

Handelsblatt

[Handelsblatt.com](https://www.handelsblatt.com) vom 13.10.2022

Finanzen Immobilien
Immobilien

MLP-Chef: Diese fünf Maßnahmen sollen den Immobilienkauf ankurbeln

Immer mehr Finanzmanager fordern mehr Unterstützung für Bauherren. Uwe Schroeder-Wildberg macht konkrete Vorschläge.

Die Rufe nach staatlichen Fördermaßnahmen für die Wohnungswirtschaft werden lauter. Am heutigen Mittwoch stellen Bundeskanzler Olaf Scholz und Bauministerin Klara Geywitz (beide SPD) die Ergebnisse vor, die eine Gruppe aus Wirtschaft, Politik und Zivilgesellschaft unter dem Namen Bündnis bezahlbarer Wohnraum erarbeitet hat. Nachdem am Dienstag Sparkassenpräsident Helmut Schleweis im Handelsblatt-Interview unter anderem die Senkung der Grunderwerbsteuer sowie gezielte Förderprogramme beispielsweise durch die KfW gefordert hatte, meldet sich nun MLP-Chef Uwe Schroeder-Wildberg zu Wort. Geht es nach ihm, dann sollen bauwillige Bürgerinnen und Bürger vom Staat beispielsweise durch die steuerliche Absetzbarkeit von Kreditzinsen bei der Eigennutzung unterstützt werden. Nur so könne die ohnehin niedrige Wohneigentumsquote von nur 42 Prozent in Deutschland vorangetrieben werden. Derzeit ist eher das Gegenteil der Fall. Steigende Zinsen und höhere Bau- und Materialkosten schrecken viele Interessenten ab.

Schroeder-Wildberg fordert die Politik daher im Gespräch mit dem Handelsblatt zu einem umfassenden Maßnahmenpaket auf, um den Kauf von privatem Wohneigentum attraktiver zu machen. "Es geht um gezielten Vermögensaufbau, die Absicherung im Alter, aber auch um Eigenverantwortung gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten", so der 57-Jährige. In diese Richtung argumentiert auch Sparkassenpräsident Schleweis. Für ihn ist Wohneigentum ein wesentlicher Beitrag zur Altersvorsorge.

An diesen fünf Stellen will MLP-Chef Uwe Schroeder-Wildberg ansetzen.

Unterstützung gegen steigende Bauzinsen: Mit durchschnittlich 3,8 Prozent sind Bauzinsen mit zehnjähriger Bindung zuletzt auf den höchsten Stand in diesem Jahr gestiegen. Zuvor gab es eine langjährige Phase mit Konditionen von teils unter einem Prozent. "Das war kein Normalzustand, in den kommen wir jetzt wieder", so Schroeder-Wildberg. Denn vor der Niedrigzinsphase lag das Durchschnittsniveau zwischen vier und sechs Prozent. Anfang der 1990er-Jahre waren es gar bis zu neun Prozent.

Für potenzielle Bauinteressenten sind daher ein höheres Eigenkapital und die Sicherheit des Arbeitsplatzes in der Finanzplanung wieder wichtiger. Trotzdem sieht Schroeder-Wildberg in der aktuellen Zinsentwicklung noch keinen Anlass zur Sorge: "Der Realzins ist derzeit kein Schreckgespenst." Von der Politik fordert der MLP-Chef mehr staatliche Kreditprogramme für Immobilienkäufer beispielsweise durch die Förderbank KfW. "Als Teil einer Gesamtmaßnahme würde diese Förderung direkt bei den Bürgerinnen und Bürgern ankommen." Sparkassenpräsident Helmut Schleweis plädiert zudem für gezielte Förderprogramme. "Dabei muss es um die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien, aber auch um die Neuerstellung klimaneutraler Neubauten gehen."

Reduzierung der Nebenkosten: "Wenn Sie in Düsseldorf beispielsweise ein Haus für eine Million Euro kaufen, zahlen Sie 65.000 Euro an Grunderwerbsteuer", rechnet Uwe Schroeder-Wildberg vor. Diese große Summe könne so nicht dem Eigenkapital zugerechnet werden. Bundesweit habe sich das Aufkommen der Grunderwerbsteuer in den vergangenen zehn Jahren auf 18 Milliarden Euro etwa verdreifacht.

Bis auf Bayern und Sachsen hatten zudem alle Bundesländer den Steuersatz angehoben. Während diese beiden Länder lediglich 3,5 Prozent vom Kaufpreis erheben, sind es in der Spitze in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, dem Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen 6,5 Prozent. Für Sparkassenpräsident Schleweis vernichtet die Grunderwerbsteuer damit große Teile des angesparten Eigenkapitals.

Uwe Schroeder-Wildberg geht einen Schritt weiter. "Das ist eine Entwicklung, die der Politik dabei hilft, Finanzlöcher zu stopfen", so der MLP-Chef. Mit einer langfristigen und nachhaltigen Strategie zur Förderung von privatem Wohneigentum hätten solche Schritte aber nichts zu tun. Schroeder-Wildberg fordert deswegen als Anreiz eine deutliche Reduzierung der Erwerbsnebenkosten, die bis hin zur Abschaffung der Grunderwerbsteuer und sämtlicher behördlicher Gebühren gehen könnte. "Hier könnte man den Eindruck haben, dass die Regierung beim Immobilienkauf sehr viel kräftiger hinlangt als beispielsweise bei der Hinterlegung eines Testaments", so der MLP-Chef. Da seien die Kosten überschaubar. Fraglich ist jedoch, ob die Länder tatsächlich bereit sind, auf Einnahmen zu verzichten. Die Grunderwerbsteuer ist für sie eine der größten Steuerquellen.

Vereinfachung der Grundsteuerreform: Dass Immobilienbesitzer im Land gezwungen werden, den Finanzbehörden ihre meist in diversen Ämtern und Registern vorliegenden Daten selbst zu liefern, empfindet Schroeder-Wildberg als Zumutung. Hier

gehe einmal mehr Vertrauen in den Staat und die öffentliche Verwaltung verloren. "Es ist beschämend, wenn jetzt schon Städte und Kommunen um eine Fristverlängerung bitten." Einen Offenbarungseid nennt er es gar, dass Bürgerinnen und Bürger auf dem Boden knieend ihre Wohnung vermessen müssen, um so staatliche Einrichtungen zu unterstützen. Im Moment sind Immobilienbesitzer in Deutschland gezwungen, ihre Daten zur Grundsteuer neu einzureichen.

Stattdessen fordert Schroeder-Wildberg eine deutliche Vereinfachung für die Erhebung der nach seiner Ansicht überbürokratisierten Grundsteuer und eine Harmonisierung in den einzelnen Bundesländern. "Letztlich hat alles mit dem Thema Digitalisierung zu tun", so der MLP-Chef. Gerade da bestehe in der öffentlichen Verwaltung aber großer Nachholbedarf. Erhebliche Verbesserungen in absehbarer Zeit sind nicht zu erwarten.

Steuerliche Anreize: Es ist eine Forderung mit Brisanz: "Wer Wohneigentum selbst nutzt, sollte die Kreditzinsen von der Steuer absetzen können", sagt Schroeder-Wildberg. Das könne potenziellen Bauherren nicht nur Mut machen, sondern sie auch entlasten. Damit würde zudem die Eigenverantwortung der Bürgerinnen und Bürger unterstützt. "Der Staat sollte den Bürgern doch eher zu Eigentum als zu Mietsozialwohnungen verhelfen", so der MLP-Chef. Natürlich würden Letztere auch weiterhin benötigt. Besonders problematisch sei aber, dass in vielen Regionen selbst mittlere Einkommensbezieher mit zwei Kindern Probleme hätten, sich ein Eigenheim leisten zu können. Ob dieser Vorschlag allerdings realistisch ist, dürfte bei genauer Prüfung auch mit der Frage zusammenhängen, ob Immobilienkäufer damit besser gestellt werden als Mieter.

Verringerung von Bauvorschriften: "Wir reden über 3000 Normen im Baugewerbe, die machen Bauen nicht nur teuer, sondern auch komplex", sagt Schroeder-Wildberg. Eine der Folgen sei, dass die Bundesregierung ihr Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr immer wieder verfehlt. 2021 waren es nur 291.000 Wohnungen. Im ersten Halbjahr 2022 wurden 216.000 Bauanträge gestellt und damit rund 5000 weniger als im Vorjahreszeitraum. Deren Bearbeitung und Genehmigung lasse oft lange auf sich warten. Auch weil die Vorschriften speziell bei der energetischen Sanierung inzwischen vielerorts kaum noch ohne Energieberater umzusetzen sind.

"Wir müssen einfacher und kostengünstiger bauen", lautet deshalb das Credo des MLP-Chefs. Er pocht auf mehr Pragmatismus. Das gilt auch für eine bessere Nutzung bestehender Flächen. Hier plädiert Schroeder-Wildberg für mehr Verdichtung und gegen weitere Flächenversiegelungen. Auch auf Gewerbeimmobilien wie Hallen oder Supermärkten könnten beispielsweise Wohnungen entstehen. "Letztlich gibt es an vielen Stellen Spielraum für eine Entlastung privater Bauherren", resümiert der MLP-Chef und fordert ein grundlegendes Umdenken der Politik, um Marktkräfte wieder zu entfalten und Menschen zum Immobilienkauf oder Hausbau zu ermutigen.

Mehr: "So rasante Zinssprünge gab es noch nie": Auf der Expo Real werden die Sorgen der Immobilienbranche spürbar

Schnell, Christian


Quelle: [Handelsblatt.com](https://www.handelsblatt.com) vom 13.10.2022

Rubrik: Finanzen Immobilien

Dokumentnummer: HB_28729888

Dauerhafte Adresse des Dokuments: https://archiv.handelsblatt.com/document/HBON_HB_28729888

Alle Rechte vorbehalten: (c) Handelsblatt GmbH - Zum Erwerb weitergehender Rechte:
nutzungsrechte@handelsblattgroup.com

 © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH