

Schwerpunkt Wohnungs- und Städtebaupolitik

„Die Wohnungspolitik hat es nicht verdient, weiterhin nur eine politische Nebenrolle zu spielen“

In den aktuellen Wahlprogrammen finden sich nahezu ausschließlich Positionen zum Mietwohnungsmarkt, dagegen kaum etwas zum Eigenheimbau. Das sei falsch, konstatiert der Autor. Zum einen sei der Eigenheimbau mit einem Anteil von über zwei Dritteln die tragende Säule des Wohnungsbaus. Zum anderen möchte die überwiegende Zahl der Menschen lieber in den eigenen vier Wänden statt zur Miete wohnen. Wohneigentum sei zudem ein wichtiger Faktor für den Verbleib im ländlichen Raum. Kein Verständnis hat der Autor daher für die steigenden Erwerbsnebenkosten wie Grundsteuer oder Grunderwerbssteuer. Eine Förderung hält er überall dort für sinnvoll, wo sie im wettbewerbsneutralen Raum stattfinde – das gelte aber nicht für das KfW-Wohneigentumsprogramm. (Red.)

„Kampf gegen Wohnungsmangel“, „Mieten-Alarm!“ und „Angst vor steigenden Wohnkosten“ – die Liste der Schlagzeilen, die seit Monaten die Debatte um die künftige Wohnungspolitik beherrschen, ließe sich beliebig fortsetzen. Was auffällt: Die Debatte konzentriert sich im Wesentlichen auf den Mietwohnungsmarkt. Entsprechend einseitig sind meist auch die Vorschläge zur Lösung dieser Probleme. Sie lauten „Staatlicher Mietendeckel“ oder „Abschreibungserleichterungen für Wohnungsinvestoren“. Weitgehend ausgeblendet wird der Eigenheimbau. Dabei ist er mit einem Anteil von über zwei Dritteln an den Fertigstellungen die tragende Säule des Wohnungsbaus. Das entspricht einem jährlichen Investitionsvolumen von rund 20 Milliarden Euro. Hinzu kommen jährliche Bestandsinvestitionen von über 70 Milliarden Euro. Das entspricht ebenfalls einem Anteil von zwei Dritteln.

Politik macht man am besten für die Menschen und mit den Menschen. Für die Menschen heißt: entsprechend ihren Bedürfnissen. Mit den Menschen heißt:

mittels Mobilisierung ihrer Investitionsbereitschaft. Fragt man die Menschen, wie sie künftig wohnen wollen, ist die Antwort mehrheitlich eindeutig: Fast 60 Prozent der Mieter möchten lieber in den eigenen vier Wänden leben. Bei jüngeren Mietern im Alter bis zu 40 Jahren sind es sogar drei Viertel. Dafür gibt es viele gute Gründe: „Mehr Lebensqualität“, „In die eigene Tasche zahlen“ oder auch „Schutz vor Mieterhöhungen“ gehören dazu. Das wichtigste Motiv ist aber die „sichere Form der Altersvorsorge“. Die eigenen vier Wände sind nicht nur die einzige Form, die schon in jungen Jahren genutzt werden kann. Im Schnitt spart ein Rentnerhaushalt, der in den eigenen vier Wänden statt zur Miete wohnt, auch ein Drittel seines Nettoeinkommens.

Wohneigentum stärken – Mietwohnungsmarkt entlasten

Der Politik muss man zurufen: Nicht nur Mieter, die Mieter bleiben wollen, sind Wähler, auch solche Mieter, die Eigentümer werden wollen und damit im Übrigen in der Regel auch eine Mietwohnung freimachen. Und denkt nicht nur an die Ballungsräume, die heute im Fokus des Interesses stehen. Denkt auch an den ländlichen Raum. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der zunehmenden regionalen Differenzierung der einzelnen Wohnungsmärkte verlangt gerade auch der ländliche Raum nach neuen Antworten. Wohneigentum ist dabei ein wichtiger „Haltefaktor“ zum Verbleib qualifizierter Fachkräfte und junger Familien in der Region.

Es war nicht zu erwarten, dass sich dies breit in den Wahlprogrammen widerspiegelt. Immerhin bekennen sich Union und FDP darin klar zum selbst genutzten Wohneigentum. SPD und Bündnis 90/Die Grünen versuchen sich in dieser Auseinandersetzung vor allem als Mieterpartei zu profilieren. Die Sozialdemokraten würdigen in ihrem Wahlprogramm die Bedeutung der eigenen Wohnung aber zumindest für das Wohnen im Alter.

Entscheidender als Worte ist aber die Tat. Hier wurde noch vor der Bundestagswahl ein wichtiger Schritt getan, um die Wohneigentumsbildung für breite Schichten noch attraktiver zu machen. Gemeint sind die Verbesserungen der staatlichen Eigenheimrente im Zuge des Altersvorsorge-Verbesserungsgesetzes. Sie wurden von den Koalitionsparteien initiiert und fanden letztlich auch die Zustimmung des Bundesrates. Das verdient Anerkennung. 2012 waren immerhin zwei von drei zusätzlichen Riester-Verträgen Eigenheimrenten-Verträge – eine eindrucksvolle Bestätigung der damals von der großen Koalition beschlossenen Gleichbehandlung der Eigenheimrente mit der Geldrente.

Kontraproduktiv ist es jedoch, wenn der Erwerb von Wohneigentum durch staatliche „Nebenkosten“ immer weiter verteuert wird, wie das in großen Teilen durch Erhöhungen von Grunderwerbssteuer und Grundsteuer geschieht. Die Grunderwerbssteuer zum Beispiel lag 2006 noch bundeseinheitlich bei 3,5 Prozent. 2014 müssen in einem Bundesland schon 6,5 Prozent bezahlt werden. Ein 250 000 Euro Objekt hat sich dann in diesem Zeitraum um satte 7 500 Euro verteuert.

Bundesländer und Kommunen sind hier in der Pflicht. Der Eigenheimerwerber darf nicht zum Zahlmeister für x-beliebige Bedarfe werden. Ohnehin ist die wichtigste Voraussetzung für einen verstärkten Wohnungsneubau ausreichendes Bauland zu vertretbaren Preisen. Dies auszuweisen, herzurichten und zu erschließen, ist Aufgabe der Kommunen. Diese müssen dazu dringend die personellen Kapazitäten der Planungsämter

Der Autor

Andreas J. Zehnder

Vorsitzender des Vorstands, Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Berlin



wieder auf den Stand der neunziger Jahre bringen. Das könnte dann in vielen Kommunen den angenehmen Nebeneffekt haben, dass Baugenehmigungen nicht unnötig verschleppt werden.

Bei der sozialen Wohnraumförderung setzen die Bundesländer richtigerweise auch auf Eigentumsmaßnahmen; nicht alle tun dies aber noch in früherem Umfang. Dabei kommen diese insbesondere kinderreichen Familien zugute. Ausgleichszahlungen des Bundes für die Übertragung der Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung auf die Bundesländer im Zuge der Föderalismusreform I sollten auch nach 2014 gewährt werden. Allerdings zweckgebunden – nicht zur Ausfinanzierung alter Förderprogramme wie in Berlin zwischen 2006 und 2011. Und am besten je zur Hälfte für Mietwohnungsbau und Eigenheimbau.

Vorsparen als Stabilitätsfaktor

Um ihren Traum solide zu finanzieren, sind die Menschen bereit, sich krumm zu legen und mehr zu sparen als andere. Sparen und Investieren als zwei Seiten einer Medaille. Und zum Glück kein Privileg von Besserverdienenden – auch dank der staatlichen Ansparförderung!

Schon bei einem monatlichen Nettoeinkommen ab 2 000 Euro leben mehr Haushalte im Wohneigentum als zur Miete. In der Einkommensgruppe zwischen 2 000 und 2 600 Euro sind es 53 Prozent. In der Einkommensgruppe zwischen 2 600 und 3 600 Euro – auch die kann sicher nicht als „reich“ bezeichnet werden – liegt die Wohneigentumsquote schon bei 63 Prozent. Selbst in der zahlenmäßig stärksten Einkommensgruppe, die zwischen 1 500 und 2 000 Euro, wohnen immerhin schon 40 Prozent in den eigenen vier Wänden. Ein eindeutiges Votum! Kein Wunder: Je weniger man heute verdient, desto geringer fällt die staatliche Geldrente aus. Desto wichtiger wird also die Mietersparnis im Alter.

Über 40 Prozent derjenigen, die in den Jahren 2008 bis 2011 Wohneigentum erworben haben, haben mit einem Bausparvertrag begonnen, auf die eigene Immobilie hin zu sparen. Ein bis zwei Jahre vor dem Erwerb taten dies sogar 57 Prozent der künftigen Eigentümer. Die Motive: gezielter Eigenkapitalaufbau zur Reduzierung der Schuldenlast und eine feste Kalkulationsgrundlage

durch die Zinsgarantie. Vorsparen spielt aber nicht nur beim Eigenheimerwerb eine große Rolle – auch bei späteren Umbaumaßnahmen, um im hohen Alter noch in der gewohnten Umgebung leben zu können. Da ältere Menschen dafür oft keinen Kredit mehr aufnehmen wollen, ist auch hier Vorsparen unverzichtbar.

Fest steht: Viele lernen das Sparen mit Bausparen. Die Sparquote der Bausparer liegt um fünf Prozentpunkte höher als die der Nicht-Bausparer. Auch deshalb verfügen Bausparer gerade in den unteren und mittleren Einkommensklassen und Altersgruppen über ein deutlich höheres Vermögen als Nicht-Bausparer. Der Staat hilft ihnen dabei mit der Wohnungsbauprämie. Sozial treffsicher. Und grundsätzlich zweckgebunden. Um bis zu 45 Euro im Jahr als Wohnungsbauprämie zu erhalten, muss eine elf Mal so hohe Eigenleistung erbracht werden. Es werden also enorme Sparprozesse angestoßen.

Die Einkommensgrenzen bei der Wohnungsbauprämie von 25 600 Euro (Ledige) beziehungsweise 51 200 Euro (Verheiratete) sind nun aber seit über zehn Jahren unverändert. Um zu verhindern, dass immer mehr Menschen aus der Förderung aufgrund der Preis- und Lohnentwicklung „herauswachsen“, sollten sie entsprechend angehoben werden. Eine ledige Krankenschwester bekam sie vor zehn Jahren noch; heute verdient sie dafür anscheinend zu viel. Das ist nicht nachvollziehbar.

Vermögensbildung in Arbeitnehmerhand

Die jüngste Studie der EZB zur Vermögensverteilung in Europa zeigt, wie wichtig Wohneigentum für die Vermögensbildung breiter Bevölkerungsschichten ist. Arbeitnehmer mit kleinen und mittleren Einkommen sind kaum in der Lage, mehrere Vermögen gleichzeitig aufzubauen. Bei Normalverdienern steht aber typischerweise zunächst der Wunsch nach eigenen vier Wänden im Vordergrund. Das spricht dafür, die individuelle Wahlfreiheit des Arbeitnehmers in jedem Fall sicherzustellen.

Die Arbeitnehmer-Sparzulage ist in Kombination mit vermögenswirksamen Leistungen für viele junge Menschen der Einstieg in die Vermögensbildung. Um in den Genuss von 42 Euro bei Anlage auf einen Bausparvertrag zu kommen, muss

jährlich mehr als das Zehnfache selbst gespart werden. Auch sie wird sozial treffsicher gewährt. Wobei das Gleiche gelten sollte wie bei der Wohnungsbauprämie: eine Anhebung der Einkommensgrenzen von 17 900 Euro (Ledige) beziehungsweise 35 800 Euro nach über zehn Jahren Stillstand.

Sinnvolle Förderung der energetischen Gebäudesanierung

Die Bereitschaft von Eigentümern, in Energieeinsparung zu investieren, ist groß. Im Schnitt wenden Hausbesitzer fast 39 000 Euro für die Modernisierung auf; drei Viertel davon für die Energieeinsparung. Nicht nur, um Energiekosten zu sparen, sondern auch, um den Wert ihrer Immobilie zu sichern. Der Bausparvertrag ist dabei längst auch zum Energiesparvertrag geworden, gerade weil die Bausparkassen mit ihrem Verzicht auf sogenannte Kleindarlehenszuschläge für typische Modernisierungsvorhaben hervorragend geeignet sind.

Die Mobilisierung privaten Kapitals ist unverzichtbar, wenn die Politik die bisherige Sanierungsquote sichern oder sogar steigern will. Dazu muss solches Kapital zuvor gebildet werden können. Eben durch Vorsparen – am besten zweckgerichtetes Vorsparen.

Investitionen außerhalb des „natürlichen Sanierungszyklus“ rechnen sich allerdings oft nur sehr langfristig, wenn überhaupt. Eine steuerliche Förderung, für die sich Union und FDP stark machen, würde die Amortisationszeit verkürzen helfen. Sie sollte allerdings durch einen pauschalen Abzug von der Steuerschuld einkommensunabhängig gestaltet werden. Alternativ ist ein direktes Zuschussmodell denkbar – etwa in Form eines Sanierungsschecks.

Zu einem stabilen Finanzierungssystem gehören aber auch faire Wettbewerbsbedingungen. Dort, wo mit einer Fördermaßnahme bestimmte energetische Anforderungen verbunden sind, lässt sich ein entsprechendes Engagement der staatlichen KfW unter Umständen noch rechtfertigen. Das gilt aber sicher nicht für das KfW-Wohneigentumsprogramm. Mit diesem operiert sie zweifellos im Wettbewerbsraum.

Aufgrund ihrer enormen Bedeutung für das Gemeinwesen hat es die Wohnungspolitik nicht verdient, weiterhin nur eine politische Nebenrolle zu spielen. ■