

Sofortmaßnahmen für den Wohnungsbau

*Der Wohnungsbau steckt in der Krise. Daher werden jetzt positive Impulse benötigt, damit der Neubau wieder angekurbelt wird. Dazu liegen bereits Vorschläge vor. Die im Wachstumschancengesetz angekündigte **degressive AfA** befindet sich im parlamentarischen Verfahren und wird sowohl von Bund als auch Ländern begrüßt. Die Finanzierung ist vonseiten des Bundes gesichert. Ein zeitnahe Beschluss ist dringend geboten.*

*Ebenfalls nötig ist eine generelle **Absenkung der Grunderwerbsteuer** nicht nur für Ersterwerber, sondern für jeden. Das IW Köln hat in einer aktuellen Studie die Notwendigkeit hierzu nochmals unterstrichen.¹ Durch die Absenkung entsteht dem Staat auf lange Sicht sogar ein Vorteil, da der Wohnungsbau angekurbelt wird.*

In Zeiten knapper Kassen muss nach Wegen gesucht werden, mit wenig Ressourcen den größtmöglichen Effekt zu erzielen. Der beste Weg dazu ist die Vereinfachung von Anforderungen und Deregulierung. Auch hier liegen die Vorschläge bereits auf dem Tisch: Eine grundlegende Überarbeitung der Anforderungssystematik an Gebäude, ausgerichtet auf Emissionseffizienz, erleichtert das Bauen und hilft beim Erreichen der Klimaziele.

*Bei der **Deregulierung** haben sich Bund und Länder bereits auf einen Pakt für Planungsbeschleunigung verpflichtet. Die Vereinbarung gilt es nun in die Tat umzusetzen. Aufgrund der aktuellen Überregulierung braucht es jedoch kurz- und mittelfristig eine **verlässliche Fördersystematik**, die nicht zuletzt auch zur **Bildung von Wohneigentum** beiträgt.*

1. Grunderwerbsteuer absenken.

Die Senkung von Erwerbsnebenkosten ist eine wichtige Grundlage, um den Zugang für Schwellenhaushalte bei der Wohneigentumsbildung zukünftig sicherzustellen. Darum sollte zusätzlich die zugrunde liegende Anforderungssystematik überarbeitet werden. Bezugsgröße für die Besteuerung sollte grundsätzlich der Boden und nicht das darauf errichtete Gebäude sein. So kann eine Mehrfachbesteuerung vermieden werden und Baukosten können gesenkt werden.

Des Weiteren sollten die Steuersätze durch die Länder generell auf ein investitionsfreundliches Niveau von max. 3,5 % zurückgeführt werden. Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme zur sofortigen Senkung der Erwerbsnebenkosten, die sich bereits ohne bundesgesetzliche Änderung unmittelbar auf die Baukonjunktur auswirkt.

¹ Oberst, Christian; Voigtländer, Michael: Optionen für bezahlbaren Neubau, Köln, 2024.

Die Senkung von Erwerbsnebenkosten ist auch mittelfristig eine wichtige Grundlage, um den Zugang für Schwellenhaushalte bei der Wohneigentumsbildung sicherzustellen. Darum sollte zusätzlich die zugrunde liegende Anforderungssystematik zur Berechnung der Grunderwerbsteuer überarbeitet werden. Bezugsgröße für die Besteuerung sollte Grund und Boden und nicht das darauf errichtete Gebäude sein. So können Mehrfachbesteuerung vermieden und Erwerbsnebenkosten generell gesenkt werden.

2. Förderung verlässlich ausgestalten.

Die Mitglieder des BFW Bundesverbands haben das Ziel, alle ihre Projekte frei zu finanzieren und keine staatlichen Subventionen in Anspruch zu nehmen. Doch die aktuelle Baukrise macht dies unmöglich. Staatliche Regulierung hat die Baukosten derart in die Höhe getrieben, das Bauen ohne Förderung kaum noch möglich ist. Darum braucht es eine verlässliche Fördersystematik. Denn Förderstopps untergraben Planungssicherheit.

Die angekündigte KNN-Förderung muss so ausgestaltet werden, dass diese wirtschaftlich tragfähig nutzbar ist. Baukosten sowie Mieten dürfen nur insoweit begrenzt werden, dass Projekte wirtschaftlich und bedarfsgerecht realisierbar sind. Die Förderung muss so hoch ausfallen, dass die zu erwartende Wirtschaftlichkeitslücke geschlossen wird. Für die KFN- und WEF-Förderungen fordert der BFW eine Absenkung des geforderten Baustandards. Grundsätzlich sollten die Fördersystematiken der Länder angeglichen werden, wobei sich an den besten Programmen orientiert wird.

3. Wohnungsbau durch Deregulierung ankurbeln.

In Zeiten knapper öffentlicher Kassen muss mit den vorhandenen finanziellen Ressourcen der größtmögliche Effekt erzielt werden. Die Deregulierung der Immobilienbranche verursacht dem Staat keine Kosten und kurbelt den Wohnungsbau an. Rund 30 Prozent aller Baukosten entstehen durch staatliche Regulierung (Walberg 2023).

Daher ist es nötig, dass die über Jahre hinweg kontinuierlich gestiegene Regulierung in nahezu allen Bereichen auf ein angemessenes Niveau zurückgefahren wird. Dies betrifft insbesondere die Überarbeitung des Bauvertragsrechts sowie die Umsetzung der im Pakt für Planungsbeschleunigung gefassten Beschlüsse.

Siehe hierzu auch:

BFW-Positionspapier für Baubeschleunigung und Bauvereinfachung.

BID-Baurechtsgutachten „Bezahlbar Wohnen und nachhaltig Bauen“.

BFW- Stellungnahme zu § 246e BauGB.

4. Wohneigentumsbildung fördern.

Deutschland ist größtenteils ein Land der Mieter und verfügt über eine geringe Wohneigentumsquote. Dabei ist es gerade das Wohneigentum, das eine Gesellschaft stark macht. Die Politik sollte daher darauf ausgerichtet werden, den Erwerb von Wohneigentum zu befördern. Die entscheidende Hemmschwelle stellt dabei das fehlende Eigenkapital dar. Durch Eigenkapital ersetzende Darlehen kann hier geholfen werden. Des Weiteren sollte das Ansparen von Eigenkapital steuerlich begünstigt sein.

5. Degressive AfA in Höhe von 6 % zeitnah beschließen.

Die im Entwurf des Wachstumschancengesetzes geplante degressive AfA wird von der Immobilienwirtschaft sehr begrüßt. Jedoch befindet sich der Gesetzentwurf noch im parlamentarischen Verfahren und Änderungen sind möglich. Bund und Länder sind sich einig, dass die degressive AfA kommen soll. Die Finanzierung ist vonseiten des Bundes gesichert. Der BFW Bundesverband fordert die degressive AfA in vorliegender Version ohne zusätzliche Hürden zeitnah zu beschließen. Für den Wohnungsbau wäre dies ein echter Schritt nach vorn.

Berlin, den 15. Februar 2024.