DIGITALES ARCHIV

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
ZBW – Leibniz Information Centre for Economics

Pape, Astrid

Book

Wohneigentum - Perspektive für die Vermögensbildung

Provided in Cooperation with:
ZBW Open Access

Reference: Pape, Astrid (2017). Wohneigentum - Perspektive für die Vermögensbildung. Berlin : Konrad-Adenauer-Stiftung.

This Version is available at:
http://hdl.handle.net/11159/3357

Kontakt/Contact
ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft/Leibniz Information Centre for Economics
Düsternbrooker Weg 120
24105 Kiel (Germany)
E-Mail: *rights[at]zbw.eu*
https://www.zbw.eu/econis-archiv/

Standard-Nutzungsbedingungen:
Dieses Dokument darf zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen. Sofern für das Dokument eine Open-Content-Lizenz verwendet wurde, so gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

https://zbw.eu/econis-archiv/termsofuse

Terms of use:
This document may be saved and copied for your personal and scholarly purposes. You are not to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public. If the document is made available under a Creative Commons Licence you may exercise further usage rights as specified in the licence.

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Analysen & Argumente

Konrad Adenauer Stiftung

NOVEMBER 2017
AUSGABE 282

Wohneigentum – Perspektive für die Vermögensbildung

Astrid Pape

Zum Mitnehmen

- In Deutschland ist der Anteil von Haushalten mit Wohneigentum im europäischen Vergleich gering. Dabei ist das Wohnen im Eigenheim nicht zwangsläufig besser als das Wohnen zur Miete.

- Der Erwerb von Wohneigentum ist mit Risiko verbunden, denn der Wert einer Immobilie hängt stark vom Standort ab. Ein Erwerb bindet einen Großteil des Kapitals, das Zinsrisiko bleibt. Eine finanzielle Förderung für alle Haushalte verzerrt die Investitionsentscheidung und kann durch stärkere Nachfrage zu weiteren Preissteigerungen führen.

- Mieten und Kaufpreise sind in jüngster Zeit angestiegen; dies hängt aber im Wesentlichen mit einer zu geringen Bautätigkeit und Entwicklungen in bestimmten Städten und Wachstumsregionen zusammen. Der Immobilienerwerb ist im Bundesdurchschnitt noch immer erschwinglich und Haushalte durch Wohnkosten nicht übermäßig belastet.

- Politikmaßnahmen sollten die Ursachen steigender Preise bekämpfen um zunehmenden Wohnkosten vorzubeugen. Dies sind vor allem steigende Grunderwerbsteuersätze, Bau- und Umweltauflagen und ein zu geringes Angebot besonders in den Metropolregionen.

INHALT

2 | 1. Einleitung

2 | 2. Der deutsche Immobilienmarkt

5 | 3. Erwerbsentscheidung Wohneigentum

6 | 4. Eingriffe in den Immobilienmarkt

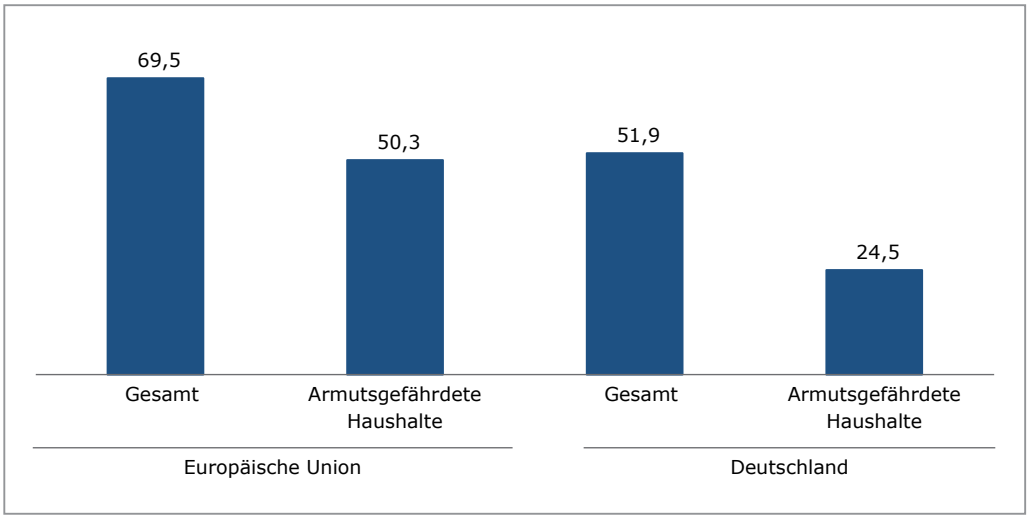
9 | 5. Förderung von bezahlbarem Wohnen

10 | 6. Fazit

1. Einleitung

Die niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland wird schon lange problematisiert. 2015 lag der Anteil der Haushalte mit Wohneigentum bei knapp 50 Prozent. Differenziert man die Haushalte zusätzlich nach dem Einkommen, so zeigt sich, dass armutsgefährdete Haushalte[1] nur zu 25 Prozent Wohneigentum erwerben. Das sind deutlich weniger als die 50 Prozent im europäischen Durchschnitt. Damit ist Deutschland ein Mieterland.

Abbildung 1:
Wohneigentumsquoten in Deutschland und der Europäischen Union



Quelle: Eurostat[2], Daten für 2015, eigene Darstellung.

Statistiken, wie sie die Europäische Zentralbank zum Vermögen in der Europäischen Union veröffentlichte, sorgten für Aufsehen, denn in dieser Erhebung lag das Vermögen der Deutschen im Mittel niedriger als das der Spanier. Daran hatte die geringe Wohneigentumsquote einen nicht geringen Anteil.

Eine gute Haushaltslage, nur wenig staatliche Förderung von Wohneigentum und jüngst steigende Miet- und Kaufpreise lassen Rufe nach neuen Förderinstrumenten lauter werden. Doch ist eine Förderung von Wohneigentum uneingeschränkt ratsam? Oder sollte günstiger Wohnraum im Allgemeinem im Vordergrund stehen? Unsere Analysen des Immobilienmarkts und der Erwerbsentscheidung von Wohneigentum zeigen, dass die Lage komplizierter ist und es Alternativen zu einer rein finanziellen Förderung gibt.

2. Der deutsche Immobilienmarkt

2.1 Historisch

Deutschland historisch Mieterland

Deutschlands Rolle als Mieterland ist historisch bedingt.[3] Besonders die starke Förderung des sozialen Wohnungsbaus in den 50er bis in die 70er Jahre und ein gut funktionierender Mieterschutz machten Deutschland zu einem traditionellen Mieterland. Dies war auch der Situation angemessen, denn nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs musste fehlender Wohnraum schnell geschaffen werden. Bis heute hat sich die Ausrichtung der Wohnraumförderung mehrmals grundlegend geändert.[4]

Förderung im Wandel

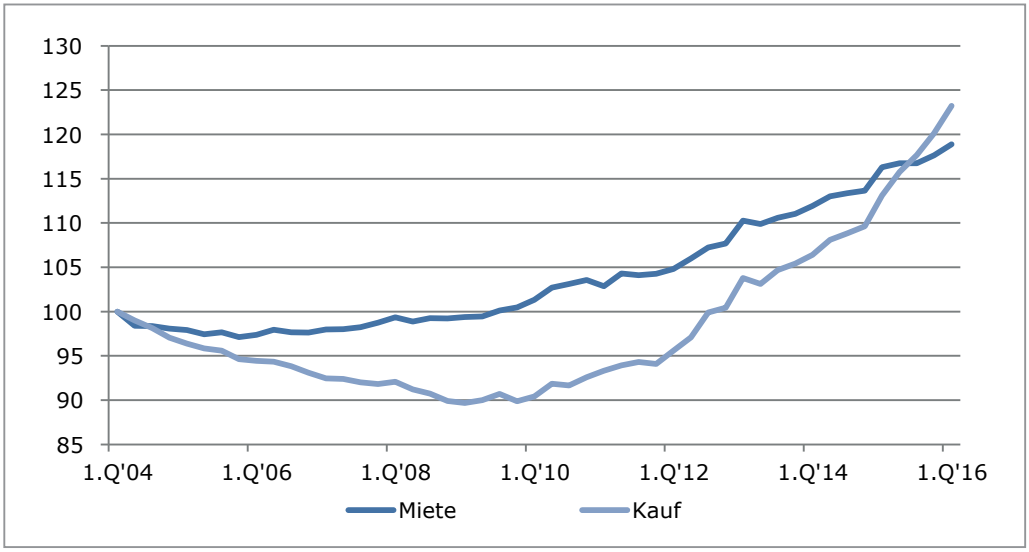
So wurde zunächst der Weg der Objektförderung eingeschlagen: Das Angebot wurde durch Subventionen verbilligt und niedrige Baudarlehen vergeben; die Eigenheimförderung begann erst im Jahre 1951 mit dem Wohnungsbauprämiengesetz. In den 70er und 80er Jahren erfolgte neben der Einführung des Wohngeldes als zentrale Säule des sozialen Wohnungsmarktes eine Liberalisierung des Marktes, denn es wurde erwartet, dass der Wohnungsmarkt bald gesättigt sein würde. Diese Fehleinschätzung machte sich in den 90er Jahren bemerkbar. Wohnraum wurde wieder knapp und die Mieten stiegen, sodass unter anderem bessere Abschreibungsmöglichkeiten für vermietete Wohnungen eingeführt und die Eigentumsbildung stärker gefördert wurde. Durch die Abschaffung der Eigenheimzulage wurde die Förderung von Wohneigentum massiv gesenkt.

2.2 In Zahlen

Mieten lange stärker gestiegen als Kaufpreise

Die aktuelle Situation im Immobilienmarkt lässt sich einerseits durch Preisentwicklungen abbilden. Wie die folgende Abbildung zeigt, haben sich die Mietpreise seit 2004 zunächst dynamischer als die Kaufpreise entwickelt. Erst seit 2012 ziehen die Kaufpreise nach.

Abbildung 2:
Kaufpreise steigen schneller als Mieten



Quelle: empirica Preisdatenbank, eigene Darstellung.

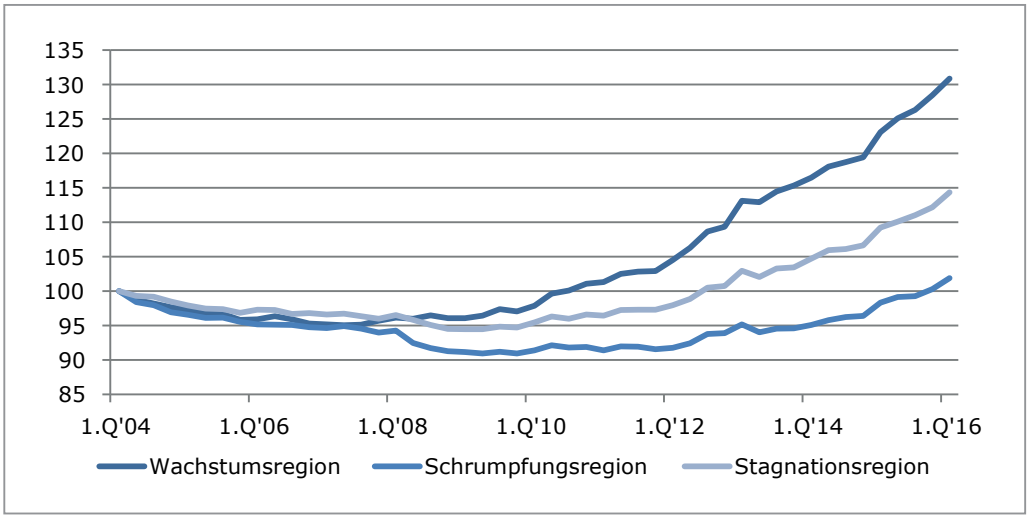
Geringes Angebot als Ursache für steigende Preise

Dass Miet- und Kaufpreise in den letzten Jahren angestiegen sind, hängt im Wesentlichen mit der Angebotsentwicklung, also der geringen Bautätigkeit und der niedrigen Anzahl genehmigter Wohnungen, zusammen.[5] Denn während 2004 noch 247.795 Wohngebäude fertig gestellt wurden, fiel dieser Wert 2009 auf 136.518. Zwar steigt die Zahl der Baugenehmigungen seitdem stetig an, zuletzt 2016 auf 375.785. Trotzdem wird es dauern bis der Überhang, bundesweit geschätzt auf knapp eine Million Wohnungen, abgebaut sein wird.[6] Der jährliche Neubedarf allein liegt bei rund 350.000 Wohnungen.

Regionale Unterschiede

Gleichzeitig unterscheiden sich Kaufpreisentwicklungen regional stark. Zwar sind in den letzten Jahren überall Anstiege zu verzeichnen, in schrumpfenden Regionen wurde aber erst 2016 wieder das Niveau von 2004 erreicht. Wie die folgende Graphik zeigt, ist die Situation in Wachstumsregionen besonders dramatisch. Hier bleibt Haushalten oft keine Wahl, als sich entweder quadratmetermäßig zu verkleinern, oder ins Umland auszuweichen.

Abbildung 3:
Divergierende Kaufpreise



Quelle: empirica Preisdatenbank, eigene Darstellung.

Zu einem ähnlichen Schluss kommt auch das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln). Dessen Berechnungen zu Folge wird in ländlichen Gegenden generell zu viel gebaut, denn durch den demographischen Wandel wird die Nachfrage in Zukunft vielerorts fallen.[7] In den Städten sieht die Lage jedoch anders aus.

Gleichzeitig bedeuten steigende Kaufpreise nicht zwangsläufig, dass diese auch schwieriger zu finanzieren sind, oder dass Kaufen teurer ist als Mieten. Entscheidend ist auch die Erschwinglichkeit, die im Besonderen von den Hypothekenzinsen bestimmt wird. Das Forschungsinstitut *empirica* macht Erschwinglichkeit über den Flächenvorteil messbar.

Box 1:
Messung von Erschwinglichkeit

Erschwinglichkeit zeigt Vorteil für Kauf

Erschwinglichkeitsindex anhand des Flächenvorteils:

Zur Berechnung der Mietbelastung werden die durchschnittlichen regionalen Kaltmieten einer 80-qm Wohnung ins Verhältnis zum regionalen Jahreseinkommen gesetzt. Bei einem Kauf würde diese entstehende Belastung für die Annuität, also Zins und Tilgung aufgewendet. Die Fläche, die sich ein Haushalt zusätzlich leisten oder aufgeben muss wenn er kauft anstatt zu mieten ergibt den Flächenvorteil.

Der sich ergebende Index zeigt die Heterogenität gut auf. So muss man in der bayrischen Landeshauptstadt München bei einem Kauf im Neubau auf 25-qm Fläche verzichten, während sich bundesweit Flächenvorteile beim Kauf ergeben.

Haushalte nicht überbelastet

Ob durch die steigenden Miet- und Kaufpreise eine generelle Überbelastung der Haushalte entsteht, kann von Preisentwicklungen allein aber nicht abgebildet werden. Hilfreich ist hier die Auswertung des Anteils der Wohnkosten am Haushaltseinkommen. Betrachtet man alle Haushalte, so lag dieser Anteil im Jahr 2015 mit 27,3 Prozent

sogar unter dem aus dem Jahre 2008 (31,8 Prozent).[8] Auch wenn dabei nicht weiter regional differenziert wird, zeigen die Daten noch keinen generellen Trend zur Überbelastung der Haushalte.

Zusammenfassend lassen die Zahlen momentan nicht den Schluss zu, dass Wohnen im Allgemeinen in Deutschland unerschwinglich ist. Probleme scheinen besonders in den Städten und Wachstumsregionen zu bestehen. Damit ist aber nicht geklärt, warum sich viele Haushalte in Deutschland gegen Wohneigentum entscheiden.

3. Erwerbsentscheidung Wohneigentum

Wohneigentumserwerb als Investitionsentscheidung

Die Entscheidung für oder gegen Wohneigentum kann in der Theorie gut als Investitionsentscheidung modelliert werden: Haushalte vergleichen zukünftige Zahlungsströme und wählen die Alternative, die das Vermögen zum Ende des Betrachtungszeitraums maximiert. Dieses Vorgehen wird unter dem Begriff der Investitionsrechnung zusammengefasst. Dabei haben Immobilien drei spezifische Eigenschaften, die sie von anderen Wertanlagen unterscheiden.

Immobilien sind standortgebunden

Erstens sind Häuser und Wohnungen ihrer Natur nach immobil, also standortgebunden. Das bedeutet, dass bei der Entscheidung über eine Investition der Standort analysiert werden muss. Denn auch wenn die Preise in den Städten durch großen Bedarf bei zu geringer Bautätigkeit stark ansteigen, so gilt das nicht für alle Städte und Gemeinden. Dies verdeutlicht, dass der zukünftige Wert einer Immobilie standortabhängig ist, diese Einschätzung beim Immobilienerwerb Haushalte aber vor eine Herausforderung stellt.

Zweitens sind Immobilien heterogen. Sie unterscheiden sich nach Gebäudetyp, Wohnfläche und Ausstattung. Entsprechend heterogen und spezifisch ist damit auch die Nachfrage, die den Wert der erworbenen Immobilie bestimmt.

Hoher Kapitalbedarf

Drittens ist der Kapitalbedarf für den Immobilienerwerb hoch. Dieser kann meist nicht durch Eigenkapital gedeckt werden. Sind die Darlehenslaufzeiten kürzer als die Tilgungszeiträume entsteht ein Zinsrisiko. Gleichzeitig wird der Großteil der finanziellen Mittel in einer Investition gebunden, sodass eine Streuung der Investitionen schwerer als bei Aktien oder Immobilienfonds möglich ist.

Wohneigentum birgt Risiko

Diese Punkte verdeutlichen den Risikocharakter des Erwerbs einer Immobilie. Staatliche Förderung kann Investitionsentscheidungen zugunsten von Immobilien – und damit auch hin zu mehr Risiko – verzerren. Begründet wird dies oft mit der Funktion von Wohneigentum als Altersvorsorge, auch in Zeiten niedriger Zinsen.

Ob Wohneigentum die passende Investition darstellt, hängt schlussendlich von individuellen Faktoren ab. Es bleibt die Frage, inwieweit der Staat das Investitionskalkül der Haushalte hin zu einem Eigenheimerwerb eingreifen sollte. Schon jetzt kann ein Privathaushalt die Kaufentscheidung kaum treffen, ohne staatlichen Eingriffen ausgesetzt zu sein. Dabei wird Wohneigentum einerseits finanziell gefördert, aber andererseits auch durch staatliche Vorgaben, Besteuerung und die Bereitstellung des Angebots gehemmt.

4. Eingriffe in den Immobilienmarkt

4.1 Förderinstrumente

Keine steuerliche Förderung

Die rein finanzielle Förderung von Wohneigentum ist in Deutschland im OECD-weiten Vergleich gering.[9] Während Länder wie die Niederlande im Jahr 2013 rund 2,3 Prozent des Budgets der Zentralregierung darauf verwendeten Wohneigentum zu fördern, waren es in Deutschland nicht einmal 0,05 Prozent. Dies hängt mit der Abschaffung der Eigenheimzulage im Jahre 2006 zusammen. Seitdem ist Wohneigentum in Deutschland nicht mehr steuerlich gefördert.

Dabei ist eine finanzielle Förderung von Wohneigentum umstritten. Nicht nur in Deutschland zeigte sich im Zuge der Evaluierung der Eigenheimzulage, dass nur wenige sogenannte Schwellenhaushalte durch die Eigenheimzulage eine Immobilie erwarben.[10] Größtenteils nahmen Haushalte die Förderung in Anspruch, die auch ohne die Zulage Eigentum erworben hätten. Auch in anderen Ländern ist die Förderung umstritten, wie die Situation in den Niederlanden zeigt.[11]

Box 2:
Wohneigentumsförderung in den Niederlanden

Fallbeispiel Niederlande

Hohe staatliche Förderung: 2013 gab die Zentralregierung der Niederlande 2,3 Prozent des Budgets für die Förderung von Wohneigentum aus.

Steuerliche Förderung: Die Kosten für den Wohneigentumserwerb (Zinsen, Notarkosten, etc.) sind steuerlich absetzbar. Die für das gesamte Anlagevermögen geltende Vermögenssteuer gilt nicht für selbst genutztes Wohneigentum. Es wird lediglich eine kalkulierte Rendite in Höhe von 0,7 Prozent des Immobilienwertes dem zu versteuernden Einkommen zugefügt.

Staatliche Garantien: Kann ein Schuldner die Verpflichtungen nicht mehr erfüllen, kann der National Mortgage Guarantee Fund sich über zwei Jahre an den Hypothekenzahlungen beteiligen. Kommt es zu einem Zwangsverkauf, zahlt der Fund die Differenz zwischen Darlehen und Verkaufserlös, so dass keine Restschuld entsteht.

Insgesamt ist der **Immobilienmarkt** in den Niederlanden **stark reguliert**. Denn neben der Wohneigentumsförderung ist auch der Anteil an Sozialwohnungen hoch, sodass nur sieben Prozent der Immobilien frei vermietet werden.

Die Förderung ist **teuer**. Nicht nur durch die steuerliche Förderung, auch durch die Garantien hat der Staat hohe Verbindlichkeiten, die auf Kosten anderer staatlicher Funktionen geht.

Die Förderung hat zu Veränderungen der Haushaltsvermögen geführt. Diese liegen deutlich über dem europäischen Durchschnitt, gleichzeitig ist aber auch die **Verschuldung** der **Haushalte** gestiegen, genauso wie der Anteil an Immobilien am Vermögen. Damit sind Haushalte anfällig für Zins- und Preisveränderungen.

Die Förderung ist **verteilungspolitisch umstritten.** Denn indem die Kosten von Wohneigentum steuerlich geltend gemacht werden können, profitieren Haushalte mit höheren Grenzsteuersätzen mehr von der Förderung.

Fazit: Es besteht Reformbedarf. Die Niederlande haben reagiert und senken seit 2014 den maximal absetzbaren Steuersatz sukzessive von 52 auf 38 Prozent und folgen einer der Empfehlungen der EU Kommission.

Aktuell läuft die Förderung der Finanzierung von Wohneigentum zum einen über die Eigenheimrente, den sogenannten „Wohnriester". Damit kann das in einem Riester-Vertrag angesparte Kapital für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum verwendet werden.[12]

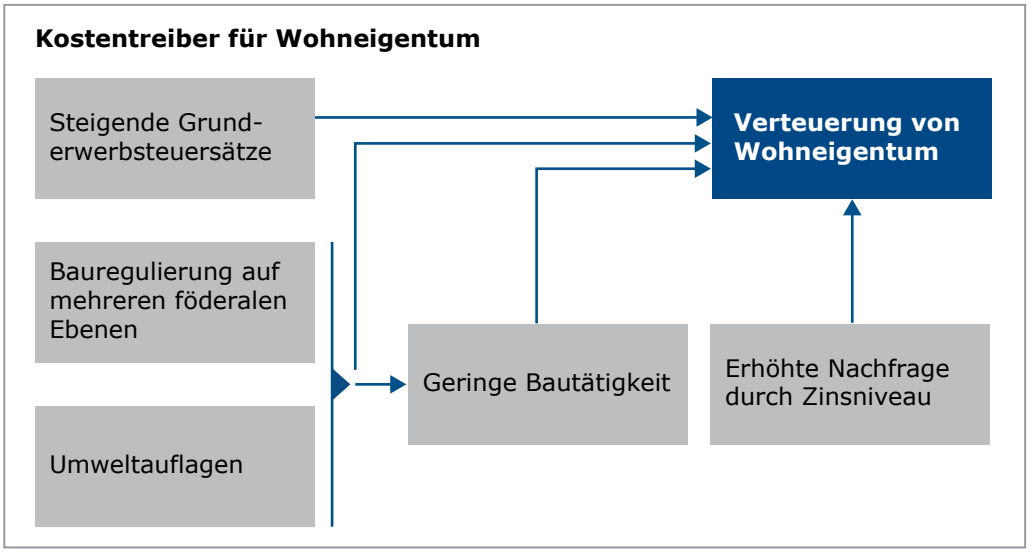
KfW Förderung als Hauptbestandteil

Außerdem wird die Finanzierung durch das Wohneigentumsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erleichtert. Dieses fördert den Kauf oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum mit bis zu 50.000 Euro pro Vorhaben, durch die bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten finanziert werden können.[13] Beim Bau sind das konkret die Kosten des Baugrundstücks, die Baukosten einschließlich Baunebenkosten und die Kosten der Außenlage. Bei Erwerb können der Kaufpreis einschließlich Kaufpreisnebenkosten und die Kosten für die Anschaffung von Genossenschaftsanteilen gefördert werden. Dabei gibt es unterschiedliche Kreditlaufzeiten von zehn bis zu 35 Jahre und Optionen für tilgungsfreie Jahre.

4.2 Kostentreiber

Gleichzeitig gibt es neben der finanziellen Förderung aber staatliche Eingriffe, die die Kosten von Wohneigentum in die Höhe treiben. Diese sind schematisch im folgenden Schaubild dargestellt:

Abbildung 4:
Kostentreiber von Wohneigentum



Eigene Darstellung.

Steigende Erwerbsnebenkosten

Einen der Kostentreiber beim Erwerb von Wohneigentum stellen die Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Notarkosten dar. Berechnungen des IW Köln

zufolge belaufen sich diese auf rund zwölf Prozent des Kaufpreises und liegen damit deutlich über dem Niveau in Frankreich (8,5 Prozent) und den Niederlanden (6,4 Prozent).[14]

Verantwortlich für die steigenden Erwerbsnebenkosten ist unter anderem die Föderalismusreform aus dem Jahr 2006, die den Bundesländern ermöglicht, die Grunderwerbsteuersätze selbst festzulegen.[15] Bis auf Bayern und Sachsen erhöhten alle Bundesländer die Steuersätze, und zwar von den ursprünglichen 3,5 auf bis zu 6,5 Prozent. In Kombination mit gestiegenen Kaufpreisen hat sich das gesamte Steueraufkommen von 6,1 Mrd. Euro im Jahre 2006 in 2016 mehr als verdoppelt.[16]

Diese einnahmenorientierte Steuerpolitik ist verteilungspolitisch bedenklich. Einerseits können die erhöhten Kosten besonders für Schwellenhaushalte mit kleinen und mittleren Einkommen den Wohneigentumserwerb verhindern, andererseits werden die höheren Kosten auch auf Mieten umgeschlagen. Ein Nebeneffekt höherer Nebenerwerbskosten ist auch eine verminderte Dynamik im Markt, denn diese Kosten fallen bei jeder Transaktion neu an.

Umweltauflagen verteuern Immobilien

Zusätzlich preistreibend wirken Bauvorschriften und Energieeffizienzvorgaben. Eine aktuelle Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. zeigt, dass Bau- und Energieeffizienzvorgaben seit 2000 zu einer Steigerung der Gesamtkosten um 19 Prozent beim Bau eines Mustermehrfamilienhauses führten.[17]

Erst im November 2016 wurde hierzu der neue Klimaschutzplan des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit beschlossen, der dem Baugewerbe vergleichsweise kurzfristig weitere Einsparziele vorgibt und die Situation verschärfen wird.[18] Klimaschutz ist sehr relevant, trotzdem muss auf die soziale Verträglichkeit geachtet werden. Steigen Wohnkosten durch Umweltauflagen, so müssen Förderinstrumente entsprechend angepasst werden. Zwar wird hier über die KfW gefördert, allerdings übernimmt diese nur 50 Prozent der Kosten bis maximal 4.000 Euro Zuschuss.[19]

Bauvorgaben auf mehreren föderalen Ebenen

Hinzu kommt, dass nicht nur der Bund für die Baureglierung verantwortlich ist. Auch auf kommunaler, Landes- und EU-Ebene werden Auflagen erlassen.[20] Damit entsteht ein komplexes Regelwerk, das die Bauzeit in der Praxis verlängert.

5. Förderung von bezahlbarem Wohnen

In der aktuellen Debatte sind unterschiedliche Instrumente zur Förderung von Wohneigentum im Gespräch. Dabei werden meist finanzielle Förderinstrumente vorgeschlagen:

Box 3:
Parteivorschläge Wohneigentumsförderung

Parteivorschläge Wohneigentumsförderung: Bundestagswahl 2017*

CDU/CSU[21]
Baukindergeld: 1.200 Euro pro Kind und Jahr Freibeträge auf die Grunderwerbsteuer für Erwachsene und Kinder Kosten der Vorschriften zum Schutz von Umwelt und Klima besser über die Lebensdauer des Gebäudes verteilen

SPD[22]
Sozial gestaffeltes Familienbaugeld, Eigenkapitalzuschuss von bis zu 20.000 Euro für Familien bis zu einem Haushaltseinkommen von jährlich 70.000 Euro

FDP
Freibetrag auf die Grunderwerbsteuer von bis zu 500.000 Euro für natürliche Personen Erhöhung lineare Abschreibung im Wohnungsbau von zwei auf drei Prozent Zweckmittelbindung der Bundesmittel zur Wohnungsbauförderung

** keine konkreten Vorschläge von Bündnis 90/Die Grünen[23] und Die Linke[24]*

Die Konzepte setzen überwiegend auf finanzielle Anreize. Zum einen werden Freibeträge auf die Grunderwerbsteuer sowohl von CDU/CSU als auch von der FDP vorgeschlagen. Bei CDU/CSU sind diese besonders auf Familien ausgerichtet. Hinzu kommen Familienbaugelder, bei der SPD als Eigenkapitalzuschuss für Familien, bei CDU/CSU als Baukindergeld.

Beide Optionen setzen direkt bei den Verbrauchern an, um den Immobilienerwerb zu vergünstigen, generieren aber zusätzlichen Verwaltungsaufwand. Gleichzeitig wird den Faktoren, die der Preis- und Kostenentwicklung zugrunde liegen, wenig Rechnung getragen.

Hinzu kommt, dass Förderungen auch die Nachfrage nach Immobilien erhöhen. Damit sind Preiserhöhungen im Anschluss an die Förderung nicht ausgeschlossen, die damit den finanziellen Erleichterungen entgegen wirken. Daher sind breite Förderungen nur bedingt empfehlenswert. Dies hat die Auswertung der Eigenheimzulage deutlich gemacht.

Wie oben dargestellt, tragen im Wesentlichen das geringe Angebot sowie Entwicklungen bei Grunderwerbsteuer und Baureglulierung zu Preissteigerungen und Erhöhungen der Nebenerwerbskosten bei. Wir schlagen folgende direkte Maßnahmen vor, die eine mögliche finanzielle Förderung ergänzen sollten:

(1) Neuordnung der Grunderwerbsteuer.
Die letzten Erhöhungen der Grunderwerbsteuer verteuern den Erwerb von Wohneigentum, können insbesondere ein Hindernis für Schwellenhaushalte darstellen, senken die Dynamik im Immobilienmarkt und können über die Mieten Wohnkosten erhöhen. Daher ist es richtig, hier politisch umzusteuern. Anstelle von Freibeträgen sollte die Steuer und ihre Zuständigkeiten jedoch grundlegend überarbeitet werden. Dies ist effizienter und spart Verwaltungsaufwand.

(2) Vereinfachte Bau- und Umweltauflagen.
Viele föderale Ebenen sind an Bau- und Umweltauflagen beteiligt. Damit steigen Komplexität, Kosten und auch Immobilienpreise. Vereinfachungen und klar getrennte Zuständigkeiten schaffen Transparenz und steigern die Effizienz.

(3) Finanzielle Unterstützung zur Erfüllung von Umweltauflagen.
Zusätzliche Umweltauflagen dürfen nicht allein zu Lasten der Verbraucher gehen. Hier können KfW Förderprogramme weiter ausgebaut und Kosten von Umwelt- und Klimavorgaben wie im CDU/CSU Wahlprogramm vorgeschlagen über die Lebensdauer des Gebäudes verteilt werden.

(4) Konzentrierte angebotsorientierte Förderung in Städten und Gemeinden mit starken Preiszuwächsen, bzw. wachsender Nachfrage. Die Daten zeigen, dass nicht überall ein Immobilienmangel besteht, sondern dass dieser in Städten und Wachstumsregionen konzentriert ist. Hier muss das Angebot gefördert, mehr Bauland ausgewiesen und mehr gebaut werden, nicht aber deutschlandweit.

6. Fazit

Die niedrigen Wohneigentumsquoten in Deutschland lassen die Rufe nach mehr finanzieller Förderung lauter werden. Analysen des deutschen Wohnungsmarktes zeigen aber, dass bundesweite Förderinstrumente nicht die beste Antwort darstellen.

Viele Haushalte entscheiden sich aus gutem Grund gegen Wohneigentum. Die Zahlen bestätigen keine bundesweit übermäßigen Belastungen durch Wohnkosten. Starke Kaufpreiserhöhungen konzentrieren sich auf Städte und Wachstumsregionen – hier besteht Handlungsbedarf in Form von Angebotsförderung.

Priorität sollte eine Verbesserung der Effizienz im Immobilienmarkt haben: Durch eine Neuordnung der Grunderwerbsteuer, vereinfachte Bau- und Umweltauflagen und finanzielle Unterstützung für umweltfreundliches Bauen können die Ursachen von Preissteigerungen angegangen werden, ohne durch finanzielle Förderung Wohneigentum künstlich zu verbilligen.

1| *Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, um der Größe und Zusammensetzung eines Haushalts Rechnung zu tragen und das Einkommen unterschiedlicher Haushalte vergleichbar zu machen. Eurostat nutzt hierzu die Äquivalenzskala der OECD von 1994, nach dieser erhält die erste Person im Haushalt über 14 Jahren ein Gewicht von 1.0, jede weitere Person über 14 Jahre erhält ein Gewicht von 0.5 und jede Person im Alter zwischen 0 und 13 Jahren ein Gewicht von 0.3. Als armutsgefährdete Haushalte gelten Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt.*
2| *European Central Bank (2013): Eurosystem Household Finance and Consumption Survey, Wave 1.*
3| *Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2017): Trends in der Wohneigentumsbildung – Gutachten für die Schwäbisch Hall Stiftung bauen-leben-wohen. Verfügbar unter: https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/beitrag/wohneigentumsfoerderung-neue-grunderwerbsteuer-muss-her-328591 [zuletzt abgerufen 07.06.2017].*
4| *Börsen Zeitung (2013): Wohnraumförderung passt sich geänderten Gegebenheiten an. Erschienen am 16.03.2013.*
5| *Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland.*
6| *Deutsche Bank Research (2017): Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2017.*
7| *Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (2017): Wohnungsmangel in den Städten, Leerstand auf dem Land. IW-Kurzberichte 44.*
8| *Destatis, Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen. https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/AnteilWohnkostenHHeinkommen_SILC.html [zuletzt abgerufen 07.06.2017].*
9| *Salvi del Pero, Angelica et al. (2016): Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. OECD Social, Employment and Migration Working Papers, 176, OECD Publishing Paris.*
10| *Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2002): Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996-2000.*
11| *Siehe European Commission (2012): The housing market in the Netherlands, Economic Papers 457. Und Ministry of the Interior and Kingdom Relations: Investing in the Dutch housing market.*
12| *Für einen Überblick vergleiche Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit verfügbar unter http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohneigentum-finanzieren/ [zuletzt abgerufen 07.06.2017].*
13| *Vergleiche online Portal der KfW, verfügbar unter: https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Finanzierungsangebote/Wohneigentumsprogramm-(124)/ [zuletzt abgerufen 07.06.2017].*
14| *Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (2017): Zur Rationalität einer neuen Eigenheim Förderung, Gutachten für den ZIA Deutschland. Verfügbar unter: http://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/Eigenheimfoerderung_ZIA_20_04_2017.pdf [zuletzt abgerufen 24.06.2017].*
15| *Deutsches Steuerzahlinstitut des Bundes der Steuerzahler: Grunderwerbsteuer begrenzen – Hürden für bezahlbares Wohneigentum senken. Schrift 5.*
16| *BVW Research (2016): Entwicklung der Grunderwerbsteuersätze in den Bundesländern. Verfügbar unter: https://www.bfw-bund.de/api/downloads/view/10368 [zuletzt abgerufen 24.06.2017].*
17| *ARGE eV (2015): Kostentreiber für den Wohnungsbau. Verfügbar unter: http://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/Kostentreiber_fuer_den_Wohnungsbau_Endfassung_2015-04-08.pdf [zuletzt abgerufen 07.06.2017].*
18| *Tagesspiegel (2016): Immobilienbetriebe geben Kontra. Erschienen am 18.11.2016, verfügbar unter: http://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/klimaschutzplan-2050-immobilienbetriebe-geben-kontra/14860930.html [zuletzt abgerufen 07.06.2017].*
19| *https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Baubegleitung-(431)/ [zuletzt abgerufen 07.06.2017].*
20| *ARGE eV (2015): Kostentreiber für den Wohnungsbau. Verfügbar unter: http://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/Kostentreiber_fuer_den_Wohnungsbau_Endfassung_2015-04-08.pdf [zuletzt abgerufen 07.06.2017].*
21| *CDU/CSU: Für ein Deutschland in dem wir gut und gerne leben. Regierungsprogramm 2017-2021.*
22| *SPD: Es ist Zeit für mehr Gerechtigkeit: Zukunft sichern, Europa stärken. Das Regierungsprogramm 2017 bis 2021. Und Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2016): Eckpunkte für ein Familienbaugeld - Eigenkapitalzuschuss für Familien mit Kindern.*
23| *Bündnis 90/Die Grünen: Zukunft wird aus Mut gemacht. Bundestagswahlprogramm 2017.*
24| *Die Linke: Sozial. Gerecht. Frieden. Für alle. Die Zukunft, für die wir kämpfen! Langfassung des Wahlprogramms zur Bundestagswahl 2017.*

Die Autorin

Astrid Pape ist studentische Hilfskraft im Team Wirtschaftspolitik in der Hauptabteilung Politik und Beratung der Konrad-Adenauer-Stiftung.

Konrad-Adenauer-Stiftung e. V.

Ansprechpartner:
Matthias Schäfer
Leiter des Teams Wirtschaftspolitik
Hauptabteilung Politik und Beratung
Telefon: +49(0)30/26996-3515
E-Mail: matthias.schaefer@kas.de

Postanschrift: Konrad-Adenauer-Stiftung, 10907 Berlin

ISBN 978-3-95721-379-2

www.kas.de

Der Text dieses Werkes ist lizenziert unter den Bedingungen von „Creative Commons Namensnennung-Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 international", CC BY-SA 4.0 (abrufbar unter: https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode.de)

Bildvermerk Titelseite
© Eisenhans, fotolia.com