

Eigentumsbildung 2.0

**- Stand und Entwicklung der Wohneigentumsbildung auf der Ebene der
Länder und der Kreise und kreisfreien Städte -**

im Auftrage des

„Verbändebündnis Wohn–Perspektive Eigentum“



Hannover, Januar 2017

Auftraggeber:



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



*Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerks-
und Wohnungsbau e.V.*

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



Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Littenstrasse 10
10179 Berlin



Verband Privater Bauherren e.V.

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

Eigentumsbildung 2.0

- Stand und Entwicklung der Wohneigentumsbildung auf der Ebene der Länder sowie der Kreise und kreisfreien Städte -

1 Ausgangslage und Ziel der Arbeiten

Nachdem im November 2016 mit der Präsentation der Untersuchung Eigentumsbildung 2.0 das Thema Wohneigentum vor allem im bundesweiten und europäischen Kontext behandelt wurde, setzt sich diese Kurzstudie mit den regionalen Strukturen der Bundesrepublik auseinander. Trotz hoher Wohnungsdefizite in vielen Ballungsräumen gibt es nach wie vor auch Regionen mit Wohnungsüberhängen. Wie hat sich die Wohneigentumsquote regional entwickelt? Wie wirken demografische und wirtschaftliche Dynamik auf die Wohneigentumsbildung? Dies sind Fragen, auf die Ansätze für Antworten gesucht werden.

Insgesamt bietet die Regionalisierung eine Basis, um Bevölkerung, Politik und Medien die Situation und die Möglichkeiten in ihrer „Heimat“ aufzuzeigen. Die großen Zahlen auf der Bundesebene sind häufig zu abstrakt, die Darstellung der realen Situation für die eigene Region ist dagegen für die meisten Menschen unmittelbar aus eigener Erfahrung nachvollziehbar. Dies verbessert auch die Chancen auf Akzeptanz vorgeschlagener Maßnahmen.

2 Regionale Entwicklung des Wohneigentums in Deutschland

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, dies waren gut 125.000 Wohnungen pro Jahr bzw. 22 % des gesamten Wohnungsbaus dieser Zeit und 45 % des sozialen Wohnungsbaus. Im Jahre 2013 wurden im sozialen Wohnungsbau noch rund 4.000 Wohnungen im Neubau bewilligt.

2.1 Bisherige Entwicklung und aktueller Stand des Wohneigentums

Die Entwicklung der Wohneigentumsquote in den Bundesländern von 1998 bis 2014 zeigt **Tabelle 1**. Grundgesamtheit der in der Tabelle ausgewiesenen Werte sind die bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Dadurch wird die Wohneigentumsquote im Vergleich zur haushaltsbezogenen Quote (Anteil der Eigentümerhaushalte an der Summe aus Eigentümer- und Hauptmieterhaushalten) etwas höher ausgewiesen. Grund sind die in Tabelle 1 nicht einbezogenen Wohnheime und Nichtwohngebäude, die eine überdurchschnittliche Vermietungsquote aufweisen.

Tabelle 1: Anteil der Eigentümerwohnungen an den bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden *)

Bundesland	1998	2002	2006	2010	2014
Schleswig-Holstein	46,8	49,4	47,1	49,7	51,5
Hamburg	20,3	21,9	20,2	22,6	22,6
Niedersachsen	48,9	51,0	49,0	54,5	54,7
Bremen	37,5	35,1	35,4	37,2	38,8
Nordrhein-Westfalen	37,4	39,0	38,7	43,0	42,8
Hessen	43,3	44,7	44,3	47,3	46,7
Rheinland-Pfalz	55,0	55,7	54,3	58,0	57,6
Baden-Württemberg	48,3	49,3	49,1	52,8	51,3
Bayern	47,6	48,9	46,4	51,0	50,6
Saarland	58,1	56,9	54,9	63,7	62,6
Berlin	11,0	12,7	14,1	14,9	14,2
Brandenburg	35,5	39,8	39,6	46,2	46,4
Mecklenburg-Vorpommern	32,2	35,9	33,2	37,0	38,9
Sachsen	28,7	31,0	29,5	33,7	34,1
Sachsen-Anhalt	36,5	39,6	37,9	42,7	42,4
Thüringen	39,2	41,8	40,6	45,5	43,8
Deutschland	40,9	42,6	41,6	45,7	45,5

*) ohne Wohnheime; Quelle: Mikrozensuszusatzserhebungen Wohnen 1998 bis 2014

Im Vergleich zum Jahr 1998 ist die Wohneigentumsquote in allen Bundesländern angestiegen. Der stärkste Anstieg war zwischen 2006 und 2010 zu verzeichnen. Von 2010 bis 2014 ging dann in neun der sechzehn Bundesländer die Wohneigentumsquote wieder leicht zurück. Für Deutschland insgesamt kann für die Zeit von 2010 bis 2014 von einer Stagnation der Wohneigentumsquote gesprochen werden.

Wie das statistische Bundesamt gerade in einer Auswertung der Wohneigentumsquoten von Menschen mit Migrationshintergrund aufgezeigt hat, lebt dieser Personenkreis weit überdurchschnittlich häufig zur Miete. Insofern dürften auch die wieder auflebenden Zuwanderungen nach Deutschland zur Stagnation der Wohneigentumsquote beigetragen haben. Da sich die Zuwanderungen insbesondere im Jahr 2015 nochmals deutlich erhöht haben, ist in der weiteren Entwicklung nach 2014 von einem weiteren leichten Rückgang der Wohneigentumsquote auszugehen.

Die haushaltsbezogene Wohneigentumsquote auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte zeigt **Abbildung 1** für das Jahr 2011 und **Abbildung 2** in der Hochrechnung auf das Jahresende 2015. Die Entwicklung in diesem Zeitraum ist dann in **Abbildung 3** ausgewiesen.

Abbildung 1: Anteil der im selbstgenutzten Wohneigentum lebenden Haushalte im Jahr 2011 in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands

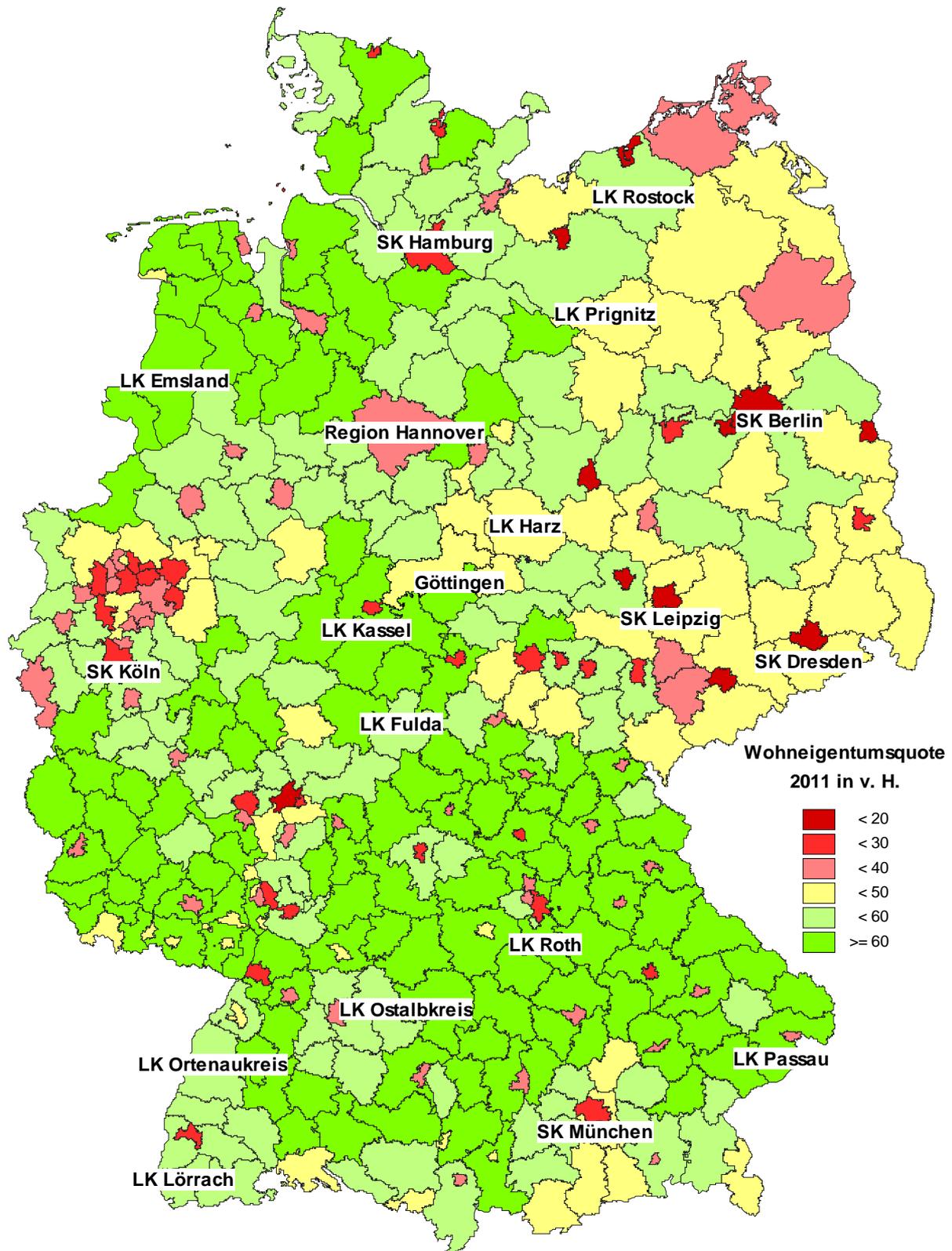


Abbildung 2: Anteil der im selbstgenutzten Wohneigentum lebenden Haushalte im Jahr 2015 in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands

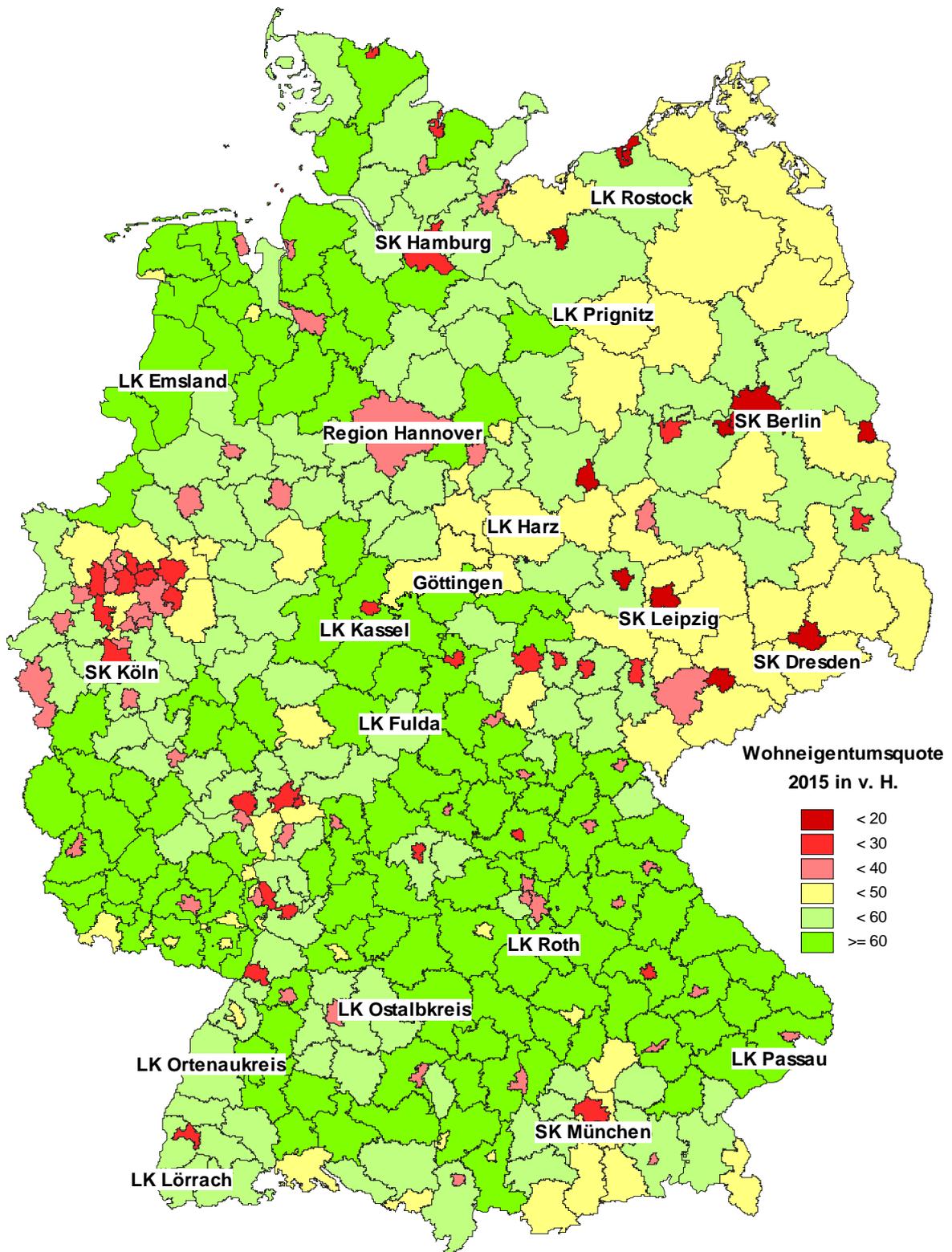
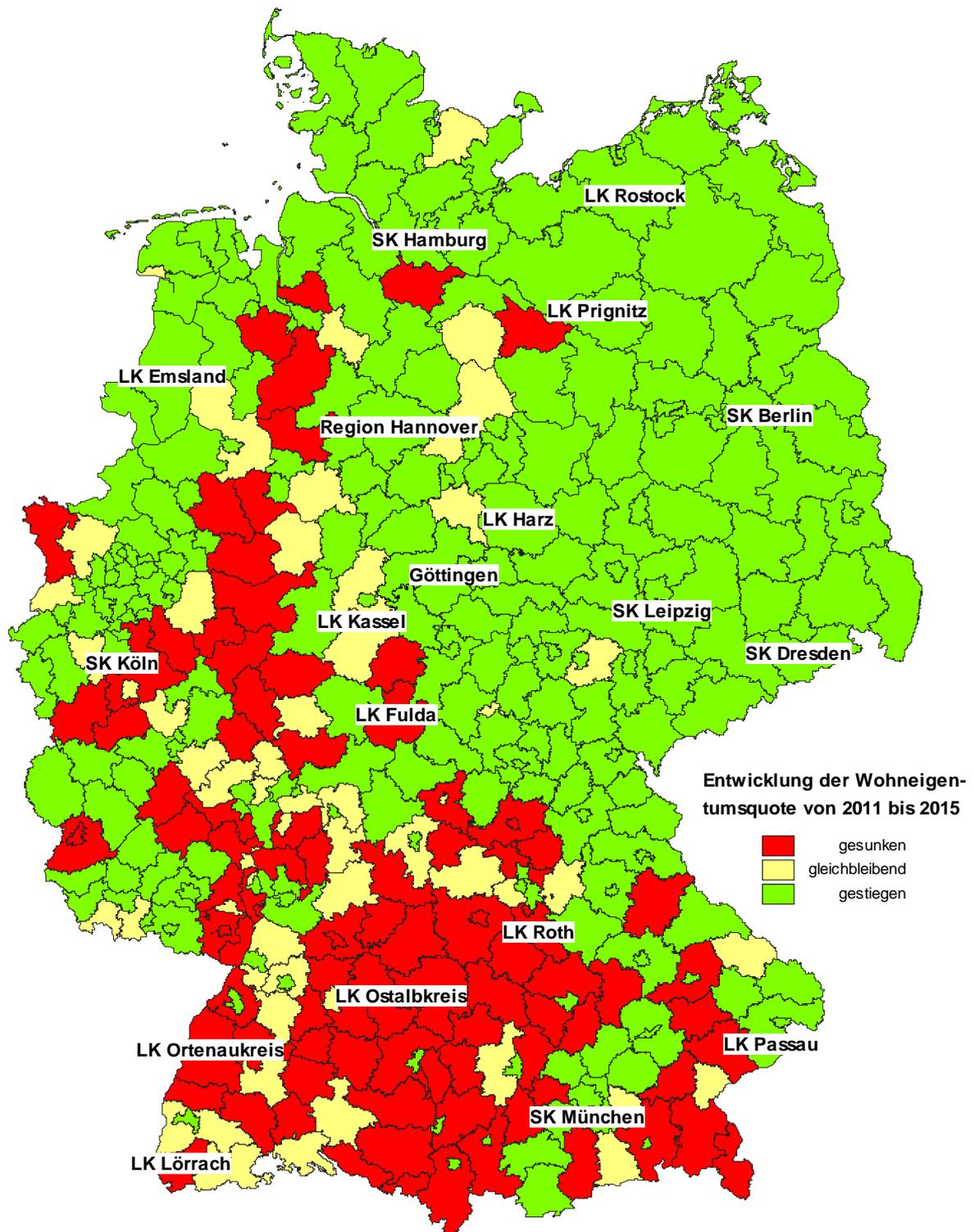


Abbildung 3: Veränderung der Wohneigentumsquote von 2011 bis 2015 in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands



Zum einen zeigen sich erwartungsgemäß niedrige Eigentumsquoten in den kreisfreien Städten (durchschnittlich knapp 27 %) und höhere in den Kreisen (durchschnittlich gut 55 %). Bei der Entwicklung seit 2011 fällt auf, dass in weiten Teilen des wirtschaftlich dynamischen Südens der Republik die Wohneigentumsquote rückläufig

war. Eine erhöhte (Auslands)Zuwanderung in Kombination mit einer relativ niedrigen Bautätigkeit ließ aber auch in anderen Regionen Westdeutschlands die Eigentumsquote sinken, während in Ostdeutschland die Wohneigentumsquote bei weiterhin niedriger demografischer Dynamik anstieg.

Die Wohneigentumsbildung erfolgt in der Regel zwischen dem 25. und 45. Lebensjahr. Der erstmalige Erwerb von Wohneigentum vor dem 25. Lebensjahr dürfte nahezu ausschließlich über Erbschaften oder Schenkungen möglich sein, da die individuelle Erwerbsbiografie in diesem Lebensalter weder ausreichendes Einkommen noch Eigenkapital vermuten lässt. Jenseits des 45. Lebensjahres ist die verbleibende Erwerbsphase für die Tilgung der im Normalfall notwendigen Kredite dann häufig nicht mehr ausreichend. Die Wohneigentumsquoten nach dem Alter zeigt **Tabelle 2** in der Entwicklung seit 1998.

Tabelle 2: Wohneigentumsquoten nach Altersgruppen von 1998 bis 2014

Altersgruppe	Jahr			
	1998	2002	2010	2014
unter 25	3,8	3,7	8,0	7,9
25 - u. 30	10,7	10,8	11,6	11,8
30 - u. 40	29,8	31,4	30,3	28,2
40 - u. 50	48,0	47,9	48,5	48,0
50 - u. 60	54,0	54,2	54,5	53,9
60 - u. 65	54,0	56,3	56,3	56,9
65 u. älter	45,7	48,8	55,6	55,7
insgesamt	41,4	43,2	45,3	45,1

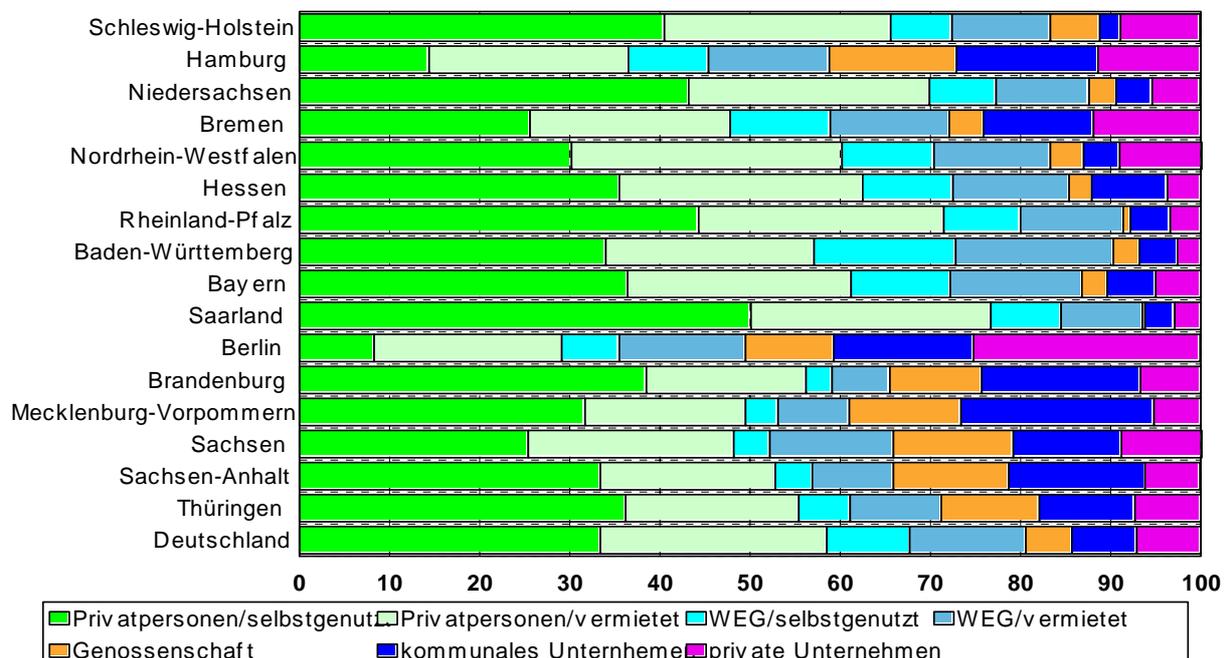
Quelle: Statistisches Bundesamt: Mikrozensuszusatzserhebungen von 1998 bis 2014

Die Veränderungen bei den jüngeren Menschen sind zwar gering, dürften aber langfristig negative Auswirkungen auf die Wohneigentumsquote insgesamt haben. Obwohl sich die Eigentumsquote der „unter 25-Jährigen“ mehr als verdoppelt hat, stagnieren die Werte in der nächst höheren Altersgruppe „25 bis unter 30 Jahre“. Bei den „30 bis unter 40-Jährigen“, der eigentlichen Kernaltersgruppe der Wohneigentumsbildung, sinken die Werte nach 2002 ab und liegen 2014 um 3,2 %-Punkte bzw. 10 % unter dem Wert des Jahres 2002. In den Altersgruppen „40 bis unter 50 Jahre“ und „50 bis unter 60 Jahre“ sind die Eigentumsquoten im Vergleich der Stichproben 2010 und 2014 ebenfalls leicht gesunken. Die höchste Wohneigentumsquote zeigt sich in allen Stichproben bei der Altersgruppe der „60- bis unter 65-Jährigen“. Die Steigerung ist allerdings weniger auf den erstmaligen Kauf einer eigenen Wohnung oder eines eigenen Hauses zurückzuführen, sondern dürfte überwiegend auf Erbschaften und Schenkungen beruhen. Bei der heutigen Lebenserwartung sind die Erben beim Antritt des Erbes überwiegend zwischen 45 und 65 Jahren alt. Während die Eigentümerquote insgesamt bei rund 45 % liegt, erreicht sie bei Haushalten mit ausschließlich Senioren einen nur leicht höheren Wert von knapp 48 %. Haushalte, in denen Senioren und auch jüngere Personen gemeinsam wohnen, erreichten dagegen eine Eigentümerquote von gut 68 %. Die Vermutung liegt nahe, dass in einem relevanten Ausmaß die potenziellen Erben bereits mit dem Erblasser gemeinsam einen

Haushalt bilden und das Eigentum dann durch Schenkung oder nach dem Tod des bisherigen Eigentümers auf die Erben übergeht, die dann häufig bereits das 50. Lebensjahr überschritten haben.

Die Verteilung des Wohnungsbestandes auf die unterschiedlichen Eigentümergruppen zeigt **Abbildung 4**. Zusätzlich wird für Privatpersonen und Wohneigentumsgemeinschaften ausgewiesen, in welchem Ausmaß die Wohnungen vom jeweiligen Eigentümer selbst genutzt werden. Insgesamt waren bei 58,5 % der Wohnungen Privatpersonen die Eigentümer, bei gut 22 % waren es Wohneigentumsgemeinschaften. Für Wohneigentumsgemeinschaften kann unterstellt werden, dass es sich bei deren Mitgliedern ebenfalls weit überwiegend um Privatpersonen handelt. Damit sind rund 80 % des Wohnungsbestandes (fast 33 Mio. Wohnungen) im Eigentum von Privatpersonen. Genossenschaften halten gut 5 % der Wohnungen und öffentliche Wohnungsgesellschaften halten zusammen mit Bund, Ländern, Städten und Gemeinden sowie Organisationen ohne Erwerbszweck (z.B. Kirchen) gut 7 % des Wohnungsbestandes. Auf private Wohnungsunternehmen und andere private Unternehmen entfallen weitere 7 % des Wohnungsbestandes.

Abbildung 4: Wohnungsbestand nach Eigentümern und der Wohnungsnutzung zum Zeitpunkt des Zensus 2011 in den Bundesländern



Von den Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen wurden gut 57 % auch vom Eigentümer selbst genutzt. Bei den Wohneigentumsgemeinschaften wurden knapp 42 % der Wohnungen vom Eigentümer selbst genutzt. Daraus errechnen sich mehr als 15,4 Mio. vermietete Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen. Dementsprechend wird jährlich nicht nur ein Teil der Eigentümerwohnungen vererbt, sondern auch ein Teil der Mietwohnungen.

2.2 Chancen der regionalen Wohneigentumsbildung

Die regionalen Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung sind abhängig von

- der Vererbung bisher selbst genutzten Wohneigentums,
- der Vererbung vermieteter Wohnungen und dabei insbesondere vermieteter Wohnungen in Wohneigentumsgemeinschaften,
- der Wohneigentumsbildung im Neubau und dem
- Anteil der Selbstnutzer bei der Privatisierung von Wohnungen in bisher reinen Mietwohnungsgebäuden.

Vererbung selbst genutzten Wohneigentums

Hinsichtlich der Haushaltsauflösungen bei bisherigen Eigentümerwohnungen gehen wir vereinfachend davon aus, dass der bzw. einer der Erben die Wohnung ebenfalls selbst nutzt oder die Wohnung an einen Selbstnutzer verkauft wird. D. h., es wird für die Wohnung keine Statusänderung unterstellt. Für die vererbten vermieteten Wohnungen wird angenommen, dass diese von dem/den Erben ebenfalls vermietet oder an Kapitalanleger veräußert werden, der Status als Mietwohnung somit erhalten bleibt. Bei einer durchschnittlichen Sterbefallzahl von 890.000 Personen pro Jahr errechnet sich eine generationsübergreifende Vererbung von rund 230.000 bisher selbst genutzten Wohnungen.

Die regionale Verteilung zeigen die **Abbildung 5** und **6**. Während die absoluten Zahlen in **Abbildung 5** zeigen, dass auch in den großen Städten und Ballungsräumen quantitativ bedeutsame Mengen an Eigentümerwohnungen jährlich vererbt werden, zeigt **Abbildung 6** den jeweiligen Anteil am Wohnungsbestand. Hohe Eigentümerquoten in Kombination mit einer „relativ“ alten Bevölkerung und dementsprechend hohen Sterbefallzahlen wie etwa in Teilen von Rheinland-Pfalz oder dem Saarland führen zu einer hohen Quote an jährlich vererbten Wohnungen, die zuvor vom Eigentümer selbst genutzt wurden. Niedrige Eigentümerquoten wie im Ruhrgebiet oder in Ostdeutschland führen zu niedrigen Anteilen am Wohnungsbestand, die vererbt werden.

Abbildung 5: Anzahl der jährlich vererbten und bisher vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands

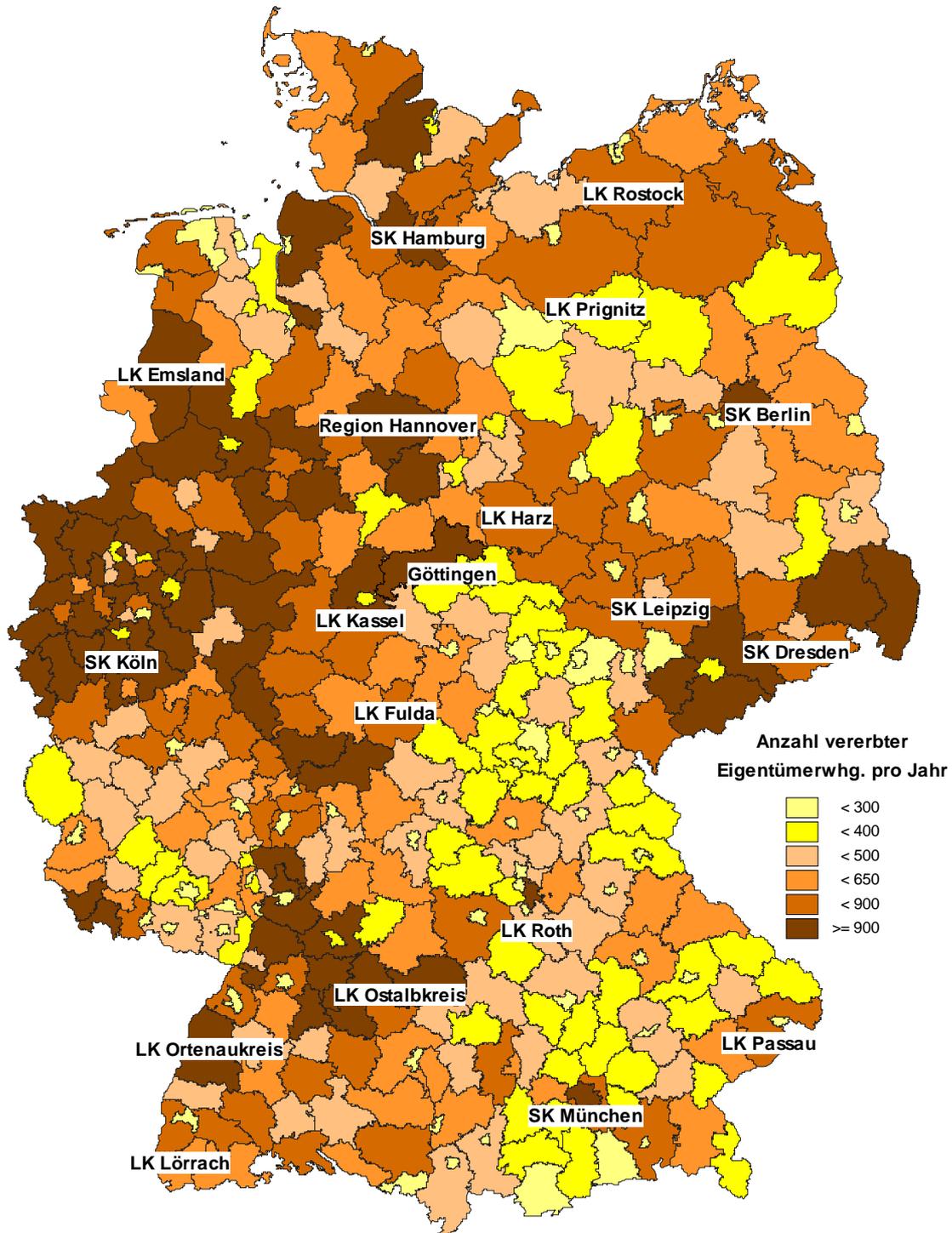
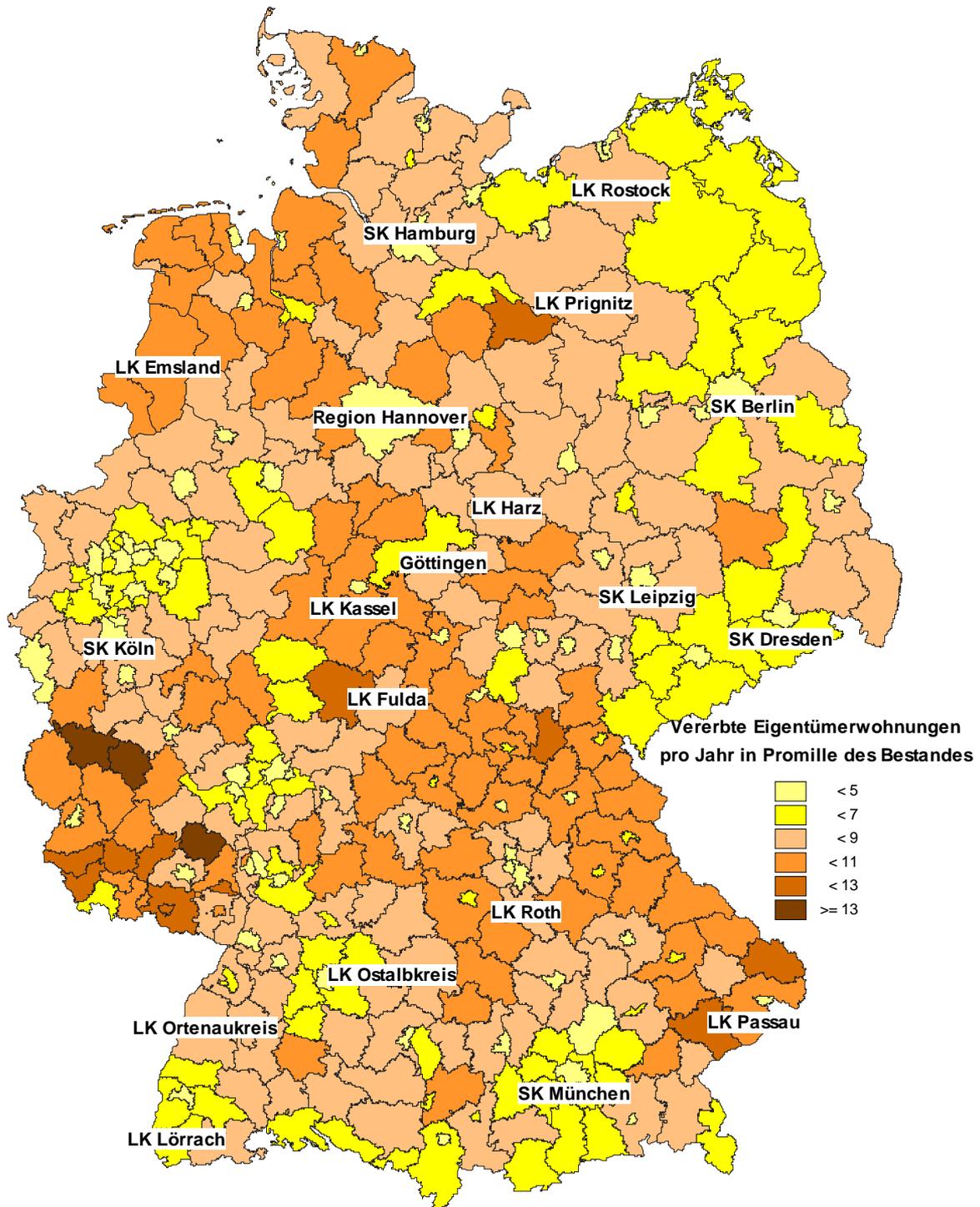


Abbildung 6: Anteil der jährlich vererbten und bisher vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen am Wohnungsbestand in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands



Vererbung vermieteter Wohnungen

Nach unseren Berechnungen werden jährlich rund 180.000 vermietete Wohnungen vererbt. In diesen 180.000 vermieteten Wohnungen sind rund 56.000 vermietete Eigentumswohnungen enthalten. Einen Überblick geben die **Abbildungen 7** und **8** wieder in der absoluten und relativen Darstellung

Abbildung 7: Anzahl der jährlich vererbten und bisher vermieteten Wohnungen in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands

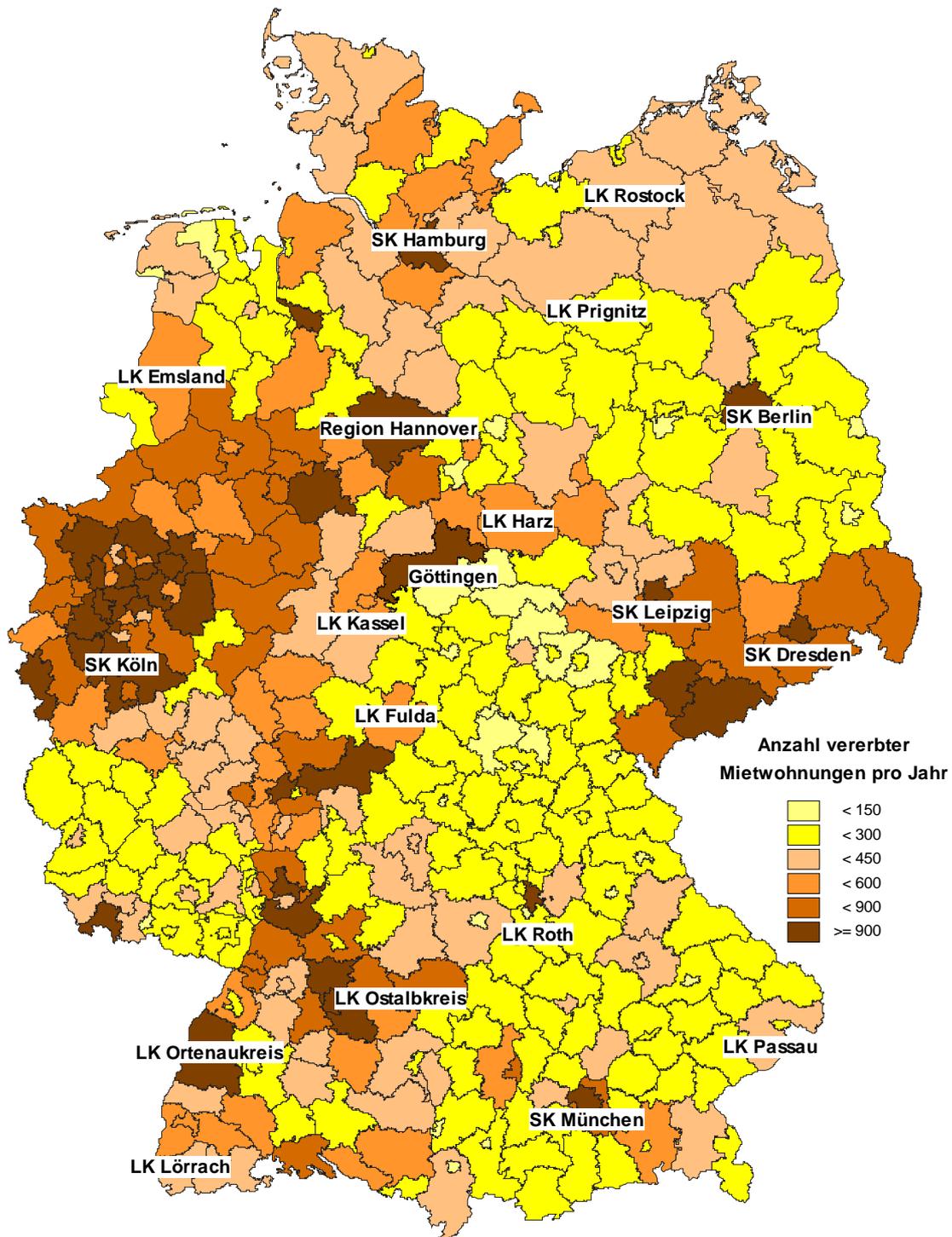
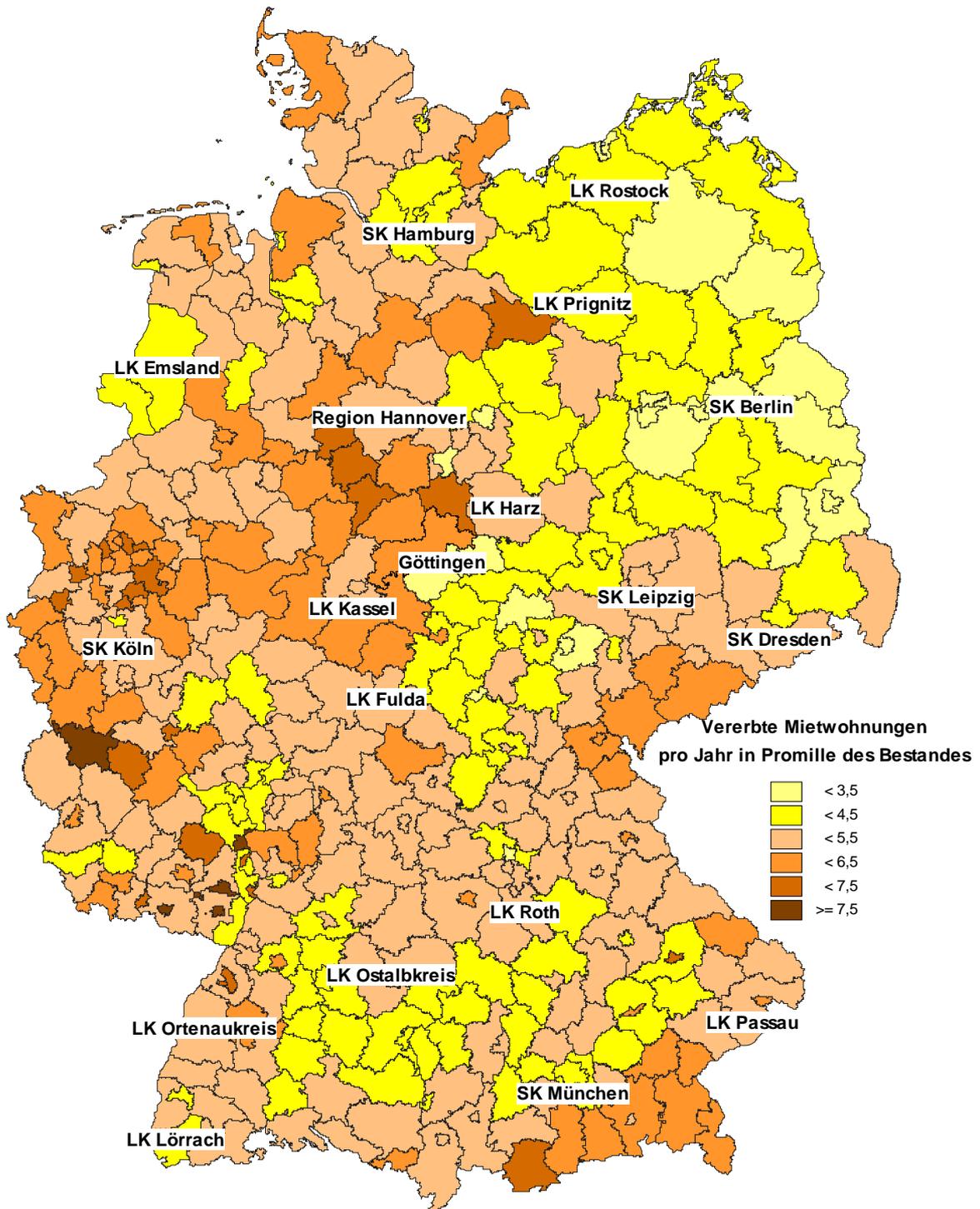


Abbildung 8: Anteil der jährlich vererbten und bisher vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen am Wohnungsbestand in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands



Wohneigentumsbildung im Neubau

Die Mikrozensuszusatzserhebung 2014 gibt einen Einblick in die tatsächliche Nutzung des jüngeren Neubaus. So wurden die von 2001 bis zum Stichprobenzeitraum errichteten Einfamilienhäuser zu 85 % vom Eigentümer selbst genutzt, 9,6 % waren vermietet und 5,4 % standen leer. Bei den Zweifamilienhäusern wurden 49,5 % der Wohnungen vom Eigentümer selbst genutzt, 43,2 % waren vermietet und 7,4 % standen leer. Bei Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen lag die Selbstnutzerquote mit 28,6 % erwartungsgemäß deutlich niedriger. Knapp 65 % waren vermietet und 6,5 % der Wohnungen standen leer. Einfamilienhäuser hatten in dem Zeitraum 2001 bis 2014 einen Anteil von 48 % an der Bautätigkeit, weitere 12 % der Wohnungen liegen in Zweifamilienhäusern und die restlichen 40 % entfallen auf Gebäude mit drei und mehr Wohnungen. Von den im Zeitraum 2001 bis 2014 erstellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden wurden somit rund 58 % vom Eigentümer selbst genutzt. Da allerdings die übrige Neubautätigkeit (Maßnahmen im Wohnungsbestand, Neubau von Wohnheimen, Wohnungsfertigstellungen in Nichtwohngebäuden) nahezu ausschließlich in den Bereich der Mietwohnungen fällt, lag die Eigentümerquote des gesamten Neubaus seit 2001 mit 45,3 % nahezu exakt auf der gegenwärtig insgesamt in Deutschland festzustellenden Eigentümerquote.

Der Neubau könnte somit bei der gegebenen Nutzungsstruktur nur zur Erhöhung der Eigentümerquote beitragen, wenn der Anteil der Einfamilienhäuser am Neubau deutlich gesteigert werden könnte. Dies erscheint unter Berücksichtigung von politischen Zielen der Flächenverwendung wenig realistisch. Allenfalls die Ausweitung des Baus von Reihenhäusern, die einen, bezogen auf die Wohnfläche, ähnlichen Flächenbedarf wie kleinere Mehrfamilienhäuser aufweisen, käme hier infrage. Darüber hinaus könnte selbstverständlich eine erhebliche Steigerung des Baus von Eigentumswohnungen, die dann an Selbstnutzer veräußert werden, zur Steigerung der Wohneigentumsquote im Neubau beitragen.

Wohneigentumsbildung durch Privatisierung bisheriger Mietwohnungen

Eine Aufarbeitung des Themas erfolgt gegenwärtig im Rahmen des vom BBSR vergebenen Forschungsvorhabens „Einzelprivatisierung von Wohnungen – Umfang, Struktur und wohnungspolitische Implikationen der Umwandlungsprozesse“. Der Start des Vorhabens war im Dezember 2015, bisher sind Zwischenergebnisse¹ zu den verschiedenen Phasen der Einzelprivatisierung seit den 1950-er Jahren auf der Homepage des BBSR veröffentlicht.

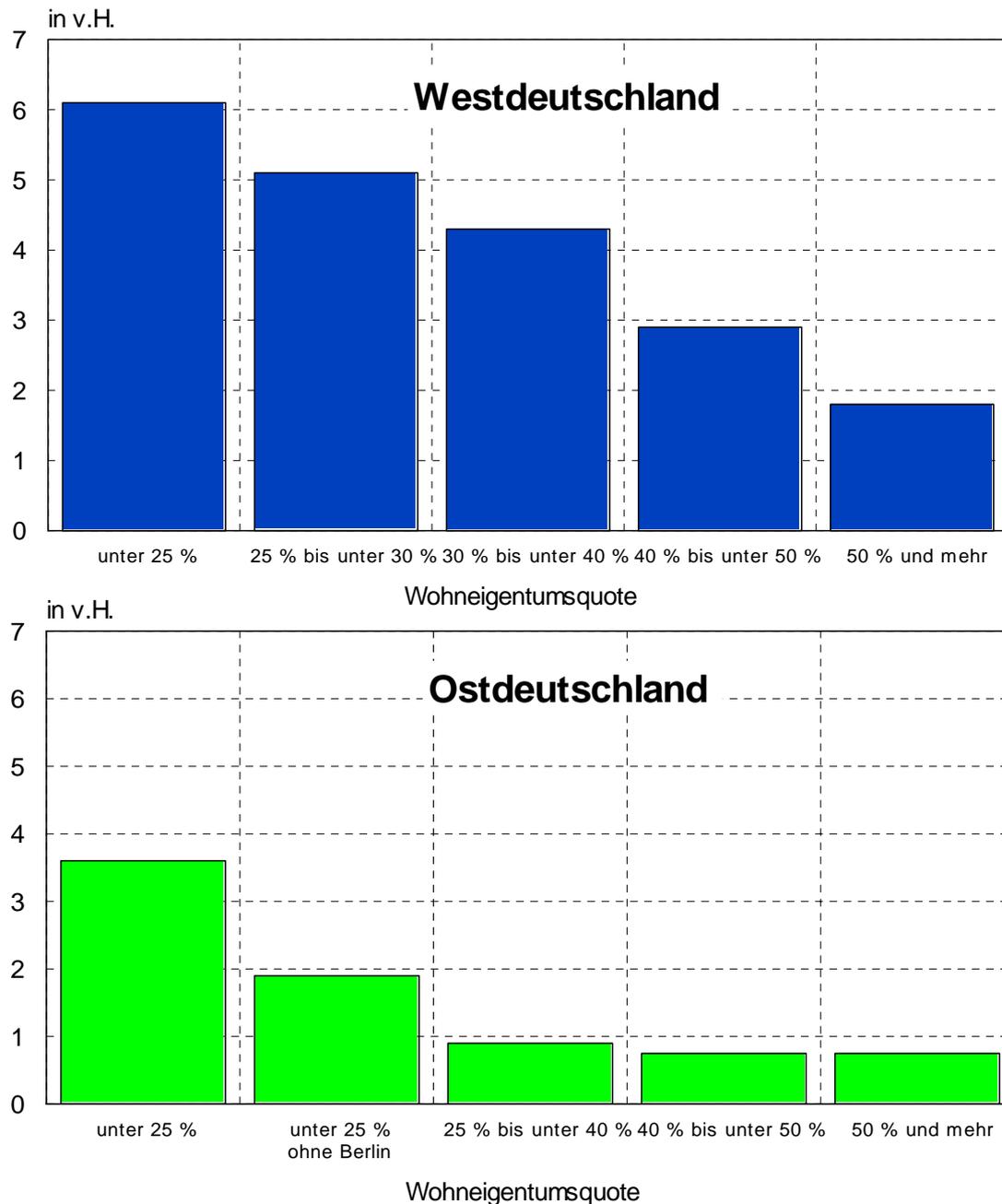
Grundsätzlich kann bei Einzelprivatisierungen nicht erwartet werden, dass der überwiegende Teil der Wohnungen von den Mietern gekauft wird. In vielen Mietwohnungsobjekten liegt das Durchschnittsalter der Mieter bei 55 bis 65 Jahren, so dass für einen erheblichen Teil der Mieter ein Kauf aufgrund des Alters nicht mehr infrage kommt. Insofern stellt eine Beteiligung der bisherigen Mieter an der Privatisierung ab

¹

http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2015/einzelprivatisierung/01_Start.html?nn=1220838¬First=true&docId=1220834

25 % bereits einen Erfolg dar. Wenn bei der Privatisierung insgesamt mehr Selbstnutzer als Kapitalanleger für den Kauf gewonnen werden können, so steigert die Privatisierung die Eigentümerquote und ist aus gesamtstaatlicher Sicht positiv zu bewerten. Den insbesondere in Westdeutschland stark ausgeprägten Zusammenhang zwischen Eigentümer- und Grundsicherungsquote zeigt **Abbildung 9**.

Abbildung 9: Durchschnittliche Grundsicherungsquote nach Wohneigentumsquotenklassen für West- und Ostdeutschland 2014



Da die Möglichkeiten zur Ausweitung der Eigentümerquote über Neubauten begrenzt sind, bedingt ein gewünschter stärkerer Anstieg zwingend auch die Veräußerung bisheriger Mietwohnungen an Selbstnutzer. Neben der Privatisierung von Wohnungen durch Wohnungsunternehmen ist dabei auch vorstellbar, dass z. B. ein Teil der jähr-

lich vererbten vermieteten Eigentumswohnungen an Selbstnutzer verkauft werden kann, wenn die Erben kein Interesse an einer weiteren Vermietung haben.

2.3 Weitere Entwicklung der Wohneigentumsquote unter gleichbleibenden Rahmenbedingungen

Gegenwärtig ist beim Neubau durch das Wiederaufleben des Geschosswohnungsbaus von einer Eigentumsquote um 40 % auszugehen, d. h. der Neubau führt zu einer Absenkung der Eigentümerquote. Die nach wie vor hohen Zuwanderungen aus dem Ausland sprechen ebenfalls für eine rückläufige Eigentümerquote, da diese Haushalte unmittelbar nach der Zuwanderung nahezu ausschließlich als Mieterhaushalte auftreten.

Die bereits vor der extremen Zuwanderung bis 2014 aufgetretenen Absenkungen der Eigentümerquote speziell bei den „30 bis unter 40-Jährigen“ lässt längerfristig ebenfalls eher eine Absenkung der Eigentümerquote befürchten. Hinsichtlich der Verwertung der ererbten Immobilien durch die Erben fixieren die oben dargestellten Ansätze (der Status der Wohnung als Eigentümer- oder Mietwohnung bleibt erhalten) den Status-Quo. Dabei ist die Frage, ob aufgrund des niedrigen Zinsniveaus möglicherweise verstärkt Erben dazu übergehen, die bisher vom Erblasser genutzte Wohnung zu vermieten, durchaus berechtigt.

Eine Hochrechnung bis zum Jahr 2025 auf der Basis der durchschnittlichen Wohnungsbaustruktur der vergangenen vier Jahre und unter Ansatz eines Wanderungsgewinns von 300.000 Personen pro Jahr zeigt eine Erhöhung der Eigentümerquote um einen Prozentpunkt. Legt man die Wohnungsbaustruktur des Jahres 2015 zugrunde, so sinkt die Eigentümerquote um 0,5 %. Ohne eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Wohneigentumsbildung ist eine Steigerung der Wohneigentumsquote in Deutschland somit nicht möglich.

2.4 Möglichkeiten zur Steigerung der Wohneigentumsquote

Neubau

Von den vielfältigen Möglichkeiten der Wohneigentumsförderung seien hier nur die folgenden genannt:

- die Zulassung einer Abschreibung bzw. Teilabschreibung der Wohnung,
- die steuerliche Berücksichtigung der Zinsaufwendungen,
- die Gewährung eines einmaligen oder über mehrere Jahre auszuzahlenden absoluten Zuschusses,
- die Bereitstellung kostengünstiger Grundstücke und
- die Gewährung von Krediten zu günstigen Konditionen.

Viele dieser Förderungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit in verschiedenen Varianten eingesetzt.

Von der Wirkung her sind deutliche Unterschiede gegeben. Die Berücksichtigung von Abschreibungen oder Zinsaufwendungen als Abzugsbeträge vom zu versteuernden Einkommen führen mit steigendem Grenzsteuersatz der Förderungsempfänger zu steigenden absoluten Förderbeträgen. Dies betraf etwa die Wohneigentumsförderung über die §§ 7b und 10e EStG. Trotz der Einkommensgrenzen galt bis zu diesen Grenzen eine mit dem Einkommen wachsende Förderung.

Die Gewährung maximaler oder fester absoluter Zuschüsse führt in Regionen mit niedrigen Preisen zur höchsten Förderung. Beispiel dafür waren Eigenheimzulage und Baukindergeld, die auch als Subvention für das Wohnen im ländlichen Raum galten.

Die Bereitstellung kostengünstiger Grundstücke für die Wohneigentumsbildung erfolgt auf der kommunalen Ebene und ist teils auf Familien mit Kind(ern) beschränkt.

Die Gewährung von Krediten mit günstigen Konditionen stellt die klassische Förderung von Eigentumsmaßnahmen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus dar. Unabhängig von bestehenden Einkommensgrenzen werden mit günstigen Kreditkonditionen tendenziell eher untere Einkommen gefördert, deren im Vergleich zu Haushalten mit höheren Einkommen in der Regel geringere Bonität bei der Aufnahme eines Hypothekendarlehens bei einer Geschäftsbank zu schlechteren Konditionen führt oder die Kreditaufnahme verhindert.

Bestandskauf

Verschiedene Förderinstrumente wurden auch zur Förderung der Wohneigentumsbildung über Bestandskäufe eingesetzt. Wesentlicher Einwand gegen die Bestandskaufförderung war die vermutete Subventionsüberwälzung auf die Verkäufer, d. h. der Förderung wurde vor allem eine preissteigernde Wirkung unterstellt. Als Begründung wurde angeführt, dass die Bestandsobjekte „ohnehin“ verkauft werden sollen. Ob aus einer Erbschaft heraus oder Umzugsbedingt wollen die bisherigen Eigentümer das Objekt in jedem Fall verkaufen. Die Förderung erhöht die bei den potenziellen Käufern das Finanzierungspotenzial, so dass die Förderung das Preisniveau für Bestandsobjekte insgesamt anhebt, ohne die Zahl der umgesetzten Objekte zu erhöhen. Dieses Argument gilt allerdings nur, wenn der Verkauf „alternativlos“ ist. Davon kann bei dem niedrigen Zinsniveau für Anlagen außerhalb des Wohnimmobilienbereiches nur für sehr ländliche Regionen mit geringen Vermietungschancen ausgegangen werden. Insofern erscheint auch eine Förderung von Bestandskäufen zur Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum sinnvoll.

Wenn eine zügige Steigerung der Wohneigentumsquote politisches Ziel ist, dann ist die Förderung von Bestandskäufen unumgänglich. Grundsätzlich können alle für Neubauten eingesetzten Förderinstrumente auch bei Bestandskäufen eingesetzt werden.

In diesen Bereich fallen sowohl die nach Erbschaften veräußerten Objekte als auch die zur Privatisierung anstehende bisherige Mietwohnungen von Unternehmen und Privatpersonen.

2.5 Regional erzielbare Effekte

Zur den Argumenten für eine Förderung des selbst genutzten Wohneigentums zählen unter anderem die unterstellte höhere Eigenverantwortung und die von Wohnungseigentümern ausgehende stabilisierende Wirkung im Quartier. Regionen mit bereits hohen Wohneigentumsquoten sollten insofern bei der Förderung zumindest nicht begünstigt werden. Zielregionen wären vor allem die Städte mit den ihren gegenwärtig niedrigen Wohneigentumsquoten. Da gegenwärtig ein hoher Zuzugsdruck auf vielen Städten lastet, wären dort gerade im Neubau auch schnelle Erfolge einer neuen Wohneigentumsstrategie zu erzielen. Es erscheint auch rein praktisch einfacher, die Wohneigentumsquote in den kreisfreien Städten von 27 % auf 32 % zu erhöhen, als die in den Kreisen von 55 % auf 60 % zu steigern. Die höhere demografische Dynamik mit einem höheren Wohnungsbedarf lässt mehr Spielräume für neue Programme im Neubau. Hinzu kommen die größeren Chancen der Veräußerung bisheriger Mietwohnungen an Selbstnutzer als in ländlichen Räumen mit geringem Mietwohnungsbestand.

Insgesamt sind die Potenziale zur zusätzlichen Wohneigentumsbildung vor allem in den Städten und Ballungsräumen zu sehen.

3 Fazit der regionalisierten Betrachtung der Wohneigentumsbildung

Trotz der bereits in den 1950-er Jahren formulierten politischen Ziele eines breit gestreuten Wohneigentums verharrt die Wohneigentumsquote in Deutschland bei Werten weit unter 50 %. Insbesondere in den Städten und Ballungsräumen sind niedrige Wohneigentumsquoten die Regel. In den Bundesländern Bayern, Baden-Württemberg und Hessen weisen die Regionen mit der höchsten wirtschaftlichen und demografischen Dynamik Rückgänge bei der Eigentümerquote auf.

Die steigenden Ausbildungszeiten und der immer häufiger unter unsicheren Bedingungen erfolgende Einstieg in die Erwerbstätigkeit verschiebt die Möglichkeit zum Erwerb von Wohneigentum im Durchschnitt auf ein höheres Lebensalter. Erhöhte Zahlen an Erbschaften und Schenkungen bei Haushalten unterhalb des 30. Lebensjahres konnten dies nicht kompensieren. Die Wohneigentumsquote bei den „30 bis unter 40-Jährigen“ sinkt ab. Dadurch ist langfristig auch in den höheren Altersgruppen ein Abschmelzen der Eigentumsquote zu erwarten.

Eine Hochrechnung der Eigentumsquote auf der Basis der Wohnungsbaustruktur der vergangenen Jahre und einer Zuwanderung von 300.000 Personen pro Jahr zeigt für das Jahr 2025 allenfalls eine Stagnation der Eigentumsquote.

Angesichts der gesellschaftlichen Vorteile des selbstgenutzten Wohneigentums ist eine neue Wohneigentumsförderung überfällig.

Die größten Chancen zur Wohneigentumsbildung bieten die Regionen mit dem höchsten Zuzugsdruck, also die Städte und Ballungsräume. In diesen Regionen ist auch im Neubau die geringste Flächenintensität zu erwarten, da die Eigentumsbildung vorwiegend in Form von Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäusern erfolgt.

Wenn Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen erreicht werden sollen, dürften Festzinsdarlehen über Laufzeiten von 25 bis 30 Jahren die höchste Sicherheit und Akzeptanz gewährleisten.

Bei festen Zuschüssen und Zulagen sollte sichergestellt werden, dass keine „Überförderung“ im ländlichen Raum erfolgt.

Die Städte und Gemeinden sollten spezielle Grundstücksprogramme zur Wohneigentumsbildung auflegen.

Da ohne die Privatisierung bisheriger Mietwohnungen eine spürbare Steigerung der Wohneigentumsquote nicht erreichbar ist, sollten auch Bestandskäufe von Selbstnutzern in die Förderung einbezogen werden.