



Drucksache 18/ 8110

Wohnungsnot in Nordrhein-Westfalen wirksam bekämpfen: Neubau vorantreiben und Immobilienmarkt wiederbeleben

Dr. Stefan Sellschopp

I. Ausgangslage

Der Darstellung der Ausgangslage in der gegenständlichen Drucksache beschreibt nüchtern die derzeitige Situation am Wohnungsmarkt. Die Stellungnahmen der Branchenverbände sind zunehmend an prominenter Stelle in den Medien zu finden und zeigen auf, daß Besserungen nicht zu erwarten stehen.

Die Bau- und Wohnungswirtschaft befindet sich insbesondere wegen der deutschen Wirtschafts-, Energie- und Geldpolitik „im freien Fall“, <https://www.tichyseinblick.de/wirtschaft/wohnungsbau/>. Die langjährige Niedrigzinspolitik der EZB hat zu einem Auseinanderfallen der Geld- und Gütermenge geführt. Der hiermit geschaffenen Inflation wird durch höhere Zinsen begegnet, weshalb jegliches wirtschaftliches Handeln -insbesondere aber das kreditfinanzierte Erwerben von Immobilien- teurer wird.

1.) Mietpreisbildung

Der Prozess der Mietpreisbildung unterscheidet sich grundlegend von dem anderer Gütermärkte, weil hier massive staatliche Eingriffe erfolgen, die über die Preisbildung hinaus auch die Begründung und Lösung von Mietverhältnissen reglementieren. Der polypolitische deutsche Mietwohnungsmarkt reagiert kurzfristig sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite preisunelastisch. Preiserhöhungen resp. -senkungen führen somit nur zu einem vergleichsweise geringen Rückgang der Nachfrage bzw. des Angebotes.

2.) Angebotsseite

Eine signifikante Zunahme an Wohnraum kann wegen einer etwaig erforderlichen Änderung der Bauleitplanung, einer stets erforderlichen Planungs- und Genehmigungsphase, einer etwaigen Räumung, eines Abbruches des Altbestandes sowie auch der reinen Bauzeit nur mittel- bis langfristig erfolgen.

Kleine und mittlere Mehrfamilienhäuser, die heute projektiert werden, sind frühestens in ca. zwei Jahren bezugsfertig. Ganze Stadtquartiere oder auch Großwohnsiedlungen, die eine spürbare Entlastung bringen könnten, haben eine Planungs- und Bauzeit von zumindest einem Jahrzehnt.

Mietwohnungen als Kapitalanlage mithin als bewirtschaftetes Gut binden langfristig Kapital und sind mit hohen Investitionsvolumina sowie Unterhaltungskosten verbunden. Dieses



Drucksache 18/ 8110

Wohnungsnot in Nordrhein-Westfalen wirksam bekämpfen: Neubau vorantreiben und Immobilienmarkt wiederbeleben

Dr. Stefan Sellschopp

Marktsegment verliert derzeit in Deutschland wegen der steigenden Bau- und Finanzierungskosten sowie der instabilen politischen aber auch rechtlichen Rahmenbedingungen den „Betongoldstandard“.

Immobilien als Kapitalanlage oder auch zur Altersversorgung, die dem Mietwohnungsmarkt wesentlich kennzeichnen, werden folglich von Privatanlegern, Unternehmern, Freiberuflern aber auch großen institutionellen Anlegern sowie berufsständischen Versorgungswerken zunehmend gemieden.

Ein signifikantes Investieren in Wohnraum findet nicht mehr statt!

3.) Angebotsreduktion durch die EU-Gebäuderichtlinie

Die EU-Länder haben Energieverbräuche in den Energieeffizienzklassen A bis H jeweils individuell festgelegt. In Deutschland werden Wohngebäude der Energieeffizienzklasse „H“ über einen Energieverbrauch von mehr als 250 Kilowattstunden je Quadratmeter und Jahr definiert. Gemäß der EU-Gebäuderichtlinie sind die schlechtesten 15 % des Gebäudebestandes in die Gebäudeklasse „G“ zu überführen.

Damit sind 17 % des deutschen Wohngebäudebestandes mithin 3,06 Millionen Wohngebäude so zu sanieren, daß mit deren Verbrauch von maximal 250 Kilowattstunden je Quadratmeter und Jahr die deutschen Vorgaben der Gebäudeklasse „G“ erreicht werden. In der Gebäudeklasse „G“ sind aber schon 2,34 Millionen Wohngebäude enthalten. Diese müssen folglich ebenfalls energetisch -letztendlich zumindest auf den Standard „F“- saniert werden, damit die EU-Vorgabe von maximal 15 Prozent des Gebäudebestandes in der Energieeffizienzklasse „G“ eingehalten wird.

Eine energetische Sanierung von 5,4 Millionen Wohngebäuden dürfte bei angenommenen Sanierungskosten von 2.000 € je Quadratmeter zu einem Sanierungsvolumen von 1,5 Billionen Euro führen. Das Ausbaugewerbe mit 428.000 Beschäftigten und einer Jahresleistung von 58 Milliarden Euro brauchte rechnerisch 26 Jahre, um diese Sanierungsvorgabe abzarbeiten. Werden Sanierungskosten von 1.000 Euro je Quadratmeter angenommen, halbierte sich die Sanierungsdauer. Die unlösbare Aufgabe bleibt aber bestehen!

Für Gebäude, die die Vorgaben der geltenden Energieeffizienzklassen nicht erfüllen, besteht eine Sanierungspflicht. Kann diese nicht erfüllt werden, drohen zumindest Bußgelder. Ein



Drucksache 18/ 8110

Wohnungsnot in Nordrhein-Westfalen wirksam bekämpfen: Neubau vorantreiben und Immobilienmarkt wiederbeleben

Dr. Stefan Sellschopp

Vermieten dieser Gebäude wird künftig faktisch unmöglich sein; dem knappen deutschen Wohnungsmarkt werden somit Flächen in signifikanter Größenordnung entzogen.

Gute Häuser, schlechte Häuser

Energieeffizienzklassen im Gebäudebestand und die jeweiligen Höchstwerte in Kilowattstunden Endenergieverbrauch pro Quadratmeter und Jahr (kWh/qm/a)*

	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Deutschland	25	50	75	100	130	160	200	250	>250
Österreich	15	25	50	100	150	200	250	>250	
Polen	20	45	50	80	150	250	500		
Frankreich		70	110	180	250	330	420	>420	
Niederlande	105	160	190	250	290	335	380	>380	
Bulgarien	48	95	190	240	290	363	435	>435	
Irland		75	150	225	300	380	450	>450	
Belgien**	45	85	170	255	340	425	510	>510	

<https://www.welt.de/finanzen/immobilien/plus246004620/GEG-Der-Gebaeude-Sanierungs-Plan-der-EU-die-naechste-Idee-fuer-die-Steuerzahler-viel-zahlen-muessen.html>

Da die Energieeffizienzklasse „G“ in Belgien Wohngebäude mit einem Verbrauch von mehr als 510 Kilowattstunden je Quadratmeter und Jahr oder in den Niederlanden von mehr als 380 Kilowattstunden je Quadratmeter und Jahr umfaßt, zeigt sich, daß mit den Grenzwerten der deutschen Energieeffizienzklasse „G“ mit maximal 250 Kilowattstunden je Quadratmeter und Jahr ein volkswirtschaftlich teurer und zudem letztendlich wohnraumreduzierender Sonderweg beschränkt wird.

4.) Nachfrageseite

Die weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum ist unstrittig auf die anhaltende Migration zurückzuführen. Ein politischer Wille, diese Migration, die die Länder, Kreise und Gemeinden zunehmend an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit bringt, zu reduzieren, ist derzeit auf Bundesebene nicht erkennbar. Die Bundesregierung geht davon aus, daß die Einwohnerzahl in Deutschland von derzeit ca. 84 Millionen auf bis zu 90 Millionen steigen wird, <https://www.bz-berlin.de/deutschland/scholz-rechnet-mit-90-millionen-menschen-in-deutschland>.

Die preisunelastische Reaktion der Wohnungsnachfrage resultiert aus der Tatsache, daß Nachfrager auf eine Preisänderung nur durch einen Wohnungswechsel reagieren können, der



Drucksache 18/ 8110

Wohnungsnot in Nordrhein-Westfalen wirksam bekämpfen: Neubau vorantreiben und Immobilienmarkt wiederbeleben

Dr. Stefan Sellschopp

jedoch mit hohen Transaktionskosten wie u.a. Renovierungsaufwand, Umzug, Mietkaution, Möbelzukauf verbunden ist.

II. Lösungsansätze

Die mit dem Antrag geforderte wohnformneutrale und bedarfsgerechte Verteilung der Wohnungsbauförderung sowie ein Zinsgarantieprogramm nebst Hilfestellung zur Bereitstellung der Eigenkapitallücke sind geeignet, eine Bauaktivität zu befördern. Es wird dem politisch verursachten „freien Fall“ der Bau- und Wohnungswirtschaft bei weiterhin steigender Wohnraumnachfrage mit überschaubaren Mitteln und Risiken begegnet.

Mit der Entscheidung, Immobilieneigentum zu erwerben, gehen Bürger regelmäßig die größte Investition ihres Lebens ein. Übliche Tilgungszeiträume erstrecken sich über Zeiträume von 25 bis 30 Jahren. KfW – Darlehen sind regelmäßig gekennzeichnet von programmabhängigen Zinsbindungsfristen über 5 bis 10 Jahre. Die Laufzeiten von bis zu 35 Jahren (KfW Programm 124) übersteigen die Zinsbindungsfristen. Langfristige Zinsabsicherungen sind für die KfW kostengünstig zu erhalten. Wenn das Zinsänderungsrisiko für Bauherren beispielsweise durch ein im gegenständlichen Antrag aufgeführtes Volltilgungsdarlehen über 30 Jahren ausgeschlossen wird, dürften insbesondere junge Familien einem Immobilienerwerb nähertreten.

Eigenkapitalanforderungen von finanzierenden Banken orientieren sich regelmäßig am Kaufpreis. Während sich die Lebenshaltungskosten von 2000 bis heute um ca. 56 % erhöhten, steigerten sich die Baukosten um 141 %. Die Haushaltsnettoeinkommen sind bei weitem nicht in dem Maße angewachsen. Somit ist das Erfüllen von Eigenkapitalanforderungen für Bauwillige durch ein Ansparen signifikant erschwert. Mit dem im gegenständlichen Antrag formulierten Bürgschaftsprogramm, kann diese wesentliche Hürde für Bauwillige genommen werden. Da eine Orientierung am Beleihungswert erfolgt, geht die öffentliche Hand ein überschaubares Risiko ein.

Die Grunderwerbsteuer beläuft sich in Nordrhein-Westfalen auf 6,5 %. Das Land ist nicht daran gehindert, diese wesentliche Kostengröße bei einem Immobilienkauf nachhaltig zu reduzieren. Wohnungsbauunternehmen optieren regelmäßig nicht zur Umsatzsteuer (Bundessteuer). In den Ausgangsrechnungen beispielsweise der Bauträger werden Umsatzsteuern nicht ausgewiesen; folglich werden Eingangsrechnungen von diesen „brutto“ verbucht; ein Vorsteuerabzug findet also nicht statt. Durch den unterbleibenden



Drucksache 18/ 8110

Wohnungsnot in Nordrhein-Westfalen wirksam bekämpfen: Neubau vorantreiben und Immobilienmarkt wiederbeleben

Dr. Stefan Sellschopp

Vorsteuerabzug hat der Bund einen Einnahmenvorteil, den dieser zur Kompensation der Rückgänge durch eine zumindest verminderte Grunderwerbsteuer an die Länder auskehren könnte.

Der Gebäudetyp „E“ bietet Lösungsansätze, die allerdings wegen des Nichteinhaltens der DIN resp. des „Standes der Technik“ zu nachgelagerten Problemen im Schuld- und insbesondere Mietrecht führen. Der Gesetzgeber ist allerdings nicht daran gehindert, geltende Schutzvorschriften für Eigennutzer zu reduzieren, wenn dem Besteller die Auswirkungen der Nichteinhaltung vom Gebäudetyp „E“ klar und übersichtlich dargelegt werden.