

Wohnungsnot und politische Entscheidungen

Immobilienmakler Rolf Eurich kritisiert die Regulierungswut im Immobilienbereich

Das Familienunternehmen Eurich-Immobilien in Stuttgart-Möhringen gehört auch 2015 wieder zum erlesenen Kreis der weltweit 1000 besten Makler. Dies wurde von der renommierten Immobilienzeitung „Bellevue“ bestätigt. „Wir wurden von der Jury für unsere kompetente Beratung, langjährige Erfahrung und umfangreichen Marktkenntnisse ausgezeichnet“, freut sich Rolf Eurich über die erneute Auszeichnung.

■ STUTTGART
Regelmäßig wird bei der Fa. Eurich-Immobilien der Wohnungsmarkt analysiert. Schaut der Immobilienprofi in den Immobilienteil, stellt er fest: „Die Kluft zwischen Angebot und Nachfrage wird immer größer. Seit langem überwiegen dort die Suchanzeigen. Hohe Mieten und fehlende Wohnungen machen den Stuttgartern schwer zu schaffen. Die Verzweiflung der Wohnungssuchenden bekommen wir täglich zu spüren.“ Eine der Hauptursachen für die Wohnungsnot und den Preisanstieg sind seiner Mei-

nung nach die politischen Entscheidungen der letzten Jahre: „Mit einer Vielzahl von Neuregelungen und Gesetzesänderungen treibt der Gesetzgeber die Kosten immer weiter in die Höhe. Der Wegfall der Eigenheimzulage, die Abschaffung der degressiven Abschreibung sowie der Abbau steuerlicher Anreize haben ihre Spuren hinterlassen“, hat der Firmeninhaber beobachtet. Die Bautätigkeit ist deutlich zurückgegangen. Neue Mietwohnungen entstehen inzwischen so gut wie gar nicht mehr. Das mache die Wohnungssuche fast aussichtslos. Eine Wende sei nicht in Sicht, befürchtet der Firmeninhaber. „Für diese Entwicklung versuchen die Politiker den Makler als Sündenbock für eine verfehlte Wohnungspolitik zu instrumentalisieren.“ Es rächt sich nun, dass der soziale Wohnungsbau jahrelang vernachlässigt wurde und der Anteil an geförderten Wohnungen stetig gesunken ist. Die Folge: Der Bestand an Sozialwohnungen nimmt seit Jahren kontinuierlich ab, was dem Markt zusätzlich preis-

werten Wohnraum entzieht“, so Rolf Eurich. Wurden 1995 in Stuttgart noch rund 1400 Sozialwohnungen gebaut, waren es 2012 nur noch knapp 30. Ob das von OB Fritz Kuhn (Grüne) formulierte Ziel von 600 geförderten Wohneinheiten pro Jahr – davon 300 Sozialwohnungen – erreicht wird, ist fraglich, prophezeit Eurich. Im letzten Jahr wurden lediglich Fördermittel für 36 Sozialwohnungen bei der L-Bank beantragt. Infolge einer stets wachsenden Einwohnerzahl, der Zunahme von Einpersonenhaushalten und der Abnahme der Neubautätigkeit werde sich die Lage in Stuttgart weiter zuspitzen, warnt Eurich. „Immer mehr Bürokratie und steigende Baukosten lassen zudem keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt erwarten.“ Die Bundesregierung mutet den Hausbesitzern immer höhere Lasten zu und begründet dies mit dem Schutz von Gesundheit, Klima oder Umwelt. In den vergangenen Jahren ist eine ganze Reihe von Verordnungen in



Immobilienmakler Rolf G. Eurich hat den Stuttgarter Immobilienmarkt analysiert. Foto: z

Kraft getreten, die Immobilienbesitzern zusätzliche Kosten aufnötigen und indirekt für höhere Einnahmen beim Staat sorgen. Auch die Länder greifen über die Grunderwerbsteuer immer kräftiger zu. Diese betrug seit 1998 bundesweit 3,5%. Seit 2007 gilt diese bundesweit einheitliche Regelung nicht mehr. Die Länder können den Grunderwerbsteuersatz jetzt individuell festlegen. Inzwischen beträgt diese in Schleswig-Holstein,

in Nordrhein-Westfalen und im Saarland 6,5%, in Berlin und Hessen 6%, in Baden-Württemberg 5%. Nur in Bayern und Sachsen beträgt der Steuersatz nach wie vor 3,5%. Zu viel staatlicher Einfluss wird in der Immobilienbranche schon seit langem beklagt. Der Arbeitsalltag wird immer stärker von Formularen und Dokumentationspflichten geprägt. Alles wird aufwendiger. Der Papierkrieg nagt immer mehr an den Nerven, und die Zweifel an der Sinnhaftigkeit nehmen zu, so Eurich. Mit der Mietpreisbremse, dem Bestellerprinzip, der Pflicht der Makler nach dem Geldwäschegesetz zur Feststellung und Überprüfung der Identität sowie mit der neuen EU-Verbraucherrichtlinie zum Widerrufsrecht wird zusätzlich ein bürokratisches Monstrum geschaffen. „Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sind praktisch von morgens bis abends mit Bürokatienarbeiten beschäftigt, und der Kostendruck nimmt stetig zu. Selbst das Zusenden eines Exposé-

wird zum komplexen Vorgang. Den Kunden ist dies nicht immer zu vermitteln“, stellt Eurich fest und weiter: „Es gibt zu viele Einflussnahmen der Politik, wo sich der Sinn der gesetzlichen Änderungen nicht ganz erschließt. Der Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse und zum Bestellerprinzip ist letztendlich ein weiterer Versuch der Politik, von eigenen Versäumnissen abzulenken. Ihr Ziel, bezahlbare Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen zu schaffen, ist damit nicht zu erreichen.“ Nur mehr Wohnungsneubau kann den Preisanstieg verhindern. Anstatt dies mit besseren Rahmenbedingungen zu unterstützen, ist Justizminister Heiko Maas mit seinem Gesetzentwurf zu Mietpreisbremse und Bestellerprinzip weit über das Ziel hinausgeschossen. Gebiete, in denen keine Wohnungsnot herrscht, werden genauso behandelt wie Ballungszentren. Leider wird bei dem von Heiko Maas vorgelegten Gesetzentwurf viel zu wenig auf eine verfassungskonfor-

me Auslegung geachtet. Noch handelt es sich um einen Entwurf. Die Politik sollte die Vorlage gründlich überarbeiten. Erschreckend ist, wenn verfassungswidrige Rechtsverordnungen von den Gesetzgebungsorganen beschlossen werden. „Damit sich das Instrument Mietpreisbremse nicht als Investitionsbremse entlarvt, muss die Politik Rechtsicherheit und Klarheit schaffen. Viele Juristen und Anwaltsverbände schlagen schon jetzt Alarm, so Eurich. Eine derartige Regulierungswut gab es seit 30 Jahren nicht mehr. Eine Entbürokratisierung und eine Deregulierung sind dringend geboten.“

-ANZEIGE-

Filderbahnstraße 17
70567 Stuttgart-Möhringen
Telefon : 07 11 / 71 10 35
www.eurich-immobilien.de