangs Real Estate Management auch auf aktuelles internationales Know-how aus erster Hand zurückgreifen, das Gastreferenten der George Washington University, Washington, der New York University und der Universität in Amsterdam mitbringen. „Für die Fakultät eine sehr wertvolle Kooperation – und das nicht allein aufgrund der vermittelten ökonomischen Inhalte, sondern auch durch die interkulturellen Vergleichsmöglichkeiten, die sich dadurch bieten“, befindet die Wissenschaftlerin. „Man ist erstaunt, wie stark sozialverträgliches Planen zum Beispiel in New York eine Rolle spielt.“ Eher noch eine Herausforderung sei im Ausland nach ihrem Eindruck die interdisziplinäre Zusammenarbeit. „Diesen Schritt sind wir in Deutschland schon ein Stück weiter gegangen.“ – Der Blick in Richtung Niederlande zeigt jedoch auch, wo man hierzulande noch einen deutlichen Schritt zulegen könnte – beim Abbau von Baubürokratie. ■

Terminhinweis

Die International Union for Housing Finance (IUHF) feiert dieses Jahr ihr 100-jähriges Jubiläum. Sie hat sich zu einem weltweiten Netzwerk entwickelt, dem Organisationen, Institutionen und Einzelpersonen angehören, die eng mit der Wohnungsbaufinanzierung verbunden sind. Zu ihren Mitgliedern gehören nationale Bankenverbände und Kreditinstitute, unabhängige Berater und Wissenschaftler, Regierungsbehörden und internationale Organisationen.

Anlässlich des Jubiläums findet am 11./12. September 2014 in München eine Festveranstaltung unter dem Thema „Building the future“ statt. Über Einzelheiten informiert die Webseite www.housingfinance2014.org.

WOHNUNGSPOLITIK

ifs Städtebauinstitut fordert Initiative für mehr Bauland in Wachstumsregionen

Eine Politik für mehr Wohnungsneubau in Wachstumsregionen muss bei der Ausweisung und Erschließung zusätzlichen Baulandes beginnen. Das forderte kürzlich das ifs Städtebauinstitut. Bund, Länder und Kommunen werden aufgefordert, hier initiativ zu werden und dies als gemeinsame Verpflichtung zu verstehen.

In den deutschen Wachstumsregionen wird durch den vermehrten Zustrom an Menschen der Wohnraum immer knapper. Die Wiedervermietungsmieten steigen mit 3 Prozent im Jahr im Durchschnitt doppelt so stark wie die Bestandsmieten. Zugleich klettern die Preise für baureifes Land in bisher unbekannte Höhen. Im Schnitt mussten in Städten über 500.000 Einwohnern zuletzt schon über 500 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden. Abhilfe kann laut ifs Städtebauinstitut nur ein verstärkter Wohnungsneubau schaffen. Dafür sind ausreichend baureife Grundstücke erforderlich.

Den Bund sieht Institutsdirektor Dr. Peter Runkel in der Verantwortung, die Blockade der Innenentwicklung durch den Artenschutz gesetzlich aufzulösen. Die Städte, die neues Bauland vorrangig durch Wiedernutzung von Brachflächen im Innenbereich schaffen sollen, sähen sich zunehmend mit dem Hinweis konfrontiert, auf diesen Flächen hätten sich inzwischen geschützte Arten angesiedelt. Eine Bebauung komme deshalb nicht in Betracht. „Hier beißen sich zwei umweltpolitische Ziele: das des geringeren Flächenverbrauchs mit dem des Artenschutzes“, betonte er. Ein in der letzten Legislaturperiode dazu von der Bauseite vorgelegter Harmonisierungsvorschlag sei am Widerstand der Umweltseite gescheitert. Da in der neuen Regierung beide Aufgaben in einem Ressort vereint seien, sollte jetzt aber eine europarechtskonforme Lösung machbar sein.

Die Länder dürften die Grunderwerbsteuer von zurzeit durchschnittlich 5 Prozent nicht weiter anheben. Anderenfalls müssten sie es hinnehmen, dass der Bund den Erwerb von Wohnbauland bei zügiger Bebauung von der Grunderwerbsteuer befreit.

Die Stadtverwaltungen sollten nach Jahren der Personaleinsparung ihre Planungsämter wieder personell aufstocken. Zu beachten sei dabei, dass heute die Innenentwicklung Vorrang genieße. Daher müsse kleinteiliger und komplexer geplant werden. Selbst eine Personalstärke wie in den 90er Jahren führe deshalb nur zu etwa der Hälfte des damals neu ausgewiesenen Baulands.

Die Stadtverordneten sind aufgerufen, ihre Bürger von der Notwendigkeit zu überzeugen, lieb gewonnene innerstädtische Frei- und Brachflächen für Wohnbauzwecke zur Verfügung zu stellen. Runkel: „Das Volksbegehren gegen die Randbebauung des Tempelhofer Feldes in Berlin zeigt, dass Teile der Bevölkerung das Wachstum der Stadt noch nicht angenommen haben.“

Die Umlandgemeinden der betroffenen Regionen stehen nach Auffassung des Instituts in der Pflicht, in Solidarität mit der Metropole Bauland für zusätzliche Bewohner bereitzustellen. Denken und Handeln im regionalen Maßstab müssten an die Stelle von Kirchturmspolitik treten; allerdings nicht als Einbahnstraße, sondern in einer gegenseitigen Partnerschaft, die durch Regionalverbände auch institutionell verankert werden sollte.

Die öffentlichen Grundstücksverwalter hätten die Aufgabe, Grundstücke für Wohnzwecke unterhalb der Höchstpreise abzugeben. Nur dadurch werde sichergestellt, dass Neubaumieten auch von Haushalten mit mittlerem Einkommen bezahlt werden können. Da der Staat durch immer höhere Standards die Neubaukosten stark in die Höhe treibe – so führe die aktuelle Energieeinsparverordnung zu einer Verteuerung um 6 Prozent – seien die Grundstückskosten zumeist der einzige größere Kostenfaktor, der die Neubaumieten begrenzen könne.

Institutsdirektor Dr. Peter Runkel

Die Regionalplanung müsse in Wachstumsregionen auch Siedlungserweiterungen ermöglichen. Nur mit Innenentwicklung werde man in diesen Regionen für die zuziehende Bevölkerung keinen ausreichenden Wohnraum schaffen können. ■

PRIVATE ALTERSVORSORGE

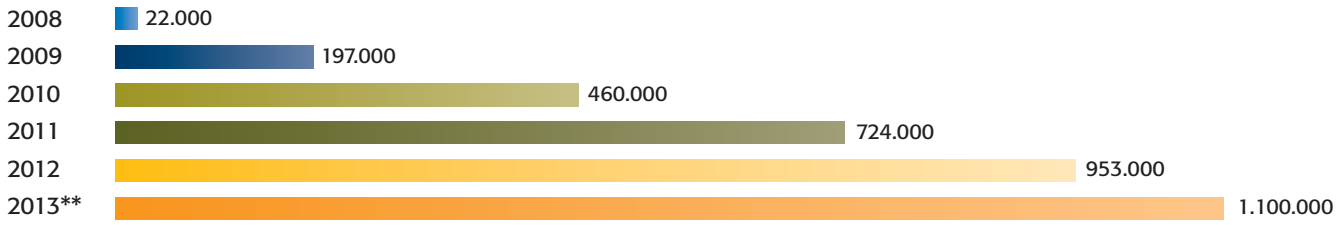
Eigenheimrente gut angenommen

Die staatlich geförderte Eigenheimrente – auch Wohn-Riester genannt – wird nach wie vor gut angenommen. Sie wirkt in der Finanzierungsphase wie ein Tilgungs-Turbo. Das verschafft demjenigen, der baut oder kauft, einen zusätzlichen wirtschaftlichen Vorteil.

Die Rendite der Eigenheimrente besteht in der eingesparten Miete. Diese ist attraktiv: Ein Rentnerhaushalt, der in den eigenen vier Wänden statt zur Miete wohnt, spart im Schnitt 520 Euro im Monat. Das entspricht einem Drittel seines durchschnittlichen Einkommens. Die Mietersparnis im Alter ist dabei umso wichtiger, je weniger man heute verdient und je weniger man deshalb an staatlicher Geldrente erhält. Die Eigenheimrente symbolisiert einen Sachwert – und die Sehnsucht danach ist in diesen Zeiten besonders groß. Auch ist die Eigenheimrente bekanntlich die einzige Form der privaten Altersvorsorge, die man schon in jungen Jahren genießen kann.

Durch die Einbeziehung des alters- und behindertengerechten Umbaus in die Förderung ist diese Vorsorgeform Anfang 2014 noch attraktiver geworden. Zudem ist es jetzt in der Ansparphase jederzeit möglich, Mittel zu entnehmen und sich damit vorzeitig zu entschulden. Außerdem gibt es jetzt nach einer Finanzierung mehr Entscheidungsfreiraum bei der Versteuerung der geförderten Beträge. ▪

Entwicklung des Eigenheimrenten-Bestands*



* Zahlen des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales
** Schätzung des Verbands der Privaten Bausparkassen

IMPRESSUM

Herausgeber:
Verband der Privaten Bausparkassen e. V.
Für den Inhalt verantwortlich: Alexander Nothaft
Satz: Eins 64 Grafik-Design, Bonn

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
Telefon: (030) 59 00 91-523 · Telefax: (030) 59 00 91-501
Internet: www.bausparkassen.de