



CDU Walzbachtal

CDU Gemeindeverband am Tor zum Kraichgau

BEZAHLBARER WOHNRAUM

Öffentliche Positionierung

Walzbachtal, 16.05.2022

Die CDU Walzbachtal begrüßt einerseits das verabschiedete Wohnraumförderungsprogramm mit über 370 Mio EUR, möchte aber auf weitere sozial-faire Reduzierungen der Kaufnebenkosten hinwirken.

Kosten für eine eigene Immobilie sind in unserer Region in den letzten Jahren explosionsartig gestiegen. Zu den Ursachen der Wohnkrise in Deutschland zählen

- die Bevölkerungsentwicklung
- der stark hinterherhinkende Wohnungsbau
- Binnenwanderung
- Rückgang des Sozialwohnungsbestandes
- komplexe Baustandards
- der Trend zu Singlehaushalten und
- die Zweckentfremdung von Wohnraum.

Die verfügbaren Immobilien aber auch die in Planung und Bau befindlichen Immobilien, werden zu horrenden Preisen im Markt verkauft.

Familien haben es vor allem in den Ballungsräumen des Landes schwer, eine bezahlbare Wohnung zu finden. In Baden-Württemberg fehlen bis zu 150.000 Wohnungen und Geringverdiener müssen oft mehr als die Hälfte ihres Einkommens für Miete und Nebenkosten aufwenden. Das schafft Druck. Obwohl Alleinerziehende, Mehrkindfamilien und Zugewanderte besonders betroffen sind, hat die wachsende Wohnungsnot längst auch die Mittelschicht erreicht. Weil die Unterversorgung mit bezahlbarem Wohnraum stark zum wachsenden Armutsrisiko beiträgt, hat sich Wohnen zur neuen sozialen Frage entwickelt. Die Antwort darauf kann nicht dem Markt von Angebot und Nachfrage überlassen werden. Wohnraum und damit auch Grund und Boden müssen wieder stärker als Sozialgut verstanden werden.

Baden-Württemberg erweitert die Wohnraumförderung und will sie effektiver gestalten. Neue Anreize sind etwa für den sozialen Mietwohnungsbau geplant. Das Kabinett hat dem 377 Millionen Euro schweren Förderprogramm für 2022 zugestimmt. Nach der Beratung im Landtag soll es nun im Mai in Kraft treten.

In den ganzen Diskussionen kommt ein Punkt aus unserer Sicht zu kurz. Und zwar sind das die **Kaufnebenkosten für Neu- und Bestandsimmobilien**, die durch den Anstieg des Kaufpreises ebenfalls unkontrolliert steigen. Eine Zuwendung von Wohnfördergeld für den sozialen Mietwohnungsbau wird viele Eigenheimerwerber nicht erreichen.

Wir möchten uns daher dafür stark machen wollen, dass der Fokus auch auf die an den Kaufpreis gekoppelte

- Grunderwerbssteuer
- Notargebühr und
- Maklerprovision



CDU Walzbachtal

CDU Gemeindeverband am Tor zum Kraichgau

gelenkt wird. Diese Kaufnebenkosten machen ca. 11% (inkl. Maklerprovision) aus. Das sind ebenfalls steigende Kosten, die Immobilienerwerber stemmen müssen, ohne dass ein materieller Wert dagegen steht. Bei Kaufpreisen von z.T. über 700.000€ in Walzbachtal, Weingarten und Umgebung, kommen somit nochmal 77.000€ hinzu. Gutes Geld, dass vielleicht für Renovierung oder energetische Sanierung geplant war, wodurch örtliche Handwerksbetriebe gestärkt würden. Sanierungen, die den Klimaschutzplänen und Energieeffizienzplänen der Landes- und Bundesregierung entgegenkommen.

Erschwerend hinzu kommen die prognostizierte Zinssteigerungen.

Es erschließt sich uns auch nicht, warum diese Kosten am Kaufpreis gekoppelt werden. Eine Deckelung von Notar- und Maklergebühren auf ein faires Niveau, halten wir daher für dringend geregelt, ebenso eine Befreiung der Grunderwerbssteuer bei der Anschaffung der selbstgenutzten Erstimmobilie.

Auch vorhandene Leerstände sind anzugehen. Hier könnten positive Anreize eine Möglichkeit sein, leerstehende Wohnungen auf den Immobilienmarkt zu bringen. Alleine in Walzbachtal stehen schätzungsweise etwa 100 Wohnungen leer, die bei Marktbeitritt die Immobilienpreise deutlich senken würden.

Durch die steigenden Energie- und Lebensmittelpreise sind zusätzliche Steuereinnahmen durch die steigende Mehrwertsteuer vorhanden und könnten die o.g. Kosten ggfs. befristet gegenfinanzieren. Auch sind bis 2026 steigende Steuereinnahmen zu erwarten.