



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

Es ist Zeit für eine verstärkte Wohneigentumspolitik

Deutscher Verband Trotz derzeit günstiger Finanzierungsbedingungen ist ein größerer Teil der Bevölkerung von der Wohneigentumsbildung ausgeschlossen. Das muss sich ändern – auch um angespannte Mietwohnungsmärkte zu entlasten.

www.deutscher-verband.org

Wohneigentum hat eine hohe Bedeutung für die Wohnraumversorgung, die Vermögensbildung, die Altersvorsorge und für sozial stabile Nachbarschaften. Eine aktuelle Studie von Empirica zeigt Erstaunliches: Selbst neue Eigenheime am Stadtrand entlasten angespannte Wohnungsmärkte – und zwar fast genauso stark wie der soziale Wohnungsbau. Denn damit werden über mehrere Umzugsketten Mietwohnungen in stark nachgefragten innerstädtischen Lagen für Durchschnitts- und auch für Geringverdiener frei. Zusätzlich bietet das Wohneigentum den besten Schutz gegen Mietsteigerungen und Verdrängung aus angesagten Stadtteilen. Und schließlich ist die Wohneigentumsbildung der wichtigste Weg zur Vermögensbildung und bietet eine vergleichsweise sichere, kapitalgedeckte Altersvorsorge. Denn die Wohneigentumsbildung ist trotz steigender Immobilienpreise vorteilhafter als Mieten, wie das Institut für Wirtschaftsforschung Köln soeben analysiert hat. So liegen die laufenden Kosten für Wohneigentümer selbst für angespannte Wohnungsmärkte wie Berlin, Hamburg, Köln oder Frankfurt mehr als 30 Prozent unter den Kosten der Mieter.

GÜNSTIGES FINANZIERUNGSUMFELD SOLLTE GENUTZT WERDEN Doch trotz der guten Voraussetzungen durch das niedrige Zinsniveau gibt es immer mehr „verhinderte“ Wohneigentümer. Zum einen fehlt Haushalten mit geringerem und durchschnittlichem Einkommen das notwendige Eigenkapital, das sich wegen der niedrigen Zinsen zudem schwieriger ansparen lässt. Die stark gestiegene Grunderwerbsteuer und weitere Erwerbsnebenkosten tun ein Übriges. Zum anderen scheinen die soeben verschärften Kreditvergabekonditionen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie den Zugang zur Finanzierung zu erschweren. Insofern ist gerade jetzt eine Wohneigentumspolitik notwendig, die breiten Bevölkerungsschichten den Zugang zur Wohnungsbaufinanzierung ermöglicht.

STAATLICHE ERSATZPROGRAMME FÜR EIGENKAPITAL Erfolgen könnte dies durch staatlich garantierte Eigenkapitalersatzprogramme für Schwellenhaushalte, die das notwendige Eigenkapital verringern und gleichzeitig bei der Tilgung unterstützen. Zur Familienförderung könnten Kinderprämien gewährt werden, sodass sich die Kostenvorteile des Wohneigentums auch sozial- und familienpolitisch nutzen lassen. Um die Gefahr einer spekulativen Blase zu minimieren, müsste eine entsprechende Wohneigentumsförderung mit langfristig gesicherten Finanzierungsbedingungen und kontinuierlichen, hohen Tilgungen gekoppelt werden. Ähnlich wie bei öffentlichen Studienkrediten könnte eine schnellere Rückzahlung honoriert werden. Außerdem muss dringend beobachtet werden, wie stark die strengeren Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie den Zugang zu Wohnungsbaukrediten behindern, um entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

Die von 2014 auf 2015 gesunkenen Neubauzahlen im Eigentumssegment verdeutlichen ebenfalls die Notwendigkeit einer gezielten Wohneigentumspolitik. Zumal die Fertigstellungszahlen im letzten Jahr insgesamt bei knapp 250.000 Wohneinheiten stagnierten – bei einem jährlichen Neubaubedarf von 350.000 bis 400.000 Wohnungen. Um sich kontinuierlich mit dem Wohneigentumsthema auseinanderzusetzen und die Bedeutung von Wohneigentum gegenüber Politik und Fachöffentlichkeit herauszustellen, hat der Deutsche Verband mit weiteren Verbänden und Organisationen das „ifs Institut Wohneigentum“ eingerichtet. Es führt die Tradition des Ende 2015 aufgelösten „ifs Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen“ fort. «



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

Oda Scheibelhuber, Berlin