

Wirkung der Wohneigentumsförderung und mögliche Beiträge des Wohneigentums zur Alterssicherung

im Auftrage vom

„Verbändebündnis Wohneigentum“



Hannover, April 2018

Auftraggeber:



Bundesarchitektenkammer
Askanischer Platz 4
10963 Berlin



Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V.
Am Weidendamm 1 A
10117 Berlin



Bundesingenieurkammer e.V.
Joachimsthaler Str. 12
10719 Berlin



Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.
Kochstraße 6-7
10969 Berlin



Immobilienverband IVD Bundesverband
Littenstrasse 10
10179 Berlin



Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8
10115 Berlin

Anschrift der Verfasser:

Dipl.-Sozwirt. Jonas Abraham
Dipl.-Oek. Matthias Günther
Dipl.-Volkswirt Matthias Zeeb
Gretchenstr. 7, 30161 Hannover
Telefon (0511) 99 0 94-0, Telefax (0511) 99 0 94-30
E-Mail: info@pestel-institut.de
Internet: www.pestel-institut.de

	Seite	
1	Ausgangslage, Ziele und Vorgehensweise	1
2	Bisherige Entwicklung der Wohneigentumsbildung	3
3	Hemmnisse der Wohneigentumsbildung	5
4	Wohneigentum und Altersvorsorge	6
5	Zielgruppen einer „neuen“ Wohneigentumsförderung	8
6	Wirkung von Förderinstrumenten in unterschiedlichen Marktsituati- onen	10
7	Förderinstrumente der Wohneigentumsförderung	16
7.1	Zuschüsse	16
7.2	Steuerliche Instrumente	17
7.2.1	Steuerliche Entlastung orientiert an den Baukosten	17
7.2.2	Steuerliche Entlastung orientiert an den Finanzierungskosten	18
7.3	Entlastung bei administrierten Kosten	18
7.3.1.	Transaktionskosten	18
7.3.2	Regulierungskosten	18
7.4	Vorschläge der Parteien im Vorfeld der Bundestagswahl 2017	19
7.5	Ableitung einer zielgruppenspezifischen Wohneigentumsförderung	19
7.6	Wohneigentumsförderung der Altersgruppe 40 bis unter 55 Jahre	22
8	Modellrechnungen zur Wohneigentumsförderung	23
8.1	Basisdaten und -ansätze	23
8.2	Ergebnisse der Modellrechnungen	24
8.3	Übertragung der Modellrechnungsergebnisse auf reale Bau- und Kaufoptionen für potenzielle Wohneigentumsbildner	30
8.3.1	Neubau	30
8.3.2	Bestandsobjekte	33
8.3.3	Einbindung der Altersgruppe 50plus	35
9	Abschließende Beurteilung und Handlungsempfehlungen	43
10	Zusammenfassung der Ergebnisse	44

Abbildung 1: Entwicklung der Wohneigentumsquote*) in Deutschland von 1950 bis 2014	4
Abbildung 2: Entwicklung der Wohneigentumsquote*) nach Altersgruppen in Deutschland von 1998 bis 2014	5
Abbildung 3: Anteil Beschäftigter mit einer Rentenerwartung unter 800 € je Monat im Jahr 2015 bei 40 Beitragsjahren und Renteneintritt 2030	7
Abbildung 4: Systematik der Förderinstrumente	13
Abbildung 5: Wirkung von Förderungen der Wohneigentumsbildung in Abhängigkeit von der Marktsituation	14
Abbildung 6: Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit mittlerem Wohnwert in über 330 Städten und Gemeinden Deutschlands	39
Tabelle 1: Wohneigentumsquoten nach dem Alter der Bezugsperson des Haushalts und monatlichen Haushaltsnettoeinkommen 2014	9
Tabelle 2: Mieterhaushalte nach dem Alter der Bezugsperson des Haushalts und monatlichen Nettoeinkommen 2014	10
Tabelle 3: Zinssätze für private Hypothekendarlehen bei unterschiedlichen Laufzeiten und Beleihungsanteilen	23
Tabelle 4: Monatsrate (Zins und Tilgung) für private Hypothekendarlehen bei 20 Jahren Laufzeit und 90 % Beleihung	25
Tabelle 5: Monatsrate (Zins und Tilgung) für private Hypothekendarlehen bei 25 Jahren Laufzeit und 90 % Beleihung	25
Tabelle 6: Monatsrate (Zins und Tilgung) für private Hypothekendarlehen bei 30 Jahren Laufzeit und 90 % Beleihung	25
Tabelle 7: Monatliche Rate bei den verschiedenen Förderungen in Prozent der Monatsrate ohne Förderung bei 20 Jahren Laufzeit und 90 % Beleihung	26
Tabelle 8: Monatliche Rate bei den verschiedenen Förderungen in Prozent der Monatsrate ohne Förderung bei 25 Jahren Laufzeit und 90 % Beleihung	26
Tabelle 9: Monatliche Rate bei den verschiedenen Förderungen in Prozent der Monatsrate ohne Förderung bei 30 Jahren Laufzeit und 90 % Beleihung	27
Tabelle 10: Monatliche Kapitalkosten bei drei Neubauwohnungstypen und unterschiedlicher Förderung bei 25 Jahren Kreditlaufzeit sowie die resultierenden „notwendigen“ Nettoeinkommen, wenn die Belastung maximal ein Drittel erreichen soll	31
Tabelle 11: Monatliche Kosten bei drei Neubauwohnungstypen und unterschiedlicher Förderung bei 30 Jahren Kreditlaufzeit sowie die resultierenden „notwendigen“ Nettoeinkommen, wenn die Belastung maximal ein Drittel erreichen soll	32

Tabelle 12: Preise von Eigentumswohnungen (mittlere Lage und Ausstattung) sowie Reihenhäusern (mittlere Lage und Ausstattung) in verschiedenen Städten	33
Tabelle 13: Monatliche Kapitalkosten bei zwei Bestandswohnungstypen in Berlin mit unterschiedlicher Förderung bei 25 Jahren Kreditlaufzeit sowie die resultierenden „notwendigen“ Nettoeinkommen, wenn die Belastung maximal ein Drittel erreichen soll	34
Tabelle 14: Notwendiges Nettoeinkommen zur Finanzierung unterschiedlicher Baukosten bzw. Kaufpreise inkl. einer Rücklage von 10 % der monatlichen Kapitalkosten ohne und mit unterschiedlicher Förderung bei 30 Jahren Kreditlaufzeit und 10 % Eigenkapital	35
Tabelle 15: Monatliche Kosten bei unterschiedlichen Kredithöhen und -konditionen sowie 12 Jahren Betrachtungszeitraum	37
Tabelle 16: Notwendige Einkommen bei unterschiedlichen Kredithöhen und -konditionen sowie 12 Jahren Betrachtungszeitraum	38
Tabelle 17: Subventionswerte bei unterschiedlichen Kredithöhen und -konditionen sowie 12 Jahren Betrachtungszeitraum	40
Tabelle 18: Mögliche Transferleistungen ab Rentenbeginn nach der Höhe und Bezugsdauer	40

1 Ausgangslage, Ziele und Vorgehensweise

Die individuellen und gesellschaftlichen Vorteile des Wohneigentums sind vielfach untersucht und beschrieben. Trotzdem gibt es in Deutschland seit der Abschaffung der Eigenheimzulage vor mehr als zehn Jahren faktisch keine Wohneigentumsförderung mehr.

Im internationalen Vergleich liegt die Wohneigentumsquote in Deutschland auf einem sehr niedrigen Niveau. Nach den Daten des europaweiten Zensus 2011 lagen von den einbezogenen Ländern lediglich die Schweiz und Schweden noch niedriger. Dieser Unterschied lässt sich sicher nicht nur aus den Besonderheiten staatlicher Regulierung und Besteuerung des Wohnens und der Wohnfinanzierung erklären, sondern auch aus der Konstellation des Arbeitsmarktes und anderer Lebens- und Politikbereiche, die mit dem Wohnungsmarkt im Allgemeinen und der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum im Besonderen in Wechselwirkung stehen.

Die Förderung der Wohneigentumsbildung wurde in Deutschland mit der Abschaffung der Eigenheimzulage vor über zehn Jahren nahezu eingestellt. Verbliebene Elemente wie der „Wohn-Riester“ oder die „Wohnungsbauprämie“ sind unzureichend, wie die inzwischen sinkenden Wohneigentumsquoten bei der 25- bis unter 40-jährigen Bevölkerung zeigen. Die Wirkung des von der Bundesregierung vorgesehenen Baukindergelds auf Bautätigkeit und Eigentumsquote kann abschließend erst in den nächsten Jahren beurteilt werden.

Ebenso unzureichend ist die bisherige Steigerung des Neubaus angesichts hoher Wanderungsgewinne und der bereits kumulierten Defizite in den Ballungsräumen. Die bisherigen Beschlüsse zur Wohnungsbauförderung fielen eher bescheiden aus. Beim sozialen Wohnungsbau hatte der Bund die Kompensationsmittel für die Jahre 2016 und 2019 auf gut 1 Mrd. € und für die Jahre 2017 und 2018 auf gut 1,5 Mrd. € je Jahr erhöht. Die Bundesregierung will den sozialen Wohnungsbau verstetigen und in den Jahren 2020/2021 mindestens 1 Mrd. € je Jahr zweckgebunden bereitstellen. Damit wird das Niveau des Jahres 2019 gehalten.

Im frei finanzierten Mietwohnungsbau liegt die Abschreibung gegenwärtig bei 2 %, obwohl Einigkeit darüber besteht, dass dieser Abschreibungssatz wegen des inzwischen erreichten Anteils technischer Einrichtungen am Investitionsvolumen nicht mehr sachgerecht ist. Die Bundesregierung will befristet bis zum Jahresende 2021 eine Sonderabschreibung in Höhe von 5 % je Jahr zusätzlich zur linearen Abschreibung über 4 Jahre einführen. Die Wirkung entspricht bei einer Wirtschaftlichkeitsrechnung über 30 Jahre etwa der Wirkung einer linearen Abschreibung in Höhe von 3 %, birgt aber gerade wegen der zeitlichen Begrenzung die Gefahr von Vorziehef-

fekten und wirkt damit einer mittelfristigen Verstetigung des Wohnungsbaus auf höherem Niveau entgegen.

Die Diskussionen im Rahmen der Veranstaltungen zum Thema Wohneigentum haben gezeigt, dass neben einer Ablehnung von Förderungen - der Markt wird es schon richten - eine tiefe Verunsicherung zur Wirkung möglicher Fördermaßnahmen besteht.

Typische immer wieder gestellte Fragen lauten:

- geht das nicht nur in Preise?
- produziert das nicht nur Mitnahmeeffekte?
- kommt die Förderung bei denen an, die sie brauchen?

Hier setzt die Untersuchung an. Die theoretisch und empirisch fundierte Ableitung der Wirkung grundsätzlich möglicher Förderinstrumente in unterschiedlichen Marktsituationen erlaubt konkrete Handlungsempfehlungen für die Politik.

In einem zweiten Baustein werden die Wirkungen einer Erhöhung der Wohneigentumsquote auf die Alterssicherung unterschiedlicher Einkommensgruppen herausgearbeitet.

Insgesamt geht es somit ausdrücklich um die Förderung des Erwerbs selbstgenutzten Wohneigentums zur Steigerung der Wohneigentumsquote. Die Vorteile des Wohneigentums sind sowohl auf der individuellen (Alterssicherung, Vermögensbildung) als auch auf der gesellschaftlichen Ebene (höhere Eigenverantwortung, höhere Sparquote, Wohnungseigentümer gelten generell als Stabilitätsfaktoren in Quartieren, Vermögensbildung breiter Bevölkerungsschichten, geringere Gefährdung durch Altersarmut) zu sehen. Dabei steht im Vordergrund, Empfehlungen an die Politik zur Gestaltung von Förderinstrumenten zu geben. Diese sollten möglichst zielgenau den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums für diejenigen Bevölkerungsgruppen erleichtern, die derzeit nicht oder nur unter sehr erschwerten Bedingungen Wohneigentum bilden können.

Gesucht sind Förderungsinstrumente, die die Zusammensetzung der Nachfrage nach Wohnraum von Miete zu Eigentum verschieben, ohne die Preise (Boden, Planung und Bau) zu sehr zu verändern. Eine Steigerung des Wohnungsneubaus ist in der gegenwärtigen Situation gleichfalls wünschenswert.

Nach einer kurzen Darstellung der Entwicklung der Wohneigentumsbildung in der jüngeren Vergangenheit werden die verschiedenen Hemmnisse und Hürden der Wohneigentumsbildung analysiert. Anschließend wird die Stellung des Wohneigen-

tums als Baustein der Alterssicherung herausgearbeitet. Daran knüpft die Definition von Zielgruppen für eine neue Wohneigentumsförderung an.

Vor der Diskussion der Instrumente der Wohneigentumsförderung, unter besonderer Berücksichtigung aktueller Vorschläge der Parteien, steht die mehr theoretische Auseinandersetzung mit der voraussichtlichen Wirkung von Fördermaßnahmen in unterschiedlichen Marktsituationen.

Abschließend werden Handlungsempfehlungen abgeleitet und die Ergebnisse zusammengefasst.

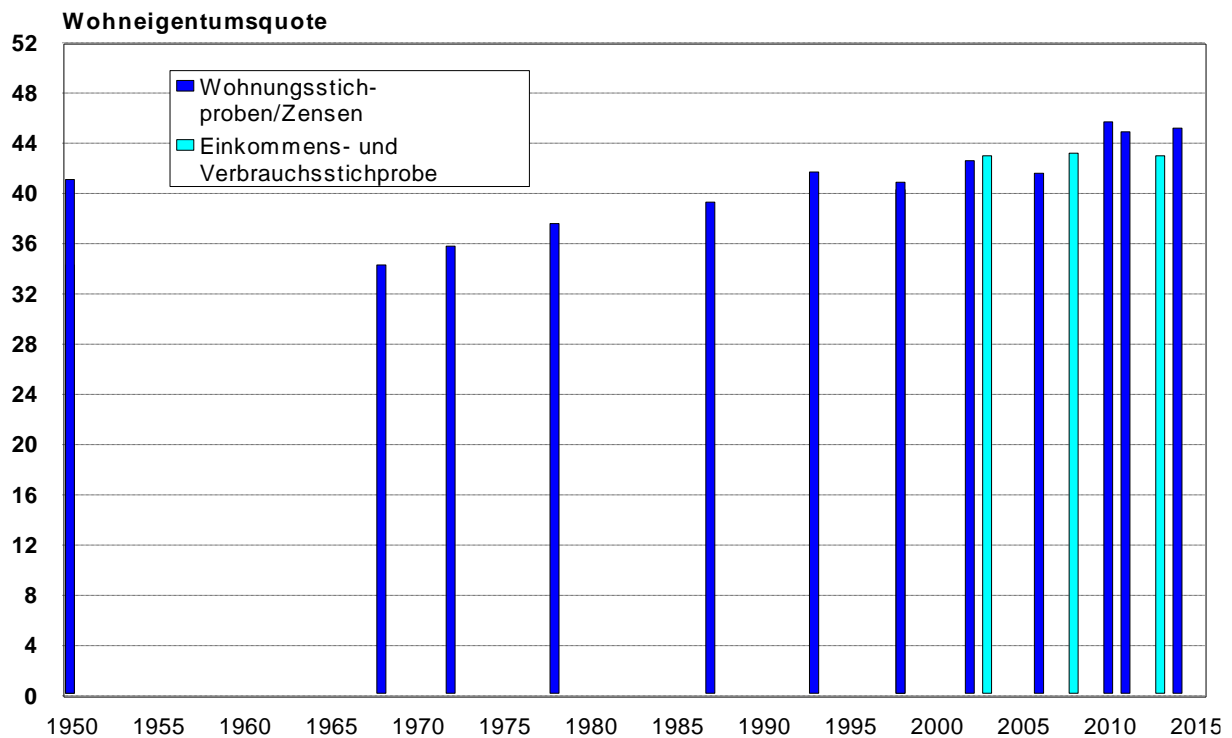
2 Bisherige Entwicklung der Wohneigentumsbildung

Die Wohneigentumsquote in Deutschland zählt zu den niedrigsten in Europa. Sie stagniert seit Jahrzehnten und in der klassischen Altersgruppe der Ersterwerber von Wohneigentum, den 25- bis 40-Jährigen, sinkt die Wohneigentumsquote inzwischen ab. Langfristig ist ein Absinken der Wohneigentumsquote insgesamt zu befürchten.

Die Wohneigentumsbildung „breiter Schichten der Bevölkerung“ war in der Bundesrepublik Deutschland über viele Jahrzehnte ein wichtiges wohnungs- und vermögenspolitisches Ziel. Neben der Eigentumsförderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gab es eine Wohneigentumsförderung durch Steuererleichterungen zunächst über den § 7b EStG und später über den 10e EStG. Diese Förderung wurde im Oktober 1995 von der Eigenheimzulage abgelöst. Die Eigenheimzulage wurde letztmalig für im Jahr 2005 beantragte Neubauten bzw. beurkundete Käufe gewährt.

Die Entwicklung der Wohneigentumsquote seit 1950 zeigt **Abbildung 1**. Ausgewiesen sind die in den „Mikrozensus-Zusatzerhebungen-Wohnen“, den Vollerhebungen (Zensen) und den „Einkommens- und Verbrauchsstichproben“ ermittelten Eigentümerquoten. Die Eigentümerquote ist haushaltsbezogen und bezeichnet den Anteil der in der eigenen Wohnung lebenden Haushalte an allen Haushalten. Insgesamt ist die Eigentümerquote von 41,1 % im Jahr 1950 auf 45,1 % im Jahr 2014 gestiegen. Ein weiterer Anstieg seit 2014 kann nahezu ausgeschlossen werden, weil die in den Jahren 2015 und 2016 per Saldo zugewanderten 1,64 Mio. Personen vor allem Mietwohnungen nachgefragt haben, wenn sie nicht noch in Behelfsunterkünften untergebracht waren.

Abbildung 1: Entwicklung der Wohneigentumsquote*) in Deutschland von 1950 bis 2014

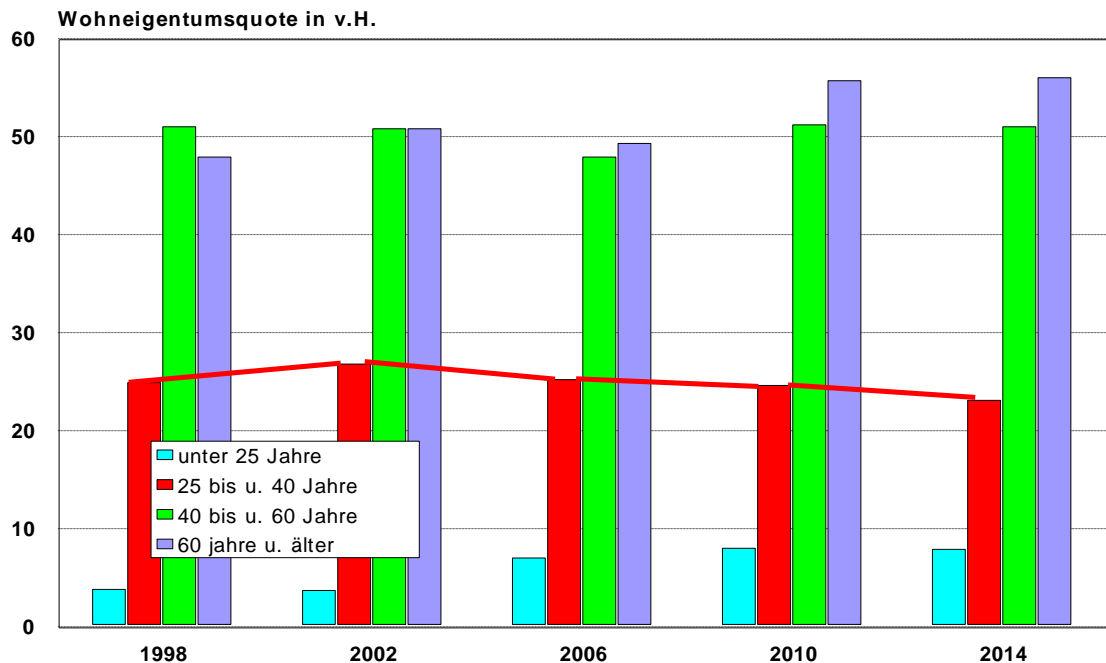


*) Anteil der in der eigenen Wohnung wohnenden Haushalte an allen Haushalten in Prozent
Darstellung: Pestel Institut, Daten: Statistisches Bundesamt

In **Abbildung 2** sind die Wohneigentumsquoten nach Altersgruppen von 1998 bis 2014 ausgewiesen. Datenbasis sind die „Mikrozensus-Zusatzerhebungen-Wohnen“. Die Wohneigentumsquote der „unter 25-Jährigen“ ist seit 1998 auf knapp 8 % gestiegen und liegt damit nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Der Anstieg dürfte im Zusammenhang mit Vererbungen oder Schenkungen durch Angehörige stehen, da die jüngere Bevölkerung in der Regel weder vom Einkommen noch vom selbst gebildeten Eigenkapital her in der Lage ist, Wohneigentum zu erwerben. In der Altersgruppe der „25- bis unter 40-Jährigen“ war über Jahrzehnte die Wohneigentumsbildung am stärksten ausgeprägt. Die ersten Jahre im Berufsleben mit deutlichen Einkommenssteigerungen durch beruflichen Aufstieg schufen die Voraussetzungen für den Erwerb einer Wohnung oder eines Hauses. Verlängerte Ausbildungszeiten durch immer höhere angestrebte Qualifikation (Akademisierung der Ausbildung) und ungesicherte Berufsperspektiven durch Zeitverträge oder Leiharbeit haben die Rahmenbedingungen dahingehend verändert, dass die Erfordernisse einer beruflichen Flexibilität den Wohneigentumswunsch zurückstehen lassen. Obwohl etwas mehr Menschen als in der Vergangenheit bereits vor dem Erreichen des 25. Lebensjahres über Wohneigentum verfügen, ist die Eigentumsquote bei den „25- bis unter 40-Jährigen“ seit 2002 um 3,7-Prozentpunkte gesunken. Immer weniger Menschen dieser Altersgruppe sind aus eigener Kraft zur Wohneigentumsbildung in der Lage

oder verzichten bewusst zum Beispiel wegen der notwendigen beruflichen Mobilität bei hohen Transaktionskosten des Eigentumserwerbs auf diesen Schritt.

Abbildung 2: Entwicklung der Wohneigentumsquote*) nach Altersgruppen in Deutschland von 1998 bis 2014



*) Anteil der in der eigenen Wohnung wohnenden Haushalte an allen Haushalten, in Prozent
Darstellung: Pestel Institut, Daten: Statistisches Bundesamt

Bei einer Fortsetzung dieser Entwicklung ist langfristig von einer insgesamt rückläufigen Wohneigentumsquote auszugehen, da mit sinkender Resterwerbslebenszeit die Erlangung des für den Erwerb von Wohneigentum in der Regel notwendigen Kredites immer schwieriger wird.

3 Hemmnisse der Wohneigentumsbildung

Die wesentlichen Hemmnisse der Wohneigentumsbildung wurden in der Untersuchung „Eigentumsbildung 2.0 - wie kann Wohneigentum die Mietwohnungsmärkte entlasten“ herausgearbeitet. Identifiziert wurden

- der Grundstücksmangel,
- die Flexibilisierung der Arbeitsmärkte,
- die Verlängerung der Ausbildungszeiten,
- die Grunderwerbsteuer und weitere wertbezogene Transaktionskosten sowie
- die Umsetzung der EU-Immobilienkreditrichtlinie in Deutschland.

Jedes einzelne Hemmnis kann individuell die Bildung von Wohneigentum be- oder gar verhindern. Die häufig anzutreffende Kombination verschiedener Hemmnisse bedeutet dann für viele an Wohneigentum interessierte Haushalte die endgültige Aufgabe dieser Idee. In der Summe muss den Hemmnissen der Wohneigentumsbildung der deutliche Rückgang der Wohneigentumsquote bei den heute 25- bis unter 40-Jährigen zugeschrieben werden.

4 Wohneigentum und Altersvorsorge

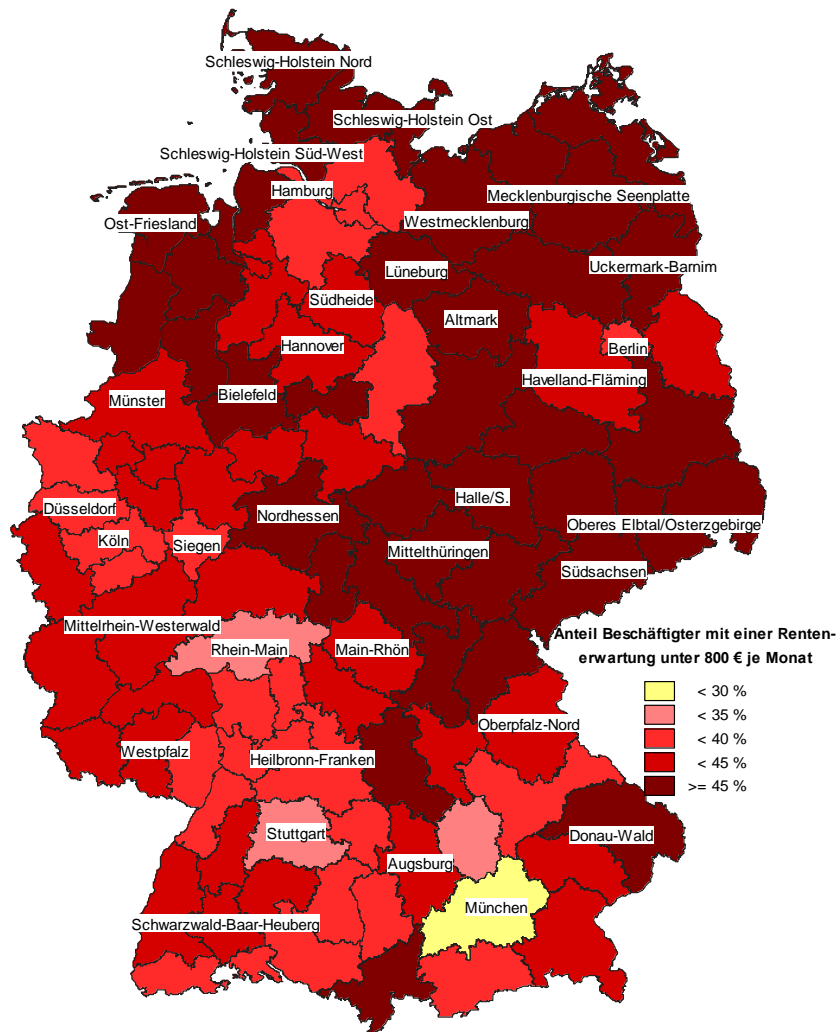
Entschuldetes Wohneigentum stellt einen wesentlichen Baustein der Altersvorsorge da. Insbesondere Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen verfügen gegenwärtig stark unterdurchschnittlich über private Vorsorgeverträge und Wohneigentum. Wenn diese Haushalte verstärkt in die Wohneigentumsbildung einbezogen werden könnten, würde der Belastungssprung durch Wohnkosten mit dem Eintritt in die Ruhestandsphase entfallen.

Es gab in der Geschichte der Bundesrepublik noch nie so viele sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wie heute. Parallel dazu sanken die Zahlbeträge an Neurentner in den letzten Jahren stetig ab und die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter hat sich von 2003 bis 2017 auf über 544.000 Personen mehr als verdoppelt. Die Etablierung des Niedriglohnsektors vor etwa 15 Jahren wird sich langfristig auch bei den Renteneinkünften bemerkbar machen und die Ausweitung von Minijobs wirkt ebenfalls negativ auf die Rentenerwartung. Hinzu kommen die bereits beschlossenen Absenkungen des Rentenniveaus. Über alle Faktoren wird ein erheblicher Anstieg der Altersarmut erwartet. In einer Untersuchung zu den Rentenerwartungen aus sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung¹ wurde herausgearbeitet, dass über 40 % der im Jahr 2015 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei 40 Beitragsjahren und einem Renteneintritt im Jahr 2030 mit monatlichen Zahlungen unter 800 € rechnen müssen (vgl. Abbildung 3). Dies bedeutet nicht zwingend, dass 40 % der künftigen Rentner mit Altersarmut rechnen müssen, da mögliche weitere Alterseinkünfte etwa aus Betriebsrenten, Privatrenten oder Vermögen ebenso wenig berücksichtigt sind wie die Einkünfte eines möglichen Partners/Partnerin. Auf der anderen Seite erreichen nicht alle Beschäftigten 40 Beitragsjahre und im Alterssicherungsbericht 2016 berichtet die Bundesregierung, dass 46,5 % der Bezieher von Einkommen unter 1.500 € brutto je Monat keine weitere Altersabsicherung haben und bei den Beziehern von Einkommen zwischen 1.500 € und 2.500 € je Monat diese Quote bei 39,2 % liegt. Bei Einkommen oberhalb von 4.500 € je Monat liegt der Anteil an Personen ohne weitere Altersabsicherung dagegen bei lediglich 13,2 %. Dies bedeutet,

¹ Günther, M., Zeeb, M.: „Rentenerwartungen aus sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung in Bund, Ländern und Regionen“; Hrsg.: ver.di; Berlin, Juli 2017

dass bei dem Personenkreis, der eine zusätzliche Alterssicherung benötigt, diese am geringsten verbreitet ist.

Abbildung 3: Anteil Beschäftigter mit einer Rentenerwartung¹⁾ unter 800 € je Monat im Jahr 2015 bei 40 Beitragsjahren und Renteneintritt 2030



1) Rentenerwartung ausschließlich aus sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Unterstellt wurde, dass über alle Beitragsjahre der Abstand zum Durchschnittseinkommen identisch bleibt und die nach aktuellem Stand mögliche Absenkung des Rentenniveaus erfolgt; eigene Berechnungen

Ein wesentliches Problem sind beim Renteneintritt von Mietern die bleibenden Fixkosten für die Wohnung. Wenn die Miete ohne Heiz- und Nebenkosten in der Erwerbsphase einen Anteil von 25 % am Nettoeinkommen hatte, so springt dieser Anteil bei nahezu halbierten Nettoeinkünften, was bei Rentnern ohne weitere Alterssicherung nicht unrealistisch ist, in Richtung 50 %. Hier könnte eine Wohneigentumsbildung während der Erwerbsphase zu einer deutlichen Entlastung im Alter führen.

5 Zielgruppen einer „neuen“ Wohneigentumsförderung

Als Kernzielgruppe wurden Mieterhaushalte mit einem Einkommen zwischen 900 und 3.200 € je Monat und einem Alter der Bezugsperson zwischen 25 und 40 Jahren identifiziert. Die Zahl der Mieterhaushalte mit diesen Merkmalen summiert sich auf gut 4,2 Mio. Bei weiteren 2,6 Mio. Mieterhaushalten ist die Bezugsperson unter 25 Jahre oder zwischen 40 und 60 Jahre alt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass kein Vermieter seine Mieter dauerhaft subventioniert. Alle Mieter, die keine Transferzahlungen erhalten oder eine Sozialwohnung bewohnen, zahlen somit die Vollkosten ihrer Wohnung. Wenn sie vergleichbare finanzielle Rahmenbedingungen hätten, wären sie grundsätzlich in der Lage, die von ihnen bewohnte Wohnung zu erwerben. Die Hemmnisse wurden bereits aufgeführt. Die Bezieher von Transferleistungen (Stand Dezember 2016: 2,95 Mio. Mieterhaushalte mit Bezug von Leistungen nach dem SGB II, 1 Mio. Empfänger von Grundsicherung im Alter und 631.000 Haushalte mit Wohngeldbezug) werden durch staatliche Leistungen in einer Größenordnung von 14 Mrd. € in die Lage versetzt, die Vollkosten ihrer Wohnung (ohne Betriebs- und Heizkosten) zu tragen. Eine stärkere Wohneigentumsbildung kann langfristig auch helfen, die Kosten bei den Transferleistungen einzudämmen. Insbesondere bei dem zu erwartenden Anstieg an Beziehern von Grundsicherung im Alter (526.000 Personen im Dezember 2016) könnte eine verstärkte Wohneigentumsbildung die notwendigen Transferleistungen absenken.

Insgesamt kann das Ziel einer Steigerung der Wohneigentumsquote nur erreicht werden, wenn künftig Haushalte Wohneigentum bilden können, die in der Vergangenheit dazu nicht in der Lage waren. Der Rückgang der Wohneigentumsquote in der Altersgruppe der „25- bis 40-Jährigen“ zeigte bereits Abbildung 2. Da in dieser Altersstufe noch eine hinreichende Erwerbslebenszeit zur Verfügung steht, um die mit der Eigentumsbildung in der Regel verbundenen Kredite zu tilgen, sollten diese Personen die Kernzielgruppe darstellen. Die Wohneigentumsquoten nach Alter und Einkommen sind in **Tabelle 1** ausgewiesen. Rot eingefärbt ist der Bereich mit Nettoeinkommen unter 900 € je Monat. Die Haushalte dieser Einkommensstufe weisen zwar eine stark unterdurchschnittliche Wohneigentumsquote auf, dürften aber selbst mit staatlicher Förderung kaum in der Lage sein, Wohneigentum zu bilden. Nicht eingefärbt ist zunächst der Bereich junger Menschen unterhalb von 25 Jahren, bei denen aufgrund der noch hohen räumlichen Mobilität die Wohneigentumsbildung - vor allem wegen der hohen Transaktionskosten - wenig sinnvoll ist. Bei dem blau eingefärbten Bereich der Altersstufen „40 bis unter 60 Jahre“ wird die Wohneigentumsbildung wegen der abnehmenden verbleibenden Erwerbszeit zunehmend schwieriger, da der in der Regel erforderliche Kredit bis zum Ruhestandseintritt getilgt sein soll.

Grün eingefärbt sind dann die Bereiche der eigentlichen Kernzielgruppe einer Wohneigentumsförderung. Das Alter von „25 bis unter 40 Jahren“ bietet genügend verbleibende Erwerbszeit und die Eigentumsquoten liegen weit unter dem Durchschnitt. Haushalte mit einem Nettoeinkommen jenseits der 3.200 € netto je Monat sollten in den meisten Regionen auch ohne staatliche Förderung in der Lage sein, Wohneigentum zu bilden. Die stark überdurchschnittlichen Wohneigentumsquoten in den höheren Altersstufen dieser Einkommensklasse bestätigen diese Annahme.

Tabelle 1: Wohneigentumsquoten nach dem Alter der Bezugsperson des Haushalts und monatlichen Haushaltsnettoeinkommen 2014

Altersgruppe	monatliches Nettoeinkommen in €					
	unter 900	900 bis 1.300	1.300 bis 1.500	1.500 bis 2.000	2.000 bis 3.200	3.200 u. mehr
	Wohneigentumsquote in v.H.					
unter 25	2,6	3,0	4,1	6,3	14,3	39,8
25 – 30	3,5	3,9	4,9	7,9	15,1	26,1
30 – 40	5,5	7,4	10,1	15,4	29,8	47,2
40 – 50	11,3	14,8	19,8	26,5	46,5	69,8
50 – 60	15,8	23,3	27,7	37,6	53,9	76,1
60 – 65	20,7	32,1	42,9	49,2	64,1	80,4
65 und mehr	35,7	41,0	47,6	55,1	66,3	82,9
Insgesamt	17,2	26,7	31,6	37,1	48,8	67,9

Quelle: Statistisches Bundesamt: Mikrozensuszusatzserhebung 2014; eigene Berechnungen

Die absolute Zahl der **Mieterhaushalte** nach Altersgruppen und Nettoeinkommen zeigt **Tabelle 2**. Die Kernzielgruppe mit niedrigen Wohneigentumsquoten, einem Einkommen zwischen 900 und 3.200 € je Monat und einem Alter der Bezugsperson zwischen 25 und 40 Jahren summiert sich auf gut 4,2 Mio. Bei weiteren knapp 2,6 Mio. Haushalten mit unterdurchschnittlicher Wohneigentumsquote ist die Bezugsperson zwischen 40 und 60 Jahre alt. Die Durchschnittseinkommen der Haushalte lagen nach der Mikrozensuszusatzserhebung 2014 bei 2.618 € je Monat. Die Mieterhaushalte wiesen im Durchschnitt 2.078 € je Monat auf und die Eigentümerhaushalte hatten ein Nettoeinkommen in Höhe von 3.291 € je Monat.

Tabelle 2: Mieterhaushalte nach dem Alter der Bezugsperson des Haushalts und monatlichen Nettoeinkommen 2014

Altersgruppe	monatliches Nettoeinkommen in €					
	unter 900	900 bis 1.300	1.300 bis 1.500	1.500 bis 2.000	2.000 bis 3.200	3.200 u. mehr
	Anzahl Mieterhaushalte in 1.000					
unter 25	562	287	118	192	185	56
25 – 30	335	346	193	430	569	308
30 – 40	341	476	303	719	1.204	875
40 – 50	370	442	260	644	1.076	834
50 – 60	507	478	236	534	879	646
60 – 65	249	243	104	214	284	150
65 und mehr	673	1.299	624	1.048	875	201
Insgesamt	3.037	3.571	1.838	3.781	5.072	3.070

Quelle: Statistisches Bundesamt: Mikrozensuszusatzserhebung 2014; eigene Berechnungen

Die Altersgruppe der 40- bis 60-Jährigen umfasst die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre, bei denen die Gefahr des Abgleitens eines im Vergleich zu heute deutlich höheren Anteils in den Transferleistungsbezug beim Renteneintritt erhöht ist. Wenn es gelingen würde, einem Teil dieses Personenkreises noch während der Erwerbsphase die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen, könnte das Risiko der Altersarmut gemindert werden.

6 Wirkung von Förderinstrumenten in unterschiedlichen Marktsituationen

Jeder Eingriff in das Marktgeschehen birgt die Gefahr von unerwünschten Nebenwirkungen. Bei Interventionen in die Wohnungsmärkte sind vor allem Preis- und Mitnahmeeffekte nicht gewünscht, aber nur schwer zu vermeiden. Dies gilt sowohl bei der Förderung von Wohneigentum als auch bei der Förderung von Mietwohnungen. Insgesamt gilt: Je genauer die Zielgruppe definiert wird, desto klarer lassen sich Instrumente und Bedingungen formulieren, die genau dieser Zielgruppe helfen. Dem steht die Forderung einer möglichst einfachen, verständlichen und nachvollziehbaren Förderung gegenüber, um eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung zu finden.

Wohnungsmärkte sind in erster Linie Bestandsmärkte und die Angebote sind ortsgebunden. Kein anderes Gut erreicht auch nur annähernd die Lebensdauer von Wohnungen. So stellten die knapp 278.000 im Jahr 2016 gebauten Wohnungen zwar den

höchsten Fertigstellungswert seit 2004 dar, dies waren jedoch nur 0,67 % des Wohnungsbestandes. Der Anteil der Neubauten an den „Einzügen in Wohnungen“ liegt weit unter 10 Prozent je Jahr. Über 90 Prozent des Marktgeschehens entfällt auf den Wohnungsbestand.

Verantwortlich für unausgeglichene Wohnungsmärkte ist deshalb in erster Linie die Trägheit der Angebotsreaktion auf kurzfristige, in der Regel wanderungsbedingte, Nachfrageänderungen. Auf plötzliche Erhöhungen der Einwohnerzahlen folgt die Ausweitung des Wohnungsangebotes mit einer Verzögerung von mehreren Jahren. Die Gründe liegen in der Unsicherheit potenzieller Investoren hinsichtlich der Dauerhaftigkeit der Nachfragesteigerung, im Mangel an Grundstücken sowie begrenzten Kapazitäten von Bauwirtschaft und Baustoffherstellung. Jeder einzelne Engpassfaktor allein kann die Angebotsausweitung verzögern. Während allerdings fehlende inländische Kapazitäten durch den Zukauf im Ausland substituiert werden können, wird die Angebotsausweitung durch Baulandmangel grundlegend behindert.

Kurzfristig muss der Ausgleich zwischen dem „starren“ Angebot und einer quantitativ „potenziell wachsenden“ Nachfrage in einem marktwirtschaftlichen System über den Preis erfolgen. Ohne Stimulierung des Neubaus durch staatliche Förderung steigen die Preise - vor allem im Bestand - weiter an, bis ein neues Gleichgewicht gefunden ist. Greift der Staat über eine Förderung des Wohnungsbaus ein, so muss mit unerwünschten Nebenwirkungen gerechnet werden.

In einer solchen Situation befindet sich Deutschland inzwischen seit einigen Jahren. Die von den Preiserhöhungen ausgehenden Investitionsanreize haben bisher nicht ausgereicht, einen Wohnungsneubau auszulösen, der weitere Preiserhöhungen dämpft. Bisher wird lediglich erwartet, dass der Preisauftrieb ein Ende findet.

Da der Staat vor allem für das Wohnen der Haushalte in der Pflicht steht, die sich am Markt nicht oder nur unzureichend mit Wohnraum versorgen können, wird auch der Staat, d.h. wir alle, von den Preissteigerungen getroffen. Hinzu kommt, dass die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände durch Bund, Länder und Kommunen die wohnungspolitischen Handlungsmöglichkeiten des Staates vermindert hat. Inzwischen wird über Neugründungen von Wohnungsgesellschaften durch Kommunen und Länder diskutiert. Die Bundesregierung wird zwar nicht sehr konkret, hat aber in den Koalitionsvertrag aufgenommen, dass „der Bund für seine Beschäftigten insbesondere in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Wohnungsfürsorge verstärkt wahrnimmt“². Insofern scheint eine Handlungsnotwendigkeit erkannt zu sein. Dies kommt ja in den Vorhaben zum Baukindergeld und zur Sonderabschreibung im frei finanzierten Mietwohnungsbau sowie vielfältigen Fördermaßnahmen auf

² Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD - 19. Legislaturperiode, Zeilen 5170, 5171

der Ebene der Bundesländer und Kommunen bereits zum Ausdruck und ist grundsätzlich zu begrüßen.

Unabhängig von den aktuellen Problemen hat sich die quantitative Wohnungsversorgung in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten verbessert. Die je Einwohner verfügbare Wohnfläche betrug im früheren Bundesgebiet im Jahr 1950 rund 13 Quadratmeter, im Jahr 1970 rund 23 Quadratmeter, im Jahr 1987 rund 37 Quadratmeter und im Jahr 2011 rund 47 Quadratmeter. Bei Wohnungen spaltet sich der relevante Markt regional und qualitativ. Regional markieren Pendlerverflechtungen die Grenzen der Märkte. Auf dieser Basis sind die Raumordnungsregionen des BBSR³ zusammengestellt. Qualitativ unterscheiden Ausstattung, Energieeffizienz, Größe und Lage die Wohnungsmärkte. Ein weiteres Unterscheidungsmerkmal stellen Kauf- und Mietangebote dar.

Trotz der erheblichen Erhöhung der Wohnfläche je Einwohner zeigen sich gegenwärtig Wohnungsknappheiten. Vom Wohnungsmangel betroffen sind nicht nur die Zentren, sondern insgesamt 138 Kreise und kreisfreie Städte Deutschlands, wie die Prognos AG im Auftrag des „Verbändebündnis Wohnen“ im Jahr 2017 feststellte⁴. Insgesamt hat sich nach dieser Untersuchung in den Jahren 2009 bis 2016 in Deutschland ein Wohnungsdefizit in Höhe von einer Million Wohnungen aufgebaut.

Das Wohnen gilt als relativ inferiores Gut (Engel Schwabesches Gesetz). Bei steigenden Einkommen wachsen die Ausgaben für das Wohnen absolut an, aber relativ nicht so stark wie die Einkommen. Da diese Beziehung auch im umgekehrten Fall gilt, nimmt die relative Einkommensbelastung der privaten Haushalte durch die Wohnkosten mit sinkendem Einkommen zu. Weiterhin ist die Nachfrage nach Wohnen kurzfristig unelastisch. Da für jeden Haushalt das Wohnen „lebensnotwendig“ ist, wird auf Preisänderungen beim Angebot seitens der Nachfrage kurzfristig nicht reagiert.

Diese Zusammenhänge haben eine hohe Bedeutung für die Wirkung von Fördermaßnahmen in unterschiedlichen Marktsituationen. Betrachtet man die unterschiedlichen Ansätze der Wohneigentumsförderung, so kristallisieren sich zwei Grundmuster heraus, unter denen sich die diversen Instrumente subsumieren lassen:

³ Vgl. Raumabgrenzungen des BBSR:

<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/Raumordnungsregionen/raumordnungsregionen.html>; abgerufen am 24.2.2017

⁴ Koch, T., Ehrentraut, O.; Neumann, M. Pivac, A.: Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten; Prognos AG, Berlin 2017

- a) Ein einkommensunabhängiger Zuschuss mit diversen Ausgestaltungsmöglichkeiten (z.B. wert- bzw. kaufpreisabhängig, abhängig von der Kinderzahl, abhängig vom Preisniveau der Region, auch eine verbilligte Grundstücksabgabe stellt nichts anderes als einen Zuschuss dar).
- b) Die Abzugsfähigkeit von im Zusammenhang mit der Eigentumsbildung stehenden Kosten vom zu versteuernden Einkommen. Dadurch ist die Höhe der Subvention abhängig vom individuellen Grenzsteuersatz und damit von der Einkommenshöhe.

Wie **Abbildung 4** zeigt, liegt eine weitere Differenzierung in der Anknüpfung dieser beiden Förderansätze an die Herstell- bzw. Kaufkosten oder an der Finanzierung.

Abbildung 4: Systematik der Förderinstrumente

		Förderanlass	
		Baukosten	Finanzierung
Förderlogik	Zuschuss	Investitionszulage, Familienbaugeld	zinsgünstige Darlehen, Baukindergeld
	EST-Tarif	Abzugsfähigkeit von Baukosten	Abzugsfähigkeit von Hypothekenzinsen

Die geringen kurzfristigen Reaktionsmöglichkeiten auf der Angebotsseite führen in Kombination mit der niedrigen Preiselastizität von Angebot und Nachfrage dazu, dass „relativ“ kleine, demografisch induzierte, Nachfrageänderungen starke Preisreaktionen auslösen. Wegen der geringen kurzfristigen Reaktion der Nachfrager sind hohe Preisreaktionen erforderlich, um einen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage herbeizuführen. Die in **Abbildung 5** dargestellte Wirkung von Fördermaßnahmen führt deshalb bei einer Konstellation „Angebot < Nachfrage“ zu einer hohen Gefahr von Preiseffekten. Sowohl aktuell als auch in der Vergangenheit wurde dieser Gefahr mit einer Deckelung der maximal geförderten Preise (zum Beispiel je m² Wohnfläche) begegnet.

Abbildung 5: Wirkung von Förderungen der Wohneigentumsbildung in Abhängigkeit von der Marktsituation

	Angebot < Nachfrage (dies ist die aktuelle Situation)	Angebot > Nachfrage	Angebot = Nachfrage	Angebot < Nachfrage
Zuschüsse zu den Baukosten	Wohungsmärkte sind vor allem Bestandsmärkte! Kurzfristig erfolgt der Ausgleich über den Preis. Die Steigerung des Wohnungsneubaus ist zwingend, um die Preiserhöhungsspielräume im Bestand einzudämmen. Wenn die Preissignale nicht für eine ausreichende Steigerung des Neubaus sorgen und keine weiteren Preiserhöhungen im Bestand gewünscht sind, kann nur eine Förderung für mehr Neubau sorgen.	höhere Wohnstandards (Flächenausdehnung) als Mitnahmeeffekt	teilweise Preiseffekte, teilweise höhere Standards (Flächenausdehnung), Effekte nehmen mit längeren Fristigkeiten der Förderungsauszahlung ab	Gefahr von Preiseffekten sehr hoch (Preisdeckelung als Gegenmaßnahme)
Finanzierungszuschüsse				
Abzugsfähigkeit Baukosten				
Abzugsfähigkeit Finanzierungskosten				

Wenn das Angebot an Wohnungen größer ist als die Nachfrage, wird eine von Fördermaßnahmen ausgehende höhere Wohnkaufkraft der privaten Haushalte keine Preisreaktionen auslösen. In diesem Fall ist dagegen davon auszugehen, dass sich bei den privaten Haushalten Mitnahmeeffekte einstellen. Die Förderung der Wohneigentumsbildung wird in einer solchen Marktkonstellation dazu führen, dass ein Teil der geförderten Haushalte durch die Fördermittel höhere spezifische Wohnflächen und/oder aufwändigere Ausstattungen nachfragt.

An dieser Stelle ist nochmals auch in der Abbildung ausgewiesen, was ohne Förderung zu erwarten wäre. Ohne zusätzliche Stimulierung des Neubaus über Fördermaßnahmen müssten die Preise tendenziell weiter steigen, um einen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage herbeizuführen. Denn auch die für das Jahr 2017 erwarteten 300.000 fertiggestellten Wohnungen haben nicht gereicht, um den Wohnungsbedarf bei einer Nettozuwanderung von mindestens 450.000 Personen abzudecken, d. h. das Wohnungsdefizit ist auch 2017 weiter gestiegen.

Die Rahmenbedingungen der Finanzierung sind teils durch gesetzliche Vorschriften fixiert (Stichwort: Wohnimmobilienkreditrichtlinie) und haben sich andererseits über den Wettbewerb zwischen den Banken herausgebildet. Zu nennen sind Eigenkapitalanforderungen, die über Aufschläge auf den Zinssatz vermindert werden können. Von hoher Bedeutung ist die Dauer der Zinsfestschreibung. Auch hier wird eine längere Laufzeit des Festzinses mit einem Aufschlag auf den Zinssatz erkaufte. Die Finanzierung erfolgt über den gesamten Bankensektor und auch die Investitionsbanken der Länder und die Kreditanstalt für Wiederaufbau bieten Kredite zum Bau oder Erwerb von Wohneigentum an.

Von den Haushalten, die in Kapitel 5 zu den Zielgruppen einer neuen Wohneigentumsförderung gezählt werden, wird ein Teil aufgrund der Einkommens- und Vermögensverhältnisse am Markt keinen Zugang zu Hypothekendarlehen haben. Eine Komponente der Förderung würde damit in der Herstellung der Kreditfähigkeit liegen. Entsprechende staatliche bzw. staatlich abgesicherte Kreditprogramme würden dann die Auszahlung der materiellen Förderung im Zweifelsfall über die gesamte Kreditlaufzeit strecken. Die Wirkung auf die Preise dürfte eingeschränkt sein, kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Im Kern laufen diese Erkenntnisse auf zwei Anforderungen an Wohneigentumsförderung hinaus:

1. Die Zielgruppen müssen so genau wie möglich definiert werden und
2. es müssen Bedingungen mit der Förderung verbunden sein, die Subventionsüberwälzungen wie auch Mitnahmeeffekte beschränken.

Je genauer die Zielgruppe definiert wird, desto klarer lassen sich Instrumente und Bedingungen formulieren, die genau dieser Zielgruppe helfen. In der Praxis wird die Definition schon mehrerer spezieller Zielgruppen scheitern, weil zum einen eine Gleichbehandlung einzufordern ist und zum zweiten die Förderung möglichst einfach, verständlich und nachvollziehbar sein sollte, um eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung zu finden.

Auch die Formulierung von Bedingungen stößt an Grenzen, da mit zunehmender Zahl an Bedingungen die Komplexität der Fördermaßnahme zu- und ihre Verständlichkeit abnimmt.

Trotz aller Einschränkungen und potenziell unerwünschter Nebenwirkungen führt aktuell kein Weg an einer Wohnungsbauförderung vorbei, wenn weitere Preiserhöhungsspielräume im Bestand eingedämmt werden sollen. Zudem kann nur eine Ausweitung des Wohnungsbestandes den wohnungssuchenden Haushalten eine Perspektive bieten.

7 Förderinstrumente der Wohneigentumsförderung

In Deutschland werden jährlich Transferleistungen und Subventionen im zweistelligen Milliardenbereich geleistet, die zur Absicherung des Wohnens gewährt werden. Gleichzeitig knüpfen Steuereinnahmen in etwa vierfacher Höhe an das Wohnen an. Dies zeigt bereits die widersprüchliche Situation des Umgangs mit der Dualität des Gutes Wohnen als Markt- und Sozialgut auf. An Förderinstrumenten wurde und wird die gesamte Palette der verfügbaren Instrumente von Zuschüssen und steuerlichen Abzugsmöglichkeiten bis hin zu Sonderkonditionen bei Krediten eingesetzt.

Generell gilt es bei allen Formen der Förderung die Besonderheiten der Wohnungsmärkte zu berücksichtigen. So ist, wie in Kapitel 6 dargelegt, mit Wirkungen auf Anbieter und Nachfrager zu rechnen, die nicht nur nach Segmenten und Regionen unterschiedlich ausfallen können, sondern auch im Zeitablauf bei veränderten Angebots-/Nachfragekonstellationen.

Das Wohnen hat in der Konsumstruktur der privaten Haushalte eine hohe Bedeutung. So lag die Mietbelastungsquote (Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen) im Jahr 2014 bei durchschnittlich 27,5 %, wobei Haushalte mit einem Nettoeinkommen unter 1.300 € je Monat deutlich über 30 % lagen und Haushalte mit Nettoeinkommen unter 900 € je Monat mehr als 40 % ihres Einkommens für die Miete ausgaben. Die Dualität des Wohnens als Markt- und Sozialgut führt notwendigerweise zur Gewährung von Transferleistungen an einen Teil der privaten Haushalte, die zwangsläufig auch Rückwirkungen auf die übrige Wohnungsnachfrage haben. Insofern ist es überraschend, dass die Wirkungen der Eingriffe in die Wohnungsmärkte bisher eher wenig untersucht wurden und eine Evaluation der Eingriffe - auch international - nur bruchstückhaft erfolgte.

Immerhin geht es allein in Deutschland um Transferleistungen und Subventionen im zweistelligen Milliardenbereich, die zur Absicherung des Wohnens gewährt werden.

7.1 Zuschüsse

Im Bereich der Zuschüsse zeigt sich das wohl breiteste Spektrum der Förderungsansätze für die Wohneigentumsbildung. Ein typisches Beispiel für die Gewährung von Zuschüssen war die Eigenheimzulage in Kombination mit dem Baukindergeld (alt, nicht zu verwechseln mit dem von der aktuellen Bundesregierung vorgesehenen Baukindergeld). Der Zuschuss betrug jährlich 5 % der Herstellungs- oder Anschaffungskosten (Anknüpfung an die Objektkosten) der Wohnung, höchstens jedoch 2.556 € für Neubauten. Bei Bestandsobjekten reduzierten sich die Förderwerte auf 2,5 % der Anschaffungskosten der Wohnung bzw. maximal 1.278 € je Jahr. Neben

der Deckelung des Höchstbetrages durften auch bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Sowohl bei Neu- als auch bei Altbauten wurde zusätzlich das so genannte Baukindergeld in Höhe von 767 € für jedes Kind gewährt. Die Eigenheimzulage und das Baukindergeld wurden über acht Jahre gewährt. Eine Familie mit zwei Kindern konnte somit maximal einen Zuschuss von 32.720 € erlangen, der über acht Jahre verteilt ausgezahlt wurde. Die Eigenheimzulage wurde von den Banken in der Regel als Eigenkapitalersatz anerkannt.

Zuschüsse werden bzw. wurden nicht nur auf Bundesebene gewährt, sondern teils auch im kommunalen Bereich. Etabliert haben sich so genannte „Jung kauft Alt-Programme“, die das Leerfallen vorhandener Bausubstanz bei parallelem Neubau an den Ortsrändern verhindern sollen.

Auch Förderprogramme, die an den Finanzierungskosten ansetzen, stellen letztlich Zuschussprogramme dar. Die Differenz zwischen den marktüblichen Finanzierungskosten und den vom Staat gewährten Konditionen wird vom Staat über die Laufzeit des Kredites ausgeglichen. Beispiele sind international etwa das „Help-to-buy“ Programm oder das „FirstBuy“ Programm in Großbritannien. In letzterem werden private Haushalte beim Ersterwerb von Wohneigentum mit einem nahezu zinsfreien Darlehen in Höhe von 20% des Kaufwertes bis zu einer Höhe von £ 600.000 ohne Einkommensbegrenzung⁵ unterstützt. In Italien werden staatlich bezuschusste Immobilienkredite gewährt und es gibt einen Garantiefonds für den Ersterwerb⁶. In Frankreich werden im Rahmen des „Prêt-à-taux-zero“ Programmes (Null-Zins-Programm) Neubau und Erwerb von Wohneigentum mit der Zielsetzung einer Steigerung der Wohneigentumsquote gefördert⁷. Das aktuelle Wohneigentumsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist von den Konditionen her nicht marktfähig, da im Bereich einer fünfjährigen Zinsbindung kommerzielle Angebote bei höheren Darlehenssummen günstigere Zinsen bieten.

7.2 Steuerliche Instrumente

7.2.1 Steuerliche Entlastung orientiert an den Baukosten

In Abhängigkeit vom individuellen Grenzsteuersatz führt eine Verringerung der ESt-Bemessungsgrundlage zu einem höheren Einkommen nach Steuern. Eine Ausgestaltung ist durch Änderung des Prozentsatzes der Baukosten sowie durch Verlustvor- und Rückträge möglich. In der Folge können Menschen, die keine Steuern zahlen, nicht erreicht werden. Vielmehr erfolgt die höchste Entlastung bei Haushalten im

⁵ Fritzsche/Groß (2017), S. 8-9.

⁶ Fritzsche/Groß (2017), S. 5.

⁷ Fritzsche/Groß (2017), S. 4.

Bereich knapp unter der in der Regel vorhandenen Einkommensgrenze, da diese den im Rahmen der förderfähigen Haushalte höchsten Grenzsteuersatz aufweisen.

7.2.2 Steuerliche Entlastung orientiert an den Finanzierungskosten

Eine steuerliche Entlastung kann durch die Absetzbarkeit von Hypothekenzinsen erreicht werden. Die OECD geht allerdings davon aus, dass sich die steuerliche Absetzbarkeit von Hypothekenzinsen in höheren Hauspreisen niederschlägt. Dies gilt insbesondere in Märkten, in denen das Wohnraumangebot wenig reaktionsfreudig erscheint und somit eine Einkommensumverteilung von den neu in den Wohnungsmarkt Eintretenden zu den Hauseigentümern vollzogen wird⁸.

7.3 Entlastung bei administrierten Kosten

7.3.1 Transaktionskosten

Die OECD argumentiert für eine staatliche Zurückhaltung bei Steuern und Gebühren, um Ineffizienzen in der Nutzung des Wohnraumbestandes zu vermeiden. Im Gegensatz dazu sollte das zuzurechnende Einkommen einschließlich von Kapitalerträgen, alternativ auch der Konsum von Wohndienstleistungen besteuert werden⁹. Ebenso würde eine Senkung der Grunderwerbssteuer zu einer Entlastung der administrierten Kosten führen. Eine bundesweit einheitliche Festsetzung auf 3,5 % für die nächsten fünf Jahre¹⁰ ist ebenso denkbar, wie spezifische Entlastungen von Haushalten mit niedrigem Einkommen durch die niedrigeren Sätze einerseits oder gar der Verzicht auf die Steuer bzw. der Übernahme durch den Bund¹¹.

7.3.2 Regulierungskosten

Mit verminderten Eigenkapitalanforderungen für Hypothekendarlehen lassen sich die Wohneigentumsquoten insbesondere bei Haushalten erhöhen, die über niedrige Einkommen verfügen und eingeschränkt als kreditwürdig gelten. Auch spielt das Alter dabei eine Rolle, da in jungen Jahren kein ausreichendes Eigenkapital gebildet werden konnte. Allerdings wird den Deregulierungsschritten im Finanzsektor in den vergangenen dreißig Jahren im Durchschnitt über die untersuchten OECD-Länder auch ein Preisanstieg für Wohnraum von gut 30% zugerechnet¹².

⁸ Andrews et al. (2011), p. 8.

⁹ Andrews et al. (2011), p. 40.

¹⁰ Aktion "Impulse für den Wohnungsbau" (2016), S. 2.

¹¹ Niehues/Voigtländer (2016), S. 2-3.

¹² Andrews et al. (2011), pp. 33-36.

7.4 Vorschläge der Parteien im Vorfeld der Bundestagswahl 2017

Die Vorschläge der Parteien zur Wohneigentumsförderung wurden insbesondere vor der Bundestagswahl im Herbst 2017 diskutiert. Neben einer Neuregelung der Grunderwerbssteuer (vgl. 7.3.1) mit unterschiedlichen Freibeträgen war vor allem das neu aufgesetzte Baukindergeld ein Thema. Die CDU plant zur Senkung der Baunebenkosten einen Freibetrag in Höhe von 100.000 €, welcher pro Kind um weitere 5.000 € aufgestockt werden kann, während die anvisierten Freibeträge der SPD bei 200.000 € und die der FDP bei 500.000 € liegen. Auch sollen laut SPD durch längere Laufzeiten von KfW-Förderprogrammen die Erwerbsmöglichkeiten von Wohneigentum optimiert werden¹³. Die „Jung kauft Alt-Programme“ stellen vor diesem Hintergrund auch eine spezifische Möglichkeit dar, Familien beim Erwerb von Bestandswohnraum zu unterstützen, was wiederum den Vorteil mit sich bringt, dass die Gefahr von leerstehenden Bestandswohnungen reduziert wird. Auch wenn beim Bündnis90/Die GRÜNEN ein Familienbaugeld ohne einen konkreten Betrag zu nennen gefordert wird, fehlen in ihrem Programm genauso Hinweise zur Förderung von Wohneigentum wie bei der Partei Die Linke¹⁴. Die teilweise undifferenzierten Freistellungsbeträge der Parteien könnten einen preistreibenden Mechanismus bewirken¹⁵, sodass die Wohnraumnachfrage eher vom Eigentum in Richtung Mietverhältnis verlagert wird¹⁶.

7.5 Ableitung einer zielgruppenspezifischen Wohneigentumsförderung

Für Zielgruppe „Familien“ hat die Bundesregierung bereits eine spezielle Wohneigentumsförderung vorgesehen. Erwartet wird, dass jährlich 200.000 Familien mit 300.000 Kindern¹⁷ die Förderung in Anspruch nehmen. Wie viele davon einen Neubau beziehen, konnte nicht eingeschätzt werden. Damit wird ein erheblicher Teil der in Kapitel 5 definierten Zielgruppen von der Förderung der Wohneigentumsbildung ausgegrenzt. Ausgangspunkt dieser Untersuchung war aber gerade die Frage, ob eine besondere Ausgestaltung der Wohneigentumsförderung mit dem Blick auf mittlere und untere Einkommensgruppen geeignet ist, die Wohneigentumsquote in Deutschland langfristig zu erhöhen. Damit lassen sich Ziel und Zielgruppen einer speziellen Wohneigentumsförderung wie folgt beschreiben.

¹³Tagesspiegel (2018): So stehen die Parteien zum Wohnen: <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/vor-der-bundestagswahl-2017-so-stehen-die-parteien-zum-thema-wohnen/19375448.html>; abgerufen am 13.03.2018

¹⁴LBS (2017): Welche Parteien Wohneigentum fördern wollen: <https://guthmann-blog.de/bundestagswahl-2017-wie-die-parteien-den-wohneigentumserwerb-erleichtern-wollen/>; abgerufen am 13.03.2018

¹⁵Michelsen (2017), S. 5

¹⁶Andrews et al. (2011), p. 71

¹⁷Deutscher Bundestag, Drucksache 19/1276, 20.3.2018

Ziel der neuen Wohneigentumsförderung:

Eine langfristig deutliche Erhöhung der Wohneigentumsquote in Deutschland.

Zielgruppen der neuen Wohneigentumsförderung:

- a) Haushalte mit mittleren bis niedrigen Einkommen zwischen 25 und 40 Jahren.
- b) Haushalte mit mittleren bis niedrigen Einkommen zwischen 40 und 55 Jahren.

Aus dem Ziel ließen sich die Zielgruppen nahezu automatisch ableiten, da sich eine Erhöhung der Wohneigentumsquote (eine hohe Wohneigentumsquote ist wegen der vom Wohneigentum ausgehenden positiven individuellen und gesellschaftlichen Wirkungen sinnvoll) am ehesten realisieren lässt, wenn sich eine neue Wohneigentumsförderung an Haushalte mit stark unterdurchschnittlichen Wohneigentumsquoten wendet.

Gemein ist den Zielgruppen der in der Regel eingeschränkte Zugang zu Hypothekenkrediten (mittlere bis niedrige Einkommen in Kombination mit wenig Eigenkapital). Insofern wäre eine Anknüpfung der Förderung an die Finanzierung notwendig. Im Vergleich zu den Wohneigentumsförderungen der Vergangenheit (§§ 7b, 10e EStG, Eigenheimzulage) kann die hier vorgeschlagene Förderung durchaus als **Sonderprogramm für Mieterhaushalte mit mittleren Einkommen** verstanden werden. Dabei werden Haushalte mit hohen und niedrigen Einkommen nicht ausgegrenzt. Wie die folgenden Ausführungen und später die Modellrechnungen in Kapitel 8 zeigen, werden Haushalte mit höheren Einkommen die Förderung wegen der damit verbundenen Einschränkungen kaum in Anspruch nehmen und im untersten Einkommensbereich wird die Wohneigentumsbildung wohl dauerhaft nicht möglich sein.

In der aktuellen Zinssituation wäre die Gewährung eines langfristigen Festzinsdarlehens sinnvoll. Die Laufzeit kann entsprechend der zu erwartenden Resterwerbsphase eingestellt werden, sollte 30 Jahre aber nicht überschreiten. So würde zum Beispiel ein Kredit mit einer Laufzeit von 30 Jahren bei voller Tilgung über die Laufzeit und einem Zins von 1,5 % eine Kapitalkostenbelastung in Höhe von 4,16 % p.a. bedeuten. Inwieweit zusätzliche, kostenverursachende Bürgschaften (etwa als Eigenkapitalersatz) erforderlich sind, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Die Zielgruppe mit einer Resterwerbsphase unter 30 Jahren wird nur mit erhöhter Förderung erreichbar sein. Sinnvoll wäre eine Zinsabsenkung bis hin zum jährlichen Aufwendungszuschuss. Die Tilgung muss zwingend der Resterwerbsphase angepasst werden, wobei für diese Resterwerbsphase auch eine höhere Einkommensbelastung angesetzt werden kann. Auf diese Altersgruppe wird in Kapitel 7.6 noch gesondert eingegangen.

Hypothekenkredite sind in Deutschland an die Person(en) gebunden und werden über die Immobilie abgesichert. Bei einer Verwertung der Immobilie zu einem unterhalb des Restkreditbetrages liegenden Preis, verbleibt die Restschuld beim Kreditnehmer. Neben dem generell fehlenden Zugang zu Krediten hält auch dieses Verschuldungsrisiko Haushalte von der Wohneigentumsbildung ab. Dieses Hemmnis kann gemindert werden, indem der Kredit an die Immobilie und nicht an die Person gebunden ist. Der Verkauf und das Verkaufsrisiko der, selbstverständlich normal genutzten, Immobilie läge zum Beispiel bei einem arbeitsplatzbedingten Wohnortwechsel des Kreditnehmers, beim Kreditgeber. Denkbar wäre eine Versicherungslösung für derartige Fälle, analog zur Kreditausfallversicherung in den Niederlanden (dort ist bei der Aufnahme eines Hypothekendarlehens eine solche Ausfallversicherung zu einer einmaligen Gebühr unter ein Prozent des Darlehensbetrages die Regel). Da mit hohen Tilgungsraten begonnen wird, sinkt das Risiko im Zeitablauf stark ab.

Für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen wird in der Regel ein höheres Risiko temporärer Arbeitslosigkeit unterstellt. Der temporäre Bezug von Arbeitslosengeld II dürfte ebenso eine erhöhte Wahrscheinlichkeit aufweisen. Deshalb wäre es sinnvoll, wenn die neue Wohneigentumsförderung Grenzen bezüglich der Wohnfläche setzt. Diese Grenzen können sich an den Wohnflächenvorgaben des sozialen Wohnungsbaus orientieren. Beginnend mit 50 m² für den Single-Haushalt und 65 m² für den Zweipersonenhaushalt werden für jedes weitere Haushaltsmitglied zusätzlich 10 m² als angemessen betrachtet. Wohneigentum der angegebenen Größe bliebe auch bei einer temporären Verschlechterung der Erwerbssituation erhalten, d. h. die Kosten würden vom Job-Center übernommen. Allerdings werden nach gegenwärtigem Stand zwar die Zins-, aber nicht die Tilgungsleistungen übernommen. Dies ist insofern nicht nachvollziehbar, als bei der Miete unterstellt werden kann, dass die vollständigen Kapitalkosten (Zins und Abschreibung) in der Kaltmiete enthalten sind und damit vollständig von den Job-Centern übernommen werden. Hier wäre eine Anpassung der Übernahme der Tilgungsleistungen bei Eigentümern vorzunehmen.

Weiterhin stellt sich das Problem der Angemessenheit der Wohnungsgröße bei einer Verminderung der Haushaltsgröße. Als typischer Fall gilt eine Familie mit zwei Kindern, deren Wohnungsgröße (85 m²) nach Auszug der Kinder die angemessene Wohnungsgröße (dann 65 m²) um 30 % überschreitet. Wenn die im Haushaltslebenszyklus erreichte maximale Haushaltsgröße als Bezugsgröße für die Angemessenheit der Wohnungsgröße herangezogen wird, kann dieses „Problem“ leicht behoben werden.

Weitere möglicherweise auftretende und zu beantwortenden Fragen:

- a) Was passiert, wenn während der Kreditlaufzeit ein Umzug erfolgt?
Nach einer Wertbeurteilung bzw. dem Verkauf kann das den Restkreditbetrag überschießende Eigenkapital ausgezahlt werden und am neuen Standort als Eigenkapital eingebracht werden. Der Verkauf der Wohnung liegt beim Kreditgeber. Die Kriterien zur Bewertung der Immobilie sollten bereits bei der Kreditaufnahme festliegen.
- b) Was passiert, wenn sich Partnerschaften (mit und ohne Kinder) auflösen?
Sofern einer der Partner in der Wohnung verbleiben will und den Kredit auch allein bedienen kann, könnte die (neu aufzustellende) Regel greifen, dass sich die angemessene Wohnfläche an der maximal erreichten Haushaltsgröße bemisst. Wenn keiner der Partner an der Wohnung interessiert ist, kommt es einem Umzug gleich.

7.6 Wohneigentumsförderung der Altersgruppe 40 bis unter 55 Jahre

Zur Altersgruppe der 40- bis unter 55-Jährigen (Jahrgänge 1963 bis 1978) zählen gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre. Durch die in den 1970er Jahren angestiegene durchschnittliche Ausbildungsdauer **bei gleichzeitig steigender** Arbeitslosigkeit wird diese Altersgruppe als erste Rentnergeneration einen erhöhten Anteil an Personen mit kürzeren Einzahlungszeiten (durch die längere Ausbildungsdauer) und verminderten Einzahlungen (durch Anteile von Zeiten der Arbeitslosigkeit) in die gesetzliche Rentenversicherung aufweisen. Gleichzeitig werden die in den vergangenen 20 Jahren geschaffenen privaten Vorsorgemodule noch nicht so stark greifen wie bei den heute ins Erwerbsleben eintretenden Personen. Insgesamt zeigt sich eine im Vergleich zur bisherigen Ruhestandsbevölkerung erhöhte Gefährdung durch Altersarmut (**vgl. Kapitel 4**).

Insbesondere bei Mieterhaushalten dieser Altersgruppe besteht die Gefahr eines erheblichen Sprungs in der Mietbelastung mit Erreichen des Ruhestands auf 50 % und mehr des Nettoeinkommens. Hier wird bei den Modellrechnungen zu prüfen sein, ob und unter welchen Bedingungen mit einer relativ kurzen „Resterwerbsphase“ noch Wohneigentum gebildet werden kann. Da die voraussichtliche Restnutzungsdauer beschränkt ist, kann bei dieser Altersgruppe möglicherweise mit Bestandsobjekten und einer temporär, d.h. bis zum Ruhestandseintritt, höheren Einkommensbelastung durch das Wohnen noch die Wohneigentumsbildung gelingen.

8. Modellrechnungen zur Wohneigentumsförderung

Mittels Modellrechnungen wurde ermittelt, ob die im Koalitionsvertrag vorgesehene Wohneigentumsförderung per Baukindergeld eine Ausweitung der Wohneigentumswirkung bewirken kann und welche Alternativen denkbar sind. Das Baukindergeld schließt einen Teil der Bevölkerung aus und lässt in der vorgesehenen Ausgestaltung räumliche Verlagerungen der Nachfrage in preiswerte Regionen und Preiswirkungen in Ballungsräumen erwarten. Demgegenüber würde eine Förderung über die Kreditkonditionen in der Kombination mit Wohnflächenbegrenzungen breite Schichten der ermittelten Zielgruppen erreichen. Über eine Wohneigentumsförderung auch in der Altersgruppe 50plus könnten Menschen vor dem späteren Grundsicherungsbezug bewahrt werden, und damit würden langfristig auch Sozialleistungen eingespart.

Die Modellrechnungen sollen zunächst einen Überblick über die möglichen Förderansätze und die voraussichtliche Wirkung geben. Anschließend wird anhand konkreter Beispiele das notwendige Nettoeinkommen abgeleitet, das eine Wohneigentumsbildung erlaubt.

8.1 Basisdaten und -ansätze

Die aktuellen Hypothekenzinsen (März 2018) zeigt **Tabelle 3**. Es wurden die günstigsten im Internet bereit gestellten Angebote ausgewählt, wobei insbesondere für eine Laufzeit von 30 Jahren nur wenige Angebote verfügbar waren. Abhängig vom Anbieter können die angebotenen Zinsen auch durchaus einen Prozentpunkt höher liegen.

Tabelle 3: Zinssätze für private Hypothekendarlehen bei unterschiedlichen Laufzeiten und Beleihungsanteilen

Zinsbindung in Jahren	bei 60% Beleihung	bei 90% Beleihung	bei 100% Beleihung
20	1,8%	2,2%	2,5%
25	2,1%	2,5%	2,8%
30	2,3%	2,7%	3,0%

Quelle: eigene Ansätze¹⁸

¹⁸ die Aufschläge bei 90 % Beleihung variierten bei sechs von der Stiftung Warentest (8.11.2017) ausgewiesenen Anbietern zwischen 0,25 und 0,65 %-Punkten. Bei 100 % Beleihung lagen die Aufschläge zwischen 0,64 und 1,29 %-Punkten; die Zinssätze wurden in Anlehnung an die von der Dr. Klein Privatkunden AG im März 2018 ausgewiesenen Zinssätze festgelegt

Die Aufstellung zeigt die mit steigender Zinsbindung und steigendem Beleihungsanteil zunehmenden Zinsen. Da ein Eigenkapital in Höhe von 40 % nach Einschätzung von Experten beim Ersterwerb einer selbst zu nutzenden Wohnimmobilie praktisch nur bei einer Schenkung aus der Familie heraus (vorgezogenes Erbe) erreicht wird, wird in der Praxis eine Beleihung von 90 % oder 100 % der Baukosten bzw. des Kaufpreises eine weit höhere Relevanz aufweisen. Derartige Beleihungssätze haben allerdings eine ausgezeichnete Bonität zur Voraussetzung, die bei unteren und mittleren Einkommen nur äußerst selten gegeben sein dürfte (etwa durch Bürgen).

Grundsätzlich wurden die Berechnungen auf Volltilger ausgelegt, d.h. nach Ablauf der vereinbarten Zinsbindung ist der Kredit vollständig getilgt. Als Vergleichsmaßstab jeder Förderung dient das marktübliche Darlehen.

Gerechnet wurde die Förderung über das im Koalitionsvertrag vorgesehene Baukindergeld in Höhe 1.200 € je Kind und Jahr über zehn Jahre für ein und zwei Kinder mit den o.g. Laufzeiten. Dabei wurde neben der direkten Förderung, die als Sondertilgung in den ersten zehn Jahren angesetzt wurde, auch der Zinsvorteil einbezogen, der sich ergibt, wenn das Baukindergeld als Eigenkapitalersatz akzeptiert wird.

Weiterhin wurde gemäß den Ausführungen unter 7.6 eine Förderung über vergünstigte Kreditkonditionen gerechnet. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden analog zum „Marktkredit“ und zum „Baukindergeld“ mit unterschiedlichen Eigenkapitalquoten gerechnet. Diese haben aber keinen Einfluss auf die Kreditkonditionen, die mit 1,5 %, 1,0 % und 0,0 % sowie den Laufzeiten 20, 25 und 30 Jahre gerechnet wurden.

8.2 Ergebnisse der Modellrechnungen

Die **Tabellen 4 bis 6** zeigen für Gesamtbeträge von 100.000 € bis 300.000 € die monatliche Rate für Zins und Tilgung für die gewählten Beispiele bei Laufzeiten von 20, 25 und 30 Jahren. Ausgewiesen sind jeweils der Gesamtbetrag und mit 90 % davon der Kreditbetrag. In den folgenden Spalten sind die Monatsraten „ohne Förderung“, „mit Baukindergeld für 1 Kind“, „mit Baukindergeld für 2 Kinder“ sowie bei einem Kredit mit „1,5 %-Zins“, „1,0 %-Zins“ und „0,0 %-Zins“ ausgewiesen.

Tabelle 4: Monatsrate (Zins und Tilgung) für private Hypothekendarlehen bei 20 Jahren Laufzeit und 90 % Beleihung

Gesamt-betrag in €	Kredit-betrag in €	ohne För-derung	Baukinder-geld 1 Kind	Baukinder-geld 2 Kin-der	Kreditkonditionenförder.		
					1,5%	1,0%	0,0%
Monatsrate in € bei 20 Jahren Laufzeit							
100.000	90.000	468	402	344	437	416	375
150.000	135.000	701	632	574	655	623	563
200.000	180.000	935	865	803	874	831	750
250.000	225.000	1.169	1.099	1.033	1.092	1.039	938
300.000	270.000	1.403	1.337	1.265	1.311	1.247	1.125

Tabelle 5: Monatsrate (Zins und Tilgung) für private Hypothekendarlehen bei 25 Jahren Laufzeit und 90 % Beleihung

Gesamt-betrag in €	Kredit-betrag in €	ohne För-derung	Baukinder-geld 1 Kind	Baukinder-geld 2 Kin-der	Kreditkonditionenförder.		
					1,5%	1,0%	0,0%
Monatsrate in € bei 25 Jahren Laufzeit							
100.000	90.000	407	349	299	362	341	300
150.000	135.000	611	548	499	543	511	450
200.000	180.000	814	751	698	724	681	600
250.000	225.000	1.018	955	896	905	851	750
300.000	270.000	1.221	1.163	1.098	1.086	1.022	900

Tabelle 6: Monatsrate (Zins und Tilgung) für private Hypothekendarlehen bei 30 Jahren Laufzeit und 90 % Beleihung

Gesamt-betrag in €	Kredit-betrag in €	ohne För-derung	Baukinder-geld 1 Kind	Baukinder-geld 2 Kin-der	Kreditkonditionenförder.		
					1,5%	1,0%	0,0%
Monatsrate in € bei 30 Jahren Laufzeit							
100.000	90.000	368	315	270	312	291	250
150.000	135.000	552	494	450	468	436	375
200.000	180.000	736	678	629	625	581	500
250.000	225.000	920	862	808	781	727	625
300.000	270.000	1.104	1.050	990	937	872	750

Sowohl bei den Raten „ohne Förderung“ als auch bei der Förderung über die Kreditkonditionen zeigt sich ein lineares Verhältnis zwischen Kreditbetrag und monatlicher Rate. Da die Förderung über das „Baukindergeld“ als fester Betrag (1.200 € je Kind und Jahr über 10 Jahre) ausgestaltet werden soll, nimmt die relative Subvention mit

steigenden Objektpreisen ab. Deutlich wird dies in den **Tabellen 7 bis 9**, die die Höhe der monatlichen Raten bei den verschiedenen Förderungen in Prozent der monatlichen Rate ohne Förderung zeigen.

Tabelle 7: Monatliche Rate bei den verschiedenen Förderungen in Prozent der Monatsrate ohne Förderung bei 20 Jahren Laufzeit und 90 % Beleihung

Gesamt- betrag in €	Kredit- betrag in €	Baukinder- geld 1 Kind	Baukinder- geld 2 Kin- der	Kreditkonditionen		
				1,5%	1,0%	0,0%
				Monatsrate in v.H. der Monatsrate o. Förder. (20 Jahre Laufzeit)		
100.000	90.000	86,0%	73,6%	93,4%	88,9%	80,2%
150.000	135.000	90,1%	81,9%	93,4%	88,9%	80,2%
200.000	180.000	92,5%	85,9%	93,4%	88,9%	80,2%
250.000	225.000	94,0%	88,3%	93,4%	88,9%	80,2%
300.000	270.000	95,3%	90,2%	93,4%	88,9%	80,2%

Tabelle 8: Monatliche Rate bei den verschiedenen Förderungen in Prozent der Monatsrate ohne Förderung bei 25 Jahren Laufzeit und 90 % Beleihung

Gesamt- betrag in €	Kredit- betrag in €	Baukinder- geld 1 Kind	Baukinder- geld 2 Kin- der	Kreditkonditionen		
				1,5%	1,0%	0,0%
				Monatsrate in v.H. der Monatsrate o. Förder. (25 Jahre Laufzeit)		
100.000	90.000	85,8%	73,5%	88,9%	83,7%	73,7%
150.000	135.000	89,8%	81,7%	88,9%	83,7%	73,7%
200.000	180.000	92,3%	85,7%	88,9%	83,7%	73,7%
250.000	225.000	93,9%	88,1%	88,9%	83,7%	73,7%
300.000	270.000	95,2%	89,9%	88,9%	83,7%	73,7%

Tabelle 9: Monatliche Rate bei den verschiedenen Förderungen in Prozent der Monatsrate ohne Förderung bei 30 Jahren Laufzeit und 90 % Beleihung

Gesamt- betrag in €	Kredit- betrag in €	Baukinder- geld 1 Kind	Baukinder- geld 2 Kin- der	Kreditkonditionen		
				1,5%	1,0%	0,0%
Monatsrate in v.H. der Monatsrate o. Förder. (30 Jahre Laufzeit)						
100.000	90.000	85,5%	73,3%	84,9%	79,0%	67,9%
150.000	135.000	89,6%	81,5%	84,9%	79,0%	67,9%
200.000	180.000	92,1%	85,4%	84,9%	79,0%	67,9%
250.000	225.000	93,7%	87,8%	84,9%	79,0%	67,9%
300.000	270.000	95,1%	89,7%	84,9%	79,0%	67,9%

Die höchste Förderwirkung bzw. Absenkung der Monatsrate geht von einem zinslosen Darlehen aus. Bei einer Laufzeit von 30 Jahren (Tabelle 9; mit Festzins über den gesamten Zeitraum und vollständiger Tilgung) ermäßigt sich die monatliche Rate gegenüber einem Kredit ohne Förderung um 32 %. Das Baukindergeld für 2 Kinder ermäßigt (wieder Tabelle 9) bei einem preiswerten Objekt mit einem Kreditvolumen von 90.000 € die Rate um gut 26 %, bei einem teureren Objekt mit einem Kreditvolumen von 270.000 € führt das Baukindergeld für 2 Kinder dagegen nur zu einer Ermäßigung der Monatsrate um gut 10 %.

Beurteilung der Förderung über das Baukindergeld

Grundsätzlich ist die vom Baukindergeld ausgehende Stärkung des Eigenkapitals von Familien zu begrüßen. Da die Banken das Baukindergeld voraussichtlich trotz der Auszahlung über zehn Jahre als Eigenkapitalersatz akzeptieren (wie bei der Eigenheimzulage), hätte das von der SPD favorisierte Familienbaugeld mit der unmittelbaren Auszahlung von bis zu 20.000 € die Situation wenig verändert.

Der Koalitionsvertrag sieht keine Einschränkungen bezüglich der Lage der Objekte vor und Bestandsobjekte sind ausdrücklich in die Förderung einbezogen. Mit der höheren relativen Subventionswirkung bei preiswerten Häusern und Wohnungen ist das Baukindergeld geeignet, zur Entzerrung der Wohnungsmärkte beizutragen und Nachfrage in preiswertere und damit tendenziell ländlichere Städte und Gemeinden zu verlagern. Bei einem Objektprice von 100.000 €, der in ländlichen Regionen bei kleinen Einfamilienhäusern nicht ungewöhnlich ist, senkt das Baukindergeld die monatliche Rate bei Familien mit zwei Kindern um gut 26 % gegenüber der Situation ohne Förderung ab. Bei einem Objektprice von 300.000 € erreicht die Absenkung der Rate dagegen lediglich gut 10 %. Die wohnungspolitisch und zur Auslastung der Infrastruktur möglicherweise gewollte Verlagerung von Nachfrage in eher ländliche Räume steht wegen des parallel zu erwartenden Anstiegs des Pendlerverkehrs im Konflikt zu anderen politischen Zielen. Preiswirkungen im Sinne von Preiserhöhun-

gen sind dagegen im ländlichen Raum durch die Verlagerung eines Teils der Nachfrage nicht zu erwarten.

Allerdings führt das Baukindergeld zur Ausgrenzung weiterer Teile der Bevölkerung von der Wohneigentumsförderung. Nach der Mikrozensuszusatzenerhebung 2014 lebten zum Zeitpunkt der Erhebung von den 7,7 Mio. Haushalten mit Kindern bereits gut 50 % im eigenen Haus bzw. der eigenen Wohnung. Insofern stellt das Baukindergeld eher eine spezielle Familienförderung als ausgeprägte Wohnungsbauförderung dar.

Weiterhin besteht in angespannten Wohnungsmärkten die Gefahr von Preiserhöhungen im Wohnungsbestand, da bei limitierter Verfügbarkeit von Grundstücken und Bestandsobjekten die Wohnkaufkraft von Haushalten mit Kindern erhöht wird. Eine Flankierung über eine Ausweitung der (bezahlbaren) Baulandangebote kann die Preiswirkung im Bestand abmildern.

Ein schwerwiegendes Problem bei der Wohneigentumsbildung sind die gestiegenen Eigenkapitalanforderungen (Stichwort: Wohnimmobilienkreditrichtlinie) bei geringem Geldvermögen von Mieterhaushalten. Die Eigenkapitalersatzfunktion des Baukindergeldes allein wird kaum ausreichen, um Haushalte mit mittleren Einkommen zu erreichen. Hier könnte das im Koalitionsvertrag angedachte Bürgschaftsprogramm ein weiterer Baustein für eine verstärkte Wohneigentumsbildung werden, wenn es zu möglichst günstigen Konditionen für die Käufer/Bauherren realisiert wird. Ohne ein solches zusätzliches Bürgschaftsprogramm (mit einer Bürgschaft über mindestens 20% der Erwerbskosten bis zu einer zu definierenden Maximalhöhe) werden tendenziell eher Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen das Baukindergeld in Anspruch nehmen können, da Haushalte mit mittleren bis niedrigen Einkommen keine ausreichende Bonität zur Erlangung eines Kredites aufweisen.

Insgesamt ist das Baukindergeld ein zu begrüßender Schritt zur Wohneigentumsförderung für Familien. Ob die von der Bundesregierung geschätzten Kosten von bis zu 4 Mrd. € je Förderjahrgang in angemessenem Verhältnis zu den möglichen Ergebnissen steht, kann nur politisch beantwortet werden. In jedem Fall wird, wenn die Erhöhung der Wohneigentumsquote weiterhin zu den politischen Zielen zählt, neben dem Baukindergeld eine Wohneigentumsförderung speziell für mittlere Einkommensbezieher notwendig sein. Vorstellbar wäre dann auch eine Kombination mit dem Baukindergeld.

Beurteilung der Förderung über Kreditkonditionen

Die Förderung über die Kreditkonditionen bietet den Vorteil, dass Haushalte erreicht werden können, die aufgrund ihres Einkommens keinen Zugang zu Hypothekendarlehen haben, ohne den Umweg über ein Bürgschaftsprogramm gehen zu müssen. Die Förderung ist linear am Objektwert bzw. Kaufpreis orientiert und bietet Steue-

rungsmöglichkeiten über die Laufzeit und den Zinssatz. Eine besondere Wirkung in „teuren“ oder „preiswerten“ Regionen ist nicht zu erwarten.

Wenn, wie unter 7.5 vorgeschlagen, die Inanspruchnahme des Kreditprogrammes an die Einhaltung von Wohnflächengrenzen gekoppelt wird, sind zum einen keine Einkommengrenzen erforderlich, da Haushalte mit höheren Einkommen eine Wohnflächenbegrenzung auf dem Niveau des sozialen Wohnungsbaus für ihr selbst genutztes Wohneigentum nur in Ausnahmefällen akzeptieren werden. Der Vorteil der Wohnflächenbegrenzung liegt darin, dass auch bei einer temporären Verschlechterung der Erwerbssituation des Kreditnehmers das Wohneigentum erhalten bleibt.

Die Beschränkung auf „kleines“ Wohneigentum in der Kombination mit langfristigen Zinsbindungen mit Volltilgung sollte es ermöglichen, Haushalte mit mittleren bis niedrigen Einkommen für die Wohneigentumsbildung zu gewinnen und damit einen wesentlichen Baustein der Alterssicherung in breiteren Schichten der Gesellschaft zu etablieren. Während bei Mieterhaushalten der Anteil der Miete am Einkommen mit dem Eintritt in den Ruhestand sprunghaft ansteigt, ist beim Eigentumserwerb die vollständige Tilgung der Darlehen während der Erwerbsphase der „Normalfall“, so dass im Ruhestand eine entschuldete eigene Wohnung verfügbar ist.

Neben dem eigentlichen Kreditprogramm wären die in 7.6 beschriebenen Nebenbedingungen zu erfüllen, um über ein solches Programm die Wohneigentumsquote längerfristig zu erhöhen.

Kritisch ist zu sehen, dass eine Steigerung der Wohneigentumsquote ausschließlich über Neubauten nur sehr langsam erfolgen könnte. Dies bedeutet, dass auch Bestandsimmobilien in die Förderung einbezogen werden müssen. Hier ist mit Preiswirkungen zu rechnen, da die Kaufkraft erhöht wird, ohne das Angebot zu erhöhen (quantitativ resultiert das Angebot an Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen für Selbstnutzer überwiegend aus der Auflösung von Selbstnutzerhaushalten; hinzu kommen bisher vermietete Häuser und Eigentumswohnungen, wobei berücksichtigt werden muss, dass auch bei der Auflösung von Selbstnutzerhaushalten eine zumindest temporäre Vermietung möglich ist). Weiterhin wäre bei der Förderung von kleinem Wohneigentum verstärkt auf Eigentumswohnungen zurückzugreifen, was notwendigerweise die Umwandlung bisheriger Mietwohnungen in Wohneigentum erfordern würde.

Wie die Modellrechnungsergebnisse zeigen, ergeben sich beim Bestandserwerb auch für Menschen mit einer relativ kurzen Resterwerbszeit in vielen Regionen bei entsprechend ausgestalteter Förderung noch Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung.

Insgesamt ist ein Sonderkreditprogramm zur Wohneigentumsförderung von Haushalten mit mittleren bis niedrigen Einkommen eine wichtige Ergänzung zum von der großen Koalition vorgesehenen Baukindergeld. Insbesondere die Zielgruppen mit mittleren bis geringen Einkommen, die heute geringe Wohneigentumsquoten aufweisen, könnten mit „kleinem Wohneigentum“ und der langfristig sicheren Finanzierung eher zum Wohneigentumserwerb und damit zum Aufbau einer wichtigen individuellen Alterssicherung gewonnen werden.

8.3 Übertragung der Modellrechnungsergebnisse auf reale Bau- und Kaufoptionen für potenzielle Wohneigentumsbildner

8.3.1 Neubau

Nach dem aktuellen Stand sind im Neubau von Eigentumswohnungen Kosten in Höhe von 3.250 €/m² Wohnfläche¹⁹ bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 73 m² zu erwarten. Für eine Single-Wohnung, die mit 50 m² den Grenzen des sozialen Wohnungsbaus entspricht, ist von spezifisch höheren Kosten auszugehen. Als Ansatz werden für die Berechnungen 3.500 €/m² gewählt. Weiterhin wird für eine Familie mit einem Kind eine 75 m²-Wohnung betrachtet, für die 3.250 €/m² Wohnfläche als realistisch zu betrachten sind. Für eine Familie mit zwei Kindern wird der Neubau eines Reihenhauses mit 95 m² betrachtet. Die Kosten belaufen sich auf 1.894 €/m² Wohnfläche zuzüglich der Kosten für ein 120 m² großes Grundstück. Die Grundstückskosten werden mit 200 €/m² Grundstück angesetzt.

Die Kaufpreise für die Neubauten stellen sich folgendermaßen dar:

Single-Wohnung 50 m ²	175.000 €
Familienwohnung für 3 Personen 75 m ²	243.750 €
Reihenhaus für 4 Personen 95 m ²	210.000 €

An Erwerbsnebenkosten wurden 12 % des Kaufpreises hinzugerechnet. Die Finanzierungskosten und die bei einer maximalen Belastung von einem Drittel notwendigen Nettoeinkommen in den drei Fällen ohne und mit unterschiedlichen Förderungsarten zeigt **Tabelle 10**.

¹⁹ Die Angaben zu den Neubaukosten wurden von der „Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V., Kiel“ zur Verfügung gestellt

Tabelle 10: Monatliche Kapitalkosten bei drei Neubauwohnungstypen und unterschiedlicher Förderung bei 25 Jahren Kreditlaufzeit sowie die resultierenden „notwendigen“ Nettoeinkommen, wenn die Belastung maximal ein Drittel erreichen soll

Wohnungstyp	ohne För- derung	Baukinder- geld	1,5 % Zins	1,0 % Zins	0,0 % Zins
	monatliche Kosten inkl. 1 € Rücklage je m ² Wohnfläche				
Single-Wohnung	848	848	759	717	638
Familien-Wohnung für 3 Personen	1.186	1.117	1.063	1.005	894
Reihenhaus für 4 Personen	1.052	922	946	896	801
	monatliche Kosten je m ² inkl. 1 € Rücklage je m ² Wohnfläche				
Single-Wohnung	17,0	17,0	15,2	14,3	12,8
Familien-Wohnung für 3 Personen	15,8	14,9	14,2	13,4	11,9
Reihenhaus für 4 Personen	11,1	9,7	10,0	9,4	8,4
	notwendiges Nettoeinkommen bei einem Drittel Belastung in €				
Single-Wohnung	2.544	2.544	2.278	2.152	1.914
Familien-Wohnung für 3 Personen	3.559	3.351	3.190	3.014	2.682
Reihenhaus für 4 Personen	3.157	2.765	2.839	2.688	2.402

Monatliche Kapitalkosten (Zins und Tilgung) absolut und je m² inkl. einer Rücklage von 1 € je m² Wohnfläche bei den drei Neubauwohnungstypen ohne und mit unterschiedlicher Förderung bei 25 Jahren Kreditlaufzeit und 10 % Eigenkapital sowie die resultierenden „notwendigen“ Nettoeinkommen, wenn die Belastung maximal ein Drittel erreichen soll
Quelle: eigene Berechnungen

Wie aufgrund der Kostenstrukturen im Neubau zu erwarten, werden Haushalte im Bereich der mittleren bis unteren Einkommen kaum erreicht. Am interessantesten erscheint bei einer Betrachtung über 25 Jahre im Neubau das Reihenhaus für eine Familie mit zwei Kindern, wo mit entsprechender Förderung mietähnliche monatliche Kosten erreicht werden. Welche Veränderungen sich bei einer Ausweitung des Tilgungszeitraums auf 30 Jahre ergeben, zeigt **Tabelle 11**.

Tabelle 11: Monatliche Kapitalkosten bei drei Neubauwohnungstypen und unterschiedlicher Förderung bei 30 Jahren Kreditlaufzeit sowie die resultierenden „notwendigen“ Nettoeinkommen, wenn die Belastung maximal ein Drittel erreichen soll

Wohnungstyp	ohne För- derung	Baukinder- geld	1,5 % Zins	1,0 % Zins	0,0 % Zins
	monatliche Kosten inkl. 1 € Rücklage je m ² Wohnfläche				
Single-Wohnung	771	771	662	620	540
Familien-Wohnung für 3 Personen	1.080	1.015	928	868	758
Reihenhaus für 4 Personen	960	840	830	779	683
	monatliche Kosten je m ² inkl. 1 € Rücklage je m ² Wohnfläche				
Single-Wohnung	15,4	15,4	13,2	12,4	10,8
Familien-Wohnung für 3 Personen	14,4	13,5	12,4	11,6	10,1
Reihenhaus für 4 Personen	10,1	8,8	8,7	8,2	7,2
	notwendiges Nettoeinkommen bei einem Drittel Belastung in €				
Single-Wohnung	2.082	2.082	1.790	1.676	1.463
Familien-Wohnung für 3 Personen	2.916	2.744	2.509	2.350	2.053
Reihenhaus für 4 Personen	2.603	2.280	2.252	2.116	1.860

Monatliche Kapitalkosten (Zins und Tilgung) absolut und je m² inkl. einer Rücklage von 1 € je m² Wohnfläche bei den drei Neubauwohnungstypen ohne und mit unterschiedlicher Förderung bei 30 Jahren Kreditlaufzeit und 10 % Eigenkapital sowie die resultierenden „notwendigen“ Nettoeinkommen, wenn die Belastung maximal ein Drittel erreichen soll
Quelle: eigene Berechnungen

Die erforderlichen Nettoeinkommen sinken gegenüber der Betrachtung über 25 Jahre um 9 % bis 15 % ab und erreichen damit annähernd die in Kapitel 5 definierten Zielgruppen einer neuen Wohneigentumsförderung. Die Förderung über Festzinsdarlehen senkt die Belastung besonders stark ab. Der Unterschied zum Zustand „ohne Förderung“ und „Baukindergeld“ wächst an, weil die Marktkonditionen mit steigender Zinsbindungsdauer höhere Zinsen zur Folge haben.

8.3.2 Bestandsobjekte

Wenn vom Jahr 2018 bis zum Jahr 2025 jährlich 400.000 Wohnungen neu gebaut würden und alle diese Wohnungen von Selbstnutzern bezogen würden, wäre im Jahr 2025 die Wohneigentumsquote lediglich von heute 45 % auf 49 % gestiegen. Da der ausschließliche Neubau von Eigentümerwohnungen unrealistisch und auch nicht erstrebenswert ist, muss eine längerfristige deutliche Erhöhung der Wohneigentumsquote auch den Wohnungsbestand mit einbeziehen. Bisherige Mietwohnungen müssen dementsprechend in vom Eigentümer selbst genutzte Wohnungen überführt werden. Da Bestandsobjekte in der Regel preiswerter sind als Neubauten, bieten sich im Bestand größere Chancen, Haushalte mit mittleren und geringeren Einkommen zu erreichen. Typische Preise von Wohnungen und Reihenhäusern für die Städte Berlin, Brandenburg, Potsdam, Kerpen und Hanau zeigt **Tabelle 12**. Da die Single-Wohnung mit 50 m² sehr klein ausfällt, wurde ein Preisaufschlag von 8 % auf die angegebenen Preise je m² Wohnfläche eingerechnet.

Tabelle 12: Preise von Eigentumswohnungen (mittlere Lage und Ausstattung) sowie Reihenhäusern (mittlere Lage und Ausstattung) in verschiedenen Städten

Objekt	Berlin	Brandenburg	Potsdam	Kerpen	Hanau
	€ / m ² Wohnfläche				
Eigentumswohnung (mittel)	2.100	1.250	2.800	930	1.150
Aufschlag Mindergröße 8%	2.268	1.350	3.024	1.004	1.242
Reihenhaus (mittel)	2.650	1.300	2.600	1.720	2.500
	€ / Wohnung				
Single-Wohnung (50 m ²)	113.400	67.500	151.200	50.220	62.100
Familien-Wohnung für 3 Personen (75 m ²)	157.500	93.750	210.000	69.750	86.250
Reihenhaus für 4 Personen (95 m ²)	251.750	123.500	247.000	163.400	237.500
bezugsfreie Eigentumswohnung mittleren Wohnwerts aus dem Bestand; bezugsfreies Reihenhäuser mittleren Wohnwerts ohne Garage Quelle: Preise je m ² lt. IVD Preisspiegel; eigene Berechnungen					

Die Bestandspreise für Eigentumswohnungen mittlerer Qualität und Lage liegen im Durchschnitt gut 50 % unter den Neubaupreisen. Dagegen liegen die Bestandspreise für Reihenhäuser an drei der ausgewählten Standorte etwa auf dem Neubauniveau. Das Ergebnis der Berechnungen für Berlin ist in **Tabelle 13** ausgewiesen. Die Berechnungen beinhalten wieder 12 % Erwerbsnebenkosten und sind auf 25 Jahre

(Volltilger) gerechnet. Auf die Berechnungen für das Reihenhaus wurde verzichtet, weil dies in Berlin mit höheren Preisen bewertet wird als Neubauten. Dies ist vermutlich auf die höheren Grundstückspreise zurückzuführen.

Tabelle 13: Monatliche Kapitalkosten bei zwei Bestandswohnungstypen in Berlin mit unterschiedlicher Förderung bei 25 Jahren Kreditlaufzeit sowie die resultierenden „notwendigen“ Nettoeinkommen, wenn die Belastung maximal ein Drittel erreichen soll

Wohnungstyp	ohne Förde- rung	Baukinder- geld	1,5 % Zins	1,0 % Zins	0,0 % Zins
	monatliche Kosten inkl. 1 € Rücklage je m ² Wohnfläche				
Single-Wohnung 50 m ²	530	530	477	452	404
Familien-Wohnung für 3 Personen 75 m ²	742	673	668	633	566
monatliche Kosten je m ² inkl. 1 € Rücklage je m ² Wohnfläche					
Single-Wohnung 50 m ²	10,6	10,6	9,5	9	8,1
Familien-Wohnung für 3 Personen 75 m ²	9,9	9	8,9	8,4	7,6
notwendiges Nettoeinkommen bei einem Drittel Belastung in €					
Single-Wohnung 50 m ²	1.590	1.590	1.431	1.355	1.211
Familien-Wohnung für 3 Personen 75 m ²	2.225	2.018	2.004	1.898	1.699
Monatliche Kapitalkosten absolut und je m ² inkl. einer Rücklage von 1 € je m ² Wohnfläche bei zwei Wohnungstypen in Berlin ohne und mit unterschiedlicher Förderung bei 25 Jahren Kreditlaufzeit und 10 % Eigenkapital sowie die resultierenden „notwendigen“ Nettoeinkommen, wenn die Belastung maximal ein Drittel erreichen soll bezugsfreie Eigentumswohnungen mittleren Wohnwerts aus dem Bestand Quelle: Preise je m ² lt. IVD Preisspiegel; eigene Berechnungen					

Hier zeigt sich, dass die Wohneigentumsbildung im Wohnungsbestand auch mit mittleren und niedrigen Einkommen selbst in einer Stadt wie Berlin möglich ist.

In allgemeiner Form zeigt **Tabelle 14** den Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis und dem notwendigen Einkommen bei einer Finanzierung über 30 Jahre. Es wurde wieder ein Eigenkapital von 10 % unterstellt und die Erwerbsnebenkosten wurden mit 12 % angesetzt. Da die notwendige Rücklage in diesem Fall nicht über die Fläche bestimmt werden kann, wurden pauschal 10 % der Finanzierungskosten „ohne Förderung“ angesetzt.

Es ist wenig überraschend, dass vor allem ein Null-Zins-Programm mit einer Laufzeit von 30 Jahren auch Bezieher mittlerer bis unterer Einkommen in die Lage versetzen würde, Wohneigentum zu bilden

Tabelle 14: Notwendiges Nettoeinkommen zur Finanzierung unterschiedlicher Baukosten bzw. Kaufpreise inkl. einer Rücklage von 10 % der monatlichen Kapitalkosten ohne und mit unterschiedlicher Förderung bei 30 Jahren Kreditlaufzeit und 10 % Eigenkapital

Baukosten/ Kaufpreis	ohne För- derung	Baukinder- geld 1 K.	Baukinder- geld 2 K.	1,5 % Zins	1,0 % Zins	0,0 % Zins
	monatliche Kosten inkl. 10 % Aufschlag für Rücklage					
100.000	453	399	352	385	358	308
120.000	544	487	443	462	430	370
140.000	635	576	531	539	501	431
160.000	725	665	620	616	573	493
180.000	816	755	708	693	644	554
200.000	907	843	795	769	716	616
220.000	997	934	884	846	788	678
240.000	1.088	1.025	974	923	859	739
notwendiges Nettoeinkommen bei einem Drittel Belastung in €						
100.000	1.359	1.197	1.056	1.154	1.074	924
120.000	1.632	1.461	1.329	1.385	1.289	1.109
140.000	1.905	1.728	1.593	1.616	1.504	1.294
160.000	2.175	1.995	1.860	1.847	1.719	1.478
180.000	2.448	2.265	2.124	2.078	1.933	1.663
200.000	2.721	2.529	2.385	2.308	2.148	1.848
220.000	2.991	2.802	2.652	2.539	2.363	2.033
240.000	3.264	3.075	2.922	2.770	2.578	2.218

eigene Berechnungen

8.3.3 Einbindung der Altersgruppe 50plus

In den Kapiteln 4 und 7.6 wurde bereits auf die zu erwartende Rentenproblematik bei Teilen der in den 1960er Jahren Geborenen hingewiesen. In diesem Abschnitt wird der Versuch unternommen, anhand von Fallbeispielen aufzuzeigen, unter welchen Voraussetzungen und mit welcher Förderung auch Haushalten mit kurzer Resterwerbszeit noch die Wohneigentumsbildung ermöglicht werden kann.

Als Fallbeispiel I wurde ein im Niedriglohnsektor beschäftigtes Ehepaar ohne Kinder und ohne zusätzliche betriebliche oder private Altersvorsorge gewählt. Fallbeispiel II zeigt ein Ehepaar, bei dem ein Partner knapp unterhalb des Durchschnittseinkommens liegt, was etwa im Handwerk durchaus typisch ist. Der Partner(in) ist in einem Minijob beschäftigt und hat keine Rentenansprüche aus eigener sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung aufgebaut. Es wird eine zusätzliche Altersrente in Hö-

he von 300 € aus privater Vorsorge und einer zusätzlichen Rente wegen der Anrechnung von 3 Kindern angesetzt. Das Fallbeispiel III zeigt einen Teilzeitbeschäftigten, der nur eine relativ geringe Zahl von Jahren sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung einbringen kann. Eine solche Erwerbsbiografie weisen teils Akademiker auf, die nach langer Ausbildung „halbe Stellen“ auf Zeit an Hochschulen besetzt hatten, temporär selbständig waren und/oder längere Auslandsaufenthalte aufweisen.

Fallbeispiel I

Ehepaar, beide 55 Jahre alt

Einkommen: Partner 1, Vollzeit 1.500 € brutto
Partner 2, Teilzeit 1.125 € brutto

Nettoeinkommen je Monat 1.993 €
Miete: 85 m² á 6,5 € je Monat 553 € Kaltmiete = 28 % vom Nettogehalt,
plus kalt und warme Betriebskosten in Höhe von 2,5 €/m² und Monat
765 € Warmmiete = 38 % vom Nettogeh.

Rentenerwartung: Partner 1, 45 Jahre Einzahlung
Partner 2, 40 Jahre Einzahlung
bei beiden Personen keine weitere private Altersvorsorge
Partner 1 664 € Rente
Partner 2 442 € Rente
gemeinsam 1.106 € Rente
abzüglich Kranken- und Pflegeversicherungsbeitrag (rund
10 %) 110,6 € Abzüge
995,4 € Rentenzahlbetrag
Mietbelastung kalt = 56 % von der Rente
Mietbelastung warm = 77 % von der Rente

Es wurde mit dem aktuellen Rentenwert gerechnet, d.h. die rechtlich mögliche Absenkung des Rentenniveaus wurde nicht berücksichtigt. Während sich die aktuelle (Kalt)Mietbelastung mit 28 % des Nettoeinkommens im üblichen Rahmen bewegt, wird mit dem Renteneintritt die Belastung auf über 50 % steigen. Wenn Wohngeldbezug in einer Größenordnung von 200 € je Monat hinzugerechnet wird, reduziert sich die Kaltmietbelastung auf 46 % des Nettoeinkommens (inkl. Wohngeld).

Die Warmmietbelastung des verfügbaren Einkommens (also einschl. Wohngeld) beträgt 66 %. Im Vergleich zur Erwerbstätigkeit reduziert sich das nach Warmmiete verfügbare Einkommen von **1.228 €** je Monat auf **430 €** je Monat. Wenn Grundsicherungsansprüche geltend gemacht werden sollen, muss die Wohnung gewechselt

werden, da die Wohnung mit 85 m² um 30 % über der angemessenen Größe von 65 m² liegt. Das bisherige Konsumniveau kann auf keinen Fall gehalten werden.

Nun stellt sich die Frage ob bzw. mit welcher Förderung dieses Paar noch Wohneigentum bilden und den erforderlichen Kredit in den verbleibenden 12 Erwerbsjahren vollständig tilgen könnte. Dabei wird grundsätzlich von einer Eigentumswohnung, bei zwei Personen mit 65 m², im Bestand ausgegangen. Ein Neubau wird in so kurzer Zeit bei dem ausgewiesenen Einkommen nicht finanzierbar sein.

Die verschiedenen Alternativen sind in **Tabelle 15** ausgewiesen. Ohne Förderung liegen Hypothekenkredite mit 12 Jahren Zinsbindung gegenwärtig bei etwa 1,5 % Zins. Dementsprechend müsste der vorgeschlagene Sonderkredit zu 1,5 % in diesem Fall nicht zum Einsatz kommen. Eventuell wäre eine Bürgschaft als Eigenkapitalersatz erforderlich. Als Förderung sind Kredite zu 1 % und 0 % Zinsen gerechnet und zusätzlich zu dem 0 %-Kredit wurden Tilgungszuschüsse in Höhe 1 % und 2 % des Kreditbetrages über 12 Jahre angesetzt.

Gegenüber den Marktkonditionen reduziert sich die Monatsrate in der Variante 0 % Zins und 2 % Tilgungszuschuss um gut 30 %. Die notwendigen Nettoeinkommen bei einer maximalen Belastung des Nettoeinkommens durch Kapitalkosten in Höhe von 40 % zeigt **Tabelle 16**.

Tabelle 15: Monatliche Kosten bei unterschiedlichen Kredithöhen und -konditionen sowie 12 Jahren Betrachtungszeitraum

Kredit- betrag in €	ohne För- derung	Kreditkonditionen				
		1,5%	1,0%	0,0%	Tilgungs- zuschuss 1 %	Tilgungs- zuschuss 2 %
		Monatsrate in € bei 12 Jahren Laufzeit				
70.000	535	535	518	486	428	369
80.000	611	611	592	555	489	422
90.000	688	688	666	625	550	475
100.000	764	764	740	694	611	528
110.000	841	841	814	764	672	580
120.000	917	917	889	833	733	633
130.000	993	993	963	902	794	686
140.000	1.070	1.070	1.037	972	855	739
150.000	1.146	1.146	1.111	1.041	916	791

eigene Berechnungen

Tabelle 16: Notwendige Einkommen bei unterschiedlichen Kredithöhen und -konditionen sowie 12 Jahren Betrachtungszeitraum

Kredit- betrag in €	Kreditkonditionen				
	1,5%	1,0%	0,0%	Tilgungs- zuschuss 1 %	Tilgungs- zuschuss 2 %
	notwendiges Einkommen unter Einrechnung einer Rücklage in Höhe von 10 % der Kapitalkosten je Monat				
70.000	1.471	1.425	1.336	1.176	1.015
80.000	1.681	1.629	1.527	1.344	1.161
90.000	1.891	1.833	1.718	1.512	1.306
100.000	2.101	2.036	1.909	1.680	1.451
110.000	2.312	2.240	2.100	1.848	1.596
120.000	2.522	2.443	2.291	2.016	1.741
130.000	2.732	2.647	2.482	2.184	1.886
140.000	2.942	2.851	2.673	2.352	2.031
150.000	3.152	3.054	2.863	2.520	2.176

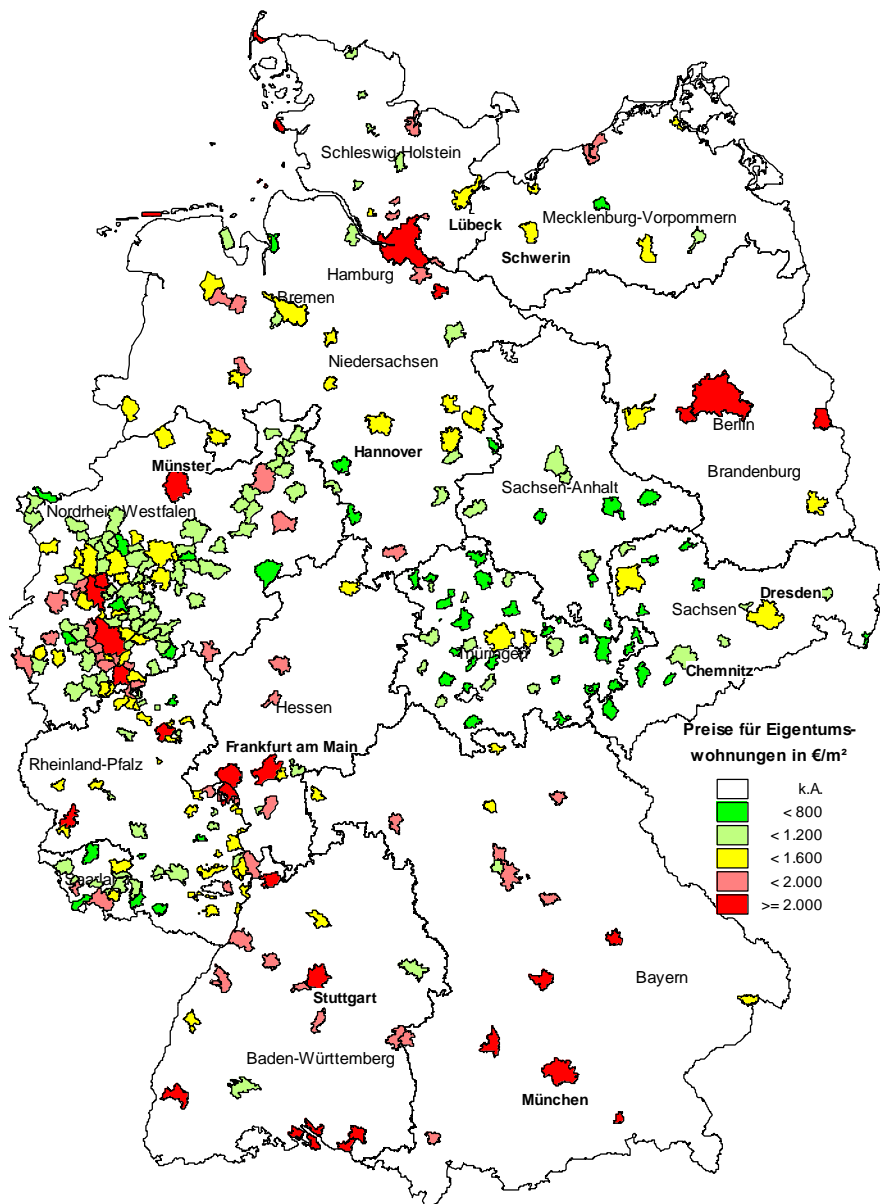
eigene Berechnungen

Mit dem Nettoeinkommen von 1.993 € wäre ein Kreditvolumen in einer Größenordnung von 90.000 € ohne Eigenkapital finanzierbar, wenn ein Kreditgeber dieses gewähren würde. Bei einer notwendigen Anfangstilgung von knapp 7,7 % wäre nach wenigen Jahren bereits ein „normales“ Eigenkapital vorhanden. Der maximale Kaufpreis läge bei dieser Berechnung, wieder unter Einrechnung von Erwerbsnebenkosten in Höhe von 12 %, bei gut 1.200 € je m² Wohnfläche. Dies ist ein Kaufpreis, der für Eigentumswohnungen mit mittlerem Wohnwert in vielen Regionen Deutschlands realistisch ist. Die Belastung des Nettoeinkommens durch die Kapitalkosten und Instandhaltungsrücklage (pauschal mit 10 % der Kapitalkosten angesetzt) läge bei 38 %, die Wohnkostenbelastung insgesamt bei 46 % des Nettoeinkommens.

Das verfügbare Einkommen nach Wohnkosten reduziert sich durch die Wohneigentumsbildung von 1.228 € auf 1.074 € je Monat und die Wohnung ist 20 m² kleiner. Mit dem Ruhestandseintritt ist die eigene Wohnung vollständig entschuldet und die monatlichen Kosten reduzieren sich auf die Instandhaltungsrücklage und die kalten und warmen Betriebskosten, zusammen 231 € je Monat. Die verbleibende Rente nach Wohnkosten beträgt dann 764 €. Im Vergleich zum Renteneintritt in der bisherigen Mietwohnung ist das verbleibende Einkommen nach Wohnkosten 78 % höher und der Haushalt benötigt keine weitere Unterstützung.

Mit einer maximalen Förderung, d. h. 0 % Zins und einem Tilgungszuschuss von 2 % je Jahr wäre ein Kaufpreis von knapp 1.800 € je m² finanzierbar. Bei den oben genannten Beispielen wäre ein solcher Kauf in Kerpen und Hanau ohne Förderung möglich, in Brandenburg wäre eine leichte Förderung notwendig. Berlin würde auch mit Förderung kaum infrage kommen. Dies gilt auch für immer wieder genannte Hochpreisstandorte wie Frankfurt (Main), Stuttgart, München oder Düsseldorf. Einen Überblick über die vom Immobilienverband IVD Bundesverband im aktuellen Preis-spiegel ausgewiesenen Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit mittlerem Wohnwert zeigt **Abbildung 6**. Das größte Problem wäre für das Muster-paar sicher die Erlangung des Kredites.

Abbildung 6: Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit mittlerem Wohnwert in über 330 Städten und Gemeinden Deutschlands



Den Subventionswert über die 12 Jahre bei den Varianten mit 0 %-Zins zeigt **Tabelle 17**.

Tabelle 17: Subventionswerte bei unterschiedlichen Kredithöhen und -konditionen sowie 12 Jahren Betrachtungszeitraum

Kreditbetrag in €	Kreditkonditionen		
	0,0%	Tilgungszuschuss 1 %	Tilgungszuschuss 2 %
	Subvention über 12 Jahre		
70.000	4.662	13.062	21.462
80.000	5.328	14.928	24.528
90.000	5.994	16.794	27.594
100.000	6.660	18.660	30.660
110.000	7.326	20.526	33.726
120.000	7.992	22.392	36.792
130.000	8.658	24.258	39.858
140.000	9.324	26.124	42.924
150.000	9.990	27.990	45.990

eigene Berechnungen

Diesen Subventionswerten sind die möglichen Transferleistungen nach dem Eintritt in den Ruhestand gegenüberzustellen. Für unterschiedliche monatliche Wohngeldzahlungen und Erlebenszeiten sind diese Werte in **Tabelle 18** ausgewiesen. Dabei wird deutlich, dass sich ein im Ruhestand zu gewährendes Wohngeld von 200 € je Monat nach 10 Jahren bereits auf 24.000 € aufsummiert hat.

Tabelle 18: Mögliche Transferleistungen ab Rentenbeginn nach der Höhe und Bezugsdauer

Wohngeld-Höhe	Jahre Transferleistungsbezug		
	10	15	20
80	9.600	14.400	19.200
100	12.000	18.000	24.000
120	14.400	21.600	28.800
140	16.800	25.200	33.600
160	19.200	28.800	38.400
180	21.600	32.400	43.200
200	24.000	36.000	48.000
220	26.400	39.600	52.800
240	28.800	43.200	57.600

eigene Berechnungen

Mit diesem Beispiel wurde aufgezeigt, dass auch die Altersgruppe 50plus mit einer angemessenen Förderung noch in der Lage wäre, Wohneigentum aus dem Bestand zu erwerben. Der mit dem Renteneintritt verbundene Belastungssprung durch die Wohnkosten kann bei einer Entschuldung des Wohneigentums durch den Fortfall der Kapitalkosten (vergleichbar der Kaltmiete) vermieden werden.

Für die beiden folgenden Fallbeispiele wird die vom Ruhestandseintritt ausgehende Erhöhung der Wohnkostenbelastung aufgezeigt. Ein Wohnungserwerb wäre analog zu Fallbeispiel I auch in diesen beiden Fällen mit entsprechender Förderung möglich.

Fallbeispiel II

Ehepaar, beide 55 Jahre alt

Einkommen: Partner 1, Vollzeit 2.800 € brutto
Partner 2, Minijob 450 € netto

Nettoeinkommen je Monat 2.530 €
Miete: 85 m² á 6,5 € je Monat 553 € Kaltmiete = 22 % vom Nettogehalt,
plus kalt und warme Betriebskosten in Höhe von 2,5 €/m² und Monat
765 € Warmmiete = 33 % vom Nettogeh.
verbleibendes Einkommen nach Warmmiete 1.765 €

Rentenerwartung: Partner 1, 45 Jahre Einzahlung
Partner 2, ohne Ansprüche aus Beschäftigung
zus. Rentenansprüche durch 3 Kinder (2 vor 1992, 1 ab 1992
geboren)
zus. Rentenansprüche privater Altersvorsorge in Höhe von 300 €
Rentenansprüche aus der gesetzlichen
Rentenversicherung 1.456 €
abzüglich Kranken- und Pflegeversicherungsbeitrag (rund 10 %)
145,6 € Abzüge
1.310,4 € Rentenzahlbetrag
zuzüglich Privatvorsorge 300 €
Summe 1.610,4
Mietbelastung kalt = 34 % von der Rente
Mietbelastung warm = 48 % von der Rente
verbleibendes Einkommen nach Warmmiete 845 € bzw. 48 % des entsprechen-
den Wertes während der Erwerbsphase

Fallbeispiel III

Single, 55 Jahre alt

Einkommen: Teilzeit	2.650 € brutto
Nettoeinkommen je Monat	1.748 €
Miete: 50 m ² á 7 € je Monat	350 € Kaltmiete = 20 % vom Nettogehalt, plus kalt und warme Betriebskosten in Höhe von 2,5 €/m ² und Monat
	475 € Warmmiete = 27 % vom Nettogeh.
verbleibendes Einkommen nach Warmmiete	1.273 €

Rentenerwartung: 28 Jahre Einzahlung

keine zusätzliche private Altersvorsorge

Rentenansprüche aus der gesetzlichen

Rentenversicherung 730 €

abzüglich Kranken- und Pflegeversicherungsbeitrag (rund 10 %)

73 € Abzüge

657 € Rentenzahlbetrag

Mietbelastung kalt = 53 % von der Rente

Mietbelastung warm = 72 % von der Rente

verbleibendes Einkommen nach Warmmiete 182 € bzw. 14 % des entsprechenden Wertes während der Erwerbsphase

Das verbleibende Einkommen nach Zahlung der Warmmiete liegt unterhalb des Grundsicherungsniveaus. Da bei vorhandenen Grundsicherungsansprüchen kein Wohngeldbezug infrage kommt, wird der Single-Haushalt des Fallbeispiels III im Ruhestandsalter dauerhaft auf Grundsicherung angewiesen sein. Mit seinem Einkommen könnte der Single bei 1,5 % Zins einen Kredit in Höhe von 80.000 € bis zum Renteneintritt vollständig tilgen. Dies entspricht bei einer 50 m² Wohnung einem Kaufpreis in Höhe von gut 1.400 €/m² (wieder unter Einrechnung von Erwerbsnebenkosten von 12 % des Kaufpreises). Durch den Fortfall der Kapitalkosten würden die Wohnkosten beim Renteneintritt auf die Instandhaltungsrücklage sowie die warmen und kalten Betriebskosten in Höhe von zusammen 186 € reduziert. Nach Wohnkosten verbleiben dem Haushalt vom Rentenzahlbetrag in diesem Fall 470 €. Dieser Betrag liegt über der Grundsicherung. D.h., durch die Wohneigentumsbildung könnte sich dieser fiktive Single-Haushalt vor dem Grundsicherungsbezug bewahren.

Es kann hier nicht eingeschätzt werden, ob denn Haushalte der Zielgruppe 50plus bereit wären, über den Zeitraum der verbleibenden Erwerbszeit eine höhere Wohnkostenbelastung zu tragen, um dann beim Eintritt in den Ruhestand den Belastungssprung vermeiden zu können. Es kann sich aber lohnen, diese Altersgruppe noch zur

Wohneigentumsbildung zu motivieren, denn der Staat zahlt natürlich nicht nur die Transferleistungen, sondern auch die anteilig anfallenden Verwaltungskosten.

9 Abschließende Beurteilung und Handlungsempfehlungen

Die Wohneigentumsquote in Deutschland zählt zu den niedrigsten in Europa. Obwohl die nicht nur individuellen, sondern auch gesellschaftlichen Vorteile des Wohneigentums hinreichend untersucht und bekannt sind, gibt es in Deutschland seit der Abschaffung der Eigenheimzulage faktisch keine wirksame Wohneigentumsförderung mehr.

Das von der Bundesregierung vorgesehene Baukindergeld ist wegen der Eigenkapitalstärkung von Familien grundsätzlich zu begrüßen. Neben Mitnahmeeffekten im oberen Einkommensbereich dürften sich Verlagerungseffekte in Richtung preiswerter - und damit ländlicher Räume - einstellen, da mit abnehmendem Preis die Subventionswirkung steigt. Ob die Verlagerungen ausreichen, um eine räumliche Entzerrung der Wohnungsmärkte zu bewirken, kann hier nicht abschließend beurteilt werden. In jedem Fall werden zusätzlich Verkehre ausgelöst, was im Konflikt etwa zu den Zielen des Klimaschutzes steht.

Eine langfristig wirksame Erhöhung der Wohneigentumsquote ist nur zu erwarten, wenn Einkommensgruppen in die Lage versetzt werden, Wohneigentum zu bilden, die bisher keinen Zugang dazu haben. Das Baukindergeld ist dazu nur bedingt in der Lage und schließt erhebliche Teile der Bevölkerung von der Förderung aus.

Kreditprogramme mit einer langfristigen Zinsbindung, vollständiger Tilgung über den Zinsbindungszeitraum und stark verminderten Eigenkapitalanforderungen würden „neue“ Einkommensschichten für die Wohneigentumsbildung gewinnen können.

In Kombination mit einer Begrenzung der Wohnfläche auf Werte nach den Regeln des sozialen Wohnungsbaus oder leicht darüber könnte „kleines“ Wohneigentum geschaffen werden, was in Deutschland bisher eher unüblich ist.

Mit besonderen Förderkonditionen wäre es auch der Altersgruppe 50plus mit einer sehr kurzen Resterwerbszeit in vielen Regionen Deutschlands noch möglich, Wohneigentum zu bilden und den gefürchteten Belastungssprung durch die Wohnkosten mit dem Renteneintritt zu vermeiden.

10 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die individuellen und gesellschaftlichen Vorteile des Wohneigentums sind vielfach untersucht und beschrieben. Trotzdem gibt es in Deutschland seit der Abschaffung der Eigenheimzulage vor mehr als zehn Jahren faktisch keine Wohneigentumsförderung mehr.

Die Wohneigentumsquote in Deutschland zählt zu den niedrigsten in Europa. Sie stagniert seit Jahrzehnten und in der klassischen Altersgruppe der Ersterwerber von Wohneigentum, den 25- bis 40-Jährigen, sinkt die Wohneigentumsquote inzwischen ab. Langfristig ist ein Absinken der Wohneigentumsquote insgesamt zu befürchten.

Als wesentliche Hemmnisse der Wohneigentumsbildung gelten derzeit der Grundstücksmangel, die Flexibilisierung der Arbeitsmärkte in der Kombination mit den gestiegenen Transaktionskosten beim Wohneigentumswechsel (Stichwort Grunderwerbsteuer), die Verlängerung der Ausbildungszeiten sowie die Umsetzung der EU-Immobilienkreditrichtlinie in Deutschland.

Entschuldetes Wohneigentum stellt einen wesentlichen Baustein der Altersvorsorge da. Insbesondere Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen verfügen gegenwärtig stark unterdurchschnittlich über private Vorsorgeverträge und Wohneigentum. Wenn diese Haushalte verstärkt in die Wohneigentumsbildung einbezogen werden könnten, würde der Belastungssprung durch Wohnkosten mit dem Eintritt in die Ruhestandsphase entfallen.

Als Kernzielgruppe wurden Haushalte mit niedrigen Wohneigentumsquoten, einem Einkommen zwischen 900 und 3.200 € je Monat und einem Alter der Bezugsperson zwischen 25 und 40 Jahren identifiziert. Die Zahl der Mieterhaushalte mit diesen Merkmalen summiert sich auf gut 4,2 Mio. Bei weiteren 2,6 Mio. Haushalten mit unterdurchschnittlicher Wohneigentumsquote ist die Bezugsperson zwischen 40 und 60 Jahre alt. Bei ausreichender Resterwerbszeit ist die Wohneigentumsbildung über Neubauten möglich. Insbesondere die Altersgruppe 50plus wird Wohneigentum nur über den Bestandserwerb realisieren können.

Wenn das Wohnungsangebot geringer ist als die Nachfrage, erhöht sich die Gefahr von Preiswirkungen durch die Förderung der Wohneigentumsbildung. Im umgekehrten Fall wächst das Risiko von Mitnahmeeffekten und Flächen- und Ausstattungsausweitungen. Insgesamt gilt: Je genauer die Zielgruppe definiert wird, desto klarer lassen sich Instrumente und Bedingungen formulieren, die genau dieser Zielgruppe helfen. Dem steht die Forderung einer mög-

lichst einfachen, verständlichen und nachvollziehbaren Förderung gegenüber, um eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung zu finden.

In Deutschland werden jährlich Transferleistungen und Subventionen im zweistelligen Milliardenbereich geleistet, die zur Absicherung des Wohnens gewährt werden. Gleichzeitig knüpfen Steuereinnahmen in etwa vierfacher Höhe an das Wohnen an. Dies zeigt bereits die widersprüchliche Situation des Umgangs mit der Dualität des Gutes Wohnen als Markt- und Sozialgut auf. An Förderinstrumenten wurde und wird die gesamte Palette der verfügbaren Instrumente von Zuschüssen und steuerlichen Abzugsmöglichkeiten bis hin zu Sonderkonditionen bei Krediten eingesetzt.

Mittels Modellrechnungen wurde ermittelt, ob die im Koalitionsvertrag vorgesehene Wohneigentumsförderung per Baukindergeld eine Ausweitung der Wohneigentumswirkung bewirken kann und welche Alternativen denkbar sind. Das Baukindergeld schließt einen Teil der Bevölkerung aus und lässt in der vorgesehenen Ausgestaltung räumliche Verlagerungen der Nachfrage in preiswerte Regionen und Preiswirkungen in Ballungsräumen erwarten. Demgegenüber würde eine Förderung über die Kreditkonditionen in der Kombination mit Wohnflächenbegrenzungen breite Schichten der ermittelten Zielgruppen erreichen. Über eine Wohneigentumsförderung auch in der Altersgruppe 50plus könnten Menschen vor dem späteren Grundsicherungsbezug bewahrt werden und damit würden langfristig auch Sozialleistungen eingespart.

Dementsprechend kann die Empfehlung nur lauten, Kreditprogramme mit verminderten Eigenkapitalanforderungen und langfristigen Zinsbindungen aufzulegen. In Kombination mit einer Wohnflächenbegrenzung kann auf Einkommengrenzen verzichtet werden. Das Baukindergeld kann durchaus ergänzend gewährt werden, sollte aber nicht die alleinige Form der Wohneigentumsförderung darstellen. In jedem Fall ist das von der Bundesregierung vorgesehene Bürgschaftsprogramm sinnvoll. Es sollte mindestens 20 % der Baukosten bzw. des Kaufpreises abdecken.

Literatur

- Aktion "Impulse für den Wohnungsbau" (2016): Positionspapier der Aktion "Impulse für den Wohnungsbau" zu erforderlichen Maßnahmen für eine Wohnungsbauoffensive; Januar 2016; <http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Positionspapiere/pospap-forderungskatalog-wohnungsbau-offensive-januar-2016-.pdf>.
- BBSR (2017): Raumabgrenzungen; <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raubeobachtung/Raumabgrenzungen/Raumordnungsregionen/raumordnungsregionen.html>.
- Andrews, Dan; Caldera Sánchez, Aida; Johansson, Åsa (2011): Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries; OECD Economics Department Working Papers, No. 836; OECD Publishing, Paris; <http://dx.doi.org/10.1787/5kqk8t2k9vf3-en>.
- Arentz, Oliver (2017): Sinn und Unsinn der Eigenheimförderung; Der Ordnungspolitische Kommentar, Nr. 01/2017; Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln, 03. Januar 2017; http://www.iwp.uni-koeln.de/fileadmin/contents/dateiliste_iwp-website/publikationen/OK/OK_2017_01.pdf.
- Fritzsche, Carolin; Groß, Anton (2017): Ein Überblick über Wohnungsmarktpolitik in europäischen Ländern; ifo Dresden berichtet, Nr. 1/2017; S. 3-11, https://www.cesifo-group.de/DocDL/ifoDD_17-02_03-11_Fritzsche.pdf.
- Fritzsche, Carolin; Vandreij Lars (2017): Altersvorsorge durch Eigenheimförderung...?, ifo Dresden berichtet, Nr. 3/2017; S. 26-27
- Koch, T.; Ehrentraut, O.; Neumann, M.; Pivac, A.: Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten; Prognos AG, Berlin 2017.
- LBS (2017): Welche Parteien Wohneigentum fördern wollen; <https://guthmann-blog.de/bundestagswahl-2017-wie-die-parteien-den-wohneigentumserwerb-erleichtern-wollen/>.
- Michelsen, Claus (2017): Erwerb von Wohneigentum: Eigenkapitalschwelle für immer mehr Haushalte zu hoch; DIW-aktuell, Nr. 2 vom 6. September 2017 (Korrigierte Fassung vom 8. September 2017); http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.564011.de/diw_aktuell_2.pdf
- Niehues, Judith; Voigtländer, Michael (2016): Wohneigentumsquote. Geringe Dynamik in der Wohneigentumsbildung; Institut der Deutschen Wirtschaft, IW-Kurzbericht 22.2016, vom 13. Mai 2016; https://www.iwkoeln.de/_storage/asset/282238/storage/master/file/9432348/download/Wohneigentumsquote_%20Kurzbericht.pdf.
- Oberhauser, Alois; Rüscher, Christian (1992): Wohneigentumsförderung an den Familien vorbei; Wirtschaftsdienst, Bd. 72, Nr. 6, S. 315-319; <http://hdl.handle.net/10419/136892>.
- Shelter (2015): How much help is Help to Buy? Help to Buy and the impact on house prices; From the Shelter policy library, September 2015; https://england.shelter.org.uk/_data/assets/pdf_file/0010/1188073/2015_09_how_much_help_is_Help_to_Buy.pdf.
- SPD (2018): Ein neuer Aufbruch für Europa. Eine neue Dynamik für Deutschland. Ein neuer Zusammenhalt für unser Land. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD; https://www.spd.de/fileadmin/Dokumente/Koalitionsvertrag/Koalitionsvertrag_2018.pdf.

- Tagesspiegel (2018): So stehen die Parteien zum Wohnen;
<https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/vor-der-bundestagswahl-2017-so-stehen-die-parteien-zum-thema-wohnen/19375448.html>.
- Tax-free debt: The great distortion (2015): The Economist, 16 May 2015;
<https://www.economist.com/news/leaders/21651213-subsidies-make-borrowing-irresistible-need-be-phased-out-great-distortion>.
- VVD, CDA, D66, ChristenUnie (2017): Vertrouwen in de toekomst. Regeerakkoord 2017 – 2021; <https://www.cda.nl/regeerakkoord/>.
- Wolf, Silke; Zeitler, Franz-Christoph (2016): Steuerliche Förderung selbstgenutzten Wohneigentums; Wirtschaftsbeirat Bayern, Positionspapier des Ausschusses Finanzmärkte, München, Juni 2016;
https://www.wbu.de/pdf/positionen/2016_06_22_FoerderungWohneigentum.pdf.
- Zacharias, David (2016): Bausparkassen. Gesetz und Verordnung novelliert; in: BaFinJournal, Mitteilungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Februar 2016, S. 12-15;
https://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/BaFinJournal/2016/bj_1602.pdf?blob=publicationFile&v=2.