



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

Wohneigentumsförderung ist kein Strohfeuer

Wohneigentumsquote

Die Corona-Krise lässt auch den Immobilienmarkt nicht unberührt. Zur Stärkung der Wohneigentumsbildung dürfen jedoch keine neuen Hürden aufgebaut, sondern es müssen Hemmnisse weiter abgebaut werden.

www.deutscher-verband.org

Bislang weisen die Preise für Eigenheime, Eigentumswohnungen und Baugrund noch weiter nach oben. Immobilienexperten sehen auch längerfristig keinen Preiseinbruch für selbst genutztes Wohneigentum, selbst wenn es eine Delle geben könnte. Doch gerade die in vielen Städten stark gestiegenen Preise beinhalten ein Dilemma für die Wohneigentumsbildung. Trotz guter Wirtschaftsentwicklung und kontinuierlich wachsender Bauaktivität steht immer weniger erschwinglicher Wohnraum für den Neuerwerb zur Verfügung. Gepaart mit dem geringen durchschnittlichen Eigenkapital der Mieterhaushalte und hohen Erwerbsnebenkosten schaffen es immer weniger Haushalte ins Wohneigentum – und dies bei einmalig günstigen Finanzierungsbedingungen, die Wohneigentum im Vergleich zum Mieten vorteilhafter machen. Dies zeigt sich an der zuletzt leicht rückläufigen Wohneigentumsquote, vor allem bei jüngeren Haushalten. Dabei möchten laut Umfragen die Hälfte bis zu drei Viertel aller Mieterhaushalte gerne in den eigenen vier Wänden leben.

ARGUMENT ALTERSVORSORGE Doch nicht nur die Erfüllung eigener Wohnvorstellungen spricht für das Wohneigentum. Ein weiteres wichtiges Argument ist die Altersvorsorge. Denn im Alter hat Wohneigentum einen wesentlichen Vorteil: Wenn die Kredite abbezahlt sind, fallen nur noch der monatliche Unterhalt und Instandsetzungen an, was deutlich günstiger ist als die Miete. 3,9 Millionen Haushalte besitzen zudem vermietetes Wohneigentum und können damit unmittelbar ihre Alterseinkünfte aufbessern. Ein Vergleich mit den europäischen Nachbarn zeigt auch, dass das Wohneigentum eine zentrale Säule für eine gerechtere Vermögensbildung ist. Insgesamt ist das Durchschnittsvermögen der Deutschen recht niedrig und die Vermögen sind ungerecht verteilt. Laut einer IW-Studie gelingt es der ärmeren Hälfte in Deutschland, weit weniger Vermögen aufzubauen als in unseren europäischen Nachbarländern, obwohl die Durchschnittseinkommen hier höher liegen. Unsere geringe Wohneigentumsquote ist dabei der wichtigste Faktor für die großen Vermögensunterschiede. So haben von den 20 Prozent der einkommensschwächsten Haushalte in Deutschland nur 16 Prozent Wohneigentum, in Frankreich dagegen 30 Prozent und in Italien sogar 50 Prozent.

Zur Stärkung der Wohneigentumsbildung dürfen keine neuen Hürden aufgebaut, sondern es müssen Hemmnisse weiter abgebaut werden. Die große Koalition hat mit dem Baukindergeld und der Teilung der Maklergebühren auf die Eigenkapitalschwäche vieler Haushalte reagiert. Das Baukindergeld darf aber kein Strohfeuer bleiben, sondern muss über 2020 hinaus fortgesetzt werden. Im Corona-Konjunkturpaket spielte dies zuletzt keine Rolle. Mit etwas mehr Phantasie hätte man hier gut eine Verbindung zur Klimaschutzpolitik schaffen können, indem eine Kombi-Förderung für den Kauf und die gleichzeitige klimagerechte Sanierung alter Wohnimmobilien eingeführt wird. Und auch die Stellung der Wohneigentumsförderung in der privaten Altersvorsorge – Stichwort „Wohnriester“ und Entnahmehemmnisse – müsste verbessert werden. In der Rentenreformdebatte hört man davon aber nichts. Man muss eher froh sein, wenn die bisherigen Bedingungen für die Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum aus den privaten Altersvorsorgemodellen nicht stärker eingeschränkt werden. Mit Spannung werden deshalb die Vorschläge zur Reform der privaten Altersvorsorge aus dem Bundesfinanzministerium erwartet, die der Deutsche Verband zum ifs Wohnungspolitischen Forum am 17. November erörtern will. «



„Immer weniger Haushalte schaffen es ins Wohneigentum – und das bei einmalig günstigen Finanzierungsbedingungen“, bemängelt Oda Scheibelhuber.

Oda Scheibelhuber, Ministerialdirektorin a.D., Leiterin der AG Ifs Wohneigentum