

## Einkommen und Wohnkosten laufen auseinander

Rolf G. Eurich gibt seine Firma nach 33 Jahren an Sohn Andreas Eurich weiter – „Politik muss endlich Versäumnisse korrigieren“

Vater Rolf G. Eurich gab den Stab an Sohn Andreas weiter, wird ihm aber weiterhin unterstützend zur Seite stehen. „Dienstleistung und Qualität werden auch künftig großgeschrieben“, versprechen die Eurichs. Auch in diesem Jahr wurde das Möhringer Familienunternehmen von Europas größtem Immobilienmagazin „Bellevue“ ausgezeichnet und gehört jetzt zum neunten Mal in Folge zum erlesenen Kreis der 1000 besten Makler weltweit. Eurich hat den Stuttgarter Immobilienmarkt analysiert und stellt fest: „Wohnungsmangel ist kein neues Phänomen. Doch wird sich die Lage durch die Unterbringung von Flüchtlingen und Zuwanderern weiter verschärfen.“

■ STUTTGART/MÖHRINGEN  
Fast 1,1 Millionen Flüchtlinge kamen 2015 nach Deutschland. In Baden-Württemberg beträgt die Quote für die Aufnahme von Flüchtlingen 12,86 Prozent. Dies entspricht ca. 150 000 Flüchtlingen. Schätzungen zufolge dürften es in diesem Jahr nicht viel weniger werden. Die Politik sei auf diese Situation nicht vorbereitet. Da-

her fordert Eurich nach wie vor: „Der Wohnungsbau muss wieder stärker gefördert werden. Es müssen mehr Anreize geschaffen werden.“  
Um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bei steigenden Zuwandererzahlen zu decken, müssten bis 2025 laut einer Studie 450 000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Im vergangenen Jahr sind aber gerade einmal um die 250 000 entstanden. Es klafft also eine riesige Lücke zwischen Realität und Bedarf.  
„Diese Zahlen machen deutlich, dass in den kommenden Jahren mit steigenden Preisen und höheren Mieten zu rechnen ist. Die Politik hat es versäumt, den enormen Mietsteigerungen in den Großstädten mit mehr Wohnungsbau, insbesondere auch im Sozialwohnungsbau, entgegenzuwirken“, bemängelt Eurich.  
In Stuttgart zeichne sich der Mangel an günstigen Wohnungen seit Jahren ab. Es werde immer schwieriger, eine Wohnung zu finden. „Dennoch wurden kaum neue Wohnungen gebaut. Angesichts der Planungszeiträume von zwei bis drei Jahren ist der zusätzliche Be-



Rolf G. Eurich übergibt nach 33 Jahren sein Immobiliengeschäft an Sohn Andreas Eurich. Foto: privat

darf in den nächsten Jahren so gut wie nicht zu decken. Das Ergebnis: Wohnraum wird knapper und die Wohnkosten steigen weiter“, so Eurich.  
Seit ihrer Einführung vor knapp einem Jahr habe sich die Mietpreisbremse als überwiegend nutzlos erwiesen: „Die Preise in den Großstädten steigen weiter, vielerorts liegen die geforderten Mieten weit über dem geltenden Preisdeckel“, sagt Eurich. Inzwischen liege die durchschnittliche Kaltmiete bei 14,85 Euro/m<sup>2</sup>. Vor einem Jahr lag die durchschnittli-

che Kaltmiete noch bei 12,84 Euro. Dies entspricht einer Erhöhung um gut 15 %.  
„In diesem Zusammenhang ist es beachtlich, dass einige Länder jetzt zu der Einsicht kommen, dass die Mietpreisbremse kein probates Mittel ist, günstigen Wohnraum zu schaffen. Dies hätte man schon vor Einführung der Mietpreisbremse erkennen müssen“, so Eurich. Bauen sei besser als regulieren. Einige Korrekturen an der Mietpreisbremse werden daran nichts ändern, findet er. „Justizminister Heiko Maas legt jetzt wieder einen gewissen Übereifer an den Tag: So sollen Vermieter u. a. verpflichtet werden, die Miethöhe des Vormieters bekannt zu geben. Nur, der Mieter hat fast keine Möglichkeit, das nachzuprüfen – allenfalls per Rüge oder Gerichtsbeschluss. Aber wer will sich schon mit dem neuen Vermieter vor Gericht streiten? Außerdem sollen künftig nur noch 8 % der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umgelegt werden können statt wie bisher 11 %. Zudem soll eine Obergrenze gelten.“ Von einer weiteren Verschärfung des Mietrechts hält Rolf G. Eurich nichts. Der Staat solle besser eine

Wohnkostenbremse einführen statt einer Mietpreisbremse: „Die Politik will sich als Freund der Mieter verstanden wissen und verspricht seit Jahren bezahlbares Wohnen. Wenn es um das Thema Wohnen geht, lautet der Standardsatz in der Politik, es fehlt an Wohnungen, vor allem an bezahlbarem Wohnraum. Dabei sind es gerade die Entscheidungen der Politik, die das Wohnen stark verteuert haben. Immer schärfere Bauauflagen, steigende Hebesätze bei der Grundsteuer und stark gestiegene Grunderwerbsteuern machen das Wohnen teurer. Eine echte Belastungsverschärfung erfuhren die Bürger auch durch die eklatant gestiegenen Wohnkosten. So betrug die Steigerung der kommunalen Gebühren seit 2000 über 40 %. Zudem stehen noch zwei große Steuerreformen an, die der Erbschaftsteuer und der Grundsteuer. Von beiden sind Bürger und Unternehmen essenziell betroffen.“ Die Grundsteuer soll künftig nach der

Bodenrichtwertkarte berechnet werden. Das dürfe aber nicht dazu führen, dass Wohnen deutlich teurer wird: „Eine höhere Grundsteuer treibt die Mieten nach oben und belastet sowohl Mieter als auch Eigentümer.“  
Unmittelbar nach der Regierungsübernahme durch die grün-rote Koalition wurde die Grunderwerbsteuer in Baden-Württemberg von 3,5 auf 5 Prozent erhöht. „Klammheimlich verdient der Fiskus so am Wohnen mit – durch Nichtstun. Länder und Kommunen kassieren die Bürger bei der Grunderwerbsteuer und der Grundsteuer ab“, kritisiert Eurich.

„Einkommen und Wohnkosten laufen immer weiter auseinander und ein Ende ist nicht in Sicht. Die Politik muss endlich handeln, ihre Versäumnisse korrigieren und alles tun, um die Wirtschaftlichkeit bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu erhalten“, so Eurichs Wunsch.  
Die Herstellungskosten dürfen nicht weiter nach oben getrieben werden und das Baurecht müsse abgemildert werden. Außerdem müssen mehr Investitionsanreize geschaffen werden, etwa attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, Steuervergünstigungen usw. „Die Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV), bringt in Sachen Energieeffizienz nicht viel, macht das Bauen aber im Schnitt um rund 8 % teurer. Das ist nicht lohnenswert“, führt Eurich ein Beispiel an. Und weiter: „Mit einem Verzicht auf die Grunderwerbsteuer und einer befristeten Aussetzung der Grundsteuer könnte der Staat die Bürger entlasten. Dafür ist aber wie üblich kein Geld da.“ red/angü

