

4. Digitaler Stammtisch FDP-Kreisverband Rastatt

Das Ziel:

mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen

Die Mittel:

-> den Markt aktivieren

-> staatlich nur regulierend eingreifen

I. Das Ausgangsproblem:

**Es gibt zu wenig bezahlbaren
Wohnraum!**

**Stimmt diese Beschreibung für
Deutschland?**

Dr. Kurt Rohner FDP OV Sinzheim

Die Ausgangsthese:

**Es gibt zu wenig bezahlbaren
Wohnraum.**

**Stimmt diese Beschreibung für
Deutschland?**

Ich verweise vorab auf:

- 1. Leerstände auf dem Land in Ost und West**
- 2. Zuzug in Ballungszentren trotz hoher Mieten**
- 3. Ausweichen dort auf die Region (ÖPNV)**
- 4. wachsende Leerstände wegen
altersbedingtem Auszug der Eigentümer**

**Wichtige Informationen dazu aus der
Gebäude- und Wohnungszählung 2011:**

<https://www.zensus2011.de>

4. Digitaler Stammtisch FDP Kreisverband Rastatt

II. Meine Ausgangsposition aus realer Erfahrung

1. Der Student in der Ferne

-> Altbau versus **Neubau**?

-> **statt Butter Margarine?**

2. Der Mieter (aus dem Hochhaus) auf der Suche nach (bezahlbarem) Wohneigentum

-> von der freien Eigentumswohnung im Hochhaus über das Neubau-Reihenhaus hin zum eigentlich **viel zu teuren Neubau-Eigenheim** *in der Region*

3. aus beruflichen Gründen Mobilität gefordert

-> der Standortwechsel (nach Wartezeit) in eine neue Region

→ **Kauf (und Umbau)** mit Verkauf vorheriger Immobilie

4. Digitaler Stammtisch FDP Kreisverband Rastatt

III. Thesen der Problembeschreibung

1. Wie stets bei Problemen:

- > **Den Wohnungs-Markt analysieren**
- > Marktgegenstand und handelnde Personen (mit ihren Zielen) einbeziehen
- > den Staat nur regulierend einbeziehen

2. Die wichtigsten Bausteine



4. Digitaler Stammtisch FDP Kreisverband Rastatt

3. Die Wohnung

- > Größe?
- > Qualität?
- > Alter?
- > Ort?

4. Das Wohnungspotential

- > Bestand und Leerstand?
- > IST und Zukunft?

5. Der (potentielle) Nutzer

- Einzelperson versus Familie
- Arbeitsplatz und Infrastruktur
- > Zielsetzungen:
 - kurz- oder langfristig (Student/Saisonnutzer)
 - Miethöhe und Einkommen
versus Kaufpreis/Eigenkapital
 - der Zeitfaktor
 - ergänzende Faktoren: Familie/Eigenleistung

6. Der Eigentümer

- in D überwiegend private Eigentümer ohne \$-Augen
- > mehr Chancen mit privaten Kontakten

7. Kapitalmarktsituation und Altersvorsorge

- Kapitalmarktzins und Bausparen

4. Digitaler Stammtisch FDP Kreisverband Rastatt

8. Der Staat als **Bremser** oder **Lenker**?

-> Die Vergangenheit:

Wohnbauförderung durch

- Sonderabschreibungen
- staatlicher (sozialer) Wohnungsbau
- Wohnungsbaufinanzierung
- Familienhilfen
- Grundsteuerbefreiung
- Grunderwerbsteuerbefreiung

-> **Der Umstieg:**

- **Abbau nahezu aller Förderinstrumente, nachdem ausreichender Wohnraum geschaffen schien**

-> **Aktuell:**

- **Erhöhungen der Grunderwerbsteuer (Bund/Länder/Landkreise)**
- **steigende Grundsteuern (Kommunen)**
- **steigende Energiekosten durch Umlagen und Steuern**
- **steigende Entsorgungskosten**

-> **Chancen für die Zukunft?**

4. Digitaler Stammtisch FDP Kreisverband Rastatt

III. Thesen zur Problemlösung

1. Bewusstseinsänderungen bei Wohnraumnutzern fördern:

- Welche Größe und Qualität wird gebraucht?**
- Wo ist der mittel- und langfristig richtige Wohnungs-Standort (Wohnungskosten und Mobilität)?**
- Welcher Anteil der Miete am „Budget“ ist angemessen?**
- Einstellung zum Eigentümer und zum mietweise eingeräumten Besitz?**
- Wann sind Änderungen (Eigentum/Größe) angebracht?**

2. Bewusstseinsänderungen fördern bei Eigentümern:

- Bereitschaft zur Abgabe unbebauten Bodens?**
- Bereitschaft zu Vermietung/Verkauf leerstehender Objekte?**

4. Digitaler Stammtisch FDP Kreisverband Rastatt

III. Thesen zur Problemlösung

3. Änderungen bei staatlichen Regelungen?

-> Chancen für die Zukunft?

- alte Befreiungen von GrErwSt – wenigstens für Eigennutzer?
- Herabsetzung der GrErwSteuersätze auf früheres Niveau – wenigstens für Wohnungseigentum
 - > beide Maßnahmen könnten m. E. „willige“ Landesregierungen in Abstimmung mit den Landkreisen (diesen steht die GrErwSt zu) selbst regeln
- Befreiung von der GrSteuern für Wohnungen
 - > in den früheren qm-Grenzen (die GrSteuern wird ja grundsätzlich auch auf die Mieter umgelegt)
- Reduzierung Umlagen/USt bei Energie?
 - > Den Mieter interessiert zwar primär die Warmmiete, nur: Für die **Nebenkosten** bekommt der Vermieter auch unverdient die „Prügel“
- keine weiteren **unüberschaubaren** Sonderabschreibungsregelungen
- keine weiteren **Mietspiegel/Mietbremsen?**