Die Immobilienwirtschaft

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/4007

A02

STELLUNGNAHME

**Schriftliche Anhörung von Sachverständigen
des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
des Landtags von Nordrhein-Westfalen am 11.06.2021 zum Thema**

"Den Traum vom Eigenheim erfüllen. Das Einfamilienhaus hat Zukunft!" Antrag der Fraktionen von CDU und FDP, Drucksache 17/12925 Entschließungsantrag der Fraktion der AfD, Drucksache 17/13185

Stand: 03.06.2021

Inhalt

A. Zusammenfassung 2
B. Zu den Einzelpositionen 2
I. Für eine an individuellen Bedürfnissen ausgerichtete Wohnungspolitik 2
II. Für eine moderne Wohnungspolitik die mehr und schnelleres Bauen setzt 3
III. Wohnungsbau sinnvoll fördern 3
IV. Grunderwerbsteuer absenken 4

Anlage: ZIA-Positionspapier „Deutschland braucht mehr Wohneigentum“

A. Zusammenfassung

Ein intakter Wohnungsmarkt ist einer der Grundpfeiler unserer Sozialen Marktwirtschaft. In allen Preisklassen sollte es den Bürgerinnen und Bürgern möglich sein, die Wunschimmobilie zu mieten oder zu kaufen. Das gilt nicht nur auf dem Land, sondern auch in den Metropolen des Landes.

Für uns als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft muss es stets eine Mischung aus Eigentums- und Mietwohnungen geben, damit alle Bürgerinnen und Bürger die für sie optimale Wohnform für ihren jeweiligen Lebensabschnitt wählen können. Entscheidend ist aber, dass auf dem Mietwohnungsmarkt ebenso wie auf dem Markt für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern ausreichend Wohnungen und Objekte zur Verfügung stehen.

Insofern begrüßen wir den Antrag der Fraktionen der CDU und FDP. Bereits in seinem Einleitungssatz bringt er auch unsere Position zum Ausdruck: „Jeder soll so leben können, wo und wie sie/er es gerne möchte“.

Dies beinhaltet für die Koalitionsfraktionen und Landesregierung dem Antragstext zufolge sowohl die Frage nach der Bauweise (Miete vs. Eigentum) als auch nach der Bauart (Einfamilien- vs. Mehrfamilienhäuser). Entsprechend können wir auch deren Beschlussfassung unterstützen, insbesondere sowohl den Neubau von Mietwohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen als auch die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum zu fördern.

Die Forderung nach einer Absenkung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent entspricht einer langjährigen ZIA-Forderung. Unserer Meinung nach sollte diese Absenkung bundeseinheitlich erfolgen, da die Baunebenkosten bundesweit zu hoch sind, ein Investitionshemmnis darstellen und verteilungspolitisch fragwürdig sind (z.B. finanzielle Belastung junger Familien). Eine Absenkung dieser Kosten wäre ein wichtiger Schritt zur Erreichung des Ziels, mehr Wohnraum zu schaffen.

B. Zu den Einzelpositionen

I. Für eine an individuellen Bedürfnissen ausgerichtete Wohnungspolitik

Der ZIA begrüßt grundsätzlich die wohnungspolitische Positionierung der Landesregierung und der Koalitionsfraktionen.

Dies betrifft insbesondere das klare Bekenntnis für eine an den individuellen Bedürfnissen ausgerichtete Wohnungspolitik, die Möglichkeiten schafft, ebenso auf dem Land zu wohnen wie in der Stadt, in der Mietwohnung ebenso wie im Eigentum.

Grundsätzlich können zwar regionale Besonderheiten die Kommunalpolitik zu einer eigenen Schwerpunktsetzung auch bei der Frage Einfamilien- vs. Mehrfamilienhäuser führen. Pauschale Verbote oder eine prinzipielle, über eine lokale Gültigkeit hinausgehende politische Präferenz der Bauweise lehnen wir im Sinne der Konsumentensouveränität sowie Vertragsfreiheit in der Sozialen Marktwirtschaft jedoch ab.

Diese Freiheit betrifft nicht nur die Bauweise, sondern auch die Eigentumsfrage: Wohnungspolitik sollte je nach individuellen Präferenzen sowohl Mietwohnungen als auch Eigentum zulassen - und wo nötig fördern. Was das selbstgenutzte Wohneigentum angeht, hinkt Deutschland im internationalen Vergleich hinterher. Wie der Zugang zu Wohneigentum verbessert werden kann, haben wir in unserem Positionspapier „Deutschland braucht mehr Wohneigentum“ dargestellt, welches wir uns erlauben, als Anlage unserer Stellungnahme beizufügen.

II. Für eine moderne Wohnungspolitik, die auf mehr und schnelleres Bauen setzt

Auch die klare Ausrichtung von Landesregierung und Koalitionsfraktionen auf das Primat des Bauens durch „Schaffung eines Klimas für den Neubau“ unterstützen wir ausdrücklich. Denn in der Tat ermöglicht erst ein „breites und vielfältiges Angebot“ an Wohnraum langfristig moderate Mietpreise und die Bedürfnisbefriedigung beim Wunsch nach Wohneigentum.

Die angesprochene Verschlankung des Bauordnungsrechts, Vereinfachung der Genehmigungsverfahren und Modernisierung und Aufstockung der öffentlichen Wohnraumförderung sind für die Erreichung des Neubauzieles sehr förderlich.

III. Wohnungsbau sinnvoll fördern

Der ZIA begrüßt das Plädoyer für selbstgenutzte Immobilien, sowohl als Beitrag für die Altersvorsorge als auch als Beitrag zur Entlastung auf dem Wohnungsmarkt.

Weiterhin begrüßen wir die Wohnraumförderung insbesondere für junge Menschen, die aufgrund ihres Einkommens besonders von der Förderung profitieren, wie sie das Programm „Jung kauft Alt“ darstellt.

Ebenso können wir die Forderung unterstützen, die Landesregierung zu beauftragen, den Neubau von Mietwohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum und die Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Wohnbedürfnisse weiterhin zu unterstützen und zu fördern. Wir sind überzeugt, dass eine solch vielfältige Wohnungspolitik die besten Chancen hat, Wohnraumprobleme in Deutschland zu lösen.

Auch die Initiative „Bau.Land.Leben“ mit dem Ziel, Bauland zu aktivieren sowie die Kommunen bei der Ausweisung von Bauland zu unterstützen, ist begrüßenswert. Nur wenn

die Kommunen ihrer Aufgabe gerecht werden, neues Bauland auszuweisen, können die Wohnraumprobleme in Deutschland langfristig gelöst werden.

Schließlich ist auch die Erforschung des Bauprozesses insbesondere in Bezug auf innovative Techniken (z.B. 3D-Druck) und „digitalem Bauen“ förderungswürdig und aus unserer Sicht begrüßenswert.

IV. Grunderwerbsteuer absenken

Mit einem Satz von 6,5 Prozent nimmt die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen im bundesweiten Vergleich in der Tat eine Spitzenstellung ein. Dies reduziert die Investitionsbereitschaft in die eigentlich dringend benötigte Schaffung von neuem Wohnraum und stellt eine deutliche Belastung von Bauherren mit niedrigem und mittlerem Einkommen dar. Wir als ZIA fordern bereits seit längerer Zeit, die Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent abzusenken, wobei dieses Niveau unserer Ansicht nach bundeseinheitlich gelten sollte.

Anlage:

ZIA-Positionspapier *„Deutschland braucht mehr Wohneigentum“*

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Ansprechpartner:

Aygül Özkan
Geschäftsführerin
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030 / 20 21 585 - 16
Email: ayguel.oezkan@zia-deutschland.de

Dr. Alexander Eschbach
Senior Referent Wohn- und Mietenpolitik
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030 / 20 21 585 - 31
Email: alexander.eschbach@zia-deutschland.de

ZIA
Die Immobilienwirtschaft

Deutschland braucht mehr Wohneigentum

Arbeitsgruppe Wohneigentum des ZIA Deutschland

Inhaltsverzeichnis

1. ZIA-Forderungen kompakt – bessere politische Rahmenbedingungen für mehr Wohneigentum 4

2. Hintergrund 5

3. Drei gute Gründe für mehr Wohneigentum 6

4. Wohneigentumsbildung in Deutschland 8

5. Aktuelle Förderkulisse zur Eigentumsbildung 9

5.1 Baukindergeld 9
5.2 KfW-Wohneigentumsprogramm zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum 9
5.3 Wohn-Riester 9
5.4 Bausparvertrag 9

6. Hemmnisse für die Wohneigentumsbildung – Imagewechsel erforderlich 10

7. Verbesserung des Zugangs zum Wohneigentum 12

7.1 Reform der Erwerbsnebenkosten 12
7.2 Eigenkapital und Wohnungskauf 12
7.3 Unterstützung bei der laufenden Belastung 14

8. Schlussfolgerungen 15

Vorwort

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

ein intakter Wohnungsmarkt ist einer der Grundpfeiler unserer Sozialen Marktwirtschaft. In allen Preisklassen sollte es den Bürgerinnen und Bürgern möglich sein, die Wunschimmobilie zu mieten oder zu kaufen. Das gilt nicht nur auf dem Land, sondern auch in den Metropolen des Landes.

Die vorliegende Broschüre ist unser Bekenntnis zum Wohneigentum. Für uns als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft muss es stets eine Mischung aus Eigentums- und Mietwohnungen geben, damit alle Bürgerinnen und Bürger die für sie optimale Wohnform für ihren jeweiligen Lebensabschnitt wählen können.

Die Möglichkeiten des Baugesetzbuches tragen einem ausgeglichenen Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen auch in angespannten Märkten Rechnung. Wir begrüßen die Bildung von Wohneigentum, lehnen aber eine flächendeckende Umwandlung in den Metropolen ab. Vor allem Mieter, die Ihre Wohnung für sich erwerben wollen, dürfen durch eine Verschärfung der Gesetzeslage, wie sie aktuell diskutiert wird, nicht daran gehindert werden. Das würde die Bemühungen der Bundesregierung, die Eigentumsquote zu erhöhen, konterkarieren.

Entscheidend ist aber, dass insbesondere dem Mietwohnungsmarkt ausreichend Wohnungen zur Verfügung stehen. Gerade der Neubau von Eigentumswohnungen bleibt daher besonders wichtig, um den nach wie vor hohen Bedarf am Wohneigentum zu decken.

Als Immobilienwirtschaft stehen wir als Partner von Politik und Gesellschaft bereit, damit wir gemeinsam die Vorstellungen guten Wohnens optimal umsetzen können!

Rolf Buch
Vorsitzender
Ausschuss Wohnimmobilien

Jacopo Mingazzini
Vorsitzender
AG Wohneigentum

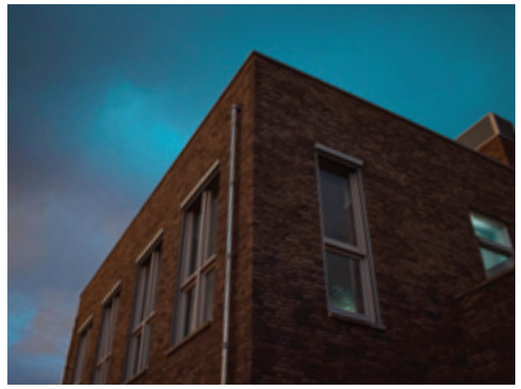
1. ZIA-Forderungen kompakt – bessere politische Rahmenbedingungen für mehr Wohneigentum:

- **Politscher Fokus nicht nur auf Mieten – Klares politisches Bekenntnis zu Eigentumsrechten und Wohneigentum!**
- **Verstärkte Bautätigkeit – Auch für Eigentumswohnungen!**
- **Vorteile von seriellem und modularem Bauen nutzen**
- **Einheitlicher Grunderwerbssteuersatz von 3,5 Prozent, zahlbar auch über einen längeren Zeitraum**
- **25 - 30 Jahre Zinsbindung über ein KfW Programm für mehr Investitionssicherheit**
- **Staatliche Kreditausfallgarantien zur Senkung des erforderlichen Eigenkapitals**
- **Märkte für private Nachrangdarlehn aufbauen**
- **Wohneigentum ist ein Beitrag zur Altersvorsorge – Schuldzinsen steuerlich abzugsfähig machen**
- **Kapitalentnahme aus betrieblicher Altersvorsorge vereinfachen**
- **Eigentumsbildung für Senioren vereinfachen – Wohnimmobilienkredit-richtlinie überarbeiten**
- **Arbeitnehmersparzulage und Wohnungsbauprämie an heutige Einkommens-verhältnisse anpassen und um 550 Millionen Euro jährlich erhöhen**
- **Wohngeld für Eigentümer stärken und an Einkommens- und Mietentwicklung anpassen**
- **Stiftungsmodelle vereinfachen**

2. Hintergrund

Wohnen ist zu einem zentralen Thema in der Öffentlichkeit geworden. Kaum eine Woche vergeht, in der nicht über steigende Wohnkosten, neue Regulierungen oder sozialpolitische Maßnahmen diskutiert wird. Dabei geht es aber fast ausschließlich um das Wohnen zur Miete, Wohneigentum dagegen spielt kaum eine Rolle, wenn doch, dann ist Wohneigentum oft negativ besetzt. Der Grund liegt sicherlich darin, dass in Deutschland die Mehrheit der Menschen zur Miete wohnt. International gesehen ist Deutschland damit aber in einer Sonderrolle, da in fast allen anderen Ländern mehr Menschen im selbstgenutzten Wohneigentum wohnen. Außerdem, und dies ist entscheidend, haben sich die Rahmenbedingungen derart verändert, dass die Attraktivität von Wohneigentum größer ist als die des Mietens. Vielfach würden sich heute selbst Menschen mit geringeren Einkommen deutlich besserstellen, wenn sie in ihrem eigenen Heim als zur Miete wohnen. Tatsächlich ist aber aufgrund der strengen Kapitalanforderungen vielen Menschen der Weg zum Wohneigentum versperrt.

Dass dies nicht sein muss, zeigen internationale best-practice Beispiele. In vielen Ländern sind die Hürden zum Wohneigentum deutlich geringer und deswegen das Wohneigentum auch deutlich weiterverbreitet. Die AG Wohneigentum im ZIA hat sich mit diesen Themen intensiv beschäftigt und eine Vielzahl von Maßnahmen identifiziert, die den Zugang zum Wohneigentum verbessern kann – ohne dabei den Staat finanziell zu belasten. Diese Maßnahmen werden im Folgenden beschrieben. Sie stellen die Forderungen des ZIA für mehr Wohneigentum dar. Zuvor soll aber erläutert werden, warum mehr Wohneigentum gesellschaftlich sinnvoll ist, wie es um die Wohneigentumsbildung in Deutschland bestellt ist und was die Menschen an der Wohneigentumsbildung hindert.



3. Drei gute Gründe für mehr Wohneigentum

Die Frage, ob man Mieter oder Käufer wird, hängt von einer Vielzahl individueller Faktoren ab. Wer etwa nur kurzfristig eine Wohnung nutzen möchte, weil er zum Beispiel mit einem baldigen Jobwechsel rechnet, für den ist Mieten in der Regel attraktiver, da die Transaktionskosten geringer sind.

Neben den individuellen Einflussfaktoren gibt es aber auch gesellschaftliche und makroökonomische Faktoren, die die Wohneigentumswahl beeinflussen. Insbesondere haben die drei folgenden Faktoren die Attraktivität des Wohneigentums in den letzten Jahren erhöht.

3.1 Vermögensbildung und Altersvorsorge

Der private Altersvorsorgebedarf ist sehr groß. Aufgrund immer geringerer Leistungen in der gesetzlichen Rentenversicherung sind die Haushalte darauf angewiesen, mehr zu sparen. Die Verzinsung klassischer Altersvorsorgeformen ist hingegen gering, gerade Lebensversicherungen leiden unter anhaltenden Niedrigzinsen, aber auch die betriebliche Altersvorsorge steht unter Druck. Wohneigentum gewinnt daher an Bedeutung für die Altersvorsorge. Zwar sind auch Mieter in der Lage, zu sparen, und dies in wohldiversifizierte Portfolien. Das Problem ist allerdings, dass dies de facto kaum umgesetzt wird. Gerade weil Altersvorsorge – insbesondere für junge Menschen – ein sehr entferntes Ziel darstellt, verschieben viele Mieter die Bildung von Ersparnissen oder sparen letztlich weniger, als notwendig wäre. Wohneigentümer dagegen müssen in der Regel einen Kredit tilgen, was mit einem deutlich größeren Zwang zum Sparen verbunden ist. Dies belegen auch Daten aus dem Household Finance and Consumption Survey der EZB. Deutschland belegt bei der Vermögensbildung der Haushalte in Europa einen der letzten Plätze, was maßgeblich auf die geringe Verbreitung von Wohneigentum zurück zu führen ist.

3.2 Zinsentwicklung

Vielfach wird berichtet, dass die Preise für Wohneigentum schneller steigen als die Mieten. Dies ist zwar richtig, sagt aber noch wenig über die finanzielle Erschwinglichkeit von Wohneigentum aus. Entscheidend ist vielmehr das Zusammenspiel von Kaufpreisen, Mieten und Zinsen. Wie das IW Köln herausstellt, hat in den letzten Jahren die sinkende Zinsentwicklung die Entwicklung steigender Immobilienkaufpreise überkompensiert, was dazu führt, dass es aktuell trotz deutlich gestiegener Immobilienpreise günstiger ist zu kaufen als zu mieten. Danach kann selbst unter Berücksichtigung der Tilgung von Immobiliendarlehen während der Erwerbsphase der Käufer günstiger leben als der Mieter, der im gleichen Zeitraum kein Vermögen bildet. Insgesamt belegt eine Vielzahl von Studien, dass für Wohneigentümer die Wohnkosten letzten Endes fallen und sich daraus eine stärkere Einkommensspreizung zwischen Mietern und Wohneigentümern nach Berücksichtigung der Wohnkosten ergibt. Dies stellt einen riesigen Vorteil und damit zugleich ein starkes Argument für die Wohneigentumsbildung dar.

Abbildung 3-1 verdeutlicht die historische Chance, heute Wohneigentümer zu sein. Darin sind die Kosten eines Volltilgerdarlehens über 25 Jahre auf Basis der realen Hauspreise gezeigt. Heute liegt die Kostenbelastung für den Tilgungsdienst deutlich unter der Belastung in den 1980er oder auch 1990er Jahren. Dem stehen in demselben Zeitraum nur mäßig gestiegene Immobilienpreise gegenüber. Betrachtet man darüber hinaus den in der Abbildung gezeigten Immobilienpreisindex relativiert sich die heutige Preisentwicklung, denn gemessen in realen Preisen befinden sich die Immobilienpreise erst heute wieder auf dem Spitzenniveau der 1990er Jahre.

3.3 Gentrifizierung und steigende Mieten

Ein wesentlicher Ansatz lokaler Wohnungspolitik besteht darin, Menschen vor steigenden Mieten und Verdrängung (Gentrifizierung) zu schützen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden u. a. Erhaltungsschutzsatzungen eingeführt, aber auch der Berliner Mietendeckel, die Mietpreisbremse oder die Kappung der Modernisierungsumlage werden so begründet. Diese Eingriffe sind hochproblematisch und behindern zum Beispiel energetische Sanierungen. Ein tatsächlich wirksamer Schutz gegen Verdrängung und steigende Mieten ist dagegen Wohneigentum. Ein Wohneigentümer ist unabhängig von der Mietentwicklung. Daher wäre die Verbreiterung des Wohneigentums, gerade auch in den Großstädten, eine wichtige sozialpolitische Maßnahme.

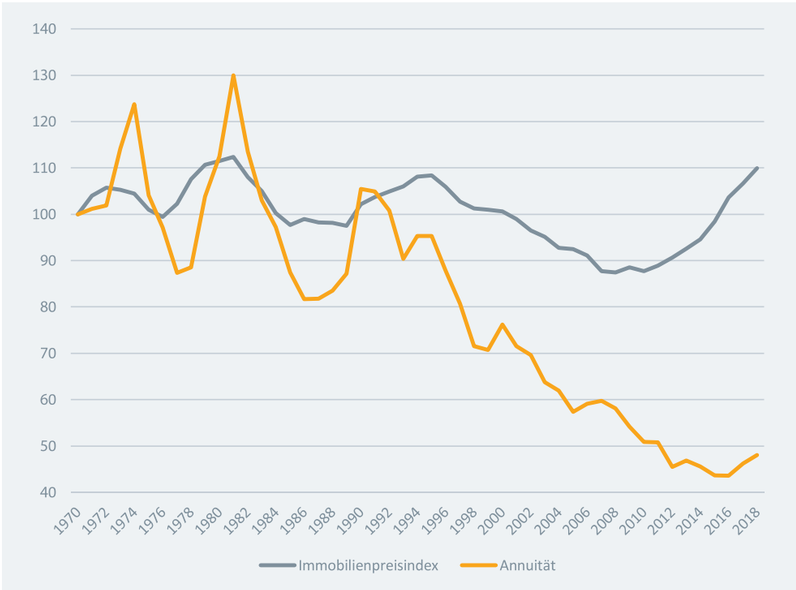


Abbildung 3-1: Entwicklung des realen Hauspreisindexes und des Indexes für ein Volltigerdarlehen [Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft]

4. Wohneigentumsbildung in Deutschland

Der Kauf von Wohneigentum ist über die letzten Jahre attraktiver geworden, vor allem aufgrund der Zinsentwicklung, dem steigenden Altersvorsorgebedarf und nicht zuletzt auch, um sich vor steigenden Mieten zu schützen. Dies sollte der Wohneigentumsbildung einen Schub geben. Tatsächlich ist dies aber nicht der Fall.

Seit 2010 ist die Wohneigentumsquote nicht gestiegen, sie verharrt auf einem Niveau von 45 Prozent. In Westdeutschland liegt die Quote bei 49 Prozent, in Ostdeutschland sind es sogar nur 33 Prozent. In den wirtschaftlich starken Standorten ist die Wohneigentumsrate sogar zurückgegangen, wie das Gutachten vom Pestel Institut zeigt. Entscheidend aber ist die Stagnation.

Analysiert man die Daten einmal im Detail, sind vor allem zwei Trends festzustellen: Zum einen konnten Haushalte mit höheren Einkommen ihre Wohneigentumsquote steigern, zum anderen ältere Haushalte. Das Durchschnittsalter der Ersterwerber in den Städten liegt mittlerweile bei fast 48 Jahren, in kleineren Gemeinden liegt es bei 42 Jahren. Insgesamt ist die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit geringen Einkommen und jüngeren Haushalten rückläufig, obwohl gerade für diese Haushalte eine Entlastung bei den Wohnkosten sowie eine zusätzliche Altersvorsorge besonders wichtig wäre.

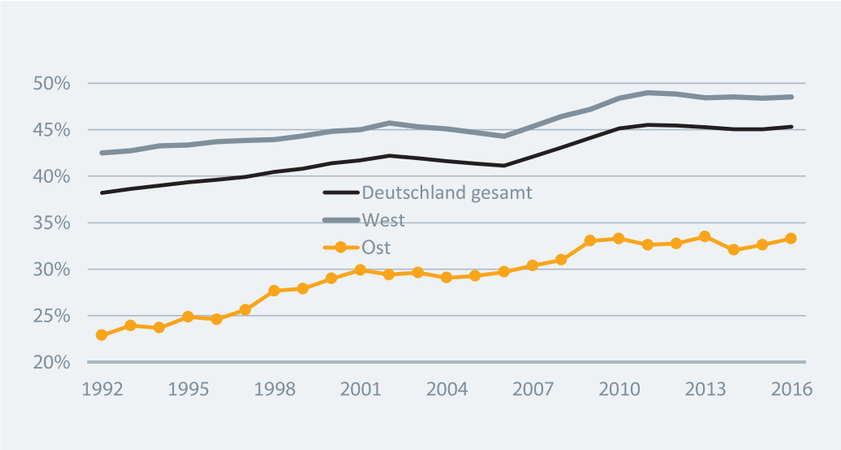


Abbildung 4-1: Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland
[Quelle: SOEP, Institut deutschen Wirtschaft]

5. Aktuelle Förderkulisse zur Eigentumsbildung

5.1 Baukindergeld

Seit dem 18. September 2018 können Familien in Deutschland das Baukindergeld zur Bildung von Wohneigentum und zur Altersvorsorge bei der KfW online beantragen. Das Baukindergeld ist eine Förderung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat, um den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum für Familien mit Kindern zu unterstützen. Über zehn Jahre gibt es einen jährlichen Zuschuss von 1.200 Euro pro Kind zum Erwerb oder Bau einer Immobilie, wenn das Haushaltseinkommen 75.000 Euro plus 15.000 Euro pro Kind nicht übersteigt. Zielgruppe sind Familien, die zwischen dem 1.01.2018 und dem 31.12.2020 ihren Kaufvertrag unterzeichnet bzw. die Baugenehmigung erhalten haben. In Bayern wird aus Landesmitteln noch einmal 300 Euro jährlich pro Kind zusätzlich bezuschusst.

5.2 KfW-Wohneigentumsprogramm zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum

Das KfW Wohneigentumsprogramm gibt Bauherren und Käufern von selbstgenutztem Wohneigentum die Möglichkeit, einen Kredit bis 100.000 Euro bei der KfW zu beantragen. Der Sollzins liegt aktuell bei 0,75 Prozent p.a. mit einer Zinsbindung von fünf oder zehn Jahren. Die Laufzeit kann zwischen vier und maximal 25 Jahren gewählt werden, nach dem Ablauf der Zinsbindung bietet die KfW eine Anschlussfinanzierung an. In der Tilgungsfeien Anlaufzeit von einem bis zu drei Jahren sind lediglich die Zinsen fällig, eine Sondertilgung des gesamten Betrages ist während der gesamten Laufzeit gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich. Über das Wohneigentumsprogramm können auch Anteile an einer Genossenschaft erworben werden, allerdings liegt der maximale Kreditrahmen bei diesem Modell bei 50.000 Euro. Über diese Programme hinaus gibt es KfW-Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren. Viele Landesförderbanken bieten zusätzliche Programme für das jeweilige Bundesland an.

5.3 Wohn-Riester

Für das selbstgenutzte Eigenheim kann ein Eigentümer auch von seinem Riester-Vertrag profitieren. Zum einen kann er Teile des oder das komplette Kapital entnehmen, um seinen Immobilienkredit zu tilgen. Zum anderen werden Aufwendungen zur Tilgung eines Kredits gefördert, wie auch bei einem Riester-Sparvertrag.

5.4 Bausparvertrag

Selbst wenn die Zinsen seit Jahren auf niedrigem Niveau sind, ist der klassische Bausparvertrag immer noch beliebt. Die niedrigen Zinsen bieten die Möglichkeit, sich heute schon günstige Zinsen für die Darlehnsphase zu sichern. Darüber hinaus können steuerlich begünstigte vermögenswirksame Leistungen in einen Bausparvertrag fließen, zudem ist er Grundlage für die Gewährung für die Arbeitnehmersparzulage und die Wohnungsbauprämie.

6. Hemmnisse für die Wohneigentumsbildung – Imagewechsel erforderlich

Für die rückläufige Eigentumsquote bei jüngeren und Arbeitnehmern mit geringeren Einkommen sind mindestens zwei Faktoren relevant. Zum einen ist die größere Unsicherheit im Arbeitsmarkt und auch im familiären Kontext zu nennen. Aufgrund der geforderten Flexibilität im Arbeitsmarkt sowie der steigenden Anzahl an befristeten Arbeitsverhältnissen fällt es Haushalten zunehmend schwerer, sich an einen Ort und somit auch eine Immobilie zu binden. Hinzu kommt, dass auch Familien- und Haushaltskonstellationen (z.B. Scheidung, Patchwork-Familien) häufigeren Änderungen unterliegen als in früheren Zeiten. Damit wird auch die Bindung an eine Immobilie erschwert. Neben den gesellschaftlichen Veränderungen gibt es noch Hürden, die aus den bestehenden Finanzierungsverträgen resultieren. Vor allem die vorzeitige Ablösung eines Kreditvertrages ist mit finanziellen Nachteilen verbunden.

Ein entscheidendes Hemmnis sind auch die hohen Transaktionskosten, die mit dem Erwerb einer Immobilie verbunden sind. Während in den USA oder auch Großbritannien kaum Steuern und Gebühren beim Kauf einer Immobilie anfallen, können die Transaktionskosten in Deutschland bei über 10 Prozent des Kaufpreises liegen. Dabei richten sich die Erwerbsnebenkosten regelmäßig prozentual nach der Kaufpreishöhe, so dass die absoluten Erwerbsnebenkosten mit steigenden Immobilienpreisen deutlich steigen. Hinzu kommt, dass die Grunderwerbsteuersätze in vielen Bundesländern gestiegen sind, mittlerweile beträgt der Satz etwa in Nordrhein-Westfalen 6,5 Prozent. Die Karte zeigt, wie hoch die Erwerbsnebenkosten allein für den Kauf einer 75-Quadratmeter-Wohnung in den verschiedenen deutschen Kreisen ausfallen. Absolut gesehen reicht die Belastung von fast 46.000 Euro in Frankfurt am Main bis rund 5.300 Euro im Vogtlandkreis. Neben den Erwerbsnebenkosten verlangen die Banken aus der WIKR (Wohnimmobilienkreditrichtlinie) ein Eigenkapital in Höhe von 20 Prozent des Kaufpreises. Grob gesprochen brauchen Eigenheimkäufer rund 30 Prozent des Kaufpreises als Startkapitel, um Wohneigentum zu erwerben. In Deutschland verfügen knapp 11 Prozent der Mieter über ein Finanzvermögen von rund 50.000 Euro, so dass letztlich ein Großteil keinen Zugang zum Wohneigentum findet. Überwiegend können damit nur solche Mieter Wohneigentümer werden, die anderweitig unterstützt werden, beispielsweise durch vorweg genommene Erbschaften oder aber indem Eltern ihre eigenen Immobilien beleihen. Damit wächst auch die Vermögensungleichheit.

Der entscheidende Ansatzpunkt der Wohneigentumspolitik muss daher sein, den Zugang zu Wohneigentum zu verbessern, indem einzelne Instrumente nachhaltiger und verlässlicher ausgestaltet werden. Dazu gehören:

- Zinssicherheit,
- geringere Erwerbsnebenkosten,
- steuerliche Anreizmodelle

Weiterhin sollte der Immobilie im Allgemeinen und dem Wohneigentum im Besonderen das negative Image genommen und damit den Bürgern die „Angst vor Eigentum“ genommen werden. Zum Imagewechsel gehört auch ein klares politisches Bekenntnis zum Wohneigentum. Andauernde politische Debatten um die Beschränkung der Eigentumsrechte sind kontraproduktiv.

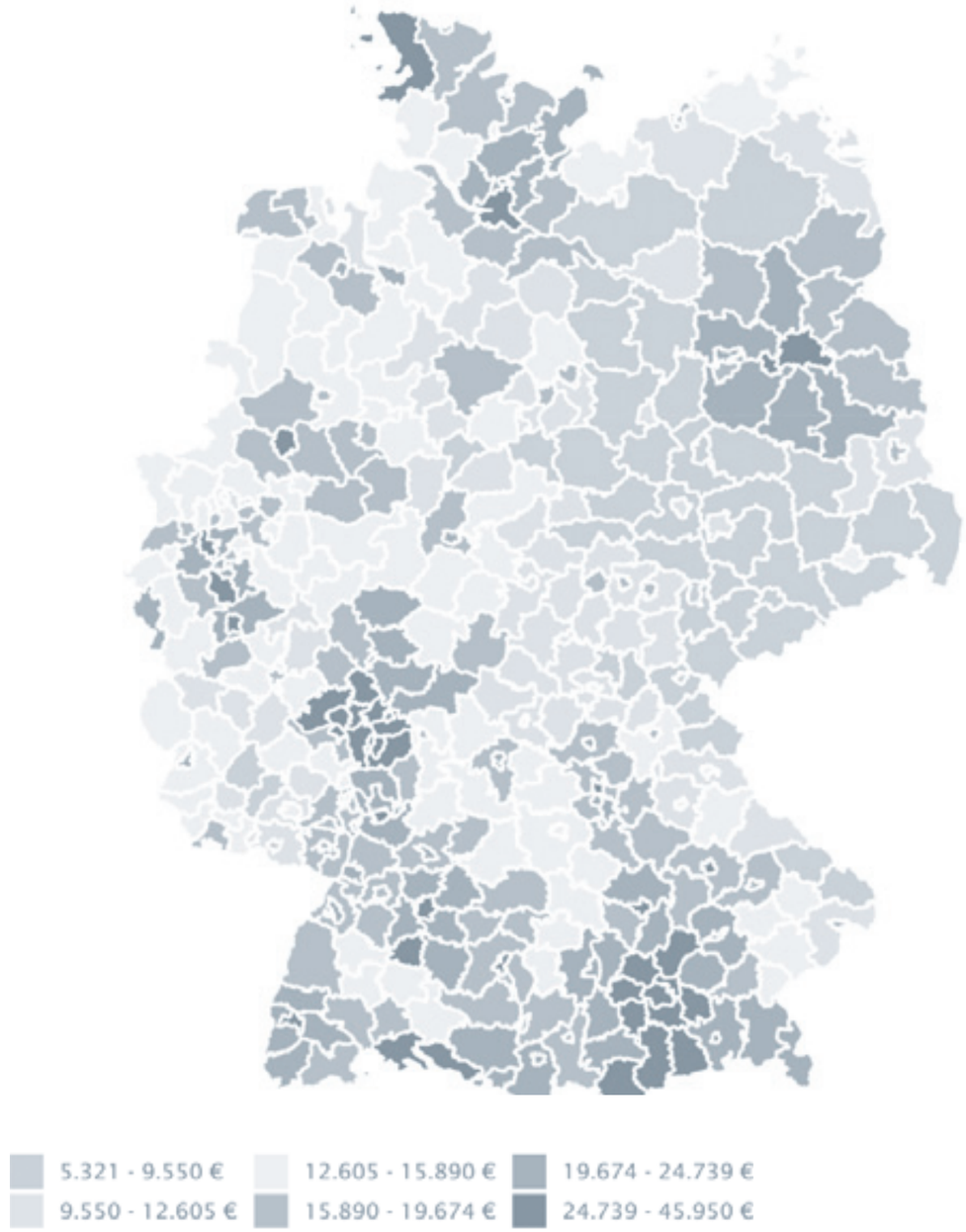


Abbildung 6-1: Erwerbsnebenkosten für den Kauf einer 75 QM Wohnung in Euro: Die Erwerbsnebenkosten schwanken im Bundesvergleich stark. Die uneinheitlichen Grunderwerbssteuersätze und Maklerprovisionen, die an die stark unterschiedlichen Immobilienpreise gekoppelt sind, sind dafür verantwortlich. Gerade in den Metropolen können die Erwerbsnebenkosten so hoch sein, dass sie den Kauf letztendlich verhindern können. [Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft]

7. Verbesserung des Zugangs zum Wohneigentum

Im folgenden Kapitel wird eine Vielzahl an möglichen finanziellen Anreizen beleuchtet, die mehr Menschen Wohneigentum ermöglichen könnten. Häufig ist auch ein Blick über die Landesgrenzen hinaus sinnvoll, um bewährte Anreize aus anderen Ländern übernehmen zu können.

7.1 Reform der Erwerbsnebenkosten

Grunderwerbsteuer. Unter den Erwerbsnebenkosten stellt die Grunderwerbsteuer den wesentlichen Kostentreiber dar. In vielen Bundesländern wurde die Grunderwerbsteuer zuletzt deutlich erhöht, insbesondere weil die Grunderwerbsteuer im Länderfinanzausgleich privilegiert ist. Anders als bei anderen Steuereinnahmen müssen Mehreinnahmen faktisch nicht mit anderen Bundesländern geteilt werden – gerade deswegen haben vor allem finanzschwache Bundesländer die Grunderwerbsteuer deutlich erhöht. Vor diesem Hintergrund werden Forderungen nach einer Absenkung der Sätze kaum erfüllt werden – ein Standortwettbewerb über steuerliche Anreize hat sich somit nicht eingestellt. Trotzdem ist eine bundesweite Angleichung auf 3,5 Prozent weiterhin langfristig anzustreben.

Außerdem könnte der Staat seinen Bürgern ermöglichen, die Grunderwerbsteuer über einen längeren Zeitraum zu bezahlen. Angesichts geringer Zinssätze wäre dies kaum mit Mehrkosten verbunden, könnte aber den Kapitalbedarf zum Kaufzeitpunkt deutlich reduzieren.

Sonstige Erwerbsnebenkosten. Auch bei den sonstigen Erwerbsnebenkosten sind Einsparpotenziale vorhanden. Ein Vergleich mit anderen Ländern zeigt, dass die Notar- und Grundbuchkosten in Deutschland deutlich höher ausfallen als in anderen europäischen Ländern (z.B. Niederlande, dort sind die Notarkosten deutlich geringer, da die Gebührenordnung liberalisiert wurde).

Erwerbsnebenkosten	NRW	Niederlande
Makler-Kosten	8.925 EUR	- (Bestellerprinzip)
Notarkosten	2.575 EUR	1.000 EUR
Kosten für Eintragung ins Grundbuch	1.237,50 EUR	575 EUR
Grunderwerbsteuer	16.250 EUR	5.000 EUR
Summe	28.987,50 EUR	6.525 EUR

Tabelle 7-1: Vergleich der Erwerbsnebenkosten in NRW und den Niederlanden – Kaufpreis: 250.000 Euro [Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft]

7.2 Eigenkapital und Wohnungskauf

Vermögensförderung. Neben Reformen zur Verringerung der Erwerbsnebenkosten, sollte die Politik auch Reformen anstoßen, die den Kapitalaufbau unterstützen. Mit der Arbeitnehmersparzulage und der Wohnungsbauprämie gibt es u. a. zwei Instrumente, die gezielt den Vermögensaufbau von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen unterstützen sollen. Allerdings sind beide Instrumente seit den 1990er Jahren nicht angepasst worden, d. h. die Förderbeträge sind real gesunken. Die Erhöhung der Wohnungsbauprämie ab 2021 ist daher ein erster wichtiger Schritt. Eine Anpassung der Arbeitnehmersparzulage an heutige Einkommensverhältnisse würde den Staat nach IW-Schätzung etwa 550 Millionen Euro jährlich kosten. Der ZIA fordert, diese 550 Millionen zu investieren, um die Eigentumsbildung voranzutreiben. Neben der direkten Förderung hätte eine Anpassung vor allem eine Signalwirkung und könnte damit die frühzeitige Ersparnisbildung anregen.

Schweizer-Modell. Unter dem Begriff Schweizer-Modell wird hier die Entnahme von Mitteln zum Zweck des Wohneigentumserwerbs aus der betrieblichen Altersvorsorge verstanden. Zwar kann man schon heute Mittel aus der Riesterrente entnehmen, allerdings sind die Vorgaben relativ restriktiv. Außerdem ist die Ersparnis in der betrieblichen Altersvorsorge häufig höher. In der Schweiz können dagegen angesparte Mittel im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge zum Zwecke des Eigentumserwerbs entnommen werden. Hierbei besteht auch kein Rückzahlungserfordernis. Fast 50 Prozent der Wohnungskäufer in der Schweiz nutzen Mittel aus der betrieblichen Altersvorsorge zur Finanzierung, wobei durchschnittlich 40.000 Schweizer Franken (36.500 Euro) entnommen werden. Eine ähnliche Flexibilität würde auch deutschen Haushalten die Wohneigentumsbildung deutlich erleichtern.

Kreditausfallgarantien. Neben den Erwerbsnebenkosten stellt auch der hohe Eigenkapitalbedarf ein wesentliches Hemmnis dar. In Frankreich und den Niederlanden vergibt daher der Staat Kreditausfallgarantien, um den Käufern höhere Fremdkapitalquoten zu ermöglichen. Damit dies nicht zu einem unkalkulierbaren Risiko für den Staat wird, sollten stetige Erwerbsverläufe vorausgesetzt werden. Außerdem sollte eine Festzinsbindung von 10 Jahren und eine Mindesttilgung vorgeschrieben werden. Schließlich sind in den USA vor allem deswegen viele Haushalte in die Überschuldung geraten, weil sie aufgrund der variabel verzinslichen Hypothekendarlehen bei anziehendem Zinsniveau die Raten nicht mehr begleichen konnten. Bei Festzinsbindung und kontinuierlicher Tilgung ist das Risiko höherer Zinsen in der Anschlussfinanzierung aber deutlich geringer. Natürlich können Banken auch heute schon selbst 100-Prozent-Finanzierungen anbieten, allerdings setzt die Regulierung des Bankensektors hier enge Grenzen. Durch Kreditausfallgarantien könnten somit deutlich mehr Haushalte hiervon profitieren. Im Gegensatz zu bestehenden Darlehensprogrammen, wie sie etwa von der NRW Bank angeboten werden, bieten Kreditausfallgarantien die Möglichkeit, den Wettbewerb der Banken um möglichst günstige Kreditkonditionen, zu nutzen.

Private Nachrangdarlehen. Alternativ oder auch komplementär zu staatlichen Kreditausfallgarantien wäre es auch möglich, private Märkte für Nachrangdarlehen aufzubauen. Schon heute können Privatpersonen oder institutionelle Anleger Nachrangdarlehen über Plattformen an Projektentwickler vergeben. Dies wäre auch auf private Hauskäufer übertragbar, in Großbritannien gibt es solche Plattformen bereits.[1] Nachrangdarlehen können als Eigenkapitalersatz dienen und erleichtern damit die Finanzierung. Der Staat könnte hier eine Anschubhilfe geben, etwa indem Haushalte mit kleinen oder mittleren Einkom-

1 https://www.thehousecrowd.com/ und https://www.lendinvest.com/

men temporär einen Zuschuss erhalten oder Schuldzinsen aus solchen Darlehen temporär von der Steuerbemessungsgrundlage abgezogen werden dürfen.

Serielles und modulares Bauen nutzen. Auch die gegenwärtig hohen Baukosten rücken für viele den Traum vom Eigenheim in immer weitere Ferne. Der ZIA spricht sich daher dafür aus, die Chancen, die das serielle Bauen bietet, für die Eigentumsneubau zu nutzten. Durch die Harmonisierung der Landesbauordnungen wird zudem die serielle und modulare Bauweise in Deutschland beschleunigt, wobei dies nicht zu einer Reduktion der Qualitäten führen darf. Dies kann im konstruktiven Bereich für einen zügigen Bauablauf vor Ort sorgen und wird auch die Belastungen für die Nachbaren reduzieren. Insgesamt ist grundsätzlich eine verstärkte Bautätigkeit erforderlich. In Deutschland wird der Bedarf nicht durch Neubau gedeckt. Der ZIA fordert zudem auch den Neubau von Eigentums- und nicht nur von Mietwohnungen voranzutreiben

7.3 Unterstützung bei der laufenden Belastung

Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen. In vielen Ländern wie etwa den Niederlanden oder den USA können Eigenheimeigentümer ihre Schuldzinsen von der Steuerbemessungsgrundlage abziehen. Dies wird gemeinhin als Subvention an die Eigentümer verstanden. Allerdings ist die Lage in Deutschland so, dass Wohneigentum gegenüber anderen Formen der Altersvorsorge benachteiligt wird. Während bei den meisten Altersvorsorgeformen die nachgelagerte Besteuerung gilt, bei der Haushalte die Steuerlast auf die Rentenphase mit dann niedrigeren Steuersätzen verschieben können, muss das Wohneigentum aus versteuertem Einkommen während der Erwerbsphase bezahlt werden. Ein partieller Schuldzinsenabzug wäre daher angemessen und könnte die Haushalte entlasten.

Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie reformieren. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie hemmt die Eigentumsbildung vor allem bei Senioren und sollte angepasst werden. Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen werden von den Banken in der Regel restriktiv ausgelegt, so dass Menschen im Alter von über 60 Jahren keinen Kredit mehr erhalten. Allerdings ist auch in diesem Alter die Eigentumsbildung interessant. Der moderne Arbeitsmarkt erfordert eine hohe Mobilität und erst kurz vor dem Ruhestand haben viele Menschen die Möglichkeit, sich an einen Wohnort dauerhaft zu binden. Die gesetzliche Regelung muss insoweit erweitert werden, dass nicht nur der Darlehnsnehmer selbst den Kredit zu Lebzeiten tilgen kann, sondern auch Erben, Bürgen oder Versicherungen mit einbezogen werden können. Die Banken tragen durch diese Gesetzesänderung kaum ein weiteres Risiko.

Langfristige Zinsbindung. Für viele potenzielle Käufer spielt die Zinsgewissheit eine große Rolle. Niemand kann eine verlässliche Auskunft geben, wie die Zinssituation nach 10, 12 oder mehr Jahren aussieht, wenn eine Umschuldung ansteht. Damit ist ein großes Risiko für den Käufer verbunden. Es wäre also hilfreich über die Förderbanken langfristige und günstige Kredite mit bis zu 30 Jahren Laufzeit zu vergeben. Dadurch könnten wesentlich mehr potenzielle Käufer ihre Immobilie zinssicher durchfinanzieren.

Stärkung des Wohngelds. Nicht nur Mieter erhalten Wohngeld, sondern auch Wohneigentümer. Dabei ist das Wohngeld gerade so gestaltet, dass die Belastung der Haushalte durch Wohnkosten 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigt. Ein wesentliches Problem des Wohngelds besteht aber darin, dass es nicht an die allgemeine Einkommens- und Mietenentwicklung angepasst wird. Dadurch reduziert sich die Zahl der Wohngeldempfänger jährlich, obwohl die Belastungen im Wohnungsmarkt zunehmen. Um den Haushalten zielgenau zu helfen, sollte das Wohngeld nicht nur dynamisiert, sondern erhöht werden. Dies würde dann auch Wohneigentümern am unteren Einkommensrand helfen und ihnen vor allem Sicherheit geben, selbst im Falle vorübergehender Finanzprobleme ihre Immobilie weiter halten zu können. Das Wohngeldstärkungsgesetz ist hier ein Schritt in die richtige Richtung..

Stiftungsmodelle. Viele private Stiftungen sowie Kirchen möchten Haushalte gerne bei dem Eigentumserwerb unterstützen. Oftmals mussten sie aber zum Beispiel eigene Kreditprogramme einstellen, weil es ihnen an einer Banklizenz fehlt. Hier bedarf es Vereinfachungen, damit sich das Engagement dieser Institutionen zur Förderung des Wohneigentums tatsächlich wirksam entfalten kann.

8. Schlussfolgerungen

Wohneigentum verdient in Deutschland mehr Aufmerksamkeit. Aufgrund der Zinsentwicklung und aufgrund der Entwicklungen in der Altersvorsorge gewinnt Wohneigentum an Attraktivität. Der Zugang ist vielen Haushalten jedoch durch den hohen Kapitalbedarf versperrt. Internationale Beispiele zeigen, welche Optionen Deutschland hat, um Wohneigentum ohne hohe Kosten zu unterstützen. Die hier aufgezeigten Maßnahmen sollten zügig umgesetzt werden, um die Vermögensbildung insgesamt anzuregen. Dies wäre zugleich auch ein Beitrag zur Verminderung der Vermögensungleichheit.

Die Immobilienwirtschaft

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Web: www.zia-deutschland.de
Mail: info@zia-deutschland.de

@ZIAunterwegs