



Sickerstudie zeigt: Hausbau zur Selbstnutzung ist unverzichtbare Säule des Wohnungsbaus in Deutschland

Berlin. Indem ehemalige Miethaushalte eigene Immobilien bauen und beziehen, entsteht mehr und besserer Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger. Diesen sogenannten Sicker Effekt belegt eine aktuelle Metastudie, die die empirica AG im Auftrag des Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) erarbeitet hat. Jede Wohnungsbauoffensive, die Erfolg haben will, muss auch das selbstgenutzte Wohneigentum fördern.

Was ist der Sicker Effekt?

Der Sicker Effekt unterscheidet zwei Stufen: Indem erstens Haushalte eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus beziehen, wird woanders eine Mietwohnung frei. Zweitens rücken Haushalte zu Mieten unterhalb des Neubauniveaus nach und verbessern ihren Wohnwert. Durch einen Umzug in das Wohneigentum werden entlang einer sogenannten Sickerkette in der Folge zwei, drei oder mehr Bestandswohnungen neu bezogen. Laut Metastudie des BSB führen 100 Neubauwohnungen und Häuser zu rund 150 bis 300 Neubezügen im Bestand. Wendelin Monz, Vorstand und Vertrauensanwalt des BSB weist auf das Potential des Sicker Effekts hin: „Die meisten sogenannten Sickerhaushalte verbessern sich hinsichtlich der Wohnfläche und der Qualität ihrer neuen Wohnung. Hinzu kommt, dass durch den selbstgenutzten Neubau entlang der Sickerkette auch Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte im preiswerteren Altbestand frei werden.“ Die Förderung der Wohneigentumsbildung für Selbstnutzer sei im Rahmen einer bedarfsgerechten politischen Strategie zur Wohnraumschaffung deshalb sinnvoll und notwendig.

Wohneigentumsbildung besser fördern

In einem Positionspapier, das der BSB zur Studie veröffentlicht hat, nennt der Verbraucherschutzverein zwei zentrale Forderungen zur bedarfsgerechten Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum: Zum einen müsse die Grunderwerbsteuer reformiert werden. BSB-Vorstand Monz erläutert die Notwendigkeit: „Als nicht finanzierbare Baunebenkosten belastet die Grunderwerbsteuer das Eigenkapital der Verbraucher stark. Potentielle Selbstnutzer – insbesondere junge Familien – scheitern immer öfter an Eigenkapitalanteilen von empfohlenen 15 bis 20 Prozent.“ Zudem benachteilige die Steuer private Haushalte gegenüber Investoren, die mit Share Deals Wohnungsbestände verpackt in Unternehmensanteilen kaufen und darauf keine Grunderwerbsteuer zahlen. Der BSB schlägt deshalb vor, private Bauherren durch einen am Kaufpreis gestaffelten Steuersatz gezielt zu unterstützen. „Die Grunderwerbsteuer 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“, so Monz.

Zweitens muss Selbstnutzern mehr Bauland zur Verfügung gestellt werden. Denn viele Bauwillige finden heute kein finanzierbares Grundstück mehr. „Bauland ist knapp und zur Spekulationsware geworden. Große Projektentwickler und Bauträger beherrschen den Markt und verkaufen Grundstücke nach horrenden Profitaufschlägen weiter. Die Kosten für den Grundstückserwerb haben die

PRESSEKONTAKT

Erik Stange
Pressesprecher

Tel. 030 400 339 502
stange@bsb-ev.de



Baukosten vielerorts eingeholt“, erklärt Monz. Die Forderung laute deshalb: „Das Bauland muss der Spekulation entzogen werden.“ Dafür sei eine stärkere Gemeinwohlorientierung bei der Bodenpolitik von Städten und Gemeinden notwendig. „Grundstücke im Besitz der öffentlichen Hand sollten vorzugsweise per Erbbaurecht vergeben werden“, sagt Monz. Auf diese Weise gelinge es, den Wohnungsbau am Bedarf und den Wohnwünschen der Bürgerinnen und Bürger zu orientieren – mit einer Mischung aus Mietwohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Eigentumswohnungen für Selbstnutzer.

Zur Metastudie „Sickereffekte“: <https://www.bsb-ev.de/politik-presse/analysen-studien/>

Zum Positionspapier „Selbstnutzende Bauherren schaffen dringend benötigten Wohnraum“: www.bsb-ev.de/politik-presse/positionen-und-stellungnahmen/

PRESSEKONTAKT

Erik Stange

Pressesprecher

Tel. 030 400 339 502

stange@bsb-ev.de

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) ist eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation und Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. Der BSB vertritt bauorientierte Verbraucherinteressen privater Bauherren, von Immobilienerwerbern und selbstnutzenden Wohneigentümern. Der Verein bietet bundesweit Verbraucherberatung auf bautechnischem und baurechtlichem Gebiet an.