



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

## Wohneigentum jetzt fördern

**Deutscher Verband** Politik und Fachwelt fordern schon länger eine Wiederbelebung der Eigentumsförderung. So auch der Deutsche Verband. Er hat verschiedene Modelle erörtert und plädiert für möglichst flexible Förderansätze.

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

**T**rotz der vielerorts gestiegenen Immobilienpreise könnten heute weit mehr Menschen Wohneigentum finanzieren als noch vor einigen Jahren. Die Raten für Zins und Tilgung sind durch das niedrige Zinsniveau günstig. Allerdings fehlt vielen Haushalten das notwendige Eigenkapital. Familien und Einzelpersonen mit Durchschnittseinkommen tun sich deshalb gerade in Wachstumsregionen schwer. Die im EU-Vergleich niedrige deutsche Wohneigentumsquote von etwa 45 Prozent stagniert. Sie droht sogar zu sinken. Bei den unter 55-Jährigen ging sie seit 2010 bereits zurück.

Dabei entspricht Wohneigentum nach wie vor dem Wunsch der meisten Menschen. Auch für die Vermögensbildung breiter Schichten hat das Wohneigentum eine hohe Bedeutung. So haben Wohneigentümer der gleichen Einkommensgruppe im Alter neben ihrer Immobilie auch deutlich mehr Geldvermögen angespart als Mieter. Dadurch ist Wohneigentum auch für die Alterssicherung unverzichtbar. Zudem trägt Wohneigentum zur Stabilisierung von Stadtquartieren bei. Denn wer dauerhaft im Quartier bleibt, dem liegt die Quartiersentwicklung besonders am Herzen. Schließlich entlastet der Bau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen auch die Mietwohnungsmärkte.

Deshalb sollte die neue Bundesregierung sich dringend auf eine wirkungsvolle Wohneigentumspolitik rückbesinnen und bald eine ins Gewicht fallende Eigentumsförderung auf den Weg bringen. Vor allem junge Familien mit durchschnittlichen Einkommen sollten beim Zugang zu einer günstigen, sicheren Wohneigentumsfinanzierung unterstützt werden. Denn außer der Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmersparzulage, die seit Jahren nicht mehr angepasst wurden, gibt es keine Bundesunterstützung mehr. Und auch die Wohnraumförderung der Länder ist für das selbst genutzte Wohneigentum rückläufig. Damit setzt im gesamten OECD-Raum kein einziges Land so wenig staatliche Mittel für die Wohneigentumsbildung ein wie Deutschland. Befürchtungen, man könnte die Menschen in exorbitante Verschuldungen treiben, entbehren jeder Grundlage. Die Deutschen finanzieren ihr Wohneigentum extrem verantwortungsvoll.

Seit einiger Zeit diskutieren Politik und Fachwelt verschiedene Modelle der Eigentumsförderung: einen einmaligen Eigenkapitalzuschuss, ein jährliches Baukindergeld oder staatlich garantierte Nachrangdarlehen. Wegen des Zinsniveaus und der Breitenwirkung muss aktuell die Unterstützung bei der Eigenkapitalbildung durch einmalige oder auf mehrere Jahre verteilte Investitionszuschüsse – gestaffelt nach Kinderanzahl – im Vordergrund stehen. Für bestimmte Fallkonstellationen könnten aber ergänzend einzelne Bausteine zu flexiblen Programmen mit Wahlmöglichkeiten kombiniert werden. So könnte gerade für einkommensschwächere Haushalte ein Nachrangdarlehen mit langfristig günstigen Zinsen mit jährlichen Sondertilgungszuschüssen ausgestaltet werden. Oder aber Haushalte können wählen, ob ein Eigenkapitalzuschuss, ein jährliches Baukindergeld oder ein Nachrangdarlehen für ihre Situation günstiger ist. Hierfür kann auf Erfahrungen aus verschiedenen KfW-Programmen aufgebaut werden, bei denen die KfW bewiesen hat, dass sie mit flexiblen Modellen arbeiten kann.

Entscheidend ist es, dass die Bedingungen der Wohneigentumsförderung so ausgestaltet werden, dass möglichst viele Haushalte von den günstigen Finanzierungsbedingungen profitieren können und die Wohneigentumsquote wieder erhöht werden kann. Dies steht nicht in Konkurrenz zur weiterhin notwendigen Stärkung des Mietwohnbaus, sondern garantiert den ausgewogenen Mix von qualitativ hochwertigen Mietwohnungen und selbst genutztem Wohneigentum. «



Oda Scheibelhuber, Ministerialdirektorin a.D., Leiterin der Arbeitsgruppe „ifs Wohneigentum“ des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung

Oda Scheibelhuber, Berlin