

23. MÄRZ 2023

Mehr Chancen auf Wohneigentum: Warum Deutschland seine Fördermaßnahmen ausbauen muss

- *Antragsprozesse für staatliche Förderungen müssen verschlankt und Fördervoraussetzungen flexibler gestaltet werden*
- *Eine Baulandinitiative zur Baulandgewinnung und Nachverdichtung sowie ein Sonderrecht zur Aufstockung in innerstädtischen Lagen wären effektive Mittel gegen die Wohnraumverknappung*
- *Bauvorhaben müssen schneller geprüft und genehmigt, das Bau- und Planungsrecht durch eine Reform vereinfacht werden*
- *Die Senkung der Mehrwertsteuer auf Baustoffe und alle damit verbundenen Bauleistungen würde Neubauvorhaben fördern*
- *Abschreibungsmöglichkeiten beim Immobilienerwerb müssen ausgeweitet werden*

Frankfurt am Main, 23. MÄRZ 2023 – Die Wohneigentumsquote in Deutschland beträgt laut Empirica derzeit rund 44 Prozent. Das bedeutet, aktuell wohnt nicht einmal jeder zweite Bundesbürger in den eigenen vier Wänden – die Mehrheit befindet sich in einem Mietverhältnis. Damit schneidet Deutschland im europäischen Vergleich fast am schlechtesten ab. Innerhalb der Mitgliedstaaten der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit (OECD) belegt Deutschland hinsichtlich der Eigentumsquote den vorletzten Platz. Dabei gilt Wohneigentum als adäquates Mittel gegen Altersarmut. Wie genau Deutschland durch den Ausbau staatlicher Fördermaßnahmen mehr Menschen ins Eigentum bekommen kann, haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) zusammengefasst.

„Die Ursachen für die geringe Eigentumsquote in Deutschland sind vielfältig und unter anderem historisch bedingt. Nach Ende des Zweiten Weltkrieges sah sich Deutschland mit einer massiven Wohnungsnot konfrontiert. Um schnell neuen Wohnraum zu schaffen, musste vermehrt auf den Bau von vielen Einheiten von Wohnblöcken, Plattenbauten sowie Mehrfamilienhäusern gesetzt werden. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern stand folglich weniger im Fokus“, erklärt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Er führt weiter aus: „Durch fehlende wohnungspolitische Maßnahmen hat sich die Lage nicht verbessert. Um mehr Menschen den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen, ist es unerlässlich, dass die Politik das Thema stärker in den Fokus nimmt sowie ihre Fördermaßnahmen ausbaut.“

Status quo bestehender Fördermittel

Der deutsche Staat bietet durchaus einige Fördermittel, auf die Käufer beim Hausbau oder Immobilienkauf zurückgreifen können. Das Hauptproblem ist jedoch der bürokratische Kraftakt, der damit einhergeht. Interessenten sehen sich mit langen

von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

Wartezeiten und unflexiblen Fördervoraussetzungen konfrontiert. Durch eine Verschlankung der Antragsprozesse für wesentliche staatliche Förderungen können Fördermittel deutlich attraktiver gestaltet und leichter zugänglich gemacht werden. Außerdem bedarf es agilerer und flexiblerer Prozessstrukturen, denn die Bedingungen, die erfüllt sein müssen, um eine bestimmte Förderung zu erhalten, sollten stets individuell geprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

„Das Baukindergeld beispielsweise war eine sehr erfolgreiche Maßnahme. Leider ist der Fördertopf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen nun ausgeschöpft, weitere Anträge sind derzeit nicht möglich. Das ist sehr bedauerlich, hat das Baukindergeld doch genau bei der Zielgruppe angesetzt, wo die finanziellen Hürden beim Immobilienkauf am schwersten wiegen – bei jungen Familien“, weiß Immobilienexperte Ritter. Und weiter: „Zwar ist ein Nachfolgeprogramm für Sommer 2023 geplant, allerdings handelt es sich dabei nicht mehr um einen Zuschuss, sondern um einen zinsvergünstigten Kredit für Familien mit Kindern. Eine Wiederaufnahme des Baukindergeldes wäre das richtige Zeichen und ein weiterer Schritt auf dem Weg, mehr Menschen und insbesondere Familien ins Eigentum zu bringen. Doch auch beim Baukindergeld gäbe es Verbesserungspotenzial, wie zum Beispiel eine Erhöhung der Freibeträge pro Kind.“

Gezielte Maßnahmen gegen Wohnraumverknappung

Der Mangel an Wohnraum hat sich über die Jahre verschärft. Eine Baulandinitiative zur Baulandgewinnung und Nachverdichtung ist daher dringend notwendig. Auch sollte der Fokus deutlicher auf Mehrfamilienhausbebauungen liegen statt rein auf Einfamilienhausbebauungen. Bauvorschriften müssen vereinfacht und reduziert sowie Grundstücke intensiver bebaut werden. Ebenso wäre ein Sonderrecht zur Aufstockung in innerstädtischen Lagen eine effektive Ergänzung. Denn in dicht besiedelten Städten kann oft nur durch die Verdichtung in die Höhe zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Hier gab es in der Vergangenheit bereits diverse Beispiele einiger Lebensmittelmarktketten, die auf ihren Gebäuden aufgestockt und somit neuen Wohnraum geschaffen haben. Allgemein gibt es hier viel Handlungsspielraum.

Effizientere Genehmigungsverfahren

„Deutschland benötigt dringend neuen Wohnraum – im Bestfall schnell. Langsame, ineffiziente Prozessstrukturen lähmen jedoch den Neubau, statt ihn voranzutreiben. Bauvorhaben müssen schneller geprüft und genehmigt werden. Zum Vergleich: In Schweden erhalten Antragsteller ihre Baugenehmigung nach zwei bis vier Wochen – in Deutschland müssen Bauherren viele Monate auf die Genehmigung warten“, gibt Daniel Ritter zu bedenken. Ein weiteres Mittel wäre eine Reform, die das Bau- und Planungsrecht vereinfacht. Denn eine Erleichterung von Anbau- sowie Ausbaumöglichkeiten würde gleichzeitig den Erwerb von Bestandsimmobilien deutlich attraktiver machen und mehr Fläche schaffen, was auch die Preise entlasten würde.

Mehrwertsteuersenkung bei Bauvorhaben

Neben massiven Lieferengpässen haben private Bauherren momentan vor allem mit deutlich gestiegenen Rohstoffpreisen, akutem Handwerkerangel und massiven Anhebungen bei Handwerksunternehmen sowie dadurch steigenden Kosten zu kämpfen. Folglich geraten viele Projekte ins Stocken. Eine mögliche Lösung wäre die Senkung der Mehrwertsteuer auf Baustoffe und alle damit verbundenen Bauleistungen, um den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern. Des Weiteren sollten Handwerkerberufe staatlich gefördert werden, um mehr Angebot zu schaffen und die Preise zu reduzieren. Eine Reduzierung des Steuersatzes auf sieben Prozent wird derzeit zwar diskutiert, aber eine Umsetzung steht noch aus. Bauherren und Immobilienkäufer würden erheblich finanziell entlastet und der Bau- und Immobiliensektor belebt werden.

Abschreibungsmöglichkeiten beim Immobilienerwerb

Die Abschreibungsmöglichkeiten beim Kauf einer Immobilie sind in Deutschland aktuell noch sehr begrenzt. Bisher greift die sogenannte AfA – die Absetzung für Abnutzung – nur bei vermieteten, nicht selbst genutzten Immobilien sowie gewerblich genutzten Immobilien. Privatnutzern ist es daher nicht möglich, die Anschaffungskosten beim Immobilienerwerb von der Steuer abzusetzen. „Eine Erweiterung des steuerrechtlichen Rahmens, der zumindest eine teilweise Abschreibung der Kosten vorsieht, muss erwogen werden. Möglich wären zudem Sonderabschreibungen für bestimmte förderwürdige Käufergruppen. Generell wird eine Ausweitung der Abschreibungsmöglichkeiten dazu beitragen, mehr Menschen den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern“, resümiert Daniel Ritter von VON POLL IMMOBILIEN.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.