

Wohnbau-Förderung braucht regionale Differenzierung

Ernst Holland

Der Wohnungsbau braucht Investitionsanreize. Allerdings lehnt der Autor die steuerliche Förderung nach dem „Gießkannenprinzip“ ab und plädiert stattdessen für eine am regionalen Bedarf orientierte Förderung. Um diese zu ermitteln schlägt er verschiedene Indikatoren vor, die anzeigen, wo ein Nachfrageüberhang im Wohnungsmarkt besteht oder sich künftig abzeichnet, sodass dort zielgerichtet Impulse für zusätzlichen Neubau gegeben werden können. Trotzdem dürfte es schwierig sein, eine juristisch stichhaltige Bedarfsanalyse in einem Bundesgesetz zu implementieren. (Red.)

Angesichts der rückläufigen Baufertigungszahlen und zunehmender Wohnungsknappheit in einigen Metropolregionen Deutschlands wird der Ruf nach staatlicher Neubauförderung wieder lauter. Die meisten Immobilienverbände fordern die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung. Es gibt jedoch auch Stimmen, die sich dezidiert gegen solche Förderungen aussprechen, da man in Deutschland insgesamt nicht von einer Wohnungsknappheit sprechen könne.

Neue Förderinstrumente nötig

In Anbetracht einer immer stärkeren Differenzierung der Wohnungsmärkte sind die Förderinstrumente der Vergangenheit den heutigen Problemen nicht mehr angemessen und es wäre wirklich sinnvoll und notwendig, neue Instrumente zu entwickeln. Die Leerstandsquote in München liegt beispielsweise bei nur 1,1 Prozent, was einen Wohnraum-mangel signalisiert. Dagegen gibt es in strukturschwachen Regionen und in den neuen Bundesländern nach wie vor Standorte mit erheblichen Wohnungs-leerständen. Eine allgemeine Maßnahme wie die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung würde in dieser Situation nicht die gewünschten Effekte erzielen.

In Städten mit großer Wohnungsknappheit wie München, Hamburg oder Köln wäre eine degressive Abschreibung von anfänglich vier Prozent, wie sie vorgeschlagen wurde, ein zu geringer Anreiz. Für strukturschwache Regionen, in denen hohe Leerstände herrschen, wäre eine steuerliche Neubauförderung dagegen überflüssig und falsch. Die Gefahr von

Fehlallokationen – wie seinerzeit durch das Fördergebietsgesetz mit der Sonderabschreibung für die neuen Bundesländer – wäre groß. In Zeiten angespannter Haushalte und leerer Kassen müssen zudem die Ressourcen geschont werden. Es macht wenig Sinn, Wohnungsbau mit steuerlichen Anreizen nach dem „Gießkannenprinzip“ auch in Regionen zu fördern, in denen es gar keine Wohnungsknappheit, sondern ein strukturelles Überangebot gibt.

Gleichzeitig hat die Entwicklung der vergangenen Jahre jedoch gezeigt, dass der Mietwohnungsneubau auch in den Regionen mit Knappheit weit hinter dem Bedarf zurückbleibt. Zwar wird in Regionen mit Wohnungsmangel naturgemäß mehr gebaut als in solchen mit einem Angebotsüberhang, aber auch in den Städten mit Nachfrageüberhang ist die Neubautätigkeit zu gering und bleibt weit hinter dem Bedarf zurück.

Regionaler Wohnraum-mangel

In München beispielsweise werden jährlich etwa 9 200 neue Wohnungen benötigt. Tatsächlich werden aber nur 5 600 neue Einheiten gebaut. Ein ähnliches Bild gibt es auch in Hamburg, wo die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Bedarf an Wohnungen auf 5 000 bis 6 000 Einheiten pro Jahr beziffert. Im Durchschnitt wurden in den vergangenen Jahren jedoch nur 3 000 Wohnungen

Der Autor

Ernst Holland ist Vorsitzender des Vorstands der GBW AG, München.

fertiggestellt. Die Reihe ließe sich noch fortführen. Fest steht, dass sich die Wohnungsknappheit in vielen deutschen Wirtschaftszentren zunehmend verschärft, während beispielsweise in Schwerin derzeit rund 15 Prozent der Wohnungen leer stehen.

Bedarfsindikatoren für die Wohnungsbauförderung

Die Lösung des aus diesen Unterschieden resultierenden Dilemmas kann nur darin liegen, dass der Gesetzgeber eine differenzierte Förderung des Neubaus beschließt. Sie darf nur in jenen Regionen greifen, wo tatsächlich ein Förderbedarf besteht. Freilich bedarf es dazu der Entwicklung objektiver Kriterien, mit denen eine regionale Differenzierung vorgenommen und der Bedarf gemessen werden kann. Dafür könnte ein Bündel von Indikatoren herangezogen werden, die einen Bedarf an Neubauförderung belegen.

Beispielsweise gibt es inzwischen gute Daten zur Entwicklung der Leerstandsquoten in Deutschland, etwa durch den Techem-Empirica-Leerstandsindex. Wenn eine gewisse Leerstandsquote unterschritten wird, könnte dies ein Indikator für die Notwendigkeit von Förderungen sein. Zudem gibt es heute wissenschaftlich gut abgesicherte Prognosen über die demografische Entwicklung in den kommenden fünfzehn Jahren, die auch die Binnenwanderung bis hinab auf die Ebene der Landkreise erfassen.

Prognosen

Für den Zeitraum bis 2025 prognostiziert beispielsweise das bayerische Landesamt für Statistik, dass die Bevölkerung in München und in den Landkreisen Erding, Freising, Landsberg am Lech und Lands-hut um mehr als zehn Prozent wachsen wird. In den nördlichen und östlichen Landkreisen Bayerns geht die Bevölkerung bis 2025 dagegen um durchschnittlich fünf Prozent zurück. Eine langfristig ausgerichtete Politik sollte die oft erheblichen Differenzen in der demografischen Entwicklung berücksichtigen und Wohnungsneubau nur in Regionen mit positiver demografischer Perspektive fördern. Denn es ist unsinnig, Wohnungsbau dort zu fördern, wo eine negative demografische Entwicklung zu erwarten ist.

Möglicherweise könnten auch weitere Indikatoren herangezogen werden. Die

Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen von Neubauwohnungen etwa ist ein Indiz für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und könnte damit ein weiterer Indikator sein, der einen Bedarf an Neubauförderung anzeigt. Denn in Gebieten mit großen Nachfrageüberhängen steigen die Mieten und Preise in der Regel schneller als im Bundesdurchschnitt.

Es sollte also kein Problem sein, eine Reihe von objektiven Indikatoren zu entwickeln, anhand derer entschieden werden kann, ob eine Förderung des Neubaus notwendig ist oder nicht. Es gibt heute

bereits im Rahmen verschiedener Programme staatliche Förderungen für den Abriss von Wohnungen in Gebieten mit strukturellem Angebotsüberhang.

Stadtumbau Ost

Beispielhaft ist das Programm „Stadtumbau Ost“, bei dem der Bund den Abbruch nicht mehr benötigten Wohnraumes mit 30 Euro pro Quadratmeter fördert und das jeweilige Bundesland noch einmal den gleichen Betrag beisteuert. Auf diese Weise sollen insgesamt 350 000 Wohnungen vom Markt genommen werden.

Hiervon profitieren die kommunalen Wohnungsunternehmen, da ein Abriss in vielen Fällen betriebswirtschaftlich dringend erforderlich ist.

Spiegelbildlich ist es ebenso gerechtfertigt, regional differenziert auch den Neubau zu fördern, sodass das Bauvolumen in den Gebieten mit starken Nachfrageüberhängen gesteigert und das Wohnungsangebot an den Bedarf angepasst werden kann. Sinnvoll wäre es, dies mit einer Investitionszulage zu tun, da diese unabhängig von der steuerlichen Situation des Empfängers einer Förderung ist. ■

Förderung und Mietrecht

2011: Änderungen für Mieter und Immobilienbesitzer

Gewöhnlich beginnt das neue Jahr mit einer Menge guter Vorsätze, die allzu oft und allzu schnell das bleiben, was sie sind: Vorsätze. Der Gesetzgeber ist konsequenter. Zum Jahreswechsel tritt erneut eine Reihe von Vorgaben, Richtlinien und Gesetzen in Kraft, die nicht nur Absichten bekunden, sondern auch noch verbindlich für die Zukunft sind.

Auch das neue Jahr 2011 hält wieder viele solcher Änderungen bereit. Ob Solarförderung, Grunderwerbsteuer oder Strom: Für Immobilienkäufer, Eigentümer und Mieter ändert sich im neuen Jahr einiges. Hier nur ein kurzer Überblick über die neuen Regelungen.

- Die Solarförderung wird gekürzt. Die Förderung für Photovoltaik-Anlagen wird zum 1. Januar 2011 erneut gesenkt. Hausbesitzer, die ab diesem Zeitpunkt eine neue Anlage in Betrieb nehmen, erhalten nur noch eine Einspeisevergütung von 28,74 Cent je Kilowattstunde Strom. Diese Vergütung wird 20 Jahre plus das Jahr der Inbetriebnahme gezahlt. Wer seine Solarstromanlage bis zum 31. Dezember 2010 ans Netz gebracht hat, profitiert noch 20 Jahre lang von einer Vergütung in Höhe von 33,03 Cent.

- Die Grunderwerbsteuer wird in einigen Ländern angehoben. Zum 1. Januar 2011 erhöhen vier Bundesländer die Grunderwerbsteuer. Statt bisher einheitlich 3,5 Prozent verlangt das Saarland bei einem Immobilienerwerb künftig 4,0 Prozent, Bremen und Niedersachsen verlangen 4,5

forderungen und Ausnahmen sind in der Energieeinsparverordnung (EnEV) nachzulesen.

- Strom wird deutlich teurer. Wegen des enormen Zubaus an neuen Photovoltaik-Anlagen steigt die Umlage für erneuerbare Energien (EEG-Umlage) auf den Strompreis von 2,05 auf 3,5 Cent je Kilowattstunde. Die meisten Anbieter werden deshalb ihre Strompreise anheben.

Für Solarstrom gibt es künftig weniger Geld



- Die Solarförderung wird gekürzt. Die Förderung für Photovoltaik-Anlagen wird zum 1. Januar 2011 erneut gesenkt. Hausbesitzer, die ab diesem Zeitpunkt eine neue Anlage in Betrieb nehmen, erhalten nur noch eine Einspeisevergütung von 28,74 Cent je Kilowattstunde Strom. Diese Vergütung wird 20 Jahre plus das Jahr der Inbetriebnahme gezahlt. Wer seine Solarstromanlage bis zum 31. Dezember 2010 ans Netz gebracht hat, profitiert noch 20 Jahre lang von einer Vergütung in Höhe von 33,03 Cent.

- Geschosdecken von Dachböden müssen gedämmt werden. In vielen Fällen müssen Besitzer von Häusern, deren Dämmung gewisse Mindestanforderungen nicht erfüllt, im Laufe des Jahres 2011 die oberste Geschosdecke ihres Dach-, beziehungsweise Spitzbodens nachträglich dämmen. Die genauen An-

- Der Heizkostenzuschuss wird gestrichen. Der erst 2009 für Wohngeldempfänger eingeführte Heizkostenzuschuss wird zum 1. Januar 2011 wieder abgeschafft. Den Heizkostenzuschuss haben vor allem Senioren und Geringverdiener bezo-

gen. Die Bundesregierung hat den Zuschuss im Rahmen ihres Sparpakets verworfen.

- Das Arbeitszimmer ist wieder absetzbar. Wegen eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts sind Arbeitszimmer, die beruflich nötig sind, wieder absetzbar. Bei noch nicht abgeschlossenen Steuerfällen können die Steuervergünstigungen sogar rückwirkend ab 2007 geltend gemacht werden.

Quelle: Immowelt