

Förderung der Eigentumsbildung im Wohnungsbau in Hessen und Rheinland-Pfalz

Die Bautätigkeit im Wohnungsneubau ist in Hessen und Rheinland-Pfalz weiterhin rückläufig. Während sich die Bautätigkeit im Geschößwohnungsbau in den Großstädten auf relativ niedrigem Niveau stabilisiert hat, werden immer weniger Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut.

Stabil ist die Nachfrage nach hochwertigen Eigentumswohnungen in bevorzugten städtischen Wohnlagen. Insbesondere für die Generation 50plus ist der Trend „zurück in die Stadt“ zu beobachten – eine wichtige Zielgruppe der Bauträger, die zur Realisierung ihrer Wohnwünsche nicht der staatlichen Fürsorge bedarf.

Jüngere Familien dagegen scheitern offensichtlich immer häufiger an zu geringem Eigenkapital. Schon seit vielen Jahren stagnieren oder sinken die Haushaltseinkommen und damit die Kaufkraft der Nachfrage im Bauträrgeschäft. Durch den Wegfall der Eigenheimzulage im Jahr 2006 ist der Anteil der Haushalte, die sich noch selbstgenutztes Wohneigentum leisten können, drastisch eingebrochen.

Neben dem zu niedrigen Eigenkapital und der unzureichenden Einkommenssituation wirkt die Wirtschafts- und Finanzkrise nachfragehemmend. Wer nicht an die Stabilität seines Einkommens und die Sicherheit seines Arbeitsplatzes glaubt, fällt als Kunde für den Bauträger aus.

Während sich einerseits die Nachfrage reduziert, wird gleichzeitig die Errichtung von Wohngebäuden immer teurer. Ursächlich hierfür sind nicht zuletzt die verschärften staatlichen Vorgaben im Zusammenhang mit dem Klimaschutz. Dadurch können sich immer weniger Haushalte die eigenen vier Wände noch leisten und die Schere wird weiter auseinander gehen. Die amtliche Bautätigkeitsstatistik belegt diese Marktentwicklung sehr eindrucksvoll.

In der Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Hessen und Rheinland-Pfalz wird diese äußerst bedenkliche Marktentwicklung keinesfalls zum Anlaß genommen, die Ausgestaltung der Förderprogramme den geänderten Verhältnissen anzupassen. Die Fördermittel werden ohne Rücksicht auf die regionale Nachfrage und die damit verbundene künftige Wertentwicklung der Wohnimmobilie flächendeckend gestreut. Offensichtlich scheut die Politik die Konflikte, die sich aus einer Bevorzugung von Großstädten und Ballungsräumen und einer Benachteiligung des ländlichen Raumes in der Wohnungsbauförderung ergeben könnten.

Bekanntlich sind an Wohnstandorten mit der höchsten Nachfrage auch die Preise am höchsten. Wer sich im Rhein-Main-Gebiet eine neue Eigentumswohnungen oder gar ein Eigenheim leisten kann, muß schon über ein überdurchschnittliches Haushaltseinkommen verfügen.

/...

**Förderung der Eigentumsbildung im Wohnungsbau
in Hessen und Rheinland-Pfalz**

Förderberechtigt ist aber nur ein Haushalt, der eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreitet. Haushalte im Rhein-Main-Gebiet, deren Einkommen unter den Grenzen liegen, die die Wohnungsbauförderung in Hessen oder Rheinland-Pfalz für eine Förderberechtigung vorsehen, können sich Wohneigentum kaum leisten. Deshalb fließen die Fördermittel zum guten Teil in Regionen mit relativ niedrigen Grundstückspreisen ab.

Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen trägt die Forderung nach Anhebung der Einkommensgrenzen bei der Eigentumsförderung schon seit Jahren in den zuständigen Ministerien vor. Vor dem immer offensichtlicher werdenden Niedergang des Wohnungsbaus in Rheinland-Pfalz und den damit verbundenen, sehr vielschichtigen negativen Auswirkungen wird die Politik auf Dauer die Augen nicht verschließen können.