



Deutscher Verband für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung e.V.

# Wohneigentumspolitik muss noch mehr in den Fokus rücken

**Reformen** Die künftige Bundesregierung muss dringend umfassende Antworten auf die schwächelnde Wohneigentumsbildung finden.

[www.deutscher-verband.org](http://www.deutscher-verband.org)

**W**er als Normalverdiener Wohneigentum schaffen möchte, ist in Zukunft mit weiter steigenden Herausforderungen konfrontiert. Die Probleme sind unverändert und hinreichend bekannt – ein eingeschränktes und immer teureres Angebot in den Zuzugsregionen, hohe Erwerbsnebenkosten und damit hohe Eigenanteile bei der Kreditfinanzierung. Dies zeigt sich mittlerweile an der Wohneigentumsquote, die erstmals seit 1993 wieder sinkt und im Jahr 2018 bei nur noch 42 Prozent lag – der niedrigste Wert in der EU. Bei jüngeren Haushalten unter 45 Jahren sinkt sie dramatisch.

**VOR ALLEM IN DEN STÄDTEN WIRD ES ENG** Der Immobilienökonom Prof. Dr. Tobias Just von der Universität Regensburg hat ganz aktuell auf Basis von Auswertungen von Empirica die vielfältigen Ursachen aufgezeigt. Neben den genannten Faktoren ist auch die Verkleinerung der Haushalte und der zunehmende Zuzug junger Menschen in die Städte ausschlaggebend. Denn dort sind die Immobilienpreise besonders hoch – angetrieben durch die Flucht aller Anlegergruppen ins „Betongold“. Gleichzeitig ist dort das Angebot an Eigenheimen oder eigenheimähnlichen Wohnformen, die gerade jüngere Familien bevorzugen, deutlich geringer als im Umland oder in ländlichen Räumen, wo viele ältere Eigenheime sogar leer stehen. In den Ballungsräumen treffen damit Eigentümer mit unzureichenden finanziellen Mitteln auf ein zunehmend unerschwingliches und unpassendes Angebot an Immobilien.

**WICHTIGE REFORMEN FEHLEN WEITERHIN** Die Bundesregierung hat in der zu Ende gehenden Legislaturperiode mit dem Baukindergeld und der Verbesserung der Wohnungsbauprämie zwar stärkere Akzente auf die Wohneigentumsförderung gesetzt, um diesen Zugangshürden zu begegnen. Doch reicht dies aus? Nicht absehbar sind bedauerlicherweise die vom Deutschen Verband geforderte Reduzierung der Grunderwerbsteuer für den Ersterwerb oder aber Verbesserungen und Vereinfachungen beim Wohn-Riester. Wohneigentum ist nicht nur Selbstzweck und eine beliebte Wohnform, sondern es dient auch dem Vermögensaufbau und als wichtige private Vorsorge für das Alter. Dies sollte auch in der laufenden Debatte zur Riester-Reform stärker berücksichtigt werden. Denn bei allen virulenten Problemen der Riester-Rente behauptet sich der „Wohn-Riester“ trotz der ebenfalls komplexen und aufwendigen Fördersystematik als Erfolgsmodell.

Umso enttäuschender ist es, dass die angekündigte und dringend notwendige Reform der privaten Altersvorsorge in der laufenden Legislaturperiode wohl nicht mehr erfolgen wird. Zusätzlich zum Wohn-Riester wäre das Angebot von Umkehrhypotheken wichtig. In anderen Ländern, z.B. im Vereinigten Königreich und den USA, sind sie ein gängiges Instrument, um die eigene Immobilie zur Aufbesserung der Alterseinkünfte einsetzen zu können und dennoch das Eigentum an der Immobilie zu behalten. Der Bedarf an Immobilienverzehrprodukten steigt. Angesichts dessen ist es aus Eigentümersicht nicht tragbar, dass die in Deutschland angebotenen Produkte mit dem Verlust des Eigentums verbunden sind. «

„Wohneigentum ist nicht nur Selbstzweck und eine beliebte Wohnform, sondern dient auch der privaten Vorsorge für das Alter.“



Oda Scheibelhuber ist enttäuscht, dass die Reform der privaten Altersvorsorge in der laufenden Legislaturperiode wohl ausbleibt.

Oda Scheibelhuber, Ministerialdirektorin a.D., Leiterin der AG ifs Wohneigentum des Deutschen Verbandes