

# Neue Gesetze – neue Rahmenbedingungen

Denkanstöße für die deutsche Wohnungspolitik

Wendy Verweij  
BPD Immobilienentwicklung GmbH  
Frankfurt am Main, Deutschland





# Neue Gesetze – neue Rahmenbedingungen

## Denkanstöße für die deutsche Wohnungspolitik

### 1. Mehr (bezahlbarer) Wohnraum bitte!

Das ist für die nächsten Jahre die große Aufgabe der deutschen Bauwirtschaft. Über den Bedarf an Wohnungen und dabei besonders bezahlbare Wohnungen hören und lesen wir momentan täglich in den Medien. Dieser Wunsch und auch die Sorge nach der Machbarkeit sind gerechtfertigt. Seit 2011 wird in Deutschland fleißig gebaut und die Baubranche floriert. Die bundesweite Nachfrage nach Wohnraum ist aber nach wie vor noch größer als die vorhandene Produktionskapazität und die Preise für Wohnraum, besonders in den Ballungsgebieten, steigen stets weiter. Die Wohnungsbauwirtschaft ist herausgefordert zu reagieren. Parallel sollten wir uns aber auch die Frage stellen, wie die richtigen Rahmenbedingungen geschaffen werden können, um diese Aufgabe gemeinsam zu lösen.



Abbildung 1: Bezahlbares Wohnen 1947 und 2017. Einst begonnen mit einem innovativen Finanzierungssystem für bezahlbaren Wohnraum ist das Thema bezahlbares Wohnen nichts Neues für BPD. Das Unternehmen wurde in 1946 in den Niederlanden gegründet, als drei Mitarbeiter eines lokalen Bauamtes sich zusammensetzten mit dem Plan, die durch den Krieg entstandene Wohnungsnot mithilfe von Spargeldern von Privatanlegern zu bekämpfen. 27 Gemeinden partizipierten und das Kapital wurde in einer Bausparkasse eingezahlt: Bouwspaar-kas Drentsche Gemeenten. Das erste Einfamilienhaus aus dieser Initiative wurde ein Jahr später gebaut: Typ «Ruinen» (Dorf in den Niederlanden); Baukosten f12.875 Niederländischen Gulden (entspricht einer heutigen Kaufkraft von ca. 61.000 Euro; [www.iisg.nl](http://www.iisg.nl)).



Das Konzept schien zu funktionieren, der Staat gab grünes Licht und weitere Gemeinden legten ihr Geld in den Fonds an. 1957 wurde aus dieser Bausparkasse Bouwfonds Nederlandse Gemeenten. Einfamilienhäuser wurden zu Reihenhäusern, Reihenhäuser wurden zu Wohngebieten. Zuerst nur in den Niederlanden und später auch in Europa.

Heute beschäftigt Bouwfonds Property Development Europe als einer der führenden europäischen Gebietsentwickler im Wohnungsbau sich wiederholt intensiv mit der Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnraumes. Wir lassen uns inspirieren durch unsere eigene Historie und die neu gewonnenen Erfahrungen mit unseren Projekten, hier: Bad Kreuznach, 2017. Besuchen Sie für Einblicke in unsere Projekte und Publikationen gerne: [www.bpdeurope.com](http://www.bpdeurope.com)

In den Niederlanden hat die Finanzkrise 2008 eine Wohnungsmarktkrise ausgelöst, die daraufhin die Neubautätigkeit von Wohnungen fast komplett stillgelegt hat. Die Kaufkraft nahm ab, die Preise für Wohnraum konnten nicht mehr bezahlt werden und die Neubauproduktion stockte. Um den wenigen Initiativen die es noch gab Schwung zu geben und neuen Initiativen den Weg zu erleichtern, entschied die Politik einzugreifen.

Nach zwanzig Jahren Wohlstand und einer Lawine an Vorschriften, Regeln und Gesetzen war es höchste Zeit, die gesetzliche Rahmenbedingen für das Bauen in den Niederlanden kritisch zu überdenken. Zurück zu den Grundbedürfnissen und dem gesunden Menschenverstand. Das Bauen sollte einfacher und schneller gehen. Die angestrebten Ziele der neuen Niederländischen Wohnungspolitik waren:

- Das Senken der Herstellungskosten / Allgemeine Kosten für das Wohnen
- Das Beschleunigen der Entwicklungszeit von Wohnbauvorhaben

So unterschiedlich die Ausgangssituationen in den Niederlanden und in Deutschland auch sind, die Aufgabe für die Bauwirtschaft und die Politik ist heute aber dieselbe: Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Mit Beispielen von Strategien aus der niederländischen Wohnungspolitik tragen wir gerne zur aktuellen Debatte in Deutschland mit unserem Beitrag bei.

## 2. Wohnungsmärkte im Vergleich

Neubautätigkeit	Deutschland	Frankreich	Niederlande
Durchschnittliche Jahresproduktion (2000 - 2015)	203.000	378.000	64.000
Pro 1.000 Einwohner	2,5	5,9	3,9

2015	Deutschland	Frankreich	Niederlande
Gesamter Wohnungsbestand	41.200.000	34.900.000	7.600.000
Zahl der Wohnungen pro 1.000 Einwohner	504	519	449
Gliederung nach Wohnungstyp			
Einfamilienhaus	48%	57%	65%
Wohnung	52%	43%	35%
Gliederung nach Eigentumsverhältnis			
Eigentum	45%	58%	56%
Private Vermietung	50%	24%	14%
Sozialwohnung	5%	19%	30%
Einwohner insgesamt	81.800.000	64.300.000	16.900.000

Abbildung 2: Vergleich der Wohnungsmärkte in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden.

In einem groben Vergleich der Wohnungsmärkte beider Länder erkennt man den Einfluss unterschiedlicher politischer Weichenstellungen. Wo in der niederländischen Wohnungspolitik mit Förderungen und Steuererleichterungen der Schwerpunkt auf Wohnungseigentum und den sozialen Wohnungsbau gelegt wird, ist in Deutschland nur bei vermieteten Immobilien mit einer Kostenerleichterung durch Steuern zu rechnen. Das hat Einfluss auf die Eigentumsverhältnisse und die vorherrschenden Wohnungstypologien. Der Anteil an Sozialwohnungen ist auf dem deutschen Wohnungsmarkt im Vergleich mit Frankreich und den Niederlanden sehr niedrig.

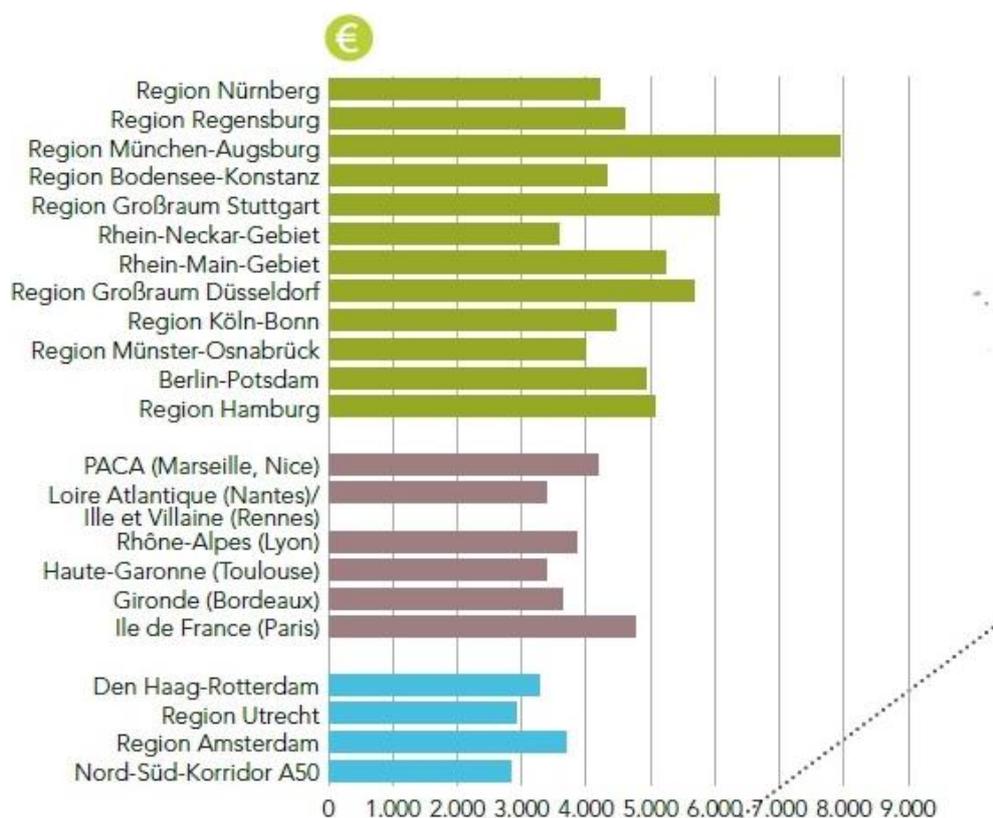


Abbildung 3: Beispiel von durchschnittlichen Verkaufspreisen pro m<sup>2</sup> Wfl. von Neubauwohnungen in europäischen Ballungsgebieten (2016). Quelle: Spotzi, TRIMAG/Immoscout, Notaires (Bien et Perval) - Bearbeitung BPD.

Die Bezahlbarkeit der Wohnung, gemessen als Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen, wird in den europäischen Ballungsgebieten immer problematischer. Wobei in Deutschland die Baukosten und Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche durchschnittlich sogar noch etwas über die der Niederlande liegen. Dahingegen sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für baureife Grundstücke in den Ballungsgebieten (mit Ausnahme des Münchener Raumes) vergleichbar. Ein Mangel an baureifen Grundstücken und die damit verbundene Preissteigerung für Bauland ist in beiden Ländern ein besorgniserregender Trend.

Ein weiterer gemeinsamer Trend ist die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in den städtischen Ballungsgebieten. Unter anderem verursacht durch schrumpfende Haushaltsgrößen bedingt durch geänderte Lebensentwürfe aber auch durch eine wieder wachsende Attraktivität der Stadt als Wohnlage. In Deutschland wird die Nachfrage nach Wohnungen in den Ballungsgebieten ausgehend von Prognosen noch bis 2021 erheblich ansteigen. Ab 2026 schwächt die Kurve sich ab (Abb. 4).

In Berlin ist der Bedarf an Neubauwohnungen mit 17.000 Wohnungen pro Jahr am größten. Es folgen Stuttgart, München und das Rhein-Main-Gebiet mit etwa 12.000 Wohnungen pro Jahr. In diesen Prognosen ist der Flüchtlingsstrom in den einzelnen Gebieten noch nicht berücksichtigt. Das Institut für Wirtschaft in Köln hat im Juni 2016 berechnet, dass in ganz Deutschland bis 2020 die Nachfrage nach 380.000 Wohnungen pro Jahr besteht und das zusätzlich für die Unterbringung der Flüchtlinge zwischen 68.000 und 158.000 Wohnungen pro Jahr benötigt werden. Die tatsächliche Neubauproduktion lag in den meisten Städten bei 35 – 50% des realen Bedarfs (Abb. 5).

Ein Großteil dieses Bedarfs wird in den wirtschaftlich starken Regionen gedeckt werden müssen. Im Sinne der positiven Ökobilanz von zentralen Lagen sind in erster Linie die vorhandenen innerstädtischen Konversionsflächen und Nachverdichtungsmöglichkeiten (wie z.B. die Aufstockung vorhandener Wohnbebauung oder Innenhofbebauung) zu berücksichtigen. Studien zeigen aber, dass das vorhandene Entwicklungspotenzial dieser innerstädtischen Verdichtungsflächen nicht ausreicht um den Wohnungsbedarf zu erfüllen. Dazu kommt, dass die Wohnnutzung in Konkurrenz mit weiteren Nutzungen (wie Gewerbe

und Industrie) steht und in vielen Fällen die Entwicklungskosten für diese Bauvorhaben relativ hoch sind (komplizierte Verfahren, verunreinigter Boden, schwierige Logistik etc.). Das spiegelt sich in den späteren Verkaufspreisen wieder.

Um den Bedarf zu erfüllen sollten wir uns also parallel mit der Entwicklung von neuen Wohngebieten am Stadtrand beschäftigen. Auch diese Erkenntnis gilt gleichermaßen für die Niederlande wie für Deutschland. Für weitere Informationen über die Wohnungsmärkte in Europa verweisen wir auf unsere online Publikation «Wohnungsmärkte im Vergleich 2016» [www.bpdeurope.com](http://www.bpdeurope.com).

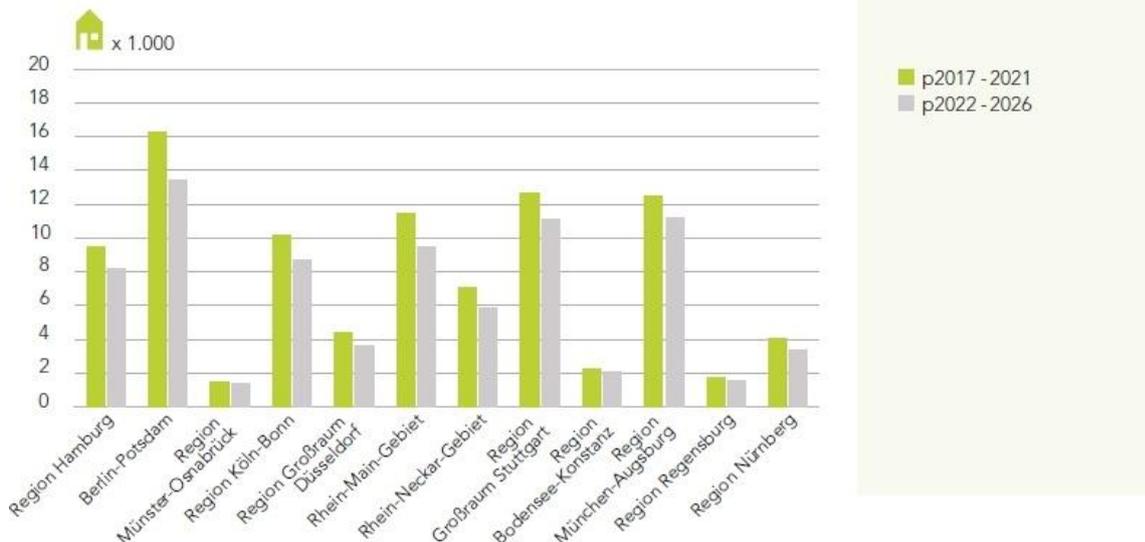


Abbildung 4: Nachfrage Neubauwohnungen in den deutschen Ballungsgebieten (pro Jahr).  
Quelle: BBSR – Wohnungsmarktprognose 2030

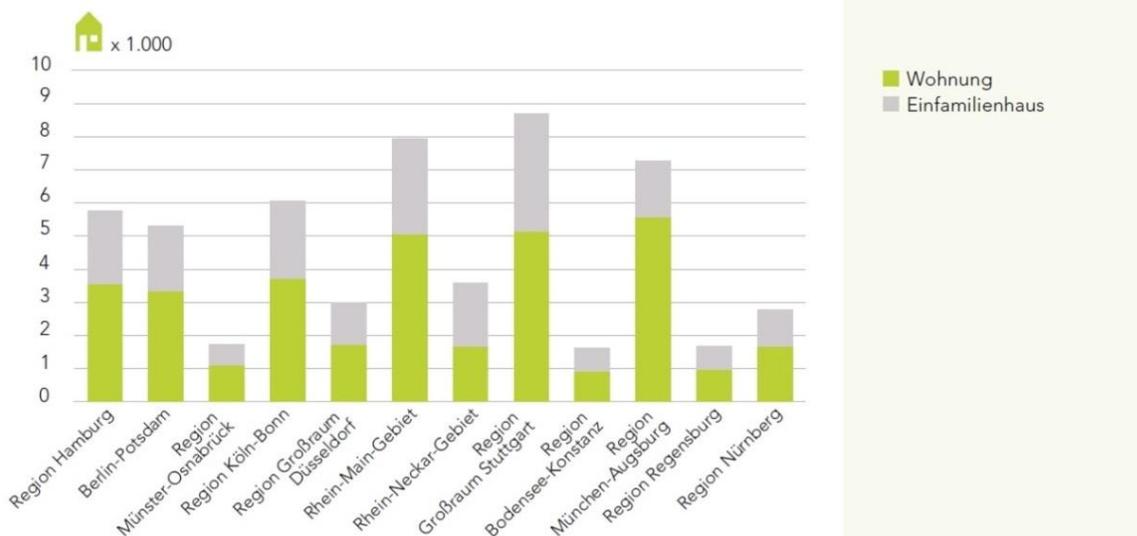


Abbildung 5: Durchschnittliche Bauproduktion in den deutschen Ballungsgebieten (pro Jahr 2010 – 2014).  
Quelle: Statistisches Bundesamt, Bearbeitung BPD

### 3. Beispiele von Strategien zur Erhöhung der Bauproduktion und zur Senkung der Wohnkosten

Die Diskussion über bezahlbaren Wohnraum konzentriert sich in Deutschland auf die Baukosten und die Thematik der Grundstückspreise. Die Baukostensenkungskommission des *Bündnisses Bezahlbares Wohnen* beschäftigt sich hauptsächlich mit bautechnischen Maßnahmen, die die Baukosten reduzieren sollen. Diese Baukosten und Grundstückskosten sind aber nur ein Teil der Herstellungskosten, die wiederum ein Teil der allgemeinen Kosten für das Wohnen bzw. Wohnkosten sind, siehe Abbildung 6. Um auf die Trends auf dem deutschen Wohnungsmarkt zu reagieren, sollten wir auf alle Ebenen agieren. Die nachfolgenden Strategiebeispiele spielen eine wichtige Rolle in der niederländischen Wohnungspolitik.



Abbildung 6: Wohnkosten: Kosten für die Immobilie + Nebenkosten + Energie / Wasser + Mobilität.

#### 3.1. Gebietsentwicklungen auf großen Arealen

Gebietsentwicklungen im Wohnungsbau sind in den Niederlanden durchschnittlich größer als in Deutschland. Das ist nicht nur von Vorteil für das Schaffen von Wohneinheiten, aber auch für das Reduzieren der Baukosten. Projektübergreifende Kostenvergleiche zeigen, dass Optimierungen in einem frühen Entwicklungsstadium zu einer Einsparung auf die Kosten für Grundstückerschließung, Energieversorgung und Gemeinschaftsanlagen von ca. 20–30% führen können. Die Möglichkeiten für Optimierungen der Wohnkosten bei Gebietsentwicklungen auf großen Arealen sind sehr vielfältig, u.a.:

- das Realisieren eines günstigen Verhältnisses zwischen Wohnfläche und Verbrauch der Grundstücksfläche
- Optimierung der Infrastruktur (z.B. Straßen und Versorgungsleitungen)
- ein intelligentes Energiekonzept (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Optimierungsmöglichkeiten bei der Größe der Eigentümergemeinschaften
- Senkung der Planungs- und Entwicklungskosten
- Senkung der Mobilitätskosten durch smarte ÖPNV-Lösungen
- Optimierungsmöglichkeiten bei der Planungsmethode (Building Information Modeling)
- Bessere Verhandlungsposition bei der Vergabe
- Eine Plattform für «Shared Economy»-Konzepte

Für das Erschließen von größeren Arealen ist eine intensivere Zusammenarbeit zwischen privaten und öffentlichen Parteien essentiell. Eine aktive Liegenschaftspolitik und eine Bürgerbeteiligungspolitik, die gesellschaftliche Ziele unterstützt anstelle privater Interessen, beschleunigen die Prozesse. Außerdem ist für eine nachhaltige Entwicklung der öffentlichen Räume, der Infrastruktur und der Wohnungsmischung die Risikobereitschaft zur finanziellen Beteiligung der Kommunen und Baudezernate notwendig. Die deutsche Wohnungspolitik distanziert sich momentan eher von Gebietsentwicklungen auf großen Arealen.



Abbildung 7: Gebietsentwicklung *Leidsche Rijn* - Utrecht, NL (Teil der VINEX-Strategie für Raumplanung): Areal: 2.500 ha; 30.000 Wohneinheiten. Start Entwicklung: 1996; geplante Fertigstellung: 2025

### 3.2. Entschlackung der Bauvorschriften

«Was würde passieren, wenn 30 Prozent aller Vorschriften gestrichen werden? Würde die Welt zusammenbrechen, die Wohnungen nicht mehr bewohnbar sein, sich die Bürger benachteiligt fühlen und unglücklich werden?»

Das niederländische Innenministerium BZK, das für Wohnungspolitik zuständig ist, hat im Jahr 2009 ein Aktionsprogramm «Bau» gestartet, um die Krise zu bewältigen. Einer der konkreten Vorschläge war die Gründung einer **Arbeitsgruppe Entschlackung** (bewusst «Aktionsteam» genannt) unter der wissenschaftlichen Leitung von Professor Friso de Zeeuw (TU Delft). Hauptaufgabe war es, die wenigen Wohnungsbauinitiativen, die es in der Krise gab, nicht durch Vorschriften und Regeln zu bremsen.

Das Projekt lief sehr zügig an: Im Jahr 2012 meldeten sich acht Gemeinden mit Pilotprojekten an, 2013 und 2014 wieder jeweils acht. Die Kosten wurden vom Ministerium übernommen. Die Webseite [www.ontslakkengemeente.nl](http://www.ontslakkengemeente.nl) schaffte und schafft immer noch Transparenz. Das Grundgerüst für die Entschlackung steht auf zwei Säulen:

1. Starke Reduzierung der Vorschriften, Normen, Leitfaden usw.
2. Einstellung, Mentalität, Benehmen, Kommunikation usw. der Verwaltung

Jedes Pilotprojekt beinhaltet eine kritische Betrachtung aller Vorschriften: Welche Regeln sind kontraproduktiv oder bremsen sich gegenseitig aus? Sektorale Strategieberichte (zum Beispiel Umwelt, Verkehr oder Wohnen) sind oft kaum auf einander abgestimmt und machen die Realisierung von Bauprojekten unnötig schwer. Entschlacken bedeutet: schneller – preiswerter – flexibler. Die meisten Initiativen waren erfolgreich und führten zur generellen Streichung von Vorschriften und sogar von kompletten Strategieberichten. Aber vielleicht noch wichtiger war der Fokus auf einer Kulturveränderung in der Arbeitsweise der Baubehörde. Die gemeinsamen Ziele sollten im Mittelpunkt stehen und nicht die Vorschriften. Der gesunde Menschenverstand sollte wieder an erster Stelle kommen. Kreativität bei der Lösung von Konflikten, Mitdenken im Sinne der Bürger und die Art der Kommunikation werden auf der Probe gestellt.

### 3.3. Planungsverfahren mit dem Fokus auf gemeinsamen Zielen

Inzwischen arbeitete das Ministerium an einem neuen Gesetz für die Realisierung von Planungs- und Bauprojekten, am sogenannten **«Umgebungsgesetz»** (Omgevingswet). Ziel dieses Gesetzes ist es, die verschiedenen Konzepte für Regional- und Stadtplanung, Umwelt und Natur besser aufeinander abzustimmen und den Gemeinden und Provinzen mehr Spielraum zu geben, ihre Planungspolitik auf die örtlichen Bedürfnisse und Ziele abzustimmen, ohne durch Bundesgesetze daran gehindert zu werden.

Weiterhin schafft dieses Gesetz den Freiraum für private Initiativen, die ohne detaillierte Genehmigungen mit langen Verfahrenswegen jetzt möglich geworden sind. Dabei steht immer das Ziel an erster Stelle, nicht mehr die Vorschriften.

Politischer Leitfaden: Im Prinzip soll vieles möglich sein, nur wenn es wirklich nicht geht, muss darauf verzichtet werden.

- 26 Gesetze werden aufgehoben und in das sogenannte Umgebungsgesetz integriert.
- 350 statt 5.000 Paragraphen
- 10 statt 120 Bundesvorschriften
- Ein Gesetz für alle Themen, die sich mit der Lebensumgebung beschäftigen.
- Nur noch ein Umgebungsplan mit wenigen Festlegungen statt mehrere Bebauungspläne
- Möglichkeit für Gemeinden, von Abläufen und Vorschriften abzuweichen, wenn das Ergebnis für die Betroffenen besser ist.

Für alle neuen Aktivitäten sowie Bauinitiativen, die von einem festgesetzten Umgebungsplan abweichen, muss eine Abweichungsgenehmigung beantragt werden. Diese Genehmigung kann nur von einem Baudezernenten/Baustadtrat erteilt werden. Ein Einspruch durch den Gemeinderat oder die Bürger ist nicht möglich. Im Prinzip darf diese Abweichungsgenehmigung nicht abgelehnt werden. Nur wenn das Vorhaben nicht im Einklang mit dem Inhalt UND mit den Zielen des Umgebungsplanes ist, ist innerhalb von acht Wochen eine Ablehnung gestattet. Das neue Gesetz ist mit einer großen politischen Mehrheit aus fast allen Lagern 2015 im Parlament verabschiedet worden und wird bis 2020 in Phasen eingeführt.

### 3.4. Digitalisierung des Genehmigungsvorganges

Unternehmen und Bürger, die ein Projekt initiieren wollen, müssen sich in den Niederlanden nur noch an eine einzige Einrichtung wenden, und das auch nicht mehr persönlich, sondern nur noch digital. Die Zustimmung wird von einer Stelle erteilt (zum Beispiel von der Gemeinde) und höhere Verwaltungsebenen sind nicht mehr zuständig. Die Bürger und Unternehmen brauchen keine weiteren Genehmigungen einzuholen.

Ein sehr großer Vorteil der Digitalisierung ist, dass alle Daten und Informationen für alle Bürger, Unternehmen und Behörden rund um die Uhr verfügbar, sogar auf Grundstücks- und Gebäude-Ebene. Das geltende Baurecht, die Daten aus dem Grundbuch, die Umgebungspläne, Kanalisierungspläne, es ist alles zentralisiert gespeichert und zugänglich.

Der Genehmigungs- oder Abweichungsantrag erfolgt digital, mit einer digitalen ID die in allen Behörden bereits eingeführt wurde (DigiD). Die Genehmigungsrelevanz für Bautätigkeiten kann vorher über dieselbe Webseite mit einem Fragebogen geprüft werden (der «Genehmigungs-Check»). Intuitiv und für alle verständlich. Während des ganzen Vorgangs wird der Bearbeitungsstand des Antrages für alle Beteiligten transparent angezeigt.

Wenn das neue Umgebungsgesetz und die digitale Infrastruktur vollständig im Jahr 2020 implementiert sind, werden viele Genehmigungsverfahren nur noch wenige Tage und höchstens acht Wochen dauern. Die Prüfung und Abstimmung findet fast nur noch digital statt.

**Omgevingsloket online**  
Particulier

Home | Wat is Omgevingsloket online? | De stappen | Mijn overzicht

**Online vergunningaanvraag en melding**

Snel en digitaal een vergunning aanvragen of melding doen, bijvoorbeeld voor een nieuwe dakkapel, een nieuw bedrijfspand, plaatsing van een beschoeiing of een activiteit op of aan een dijk. Het kan met Omgevingsloket online.

**Inloggen**

Bij Omgevingsloket online kunt u inloggen met uw DigiD inlogcode. Voortaan kunt u met DigiD naar steeds meer overheidsinstellingen op internet.

Log in:

- Voor een nieuwe aanvraag/melding
- Om ingediende aanvragen te volgen

[Inloggen](#)

[Ik wil DigiD](#)

[Ik wil inloggen, maar woon in het buitenland](#)

**Snel beginnen**

Controleer of u vergunningplichtig of meldingplichtig bent met de [vergunningcheck](#) of log in en start

**Vergunningcheck**

Snel weten of u voor uw werkzaamheden een vergunning nodig hebt of melding moet doen? Doe dan eerst de vergunningcheck.

[Vergunningcheck](#)

**Aanvraag/melding**

Een vergunning aanvragen of melding doen begint hier. Houd uw inloggegevens bij de hand.

[Aanvraag/melding](#)

Abbildung 8: Das digitale Bauamt: www.omgevingsloket.nl

### 3.5. Fördermaßnahmen durch Finanz- und Steuerpolitik

Sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland übt der Staat über Steuer- und Förderungsmaßnahmen Einfluss aus. Die Größe und die Auswirkungen sind jedoch sehr unterschiedlich. In den Niederlanden ist der staatliche Einfluss sehr groß und in allen Bereichen des Wohnungsmarktes spürbar: Ein riesiger Bestand an Sozialwohnungen (30%), steuerliche Absetzbarkeit der Hypothekenzinsen, Obergrenzen für die Gewährung von Hypotheken mit Tilgungszwang der Finanzaufsichtsbehörde, Förderdarlehen für junge Eigenheimbesitzer und staatliche Mietzuschüsse. Trotz der stark gesunkenen Zinsen ist es für Einsteiger auf dem Wohnungsmarkt der Niederlande schwer, ein Eigenheim zu erwerben.

		Köln	Amsterdam
<b>Kaufpreis</b>	80 m <sup>2</sup> Eigentumswohnung Baujahr 2016 neu	320.000	320.000
<b>Grunderwerbsteuer</b>	(NRW 6,5%; NL 0%)	15.600	0
<b>Maklerhonorar</b>	(NRW 6,0%; NL 0%)	14.400	0
<b>Notar- und sonstige Gebühren</b>	(NRW 2,5%; NL 0,5%)	6.000	1.600
<b>Gesamtkosten</b>		<b>356.000</b>	<b>320.800</b>
<b>Eigenkapital</b>	(NRW 25%; NL 4%)	89.000	12.832
<b>Zu finanzieren</b>		267.000	307.968
<b>Tilgung Jahr 1</b>		5.350	6.158
<b>Zinsen Jahr 1</b>	2%	5.350	6.158
<b>Steuerrückerstattung</b>	30 Jahr alt, brutto Einkommen €40.000	0	-2.000
<b>Monatliche Belastung Jahr 1</b>		<b>892</b>	<b>859</b>

Abbildung 9: Kauf einer Neubauwohnung in Köln oder in Amsterdam (Kosten in €, Stand 2017).

Diese Einmischung des Staates wird in Deutschland klar abgelehnt. Seit 2000 hat die Politik kaum in den Wohnungsmarkt eingegriffen, in den meisten Städten wurde sogar der Bau von Sozialwohnungen auf Eis gelegt. 2015 hat das Parlament unter dem Druck der linken

Parteien das Gesetz zur Mietpreisbremse verabschiedet. Mit dieser Maßnahme erhoffte man, die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen in beliebten Vierteln aufrechterhalten zu können. Heute besteht schon Konsens darüber, dass die Mietpreisbremse nicht funktioniert.

In den Kauf von Wohnimmobilien mischt sich der Staat praktisch nicht ein. Es gibt keine Steueranreize und die Banken hatten bis April 2016 freie Hand, ihren Kunden so viel zu leihen, wie sie selbst für akzeptabel hielten. In der Praxis müssen Immobilienkäufer 20 – 30% des Kaufpreises ihrer Wohnung aus eigener Tasche finanzieren. Ein neu verabschiedetes Gesetz wird diese Freizügigkeit der Banken beschränken, weil nicht mehr der Wert des Immobilienobjektes, sondern nur die finanzielle Absicherung der Kreditnehmer für die gesamte Laufzeit zugrunde gelegt werden darf. Für sehr junge und alte Personen wird es deshalb noch schwieriger, Wohneigentum zu erwerben.

Ein weiterer großer Unterschied ist die Grunderwerbsteuer beim Grundstücks- und Immobilienkauf. In den Niederlanden ist der Kauf einer Neubauimmobilie von der Grunderwerbsteuer befreit. In Deutschland ist der Unterschied in der Steuerbelastung beim selbstgebauten Eigenheim im Vergleich zum Kauf einer fertigen Neubauwohnung vom Bauträger groß. Im ersten Fall wird nur die Grunderwerbsteuer auf den Grundstückspreis erhoben. Im zweiten Fall zahlt der Bauträger die Grunderwerbsteuer. Diese Kosten fließen in den Kaufpreis der Immobilie ein. Der Erwerber bezahlt am Ende über den gesamten Kaufpreis (Grundstücksanteil + Immobilie + Sonderwünsche) erneut Grunderwerbsteuer. Mit einem Steuersatz von 3,5% bis 6,5% kommt einiges zusammen. In allen deutschen Bundesländern (außer Sachsen und Bayern) wurde dieser Steuersatz über die letzten Jahre erhöht.

## 4. Zusammenfassung

Die deutsche Wohnungswirtschaft steht momentan vor einer großen Herausforderung. Die Produktion von Wohneinheiten soll deutlich erhöht werden und die Kosten für das Wohnen sollen sinken. Für eine Verbesserung der Situation sind Strategien auf allen Einflussebenen notwendig.

In der aktuellen Debatte in Deutschland liegt der Fokus auf den steigenden Grundstückspreisen (kaum beeinflussbar) und den Baukosten (nur ein kleiner Anteil der Kosten für das Wohnen). Die Wohnungspolitik kann aber auch wesentlich zu diesen Zielen beitragen. Aus dem Vergleich mit der Herangehensweise der Wohnungspolitik in den Niederlanden, die momentan vor ähnlichen Herausforderungen stehen, ergeben sich verschiedene Denkansätze für die Bundesrepublik:

- Maßstabsvergrößerung in Gebietsentwicklungen am Stadtrand
- Flexiblere Planungsverfahren mit dem gemeinschaftlichen Nutzen im Vordergrund
- Entschlackung der Bauvorschriften zur Beschleunigung der Entwicklungszeit und Vereinfachung des Bauverfahrens
- Zukunftsorientierte Behörde mit transparenten und effizienten Genehmigungsabläufen (zum Beispiel durch Digitalisierung)
- Fördermaßnahmen durch Finanz- und Steuerpolitik

Die Trends in der Bundesrepublik zeigen schon viele Jahre in eine andere Richtung: Die Bürgerbeteiligungspolitik ist fast nur auf die eigenen Interessen fokussiert, anstatt gesellschaftliche Ziele zu unterstützen. Die Steuerpolitik erhöht die Wohnkosten anstelle sie zu erleichtern. Es gibt immer mehr statt weniger Vorschriften und Gesetze, die auch oft kontraproduktiv sind und nicht mit bereits existierenden Vorschriften im Einklang stehen. Es wird an verschiedenen Landesbauordnungen festgehalten statt sich auf eine Bauordnung auf Bundesebene zu beschränken. Es wird nach mehr Geld für Personal in den Bau- und Planungsämtern gerufen, statt zukunftsorientiert und effizient in die Digitalisierung zu investieren.

Wenn der Wind des Wandels weht, bauen die Einen Schutzmauern, die Andern bauen Windräder. Mit den heutigen außergewöhnlich positiven wirtschaftlichen Bedingungen, ist es höchste Zeit für Windräder in den Bauämtern. Wo kann ich diese Genehmigung beantragen?