

# Umfrage: Zustimmung zur Förderung von bezahlbarem Wohnungsbau

Christian Oberst, 02.04.2024

**Eine Befragung privater Haushalte zeigt: Eine große Mehrheit (82 %) hält Maßnahmen zur Förderung von Wohnungsbau für notwendig, jedoch ist die Zustimmung für spezifische Vorschläge geringer. Am beliebtesten sind zinsreduzierte Kredite (68 %) und die Reduktion der Grunderwerbsteuer (56 %), deutlich geringer ist die Zustimmung für vereinfachte Baustandards (16 %). Kontrovers wird die Reduktion von Klimaschutzvorgaben und PKW-Stellplätzen gesehen.**

In einer deutschlandweiten Onlinebefragung zu Wohnpräferenzen und Stellplatzbedarf im Wohnungsbau im Januar/Februar 2024, gaben 82 Prozent der 1.630 Befragten an, dass sie Maßnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnungsbau für notwendig halten (11 % neutral, 4 % wenig oder nicht notwendig und 3 % weiß nicht). Die Befragten wurden über das Bilendi & Respondi Marktforschungspanel rekrutiert und können sich alle grundsätzlich einen Umzug oder Wohnungserwerb in den nächsten zehn Jahren vorstellen.

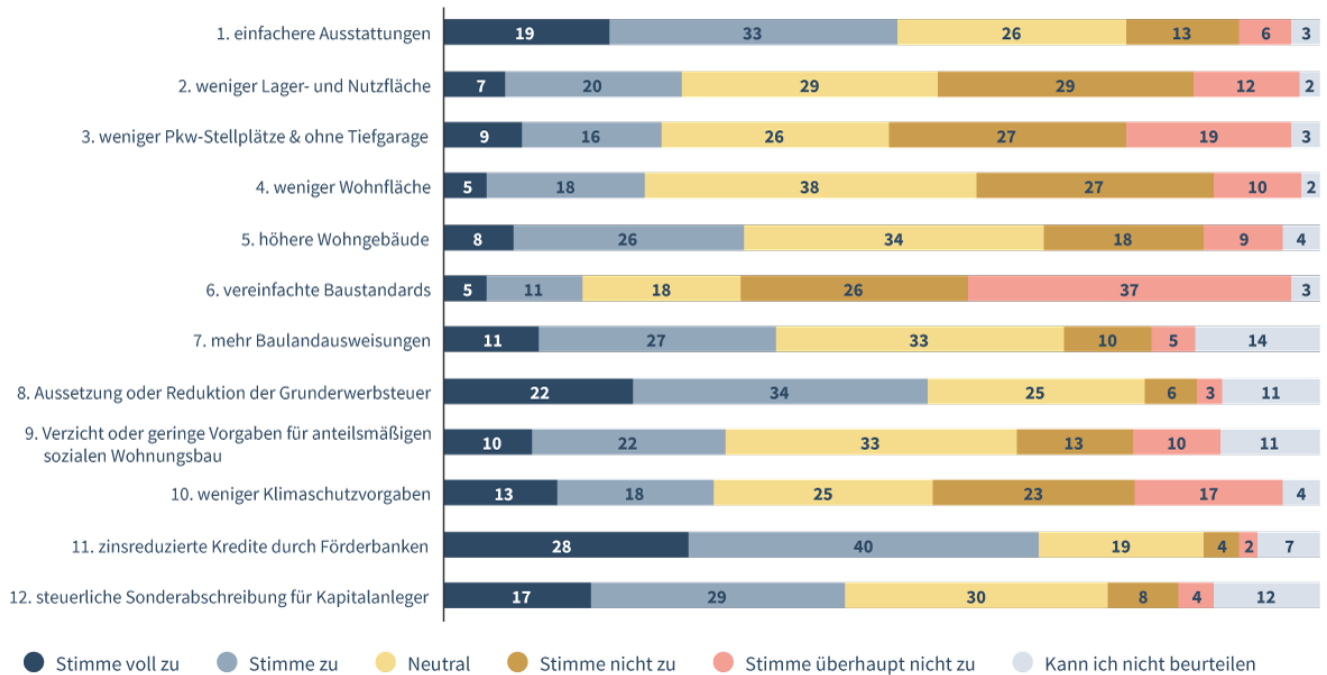
Den Befragten wurden zwölf Maßnahmen für mehr bezahlbaren Neubau präsentiert (s. Abbildung). Detailliert werden die Maßnahmen in Oberst/Voigtländer (2024) diskutiert. Eine Ausnahme bildet der Ansatz, der auf weniger Klimaschutz abzielt und hier nur zur Untersuchung der öffentlichen Akzeptanz ergänzt wurde (zur Diskussion dazu siehe Henger/Voigtländer, 2023). Die ersten sechs Maßnahmen beziehen sich auf die Wohnobjekte selbst, die zweiten sechs Maßnahmen auf die

politischen Rahmenbedingungen. Die Zustimmung zu den Maßnahmen wurde auf einer fünfstufigen Likert-Skala gemessen zuzüglich der Möglichkeit, sich mit „weiß nicht“ zu enthalten.

Die Maßnahmen wurden in der Befragung über Beispiele und anklickbare Hinweise näher erläutert. Bei einfacheren Ausstattungen“ (1) wurden etwa der Verzicht auf ein Gäste-WC, günstigere Bodenbeläge oder Wandverkleidungen als Beispiel erwähnt, bei „Lager- und Nutzfläche“ (2) der Verzicht auf Keller, Abstellraum oder Dachboden. In Hinweisen wurde zu „weniger PKW-Stellplätze“ (3) erklärt, dass zu hohe Stellplatzvorgaben, die sich nicht an den tatsächlichen Bedarfen der Bewohner orientieren, mit erheblichen ökonomischen, ökologischen und sozialen Konsequenzen verbunden sind, da hierdurch teurer und flächenintensiver gebaut werden muss. Zu „weniger Wohnfläche“ (4) wurde ergänzt, dass diese zwar in der Regel mit höheren Quadratmeterpreisen verbunden ist, jedoch unter sonst gleichen Umständen meist zu absolut geringeren Preisen je Wohneinheit führt. Bezüglich „höherer Wohngebäude“ (5) wurde auf niedrigere Kosten pro Wohneinheit verwiesen, wenn die Lage und Ausstattung berücksichtigt wird. „Vereinfachte Baustandards“ (6) können über niedrigere direkte Baukosten und kürzere Bauzeiten zu günstigerem Neubau führen. Als Beispiel werden geringerer Schallschutz und niedrigere Brandschutzauflagen genannt.

# Zustimmung zu Maßnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnungsbau

Angaben in Prozent (n = 1.630)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2024

Bei den weiteren Maßnahmen wurde erläutert, dass „mehr Baulandausweisungen“ (7) die Wohnkosten senken, indem sie das Angebot erhöhen und Wettbewerb fördern, was unter sonst gleichen Bedingungen zu niedrigeren Preisen führen kann. Die Grunderwerbsteuer (8) belastet den Neubau besonders, da Grundstücke sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf, etwa durch Projektentwickler, besteuert werden, und sie zusätzlich zur Mehrwertsteuer auf Bauleistungen erhoben wird. Die Mieten von Sozialwohnungen (9) sind um mehr als 40 Prozent preiswerter als vergleichbare frei finanzierte Neubauwohnungen. In vielen Quartiersentwicklungen ist es üblich, die geringeren Erlöse für Sozialwohnungen durch Erlöse aus den frei finanzierten Wohnungen zu decken (Quersubventionierung), was zu einer entsprechenden Erhöhung der Preise für letztere führt. Zu „weniger Klimaschutzvorgaben“ (10) wurde ausgeführt, dass der Zielkonflikt zwischen bezahlbarem Wohnraum und Klimaschutzzielen vielschichtig ist. Zusätzliche Energieeffizienzvorgaben erhöhen die Baukosten, können aber langfristig einen niedrigeren Energieverbrauch und damit Kosteneinsparungen bewirken. Umweltpolitische Ziele zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme schränken die Verfügbarkeit von Bauland ein

und führen entsprechend zu höheren Preisen. „Zinsreduzierte Kredite“ (11) können zu bezahlbarem Wohnen beitragen, indem sie die Finanzierungskosten für Immobilienprojekte senken. Die „steuerliche Sonderabschreibung für Kapitalanleger“ (12) kann die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum fördern, indem sie finanzielle Anreize für Investitionen in den Wohnungsbau setzt.

Zu beachten ist, dass die Hinweise die Maßnahmen suggestiv als sinnvoll darstellen. Daher ist es umso überraschender, dass der Anteil der Nicht-Zustimmung so hoch ist (s. Abbildung). Den höchsten Zustimmungswert finden „zinsreduzierte Kredite“ (11) mit 68 Prozent Zustimmung und 6 Prozent Ablehnung, gefolgt von der „Aussetzung oder Reduktion der Grunderwerbsteuer“ (8) mit 56 Prozent Zustimmung und 9 Prozent Ablehnung. Daran schließen sich mit knapp über 50 Prozent Zustimmung die Maßnahmen „einfachere Ausstattungen“ (1) und „Steuerliche Sonderabschreibung“ (12) an.

Im Maßnahmenvergleich kontrovers gesehen werden „weniger Klimaschutzvorgaben“ (10) und „weniger PKW-Stellplätze“ (3). Hier stehen sich größere Gruppen von Befürwortern und Gegnern gegenüber. Mit nur 16 Prozent hingegen findet der Vorschlag „vereinfachte

Baustandards“ (6) kaum Zustimmung, 63 Prozent lehnen diesen ab. Hier ist es möglich, dass viele Befragte diese Maßnahme, durch den beispielhaft angeführten geringeren Schallschutz mit zunehmender Lärmbelastigung sowie das Beispiel reduzierter Brandschutzauflagen mit geringerer Sicherheit assoziieren. Vor allem die Wirkung der Brandschutzauflagen ist komplex, und die Frage stellt sich, inwieweit weniger Auflagen die Risiken tatsächlich erhöhen und in welchem Verhältnis die Risikoabwägung im Wohnungsbau zu anderen Risikoabwägungen steht (z. B. im Verkehr). Jedenfalls ist es beachtenswert, dass ein in der Immobilienbranche beliebter Maßnahmenvorschlag bei potenziellen Kunden so wenig Zuspruch erhält, denn in einer Befragung zur Geschäftslage im deutschen Immobilienmarkt gaben 60 Prozent der Unternehmen an, dass die Senkung der Baukosten durch eine Reform der Baustandards eines der wichtigsten Themen der Bau- und Wohnungspolitik für die nächste Bundesregierung sei (vgl. Henger/Voigtländer, 2021). Hieraus lässt sich mindestens ein Auftrag an die Branchen ableiten, Kosten, Nutzen und Risiken von Standards zu erklären.

Auffällig ist, dass tendenziell die Zustimmung zu den Maßnahmen, die sich auf die politischen Rahmenbedingungen beziehen, höher ist (Durchschnittswert 45 %) als zu den objektbezogenen Maßnahmen (Durchschnittswert 30 %). Gleichzeitig ist der Anteil an Befragten, die eine Maßnahme nicht beurteilen können, bei den politischen Rahmenbedingungen mit im Durchschnitt 10 Prozent höher als bei den objektbezogenen Maßnahmen mit im Durchschnitt 3 Prozent.

Grundsätzlich beurteilen Mieter und Eigentümer die Maßnahmen in der Befragung ähnlich. Eine auffällige Abweichung ist, dass 27 Prozent der Eigentümer dem Ansatz zu „weniger Wohnfläche“ zustimmen, jedoch nur 20 Prozent der Mieter. Dabei ist zu beachten, dass die Mieter im Befragungsdatensatz über eine Median-Wohnfläche von 72 m<sup>2</sup> (Durchschnitt 80 m<sup>2</sup>) verfügen, Eigentümer hingegen über 126 m<sup>2</sup> (Durchschnitt 138 m<sup>2</sup>) Wohnfläche. Die Diskrepanz kann zum Teil durch Unterschiede bei der Haushaltsgröße, Objektart und Lage erklärt werden. Trotzdem ist es mitunter ein Hinweis auf den Bedarf an kompakten Einfamilienhäusern (siehe dazu Sabelfeld/Oberst, 2024). Darüber hinaus weichen die Meinungen von Käufern und Mietern beim Thema „Aussetzung oder Reduktion der

Grunderwerbsteuer“ voneinander ab. Dieser Maßnahme stimmen 61 Prozent der Eigentümer zu, jedoch nur 52 Prozent der Mieter. Eine weitere Auffälligkeit: Während nur 12 Prozent der Mieter „mehr Baulandausweisungen“ ablehnen, sind es 19 Prozent der Eigentümer. Auch bei den „zinsreduzierten Krediten“ ist die Zustimmung der Käufer um etwa 7 Prozentpunkte höher als die der Mieter. In den Unterschieden deuten sich Eigeninteressen an sowie möglicherweise Informationsasymmetrien zwischen Eigentümern und Mietern.

Im Regionsvergleich zeigen sich weitestgehend erwartbare Unterschiede. In Metropolen ist etwa die Zustimmung zu „höheren Gebäuden“ (5) (+ 5 %-Punkte) und „einfacheren“ Ausstattungen (1) (+ 3 %-Punkte) höher als insgesamt und für „steuerliche Sonderabschreibungen für Kapitalanleger“ (12) geringer (-4 %-Punkte)

**Bei dem Kurzbericht handelt es sich um eine Vorabauswertung der Befragung zu Wohnpräferenzen und Stellplatzbedarf im Wohnungsbau durch das IW im Auftrag der BPD Immobilienentwicklung GmbH (vgl. Oberst, im Erscheinen).**

## Literatur

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2023, Nachhaltiger und erschwinglicher Wohnraum – zwei (un-)vereinbare Ziele?, IW-Policy Paper, Nr. 9, Köln

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2021, Immobilienwirtschaft hofft auf Entbürokratisierung nach der Bundestagswahl, Gutachten im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien-Ausschuss e.V., Köln

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2024, Optionen für bezahlbaren Neubau. Eine Analyse der Neubaupreise, IW-Report, Nr. 3, Köln

Oberst, Christian, im Erscheinen, Wohnpräferenzen und Stellplatzbedarf im Wohnungsbau. Empirische Evidenz aus einem Auswahlexperiment in einer deutschlandweiten Umfrage im Jahr 2024, Gutachten im Auftrag der BPD Immobilienentwicklung GmbH

Sabelfeld, Robert / Oberst, Christian, 2024, Kompakte Einfamilienhäuser als Antwort auf veränderte Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt, IW-Kurzbericht, Nr. 6, Köln