



Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB)

POSITIONSPAPIER

Selbstnutzende Bauherren schaffen dringend benötigten Wohnraum

Seit Jahren ist der Immobilienmarkt in Deutschland in sehr vielen Regionen angespannt. Die Nachfrage liegt dort seit langem deutlich über dem Angebot. Dabei fehlt es in allen Wohnungsbausegmenten: Untere Einkommensgruppen finden ebenso schwer Wohnungen, wie mittlere und höhere Einkommensgruppen, Familien mit mehr Platzbedarf und ältere Menschen mit besonderen Anforderungen an Barrierearmut.

Um ausreichend Wohnraum für alle Gruppen zur Verfügung stellen zu können, ist eine mehrgleisige Strategie mit unterschiedlichen Akteuren erforderlich: Dazu gehört der öffentlich und privat finanzierte Mietwohnungsbau, der Bau von Eigentumswohnungen und der für die Selbstnutzung eigenfinanzierte Bau von Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäusern. Nur wenn die Investitionsbereitschaft und das Engagement all dieser Gruppen für die Wohnraumschaffung hoch sind, kann es mittelfristig zu einer Entspannung auf den Wohnungsmärkten kommen.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Metastudie „Sickereffekte“

Die Metastudie „Sickereffekte“ des Bauherren-Schutzbund e.V. in Zusammenarbeit mit der empirica AG zeigt, dass der Bau von Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäusern sowie Eigentumswohnungen einen wichtigen, positiven Einfluss auf die Ausweitung des Wohnraumangebotes hat (vgl. <https://www.bsb-ev.de/politik-presse/analysen-studien/>).

Der Sickereffekt kann wie folgt beschrieben werden: Haushalte, die durch Kauf eine neu gebaute Eigentumswohnung beziehen oder sich ein Haus bauen, ziehen anderswo eine Mietwohnung frei (technischer Sickereffekt). Dorthin rücken Haushalte zu Mieten unterhalb des Neubauniveaus nach und verbessern ihren Wohnwert (sozialer Sickereffekt). Durch einen Umzug in das selbstgenutzte Eigenheim werden in der Folge zwei, drei und mehr Bestandswohnungen neu bezogen. Dieser positive Effekt des Baus selbstgenutzten Wohneigentums ist, trotz einer Varianz des quantitativen Ausmaßes des Effektes, vielfach erwiesen. Das belegt die vorliegende Metastudie.

Nicht jeder selbstnutzende Wohneigentümer zieht durch seinen Neubau eine Bestandswohnung frei. Laut Ergebnis der Metastudie führen 100 Neubauwohnungen/Häuser in der ersten Sickerstufe zu etwas weniger als 100 freigezogenen Wohnungen. In der Summe der ersten drei Sickerstufen führen jedoch 100 Neubauwohnungen/Häuser zu rund 150 bis 300 freigezogenen Wohnungen im Bestand – je nach Art des Neubaus, Ausmaß des Außenzuzugs und Altersstruktur der Umziehenden. Dabei verbessern sich die Sickerhaushalte mehrheitlich hinsichtlich Wohnfläche und Qualität gegenüber ihrer bisherigen Wohnung. Festzustellen ist auch, dass die Eigentumsbildung durch Neubau zu besonders vielen Folgeumzügen führt und damit positive Auswirkung auf die Summe aller Wohnwertverbesserungen entlang der



Sickerketten bis hin zum Kettenende hat, an dem auch einfacherer, preisgünstiger Wohnraum frei wird.

Entlang der Kettenglieder verbessern unterschiedliche Haushalte ihren Wohnwert, darunter auch Haushalte mit (unter-)durchschnittlichem Einkommen. Deswegen ist ein Mix von Sozialwohnungen, freifinanzierten Mietwohnungen sowie selbstgenutzten Eigentumswohnungen und Eigenheimen in verschiedenen Lagen und Qualitäten erstrebenswert. Die daraus resultierenden, vielfältigen Sickerketten bieten für alle Präferenzen, in allen Lebenslagen und für alle Einkommensgruppen Chancen auf bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum.

Deshalb ist eine staatliche Förderung zur Wohneigentumsbildung für Selbstnutzer, als Teil einer vielfältigen wohnungspolitischen Förderlandschaft, sehr sinnvoll. Die Eigentumsbildung liefert in aller Regel die besten Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Wohnsituation. Zudem hat sie positive Auswirkungen auf die Altersvorsorge der Selbstnutzer und sie erfordert etwa im Vergleich zum sozialen Wohnungsbau viel weniger Unterstützung. Selbst das oft kritisierte Baukindergeld hat weitaus weniger Steuermittel verbraucht, als viele andere wohnungspolitische Maßnahmen.

Forderungen zur Unterstützung selbstnutzender Bauherren und Wohnungskäufer

In vielen Regionen Deutschlands besteht, trotz mehrerer Jahre intensivierter Bautätigkeit, bis auf weiteres ein erheblicher Mangel an ausreichendem Wohnraum. Dabei beschränkt sich der Mangel nicht nur auf die großen Ballungsregionen im Norden, Westen, Süden und Osten. Durch den Wohnraummangel in den Metropolen weichen viele Suchende auch auf mittlere Regionalzentren aus. In der Folge entsteht auch hier Wohnraumknappheit. Obwohl in den letzten fünf Jahren durchschnittlich 305.000 Baugenehmigungen jährlich erteilt worden sind, fehlt es weiterhin erheblich an Wohnraum. Bei gleichbleibender Bautätigkeit wird es noch mehrere Jahre andauern, den Wohnungsmangel spürbar zu reduzieren. Deshalb fordert der BSB eine bedarfsgerechte staatliche Förderung des Wohnungsbaus:

1. Grunderwerbssteuerreform:

Die Grunderwerbssteuer ist eine erhebliche Barriere zur Eigentumsbildung. Der in den meisten Bundesländern übliche Steuersatz von 5,0 bis 6,5 Prozent sorgt dafür, dass potentielle Selbstnutzer – insbesondere junge Familien – immer öfter an der Eigenkapitalschwelle scheitern. Die Kosten für die Grunderwerbssteuer sind nicht finanzierbare Baunebenkosten, sie müssen also aus dem Ersparten der Bauherren und Käufer bezahlt werden. Das Eigenkapital wird durch die Steuer erheblich reduziert, sodass die empfohlene Eigenkapitalquote von 15 bis 20 Prozent von immer weniger Verbrauchern erreicht wird. Berechnet man das Potential neuer Wohneigentümer als Teilmenge der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte mit ausreichend Eigenkapital, dann hat sich dieses in den letzten zehn Jahren von 480 Tsd. auf 241 Tsd. Haushalte halbiert. Nicht umsonst halten 74 Prozent der Bauherren laut einer aktuellen Mitgliederbefragung des Bauherren-Schutzbundes, an der sich fast 900 Mitglieder beteiligt haben, eine Absenkung der Grunderwerbssteuer für wichtig bzw. sehr wichtig.

Denn die Grunderwerbssteuer reduziert nicht nur den Finanzierungsrahmen erheblich, sie ist auch sehr ungerecht und benachteiligt besonders Verbraucher. Profitorientierte Investoren haben durch Share Deals die Möglichkeit, die Steuer zu umgehen, indem sie – vereinfacht



gesagt – Wohnungsbestände verpackt in Unternehmensanteilen kaufen und darauf keine Grunderwerbssteuern zahlen müssen. Bei der Grunderwerbssteuer fehlt des Weiteren das Leistungsfähigkeitsprinzip, d.h. der Steuersatz orientiert sich weder am Einkommen des Käufers noch am Bau- bzw. Kaufpreis. Und die Steuer lässt das Äquivalenzprinzip außer Acht, d.h. es bleibt unberücksichtigt, in welcher Höhe der Käufer von öffentlichen Vorleistungen am Grundstück profitiert hat.

Da die Grunderwerbssteuer eine wichtige Einnahme der Länder ist, müssen reformbedingte Einnahmeausfälle kompensiert werden. Hier kann das britische Modell Vorbild sein. Ersterwerber einer selbstgenutzten Immobilie bekommen einen Freibetrag, der auf 200.000 Euro gedeckelt ist. Für die nächsten 200.000 Euro des Kaufpreises fallen 3 Prozent Grunderwerbssteuer an, für die nächsten 200.000 Euro 6 Prozent und für alles darüber hinaus 8 Prozent. Die Steuersatz-Steigerung kompensiert einen erheblichen Teil der Einnahmeausfälle durch den Freibetrag etwa für die Familie mit zwei Kindern, die sich ein bedarfsgerechtes Einfamilien- oder Reihenhaus zur Selbstnutzung bauen will.

- ➔ Die Grunderwerbssteuer ist seit Jahren reformbedürftig. Es wird Zeit, diesen Hemmschuh endlich aus dem Weg zu räumen und selbstnutzende Bauherren und Wohnungskäufer zielgerichtet und dauerhaft zu unterstützen.

2. Bereitstellung von Bauland für Selbstnutzer

Neben der Herausforderung für Bauherren, genug Eigenkapital anzusparen, sind sie mit einem weiteren wesentlichen Problem konfrontiert: Das Finden von geeignetem Bauland. Die Verfügbarkeit von Bauland ist das Nadelöhr – nicht umsonst gibt es eine Baulandkommission der Bundesregierung. Allerdings kommt hier gerade der selbstnutzende Bauherr und Erwerber zu kurz.

Bauland ist Spekulationsware. Große Projektentwickler und Bauträger beherrschen den Markt und übernehmen vielfach von Gemeinden und Städten Flächen, die sie nach kräftigen Profitaufschlägen privaten Bauherren für horrenden Preise weiterverkaufen. Die Kosten für den Grundstückserwerb haben die Baukosten in vielen Regionen mittlerweile eingeholt. Ein Quadratmeter Bauland in Berlin kostet zwischen 1.000 und über 2.000 Euro, der Durchschnittsbaupreis für einen Quadratmeter Wohnraum liegt bei 1.800 Euro.

Um Bauland der Spekulation und unangemessenen Preistreiberei zu entziehen, ist eine wesentlich stärkere Gemeinwohlorientierung bei der Bodenpolitik von Städten und Gemeinden notwendig. Grundstücke im Besitz der öffentlichen Hand sollten vorzugsweise per Erbbaurecht gezielt dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Bei der Baulandvergabe ist eine strukturelle Mischung bestehend aus Mietwohnungen unterschiedlicher Mietpreisgruppen, Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäusern sowie Eigentumswohnungen jeweils für Selbstnutzer, zu realisieren. Die Baulandvergabe ist somit an den vielfältigen Wohnbedürfnissen und -möglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger orientiert. Damit zugleich Bauland genutzt werden kann, das bisher zur Profitsteigerung dem Markt vorenthalten wurde, sollte eine gesonderte Grundsteuer auf Grundstücke, die nicht bebaut werden, obwohl das baurechtlich möglich wäre (sog. Grundsteuer C), eingeführt werden.



Alle Maßnahmen zur Begrenzung der profitorientierten Bodenspekulation verbilligen zugleich den Bau von freifinanzierten wie auch sozialen Mietwohnungen und dämmen damit indirekt Mietsteigerungen ein.

- Bauland muss der Spekulation entzogen werden. Die öffentliche Hand muss es vor allem über Erbpacht gezielt für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Ein am vielfältigen Bedarf orientierter Wohnungsbau schafft für Bürgerinnen und Bürger dauerhaften Mehrwert.

Bauherren-Schutzbund e.V.
Berlin, im Februar 2021