

Univ.-Professor Dr. jur. habil Karl-Georg Loritz

Die Wohnungspolitik in den Wahlprogrammen der Parteien zur Bundestagswahl 2021

Das bisherige Versagen der Bundesregierung bei der Wohnungspolitik

- **Alle Regierungen haben in der Wohnungspolitik versagt!**
- **Die Folge ist eine enorme Wohnungsnot nicht nur in den Ballungsgebieten.**
- **Beispiel: Stadt und Landkreis München werden in den kommenden Jahren auf 3,2 Mio. Menschen anwachsen.**
- **Ca. 9500 dort fehlende Wohnungen pro Jahr lassen sich nicht durch Neubauten innerhalb von Stadt und Nachbarlandkreisen schaffen.**

Die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2021

FDP:

- **Mehr Flächen mobilisieren.**
- **Entlastung beim Erwerb von selbstgenutztem Wohnungseigentum.**
- **Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer von 500.000 EURO.**
- **Bündnis für selbstbestimmtes Wohnen im Alter.**
- **Baukosten-TÜV um kostenverursachende Normen zu vermeiden.**
- **Mietendeckel abschaffen und bundesweiten Mietendeckel verhindern.**
- **Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsbau verbessern.**
- **Bauland aktivieren**
- **Baugenehmigungen beschleunigen.**
- **Baulücken- und Potentialflächenkataster einführen, Dachausbau fördern.**
- **Digitaler Bauantrag.**
- **Wohngeld für zahlungsschwache Mieter.**

Die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2021

CDU/CSU:

- **Bis 2023 mehr als 1,5 Mio. neue Wohnungen errichten.**
- **Als Investitionsanreiz die derzeit bestehenden Abschreibungsmöglichkeiten verlängern.**
- **Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen. Bauantrag für Wohnimmobilien soll regulär nach 2 Monaten bearbeitet sein.**
- **Umland der Großstädte stärken.**
- **Alte Gebäude auf heutigen Stand bringen und energetisch sanieren.**
- **Den Traum vom Eigenheim verwirklichen.**
- **Das große Potenzial von Nachverdichtung, Aufstockung von Gebäuden, An- und Ausbauten, Überbauung von Parkplätzen und Supermärkten und der Brachflächenentwicklung ausschöpfen.**
- **Sozialen Wohnungsbau fördern.**

Die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2021

SPD:

- **Neubau von 100.000 Sozialwohnungen jährlich.**
- **Einführung neuer Wohnungsgemeinnützigkeit.**
- **Befristetes Mietmoratorium = Mieten können für eine bestimmte Zeit nur im Rahmen der Inflationsrate erhöht werden.**
- **Mietpreisbremse entfristen und Schlupflöcher schließen.**
- **Vorkaufsrecht der Kommunen zu fairen Preisen.**
- **Kommunale Wohnbauflächen dürfen nicht veräußert werden. Stattdessen Bodenfonds und Erbpacht.**
- **Anschaffung der Steuerfreiheit nach 10 Jahren bei nicht selbst genutzten Grundstücken.**
- **Transparentmachen der Eigentümerstrukturen über ein zentrales Immobilienregister.**
- **Erleichterung von Wohngenossenschaftsanteilen, Förderung von Mietkaufmodellen.**
- **Förderung generationenübergreifender, alternativer und barrierefreier Wohnformen.**

Die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2021

Bündnis 90/Die Grünen:

- Bewahrung der Mieter, Familien und Lebensgemeinschaften mit selbstgenutztem Wohnraum vor einem krisenbedingten Verlust der eigenen Wohnung : Möglichkeit Miete und Kreditraten später zu zahlen.
- Mit einer „neuen Wohngemeinnützigkeit in den nächsten 10 Jahren eine Million dauerhaft günstige Mietwohnungen neu bauen und sozial binden – durch einen attraktiven Zuschuss und Steuerbefreiungen.“
- Mietobergrenzen im Bestand und Entfristung der Mietpreisbremse und „deutliche Nachschärfung“.
- Begrenzung der Mieterhöhung auf 2,5 %, p.a. innerhalb des Mietpreisspiegels.
- Weitere Absenkung der Modernisierungsumlage und Begrenzung auf maximal 1,5 Euro/qm.
- Kommunales Vorkaufsrecht auf Basis des Ertragswertes.
- Verschärfung der Anforderungen an Eigenbedarfskündigung und Prüfung ob in angespannten Wohnungsmärkten bei bes. schutzwürdigen Personen Totalausschluss.
- Immobilienspekulation und Geldwäsche am Wohnungsmarkt beenden.
- Immobilienregister neu einführen und Grundbücher für Journalisten, Nichtregierungsorganisationen und Bewohner der Immobilie zugänglich machen.
- Restriktionen beim Baulandverkauf der öffentlichen Hand.
- Erwerb von Wohnungseigentum erleichtern.
- Deutliche Reduzierung der Maklercourtage beim Immobilienkauf.
- Verpflichtende Lebenszyklusbetrachtung beim Bauen.

Die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2021

Die Linke:

- **Mietendeckel**
- **Große Wohnungskonzerne enteignen – „Keine Spekulation mit Wohnraum an der Börse“**
- **230.000 Sozialwohnungen jedes Jahr, es „fehlen mindestens 5 Millionen Sozialwohnungen.“**
- **Mit einer „neuen Wohngemeinnützigkeit in den nächsten zehn Jahren eine Million dauerhaft günstiger Mietwohnungen neu bauen und sozial binden – durch einen attraktiven Zuschuss und Steuerbefreiungen.“**
- **„Mit einer robusten Mietpreisbremse Mieter/innen deutlich entlasten.“**
- **„Mit dem Sicher-Wohnen-Programm Mieterinnen, Selbstnutzer und anerkannte Trägern der Wohlfahrtspflege vor Wohnungsverlust schützen.“**

Bewertung der Politik

Eine kurzfristige Verbesserung der Mietsituation kann es nicht geben.

Wohnungsbau ist immer eine bestenfalls mittelfristige Angelegenheit.

Arabeske am Rande: Der Bayrische Ministerpräsident gründete in Bayern 2018 ein neues Wohnungsbauministerium

- Das war reiner Populismus, der auch dazu diente, um für seine vormalige Konkurrentin um das Amt des Ministerpräsidenten eine schier unlösbare Aufgabe zu schaffen: Die Wohnungsnot zu beheben.
- Es gilt der alte Grundsatz: Die Gründung eines Wohnungsbau-Ministeriums schafft zusätzliche Bürokratie.
- Durch diese entsteht weder mehr Bauland noch eine einzige neue Wohnung.
- Dieses Ministerium übernahm im wesentlichen Ressortzuständigkeiten aus dem Innenministerium.

Einfaches Fazit: Alles was zusätzliche Bürokratie schafft, schadet der Bautätigkeit. Die Programme der SPD, von BÜNDIS 90/DIE GRÜNEN und DIE LINKE sind negative Beispiele für Bürokratismus, restriktive Eingriffe und Verhinderung von mehr Wohnungsneubauten.

- **Jeder Eingriff in die Marktwirtschaft führt zu einem Rückgang der Investitionen**
 - Ca. die Hälfte aller Wohnungen in der BRD gehört Privatpersonen; wird dieser Gruppe die Motivation zu Investments genommen, ist eine effektive Neubautätigkeit nicht zu erreichen.
 - Ein Mietendeckel ist der falsche Weg; in Städten wie Berlin und Wien haben Mietbremsen in früheren Jahrzehnten zu einem Verfall der Wohnungen und der Städte geführt.
 - Heute würden, vor allem nach dem Platzen der Immobilienblase, immer mehr private Wohnungseigentümer an Konzerne verkaufen.
 - Auch bei Wohnimmobilien würden dadurch gezielt „Mittelstand“ und „finanzielle Mittelschicht“ zerstört.
- **Die Programme der Parteien SPD, Bündnis 90/Die GRÜNEN und Die Linke setzen auf noch mehr Regulierungen und Restriktionen bei der Vermietung. Das ist der „sicherste“ Weg nach dem Ende der Immobilienblase den Wohnungsbau zum Erliegen zu bringen.**
- **Diese Parteien wollen mit verschleierte Formulierungen auch eine quasi-nteignende Bodenpolitik bei Veräußerungen von Grundstücken; diese werden dann zurückgehalten.**
- **Mietendeckel und Bestandsschutz verhindern Wohnungswechsel und erschweren jungen und einkommenschwächeren Menschen den Zugang zum Wohnungsmarkt. Die hohe Erbschaftsteuer/Schenkungssteuer schreckt schon heute Privatpersonen mit mittleren Vermögen vom Erwerb von Immobilieneigentum ab. Hier brauchen wir eine deutliche Entlastung.**
- **Völlig kontraproduktiv ist eine Vermögenssteuer.**
- **Die von der Partei Die Linken geforderte einmalige Vermögensabgabe ist verfassungswidrig; sie würde zu massiven Notverkäufen privater Immobilien zwingen.**

Gibt es reale Möglichkeiten zur Problemlösung

- **Fakt ist: Weltweit steigt der Zustrom der Menschen in die Metropolen an.**
 - Deutschland kann sich dieser Entwicklung nicht entziehen; die zunehmende Digitalisierung bringt nur eine geringe Entlastung.
 - Die Politik weigert sich, zuzugeben: Die dynamische Steigung der Boden-, Immobilien- und Mietpreise in den Ballungsgebieten ist nicht zu verhindern!
 - Die wegen der völlig überzogenen Staatsausgaben und –schulden immer höheren Abgabenbelastung der Einkommen führt zur fatalen Folge: Ein immer größerer prozentualer Anteil muss für die Miete ausgegeben werden.
- **Sozial verträgliche Wohnungspolitik muss realistischerweise zweigleisig fahren:**
 - Massive steuerliche Entlastung der Bürger ab einem mittleren Einkommen, damit sie sich Mieten und Wohnungseigentum wieder leisten können.
 - Förderung von Wohnungsbau- und –erwerb durch private Investoren, auch mit dem Ziel durch mehr Wohnungen bezahlbaren Mieten zu erreichen.
- **Eigene Wohnungsbauaktivitäten des Staates sollte nur in Public Private Partnership- Modellen; denn es gilt: Wenn Beamte Bauherrenfunktionen ausüben, wird es i.d.R. teuer und uneffektiv (s. Berliner Flughafen, ICE-Trassen- und Autobahnbauten)**

Fazit

- **FDP und CDU/CSU haben auf marktwirtschaftlichen Gedanken aufbauende Programme.**
- **Dennoch können auch solche bestenfalls mittelfristig wirken.**
- **Die Abschaffung der erbschaftsteuerlichen/schenkungsteuerlichen massiven Belastungen von Immobilieneigentümern finden sich auch in den Programmen dieser Parteien nicht.**
- **SPD, BÜNDNIS/DIE GRÜNEN und vor allem Die Linke wollen in erheblichen Teilen mit alten, den sozialistischen Instrumentarien entstammenden Vorschlägen die Wohnungsnot im 21. Jahrhundert bekämpfen.**
 - **Die einfachen Grundsätze, dass nur mehr Wohnungen zu bezahlbaren Mieten führen und weniger staatliche Abgaben und Normen die Baupreise senken, werden ignoriert.**
 - **Übersehen wird auch, dass nach dem Platzen der Immobilienblase mit noch mehr staatlichen Eingriffen die Neubautätigkeit sofort zum Erliegen kommen wird.**