

1. April 2023
74. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK



**WOHNUNGSPOLITIK:
IMPULSGEBER ODER BREMSER FÜR DIE BAUSPARKASSEN?**
VON CHRISTIAN KÖNIG

BAUSPAREN UND BAUSPARKASSEN 2023

WOHNUNGSPOLITIK: IMPULSGEBER ODER BREMSER FÜR DIE BAUSPARKASSEN?

Die Ampelkoalition hat sich im Bereich Bauen und Wohnen ehrgeizige Ziele gesetzt. Dass es erstmals seit 1998 wieder ein eigenständiges Bauministerium gibt, unterstreicht die Ambitionen. Leichter ist die Aufgabe, für mehr bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum zu sorgen, seit Beginn der Legislaturperiode nicht geworden. Im Gegenteil: Binnen kürzester Zeit haben sich die Probleme durch den Krieg gegen die Ukraine enorm verschärft. Auch sind die Folgen der Corona-Pandemie noch spürbar. Unter diesem Eindruck wirft der Autor einen Blick auf den Koalitionsvertrag. Die zentrale Frage dabei lautet: Was hat sich die Ampelkoalition in Sachen Bauen und Wohnen vorgenommen? Und wie gut ist sie bisher bei der Umsetzung vorangekommen? Von der ohnehin als optimistisch bezeichneten Zielmarke von 400 000 neuen Wohnungen pro Jahr ist Bundesbauministerin Klara Geywitz inzwischen (endlich) abgerückt. Für die Bausparkassen, die im Bauspargeschäft aktuell eine Renaissance feiern dürfen, zieht der Autor eine eher ernüchternde Bilanz der Wohnungsbaupolitik.

Red.

Als übergeordnetes Ziel hatte die Ampelkoalition den Bau von jährlich 400 000 Wohnungen angestrebt, darunter 100 000 Sozialwohnungen. Gelingen sollte dies mit einer Strategie, die auf serielles beziehungsweise modulares Bauen und Sanieren, Digitalisierung, Entbürokratisierung und Standardisierung setzt und auf diese Weise kostensenkend wirkt. Schon Vorgängerregierungen hatten dies auf ihrer Agenda gehabt, ohne hier wirklich weiterzukommen. In der letzten Legislaturperiode gab es ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen“. Dieses Mal wurde ein „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ installiert. Das stellte im Oktober 2022 ein 187 Punkte umfassendes Maßnahmenpaket vor.

Bei wichtigen Themen, etwa der Definition eines Mindeststandards für den Neubau oder einer Musterbauordnung, blieb es aber bei Prüfaufträgen mit mittleren Zeithorizonten. Bei der Grunderwerbsteuer als zentraler Stellschraube wurde die Frist zur Umsetzung weit hinausgeschoben. Immerhin soll die Novellierung des Baugesetzbuchs noch 2023 erfolgen. „Erledigt“ ist der Investitionsanreiz für Mietwohnraum. Der

lineare AfA-Satz wurde für Gebäude, die ab dem 31. Dezember 2022 errichtet werden, von zwei auf drei Prozent erhöht.

Baupreisexplosionen und Materialengpässe infolge des Krieges gegen die Ukraine und als Nachwehen der Corona-Pandemie, gekoppelt mit einem steilen Anstieg der Bauzinsen infolge einer Rekordinflation veranlassten inzwischen die Bundesregierung, von der von vielen ohnehin als zu optimistisch bezeichneten Zielmarke von 400 000 Wohnungen abzurücken. Eine neue Vorgabe gibt es bisher nicht. Die Fertigstellungen für das Jahr 2022 dürften sich jedenfalls auf deutlich unter 300 000 belaufen. Auch 2023 wird das frühere Ziel nach Aussagen der Bundesregierung nicht erreicht.

Wohneigentumsförderung

Ein Wohneigentumsprogramm soll am 1. Juni 2023 an den Start gehen. Dafür sind im Haushalt 350 Millionen Euro vorgesehen – deutlich weniger, als die Vorgängerregierung für das Baukindergeld ausgab. Das waren nämlich 10 Milliarden Euro, verteilt über drei Jahre. Das Baukindergeld war ein Zuschussprogramm. Die neue Förderung beschränkt sich auf zinsverbilligte KfW-Darlehen. Details sind dazu noch nicht bekannt. Im Gespräch ist ein Zinsabschlag von 2 Prozent gegenüber dem Markt. Die Einkommensgrenzen liegen deutlich unter denen beim Baukindergeld. Zugleich müssen hohe energetische Anforderungen erfüllt werden, was in dieser Kombination für wenige Haushalte zu stemmen sein dürfte.

Nicht mehr gefördert wird der Bestands-erwerb, in dem zuletzt rund 60 Prozent der gesamten Wohneigentumsbildung stattgefunden hat. Dabei wäre dies auch unter Nachhaltigkeitsaspekten angezeigt. Weitere Maßnahmen sind bisher nicht geplant – auch nicht bei der Eigentumsförderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung, die in den Händen der Bundesländer liegt. Allerdings hat sich die Ampelkoalition darauf verständigt, bis zum Ende der Legislaturperiode die mögliche Anpassung bestehender und die Entwicklung weiterer Instrumente zur Unterstützung der Eigenkapitalbildung für den Wohneigentums-erwerb bei Schwellenhaushalten unter die Lupe zu nehmen. Ausgang offen.

Die beabsichtigte Öffnung der Grunderwerbsteuer (laut oben genanntem Maßnahmenpaket: „Rechtliche Verankerung der Möglichkeit für eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer durch die Länder“) soll auch erst „bis zum Ende der Legislaturperiode“ erfolgen. Angedacht sind etwa Freibeträge beim Erwerb zur Selbstnutzung, die die Bundesländer in eigener Regie einführen könnten. Konkrete Pläne oder Arbeitsschritte sind bisher nicht bekannt. Ungewiss ist zudem die Zustimmung des Bundesrats, der in der Vergangenheit schon mehrfach auf eine vollständige Kompensation der Steuerausfälle gedrängt hatte, wozu der Bund aber nicht bereit war.

Klimaschutz im Gebäudesektor

Besonders ambitioniert sind die deutschen Ziele im Hinblick auf energetische Gebäudesanierung beziehungsweise klimafreundlichen Neubau. Die aktuellen europäischen Vorgaben sind dabei noch gar nicht einmal berücksichtigt. Der Neubaustandard ist seit dem 1. Januar 2023 das Effizienzhaus (EH) 55. Gegenüber dem zuletzt gültigen Standard EH 70 belaufen sich die Mehrkosten auf geschätzte 14 Prozent. Bereits im Januar 2022 lief die Förderung für das Effizienzhaus 55 aus – wegen des abrupten Stopps sehr zum Unmut von Baufamilien und Unternehmen.

Schrittweise wird der Neubaustandard bis 1. Januar 2025 auf EH 40 angehoben. Die

DER AUTOR

Christian König

Geschäftsführender Direktor, Europäische Bausparkassenvereinigung, und Hauptgeschäftsführer, Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Berlin



Foto: S. Völpel



Mehrkosten dieses Standards gegenüber EH 55 belaufen sich auf geschätzte 7,5 Prozent. Auch im Bestand werden die Schrauben angezogen: Zum 1. Januar 2025 soll jede neu eingebaute Heizung sich zu 65 Prozent aus erneuerbaren Energien speisen. Unter Eigentümern führt das schon heute zu Verunsicherung: Klappt das bei meinem Objekt überhaupt? Wie teuer wird das?

Bereits ab dem 1. Januar 2024 werden für wesentliche Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden im Gebäudeenergiegesetz die Standards so angepasst, dass die auszutauschenden Teile EH 70 entsprechen. Es bleibt abzuwarten, wie „wesentlich“ jeweils definiert wird und inwieweit dann die Prinzipien „Wirtschaftlichkeit“ und „soziale Verträglichkeit“ beachtet werden. Neben der Einführung kapitalgedeckter Elemente in der gesetzlichen Rentenversi-

cherung („Generationenkapital“) hat sich die Ampelkoalition einer grundlegenden Reform der privaten Altersvorsorge verschrieben. Eine Möglichkeit sieht sie in einem öffentlich verantworteten Fonds mit einem effektiven und kostengünstigen Angebot mit Abwahlmöglichkeit. Daneben sollen private Angebote geprüft werden, die eine höhere Rendite als Riester erzielen können.

Wohneigentum als Teil der Vermögensbildung und Altersvorsorge

Derzeit befasst sich eine vom federführenden Bundesfinanzministerium aufgesetzte Fokusgruppe mit unterschiedlichen Optionen. Beteiligt sind viele Akteure, selbst Interessenvertreter der betrieblichen Altersvorsorge, die gar nicht Gegenstand dieser Reform ist. Auch geht es nur um den „Geld-

Riester“. Die beliebteste Form der privaten Altersvorsorge, die „Eigenheimrente“ (wie der „Wohn-Riester“ offiziell heißt) in Form der ersparten Miete, bleibt hier außen vor. Für die Riester-Produkte sieht der Koalitionsvertrag lediglich eine Bestandsgarantie vor. Offen bleibt, inwieweit die Koalitionäre sich noch mit der notwendigen Reform der „Eigenheimrente“ beschäftigen.

Diskutiert wird zudem eine verbesserte Förderung der Vermögensbildung. Hierzu hat das Bundesfinanzministerium in Aussicht gestellt, die Arbeitnehmersparzulage bei der Anlage vermögenswirksamer Leistungen in Vermögensbeteiligungen zu erhöhen und den Kreis der Zulageberechtigten zu erweitern. Im Zuge dessen muss die Bundesregierung jedoch darauf achten, dass die Wahlfreiheit der Arbeitnehmer für den Weg Wohneigentum nicht ausgehebelt wird. 