

Eigentumsbildung 2.0

- wie kann Wohneigentum die Mietwohnungsmärkte entlasten -

im Auftrage des

„Verbändebündnis Wohn–Perspektive Eigentum“



Hannover, November 2016

Auftraggeber:



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



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



BFW Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e.V.
Französische Straße 55
10117 Berlin



Bundesarchitektenkammer
Askanischer Platz 4
10963 Berlin



Immobilienverband IVD Bundesverband
Littenstrasse 10
10179 Berlin



Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8
10115 Berlin

Anschrift der Verfasser:

Dipl.-Soz.wirt. 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 und Ziel der Untersuchung	1
2	Entwicklung des Wohneigentums	1
2.1	Begriffsklärungen	2
2.2	Langfristige Entwicklung des Wohneigentums in Deutschland	3
2.3	Jüngste Tendenzen in Deutschland	6
2.4	Wohneigentum in Europa	10
2.5	Gesellschaftliche Bewertung von Wohneigentum	12
2.5.1	Politische Parteien	12
2.5.2	Verbände/Gewerkschaften/Kirchen	15
2.5.3	Fazit der Bewertung des Wohneigentums	15
2.6	Vererben, Verschenken, Durchreichen	16
2.6.1	Charakteristika der Erblasser	16
2.6.2	Charakteristika der Nachlässe	17
2.6.3	Charakteristika der Erben	17
2.6.4	Wirkungen der Vermögensweitergabe	18
3	Die amtliche Statistik	20
4	Wohneigentumsbildung durch Neubauten in seinen Wirkungen auf die staatlichen Haushalte	22
4.1	Basisdaten zur Ermittlung der Wirkungen der Wohneigentumsbildung	22
4.2	Wirkungen der Wohneigentumsbildung durch Neubauten auf die staatlichen Haushalte	26
5	Hemmnisse der Wohneigentumsbildung in Deutschland	29
5.1	Grundstücksmangel	29
5.2	Flexibilisierung der Arbeitsmärkte	30
5.3	Grunderwerbsteuer und weitere wertbezogene Transaktionskosten	32
5.4	Die Umsetzung der EU-Immobilienkreditrichtlinie in Deutschland	32
5.5	Belastung der Wohneigentumsbildung durch Steuern und Abgaben	35
5.6	Konsequenzen der Hemmnisse der Wohneigentumsbildung	35
6	Wohnwünsche der Bevölkerung und Realisierungsmöglichkeiten	37
6.1	Wohnwünsche	37
6.2	Möglichkeiten zum Erwerb von Wohneigentum	38
7	Wohneigentum als Schutz vor Altersarmut	44
8	Zusammenfassung der Ergebnisse	48
Anhang		53

Tabelle 1:	Wohneigentumsquoten zu verschiedenen Zeitpunkten zwischen 1950 und 2011 nach Bundesländern	4
Tabelle 2:	Wohneigentumsquoten nach Altersgruppen in den Jahren 1998, 2003, 2008 und 2013	5
Tabelle 3:	Wohnungsnutzung zum Zeitpunkt des Zensus 2011 und Hochrechnung auf das Jahresende 2011	6
Tabelle 4:	Wohnungsbestand in Deutschland von 2011 bis 2015	7
Tabelle 5:	Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2015	7
Tabelle 6:	Neubauten im Wohnungsbau 2015 nach Haustyp, durchschnittlicher Wohnfläche und Kosten (Kostengruppen 300/400)	23
Tabelle 7:	Ansätze für Wohnflächen, Grundstücksgrößen und Grundstückspreise nach Wohnungs- und Gebäudetypen 2015	24
Tabelle 8:	Ansätze für die Kostengruppen 300 bis 700 nach Wohnungs- und Gebäudetypen	25
Tabelle 9:	Investitionen der Wohneigentumsbildung durch Wohnungsneubauten	26
Tabelle 10:	Im Zusammenhang mit dem Neubau von Eigentümerwohnungen 2015 angefallene Steuern und Sozialabgaben	27
Tabelle 11:	Basisansätze für Eigentumswohnung, Reihenhaus und freistehendes Einfamilienhaus	39
Abbildung 1:	Wohneigentumsquoten nach Altersgruppen in den Jahren 1998, 2003, 2008 und 2013 (Daten der EVS)	5
Abbildung 2:	Wohneigentumsquoten in deutschen Großstädten 2011 (Zensus) und 1987 (Volkszählung) für Großstädte des früheren Bundesgebietes	9
Abbildung 3:	Haushaltsbezogene Eigentümerquote in Europa 2011 (Zensus)	10
Abbildung 4:	Einsatz öffentlicher Fördermittel zur Unterstützung der Wohneigentumsbildung in v. H. des BIP	11
Abbildung 5:	Neubauten im Wohnungsbau 2015 nach der anschließenden Nutzung	23
Abbildung 6:	Baulandpreisentwicklung in Deutschland und verschiedenen deutschen Regionen	24
Abbildung 7:	Verkäufe von baureifen Flächen in Deutschland insgesamt und vier Stadtgrößenklassen von 1992 bis 2015	29
Abbildung 8:	Quartalsergebnisse der Hypothekenvergabe durch Banken an private Haushalte in Deutschland von 2003 bis 2016 in Mrd. €	34
Abbildung 9:	Entwicklung verschiedener Lebensphasen von den 1950-er Jahren bis heute in Deutschland	36
Abbildung 10:	Wohnwünsche der Bevölkerung	38

Abbildung 11: Notwendige Anfangskaltmieten von Investoren im Vergleich zu den Kapitalkosten des Eigentumserwerbs bei unterschiedlichen Zinssätzen	39
Abbildung 12: Entwicklung des finanzierbaren Kreditvolumens, der Baukostenindex und die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in verschiedenen Städten	41
Abbildung 13: Entwicklung des finanzierbaren Kreditvolumens, der Baukostenindex und die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in weiteren Städten	42
Abbildung 14: Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland im Jahr 2015	44
Abbildung 15: Entwicklung der jüngeren, mittleren und älteren Bevölkerung sowie des Anteils der Erwerbsfähigen an der Gesamtbevölkerung in Deutschland von 1990 bis 2050	45
Abbildung 16: Mieterhaushalte nach Einkommensgruppen 2015	47

Eigentumsbildung 2.0

- wie kann Wohneigentum die Mietwohnungsmärkte entlasten -

1 Ausgangslage und Ziel der Untersuchung

Die Anspannung auf den Wohnungsmärkten insbesondere in deutschen Ballungsräumen hat sich verfestigt. Von Seiten der Politik gibt es zwar sowohl von den aktuellen Regierungsparteien wie auch von der Opposition stetige Appelle zu mehr Investitionen in den Wohnungsbau, die seit einigen Jahren faktisch bestehenden schlechtesten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in der Nachkriegsgeschichte wurden allerdings nicht verbessert.

Seit dem Frühjahr 2012 sind mit „Mietwohnungsbau in Deutschland“, „Sozialer Wohnungsbau“, „Wohnen 65plus“ und „Mietwohnungsbau 2.0“ im Auftrage eines wechselnden Bündnisses von Verbänden vier Untersuchungen veröffentlicht, die eine erhebliche Resonanz bei Medien und Politik fanden. Dazu beigetragen hat sicher auch die Veröffentlichung von regionalisierten Daten zu den drei erstgenannten Untersuchungen auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands.

Im Rahmen der Studie wird herausgearbeitet, unter welchen Voraussetzungen die Wohneigentumsbildung im Neubau einen deutlich vergrößerten Beitrag zur Entlastung der Mietwohnungsmärkte in Deutschlands Zentren und Ballungsräumen leisten kann. Weiterhin wird ermittelt, in welchem Ausmaß über das Wohnen im Eigentum Steuern und Sozialabgaben generiert werden.

2 Entwicklung des Wohneigentums

Die Schaffung von Wohneigentum stand in der Bundesrepublik Deutschland praktisch von Beginn an auf der politischen Agenda. So hatten bereits in den 1950-er Jahren die Eigentumsmaßnahmen einen Anteil von über 40 % an den Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau. Insgesamt wurden in der Zeit von 1952 bis 1969 im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus 2,26 Mio. Eigentumsmaßnahmen bewilligt, das waren gut 125.000 Wohnungen pro Jahr bzw. 22 % des gesamten Wohnungsbaus dieser Zeit und 45 % des sozialen Wohnungsbaus. Im Jahre 2015 wurden im sozialen Wohnungsbau lediglich 5.200 Wohnungen als Eigentumsmaßnahmen jeweils etwa zur Hälfte als Neubauten und als Bestandskäufe gefördert.

Zu der Eigentumsförderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus kam dann noch die Eigentumsförderung durch Steuererleichterungen zunächst über den § 7b EStG, dann über den 10e EStG und zuletzt über die Eigenheimzulage. Die Eigenheimzulage wurde letztmalig für im Jahr 2005 beantragte Neubauten bzw. beurkundete Käufe gewährt.

Da in der Vergangenheit immer wieder Missverständnisse hinsichtlich der Definition sowohl der Wohneigentumsquote als auch des „privaten Haushalts“ auftraten, erscheinen kurze Definitionen zur Verwendung der Begriffe in dieser Untersuchung angebracht.

2.1 Begriffsklärungen

Wohneigentumsquote

Es wird die **haushaltsbezogene Wohneigentumsquote** ausgewiesen. Diese Quote gibt an, wieviel Prozent der privaten Haushalte in einer Wohnung leben, deren Eigentümer ein (oder mehrere) Mitglied(er) dieses Haushalts sind. Demgegenüber liegt die gelegentlich verwendete personenbezogene Wohneigentumsquote (sie gibt an, wieviel Prozent der Einwohner in einer Wohnung leben, deren Eigentümer ein (oder mehrere) Mitglied(er) dieses Haushalts sind) höher, weil Eigentümerhaushalte im Durchschnitt mehr Personen aufweisen als Mieterhaushalte.

Private Haushalte

Die Nachfrage nach Wohnungen geht von privaten Haushalten aus. In der amtlichen Statistik werden zwei unterschiedliche Haushaltsdefinitionen verwendet, die beide ihre Berechtigung haben, aber eben immer mit Blick auf die jeweilige Fragestellung und unter Hinweis auf die Definition Verwendung finden sollten.

Das Wesensmerkmal des privaten Haushalts in der wohnungswirtschaftlichen Definition des Zensus 2011¹ ist das gemeinsame Wohnen. Jede bewohnte Wohnung beinhaltet demnach **einen** privaten Haushalt. Damit wurde der bereits bei der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 in Westdeutschland verwendete Haushaltsbegriff insofern konsequent weiterentwickelt, als nunmehr auf die separate Ausweisung von Untermieterhaushalten verzichtet wurde. Vor dem Hintergrund, dass die klassische Studenten-WG in den vergangenen Jahren ergänzt wurde durch Senioren-WGs und Erwerbstätigen-WGs und eine Ausweitung des gemeinschaftlichen Wohnens (außerhalb der Familie) auch für die Zukunft erwartet wird, ist die vollständige Aufgabe des Begriffs des Untermieters nachvollziehbar.

Für den Haushaltsbegriff des jährlich stattfindenden Mikrozensus² ist dagegen die wirtschaftliche Eigenständigkeit das zentrale Merkmal eines privaten Haushalts. So werden bei den Eltern lebende erwachsene Kinder, die über ein eigenes Einkommen verfügen, als Haushalte gezählt. Gleiches gilt für einzeln wirtschaftende Personen in Wohngemeinschaften.

¹ Die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder führten eine Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus) zum Stand 9. Mai 2011 (Berichtszeitpunkt) als Bundesstatistik durch. Die Ermittlung der Einwohnerzahlen für Bund, Länder und Gemeinden zum Zensusstichtag als neue Basiszahlen für die Statistik war zentraler Zweck des Zensus 2011.

² Der Mikrozensus ist eine Stichprobenerhebung, bei der jährlich rund 1% der Bevölkerung in Deutschland befragt wird.

Im Ergebnis liegen unter Zugrundelegung des wohnungswirtschaftlichen Haushaltsbegriffs (Zensus) die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wesentlich niedriger und die Zahl der übrigen Mehrpersonenhaushalte deutlich höher. Die Ableitung von Wohnungsbedarfs- oder -nachfragewerten auf der Basis des Haushaltsbegriffs des Mikrozensus führt regelmäßig zu teils absurden Ergebnissen für den Wohnungsbedarf und sollte vermieden werden.

Bis zur Veröffentlichung der Daten des Zensus 2011 hatte das Pestel Institut für die westdeutschen Länder auf den Werten der Volkszählung sowie der Gebäude- und Wohnungszählung (jeweils 1987) aufgesetzt und die Zahl der Untermieterhaushalte in einer separaten Modellrechnung „fortgeschrieben“ (gekoppelt mit dem Besatz an Einwohnern zwischen 20 und 30 Jahren). Für Ostdeutschland wurde auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung des Jahres 1995 (die auch Daten zu den privaten Haushalten beinhaltet) aufgesetzt. Mit dem Zensus 2011 liegt nunmehr für Gesamtdeutschland eine einheitliche Datenbasis vor, wobei das Pestel Institut bei allen wohnungswirtschaftlichen Untersuchungen den Haushaltsbegriff des Zensus 2011 verwendet.

2.2 Langfristige Entwicklung des Wohneigentums in Deutschland

Die Entwicklung der Wohneigentumsquote seit den 1950er Jahren zeigt **Tabelle 1**. Ausgewiesen sind die in den Gebäude- und Wohnungszählungen sowie verschiedenen speziellen Wohnungsstichproben (heute Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen) ermittelten Eigentümerquoten. Die Eigentümerquote ist haushaltsbezogen und bezeichnet den Anteil der in der eigenen Wohnung lebenden Haushalte an allen Haushalten. Methodische Veränderungen im Zeitablauf führen zwar zu leichten Unschärfen, haben aber keinen Einfluss auf die Gesamtentwicklung.

Mit Ausnahme von Schleswig-Holstein ist in allen westdeutschen Bundesländern die Wohneigentumsquote von 1950 bis 1968 teils erheblich zurückgegangen. Die gegenläufige Entwicklung in Schleswig-Holstein dürfte auf die bereits bis 1950 sehr hohe Zuwanderung von Flüchtlingen zurückzuführen sein. Es ist davon auszugehen, dass Zuwanderer zunächst nahezu ausschließlich als Mieter auftreten. So ist auch die rückläufige Eigentümerquote in den übrigen Bundesländern von 1950 bis 1968 zu erklären.

Die Aufnahme von Flüchtlingen aus den östlichen Gebieten des ehemaligen Deutschen Reiches und später auch Übersiedlern aus der DDR wurde in den 1960er Jahren von der Zuwanderung so genannter Gastarbeiter abgelöst. Die hohe Zuwanderung von Mieterhaushalten überlagerte die Wohneigentumsbildung der ursprünglichen Bevölkerung. Zudem erforderte der Wiederaufbau auch den schnellen Bau möglichst vieler Wohnungen, was vor allem in den Städten durch öffentliche und private Wohnungsgesellschaften sowie Wohnungsgenossenschaften in Form von Mehrfamilienhäusern realisiert wurde. Eine wichtige Stabilisierung des Wohnungsbaus erfolgte zur damaligen Zeit durch den hohen Einsatz öffentlicher Fördermittel im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus.

Tabelle 1: Wohneigentumsquoten zu verschiedenen Zeitpunkten zwischen 1950 und 2011 nach Bundesländern

Region	Eigentümerquote in %										
	GWZ 1950	GWZ 1968	Stich- probe 1972	Stich- probe 1978	GWZ 1987	Stich- probe 1993	Stich- probe 1998	Stich- probe 2002	Stich- probe 2006	Stich- probe 2010	Zensus 2011
Schleswig- Holstein	34,3	37,4	39,7	37,4	43,8	45,9	46,8	49,4	47,1	49,7	49,7
Hamburg	25,6	16,5	15,5	14,5	17,3	19,2	20,2	21,9	20,2	22,5	23,6
Niedersachsen	44,2	39,4	42,3	45,1	45,6	47,6	48,8	51,0	49,1	54,5	53,2
Bremen	36,8	28,7	29,3	30,3	30,4	33,0	37,6	35,1	35,3	37,2	38,2
Nordrhein- Westfalen	31,5	27,5	28,6	30,5	32,8	35,1	37,4	39,0	38,6	43,0	42,0
Hessen	45,4	37,2	38,8	39,6	41,0	43,4	43,3	44,7	44,3	47,3	47,5
Rheinland-Pfalz	54,1	49,7	48,9	51,4	52,2	52,9	55,0	55,7	54,3	58,0	55,7
Baden- Württemberg	46,6	40,5	42,0	44,3	44,7	47,9	48,3	49,3	49,1	52,8	52,1
Bayern	47,7	39,9	41,9	41,9	44,3	46,9	47,6	48,9	46,4	51,0	49,8
Saarland		50,2	48,2	58,4	55,1	57,7	58,1	56,8	54,9	63,8	61,5
Berlin 1)		8,3	9,4	7,8	11,0		11,0	12,7	14,0	14,9	15,3
Brandenburg							35,5	39,8	39,6	46,2	44,2
Mecklenburg- Vorpommern							32,2	35,9	33,2	37,0	38,1
Sachsen							28,7	31,0	29,5	33,7	32,8
Sachsen-Anhalt							36,6	39,5	37,9	42,6	41,6
Thüringen							39,2	41,8	40,6	45,5	45,1
Deutschland 2)	41,1	34,3	35,8	37,6	39,3	41,7	40,9	42,6	41,6	45,7	44,9

1) bis 1987 West-Berlin

2) bis 1993 früheres Bundesgebiet

Insgesamt zeigt sich eine langfristig eher stagnierende Wohneigentumsquote in Deutschland. Insofern wurden die insbesondere im zweiten Wohnungsbaugesetz 1956 formulierten Ziele der Schaffung breitgestreuten Eigentums für weite Kreise der Bevölkerung nicht erreicht. Die Förderung des Wohnungsbaues sollte überwiegend der Bildung von Einzeleigentum, Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen dienen.

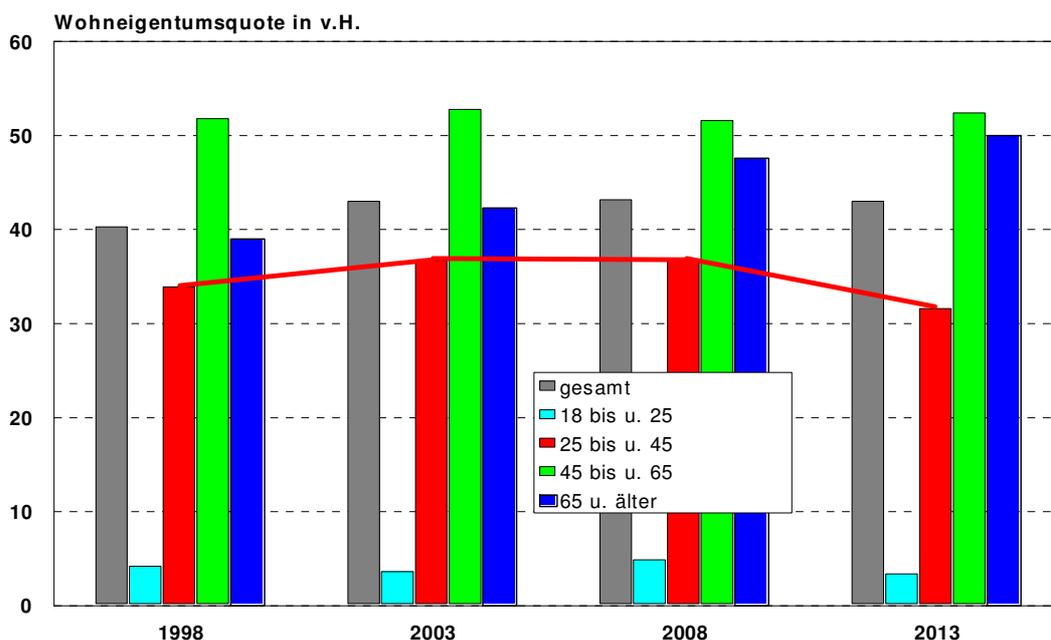
In **Tabelle 2** sind die Wohneigentumsquoten nach Altersgruppen von 1998 bis 2013 ausgewiesen. Datenbasis sind die Einkommens- und Verbrauchsstichproben.

Tabelle 2: Wohneigentumsquoten nach Altersgruppen in den Jahren 1998, 2003, 2008 und 2013

Altersgruppe	1998	2003	2008	2013
	Anteil der Eigentümerhaushalte in v.H.			
insgesamt	40,3	43,0	43,2	43,0
18 bis u. 25	4,2	3,6	4,9	3,5
25 bis u. 35	23,0	21,3	18,8	15,8
35 bis u. 45	43,5	45,0	46,3	44,7
45 bis u. 55	51,7	51,3	51,2	51,4
55 bis u. 65	52,0	54,5	52,1	53,7
65 bis u. 70	45,4	51,1	51,2	49,8
70 bis u. 80		39,3	47,5	51,6
80 plus	36,6	35,3	41,0	44,4

Die dauerhaft niedrige Eigentümerquote in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen ist angesichts der steigenden Akademisierung der Ausbildung mit entsprechend späterem Eintritt in die Erwerbstätigkeit erwartbar. In der Altersgruppe darüber, den „25- bis unter 35-Jährigen“, zeigt sich eine deutliche Abnahme des Anteils der Wohnungseigentümer. In diese Familienbildungsphase fiel früher vor allem ab dem 30. Lebensjahr der erstmalige Erwerb von Wohneigentum. In der nächstfolgenden Altersgruppe ist für das Jahr 2013 ein leichter Rückgang der Eigentumsquote zu verzeichnen. Visualisiert wird die Entwicklung für zusammengefasste Altersgruppen in **Abbildung 1**. Die für die Wohneigentumsbildung zentrale Altersgruppe von 25 bis unter 45 Jahren weist inzwischen eine stark rückläufige Eigentumsquote auf. Dieser Rückgang wird sich in den nächsten Jahrzehnten zwangsläufig auch auf die Wohneigentumsquoten der höheren Altersgruppen auswirken.

Abbildung 1: Wohneigentumsquoten nach Altersgruppen in den Jahren 1998, 2003, 2008 und 2013 (Daten der EVS)



Quelle: Statistisches Bundesamt: Einkommens- und Verbrauchsstichproben

2.3 Jüngste Tendenzen in Deutschland

Die Veränderung des Wanderungsverhaltens der Bevölkerung mit einem stärkeren Verbleiben in der Stadt, die hohen Anforderungen an die räumliche Mobilität der Erwerbsbevölkerung und die in vielen Bundesländern inzwischen auf einem eindeutig wohneigentumsfeindlichen Niveau liegende Grunderwerbsteuer stützen die These einer aktuell eher sinkenden Eigentümerquote ebenso wie die hohe Zuwanderung. Eine vorsichtige Hochrechnung der Eigentümerquote (ausgehend vom Zensus 2011) verdeutlicht die Entwicklung. Die **Tabellen 3 bis 5** zeigen zunächst die Ausgangssituation im Jahr 2011 und die Entwicklung des Wohnungsbestands und der Einwohnerzahl Deutschlands bis 2015.

Wie **Tabelle 3** zeigt, waren die bewohnten Wohnungen zum Zensuszeitpunkt zu 44,9 % vom Eigentümer bewohnt und zu 55,1 % von Mietern genutzt. Für die Zeit vom Zensuszeitpunkt bis zum Jahresende 2011 dürfte dieses Verhältnis weitgehend stabil geblieben sein, da die Zuwanderung 2011 noch auf einem nach aktuellen Maßstäben niedrigen Niveau lag und Wohnungsmarktprobleme im Sinne von sehr starker Knappheit erst in wenigen Großstädten bestanden.

Tabelle 3: Wohnungsnutzung zum Zeitpunkt des Zensus 2011 und Hochrechnung auf das Jahresende 2011

Zeitpunkt	Wohnungsbestand	vom Eigentümer bewohnt	vermietet	als Freizeitwohnung gen.	leer stehend
1	2	3	4	5	6
Zensus	40.545.317	17.292.029	21.199.913	224.529	1.828.846
Ende 2011 *)	40.630.217	17.328.238	21.244.305	225.000	1.832.674

*) eigene Berechnungen

In den Jahren 2012 bis 2015 (vgl. **Tabelle 4**) wurden insgesamt gut 900.000 Wohnungen in Deutschland gebaut. Die Wohnungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes weist für den Zeitraum ab Ende 2011 eine Zunahme des Wohnungsbestandes um 816.000 Wohnungen aus. Es errechnet sich ein Wohnungsabgang in Höhe von 92.000 Wohnungen insgesamt bzw. 23.000 Wohnungen pro Jahr. Die jährliche Abgangsquote liegt somit bei 0,056 %, was einer „rechnerischen“ Lebensdauer der deutschen Wohnungen von knapp 1.800 Jahren entspricht.

Tabelle 4: Wohnungsbestand in Deutschland von 2011 bis 2015

Jahr	Wohnungsbestand	Wohnungsfertigstellungen	Wohnungsabgang*)
2011	40.630.217	-	-
2012	40.805.752	200.466	-24.931
2013	40.995.141	214.817	-25.428
2014	41.221.210	245.325	-19.256
2015	41.446.271	247.724	-22.663
Summe/Veränderung	816.054	908.332	-92.278

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

*) errechnet

Die Zunahme der Einwohnerzahl seit dem Jahr des Zensus ist in **Tabelle 5** ausgewiesen. Die natürliche Bevölkerungsveränderung über Geburten und Sterbefälle war deutlich negativ und führte in der Summe der Jahre 2012 bis 2015 zu einem Bevölkerungsverlust in Höhe von knapp 750.000 Personen. Diesem Bevölkerungsrückgang stand allerdings ein Überschuss in der Wanderungsbilanz von knapp 2,6 Mio. Personen gegenüber, so dass die Einwohnerzahl insgesamt um 1,85 Mio. Personen zugenommen hat. Bemerkenswert ist beim Wanderungsüberschuss, dass Deutschland inzwischen auch innerhalb der EU eine Attraktivität erreicht hat, die im Jahr 2015 zu einer Nettozuwanderung von über 300.000 Personen geführt hat.

Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2015

Jahr	Bevölkerung	Geburten	Sterbefälle	natürlicher Saldo	Wanderungssaldo *)
2011	80.327.900	-	-	-	-
2012	80.523.746	673.544	869.582	-196.038	391.884
2013	80.767.463	682.069	893.825	-211.756	455.473
2014	81.197.537	714.927	868.356	-153.429	583.503
2015	82.175.684	737.575	925.200	-187.625	1.165.772
Summe/Veränderung 2011-2015	1.847.784	2.808.115	3.556.963	-748.848	2.596.632

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

*) errechnet

Welche Wirkung hatten diese Veränderungen von Wohnungsbestand und Einwohnerzahl nun auf die Eigentümerquote?

Gehen wir davon aus, dass die Leerwohnungszahl um 600.000 Wohnungen gesenkt werden konnte. Eine stärkere Absenkung dürfte kaum möglich gewesen sein, da viele Leerstände in Regionen liegen, die nach wie vor Abwanderungen aufweisen. Zudem sind ein Fluktuationsleerstand (bei Mieter- bzw. Eigentümerwechseln) und ein Modernisierungsleerstand in einer Größenordnung von zusammen 2 % bis 2,5 % des

Wohnungsbestandes für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes erforderlich. Allein aus dieser Vorgabe errechnet sich bereits ein notwendiger Stichtagsleerstand von 0,8 bis 1,0 Mio. Wohnungen.

Die angesetzte Absenkung des Leerstandes markiert zusammen mit der Zunahme des Wohnungsbestandes die maximale Zunahme der bewohnten Wohnungen und damit die maximale Zunahme der Zahl der Haushalte (in der Definition des Zensus 2011) um gut 1,42 Mio. (Wohnungsbestandszunahme 0,82 Mio. und Absenkung der Leerwohnungszahl um 0,6 Mio. Wohnungen).

Der Wanderungsgewinn Deutschlands betrug in den betrachteten vier Jahren rund 2,6 Mio. Personen. Unterstellt man, dass zum Jahresende 2015 noch 580.000 Personen (dies entspricht 50 % des Wanderungsgewinns 2015) in Durchgangslagern oder Übergangslösungen untergebracht waren, so lebten Ende 2015 von den „Nettozuwanderern“ rund 2 Mio. Personen in Wohnungen. Unterstellt man für diese Gruppe mit 2,5 Personen je Haushalte eine im Vergleich zur einheimischen Bevölkerung (unter 2,1 Personen je Haushalt) deutlich höhere Haushaltsgröße, so wurden Ende 2015 allein 0,8 Mio. Wohnungen für die Nettozuwanderung seit 2012 benötigt. Diese Personen werden Wohnungen nahezu ausschließlich als Mieter nachfragen.

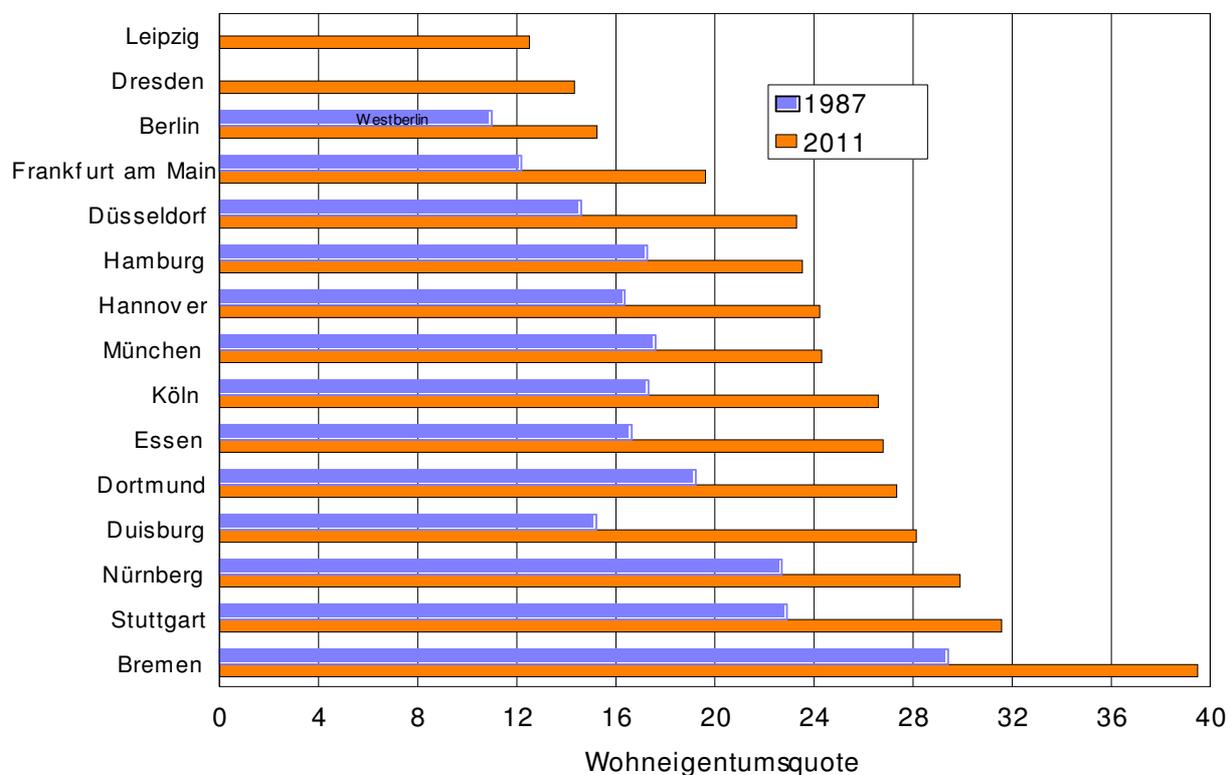
Unterstellt man weiterhin, dass die für die ursprünglich (2011) einheimische Bevölkerung verbleibenden zusätzlichen 0,62 Mio. Wohnungen ausschließlich als Eigentümerwohnungen genutzt werden, so ergibt sich zum 31.12.2015 folgendes Bild:

Wohnungsbestand	41.446.271 Wohnungen
Freizeitwohnungen	225.000 Wohnungen
Leerwohnungen	1.232.674 Wohnungen
vom Eigentümer genutzte Wohnungen	17.948.238 Wohnungen
vermietete Wohnungen	22.443.305 Wohnungen

Trotz dieser sehr optimistischen Annahmen für die Eigentumsbildung der (ursprünglich) einheimischen Bevölkerung errechnet sich zum Jahresende 2015 eine gegenüber 2011 leicht geringere Eigentümerquote. Insofern kann eine Erhöhung der Eigentümerquote seit 2011 ausgeschlossen werden. Ein verstärkter Wandel im Bestand von Miet- zu Eigentümerwohnungen ist bei der in vielen Regionen günstigen Vermietungssituation wenig wahrscheinlich. Aktuelle Meldungen über einen wertmäßigen Rückgang der vergebenen Hypothekendarlehen um 12 % im zweiten Quartal 2016 bei den niedersächsischen Sparkassen deuten auch für das Jahr 2016 nicht auf eine verstärkte Wohneigentumsbildung hin.

Einen Überblick über die Wohneigentumsquoten in deutschen Großstädten gibt **Abbildung 2**. Für die frühere Bundesrepublik und West-Berlin sind zusätzlich die Werte der Volkszählung 1987 ausgewiesen. Die niedrigsten Eigentumsquoten weisen heute die sächsischen Großstädte Leipzig und Dresden auf, dicht gefolgt von der Bundeshauptstadt Berlin.

Abbildung 2: Wohneigentumsquoten in deutschen Großstädten 2011 (Zensus) und 1987 (Volkszählung) für Großstädte des früheren Bundesgebietes



Quelle

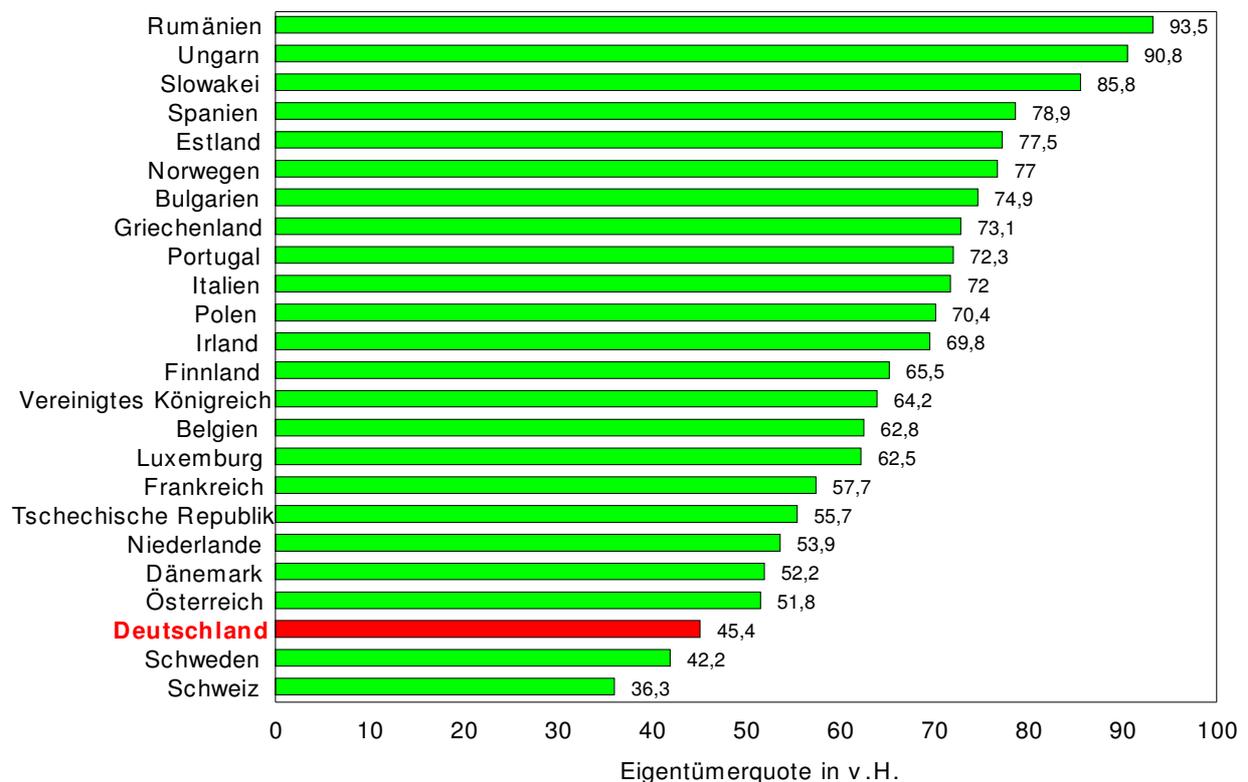
Die Wohneigentumsquoten sind insbesondere in den westdeutschen Großstädten mit 8,7 %-Punkten beträchtlich angestiegen, liegen aber mit Ausnahme der Stadt Bremen noch weit unter dem Gesamtdurchschnitt Deutschlands. In München und Stuttgart wohnen rund zwei Drittel der selbstnutzenden Eigentümer in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, d.h. in diesen Städten ist die Wohneigentumsbildung in der Eigentumswohnung der Normalfall. Dies gilt auch für Düsseldorf und Frankfurt (jeweils um 60 %) sowie für Hannover, Nürnberg und Köln, wo jeweils gut 51 % der Selbstnutzer in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen leben. Diese starke Eigentumsbildung in der Eigentumswohnung erfolgt, obwohl 80 % der Bevölkerung eigentlich das eigene Einfamilienhaus als Wohnform wünschen. Die hohen Baulandpreise in den Zentren erzwingen damit offensichtlich eine von der Bevölkerung weniger geschätzte Wohnform bei der Eigentumsbildung. In Bremen leben nur 31 % der Selbstnutzer in Eigentumswohnungen, was mit dem dort traditionell hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhauswohnungen am Wohnungsbestand zusammenhängen dürfte. Die in Leipzig (knapp 23 %) und Dresden (rund 31 %) ebenfalls sehr geringen Anteile an Selbstnutzern in Eigentumswohnungen ist auf die über eine weite Zeitspanne nach der Wiedervereinigung auf hohem Niveau laufende Suburbanisierung zurückzuführen. Die Wohneigentumsbildung der Dresdner und Leipziger Bevölkerung konnte bei erträglichem Zeitaufwand für den Weg zur Arbeit im Umland der beiden Städte erfolgen.

2.4 Wohneigentum in Europa

Einen Überblick über die haushaltsbezogene Eigentümerquote zum Zeitpunkt des Zensus gibt **Abbildung 3**. Bei den EU-Mitgliedsländern reicht die Eigentümerquote von 42,2 % in Schweden bis 93,5 % in Rumänien.

Zunächst gilt es festzuhalten, dass die Wohneigentumsquote keine positive Korrelation mit der Qualität der Wohnungen aufweist. So sind nach dem Zusammenbruch der sozialistischen Systeme in einigen osteuropäischen Ländern die Wohnungsbestände im Rahmen groß angelegter Mieterprivatisierungen zu sehr niedrigen Preisen an die bisherigen Mieter veräußert worden. Dies führte zwar zu sehr hohen Eigentümerquoten, aber auch zu einer notorisch unterfinanzierten Instandhaltung bei vielen Gebäuden. Auch im ländlichen Raum herrscht in Osteuropa das Wohneigentum klar vor, aber gleichzeitig leben in Rumänien gut 30 % der Bevölkerung in Wohnungen ohne eigenes Bad und eigene Toilette. In Bulgarien, Lettland und Litauen liegt der Anteil der Bevölkerung in solchen Wohnungen mit „Mangelausstattung“ bei über 10 %, während die Werte in den westeuropäischen EU-Staaten zwischen 0 % und 1 % liegen.

Abbildung 3: Haushaltsbezogene Eigentümerquote in Europa 2011 (Zensus)



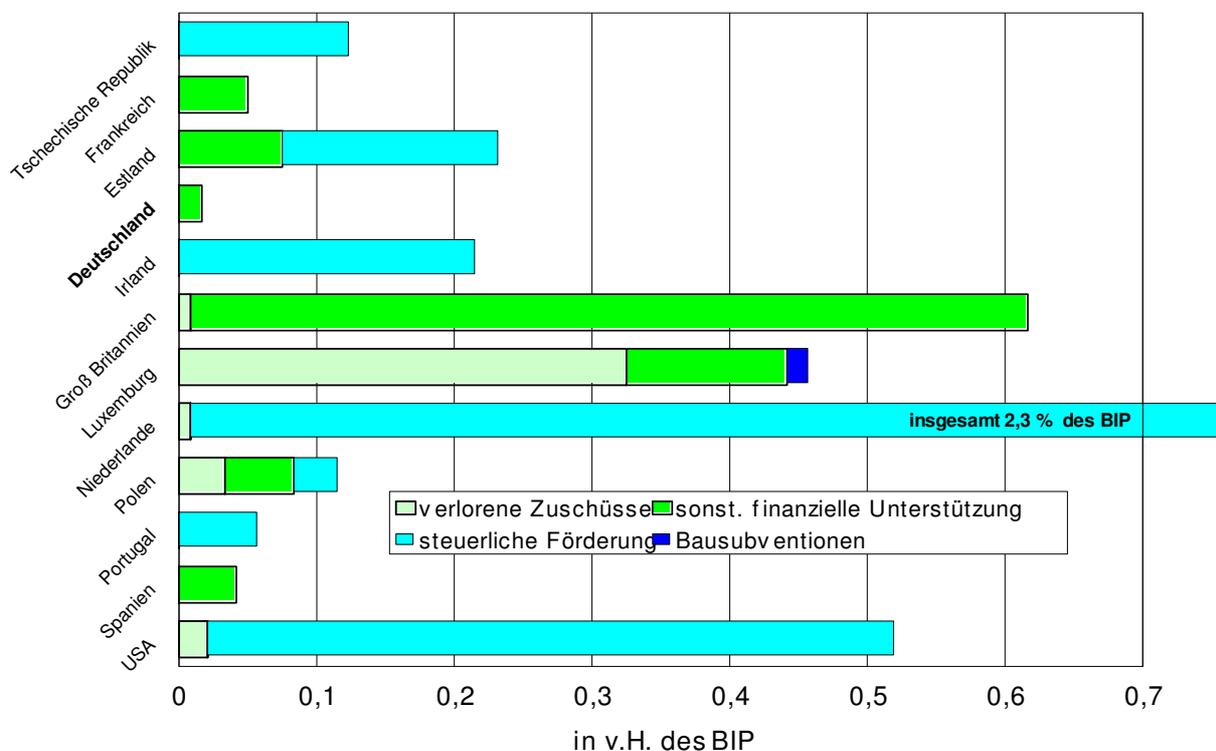
Quelle: Eurostat

Die Bildung von Wohneigentum durch die privaten Haushalte wird oder wurde in nahezu allen europäischen Ländern gefördert. Die eingesetzten Instrumente reichen vom beschriebenen sehr preiswerten Verkauf von Wohnungen an die bisherigen Mieter (auch in Ostdeutschland zeitweise durchgeführt) über besondere Vergünstigungen

gen für Familien bis hin zur klassischen Förderung über zinsgünstige Darlehen, Bürgschaften, Zuschüsse oder steuerliche Erleichterungen.

Eine OECD Untersuchung³ hat jüngst in verschiedenen Ländern eingesetzte Förderinstrumente zur Erhöhung der Wohneigentumsquote zusammengetragen. Die Begründung für eine hohe Eigentümerquote resultiert aus Erfahrungen und Untersuchungen, die bei im Wohneigentum lebenden Haushalten ein höheres gesellschaftliches Engagement, höhere Lernerfolge und Bildungsabschlüsse der Kinder, höhere Sparquoten und damit geringere Gefährdung durch Altersarmut und vieles andere mehr ausweisen. Insgesamt gelten Eigentümerhaushalte als Stabilitätsfaktoren in Wohnquartieren. Interessant ist die Zusammenstellung des am jeweiligen Bruttoinlandsprodukt gemessenen Mitteleinsatzes, die **Abbildung 4** in Auszügen zeigt.

Abbildung 4: Einsatz öffentlicher Fördermittel zur Unterstützung der Wohneigentumsbildung in v. H. des BIP



Niederlande ohne Daten zu "sonstige finanzielle Unterstützung"; Luxemburg und Spanien ohne Daten zu "Steuerentlastungen"

Quelle: Salvi del Pero, A. et al. (2016), "Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries"; S. 33

Unter den aufgeführten Ländern bildet Deutschland mit Abstand das Schlusslicht hinsichtlich des relativen Fördermitteleinsatzes für die Wohneigentumsförderung. Lediglich 0,17 Promille des Bruttoinlandsproduktes werden trotz der unbestrittenen

³ Salvi del Pero, A. et al. (2016), "Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries", OECD Social, Employment and Migration Working Papers, No. 176, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>

Vorzüge des Wohneigentums sowohl individuell als auch gesellschaftlich zur Schaffung und Sicherung von Wohneigentum aufgewendet. Angesichts der im internationalen Vergleich niedrigen Wohneigentumsquote in Deutschland ist dies mehr als verwunderlich.

Insgesamt zeigen sich in den meisten europäischen und außereuropäischen Ländern deutliche politische Anstrengungen zur Förderung (und Ausweitung) des Wohneigentums. Dies macht sich auch beim Einsatz öffentlicher Mittel zu diesem Zweck bemerkbar. Von den aufgeführten Ländern haben die Niederlande mit einer Förderung des Wohneigentums in Höhe von 2,3 % des BIP eine herausragende Stellung, aber auch Großbritannien und Luxemburg weisen Förderquoten von 0,4 % bis 0,6 % des BIP auf. In absoluten Beträgen liegen in Europa die Niederlande und Großbritannien mit 15 bis 16 Mrd. € an der Spitze der Wohneigentumsförderung. Für Deutschland errechnet sich eine Größenordnung von 500 Mio. €. Dies entspricht etwa der im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gewährten Neubauförderung zuzüglich der Wohneigentumsprogramme der KfW (wenn von einem Vorteil der KfW-Mittel in Höhe von 0,5 %-Punkten ausgegangen wird). Weitere Subventionen wie etwa die Wohnungsbauprämie sind eher als vermögenspolitische Maßnahmen einzustufen und fallen somit nicht unter die Förderung des Wohneigentums.

2.5 Gesellschaftliche Bewertung von Wohneigentum

In einer Untersuchung mit dem Thema Wohneigentum darf die gesellschaftliche Dimension des Themas nicht fehlen. Verteilungspolitische Aspekte, Eigenverantwortung und individuelle Alterssicherung sind in diesem Zusammenhang wichtige Stichworte, die zu bedenken sind. Der Frage, ob die im Vergleich zu vielen anderen Ländern offensichtlich geringere Wertschätzung des Wohneigentums auch in den Programmen der Parteien und Positionspapieren weiterer gesellschaftlich relevanter Gruppen zum Ausdruck kommt, wird im Folgenden nachgegangen.

2.5.1 Politische Parteien

CDU

Kennzeichnend für die Formulierungen, die sich in frühen Wahlprogrammen der CDU finden, ist, dass der Bildung von Wohneigentum gegenüber dem Mietwohnungsbau klar der Vorzug gegeben wird – auch in der Form von "Kleinhäusern" für Menschen mit geringem Einkommen. Diese Gewichtung wird mit den positiven Wirkungen auf das "soziale Gefüge" und den "sozialen Frieden" begründet. In späteren Programmen wird auch eine Verbindung zur Altersvorsorge, zur Familienförderung und zum Zusammenleben der Generationen hergestellt. Aus dieser Tradition kommend tritt die CDU nach der Wiedervereinigung auch deutlicher für die Mieterprivatisierung volkseigener bzw. später kommunaler Wohnungen in den neuen Bundesländern ein. Zwar finden sich auch bei der CDU Wahlprogramme, in denen der Wohnungsbau nicht thematisiert wird (1957, 1965, 1980), wenn aber vom Wohnungsbau gesprochen wird, dann immer auch vom Wohneigentum.

CSU

Bereits die Formulierung „Wir bekämpfen die Mietskasernen und die lichtlosen Hinterhöfe. Wir treten ein für die Verwurzelung der Familie in Grund und Boden, besonders durch eine umfassende Siedlungspolitik.“ im Grundsatzprogramm des Jahres 1946 kann als Präferenz der CSU für Wohneigentum interpretiert werden. Alle folgenden Grundsatzprogramme bis zum Jahre 1993 beinhalten Forderungen nach einer Ausweitung bzw. Bildung von Wohneigentum mindestens gleichrangig zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Im aktuellen Grundsatzprogramm der CSU aus dem Jahr 2007 finden sich erstmals keine Aussagen mehr zum Wohneigentum. Auch im Bayernplan 2013 bis 2018 (Regierungsprogramm der CSU) kommt das Thema Wohneigentum nicht vor. In den beiden letztgenannten Programmen finden sich ausschließlich Forderungen nach einer (verbesserten) Förderung des Mietwohnungsbaus insgesamt und auch speziell für einzelne Gruppen (Studierende, Senioren).

SPD

In den Wahlprogrammen taucht bei der SPD die Wohneigentumsbildung erstmals 1957 auf – sie ist "besonders zu fördern". Im Godesberger Programm (1959) ist vom "Recht auf eine menschenwürdige Wohnung", vom sozialen Wohnungsbau und der Beeinflussung des Mietzinses "nach sozialen Gesichtspunkten" die Rede, nicht jedoch von Wohneigentum. In den folgenden Wahlprogrammen wird das Eigentum an der Wohnung zwar immer wieder genannt, bleibt aber ohne wirkliche inhaltliche Begründung. Im Wahlprogramm 1980 findet erstmals eine Differenzierung statt, wonach die Wohneigentumsförderung "verteilungs- und regionalpolitisch noch stärker am Bedarf orientiert werden" müsse, um die "überproportionale Begünstigung von Haushalten mit hohem Einkommen" abzubauen. Die verteilungspolitische Nachjustierung bleibt als Thema auch 1990 und 1994 erhalten. 2002 und im Berliner Programm in seinen beiden Fassungen (1989 und 1998) ist noch einmal in minimaler Kürze von Wohneigentum die Rede. Danach, also im Hamburger Programm (2007) und den Wahlprogrammen 2005, 2009, und 2013 fehlt das Thema völlig.

Grüne

Im Programm zur Bundestagswahl 1980 wird das Thema Wohnen übergeordnet unter dem Titel "Raumordnungs- und Siedlungspolitik (Wohnen)" abgehandelt. Gefordert wird die Beseitigung der Bodenspekulation und des Maklerwesens durch kommunale Boden- und Wohnungspolitik sowie verstärkter Schutz für Mieter und ein Recht auf menschenwürdigen Wohnraum. Die Mieten sollen gerade für die sozial Schwachen erschwinglich sein. Das Thema Wohneigentum kommt nicht vor.

Im Programm zur Bundestagswahl 2013 wird das Thema Wohnen ebenfalls übergreifend und mit dem Titel "Bezahlbar grün wohnen" abgearbeitet. Es finden sich im Wesentlichen Forderungen zum Mietwohnungsmarkt (Maßnahmen gegen Gentrifizierung; Mietpreisbremsen (Wiedervermietung und bestehende Verträge) in Gebieten mit Wohnungsmangel; Stärkung des Wohngelds als Instrument gegen Verdrängung in andere Transferleistungen; Renaissance des sozialen Wohnungsbaus; zweckgebundene Weiterführung der Kompensationsmittel des Bundes bis 2019; Sozialwohnungsbau nicht in städtischen Randlagen; Regeln für die Überwälzung energetischer Sanierungen mit dem Ziel der Warmmietenneutralität; KfW-Energiesparfonds mit

Schwerpunkt auf Stadtteile mit hohem Anteil einkommensschwacher Haushalte; Neubauprojekte gekoppelt mit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums). Wohneigentum wird lediglich in der Sonderform einer Förderung stadtteilorientierter Wohngenossenschaften erwähnt.

LINKE

Die LINKE ist im Bundestagswahlkampf 2013 zum Thema Wohnen programmatisch mit dem Titel "Für bezahlbare Mieten und sozialen Wohnungsbau: Spekulation mit Wohnraum stoppen" angetreten. Neben der Forderung, „das Recht auf Wohnen im Grundgesetz zu verankern“ finden sich vor allem Forderungen zum Wohnen zur Miete (Rekommunalisierungsfonds und kommunales Vorkaufsrecht zum Aufbau gemeinwohlorientierter Eigenbetriebe; dauerhaft mehr Mittel für sozialen Wohnungsbau (> 150.000 Mietwohnungen jährlich), insb. zur Förderung öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus; unbefristete Mietpreisbindung für private Investoren; soziale Wohnraumförderung zur mietneutralen energetischen Sanierung; Neuregelung des Mietrechts zur Stärkung der Position der Mieter; Mietpreisdeckelung; kommunale Höchstmieten; keine Erhöhung allein wegen Wiedervermietung; Umlage energetische Modernisierung 5% über 20 Jahre; Bundesmittel zur Sicherung der Warmmietenneutralität; Neuregelung des Wohngeldes (Individualisierung, Bezug zur Bruttowarmmiete)).

Weiterhin sollen öffentliche Grundstücke nur in Erbpacht vergeben werden. Zum Wohneigentum findet sich lediglich eine Aussage, die auch zum Erbrecht gezählt werden kann: "Normales selbstgenutztes Wohneigentum und sonstige kleinere Immobilien bleiben von der Erbschaftsteuer verschont."

Die „rechtliche Absicherung unkonventionellen Wohnens (besetzte Häuser, Kleingartenparzellen, Bauwagen)“ ist nicht weiter spezifiziert, könnte aber sicher sowohl über Eigentums- als auch über Mietmodelle erfolgen.

Die Forderungen, dass Kommunen eine Möglichkeit erhalten, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu stoppen, sprechen eher für eine Haltung contra Wohneigentum.

FDP

"Die Liberalen wollen auch in diesem Wirtschaftszweig [Wohnungsversorgung] durch Eigenverantwortung und soziale Absicherung einen allmählichen und schrittweisen Übergang zur sozialen Marktwirtschaft erreichen", geht aus dem Wahlprogramm 1983 hervor. Weiterhin fällt die „Wohnungsversorgung zu marktgerechten Preisen in die Verantwortung des einzelnen Bürgers.“ Als soziales Korrektiv ist das Wohngeld einzusetzen. Anzumerken ist, dass Wohngeld bei Erfüllung der Voraussetzungen Mietern und Eigentümer gewährt wird.

Im Wahlprogramm 2013 führte die FDP die Aussagen zum Wohnen unter dem Titel: "Attraktives Lebensumfeld gestalten – Wohnen in Stadt und Land". Übergreifend stellen die Ausführungen den Zusammenhang zu "den Herausforderungen des demographischen Wandels, des Klimaschutzes sowie der Integration und Inklusion" her.

Pflichten zur energetischen Sanierung werden abgelehnt; Nachverdichtungen im städtischen Bereich sollen erleichtert werden.

Hinsichtlich des Mietwohnungsmarktes werden weitere regulierende Eingriffe in den Wohnungsmarkt (Mietpreisdeckelungen, Sanierungsverbote) abgelehnt. Es wird eine stärkere Unterstützung für den Neubau bezahlbarer Wohnungen (mit einer Zweckbindung der Bundesmittel für die Länder) gefordert. Auch wenn eine grundsätzliche Präferenz für die Subjektförderung unterstrichen wird, so fordert die FDP doch die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung im Mietwohnungsbau.

Wohneigentum wird als Beitrag zur Altersvorsorge gesehen. Die bisherige Wohneigentumsförderung wie z.B. genossenschaftliches Wohnen oder „Wohn-Riester“ werden positiv erwähnt. Weitere Fördermöglichkeiten wie Eigenkapitalersatzdarlehen, spezielle Förderungen von Bauherrengemeinschaften oder die Unterstützung bei der Finanzierung werden angedacht, aber nicht weiter konkretisiert.

2.5.2 Verbände/Gewerkschaften/Kirchen

Bei den unternehmerseitigen Wirtschaftsverbänden (DIHK, BDI, BDA) finden sich keine Aussagen zum Wohneigentum. Lediglich das aktuelle Positionspapier der BDA zur Rentenpolitik zieht die steigende Wohneigentumsquote (was faktisch nicht stimmt) als Beleg für die Altersvorsorgebereitschaft heran, wobei nicht deutlich wird, welchen kausalen Zusammenhang die Autoren zu erkennen glauben.

Dagegen gibt es beim DGB ein "Zehn Eckpunkte"-Papier zur Reform der Vermögensbildung von 1998, das, wenn auch an letzter Stelle, die Wohneigentumsförderung als "von großer Bedeutung" "sowohl für die Vermögensbildung als auch die Altersvorsorge von Arbeitnehmerfamilien" einordnet. An diese Einschätzung angelehnt, akzeptierte der DGB 2005 die Abschaffung der Eigenheimzulage, sofern gewährleistet sei, dass das selbst genutzte Wohneigentum in die neu zu schaffende Altersvorsorgeförderung eingebaut wird. Schlüssig ist dann auch die Forderung nach der gezielten Verschonung des selbstgenutzten Wohneigentums von Menschen mit relativ geringen Einkommen von der ansonsten vom DGB unterstützten Vermögensteuer. Mit ähnlicher Begründung sieht der DGB die Anstiege der Grunderwerbsteuer sehr kritisch.

Die beiden großen Kirchen ließen im gemeinsamen Sozialwort von 1997 erkennen, dass sie der Vermögensbildung insgesamt und damit auch der Wohneigentumsförderung positiv gegenüberstehen. Aus einem Klimapapier der EKD ist bereits 1995 herauszulesen, dass aus Gründen des Klimaschutzes die Wohneigentumsförderung sich an Obergrenzen für die geförderte Wohnfläche orientieren sollte.

2.5.3 Fazit der Bewertung des Wohneigentums

Insgesamt bestätigt sich die erwartete Nachrangigkeit des Wohneigentums in der Beurteilung durch Parteien, Kirchen und Gewerkschaften. Insbesondere seit der Abschaffung der letzten „großen“ Wohneigentumsförderung - der Eigenheimzulage -

spielt das Thema „Wohneigentum“ in der öffentlichen Diskussion praktisch keine Rolle mehr. Erst in der jüngsten Phase, wohl schon mit dem Blick auf den beginnenden Vorwahlkampf, wurde das Thema von der CDU wieder aufgegriffen. Dies ist insofern wenig überraschend, als die CDU die Bedeutung des Wohneigentums immer wieder betont hat, ohne daraus allerdings in den letzten Jahren Handlungsoptionen abzuleiten.

Aufgrund der vielfältigen Vorzüge des Wohneigentums sollte dieser Wohnform wieder die gebührende Stellung in Deutschland zukommen. Wie die bereits zitierte OECD-Studie gezeigt hat, liegt Deutschland nicht nur bei der Wohneigentumsquote insgesamt auf einem der international hinteren Rangplätze, insbesondere beim Wohneigentum der unteren Einkommensschichten ist unser Land abgeschlagen. Lässt man das Denken der vergangenen 65 Jahre in West(deutschland) Revue passieren, so stellt man fest, dass mit dem Erwerb von Wohneigentum meist eine erhebliche Wohnflächenvergrößerung verbunden war. Dagegen ist in vielen anderen Ländern auch Wohneigentum mit geringen Wohnflächen Normalität. Wenn der Aufstiegs- und Statusgewinngedanke bei der Wohneigentumsbildung dem Sicherheitsgedanken ein Stück weichen würde, könnte sicher auch in Deutschland das Wohneigentum breiter Schichten der Bevölkerung deutlich ausgeweitet werden.

2.6 Vererben, Schenken, Durchreichen

In den vergangenen Jahren wurde immer wieder darauf hingewiesen, dass die Wirtschaftswundergeneration, d.h. Personen, deren Erwerbsphase frühestens in den 1950-er Jahren begann, zunehmend Altersstufen hoher Mortalität erreichen und erhebliche Vermögen an die Nachkommen vererben. Dem Ausmaß und den Wirkungen dieser Weitergaben an die nächste oder auch übernächste Generation soll im Folgenden nachgegangen werden.

2.6.1 Charakteristika der Erblasser

Es sind in erster Linie die heute über 70jährigen, die in den kommenden zehn Jahren den größten Anteil der Todes- und damit Erbfälle ausmachen werden.⁴ Diese Generation ist tatsächlich zunehmend anders geprägt als die Vererbenden der vergangenen Jahrzehnte: Sie ist nicht mehr von den direkten Kriegsfolgen betroffen. Wo bisher Kriegerwitwen, die nur unter erschwerten Bedingungen Vermögen bilden konnten, das Bild der Vererbenden bestimmten, sind es in den kommenden Jahren die Kinder der letzten Kriegsjahre und der Nachkriegszeit, die ihre Vermögen weitergeben. Sie konnten in ihrer Mehrheit ihre berufliche Entwicklung und ihren Vermögensaufbau in einem vergleichsweise stabilen und von wirtschaftlichem Wachstum geprägten Umfeld vollziehen.⁵ Dies zeigt sich nicht zuletzt darin, dass im Zeitraum 2001

⁴ Braun, Reiner (2015): Erben in Deutschland 2015 - 2024: Volumen, Verteilung und Verwendung, Deutsches Institut für Altersvorsorge; S. 22.

⁵ Braun 2015:23.

bis 2010 in 36% der Erbschaften eine Immobilie vorhanden war, während für den Zeitraum 2015 bis 2024 dies für 46% der Erbschaften erwartet wird.⁶

2.6.2 Charakteristika der Nachlässe

Die Empirica AG schätzte in einem Modellierungsansatz, dass aus dem Nettogesamtvermögen⁷ der deutschen Haushalte von ca. 11,1 Billionen in den Jahren 2015 bis 2024 ca. 28% (3,1 Billionen) vererbt werden. Dabei würden 2,1 Billionen generationenübergreifend vermacht, der Rest umfasst die erblichen Übertragungen an hinterbliebene Ehepartner.⁸

Zu beachten ist dabei jedoch, dass bereits die größten 2% aller Erbfälle rund ein Drittel des Gesamtvolumens ausmachen.⁹ Da auch für die nächstgrößeren Erbfälle überdurchschnittliche Anteile anzunehmen sind, wird bereits an dieser Stelle deutlich, dass in breitere Bevölkerungskreise deutlich kleinere Summen hineinwirken, wobei Immobilien zunehmend an Bedeutung gewinnen. Für zusätzliche Variation sorgen insbesondere die Unterschiede in der marktlichen Bewertung von Immobilien zwischen Regionen mit wachsender bzw. schrumpfender Bevölkerung.

2.6.3 Charakteristika der Erben

Für generationenübergreifendes Erben können in den kommenden Jahren die Altersgruppen ab ca. 40 und bis 65 Jahren als wichtigste Empfänger gelten. Wie für die Erblasser gilt auch für die jetzt anstehende Erbgeneration, dass sich ihre Zusammensetzung langsam verändern wird. Die geburtenstarken Jahrgänge bis etwa 1966 werden von der Generation Pillenknicke abgelöst, die sowohl den Eintritt in das Berufsleben als auch die Familienbildung tendenziell in jüngeren Lebensjahren vollzogen hat und entsprechend in der Vermögensbildung eher weiter fortgeschritten ist.¹⁰ Gleichzeitig ist zu beobachten, dass die erbenden Eltern die Erbschaften mehr oder weniger direkt an die nachfolgende Generation durchreichen. Es wird geschätzt, dass bis zu einem Drittel der Erben auf diesem Wege zu Nachlassempfängern werden.¹¹

Zu Gunsten der Erben könnten sich die immer kleineren Geburtsjahrgänge auswirken: Im Vergleich zum Jahr 2000 hat sich das zahlenmäßige Verhältnis der Erbgeneration zu den Erblassern deutlich von 2,9 potenziellen Erben pro potentiell Erblasser auf 2,1 potenzielle Erben verringert.¹² Das durchschnittliche Erbe könnte also entsprechend größer ausfallen.

⁶ Braun 2015:30.

⁷ Vermögen abzgl. Schulden

⁸ Braun 2015:25.

⁹ Braun 2015:26.

¹⁰ Braun 2015:42.

¹¹ Braun, Reiner / Pfeiffer, Ulrich / Thomschke, Lorenz (2011): Erben in Deutschland: Volumen, Verteilung und Verwendung in Deutschland bis 2020, Deutsches Institut für Altersvorsorge; S. 33.

¹² Braun 2015:41.

2.6.4 Wirkungen der Vermögensweitergabe

Geerbt wird in allen Schichten und Einkommensgruppen. Allerdings ist es wenig überraschend, dass Wahrscheinlichkeit und durchschnittlicher Umfang der Erbschaften positiv mit der Einkommenshöhe und dem Vermögen der Erben korrelieren. Wie praktisch alle sozioökonomischen Wirkmechanismen, trägt auch die Vererbung von Vermögen eher dazu bei, bestehende sozioökonomische Unterschiede zu reproduzieren oder gar zu verstärken, als sie über die Generationen hin zu vermindern.¹³ Es ist also kaum zu erwarten, dass durchschnittlich ansteigende Erbschaftsvolumina sich auch günstig auf die Wohneigentumsbildung insbesondere derjenigen Erben mit geringem oder gar negativem Vermögen auswirken. Dafür spricht auch, dass für den Anteil der Erbschaften ganz ohne Geldvermögen ein weiterer Anstieg erwartet wird.¹⁴ Die in den vergangenen Jahrzehnten stark angestiegene mittlere Lebenserwartung könnte zu dem Schluss führen, dass die erbliche Vermögensübertragung auf die unmittelbar nachfolgende Kindergeneration erst erfolgt, wenn auch die Kindergeneration bereits ein hohes Alter erreicht hat. Verstärkt würde dieser Effekt dadurch, dass in ca. einem Drittel der Erbfälle zunächst der hinterbliebene Ehepartner erbt, die Kindergeneration also erst später zum Zuge kommt. Der Erbübergang von der Eltern- auf die Kindergeneration, so die Vermutung, erfolge also in einem Alter, in dem die Wohneigentumsbildung der Kindergeneration entweder bereits abgeschlossen ist oder nicht mehr in Betracht gezogen wird. Entsprechend wäre dann auch keine unmittelbare Wirkung auf das Wohnverhalten und die Wohneigentumsbildung zu erwarten.

Diese Hypothese liegt zwar nahe, wird aber zumindest in ihren Schlussfolgerungen der tatsächlichen zielgerichteten Gestaltbarkeit der Prozesse intergenerationeller Vermögensübertragungen nicht vollkommen gerecht.

Noch in Lebenslaufstudien, die die Jahre bis zu Beginn der 1980er Jahre erfassen, ist die Eheschließung insbesondere im ländlichen Raum der typische Zeitpunkt des Wohneigentumserwerbs – und zu diesem Zeitpunkt vermutlich nur durch Vermögensübertragung zu realisieren. Die Kombination von ländlichem Wohnort mit der Einbindung in soziale Unterstützungsnetzwerke und der intergenerationellen Vermögensübertragung ermöglichte auch den dort überdurchschnittlich oft ansässigen Arbeiterhaushalten den Wohneigentumserwerb, und wer im Wohneigentum aufwuchs hatte bis zu Beginn der 1980er Jahre eine um 60% erhöhte Wahrscheinlichkeit, selbst im Wohneigentum zu wohnen. Dieser Effekt war bei Arbeiterhaushalten, mittleren und unteren Beamten sowie Angestellten besonders stark ausgeprägt und mit der regionalen Verortung in ländlicher Wohnlage korreliert.¹⁵ In Zeiten zunehmender Verstädterung dürfte diese Möglichkeit der Wohneigentumsbildung heute zwar an Bedeutung verloren haben, doch ist die grundsätzliche Möglichkeit der gezielten in-

¹³ Dieser Befund ist für Deutschland in zahllosen Erhebungen und Studien immer wieder belegt. Vgl. etwa (z.T. mit Verweisen auf Vorläuferstudien: Kurz, Karin (2000): Soziale Ungleichheiten beim Übergang zu Wohneigentum, Zeitschrift für Soziologie, Jg. 29, Heft 1, Februar 2000, S. 27–43

¹⁴ Braun 2015:30.

¹⁵ Kurz 2000:40

tergenerationellen Übertragung von Vermögenswerten zur Wohneigentumsbildung durch Schenkung oder Erbschaft zweifellos gegeben.

Zu vermuten ist außerdem eine antizipative Wirkung der Erberwartung. Wo ein signifikantes Erbe in Aussicht steht, ist von einer höheren Verschuldungsbereitschaft für den Erwerb von Wohneigentum auszugehen.

Möglicherweise verläuft der Impuls von zunehmenden Erbschaften zu verbesserten Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung jedoch sehr viel indirekter genau dort, wo er zu erwarten wäre: auf dem Immobilienmarkt.

Es wird erwartet, dass in den Jahren von 2015 bis 2024 etwa ein Sechstel des gesamten Immobilienbestandes generationenübergreifend übertragen werden wird. Dabei handelt es sich um ca. zwei Millionen Einfamilienhäuser, 1,1 Millionen Eigentumswohnungen und fast vierhunderttausend Zweifamilienhäuser.¹⁶

Bei weiter abnehmender Generationengröße und entsprechend geringerer Wahrscheinlichkeit, dass ererbte Wohnimmobilien selbst genutzt werden, steht zu erwarten, dass mit einem weiter erhöhten Angebot von gebrauchten Wohnimmobilien auf dem Immobilienmarkt zu rechnen ist. Bereits heute geben Erben zu fast 30 % an, eine geerbte Immobilie eher zu verkaufen als zu vermieten oder selbst zu nutzen. Es liegt nahe zu vermuten, dass hierin bereits ein Grund für die Zunahme des Marktanteils¹⁷ der Gebrauchtimmobilien bei der erstmaligen Wohneigentumsbildung liegt. Aktuell könnte bei extrem niedrigen Anlagezinsen und steigenden Mieten die Neigung zum Verkauf ererbter Immobilien wieder zurückgehen, aber als Wirkmechanismus zwischen Erbenwelle und Wohneigentumsbildung sollte das normale Marktgeschehen längerfristig nicht übersehen werden.

¹⁶ Braun 2015:34-35.

¹⁷ BBSR 2009:3.

3 Die amtliche Statistik

Für Unternehmen, öffentliche Verwaltung und auch die Wissenschaft ist ein Arbeiten ohne Daten der amtlichen Statistik oft kaum möglich. So basieren Entscheidungen über Investitionen von Unternehmen und öffentlichen Institutionen auf Erwartungen zu künftigen Entwicklungen. Diese Erwartungen werden dabei in der Regel abgeleitet aus einer Analyse der Vergangenheit und wesentliche Basisdaten zu dieser Analyse werden von öffentlichen Stellen aufbereitet und bereitgestellt. Zu nennen sind in erster Linie die statistischen Ämter der Länder und das Statistische Bundesamt, aber auch z. B. die Bundesagentur für Arbeit.

Neben der Qualität sind auch der Zeitabstand zwischen Erhebung und Bereitstellung von Daten sowie die Verlässlichkeit von voraussichtlichen Terminen der Bereitstellung für die Nutzer von hoher Bedeutung.

Die Bedeutung von „Wohnbauten“ für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, aber auch hinsichtlich des Anteils am Sachanlagevermögen ist beträchtlich. So stellen nach den Daten des Statistischen Bundesamtes Wohnbauten rund 50 % des Sachanlagevermögens der gesamten Volkswirtschaft und 85 % des Sachanlagevermögens der privaten Haushalte. Wohnungen sind damit die wohl wichtigste Komponente privater Vermögensbildung. Hinzu kommt die Bedeutung des Wohnens über die Beheizung und Warmwasserbereitung für die Treibhausgasemissionen. Der Bereich des Wohnens tangiert damit verschiedenste Politikfelder, was auf ein hohes Interesse des Staates an Informationen über den Stand und Entwicklungen in diesem Bereich schließen lassen sollte.

Im Zusammenhang mit der Untersuchung von Wohnungsmärkten sind es vor allem Daten zu Demografie, Wohnungsbeständen und Wohnungsbau, die von hoher Relevanz in der Analyse sind. Da Wohnungsmärkte zudem immer lokale, maximal regionale Märkte sind, werden möglichst kleinräumige Daten benötigt.

Es ist nachvollziehbar, dass Vollzählungen wegen des Aufwandes nur in größerem zeitlichen Abständen durchgeführt werden, wobei der Abstand zwischen der Volkszählung 1987 und dem Zensus 2011 mit 24 Jahren schon als erheblich bezeichnet werden kann. Das Ergebnis einer gegenüber der Bevölkerungsfortschreibung um 1,5 Mio. Personen geringeren Einwohnerzahl zeigt die Dimension der Fehler in der Fortschreibung: Jährlich sind über 60.000 Einwohner, das ist etwas mehr als die Einwohnerzahl der Stadt Hameln, „verschwunden“.

Es ist nun weniger die Zeit von immerhin zwei Jahren zwischen der Erhebung und der Veröffentlichung der Zensusdaten, die Anlass zu Fragen liefert, sondern der (geringe) Umfang der bei der Gebäude- und Wohnungszählung erhobenen Daten. Bei der Bedeutung des Wohnens hätten im Rahmen der Erhebung Daten zum Energieverbrauch, zu Barrieren in den Wohnungen und vieles andere mehr erhoben werden können. Es wurde in der Realität aber lediglich das von der EU vorgegebene Mindestprogramm erhoben. So ist aktuell z. B. nicht bekannt, wie viele barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen es in Deutschland gibt. Angesichts der fortschreiten-

den Alterung und den Vorgaben zur Inklusion ein unhaltbarer Zustand. Insgesamt fehlen deshalb trotz des Zensus Grundlagen für wohnungspolitische Entscheidungen.

Inzwischen haben sich allerdings auch bei regelmäßig stattfindenden Erhebungen Verzögerungen eingestellt, die eine Einschätzung der jüngsten Entwicklungen deutlich erschweren. So stehen die Daten des Mikrozensus 2014 zwar bereits seit Juli 2015 zur Verfügung, die Veröffentlichung der Zusatzerhebung „Wohnen“ ist allerdings bis heute nicht erfolgt. Hier fehlt leider auch die Verlässlichkeit. Im September 2015 wurde auf eine telefonische Anfrage das 4. Quartal 2015 als voraussichtlicher Veröffentlichungszeitraum genannt. Bei der Nachfrage im Dezember wurde das Ende des 1. Quartals 2016 als neuer geplanter Termin benannt und im März rückte der erwartete Veröffentlichungstermin auf Juli/August 2016. Auch diese Monate sind inzwischen ohne Veröffentlichung der Daten vergangen. Der letzte Stand lautete: „hoffentlich schaffen wir es noch in diesem Jahr“.

Die kleinräumige Bevölkerungsfortschreibung stellt über die Werte der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsstatistik wesentliche Daten zur Beurteilung von Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten und zur Einschätzung der Attraktivität von Städten und Gemeinden dar. Über einen Info-Button in der „LSN-Online – Regionaldatenbank“ des Statistischen Landesamtes Niedersachsen erhält man gegenwärtig folgenden Hinweis: „Derzeit muss für die Berichtsquartale ab 2016 in der Bevölkerungsfortschreibung mit Verzögerungen von mehreren Monaten gerechnet werden; das erste Quartal 2016 wird aus heutiger Sicht frühestens im Mai 2017 vorliegen. Die Bevölkerungsstatistiken sind zurzeit von zwei grundlegenden Neuerungen betroffen. Zum einen werden alle laufenden Bevölkerungsstatistiken auf ein neues technisches Aufbereitungsverfahren umgestellt. Zum anderen ändert sich zeitgleich für die Wanderungsstatistik der Standard der Datenlieferung von den Meldebehörden an die Statistikämter. In beiden Bereichen gibt es Verzögerungen bei der Softwareerstellung.“¹⁸

Warum wird mit entsprechenden Umstellungen nicht gewartet, bis die Software vollständig getestet und verfügbar ist? Sind die bisherigen Verfahren so schlecht, dass die Ergebnisse den Nutzern nicht mehr zugemutet werden können? Eine Verzögerung dieser Basisdaten um „mehrere Monate“ ist inakzeptabel. Vom vor Jahren von den statistischen Ämtern formulierten Anspruch, die Bevölkerungsfortschreibung per 31.12. des Vorjahres jeweils bis Ende Mai des laufenden Jahres bereitzustellen, entfernt sich die amtliche Statistik zusehends.

¹⁸ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2016

4 Wohneigentumsbildung durch Neubauten in seinen Wirkungen auf die staatlichen Haushalte

Der Wohnungsbau zählt zu den Branchen mit dem höchsten inländischen Wertschöpfungsanteil, der zudem noch überwiegend lokal in der Region der Bautätigkeit generiert wird. Insofern wäre eine verstärkte Wohneigentumsbildung über den Neubau auch immer als Konjunkturprogramm zu verstehen, sofern nicht lediglich ansonsten stattfindender Mietwohnungsbau durch den Bau von Eigentümerwohnungen substituiert wird. Da die Wohnungsfertigstellungen aber auch im Jahr 2015 mit 247.722 Wohnungen weit unter dem mit mittelfristig bei 400.000 Wohnungen anzusetzenden Wohnungsbedarf lagen, kann diese Substitution gegenwärtig nahezu ausgeschlossen werden.

Wie in der Untersuchung „Wohnungsbauinvestitionen und Staatliche Haushalte“¹⁹ ermittelt wurde, fließen bei Mietwohnungsbau vorsichtig gerechnet gut 20 % der Investitionen (einschl. Grundstückserwerb) als Steuern unmittelbar dem Staat zu und weitere gut 26 % gehen über die Sozialabgaben der mit dem Bau verbundenen Beschäftigung von Arbeitnehmern in die öffentlichen Sozialsysteme. Diese aktuelle Untersuchung wird am Beispiel des Neubaus von Eigentümerwohnungen im Jahr 2015 die Wirkung auf die staatlichen Haushalte abschätzen.

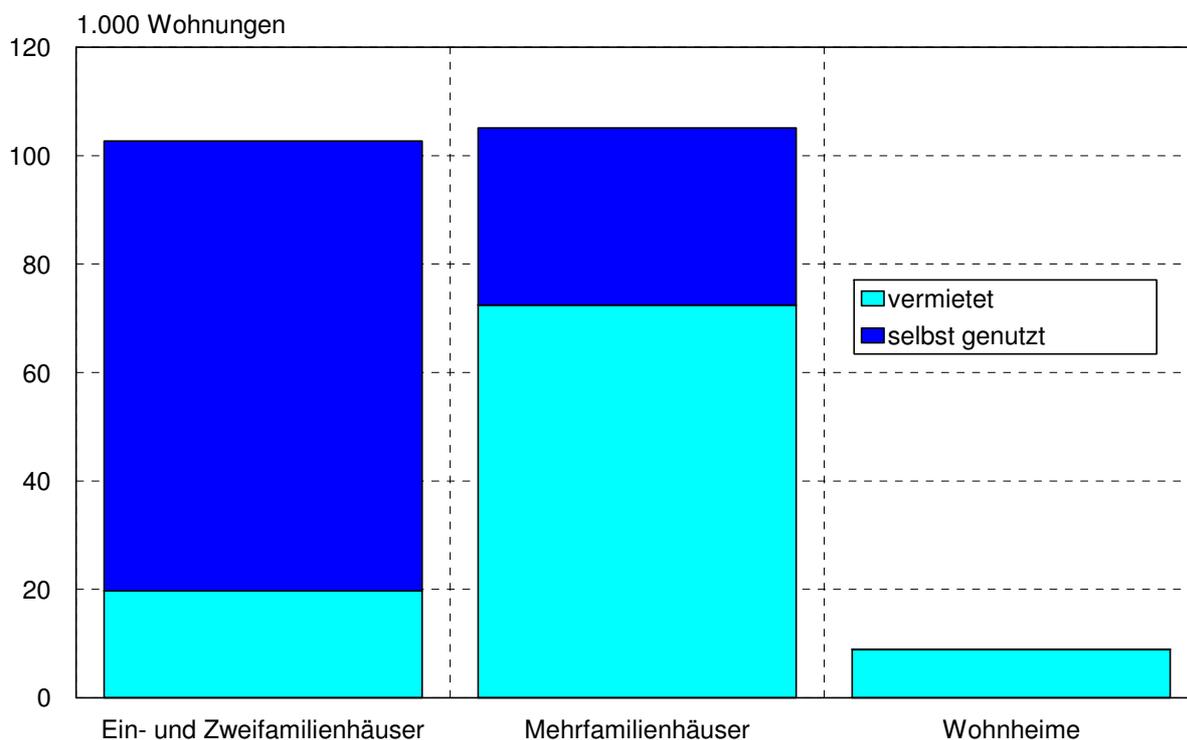
4.1 Basisdaten zur Ermittlung der Wirkungen der Wohneigentumsbildung

Von den Fertigstellungen entfielen 216.727 Wohnungen auf neue Wohngebäude. Für die übrigen gut 30.000 Wohnungsfertigstellungen, Baumaßnahmen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie Wohnungen in neu errichteten Nichtwohngebäuden, kann eine nahezu vollständige Nutzung als Mietwohnung unterstellt werden. Die Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden verteilen sich gemäß **Abbildung 5** auf die Gebäudarten und die tatsächliche Nutzung als Miet- oder Eigentümerwohnung²⁰.

¹⁹ Kampagne Impulse für den Wohnungsbau (Hrsg.): Wohnungsbauinvestitionen und Staatliche Haushalte; erstellt vom Pestel Institut, Januar 2014

²⁰ Kampagne Impulse für den Wohnungsbau (Hrsg.): Mietwohnungsbau in Deutschland; erstellt vom Pestel Institut, April 2012

Abbildung 5: Neubauten im Wohnungsbau 2015 nach der anschließenden Nutzung



Quelle: eigene Berechnungen nach Daten der Mikrozensuszusatzserhebungen 2006 und 2010

Beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern differieren die „veranschlagten Kosten des Bauwerks“ zwischen den Typen „Einzelhaus“, „Doppelhaus“ und „Reihenhaus“ erheblich stärker als bei Mehrfamilienhäusern, wie **Tabelle 6** zeigt. Auch bei den Wohnflächen je Wohnung fallen die Unterschiede wesentlich deutlicher aus.

Tabelle 6: Neubauten im Wohnungsbau 2015 nach Haustyp, durchschnittlicher Wohnfläche und Kosten (Kostengruppen 300/400^{*)})

Haustyp	Anzahl Wohnungen	durchschnittliche	
		Wohnfläche m ² /WE	Baukosten €/m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser			
Einzelhaus	79.412	146	1.547
Doppelhaus	13.592	131	1.458
gereihtes Haus	8.831	130	1.231
sonst. Haustyp	878	126	1.316
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen			
Einzelhaus	66.922	82	1.479
Doppelhaus	2.568	83	1.446
gereihtes Haus	10.752	84	1.501
sonst. Haustyp	24.853	84	1.472

Quelle: Statistisches Bundesamt

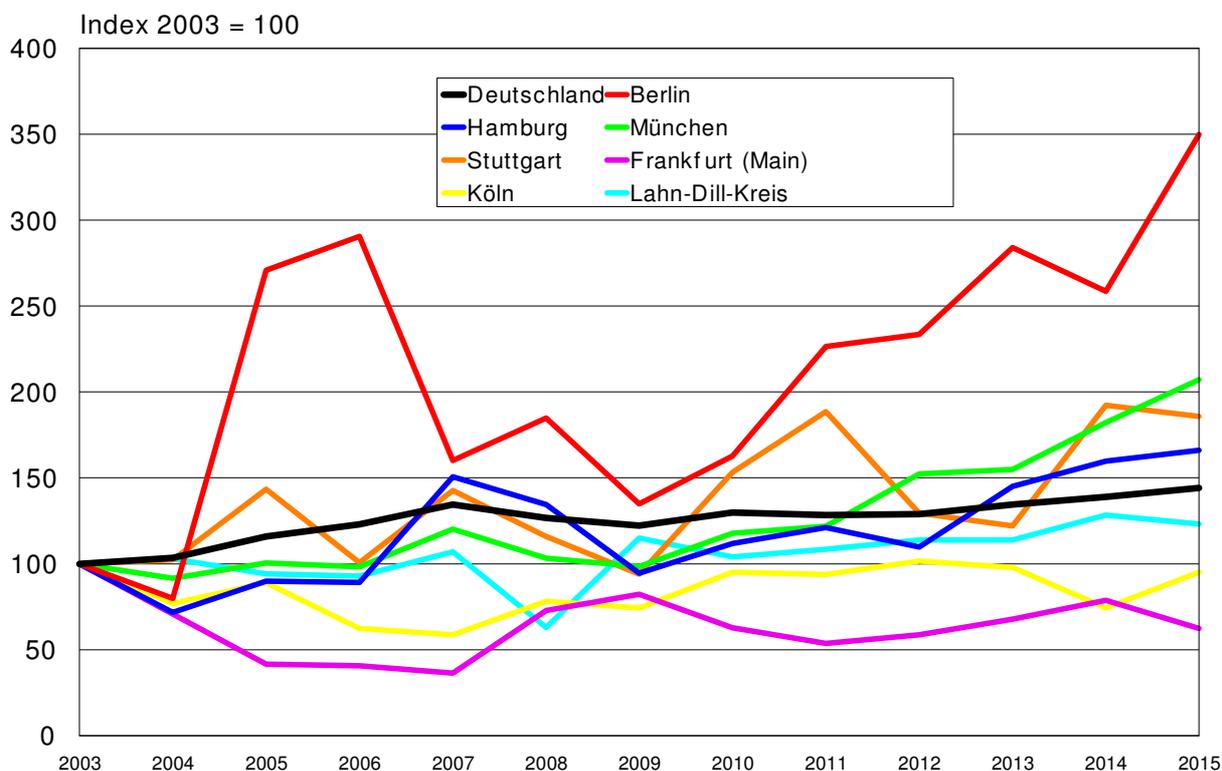
*) Die Kostengruppen 300 und 400 beinhalten die komplette Baukonstruktion und die technischen Anlagen

Die zentralen Daten und Ansätze hinsichtlich der Wohnflächen und Grundstücksgrößen für die Neubautätigkeit zur Wohneigentumsbildung im Jahr 2015 sind in **Tabelle 7** zusammengefasst. Die Wohnflächen sind unmittelbar aus den Angaben des Statistischen Bundesamtes zur Bautätigkeit 2015 übernommen. Die Grundstücksgrößen wurden als plausible Schätzwerte angenommen und die Grundstückspreise berücksichtigen die Tatsache, dass bei steigendem Baulandpreis in der Regel die Verdichtung zunimmt. Nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der durchschnittliche Kaufwert je m² baureifen Landes im Jahr 2015 bei 144 € je m². Einen Überblick über die Entwicklung der Kaufwerte für baureifes Land in Deutschland und verschiedenen Regionen seit 2003 gibt **Abbildung 6**.

Tabelle 7: Ansätze für Wohnflächen, Grundstücksgrößen und Grundstückspreise nach Wohnungs- und Gebäudetypen 2015

	Eigentums- wohnung im MFH	Ein- oder Zweifamilienhaus als		
		Reihen- haus	Doppel- haus	Einzel- haus
Wohnfläche je WE	83,0	129,7	130,8	146,1
Grundstück je m²-WF	0,8	1,25	1,5	3
Grundstück in m² je WE	66,4	162,1	196,2	438,3
Baulandpreis	500	250	200	175
Grundstückskosten je m³ WF	400,0	312,5	300,0	525,0

Abbildung 6: Baulandpreisentwicklung in Deutschland und verschiedenen deutschen Regionen



Quelle: Statistisches Bundesamt; Regionaldatenbank: durchschnittliche Kaufwerte für baureifes Land

Im Durchschnitt sind die ausgewiesenen Kaufwerte für baureifes Land seit 2003 um 44 % gestiegen, während die Verbraucherpreise in dieser Zeit um gut 19 % zugenommen haben. Die hohe Schwankungsbreite der Preisentwicklung ist deutlich zu erkennen und auch innerhalb der Städte und Regionen werden unterschiedliche Lagen sehr differenzierte Preise zur Folge haben. Die Schwankungsbreite der absoluten Kaufwerte reicht im Jahr 2015 von 98,4 €/m² (Durchschnitt des Lahn-Dill-Kreises) bis 1.963 €/m² (Durchschnitt der Stadt München).

Zur Ermittlung des Bauvolumens sind nun noch Ansätze für die Kostengruppen 300 bis 700 erforderlich. Diese Ansätze sind, wieder nach Wohnungs- und Gebäudetypen, in **Tabelle 8** ausgewiesen. Als Grundkosten wurden die vom Statistischen Bundesamt ausgewiesenen „veranschlagten Kosten des Bauwerks“ übernommen. Die zusätzlichen Kosten orientieren sich bei der Eigentumswohnung an den Ausführungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.²¹. Das Reihenhaus bleibt die kostengünstigste Variante der Wohneigentumsbildung mit unter 2.000 € je m² Wohnfläche, während insbesondere das freistehende Einfamilienhaus und die Eigentumswohnung mit knapp 2.900 €/m²-Wohnfläche bzw. 2.700 €/m² Wohnfläche deutlich aufwendiger sind.

Tabelle 8: Ansätze für die Kostengruppen 300 bis 700 nach Wohnungs- und Gebäudetypen

	Eigentums- wohnung im MFH	Ein- oder Zweifamilienhaus als		
		Reihen- haus	Doppel- haus	Einzel- haus
a) Kostengruppe 300 und 400^{*)}				
Grundkosten	1.475	1.231	1.458	1.547
Kellergeschoss (netto)	94			300
Tiefgarage (netto)	168			
Aufzugsanlage	68			
Anspruchsvolle Baustellenlogistik	69			
Summe	1.873	1.231	1.458	1.847
b) Kostengruppe 500 und 600				
Außenanlagen	40	60	70	100
c) Kostengruppe 700				
Baunebenkosten (KG 700) Ansatz: 20 % in Bezug auf die KG 300 bis 600	383	258	306	389
Summe				
Gesamtkosten ohne grund- stücksbezogene Kosten	2.296	1.550	1.834	2.336
Gesamtkosten mit Grundstück	2.696	1.862	2.134	2.861

^{*)} Die Ansätze bei den Eigentumswohnungen gehen davon aus, dass jeweils die Hälfte der Gebäude (Wohnungen) eine Tiefgarage benötigt und eine aufwendige Baustellenlogistik mit erhöhten Kosten erfordert

²¹ z.B. Walberg, D. (Hrsg.), Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.: Optimierter Wohnungsbau - Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland, Kiel 2014

Als Grundlage für die Berechnung der Wirkungen auf die staatlichen Haushalte zeigt **Tabelle 9** das von Wohneigentumserwerbern im Neubau ausgelöste Investitionsvolumen getrennt nach Errichtungskosten und Grundstückskosten. Insgesamt wurden von den privaten Haushalten gut 39 Mrd. € für die neuen, selbst genutzten Wohnimmobilien investiert, davon gut 32 Mrd. € für die Errichtung der Gebäude und knapp 7 Mrd. € für die Grundstücke. Rechnet man bei den Errichtungskosten mit den aufgeführten Werten die Errichtungskosten im Mietwohnungsbau hoch, so errechnen sich Errichtungskosten im Wohnungsneubau in Höhe von rund 55 Mrd. €. Dieser Wert entspricht nahezu exakt dem für 2015 geschätzten Wohnungsneubaugesamtvolumen in Höhe von knapp 54 Mrd. €²².

Tabelle 9: Investitionen der Wohneigentumsbildung durch Wohnungsneubauten

	Eigentums- wohnung im MFH	Ein- oder Zweifamilienhaus als			Summe/ Durch- schnitt
		Reihen- haus	Doppel- haus	Einzel- haus	
Anzahl	32.685	7.197	11.077	64.718	115.677
Errichtungskosten inkl. MWSt. je WE in €	190.535	200.994	239.921	341.276	280.250
Errichtungsk. inkl. MWSt. in Mrd. €	6,2	1,4	2,7	22,1	32,4
Grundstückskosten je WE in €	33.200	40.533	39.245	76.702	58.573
Grundstückskosten in Mrd. €	1,1	0,3	0,4	5,0	6,8
Gesamtkosten in Mrd. €	7,3	1,7	3,1	27,1	39,2

4.2 Wirkungen der Wohneigentumsbildung durch Neubauten auf die staatlichen Haushalte

Die wesentlichen im Zusammenhang mit einem Neubau stehenden Steuern und Abgaben sind in **Tabelle 10** ausgewiesen. Zunächst sind die in allen unternehmerischen Leistungen rund um den Bau enthaltenen Umsatzsteuern zu nennen. Hinzu kommt die Grunderwerbsteuer, die je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 % variiert. Für die Berechnungen wurde davon ausgegangen, dass bei den Eigentumswohnungen zunächst vom Bauträger/Projektentwickler Grunderwerbsteuer auf das Grundstück und vom Käufer der Wohnung Grunderwerbsteuer auf den Wohnungspreis (inkl. Grundstücksanteil) gezahlt wird.

Beim Reihenhaus wird davon ausgegangen, dass in der Hälfte der Fälle diese doppelte Grunderwerbsteuer auf das Grundstück und die einmalige Grunderwerbsteuer auf den Errichtungspreis fällig wird. Für Doppel- und Einzelhäuser wurde (vorsichtig) davon ausgegangen, dass nur einmal auf das Grundstück Grunderwerbsteuer gezahlt wird. Weiterhin werden alle mit dem Bau beschäftigten Personen (von der Planung über die Ausführung bis hin zur Vermarktung) entlohnt und zahlen auf ihren Arbeitslohn Einkommensteuer und Solidaritätszuschlag. Hinzu kommen natürlich die

²² Rein, S.: BBSR Analysen KOMPAKT 18/2015

Sozialabgaben, die von Arbeitnehmern und Arbeitgebern abzuführen sind und dazu beitragen, das Sozialsystem Deutschlands zu stabilisieren.

Tabelle 10: Im Zusammenhang mit dem Neubau von Eigentümerwohnungen 2015 angefallene Steuern und Sozialabgaben

	Eigentums- wohnung im MFH	Ein- oder Zweifamilienhaus als			Summe/ Durch- schnitt
		Reihen- haus	Doppel- haus	Einzel- haus	
MWSt. je WE in €	30.422	32.091	38.307	54.489	44.746
MWSt. gesamt in Mio. €	994	231	424	3.526	5.176
Grunderwst. je WE 3,5 % in €	8.993	5.645	1.374	2.685	4.526
Grunderwst. je WE 6,5 % in €	16.701	10.484	2.551	4.986	8.405
Grunderwst. gesamt 3,5 % in Mio. €	294	41	15	174	524
Grunderwst. gesamt 6,5 % in Mio. €	546	75	28	323	972
Einkommensteuer je Objekt in €	11.003	11.607	13.855	19.709	16.184
Einkommensteuer gesamt in Mio. €	360	84	153	1.276	1.872
Solidaritätszuschlag je Objekt in €	605	638	762	1.084	890
Solidaritätszuschlag gesamt in Mio. €	20	5	8	70	103
Sozialabgaben je Objekt in €	38.732	40.858	48.771	69.375	56.969
Sozialabgaben gesamt in Mio. €	1.266	294	540	4.490	6.590
Summe Steuern min. in Mio. €	1.668	360	601	5.046	7.675
Summe Steuern max. in Mio. €	1.920	395	614	5.195	8.123

Wie Tabelle 10 gezeigt hat, summieren sich die auf der Wohneigentumsbildung durch Neubauten basierenden Steuern auf

- 5.176 Mio. € Mehrwertsteuer,
- minimal 524 Mio. € bis maximal 972 Mio. € Grunderwerbsteuer,
- 1.872 Mio. € Einkommensteuer und
- 103 Mio. € Solidaritätszuschlag.

In der Summe beliefen sich die Steuereinnahmen im Jahr 2015 auf mindestens **7,7 Mrd. €**. In dieser Summe sind die auf diesen Neubauten basierenden Grundsteuern der Städte und Gemeinden nicht enthalten. Bei wiederum vorsichtiger Berechnung summieren sich die Einnahmen bei einer Berechnung über 25 Jahre unter Verwendung einer Abzinsung von 3 % p.a. auf einen Barwert von mindestens einer Mrd. €.

Im Gegensatz zu den Berechnungen beim Mietwohnungsbau brauchen im Falle der Wohneigentumsbildung keine späteren Steuerausfälle durch Abschreibungen gegengerechnet werden. Die Einnahmen des Staates sind unmittelbar und werden nicht durch künftige Minderungen geschmälert. Es sei an dieser Stelle nochmals betont, dass die Berechnungen bewusst defensiv ausgelegt wurden. Es wurden keine speziellen Verbrauchssteuern wie etwa beim Transport von Baumaterialien anfallende Mineralölsteuern oder Energiesteuern (Baustrom) berücksichtigt. Es wurden über die unmittelbare Beschäftigung im Zusammenhang mit dem Bau keine Multiplikatoreffekte berücksichtigt, obwohl die Beschäftigten selbstverständlich durch die weit

überwiegende Verausgabung ihrer Einkommen ebenso wie der Staat durch die Verausgabung der Steuern für weitere wirtschaftliche Transaktionen, Umsätze, Steuern und Beschäftigung sorgen. Insofern stellen die ausgewiesenen Werte den unteren Rand der möglichen Bandbreite dar.

Stellt man nun diesen Steuereinnahmen die von der OECD ausgewiesenen Subventionen der Wohneigentumsbildung in Höhe von 0,5 Mrd. € gegenüber, so wurde die Wohneigentumsbildung des Jahres 2015 steuerlich in einer Größenordnung von mindestens 8,2 Mrd. € belastet.

Dies verwundert insofern, als die positiven Wirkungen des Wohneigentums unbestritten sind und sehr marktliberale Länder wie Großbritannien oder die USA doch erhebliche Mittel zur Unterstützung der Wohneigentumsbildung aufwenden. Deutschland dagegen profitiert fiskalisch von der Wohneigentumsbildung über den Wohnungsneubau.

Ebenfalls nicht enthalten in der Betrachtung sind die fiskalischen Wirkungen des bereits bestehenden Wohneigentums insbesondere über die Investitionen im Wohnungsbestand, wo beim gegenwärtigen Zinsniveau allein die von selbst nutzenden Wohnungseigentümern gezahlten Umsatzsteuern den Subventionswert der für diese Zielgruppe gewährten Zuschüsse und Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau weit übersteigen.

Insgesamt zeigt die Betrachtung einmal mehr die teils inkonsistente Steuer- und Subventionsgesetzgebung. Die parallele Belastung und Förderung von Wohneigentum kann kaum zielführend sein. Auch wenn eine vollständig konsistente Politik wohl eine Utopie bleiben wird, erscheint angesichts der gegenwärtigen Probleme auf den Wohnungsmärkten eine intensivere Auseinandersetzung mit einer möglichen stärkeren Aktivierung privaten Kapitals zur Wohneigentumsbildung angebracht. Wie auch beim Mietwohnungsbau sind die Rahmenbedingungen verbesserungsbedürftig, um die Potenziale der Wohneigentumsbildung durch Neubauten besser auszuschöpfen.

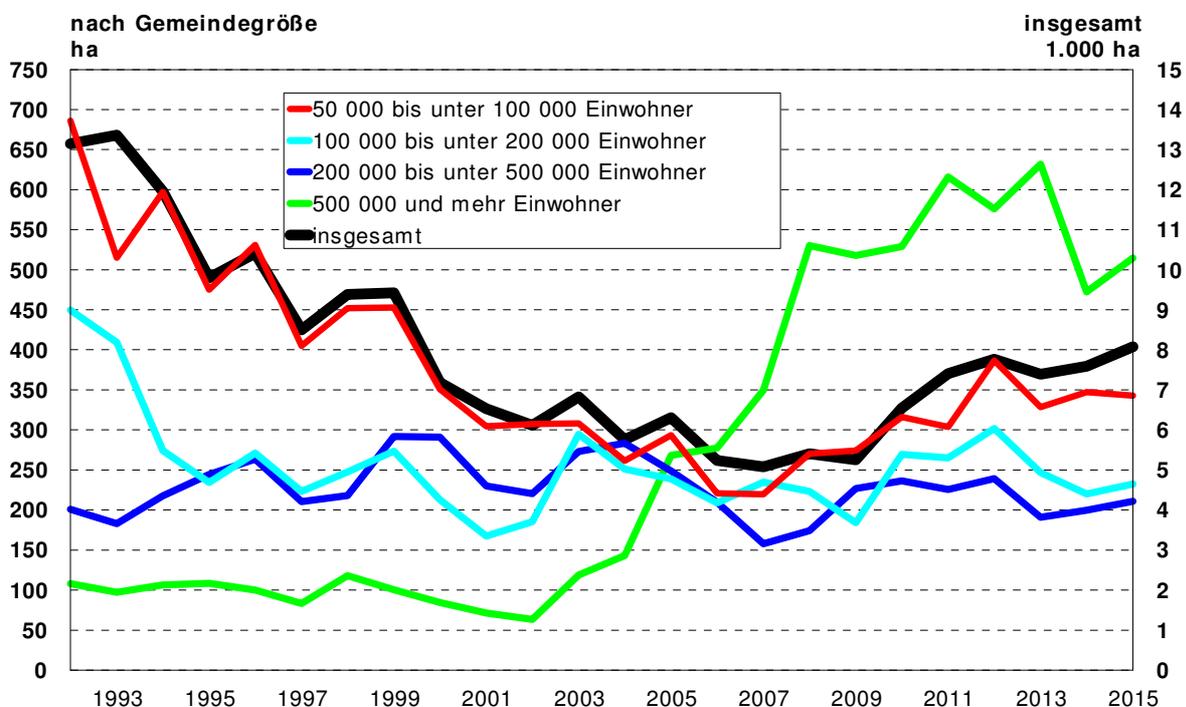
5 Hemmnisse der Wohneigentumsbildung in Deutschland

Es gibt allgemeine Hemmnisse, die den Wohnungsbau grundsätzlich behindern bzw. in einer Größenordnung verteuern, dass der Bezug von Wohnungsneubauten für breite Schichten der Bevölkerung weder als Mieter noch als Eigentümer möglich ist. Hinzu kommen aber noch spezielle Hemmnisse der Wohneigentumsbildung. Beide Varianten der Hemmnisse werden in diesem Abschnitt dargestellt und bewertet.

5.1 Grundstücksmangel

Die Entwicklung der Baulandverkäufe in Deutschland seit 1992 zeigt **Abbildung 7** für Deutschland insgesamt sowie für vier Kategorien von Städten.

Abbildung 7: Verkäufe von baureifen Flächen in Deutschland insgesamt und vier Stadtgrößenklassen von 1992 bis 2015



Quelle: Statistisches Bundesamt; Regionaldatenbank

Nachdem in den Jahren 1992 und 1993 jeweils rund 13.000 ha bundesweit verkauft wurden, sanken die Flächenumsätze kontinuierlich bis auf 5.000 ha in den Jahren 2006 bis 2009 ab. Inzwischen ist der Flächenumsatz insgesamt zwar wieder auf 8.000 ha gestiegen, aber immer noch 5.000 ha unter den Spitzenwerten der Jahre 1992 und 1993.

Der Flächenumsatz in den Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern lag trotz des hohen Nachfragedrucks am Wohnungsmarkt in den 1990-er Jahren stabil bei nur etwa 100 ha pro Jahr. Ein Niveausprung erfolgte dann vom Jahr 2003 bis zum Jahr 2008, als erstmals mehr als 500 ha in diesen Städten umgesetzt wurden. Allerdings scheinen diese Städte damit auch ein Niveau erreicht zu haben, das kaum weiter

anzuheben ist. Denn obwohl sich die Wohnungsmarktsituation in diesen Städten gerade in den vergangenen drei Jahren weiter zugespitzt hat, sind die Flächenumsätze wieder leicht zurückgegangen. Die aktuell verfügbaren Flächen reichen keinesfalls, um den Zuzugsdruck abzufangen.

Bei den übrigen ausgewiesenen Stadtgrößenklassen ist bisher kaum eine Reaktion auf die gestiegene Nachfrage nach Wohnungen zu erkennen. Insgesamt sind der Baulandmangel und die daraus resultierenden Preissteigerungen aktuell zwei zentrale Faktoren, die einen Anstieg der Bautätigkeit limitieren.

5.2 Die Flexibilisierung der Arbeitsmärkte

Ziel der um die Jahrtausendwende begonnenen Arbeitsmarktreformen war eine Ausweitung der Beschäftigung. Eine Ausweitung der Beschäftigung ist zu erwarten, wenn bei gleichen Arbeitskosten das gesamtwirtschaftliche Wachstum höher ist als die Steigerung der Arbeitsproduktivität oder wenn die Arbeitskosten sinken. Sowohl die Etablierung des Niedriglohnsektors als auch die Flexibilisierung der Arbeitsmärkte insbesondere durch die Ausweitung der Möglichkeiten zum Abschluss von Zeitarbeitsverträgen und zur Beschäftigung so genannter „Leiharbeitskräfte“ dürften – volkswirtschaftlich - eine Senkung der Arbeitskosten zur Folge gehabt haben. Parallel dazu wurden über die Zusammenführung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe sowie die geschaffenen Sanktionsmöglichkeiten der Druck auf die erwerbsfähigen Empfänger von Mindestsicherungsleistungen zur Aufnahme einer Beschäftigung erheblich erhöht. Im Ergebnis wurde vom Statistischen Bundesamt für September 2016 mit 43,7 Mio. ein Höchststand an Erwerbstätigen gemeldet. Allerdings hat auch die Zahl der Leiharbeitskräfte mit knapp einer Million Personen ein Rekordniveau erreicht. Weiterhin sind knapp 4,9 Mio. Erwerbstätige ausschließlich in einem Minijobverhältnis beschäftigt und mehr als 2,5 Mio. Menschen haben einen Minijob als Nebentätigkeit.

Im Ergebnis haben diese Veränderungen der Arbeitswelt auch Wirkungen auf das Wanderungsverhalten der Bevölkerung, die mit zu den heutigen Problemen städtischer Wohnungsmärkte beigetragen haben. Es muss auch von deutlich negativen Wirkungen auf die Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung ausgegangen werden.

Grundsätzlich folgt die kleinräumige Verteilung der Bevölkerung vor allem der Attraktivität des Wohnungsbestandsangebotes sowie den auf der Verfügbarkeit und den Preisen für Bauland basierenden Neubauangeboten. Private Haushalte optimieren Qualität, Preis, Lage und Eigentumsform ihrer Wohnung nach den Kriterien

- **Belastung des Nettoeinkommens durch Miete bzw. Zinsaufwendungen (nach Steuern),**
- **Nähe zum Arbeitsplatz (in der Regel sind auch bei Paaren mit Kindern heute beide Erwachsene erwerbstätig),**
- **Sicherheit des Arbeitsplatzes und**
- **Erfüllung individueller Lagepräferenzen (im Grünen, im urbanen sozialen Umfeld usw.).**

Die jeweils gewählte Wohnlage, der Typ der Wohnung und die Eigentumsform wird immer ein Kompromiss zwischen den genannten Kriterien sein. Den Ausschlag für einen bestimmten Wohnstandort wird i. d. R. das gebotene Preis-Leistungsverhältnis geben, wobei eine hohe Wohnungsbautätigkeit generell für ein breiteres Angebot und eine stärkere Konkurrenz zwischen den Anbietern spricht.

Bei der Bewertung der in den Entscheidungsprozess einfließenden Komponenten hat sich bei den privaten Haushalten in den vergangenen etwa 15 Jahren ein grundlegender Wandel vollzogen.

Früher hat der Wohnwunsch – vor allem bei Familien nach dem Einfamilienhaus – die Entscheidung stark dominiert. Eher gegen das eigene Einfamilienhaus auf dem Land sprechende Argumente wie die Beschwerden und der finanzielle Aufwand des Pendelns oder die geringere Infrastruktur im ländlichen Raum wurden überspielt. Heute verbleiben die jungen Familien zunehmend in den Städten. Die Gründe hierfür sind:

- a. Die Flexibilisierung der Arbeitswelt hat dazu geführt, dass viele junge Menschen zunächst nur einen Zeitvertrag bekommen, der zudem finanziell schlechter dotiert ist als bei ihren Vorgängern vor 10 oder 15 Jahren.
- b. Durch den Ölpreisschub 2007/2008 müssen die Mobilitätskosten heute wesentlich stärker berücksichtigt werden als früher.
- c. Die von jungen Erwerbstätigen geforderte nahezu grenzenlose räumliche Mobilität im Beruf spricht eindeutig gegen den Erwerb von Wohneigentum.
- d. Die Werthaltigkeit von Immobilien ist beim heute erreichten Preisniveau in vielen Städten fraglich und im ländlichen Raum ohnehin nicht gegeben.

Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen zwar stark entgegen, so dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen wieder zu erkennen sind. Sie sind aber nicht von den Menschen gewollt, sondern ökonomisch erzwungen.

Zu den Unsicherheiten der ersten Arbeitsplätze kommen noch die verlängerten Ausbildungszeiten, womit der potenzielle Zeitpunkt des Eigentumserwerbs immer weiter nach vorne rückt. Damit verkürzt sich auch der potenzielle Tilgungszeitraum. Gerade bei Familien mit Kindern stellt sich im Zeitablauf zunehmend die Frage, ob die temporären Unvollkommenheiten der Wohnungssituation nicht gegenüber dem Risiko der Wohneigentumsbildung im „kindgerechten“ Umfeld geringer wiegen, was häufig dauerhaft gegen Wohneigentum spricht.

Insgesamt hat die Flexibilisierung und Liberalisierung der Arbeitsmärkte die Unsicherheit junger Arbeitnehmer hinsichtlich der Sicherheit ihres Arbeitsplatzes deutlich erhöht. Damit einher geht die schwindende Möglichkeit zum Eingehen langfristiger finanzieller Verpflichtungen. Da die Bildung von Wohneigentum zu den größten lang-

fristigen finanziellen Verpflichtungen zu zählen ist, wirkt die erfolgte Flexibilisierung der Arbeitswelt mit der Forderung nach einem Höchstmaß an räumlicher Mobilität der Wohneigentumsbildung entgegen.

5.3 Grunderwerbsteuer und weitere wertbezogene Transaktionskosten

Das hier diskutierte Hemmnis steht in engem Zusammenhang mit der zuvor behandelten Flexibilisierung der Arbeitswelt. Die Transaktionskosten sind grundsätzlich nicht werterhöhend und müssen dementsprechend vom Eigentümererwerber unmittelbar abgeschrieben werden. Neben der Grunderwerbsteuer zählen Gebühren und Maklerkosten zu den Transaktionskosten. Weiterhin können Kosten für Kreditumschreibungen hinzukommen. Während den Kosten für Makler oder Kreditumschreibungen eine Leistung gegenübersteht, ist die Grunderwerbsteuer eine, politisch offensichtlich gewollte, Abgabe, die die räumliche Mobilität der Bevölkerung behindert bzw. die Wohneigentumsbildung verhindert. Dies steht in eklatantem Widerspruch zur Flexibilisierung der Arbeitswelt, die je gerade bei der räumlichen Mobilität höchste Anforderungen stellt.

Bei einem Immobilienwert von 200.000 €, heute kein beeindruckender Wert, werden in Bayern Grunderwerbsteuern in Höhe von 7.000 €, in Schleswig-Holstein solche in Höhe von 13.000 € fällig. Geht man von einer Verweildauer von fünf Jahren am Standort aus, so errechnet sich eine monatliche zusätzliche Belastung in Höhe von 117 € in Bayern und 217 € in Schleswig-Holstein. Mit 217 € monatlich lässt sich beim gegenwärtigen Zinsniveau ein Kreditbetrag von gut 50.000 € finanzieren. Dies mag die Auswirkung der Grunderwerbsteuer veranschaulichen.

Auch bei den klassischen „Gebühren“ für Notare und Gerichte ist die Wertbezogenheit kaum nachvollziehbar. Ein Kaufvertrag für ein Einfamilienhaus erfordert wie auch die Umschreibung im Grundbuch einen vom Wert des Objektes eher unabhängigen Aufwand. Im Bereich der niedersächsischen Ölförderung wurde von so genannten wind-fall-profits gesprochen, als die Erlöse der Unternehmen allein durch international ansteigende Ölpreise zunahmen und es wurde auf Abschöpfung gedrungen. Ähnliche wind-fall-profits sind bei Notaren und Grundbuchämtern durch die Preissteigerungen in den vergangenen Jahren zu erkennen.

Es lässt sich nur wiederholen, dass die politisch Verantwortlichen ihre Entscheidungen doch bitte auf ihre Konsistenz hin überprüfen mögen. Wer von der Bevölkerung ein hohes Maß an räumlicher Mobilität einfordert und gleichzeitig die gesellschaftlichen Vorteile des Wohneigentums realisieren will, muss die Transaktionskosten so niedrig wie nur möglich halten.

5.4 Die Umsetzung der EU-Immobilienkreditrichtlinie in Deutschland

Nach den Ergebnissen der Juli-Umfrage der Deutschen Bundesbank haben die Banken ihre Maßstäbe für die Vergabe von Krediten im Firmenkundengeschäft und im Konsumentenkreditgeschäft nahezu unverändert gelassen. Die bereits im ersten Quartal leicht verschärften internen Vergaberichtlinien für Hypothekenkredite an pri-

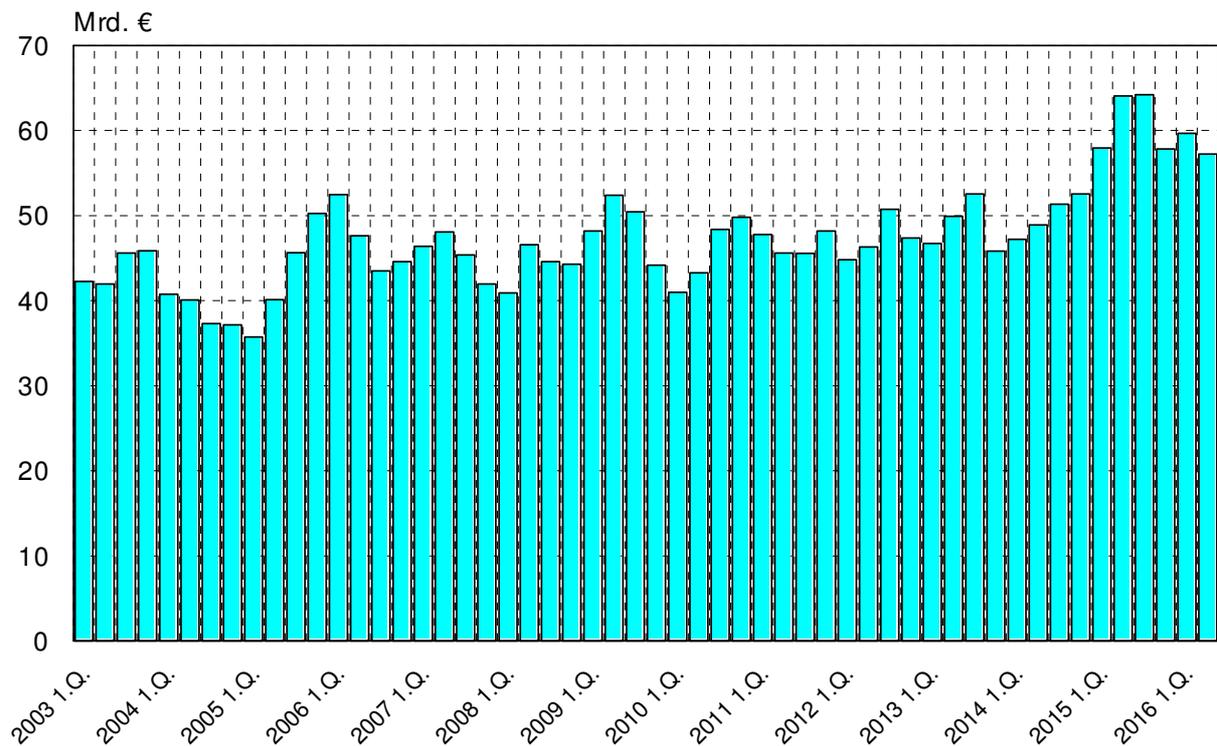
vate Haushalte wurden im zweiten Quartal nochmals leicht verschärft. Auslöser dürfte die seit März geltende deutsche Umsetzung der EU-Immobilienkreditrichtlinie sein.

Inzwischen liegen auch erste Meldungen zur quantitativen Dimension vor. So ist die vergebene Darlehenssumme der niedersächsischen Sparkassen im zweiten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 12 % gesunken. Der deutsche Sparkassen- und Giroverband meldet fürs erste Halbjahr einen Rückgang der Hypothekenzusagen um 8,9 % gegenüber dem Vorjahreshalbjahr. Da der Rückgang gemäß der Bundesbankstatistik insgesamt nur bei 4,2 % lag, ist von einem Marktanteilsrückgang der Sparkassen auszugehen.

Die unmittelbare Wirkung der hiesigen Umsetzung der Kreditrichtlinie scheint vor allem in einer starken Verunsicherung der Banken zu liegen. Es besteht die Befürchtung, dass Kunden oder deren Erben eine Rückabwicklung von Krediten durchsetzen können. So gelten bei Ehepaaren offensichtlich Frauen im gebärfähigen Alter als potenzielles Einkommensausfallrisiko, d. h. deren Erwerbseinkommen wird bei der Beurteilung der Kreditwürdigkeit nicht berücksichtigt. Von Senioren wird verlangt, dass potenzielle Erben den Kreditantrag schriftlich mitzeichnen, um sich gegen eine Rückabwicklung des Kredites im Todesfall des Kreditnehmers abzusichern. Hier scheint die deutsche Umsetzung der EU-Immobilienkreditrichtlinie deutlich über das eigentliche Ziel des Verbraucherschutzes hinaus gegangen zu sein, wenn Kreditvergaben bei der Wohneigentumsbildung oder etwa der altersgerechten Modernisierung erschwert oder gar verhindert werden. Das Vertrauen in die Eigenverantwortung der „Bauwilligen“ wie auch der Banken könnte deutlich stärker ausfallen.

Auch bisher war die Rückzahlungsfähigkeit der Kreditnehmer durch ihr laufendes Einkommen wesentliches Kriterium bei der Vergabe von Krediten für Wohnimmobilien. Die Verwertung der Immobilie diente mehr der Bank als dem Kreditnehmer als Sicherheit und war nie als „Regelfall“ vorgesehen. Insofern hatten ältere Menschen auch in der Vergangenheit häufig Probleme, Kredite zu bekommen. Junge Familien zählten ebenfalls nicht gerade zu den beliebtesten Kreditnehmern bei Banken; häufig waren „hinlänglich“ vermögende Bürgen (Eltern) oder zusätzliche Liegenschaften (der Eltern) zur Besicherung erforderlich. Zudem zeigt die Entwicklung der Hypothekengabungen an private Haushalte in Deutschland (**Abbildung 8**) seit 2003 das im vergangenen Jahr erreichte sehr hohe Niveau.

Abbildung 8: Quartalsergebnisse der Hypothekervergabe durch Banken an private Haushalte in Deutschland von 2003 bis 2016 in Mrd. €



Quelle: Deutsche Bundesbank

Nun lässt sich natürlich spekulieren, dass wir im zweiten Quartal 2016 ohne die Wohnimmobilienkreditrichtlinie wieder eine Vergabe von über 60 Mrd. € gehabt hätten. Wir wissen es nicht und der Rückgang vom ersten zum zweiten Quartal 2016 ist, gemessen an den Bewegungen seit 2003, eher bescheiden ausgefallen. Auch ohne Wohnimmobilienkreditrichtlinie war der Einbruch vom dritten zum vierten Quartal 2015 mit -10 % wesentlich schärfer als vom ersten zum zweiten Quartal 2016, wo der Rückgang lediglich 4 % betrug.

Insgesamt ist die Wohnimmobilienkreditrichtlinie in der aktuellen Version inakzeptabel und im Zweifelsfall überflüssig. Vorschläge zur Korrektur wurden inzwischen von verschiedenen Bundesländern eingebracht und werden gegenwärtig diskutiert.

Unabhängig von der Umsetzung der Kreditrichtlinie plant das Bundesfinanzministerium offensichtlich ein Gesetz „zur Verhinderung einer Immobilienblase“. Die ersten Presseveröffentlichungen zu diesem Thema lassen befürchten, dass nach einer möglichen Entschärfung der Umsetzung der EU-Immobilienkreditrichtlinie in Deutschland im kommenden Jahr über ein neues Gesetz eine noch restriktivere Kreditvergabe erzwungen wird. Die Finanzaufsicht soll nach den Überlegungen im Finanzministerium im Krisenfall (wie auch immer dieser definiert wird) eine Mindesteigenkapitalquote, eine maximale Tilgungszeit und eine Mindesttilgung festlegen können. Zudem soll offensichtlich auch die „Mindesteinkommensprüfung“ formalisiert werden.

5.5 Belastung der Wohneigentumsbildung durch Steuern und Abgaben

In **Kapitel 4** wurden die Wirkungen der Wohneigentumsbildung durch Neubauten auf die staatlichen Haushalte aufgezeigt. In der Summe beliefen sich die Steuereinnahmen im Jahr 2015 auf mindestens **7,7 Mrd. €**.

Die Einnahmen des Staates sind unmittelbar und werden nicht durch künftige Minderungen geschmälert. Es sei an dieser Stelle auch nochmals betont, dass die Berechnungen bewusst defensiv ausgelegt wurden. Es wurden weder die künftigen Grundsteuern noch spezielle Verbrauchssteuern wie etwa die beim Transport von Baumaterialien anfallende Mineralölsteuern oder Energiesteuern (Baustrom) berücksichtigt. Es wurden über die unmittelbare Beschäftigung im Zusammenhang mit dem Bau keine Multiplikatoreffekte berücksichtigt, obwohl die Beschäftigten selbstverständlich durch die weit überwiegende Verausgabung ihrer Einkommen ebenso wie der Staat durch die Verausgabung der Steuern für weitere wirtschaftliche Transaktionen, Umsätze, Steuern und Beschäftigung sorgen. Insofern stellen die ausgewiesenen Werte den unteren Rand der möglichen Bandbreite dar.

Stellt man nun diesen Steuereinnahmen die von der OECD ausgewiesenen Subventionen der Wohneigentumsbildung in Höhe von 0,5 Mrd. € gegenüber, so wurde allein die Wohneigentumsbildung durch Neubauten im Jahre 2015 steuerlich in einer Größenordnung von mindestens 7,2 Mrd. € belastet. Hinzu kommt noch die Wohneigentumsbildung im Bestand durch den Kauf von gebrauchten Immobilien. Auch hier fallen die Transaktionskosten selbstverständlich in voller Höhe an.

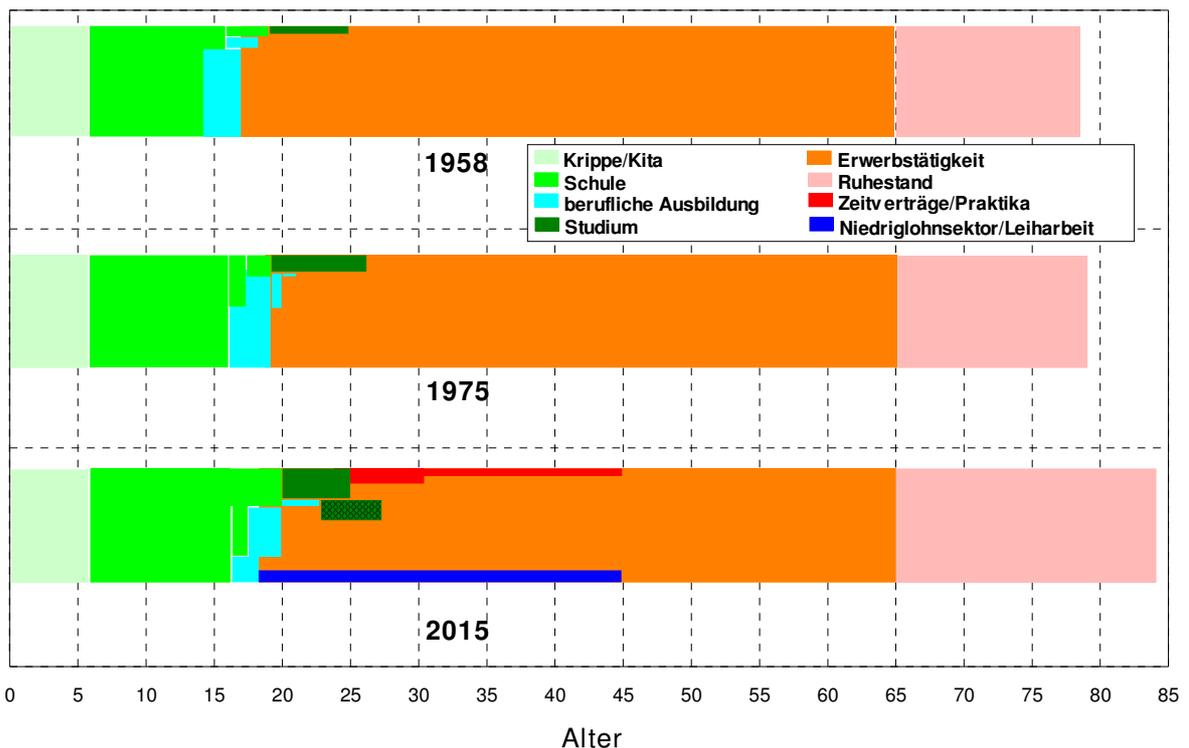
Die Wohneigentumsbildung hatte in der Bundesrepublik Deutschland bis vor gut 10 Jahren einen hohen Stellenwert. Die Wohneigentumsförderung über die §§ 7b und 10e EStG sowie die Eigenheimzulage waren über Jahrzehnte fester Bestandteil der Wohnungspolitik. Inzwischen haben sich die Verhältnisse umgekehrt und die Wohneigentumsbildung generiert Steuereinnahmen für Bund, Länder und Gemeinden.

5.6 Konsequenzen der Hemmnisse der Wohneigentumsbildung

In der Summe muss den Hemmnissen der Wohneigentumsbildung der deutliche Rückgang der Wohneigentumsquote bei den heute 25- bis unter 45-Jährigen zugeschrieben werden. Wer in dieser Lebensphase kein Wohneigentum gebildet hat, kann es später praktisch nur mit Hilfe einer Erbschaft realisieren, da die restliche Erwerbszeit für die Tilgung eines Wohnimmobilienkredits häufig nicht ausreicht bzw. den finanzierenden Banken zu kurz erscheint. Die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie hat die Situation für Menschen jenseits des 45. Lebensjahres weiter verschlechtert. Neben diesen verminderten Chancen zur Wohneigentumsbildung nach dem 45. Lebensjahr sorgen die verlängerten Ausbildungszeiten und der häufig von Unsicherheiten geprägte berufliche Einstieg bei jüngeren Menschen zu einer stetig wachsenden Orientierungsphase, in der der Erwerb von Wohneigentum praktisch nicht infrage kommt. Insbesondere für die weiter anwachsende Gruppe der Akademiker kommt dann häufig die so genannte "Rushhour des Lebens", wo in einer sehr

kurzen Phase Entscheidungen über die berufliche Orientierung, Partnerwahl, Kinder und eben auch Wohneigentum zu treffen sind. Die Zeitspanne, die privaten Haushalten zur Entscheidung über den Erwerb von Wohneigentum verbleibt, hat sich über die Jahrzehnte zunehmend verkürzt, wie **Abbildung 9** zeigt. Ende der 1950-er Jahre beendeten rund 80 % der jungen Menschen mit 14 oder 15 Jahren die Schulausbildung und begannen mit einer Ausbildung den Einstieg ins Erwerbsleben. Viele dieser Menschen hatten ein Arbeitsleben von mehr als 45 Jahren vor sich.

Abbildung 9: Entwicklung verschiedener Lebensphasen von den 1950-er Jahren bis heute in Deutschland



Quelle:

In den 1970-er Jahren war die Zeit der schulischen Ausbildung für alle leicht angestiegen und deutlich mehr junge Menschen strebten einen mittleren oder höheren Schulabschluss an. Der Anteil der Studierenden an den Jahrgängen hatte sich in 20 Jahren etwa verdoppelt. Trotz aufkommender erhöhter Arbeitslosigkeit lag vor dem größten Teil der jungen Menschen noch eine 40- bis 45-jährige Erwerbsphase.

Heute ist der Anteil der Jugendlichen, die die Pflichtschulzeit mit einem einfachen oder keinem Schulabschluss beenden, auf rund 20 % gesunken. Über 40 % erreichen einen mittleren Bildungsabschluss und gut ein Drittel beendet die Schulkarriere mit einem höheren Abschluss. Neben den jungen Menschen, die unmittelbar nach dem Schulabschluss ein Studium beginnen, steigt der Anteil derer, die nach der Kombination aus mittlerem Bildungsabschluss und beruflicher Ausbildung zusätzlich eine akademische Ausbildung anstreben, ebenfalls an. Hinzu kommen gegenwärtig Unsicherheiten im unteren Qualifikationssegment vor allem über die Ausweitung des Niedriglohnsektors und der Leiharbeit, welche eine Wohneigentumsbildung verhin-

dern. Im oberen Qualifikationsbereich sind es Praktika und Zeitarbeitsverträge, die eine langfristige Verschuldung zur Bildung von Wohneigentum verhindern. In den kommenden Jahren werden im Bereich der Hochschulen wohl die ersten Personen das Ruhestandsalter erreicht haben, die immer wieder neuen projektgebundenen Zeitverträgen nach dem „Wissenschaftszeitvertragsgesetz – WissZeitVG“ beschäftigt waren.

Die Kombination aus der Verlängerung der Ausbildung, den Unsicherheiten beim Berufseinstieg bzw. der teilweise sehr niedrigen Bezahlung im unteren Qualifikationssegment zusammen mit dem nahezu vollständigen Fortfall der Wohneigentumsförderung zögern in vielen Fällen die Wohneigentumsbildung nicht nur hinaus, sondern verhindern sie. Insofern kann der Rückgang der Wohneigentumsquote bei den 25- bis unter 45-Jährigen nicht überraschen. Die Auswirkungen auf die höheren Altersgruppen werden sich in den kommenden Jahrzehnten zeigen.

6 Wohnwünsche der Bevölkerung und Realisierungsmöglichkeiten

6.1 Wohnwünsche

Die Wohnwünsche der Bevölkerung sind ausgesprochen stabil. Das eigene Einfamilienhaus ist, vorzugsweise in der freistehenden Variante, seit Jahrzehnten mit Nennungen zwischen 70 % und 90 % unangefochten der Traum der Deutschen. Die Ergebnisse einer vom Pestel Institut beauftragten Befragung vom Frühjahr 2000 zeigt **Abbildung 10**. Reihenhäuser und Gebäude mit drei bis vier Wohnungen gewinnen im höheren Alter wohl auch wegen der engeren nachbarschaftlichen Beziehungen an Beliebtheit.

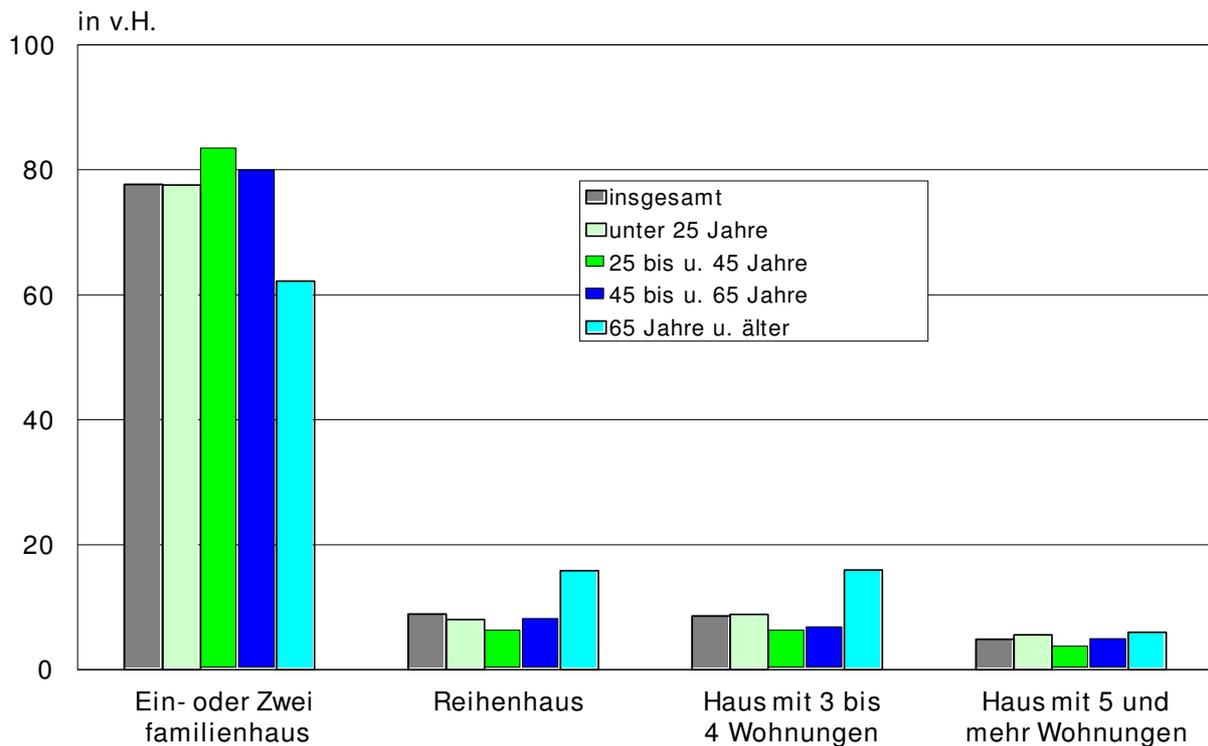
Auch wenn heute bei Befragungen in der Regel mehr Alternativen angeboten werden²³, so ähneln sich doch die Ergebnisse. Die Wohnräume der Deutschen werden von der insbesondere in den großen Städten vorherrschenden klassischen Geschosswohnung nicht erfüllt.

Zur Einschätzung des Wohneigentums als Alterssicherung liegt eine aktuelle Befragung von TNS Emnid im Auftrag der Bausparkasse Schwäbisch Hall vor. Demnach halten gut zwei Drittel der Bevölkerung die eigene Wohnimmobilie für eine bessere Vorsorge als die gesetzliche Rente²⁴. Nach dieser Befragung planen 60 % der unter 30-Jährigen den Erwerb einer Wohnimmobilie. Wie die Entwicklung der Wohneigentumsquote in der Realität zeigt, lassen sich diese Wünsche bei weitem nicht vollständig umsetzen. Die Vorhaben wurden in den vergangenen Jahren mit zunehmenden Hemmnissen konfrontiert, was offensichtlich bei einem Teil zu einem Verzicht des Wohnimmobilienerwerbs führte.

²³ vgl. z. B.: Interhyp AG (Hrsg.): Wohnräume der Deutschen 2014, München 2014

²⁴ Quelle: Bausparkasse Schwäbisch Hall vom 21.09.2016

Abbildung 10: Wohnwünsche der Bevölkerung^{*)}



*) Frage: Wenn ich es mir frei aussuchen könnte und nicht auf Geld achten müsste, würde ich am liebsten in einem Gebäude folgenden Typs wohnen:

- freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus
- Reihenhaus
- Mehrfamilienhaus mit 3 oder 4 Wohnungen
- Mehrfamilienhaus mit 5 oder mehr Wohnungen

Quelle:

6.2 Möglichkeiten zum Erwerb von Wohneigentum

Zur Abschätzung der Möglichkeiten des Wohneigentumserwerbs über Neubauten wird in weiten Teilen auf die Kostenansätze aus Kapitel 4 zurückgegriffen. Allerdings wird für die Eigentumswohnung eher von einer Stadtrandlage ausgegangen, so dass sowohl der Baulandpreis als auch die Kosten niedriger angesetzt werden (z. B. keine Tiefgarage, keine anspruchsvolle Baustellenlogistik) können. Die Basisansätze zeigt **Tabelle 11**. Dabei sind bei der Eigentumswohnung auch geringere Größen denkbar. Auch das Reihenhaus sollte mit 85 m² Wohnfläche zu annähernd identischen spezifischen Kosten darstellbar sein. Hinsichtlich der Grundstücksflächen je m² Wohnfläche wurden in einer Recherche bei den großen Immobilienportalen für Reihenhäuser werte zwischen 0,7 und 2,0 m² Grundstücksfläche je m²-Wohnfläche ermittelt. Die angesetzten 1,3 m² je m² Wohnfläche liegen zwar eher im unteren Bereich der Angebote, sind aber offensichtlich realisierbar.

Die Möglichkeiten zum Eigentumserwerb berücksichtigen ausschließlich die Kapitalkosten. Dies ist gerechtfertigt, weil die Kapitalkosten nominal konstant bleiben und damit real sinken, während bei der Miete mit einem Inflationsausgleich kalkuliert werden muss. Auf den Ansatz entgangener Zinsen für das Eigenkapital (angesetzt sind

20 %) kann beim gegenwärtigen Zinsniveau ebenfalls verzichtet werden. Zu vergleichen sind die Kapitalkosten für den Eigentümer mit der notwendigen Anfangskaltmiete, die ein privater Investor oder eine kommunale Wohnungsgesellschaft für ein entsprechendes Objekt erzielen muss, um eine Eigenkapitalrendite (auf ebenfalls 20 % Eigenkapital) in Höhe von 3,5 % zu erwirtschaften. Als Zinssatz wurden 2 % über die gesamte Laufzeit angesetzt und die Tilgung erfolgt bei Investoren wie Eigentümern über 30 Jahre.

Tabelle 11: Basisansätze für Eigentumswohnung, Reihenhaus und freistehendes Einfamilienhaus

Variante	m ² je WE	Grundstück je m ² Wfl.	Grundstückkosten € / m ²	Kosten je WE in €	davon:					Kosten gesamt je m ²
					KG 100	KG 200	KG 300/400	KG 500/600	KG 700	
					€ m ² Wohnfläche					
					1	2	3	4	5	
ETW	85	1	300	204.255	300	20	1.623	60	401	2.403
RH	95	1,3	200	196.547	260	40	1.354	80	345	2.069
Haus	120	3	175	336.485	525	40	1.702	80	467	2.804

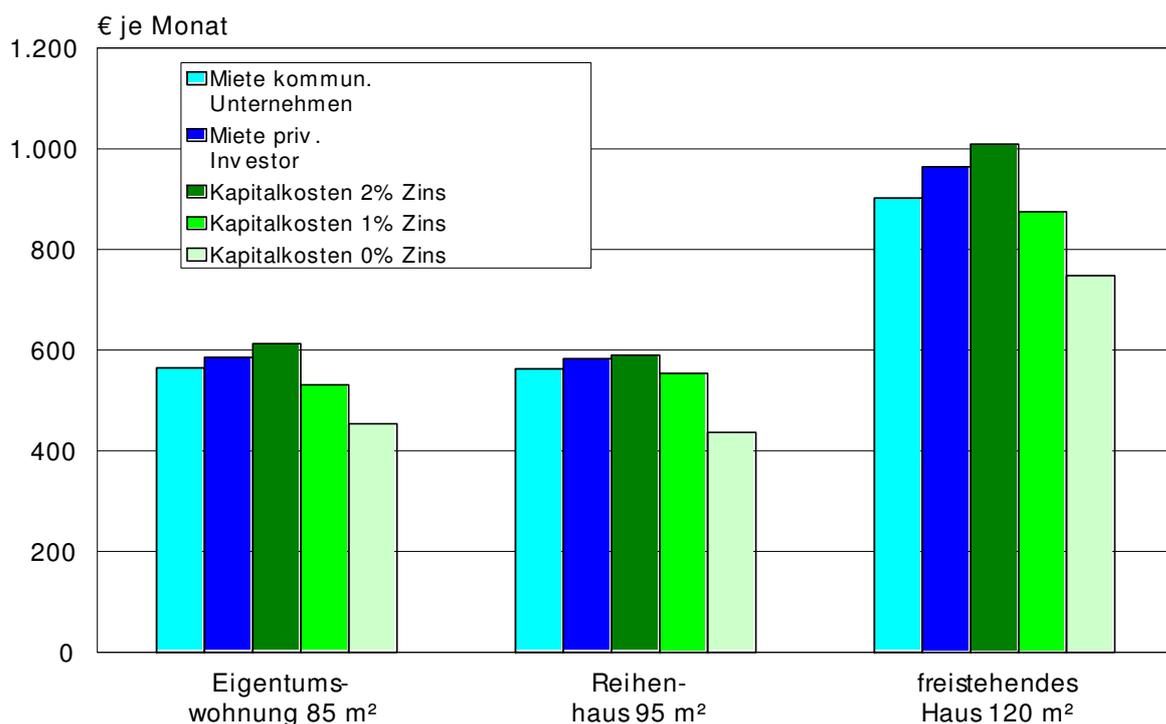
ETW = Eigentumswohnung

RH = Reihenhaus

Haus = freistehendes Einfamilienhaus

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigt **Abbildung 11**. Bei einem Zinssatz von 2 % liegen die Kapitalkosten der Eigentümer über den Anfangskaltmieten der Investoren. Allerdings bleiben die Kapitalkosten über die gesamte Laufzeit konstant.

Abbildung 11: Notwendige Anfangskaltmieten von Investoren im Vergleich zu den Kapitalkosten des Eigentumserwerbs bei unterschiedlichen Zinssätzen



Dagegen wurde bei der Kalkulation der notwendigen Anfangskaltmiete eine Mietsteigerung von 1,5 % ab dem 4. Jahr angesetzt bei einer unterstellten Inflation von 2 % pro Jahr. Dadurch liegen bei der Eigentumswohnung und beim Reihenhaus ab dem 7. Jahr die kalkulierten Mieten über den Kapitalkosten. Beim freistehenden Einfamilienhaus wird dies erst im 11. Jahr erreicht. Die Eigentumswohnung ist nach den Angemessenheitsansätzen als Wohnung für eine Familie mit zwei Kindern zu betrachten, das Reihenhaus wäre für eine Familie mit drei Kindern konzipiert.

Bei den sehr eng aneinander liegenden Werten der Anfangskaltmiete und der Kapitalkosten eines Selbstnutzers stellt sich die Frage, ob es möglicherweise sinnvoll wäre, parallel zur notwendigen Steigerung des sozialen Mietwohnungsbaus auch eine Ausweitung der Wohneigentumsbildung durch Neubauten zu etablieren?

Da es bei den aktuellen Konditionen häufig schwerfällt, Investoren für Sozialmietwohnungen zu gewinnen, könnte eine Kombination aus langfristiger Festschreibung eines abgesenkten Zinssatzes und einer Eigenkapitalhilfe oder Eigenkapitalersatzgestellung genau den Haushalten zu Wohneigentum verhelfen, für die auch der Bau von Sozialmietwohnungen vorzusehen wäre, der aber bei vergleichbarer Förderung keine Investoren findet. Den neuen Eigentümerhaushalten würde dauerhaft Sicherheit vor Mieterhöhungen und Kündigung verschafft. Zudem sind die privaten Haushalte in der Regel bereit, zur Bildung von Wohneigentum temporär höhere monatliche Belastungen auf sich zu nehmen als bei der Anmietung einer Wohnung.

Das wesentliche Kriterium der Förderung wäre die Einhaltung der Angemessenheitskriterien bei der Wohnungsgröße, d.h. maximal 50 m² für den Single-Haushalt, 60 m² bei zwei und 75 m² bei drei Personen im Haushalt sowie für jede weitere Personen zusätzlich 10 m². Natürlich muss es sich um die einzige Wohnung des Haushalts handeln und sie muss vom Haushalt selbst bewohnt werden. Eine Einkommensbegrenzung könnte entfallen, da Haushalte mit höheren Einkommen sich kaum derartigen Flächenbegrenzungen unterwerfen werden.

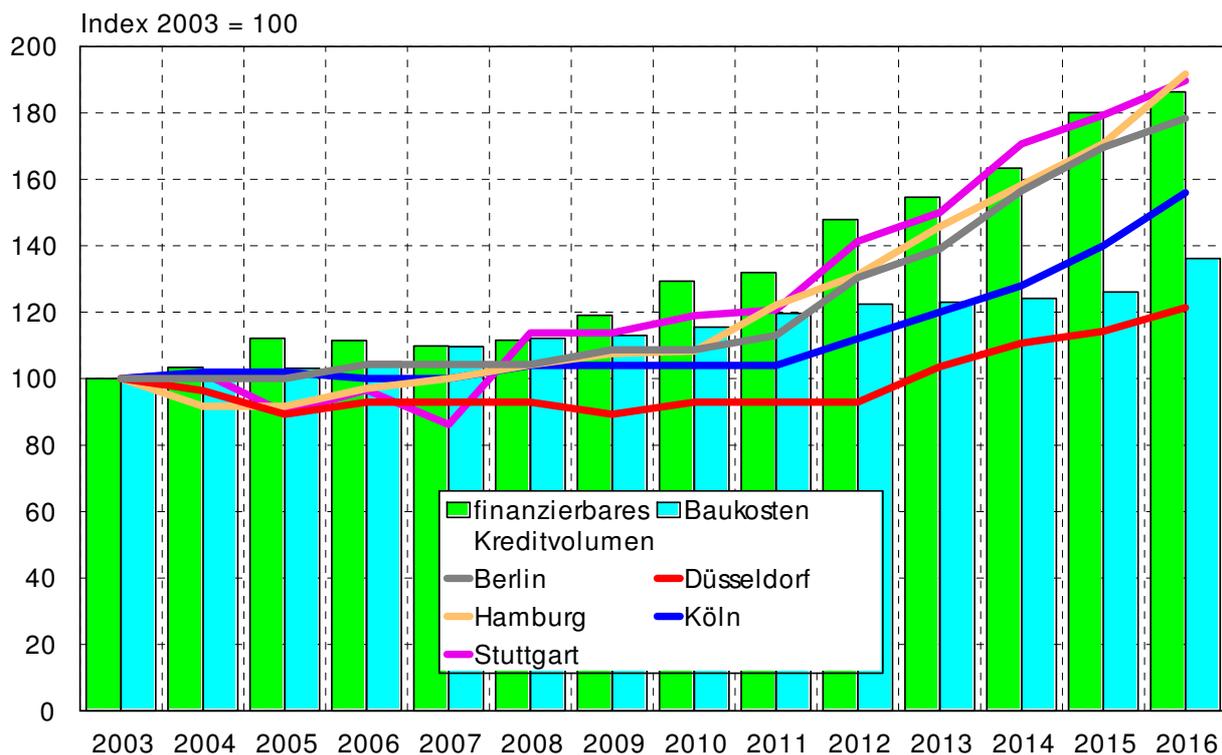
Diese Neubauwohnungen würden als zusätzlicher Neubau errichtet, da sich beim für die Wohneigentumsbildung ausreichenden Förderniveau kaum Investoren für Sozialmietwohnungen finden ließen. Damit würde sich die angestrebte dauerhafte Entlastung der Mietwohnungsmärkte einstellen. Mit der Beschränkung der Wohnflächen kann auch der stetigen Wohnflächenausweitung entgegengewirkt werden, die bisher gerade von der Eigentumsbildung ausging. So betrug im Jahr 2010 die durchschnittliche Wohnfläche je Person bei Eigentümerwohnungen 51,1 m² und bei Mietwohnungen 38,7 m². Über die konkrete Ausgestaltung der Förderung könnte eine zusätzliche Wohnflächenreduktion erzielt werden. Selbstverständlich wären auch Regelungen zu treffen, wie bei Haushaltsverkleinerungen zu verfahren wäre.

Insgesamt nähert sich Deutschland auf den Wohnungsmärkten der ökonomischen Normalität an. Rein ökonomisch betrachtet ist zu erwarten, dass Wohneigentum preiswerter ist als das Mieten von Wohnraum. Selbstnutzende Eigentümer tragen weder ein Leerstandsrisiko noch stellen sie selber Verwaltungskosten in Rech-

nung. Zudem ist davon auszugehen, dass ein Investor prinzipiell eine gegenüber dem Kapitalmarkt höhere Rendite anstreben wird. Hinzu kommt, dass der nach wie vor boomende Heimwerkersektor bei Eigentümern zu im Durchschnitt geringeren Aufwendungen bei Reparatur und Instandhaltung führt. Die höhere Flexibilität des Mietens hat, wie auch in fast allen anderen Ländern, ihren Preis.

Gegenwärtig erweisen sich die Eigenkapitalanforderungen und die Preisentwicklung in den großen Zentren als problematisch im Hinblick auf eine Ausweitung der Wohneigentumsbildung durch Neubauten. Wie die **Abbildung 12 und 13** zeigen, sind die Preise für Eigentumswohnungen (Neubau, Erstbezug, guter Wohnwert) z. B. in Berlin, Hamburg, Stuttgart, Münster und Leipzig den verbesserten Finanzierungsmöglichkeiten gefolgt und zehren den Zinsvorteil vollständig auf. Auch in der Relation zu den heutigen Preisen bessere Finanzierungsmöglichkeiten haben die Erwerber dagegen in Köln und Düsseldorf.

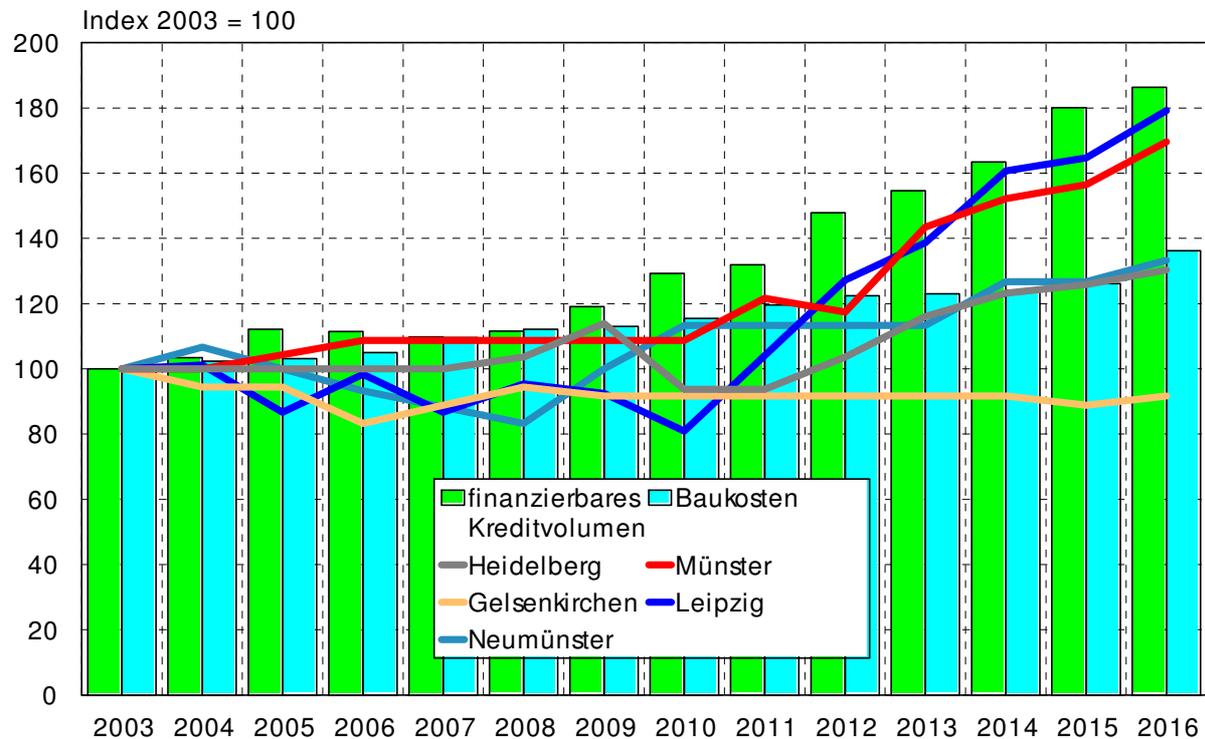
Abbildung 12: Entwicklung des finanzierbaren Kreditvolumens, der Baukostenindex und die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in verschiedenen Städten



Quellen: Statistisches Bundesamt; IVD (für die Preisentwicklung)

Auch in Heidelberg und Neumünster sind die Preise weitgehend den Baukosten gefolgt, so dass die besseren Finanzierungsmöglichkeiten zum Tragen kommen. In Gelsenkirchen sind Preise heute sogar niedriger als 2003.

Abbildung 13: Entwicklung des finanzierbaren Kreditvolumens, der Baukostenindex und die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in weiteren Städten



Quellen: Statistisches Bundesamt; IVD (für die Preisentwicklung)

Basis für die Eigenkapitalanforderung sind die teils um 80 % gestiegenen Preise. Bei einer nominalen Steigerung der Durchschnittseinkommen um lediglich rund ein Drittel war es für viele Haushalte nicht möglich, dieses erhöhte Eigenkapital anzusparen. Hinzu kommt aktuell die tendenziell restriktivere Kreditvergabe (siehe Hemmnisse Abschnitt 5.4), so dass von erhöhten Eigenkapitalanforderungen auszugehen ist. Somit könnten heute theoretisch mehr Haushalte mit einem Anteil von z. B. 35 % des Nettoeinkommens Wohneigentum finanzieren als 2003, viele scheitern aber an der Darstellung des erforderlichen höheren Eigenkapitals.

Die Wohneigentumsbildung im Bestand ist eine weitere Alternative zur Erhöhung der Wohneigentumsquote gerade im unteren Einkommensbereich. Welche Möglichkeiten sich dabei eröffnen, zeigen die Tabellen im Anhang für die kreisfreien Städte Deutschlands. Als Basisansatz wurde eine Finanzierung mit einem festen Zinssatz von 1,5 % über einen Zeitraum von 30 Jahren gewählt. D. h., nach 30 Jahren ist der Kredit vollständig getilgt. Die Preisdaten wurden dem jüngsten Preisspiegel des IVD entnommen. Als Kaufobjekte wurde eine Eigentumswohnung mit mittlerem Standard und 60 m² Wohnfläche (für zwei Personen) und ein Reihenhaus mit mittlerem Standard und 85 m² Wohnfläche (für vier Personen) gewählt. Zusätzlich zum Kaufpreis lt. IVD wurden Erwerbsnebenkosten in Höhe der aktuellen Grunderwerbsteuer zzgl. 3 %-Punkte angesetzt. Als jährlicher Instandhaltungsaufwand wurden 7,5 € je m² Wohnfläche angesetzt.

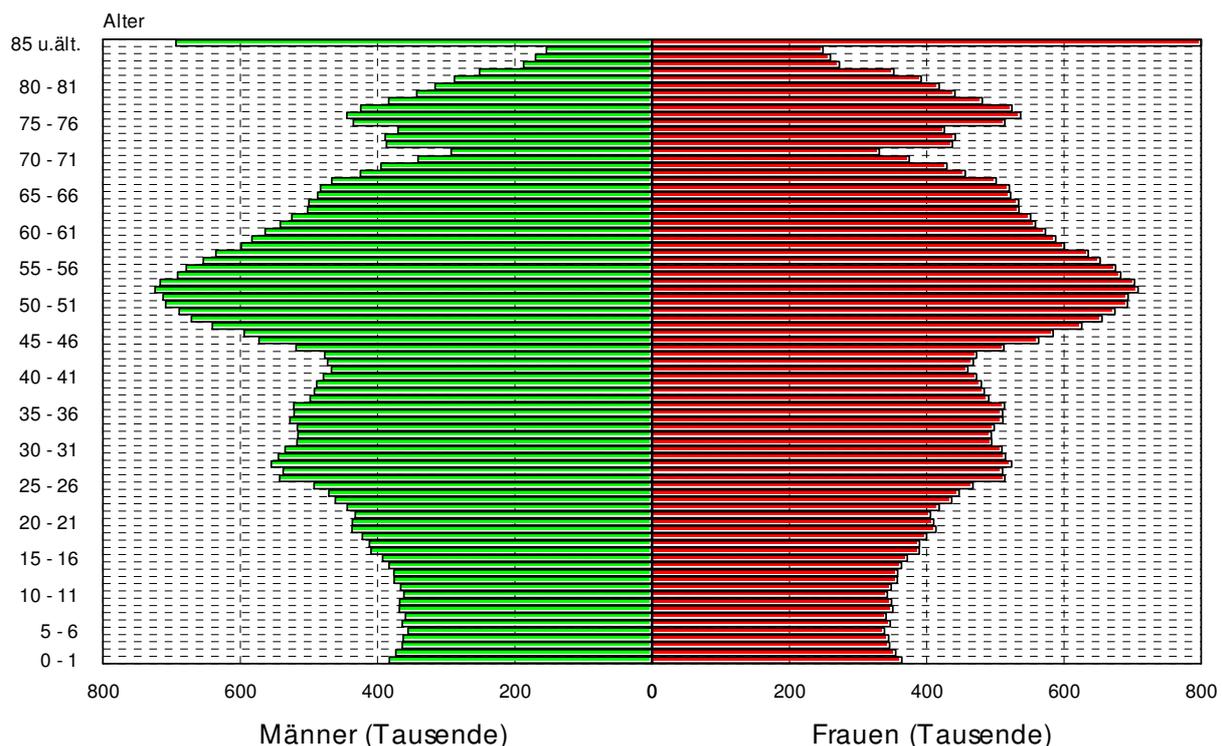
Anschließend wurde geprüft, ob die im Rahmen der Übernahme der Kosten der Unterkunft durch die Job-Center anerkannten Kosten ausreichend wären, um Wohneigentum zu finanzieren. Ohne nun SGB-II-Empfänger als Zielgruppe für die Wohneigentumsbildung zu definieren kann mit diesem Abgleich aufgezeigt werden, in welchen Städten Kaufpreis- und Mietniveau in einem Verhältnis stehen, das vom Grundsatz her auch unteren Einkommensgruppen den Erwerb von Wohneigentum ermöglicht.

Wesentliche Hindernisse des Wohneigentumserwerbs von Haushalten im unteren Einkommensbereich sind, unabhängig von den in Kapitel 5 aufgeführten Hemmnissen, die aus den Einkommensverhältnissen resultierende geringe Bonität, das kaum darstellbare Eigenkapital und das Zinsänderungsrisiko. Damit sind auch die Ansatzpunkte für eine Förderung benannt, die eine Erhöhung der Eigentümerquote im unteren Einkommensbereich bewirken können.

7 Wohneigentum als Schutz vor Altersarmut

Die Altersstruktur der Bevölkerung Deutschlands im Jahr 2015 zeigt **Abbildung 14**. Die stärksten Jahrgänge der so genannten Baby-Boomer haben inzwischen das 50. Lebensjahr überschritten und werden, im Durchschnitt wesentlich gesünder als die Generation zuvor, innerhalb der nächsten 20 Jahre das Ruhestandsalter erreichen.

Abbildung 14: Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland im Jahr 2015



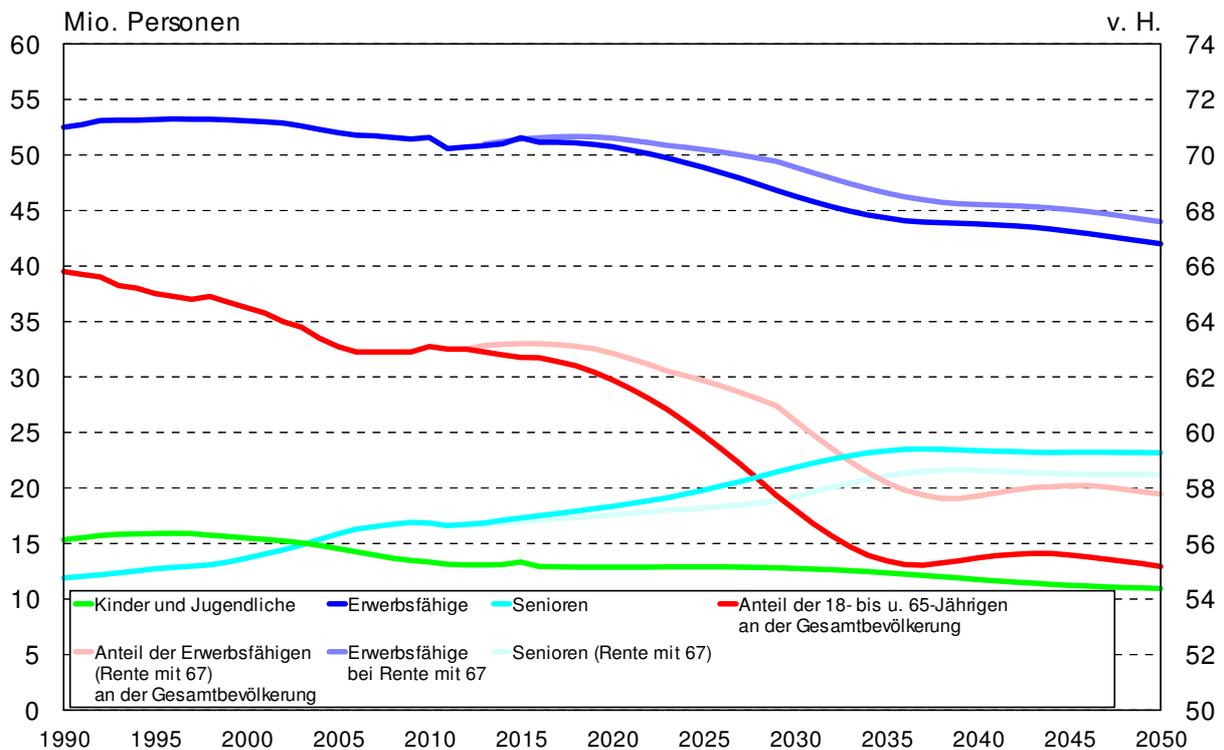
Quelle:

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die arbeitende Bevölkerung den nicht arbeitenden Teil der Gesellschaft mit versorgen muss. Da die Kinder und Jugendlichen in der Regel bei ihren Eltern leben und von diesen versorgt werden, gilt vor allem die Zunahme älterer Menschen als „Problem“. Dass Kinder heute in Deutschland eines der größten Armutsrisiken darstellen, wird dabei in der öffentlichen Diskussion häufig eher verschwiegen. Insgesamt wäre ohne die Erwerbstätigen ein Leben der jungen und der alten Bevölkerung nicht darstellbar. Dies gilt unabhängig von der Organisation der Versorgung insbesondere der älteren Menschen. Ob über das Umlageverfahren, steuerfinanziert oder kapitalgedeckt, die materielle Basis für die Versorgung kann nur von der jeweils aktuell arbeitenden Bevölkerung geschaffen werden.

Die Entwicklung der Jungen, der Erwerbsfähigen und der Senioren sowie den Anteil der Erwerbsfähigen an der Gesamtbevölkerung zeigt **Abbildung 15**. Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung lag 1990 bei rund 66 %. Dies war gleichzeitig der höchste Anteil in der Nachkriegsgeschichte Deutschlands. Aktuell liegt der Wert bei etwa 63 %. Durch die bereits beschlossene „Rente mit 67“ wird der Rückgang des Anteils um immerhin 2 %-Punkte abgemildert und ab etwa

2035 wird der Anteil der Erwerbsfähigen ohne weitere Erhöhung des Renteneintrittsalters bei Werten um 58 % der Gesamtbevölkerung liegen. Jeder Erwerbsfähige ist dann rechnerisch für 0,45 Ruheständler „zuständig“.

Abbildung 15: Entwicklung der jüngeren, mittleren und älteren Bevölkerung sowie des Anteils der Erwerbsfähigen an der Gesamtbevölkerung in Deutschland von 1990 bis 2050



*) Quelle: Statistisches Bundesamt; bis 2014 Bevölkerungsfortschreibung, ab 2015 Variante 2 der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Kontinuität bei stärkerer Zuwanderung (200.000 Personen pro Jahr))

Mit dieser Entwicklung wird dieses Land umgehen müssen. Es dürfte auch weniger ein Produktions- als vielmehr ein Verteilungsproblem sein, dessen Lösung politische Entscheidungen erfordert. Die bisherigen Entscheidungen zur Absenkung der gesetzlichen Rente laufen darauf hinaus, dass ein erheblicher Anstieg der Empfänger von Grundsicherung im Alter zu befürchten ist und nach dem Jahr 2030 etwa ein Drittel der Ruheständler Anspruch auf Grundsicherungsleistungen haben wird.

Als zentrales Problem bleibt insbesondere für einen Teil der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre die künftige „Bezahlbarkeit des Wohnens“. Gebrochene Erwerbsbiographien, Niedriglohnbeschäftigung (und daraus resultierende unzureichende Privatvorsorge) sowie absehbare Rentenkürzungen treffen auf gerade aktuell stark steigende Wohn-, Energie- und Mobilitätskosten. Kann das Dach über dem Kopf in der jetzigen Form dauerhaft beibehalten werden? Wo und für wen sind Veränderungen erforderlich? Wie gravierend sind die notwendigen Veränderungen?

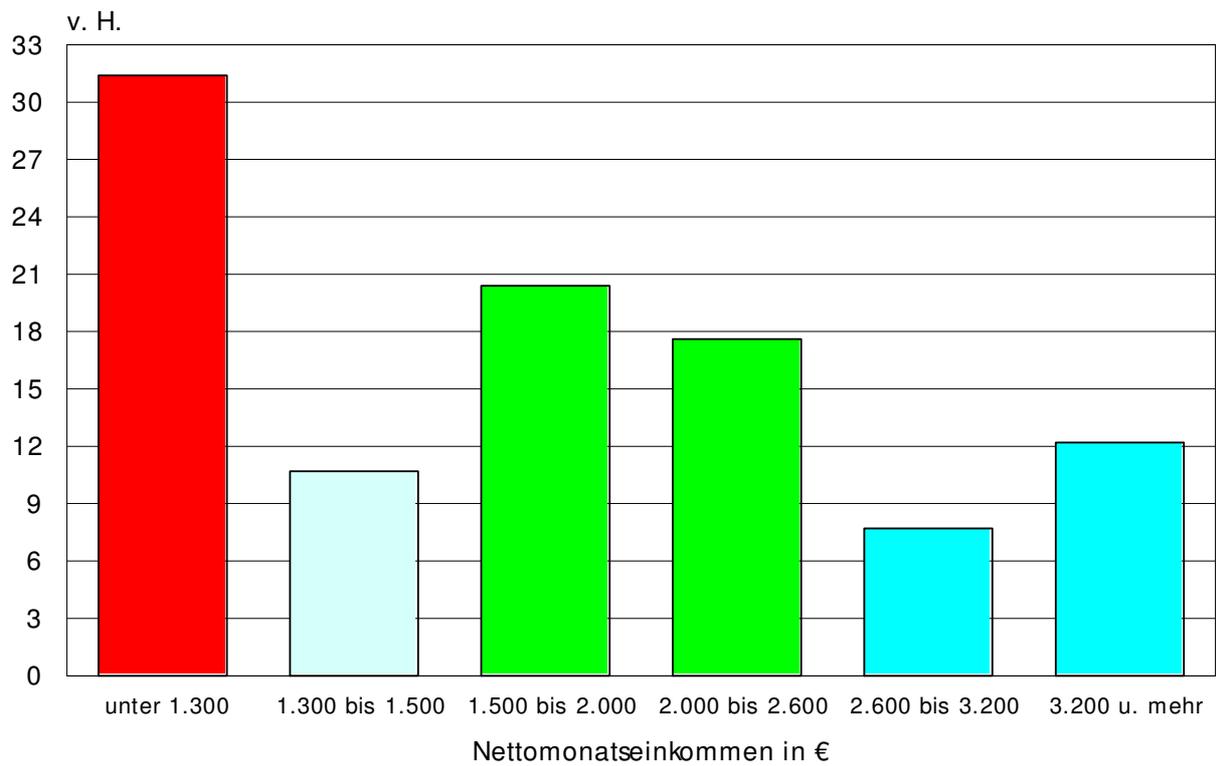
Hier könnte Wohneigentum einen wesentlichen Beitrag leisten. Gegenwärtig befinden sich unter den Beziehern von Grundsicherung im Alter kaum Wohnungseigentümer und die eigene Wohnung ist die einzige Alterssicherung, die unabhängig vom wirtschaftlichen Erfolg der nachfolgenden Generationen im eigenen Alter „verzehrt“ werden kann. Bei der Langlebigkeit deutscher Wohnimmobilien kann die eigene Wohnimmobilie in der Regel über die gesamte Ruhestandsphase ohne erforderliche Großreparaturen bewohnt werden und damit bietet die eigene Wohnimmobilie dem Eigentümer die Sicherheit eines dauerhaften „Daches über dem Kopf“ ohne Angst vor Mieterhöhungen oder Kündigung.

Einwände gegen das Wohneigentum wie etwa eine nicht dauerhaft gegebene Werthaltigkeit von Wohnimmobilien speziell in ländlichen Räumen oder bei verminderter oder ausbleibender Modernisierung sind für den Nutzer irrelevant. Das Ziel ist das dauerhafte und sichere Wohnen, nicht das Vererben von Immobilienvermögen. Die meisten älteren Menschen wollen nach wie vor in ihrer Wohnung alt werden. Dies gilt für Mieter wie für Eigentümer. Man lebt in seinem gewohnten sozialen Umfeld und trotz des laufenden steigenden Angebotes spezieller Wohnformen für Senioren bleibt doch der weitaus größte Teil in der bisherigen Wohnung. Wohneigentum sorgt in erster Linie für ein dauerhaftes, kostengünstiges Wohnen. Die mit dem Kauf einer Wohnung oder eines Hauses verbundenen Kredite wurden in der Regel in der Erwerbsphase vollständig zurückgezahlt, so dass für den Ruhestand ein schulden- und damit kapitalkostenfreies Wohnen möglich ist. Selbst niedrige Rentenzahlungen sind dann für den laufenden Lebensunterhalt häufig ausreichend.

Ob für die Mieter aus der Baby-Boomer-Phase heute noch Wohneigentum infrage kommt, darf bei der Kürze der Resterwerbsphase bezweifelt werden. Bei der nachfolgenden Generation sollte die Schaffung von Wohneigentum aber wieder forciert werden, um die langfristigen Vorteile von Wohneigentum für die Menschen und den Staat zu nutzen.

Die Verteilung der Mieterhaushalte auf die verschiedenen Einkommensgruppen zeigt **Abbildung 16**. Es soll vor allem die Größenordnungen der Haushalte aufzeigen, die mit Wohneigentum potenziell erreichbar sind. Fast ein Drittel der Mieterhaushalte verfügt über ein monatliches Einkommen bis 1.300 € monatlich. Darin sind viele Seniorenhaushalte und junge Menschen in der Ausbildung, die für eine Wohneigentumsbildung eher nicht infrage kommen. Die drei Einkommensgruppen darüber müssen aber in deutlich stärkerem Maße als bisher erreicht werden, wenn die Wohneigentumsquote langfristig gesteigert werden soll. Von den aktuell mehr als 22 Mio. Mieterhaushalten hat fast die Hälfte ein Nettoeinkommen zwischen 1.300 € und 2.600 € im Monat. Auf die klassische Altersgruppe der Wohneigentumsbildung, die 25- bis unter 45-Jährigen, entfallen 2,5 bis 3 Mio. dieser Mieterhaushalte.

Abbildung 16: Mieterhaushalte nach Einkommensgruppen 2015



eigene Berechnungen nach Daten des SOEP und der Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen 2010

8 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Anspannung auf den Wohnungsmärkten insbesondere in deutschen Ballungsräumen hat sich verfestigt. Von Seiten der Politik gibt es zwar sowohl von den aktuellen Regierungsparteien wie auch von der Opposition stetige Appelle zu mehr Investitionen in den Wohnungsbau, die seit einigen Jahren faktisch bestehenden schlechtesten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in der Nachkriegsgeschichte wurden allerdings nicht verbessert.

Die Schaffung von Wohneigentum stand in der Bundesrepublik Deutschland praktisch von Beginn an auf der politischen Agenda. So hatten bereits in den 1950-er Jahren die Eigentumsmaßnahmen einen Anteil von über 40 % an den Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau. Die Begründung für eine hohe Eigentümerquote resultiert aus Erfahrungen und Untersuchungen, die bei im Wohneigentum lebenden Haushalte ein höheres gesellschaftliches Engagement, höhere Lernerfolge und Bildungsabschlüsse der Kinder, höhere Sparquoten und damit geringere Gefährdung durch Altersarmut und vieles andere mehr ausweisen. Insgesamt gelten Eigentümerhaushalte als Stabilitätsfaktoren in Wohnquartieren. Mit der Abschaffung der Eigenheimzulage im Jahr 2006 wurde die Wohneigentumsförderung in Deutschland faktisch eingestellt.

Die Wohneigentumsquote lag im Jahr 1950 in der damaligen Bundesrepublik bei 41,1 %. Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang auf unter 35 % im Jahr 1968 wurde beim Zensus 2011 ein Wert von 44,9 % festgestellt. Eine weitere Steigerung kann aufgrund der starken Zuwanderungen bis heute ausgeschlossen werden. Die in den ersten Jahrzehnten des Bestehens der Bundesrepublik Deutschland in Gesetzen und Parteiprogrammen formulierten und stetig wiederholten Ziele einer Schaffung von Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung wurde damit nicht erreicht. Besonders kritisch ist die Tatsache zu sehen, dass insbesondere in der Altersgruppe der „25- bis unter 45-Jährigen“ die Wohneigentumsquote von 2008 bis 2013 deutlich zurückgegangen ist. Dies wird langfristige Auswirkungen auch für die höheren Altersgruppen haben.

Im europäischen Vergleich weist Deutschland knapp vor Schweden und der Schweiz die drittniedrigste Wohneigentumsquote auf. Von den großen Ländern der EU erreichen Frankreich knapp 58 %, Großbritannien 64 % und Italien 72 %. Für Deutschland wurde von der OECD, gemessen am jeweiligen Bruttoinlandsprodukt, der niedrigste Einsatz öffentlicher Mittel zur Wohneigentumsbildung privater Haushalte festgestellt.

Mit der Abschaffung der Eigenheimzulage ist das Thema Wohneigentum auch aus den Programmen der Parteien sowie Positionspapieren von Gewerkschaften, Kirchen und anderen gesellschaftlichen Gruppen nahezu verschwunden. Erst in jüngster Zeit werden wieder Stimmen hörbar, die eine stärkere Wohneigentumsbildung fordern.

Es wird zwar oft von der „Erbengeneration“ gesprochen, in der Realität erfolgt die Vererbung insbesondere größerer Vermögen sehr selektiv. Zudem erben die meisten Menschen jenseits des eigenen 50. Geburtstages, d.h. lange nachdem Entscheidungen über die eigene Wohneigentumsbildung gefallen sind. Aktuell ist wegen der niedrigen Zinsen sogar zu befürchten, dass bisherige Eigentümerwohnungen nach dem Tod des letzten Nutzers von den Erben vermietet werden und die Eigentümerquote über die Vererbung von Wohnimmobilien absinkt.

Die auf der Wohneigentumsbildung durch Neubauten basierenden Steuern summieren sich auf 5.176 Mio. € Mehrwertsteuer, zwischen 524 Mio. € und 972 Mio. € Grunderwerbsteuer, auf 1.872 Mio. € Einkommensteuer und 103 Mio. € Solidaritätszuschlag. In der Summe beliefen sich die Steuereinnahmen im Jahr 2015 auf mindestens **7,7 Mrd. €**. In dieser Summe sind die auf diesen Neubauten basierenden Grundsteuern der Städte und Gemeinden nicht enthalten. Der Barwert dieser Einnahmen (über 25 Jahre bei einer Abzinsung von 3 % p.a.) beläuft auf mindestens eine weitere Mrd. €. Stellt man nun diesen Steuereinnahmen die von der OECD ausgewiesenen Subventionen der Wohneigentumsbildung in Höhe von 0,5 Mrd. € gegenüber, so wurde die Wohneigentumsbildung des Jahres 2015 steuerlich in einer Größenordnung von mindestens 8,2 Mrd. € belastet.

Eines der aktuell stärksten Hemmnisse für den Wohnungsneubau ist der Baulandmangel in Deutschlands Ballungsgebieten. Zum einen kann ohne Grundstücke kein ausreichender Neubau betrieben werden, zum anderen gehen von dem Mangel Preissteigerungen aus, die sich in den Kauf- und Mietpreisen der Neubauten unmittelbar niederschlagen.

Weiterhin haben Entscheidungen in anderen Politikfeldern das Wanderungsverhalten der Bevölkerung und auch deren Möglichkeiten zum Eigentumserwerb maßgeblich verändert. So führte die Flexibilisierung der Arbeitswelt mit Erleichterungen bei der Einstellung von Personal auf Zeit sowie die Ausweitung der Leiharbeit zu erhöhter Unsicherheit beim Eintritt ins Erwerbsleben. Wer wagt bei unsicheren Erwerbsverhältnissen die langfristige Verschuldung in eine eigene Wohnimmobilie, die man möglicherweise in wenigen Jahren nicht mehr selbst nutzen kann, weil die Arbeitsaufnahme in einer entfernten Stadt notwendig wird. Zusammen mit den verlängerten Ausbildungszeiten verkürzt sich die Zeitspanne einer Entscheidung zur Bildung von Wohneigentum zunehmend. Insofern ist das Absinken der Wohneigentumsquote bei den 25- bis 45-Jährigen auf politische Entscheidungen zurückzuführen.

Auch die Akademisierung der Ausbildung hat Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte, da immer mehr junge Menschen zur Ausbildung in die Städte ziehen müssen. Der Anstieg der Studierendenzahl um 800.000 Personen (gut 40 %) innerhalb von acht Jahren dürfte ebenfalls einen Beitrag zur Wohnungsknappheit in den Städten geleistet haben.

Die Transaktionskosten sind grundsätzlich nicht werterhöhend und müssen dementsprechend vom Eigentumserwerber unmittelbar abgeschrieben werden. Neben der

Grunderwerbsteuer zählen Gebühren und Maklerkosten zu den Transaktionskosten. Weiterhin können Kosten für Kreditumschreibungen hinzukommen. Während den Kosten für Makler oder Kreditumschreibungen eine Leistung gegenübersteht, ist die Grunderwerbsteuer eine, politisch offensichtlich gewollte, Abgabe, die die räumliche Mobilität der Bevölkerung behindert bzw. die Wohneigentumsbildung verhindert. Dies steht in eklatantem Widerspruch zur Flexibilisierung der Arbeitswelt, die gerade bei der räumlichen Mobilität höchste Anforderungen stellt.

Die Umsetzung der EU Wohnimmobilienkreditrichtlinie scheint zu einer starken Verunsicherung der Banken geführt zu haben. Es besteht die Befürchtung, dass Kunden oder deren Erben eine Rückabwicklung von Krediten durchsetzen können. So gelten bei Ehepaaren offensichtlich Frauen im gebärfähigen Alter als potenzielles Einkommensausfallrisiko, d. h. deren Erwerbseinkommen wird bei der Beurteilung der Kreditwürdigkeit nicht berücksichtigt. Von Senioren wird verlangt, dass potenzielle Erben den Kreditantrag schriftlich mitzeichnen, um sich gegen eine Rückabwicklung des Kredites im Todesfall des Kreditnehmers abzusichern. Hier scheint die deutsche Umsetzung der EU-Immobilienkreditrichtlinie deutlich über das eigentliche Ziel des Verbraucherschutzes hinaus gegangen zu sein, wenn Kreditvergaben bei der Wohneigentumsbildung oder etwa der altersgerechten Modernisierung erschwert oder gar verhindert werden. Das Vertrauen in die Eigenverantwortung der „Bauwilligen“ wie auch der Banken könnte deutlich stärker ausfallen.

Insgesamt ist die Wohnimmobilienkreditrichtlinie in der aktuellen Version inakzeptabel, als klares Hemmnis der Wohneigentumsbildung einzustufen und im Zweifelsfall überflüssig. Vorschläge zur Korrektur wurden inzwischen von verschiedenen Bundesländern eingebracht und werden gegenwärtig diskutiert.

Unabhängig von der Umsetzung der Kreditrichtlinie plant das Bundesfinanzministerium offensichtlich ein Gesetz „zur Verhinderung einer Immobilienblase“. Die ersten Presseveröffentlichungen zu diesem Thema lassen befürchten, dass nach einer möglichen Entschärfung der Umsetzung der EU-Immobilienkreditrichtlinie in Deutschland im kommenden Jahr über ein neues Gesetz eine noch restriktivere Kreditvergabe erzwungen wird. Die Finanzaufsicht soll nach den Überlegungen im Finanzministerium im Krisenfall (wie auch immer dieser definiert wird) eine Mindesteigenkapitalquote, eine maximale Tilgungszeit und eine Mindesttilgung festlegen können. Zudem soll offensichtlich auch die „Mindesteinkommensprüfung“ formalisiert werden.

Die Wohnwünsche der Deutschen sind seit Jahrzehnten stabil und das eigene Einfamilienhaus steht auf der Wunschliste ganz oben. Die Vorteile des Wohneigentums bei der individuellen Alterssicherung sind der Bevölkerung ebenfalls bewusst. Die Zinsen sind auf einem historisch niedrigen Niveau und trotzdem steigt die Wohneigentumsquote nicht an. In wenigen Zentren haben zwar die Preissteigerungen die Vorteile der niedrigen Zinsen aufgezehrt, überwiegend scheitert die Wohneigentumsbildung an den politisch zu verantwortenden Hemmnissen!

In vielen Städten und Gemeinden würden die von den Job-Centern gewährten Kosten der Unterkunft theoretisch den Erwerb einer Eigentumswohnung im Bestand er-

möglichen. Eine stärkere Wohneigentumsbildung wäre in Deutschland möglich und würde auch den Vorstellungen der Bürger entsprechen. Zur Realisierung bedarf es aber einer konsistenten Wohneigentumpolitik durch Bund, Länder und Gemeinden.

Was wären nun Kernforderungen, deren Umsetzung eine stärkere Wohneigentumsbildung in Deutschland unterstützen würden?

Zunächst einmal dürfte für die Bürger die langfristige Sicherheit der Finanzierung beim gegenwärtigen Zinsniveau Zuschussvarianten überspielen. Grundsätzlich sollten bei der Förderung der Wohneigentumsbildung Preis- bzw. Erstellungskosten-grenzen festgelegt werden, um eine Subventionsüberwälzung auf die Anbieter zu-mindest deutlich zu erschweren.

Konkret wäre die Gewährung einer Finanzierung über 25 bis 30 Jahre mit einer Zins-festschreibung bis zur völligen Rückzahlung ein sinnvoller Schritt. Bei einem Zins in Höhe von 1,5 % beträgt die Anfangstilgung zwischen 2,67 % und 3,33 %. Bei Neu-bauten würden automatisch parallel zum langfristig ansteigenden Instandhaltungs-aufwand die realen Finanzierungskosten laufend sinken, sofern die Inflationsrate oberhalb von Null Prozent liegt.

Weiterhin würde ein Fonds nach niederländischem Vorbild die Sicherheit für die Wohneigentumserwerber weiter erhöhen. Gegen die Zahlung einer einmaligen Ge-bühr (unter 1 % der Darlehenssumme) verpflichtet sich der Fonds, bei Zahlungsver-zug den Kredit von der Bank zu übernehmen. Anschließend werden mit dem Kredit-nehmer neue Zahlungskonditionen verhandelt. In der Regel dürften die neuen Kondi-tionen auf eine Streckung der Tilgungsphase hinauslaufen. Die Gefahr der „Zwangs-versteigerung“ wird deutlich gemindert.

Für Erwerber von Hartz-IV-sicherem Wohneigentum (mit einer Wohnflächenbegren-zung im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen und natürlich auch regional zu defi-nierenden Preisgrenzen) wäre die Gewährung einer Finanzierung ohne Eigenkapital hilfreich und auch möglich. Selbst bei einer extrem negativen Entwicklung der Er-werbsbiographie des Kreditnehmers wird der Kredit weiter bedient.

Für Erwerber von Eigentum mit jenseits der Angemessenheitsgrenzen liegenden Wohnflächen kann ein Modell entworfen werden, bei dem die erforderliche Eigenka-pitalquote von der Überschreitung der angemessenen Wohnfläche abhängig ist.

Neben dieser unmittelbaren Unterstützung von Bauherren und Käufern bleiben selbstverständlich die Aufgaben:

- 1 Baulandbereitstellung für alle Formen des Wohnungsbaus.
- 2 Die Begrenzung der kumulativen Wirkung der Grunderwerbssteuer. Ände-rungen könnten z. B. darin liegen, eine einmal von jedem Bürger nutzbare Freigrenze festzulegen. In einem anderen System könnte die Grunder-werbsteuer als eine Mehrpreissteuer ausgestaltet werden, d.h. bei Erster-werb selbstgenutzten Wohneigentum wird die volle Grunderwerbsteuer ge-

zahlt. Wird das Objekt z.B. wegen einer beruflichen Veränderung gewechselt, wird die Grunderwerbsteuer nur auf die (positive) Kaufpreisdifferenz fällig. Damit wird die mobilitätsfeindliche Wirkung der Grunderwerbsteuer vermieden.

- 3 Die Verbesserung der Angebote und des Preis-/Leistungsverhältnis im öffentlichen Nahverkehr könnte in Ballungsräumen die Wohnungsmarktsituation im eigentlichen Zentrum entschärfen. Allerdings versprechen derartige Konzepte nur dann Erfolg, wenn parallel der Zentrumszugang mit dem PKW erschwert wird.
- 4 Unbestritten ist der Verbraucherschutz eine wichtige Aufgabe des Staates. Wenn jedoch wie im Falle der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ein sehr restriktives bzw. einzelne Bevölkerungsgruppen gar diskriminierende Regeln erzwungen werden, so scheint der Gesetzgeber deutlich über die eigentlichen Ziele hinaus gegangen zu sein. Banken haben Kredite nie mit dem Ziel der Sicherheitenverwertung vergeben sondern immer mit dem Blick auf eine langfristige und störungsfreie Geschäftsbeziehung mit dem Kunden. Eine Überarbeitung ist geboten.

Insgesamt ist angesichts der individuellen und gesellschaftlichen Vorteile des Wohneigentums die heutige geringe Wertschätzung seitens der Politik nicht nachvollziehbar. Die auf dem Wohnen liegende Steuerlast steigt stetig an, der Wohnungsbau stagniert und in den Zentren herrscht Wohnungsnot. Auch wenn eine weitere Steigerung der Wohnfläche je Einwohner im Hinblick auf andere Politikziele wie den Klimaschutz nicht erstrebenswert ist, so wird zur Befriedung der aktuellen Situation zunächst eine deutliche Ausweitung des Wohnungsbaus erforderlich sein.

Gerade die Ausweitung des Wohneigentums in der unteren Einkommenshälfte in Kombination mit einer Beschränkung der Wohnfläche unterstützt wohnungspolitische und vermögenspolitische Ziel unter Wahrung der Klimaschutzansätze.

Anhang

Tabelle a: Anerkannte reine Unterkunfts-kosten bei SGB-II-Bedarfsgemeinschaften, Reihenhauspreise (mittlerer Standard) sowie die Kosten für Finanzierung und Instandhaltung bei Selbstnutzern

Stadt	reine Unterkunfts-kosten je m ² in €	reine Unterkunfts-kosten (85 m ²) in € p.a.	Reihenhauspreis (mittlerer Standard) je m ² in €	Kosten Finanz./Instandh. 1,5% Zins, 30 Jahre	
				ohne EK	mit 20% EK
				(85 m ²)	
				in € p.a.	in € p.a.
Flensburg, Stadt	5,58	5.692	1.450	6.265	5.140
Kiel, Landeshauptstadt	6,08	6.202	1.950	8.206	6.692
Lübeck, Hansestadt	5,91	6.028	1.800	7.624	6.226
Neumünster, Stadt	5,04	5.141	1.250	5.489	4.519
Hamburg, Freie und Hansestadt	7,49	7.640	3.000	12.069	9.782
Braunschweig, Stadt	5,76	5.875	2.050	8.485	6.916
Region Hannover	5,98	6.100	2.200	9.059	7.375
Delmenhorst, Stadt	5,17	5.273	1.250	5.423	4.466
Oldenburg (Oldenburg), Stadt	6,31	6.436	1.850	7.719	6.303
Osnabrück, Stadt	6,1	6.222	1.400	5.997	4.925
Wilhelmshaven, Stadt	4,49	4.580	950	4.274	3.547
Bremen, Stadt	6,03	6.151	1.800	7.528	6.150
Bremerhaven, Stadt	4,23	4.315	1.000	4.466	3.700
Düsseldorf, Stadt	7,02	7.160	3.800	15.386	12.436
Duisburg, Stadt	4,78	4.876	2.200	9.176	7.468
Krefeld, Stadt	5,31	5.416	2.000	8.400	6.847
Mönchengladbach, Stadt	5,05	5.151	2.400	9.952	8.089
Mülheim an der Ruhr, Stadt	5,12	5.222	2.200	9.176	7.468
Oberhausen, Stadt	4,88	4.978	1.600	6.847	5.605
Remscheid, Stadt	5,06	5.161	1.950	8.206	6.692
Solingen, Stadt	5,16	5.263	2.050	8.594	7.003
Wuppertal, Stadt	4,71	4.804	2.150	8.982	7.313
Bonn, Stadt	6,82	6.956	3.800	15.386	12.436
Köln, Stadt	7,03	7.171	3.700	14.998	12.126
Leverkusen, Stadt	6,04	6.161	2.300	9.564	7.779
Bottrop, Stadt	4,97	5.069	1.800	7.624	6.226
Gelsenkirchen, Stadt	4,63	4.723	1.650	7.042	5.761
Münster, Stadt	6,6	6.732	3.250	13.251	10.729
Bielefeld, Stadt	5,39	5.498	1.950	8.206	6.692
Bochum, Stadt	5,31	5.416	2.200	9.176	7.468
Dortmund, Stadt	5,11	5.212	2.200	9.176	7.468
Hagen, Stadt	4,52	4.610	2.350	9.758	7.934
Hamm, Stadt	4,6	4.692	1.700	7.236	5.916
Herne, Stadt	4,85	4.947	1.800	7.624	6.226

Fortsetzung Tabelle a: Anerkannte reine Unterkunftskosten bei SGB-II-Bedarfsgemeinschaften, Reihenhauspreise (mittlerer Standard) sowie die Kosten für Finanzierung und Instandhaltung bei Selbstnutzern

Stadt	reine Unterkunftskosten je m ² in €	reine Unterkunftskosten (85 m ²) in € p.a.	Reihenhauspreis (mittlerer Standard) je m ² in €	Finanzierung 1,5% Zins, 30 Jahre	
				ohne EK	mit 20% EK
				(85 m ²)	
				in € p.a.	in € p.a.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	7,14	7.283	2.000	8.365	6.819
Frankfurt am Main, Stadt	7,88	8.038	3.500	14.160	11.455
Offenbach am Main, Stadt	6,89	7.028	2.300	9.524	7.746
Wiesbaden, Landeshauptstadt	7,15	7.293	3.600	14.546	11.764
Kassel, documenta-Stadt	5,4	5.508	1.400	6.046	4.965
Koblenz, Stadt	6,03	6.151	2.400	9.825	7.987
Trier, Stadt	6,29	6.416	2.200	9.059	7.375
Frankenthal (Pfalz), Stadt	5,72	5.834	1.900	7.911	6.456
Kaiserslautern, Stadt	5,03	5.131	1.700	7.145	5.844
Landau in der Pfalz, Stadt	6,45	6.579	2.000	8.294	6.762
Ludwigshafen am Rhein, Stadt	5,92	6.038	2.100	8.676	7.069
Mainz, Stadt	7,61	7.762	2.930	11.854	9.610
Neustadt an der Weinstraße, Stadt	5,32	5.426	2.000	8.294	6.762
Pirmasens, Stadt	3,56	3.631	700	3.317	2.781
Speyer, Stadt	6,04	6.161	2.400	9.825	7.987
Worms, Stadt	5,36	5.467	2.000	8.294	6.762
Zweibrücken, Stadt	4,34	4.427	1.300	5.614	4.619
Stuttgart, Landeshauptstadt	8,24	8.405	3.400	13.653	11.050
Heilbronn, Stadt	6,7	6.834	2.650	10.782	8.753
Karlsruhe, Stadt	7,21	7.354	3.333	13.398	10.846
Heidelberg, Stadt	7,3	7.446	3.250	13.079	10.590
Mannheim, Universitätsstadt	6,56	6.691	3.850	15.376	12.428
Pforzheim, Stadt	6,2	6.324	2.650	10.782	8.753
Freiburg im Breisgau, Stadt	7,53	7.681	3.775	15.088	12.198
Ulm, Universitätsstadt	6,84	6.977	2.925	11.835	9.595
Ingolstadt	7,17	7.313	3.663	14.463	11.698
München, Landeshauptstadt	11,62	11.852	6.100	23.664	19.059
Rosenheim	8,29	8.456	3.825	15.076	12.189
Passau	6,05	6.171	1.780	7.357	6.013
Regensburg	7,52	7.670	3.100	12.340	9.999
Bamberg	5,79	5.906	2.500	10.075	8.187
Bayreuth	5,49	5.600	2.150	8.754	7.130
Coburg	4,65	4.743	1.350	5.734	4.714
Erlangen	6,09	6.212	3.375	13.378	10.830

Fortsetzung Tabelle a: Anerkannte reine Unterkunftskosten bei SGB-II-Bedarfsgemeinschaften, Reihenhauspreise (mittlerer Standard) sowie die Kosten für Finanzierung und Instandhaltung bei Selbstnutzern

Stadt	reine Unterkunftskosten je m ² in €	reine Unterkunftskosten (85 m ²) in € p.a.	Reihenhauspreis (mittlerer Standard) je m ² in €	Finanzierung 1,5% Zins, 30 Jahre	
				ohne EK	mit 20% EK
				(85 m ²)	
				in € p.a.	in € p.a.
Fürth	5,76	5.875	2.375	9.603	7.810
Nürnberg	7	7.140	2.782	11.138	9.038
Aschaffenburg	6,48	6.610	2.350	9.508	7.734
Würzburg	6,24	6.365	2.600	10.452	8.489
Augsburg	6,45	6.579	3.075	12.245	9.924
Kempten (Allgäu)	5,83	5.947	2.650	10.641	8.640
Regionalverband Saarbrücken	5,2	5.304	2.000	8.400	6.847
Berlin, Stadt	6,37	6.497	2.350	9.717	7.901
Brandenburg an der Havel, Stadt	4,59	4.682	1.300	5.683	4.674
Cottbus, Stadt	4,81	4.906	1.000	4.519	3.742
Frankfurt (Oder), Stadt	4,5	4.590	1.100	4.907	4.053
Potsdam, Stadt	5,97	6.089	2.200	9.176	7.468
Rostock	5,62	5.732	1.750	7.337	5.997
Schwerin	4,84	4.937	1.500	6.380	5.231
Chemnitz, Stadt	4,44	4.529	950	4.224	3.506
Dresden, Stadt	5,5	5.610	2.000	8.187	6.677
Leipzig, Stadt	4,72	4.814	1.700	7.055	5.771
Dessau-Roßlau, Stadt	4,45	4.539	800	3.700	3.087
Halle (Saale), Stadt	4,66	4.753	1.400	5.997	4.925
Magdeburg, Landeshauptstadt	4,64	4.733	1.500	6.380	5.231
Erfurt, Stadt	5,23	5.335	1.800	7.528	6.150
Gera, Stadt	4,16	4.243	1.200	5.231	4.312
Jena, Stadt	5,59	5.702	2.100	8.676	7.069
Suhl, Stadt	4,26	4.345	900	4.083	3.394
Weimar, Stadt	5,41	5.518	1.150	5.040	4.159
Eisenach, Stadt	4,9	4.998	1.000	4.466	3.700

Tabelle b: Anerkannte reine Unterkunftskosten bei SGB-II-Bedarfsgemeinschaften, Preise für Eigentumswohnungen (mittlerer Standard) sowie die Kosten für Finanzierung und Instandhaltung bei Selbstnutzern

Stadt	reine Unterkunftskosten je m ² in €	reine Unterkunftskosten (60 m ²) in € p.a.	Eigentums- wohnung (mittlerer Standard) je m ² in €	Finanzierung 1,5% Zins, 30 Jahre	
				ohne EK	mit 20% EK
				(60 m ²)	
				in € p.a.	in € p.a.
Flensburg, Stadt	5,58	4.018	1.000	3.190	2.642
Kiel, Landeshauptstadt	6,08	4.378	1.600	4.834	3.957
Lübeck, Hansestadt	5,91	4.255	1.100	3.464	2.861
Neumünster, Stadt	5,04	3.629	900	2.916	2.423
Hamburg, Freie und Hansestadt	7,49	5.393	2.500	7.174	5.829
Braunschweig, Stadt	5,76	4.147	1.300	3.963	3.260
Region Hannover	5,98	4.306	1.400	4.233	3.476
Delmenhorst, Stadt	5,17	3.722	950	3.017	2.504
Oldenburg (Oldenburg), Stadt	6,31	4.543	1.550	4.638	3.801
Osnabrück, Stadt	6,1	4.392	1.300	3.963	3.260
Wilhelmshaven, Stadt	4,49	3.233	850	2.747	2.287
Bremen, Stadt	6,03	4.342	1.300	3.963	3.260
Bremerhaven, Stadt	4,23	3.046	600	2.071	1.747
Düsseldorf, Stadt	7,02	5.054	2.250	6.614	5.381
Duisburg, Stadt	4,78	3.442	950	3.053	2.532
Krefeld, Stadt	5,31	3.823	900	2.916	2.423
Mönchengladbach, Stadt	5,05	3.636	1.600	4.834	3.957
Mülheim an der Ruhr, Stadt	5,12	3.686	1.000	3.190	2.642
Oberhausen, Stadt	4,88	3.514	1.000	3.190	2.642
Remscheid, Stadt	5,06	3.643	950	3.053	2.532
Solingen, Stadt	5,16	3.715	1.100	3.464	2.861
Wuppertal, Stadt	4,71	3.391	1.050	3.327	2.751
Bonn, Stadt	6,82	4.910	2.100	6.203	5.053
Köln, Stadt	7,03	5.062	2.300	6.751	5.491
Leverkusen, Stadt	6,04	4.349	1.000	3.190	2.642
Bochum, Stadt	4,97	3.578	900	2.916	2.423
Gelsenkirchen, Stadt	4,63	3.334	700	2.368	1.984
Münster, Stadt	6,6	4.752	1.950	5.792	4.724
Bielefeld, Stadt	5,39	3.881	1.400	4.286	3.518
Bochum, Stadt	5,31	3.823	1.150	3.601	2.971
Dortmund, Stadt	5,11	3.679	1.450	4.423	3.628
Hagen, Stadt	4,52	3.254	1.350	4.149	3.409
Hamm, Stadt	4,6	3.312	950	3.053	2.532
Herne, Stadt	4,85	3.492	950	3.053	2.532

Fortsetzung Tabelle b: Anerkannte reine Unterkunftskosten bei SGB-II-Bedarfsgemeinschaften, Preise für Eigentumswohnungen (mittlerer Standard) sowie die Kosten für Finanzierung und Instandhaltung bei Selbstnutzern

Stadt	reine Unterkunftskosten je m ² in €	reine Unterkunftskosten (60 m ²) in € p.a.	Eigentums- wohnung (mittlerer Standard) je m ² in €	Finanzierung 1,5% Zins, 30 Jahre	
				ohne EK	mit 20% EK
				(60 m ²)	
				in € p.a.	in € p.a.
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	7,14	5.141	1.450	4.404	3.614
Frankfurt am Main, Stadt	7,88	5.674	2.200	6.450	5.250
Offenbach am Main, Stadt	6,89	4.961	1.100	3.450	2.850
Wiesbaden, Landeshauptstadt	7,15	5.148	1.900	5.632	4.595
Kassel, documenta-Stadt	5,4	3.888	1.200	3.723	3.068
Koblenz, Stadt	6,03	4.342	1.800	5.314	4.341
Trier, Stadt	6,29	4.529	2.100	6.125	4.990
Frankenthal (Pfalz), Stadt	5,72	4.118	1.050	3.287	2.720
Kaiserslautern, Stadt	5,03	3.622	900	2.882	2.396
Landau in der Pfalz, Stadt	6,45	4.644	1.300	3.963	3.260
Ludwigshafen am Rhein, Stadt	5,92	4.262	1.300	3.963	3.260
Mainz, Stadt	7,61	5.479	1.950	5.719	4.665
Pirmasens, Stadt	3,56	2.563	600	2.071	1.747
Speyer, Stadt	6,04	4.349	1.400	4.233	3.476
Worms, Stadt	5,36	3.859	1.200	3.693	3.044
Zweibrücken, Stadt	4,34	3.125	750	2.477	2.071
Stuttgart, Landeshauptstadt	8,24	5.933	2.950	8.421	6.827
Heilbronn, Stadt	6,7	4.824	1.550	4.638	3.801
Baden-Baden, Stadt	6,7	4.824	1.600	4.773	3.909
Karlsruhe, Stadt	7,21	5.191	1.927	5.656	4.615
Heidelberg, Stadt	7,3	5.256	2.300	6.665	5.422
Mannheim, Universitätsstadt	6,56	4.723	1.827	5.386	4.399
Pforzheim, Stadt	6,2	4.464	1.675	4.976	4.071
Freiburg im Breisgau, Stadt	7,53	5.422	2.517	7.250	5.890
Ulm, Universitätsstadt	6,84	4.925	1.892	5.562	4.539
Ingolstadt	7,17	5.162	2.525	7.178	5.833
München, Landeshauptstadt	11,62	8.366	4.200	11.641	9.403
Rosenheim	8,29	5.969	2.225	6.379	5.193
Passau	6,05	4.356	1.430	4.260	3.498
Regensburg	7,52	5.414	2.350	6.712	5.460
Bamberg	5,79	4.169	1.375	4.114	3.381
Bayreuth	5,49	3.953	1.550	4.580	3.754
Coburg	4,65	3.348	1.250	3.781	3.115
Erlangen	6,09	4.385	1.838	5.346	4.367

Fortsetzung Tabelle b: Anerkannte reine Unterkunftskosten bei SGB-II-Bedarfsgemeinschaften, Preise für Eigentumswohnungen (mittlerer Standard) sowie die Kosten für Finanzierung und Instandhaltung bei Selbstnutzern

Stadt	reine Unterkunftskosten je m ² in €	reine Unterkunftskosten (60 m ²) in € p.a.	Eigentums- wohnung (mittlerer Standard) je m ² in €	Finanzierung 1,5% Zins, 30 Jahre	
				ohne EK	mit 20% EK
				(60 m ²)	
				in € p.a.	in € p.a.
Fürth	5,76	4.147	1.025	3.181	2.635
Nürnberg	7	5.040	1.589	4.685	3.838
Aschaffenburg	6,48	4.666	1.299	3.911	3.219
Würzburg	6,24	4.493	1.550	4.580	3.754
Augsburg	6,45	4.644	2.013	5.813	4.740
Kempten (Allgäu)	5,83	4.198	1.550	4.580	3.754
Regionalverband Saarbrücken	5,2	3.744	1.500	4.560	3.738
Berlin, Stadt	6,37	4.586	1.950	5.768	4.704
Brandenburg an der Havel, Stadt	4,59	3.305	1.250	3.875	3.190
Cottbus, Stadt	4,81	3.463	1.200	3.738	3.080
Frankfurt (Oder), Stadt	4,5	3.240	1.200	3.738	3.080
Potsdam, Stadt	5,97	4.298	2.200	6.477	5.272
Rostock	5,62	4.046	1.450	4.368	3.585
Schwerin	4,84	3.485	1.400	4.233	3.476
Chemnitz, Stadt	4,44	3.197	800	2.582	2.155
Dresden, Stadt	5,5	3.960	1.400	4.180	3.434
Leipzig, Stadt	4,72	3.398	1.250	3.781	3.115
Dessau-Roßlau, Stadt	4,45	3.204	700	2.342	1.963
Halle (Saale), Stadt	4,66	3.355	1.000	3.152	2.612
Magdeburg, Landeshauptstadt	4,64	3.341	750	2.477	2.071
Erfurt, Stadt	5,23	3.766	1.150	3.557	2.936
Gera, Stadt	4,16	2.995	650	2.206	1.855
Jena, Stadt	5,59	4.025	1.100	3.422	2.828
Weimar, Stadt	5,41	3.895	1.250	3.828	3.152
Eisenach, Stadt	4,9	3.528	800	2.612	2.179