



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

Zukunftsprojekt Wohneigentum Was sich jetzt ändern muss

Statement von Oda Scheibelhuber, Vorsitzende ifs
Institut Wohneigentum im DV zum ifs Wohnungspo-
litischen Forum am 29. November 2021

29.11.2021

(Es gilt das gesprochene Wort.)

Rückgang der Eigentumsquote vergrößert Vermögensungleichheit

Erstmals seit der Wiedervereinigung ist die Wohneigentumsquote im Jahr 2018 gesunken – und zwar um einen Prozentpunkt auf 42 Prozent. Besonders drastisch war der Rückgang in der Gruppe der 30- bis 39-Jährigen: in Ostdeutschland von 34 auf 25 Prozent, in Westdeutschland von 37 auf 30 Prozent.

Die Ursachen sind bekannt: Der Niedrigzins treibt ins Betongold. Dies treibt die Immobilienpreise immer weiter nach oben. Corona hat diesen Trend vorerst nicht gestoppt, sondern ihn in das stadtf fernere Umland ausgeweitet. Auch wenn die Finanzierungskosten günstig sind, braucht man heute wegen der hohen Preise mehr Eigenkapital, das aber immer mehr Haushalten fehlt, auch, weil sie für ihr Erspartes keine Zinsen bekommen.

Die Frage ist: Wird Wohneigentum damit ohne Erbschaft oder Familienvermögen für immer mehr Menschen, und auch für junge Leistungsträger, zum unerfüllbaren Wunsch? Ist es nur noch für wenige Reiche erreichbar?

Für den gesellschaftlichen Zusammenhalt wäre solche eine Entwicklung fatal. Gerade für weniger vermögende, aber leistungsbereite Schichten bot die selbstgenutzte Immobilie eine wichtige Möglichkeit zum sozialen Aufstieg, einen Weg, sich Vermögen aufzubauen, das man sofort nach seinen Vorstellungen nutzen kann, einen Weg, sich vom Staat unabhängiger zu machen und für das Alter vorzusorgen. Dies befördert Engagement, Eigenverantwortung und Initiative, aber auch Zwangssparprozesse. Sie führen dazu, dass Wohneigentümer im

Alter nicht nur die Immobilie haben, sondern im Durchschnitt auch mehr sonstiges Vermögen als ihre Altersgenossen der gleichen Einkommensgruppen, die kein Wohneigentum haben – sie haben eben das Planen und das Sparen gelernt.

Was macht es mit unserer Gesellschaft, wenn immer mehr Menschen – mittlerweile auch viele Durchschnittsverdiener – von all dem faktisch ausgeschlossen sind? Schon heute ist die niedrige Wohneigentumsquote ein wichtiger Grund für Deutschlands im europäischen Vergleich höhere Vermögensungleichheit.

Antworten der Wohnungspolitik notwendig

Was kann und sollte die Politik also tun? Ich sehe drei Ansatzpunkte:

1. jüngeren Haushalten über die Eigenkapital-schwelle und möglichst auch bei der Tilgung helfen,
2. die Hürden durch hohe Erwerbsnebenkosten senken und
3. gleichzeitig in den urbanen Wachstumsräumen ein ausreichendes Angebot schaffen.

Für letzteres ist zum einen eine gemeinwohlorientierte, eigentumsfreundliche Baulandpolitik wichtig, die auf einen Mix von verschiedenen Wohn- und Eigentumsformen für unterschiedliche Einkommensgruppen setzt. Zum anderen aber auch der Generationenwechsel im Bestand mit „Jung kauft Alt“, die vermehrte Teilung großer Einfamilienhäuser und die Schaffung von Einliegerwohnungen. Das verringert den Siedlungsdruck und belebt ältere Einfamilienhausgebiete und ländliche Ortskerne.

„Soziale Wohneigentumpolitik der Ampel-Koalition mit Luft nach oben

Der vorliegende Koalitionsvertrag setzt die seit mehreren Jahren zu verzeichnende Renaissance der Wohnungspolitik fort. Ein eigenes Bauministerium ist dafür sicher ein wichtiges Symbol, es braucht aber ausreichend personelle Kapazitäten und politisches Gewicht. Das Wohneigentum kommt im Koalitionsvertrag immerhin unter einer eigenen Überschrift vor. Wir sehen bei der Gewichtung allerdings noch Luft nach oben.

Auch die neuen Regierungspartner haben die Rolle der Eigenkapitalhilfen erkannt. Was die Große Koalition mit Baukindergeld und Verbesserung der Wohnungsbauprämie begonnen hat, soll nun mit einer „sozialen Eigenheimförderung“ fortgeführt und neu justiert werden. Doch wie genau werden die geplanten, nicht weiter spezifizierten „eigenkapitalersetzenden Nachrangdarlehen“ mit Zins- und Tilgungsförderung aussehen? Nach der gewählten Formulierung beziehen sich Zinsverbilligungen und Tilgungszuschüsse nur auf sogenannte Schwellenhaushalte. Wer mehr verdient, bliebe auf Darlehen verwiesen. Ist das so gemeint und gewollt? Insgesamt stellt sich die Frage: Kann sich die geplante Förderung am Ende mit dem Baukindergeld quantitativ wenigstens einigermaßen messen? Wird sie genügend Haushalte erreichen, um breiteren Schichten die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen?

Die niedrige Wohneigentumsquote ist der Hauptgrund dafür, dass Deutschland im europäischen Vergleich nicht vorne steht, wenn es um das Privatvermögen seiner Bürgerinnen und Bürger geht. Bei allen politischen Unwägbarkeiten, bei allen Belastungen, die Corona den Staatsfinanzen auferlegt:

Jeder verantwortliche Politiker muss sich doch fragen, ob der Wohlstand unseres angeblich so reichen Landes nicht auf tönernen Füßen steht, wenn seine Bürger so wenig Vermögen bilden können.

Richtig und wichtig ist es auch, die Erwerbsnebenkosten zu senken. Hier spricht der Koalitionsvertrag davon, den Ländern eine flexiblere Gestaltung, z.B. durch einen Freibetrag, zu ermöglichen. Das ist keine Förderung im eigentlichen Sinn, sondern ein Abbau von Hürden. Das föderale System fordert mancherlei Tribut, aber letztlich ist es für die Bürger nicht einzu-sehen, dass der Staat eine massive Hürde für das Wohneigentum aufbaut, diese dann teilweise wegfordert und der ganze Vorgang zwischendurch mindestens zweimal von der Verwaltung umfangreich bearbeitet werden muss. Wir fragen uns natürlich alle: Wird man bei der Grunderwerbsteuer mit den Bundesländern wirklich weiter kommen als in der vergangenen Legislaturperiode? Wir wünschen es der neuen Regierung!

Zur Kompensation der finanziellen Ausfälle durch den Freibetrag schlägt die Koalition das Schließen von steuerlichen Schlupflöchern beim Immobilienerwerb von Konzernen vor. Aber diese Kompensation kann doch nur so ausgestaltet werden, dass sie allen Bundesländern, den guten und den bösen, zugutekommt, oder? Vielleicht können die Abgeordneten in der gleich folgenden Diskussion zur Klärung beitragen. Wie es gehen könnte, machen uns jedenfalls unsere europäischen Nachbarn vor: in den Niederlanden zahlen jüngere Käufer bis 35 Jahren keine Grunderwerbsteuer, in Großbritannien gilt ein Steuerfreibetrag von 150.000 Pfund. Darüber hinaus steigt der Prozentsatz progressiv an.

Zielgerichtete Ergänzungen gefragt

Nachrangdarlehen und Grunderwerbsteuersenkung ist aber auch schon alles, was aus dem Koalitionsvertrag direkt abzuleiten ist. Natürlich gäbe es noch weit mehr interessante Ansatzpunkte: Wie könnte man es zum Beispiel schaffen, dass man sich auch hierzulande von der kleinen Wohnung bis zum Familienheim „hochkauft“, wie dies bei unseren europäischen Nachbarn sehr verbreitet ist? Die Senkung der Erwerbsnebenkosten wäre sicherlich ein Beitrag. Würde es zusätzlich helfen, bei der Förderung weniger zwischen selbst genutzter und vermieteter Immobilie zu unterscheiden? So bietet die Loi Pinel in Frankreich Privatpersonen steuerliche Anreize für den Kauf von Wohnungen in Boomregionen, wenn diese für einen gewissen Zeitraum günstig vermietet werden. Ähnliche Vorschläge gibt es auch in Deutschland, vielleicht könnten sie eine sinnvolle Ergänzung für private Eigentümer zur geplanten neuen Wohnungsgemeinnützigkeit sein.

Und auch Mietkauf, der in vielen Parteiprogrammen enthalten war, könnte eine interessante Ergänzung bieten. Im Koalitionsvertrag ist er nicht mehr explizit genannt. Oder ist der Mietkauf vielleicht doch unter der „sozialen Eigenheimförderung“ subsumiert? Uns wäre es jedenfalls wichtig, diese Art der Eigentumsförderung sowohl für den Neubau als auch für den Bestand verfügbar zu machen. Damit Mietkauf für einkommensschwächere Haushalte funktioniert, braucht es aber auch Förderung.

Wie „soziale Eigentumsförderung“ funktioniert, zeigen manche Bundesländer, wie Rheinland-Pfalz oder Bayern, mit ihrer sozialen Wohnraumförderung, die traditionell

Schwellenhaushalte bei der Eigentumsbildung unterstützt. In anderen Bundesländern spielt diese seit Jahren keine Rolle oder sie ist so realitätsfern ausgestaltet, dass es kaum Förderfälle gibt.

Und nicht zuletzt: Wohneigentum muss bei der Neuaufstellung der privaten Altersvorsorge eine gewichtige Rolle spielen. Eine Art von Eigenheimrente sollte als frei wählbare Alternative bei allen Reformansätzen mitgedacht und angeboten werden. Außerdem muss man das angesparte Kapital aus anderen Anlageformen auch weiter für Wohneigentum nutzen können. Denn gerade Haushalte mit weniger Einkommen können nicht in zwei private Altersvorsorgemodelle einzahlen. Ohne diese Eigenheimrente wäre noch mehr Menschen der Weg ins Wohneigentum verwehrt.

Und noch eine letzte Idee: Damit man seine eigene Immobilie im Alter auch möglichst flexibel für die Aufbesserung der Alterseinkünfte nutzen kann, sollten Umkehrhypotheken breit etabliert werden. In manch anderen Ländern ist das längst der Fall. Aus dem momentanen Nischendasein muss ein breiter Markt werden. Auch bei uns in Deutschland gibt es immer mehr Angebote für Immobilienverzehrprodukte, bei denen die Eigentümer allerdings – anders als bei der Umkehrhypothek – ihr Eigentum verlieren und gegen ein Wohnrecht oder einen Nießbrauch eintauschen. Der Markt zeigt uns, dass der Bedarf für Immobilienverzehrprodukte da ist. Er wird aber zurzeit nicht kundengerecht gedeckt, denn es fehlt ein wichtiges Instrument.

Ganzheitliche und nachhaltige Wohneigentumspolitik

Diskussionsrunde mit den Wohnungspolitikern der Bundestagsfraktionen sein.

Wohneigentumspolitik muss in Zukunft eine noch größere Bandbreite an gesellschaftlichen, demographischen und ökologischen Veränderungen berücksichtigen. Unsere Gesellschaft ist in einem tiefen Wandel. Auch die Art, wie wir wohnen und leben, wird vielfältiger. Viele Trends und Erfordernisse, zum Teil auch gegenläufige, sind zu integrieren.

Neben dem immer noch beliebten Eigenheim geht ein Trend zu gemeinschaftlichen Wohnformen. Umwelt- und Klimaschutz fordern Ansätze, die auf Flächensparsamkeit, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz setzen. Um die Klimaziele zu erreichen, muss die energetische Sanierung zur Massenbewegung werden – sowohl für Eigenheime als auch für die noch weit schwieriger zu mobilisierenden Wohneigentümergeinschaften. Dabei dürfen wir um des Erfolges Willen die Einzeleigentümer nicht alleine lassen und müssen ihnen umfassende Informations-, Beratungs- und Begleitungsangebote zur Verfügung stellen und sie bei den hohen energetischen Modernisierungskosten finanziell unterstützen.

Eine Debatte über eine zukunftsgerichtete und zukunftsfähige Wohneigentumspolitik muss all diese Aspekte integrieren und daraus entsprechende, das Wohneigentum unterstützende Strategien in verschiedenen Politikbereichen ableiten.

Die wichtigste Voraussetzung dafür ist, dass die Politik in ihrer Grundphilosophie das Wohneigentum breiter Schichten als wichtiges Ziel verfolgt. Genau dies könnte nun der Einstiegspunkt in eine spannende


 **ANSPRECHPARTNER:**

Christian Huttenloher | c.huttenloher@deutscher-verband.org

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

Littenstraße 10 | 10179 Berlin

Tel. +49 (0)30 20613250 | Fax +49 (0)30 20613251

info@deutscher-verband.org | www.deutscher-verband.org |  [@DV_Stadt](https://twitter.com/DV_Stadt)