

Misslungene Wohnungspolitik – und kein Ende in Sicht

In diesem Jahr feiert das Familienunternehmen Eurich-Immobilien sein 35-jähriges Bestehen. Durch die in dieser Zeit gewonnene Erfahrung kann ihnen in diesem Bereich keiner mehr etwas vormachen. Die wohnungspolitischen Entscheidungen der letzten Jahre machen Rolf und Andreas Eurich große Sorgen.

■ STUTTGART

„Unser persönlicher Dank geht an unsere Kundinnen und Kunden und an unsere Geschäftspartner. Ohne sie wären wir wie Sängler ohne Publikum – und ohne Einnahmen. Sie sind unsere wichtigsten Kritiker“, so Rolf Eurich anlässlich des 35. Geburtstages von Eurich Immobilien.

Trotz Mietpreisbremse und Bestellerprinzip steigen die Mieten weiter. Laut Statistik entwickelten sich die Mieten für Wohnungen um ca. 20 und die der Eigentumswohnungen um ca. 30 Prozent. Diese Verteuerung trifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders hart. Wer heute eine Wohnung sucht, tut sich schwer, eine bezahlbare Wohnung zu finden. „Erfolgreiche Wohnungspolitik sieht anders aus“, so Eurich. „Die Probleme am Markt sind in erster Linie

Politikversagen, weil es zu viel Regulierung gibt. Die Lage am Wohnungsmarkt sollte die Politik zum Umdenken zwingen. Eine Weisheit der Dakota-Indianer besagt: Wenn du entdeckst, dass du ein totes Pferd reitest, steig ab! Was macht die Politik? Sie bilden eine Task-Force und versucht, das Pferd wieder zu beleben“.

Mit dem Wohngipfel hätte die Bundesregierung zeichnen können, wie ernst sie die Wohnungskrise nimmt. Die Ergebnisse indes sind extrem enttäuschend. Die Bundesregierung ist nicht gewillt oder nicht in der Lage, ernsthaft umzusteuern. Statt weniger Regulierung wurden noch weitere Regulierungen beschlossen.

Gegen den Rat der Ökonomen hat Verbraucher-schutzministerin Katarina Barley (SPD) die Mietpreis-

bremse weiter verschärft und prüft, das 2015 eingeführte Bestellerprinzip für Mietwohnungen auch auf Kaufimmobilien anzuwenden. Die Folge wäre, Verkäufer würden ihre Mehrkosten auf den Kaufpreis aufschlagen, was zu einer deutlich höheren Belastung der Käufer führen würde, weil gleichzeitig Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Notarkosten steigen. Nutznießer wäre allein der Staat, kritisiert Eurich. Die Mietpreisbremse helfe nicht gegen Mietwahn und Wohnungsnot und verschärfe die Wohnungsknappheit weiter. Die Mieten steigen stärker als zuvor.

Die Politik sollte aufhören, in ihrer grenzenlosen Regulierungswut Bürger und Markt zu verunsichern und sich mehr an den Gesetzen der freien Marktwirtschaft



Das Eurich-Team, ein funktionierendes Familienunternehmen (v.l.n.r.): Claudia Eurich, Firmengründer Rolf G. Eurich, Andreas Eurich und Antje Sink. Foto: privat

orientieren, findet Eurich. „Das einzige Instrument, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, heißt, mehr bauen. Dazu muss die Politik die Rahmenbedingungen verbessern, sonst können sich vor allem Haushalte mit geringem Einkommen Eigentum nur noch mit staatlicher Hilfe leisten.“

In Deutschland werden bis zum Jahr 2020 jährlich 380 000 neue Wohnungen

benötigt. Zu diesem Ergebnis kommt das Institut der deutschen Wirtschaft (IW). Das Bauen hat sich durch eine Vielzahl politisch verordneter Vorgaben enorm verteuert. Die permanente Verschärfung der Energieeinsparverordnung, Schall- und Brandschutzvorschriften, Umweltauflagen und langwierige Baugenehmigungs- und Planungsverfahren treiben nicht nur die Baukosten nach oben,

sondern halten auch private Investoren davon ab, sich im Wohnungsbau zu betätigen. Diese Überregulierung geht Eurich zu weit. Mit der Mietpreisbremse, Zweckentfremdungsgebot, Bestellerprinzip, Wohnimmobilienkredit-Richtlinie, Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden Bürger und Markt zudem verunsichert.

Der eigentliche Preistreiber beim Thema Wohnen ist der Staat. Durch steigende Nebenkosten wird es Normalverdienern erschwert, den Traum vom eigenen Haus zu verwirklichen. Innerhalb weniger Jahre hat sich die Grunderwerbsteuer um knapp 50 Prozent erhöht. In Zeiten, in denen die Immobilienpreise steigen, verdienen also der Staat mit.

„Die Steuer ist im höchsten Maße unsozial, denn sie trifft vor allem Käufergrup-

pen mit knappen Budgets, wie junge Familien.

Diese Zwangsabgabe erschwert die Bildung von Wohneigentum, da sie die Nebenkosten des Immobilienerwerbs auf bis zu 15 Prozent verteuert, einschließlich Makler- und Notarkosten. Dabei gibt es Spielraum für Entlastungen bei Steuern und Abgaben. Die Steuereinnahmen bei Bund und Länder sprudeln, die Einnahme bei der Grunderwerbsteuer befindet sich auf einem Rekordhoch.

Wenn der Staat das Bauen wirklich bezahlbar machen will, müsse er Käufer und Familien über eine Absenkung oder entsprechende Freibeträge sowie die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung entlasten. „Wohnen – egal, ob Miete oder Eigentum – muss bezahlbar bleiben“, so Eurich abschließend.