

Zurück auf die Erfolgsspur in der Wohnungspolitik

Felicitas Schikora

Die Förderung von Wohneigentum ist und bleibt ein wichtiger Baustein der Sozialpolitik und kann einen wesentlichen Beitrag zu Chancen- und Generationengerechtigkeit leisten. Mehr Mut ist gefragt, um dringend benötigte Reformen umzusetzen.

Aus der Traum vom Eigenheim?

Der Wunsch nach Wohneigentum ist in Deutschland weit verbreitet: 74 Prozent der Bevölkerung würde lieber in den „eigenen vier Wänden“ leben als in einer Mietwohnung.¹ Tatsächlich liegen Wunsch und Wirklichkeit aber weit auseinander. Obwohl sich eine große Mehrheit eine Wohnimmobilie wünscht, liegt die Wohneigentumsquote in Deutschland bei unter 50 Prozent. Für jüngere Haushalte bis 45 Jahre ist die Wohneigentumsquote noch einmal deutlich geringer und seit Beginn der 2000er-Jahre sogar rückläufig.² Deutschland ist damit im internationalen Vergleich Schlusslicht.

Die Gründe für diese Diskrepanz sind vielfältig. Neben den hohen Erwerbsnebenkosten in Deutschland treiben steigende Bau- und Baulandkosten die Preise für Wohnimmobilien in die Höhe.

Zuletzt hat sich die Situation weiter verschärft

Zuletzt hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt durch die rapide Verteuerung von Immobilienzinsen weiter zugespitzt: der Zinssatz bei 15 Jahren Sollzinsbindung stieg innerhalb weniger Monate von einem auf vier Prozent.³ Die Dynamik hat dabei selbst Expertinnen und Experten überrascht.

Die aktuellen Lösungsansätze der Bundesregierung sind jedoch nur wenig zielführend und führen eher dazu, die Problemlagen durch höhere Neubaustandards, Sanierungsgebote und gestrichene Bauförderungen zu verstärken.

Ein Beispiel ist das im Juni 2023 gestartete Programm „Wohneigentumsförderung für Familien (WEF)“, das Familien mit kleinen und mittleren Einkommen durch zinsverbilligte KfW-Kredite beim Hausbau unterstützen soll. Das Problem: die Kredite mit geringem Zinssatz sollen nur für Neubauten mit höchsten energetischen Standards gelten. Bei den Kaufpreisen pro Quadratmeter, die aktuell für Neubauten mit KfW-Effizienzhaus Standard 40 aufgerufen werden, ist es für Familien mit einem Einkommen unter 60.000 Euro jedoch kaum möglich, die für die Fremdfinanzierung nötige Eigenkapitalschwelle zu überschreiten. Es besteht daher die reelle Gefahr, dass die neu konzipierte Förderung ins Leere läuft.

Wege aus der Krise

Es stellt sich die Frage, wie die Wohnungspolitik zurück auf die Erfolgsspur gesetzt werden kann. Die gute Nachricht: da die Probleme nicht (vollständig) neu sind, sind die Wege aus der Misere zumindest teilweise bekannt. Die schlechte: bislang fehlt der Mut, die nötigen Reformen umzusetzen.

Um die Kosten der Immobilienfinanzierung zu senken, gilt es, insbesondere eine Reform der Grunderwerbsteuer sowie geeignete Förderungsmöglichkeiten bei der Finanzierung durchzusetzen, beispielsweise in Form von Nachrangdarlehen oder Immobilienkreditversicherungen.⁴ Zusätzlich haben sich durch die steigenden Immobilienpreise in den letzten Jahren die klassischen Gebühren für Notare und Eintragungen in das Grundbuch (i.H.v. 1-1,5 Prozent des Kaufpreises) bei gleichbleibendem Aufwand nominal deutlich erhöht. Zu überlegen wäre daher auch, ob diese Kosten tat-

sächlich an den Kaufpreis gekoppelt sein müssen. Das senkt die hohen Erwerbs(neben-)kosten und mindert die Hürden für den Eigentumserwerb. Mit Blick auf die Problembeschreibung sollten insbesondere junge Familien mit wenig Eigenkapital in den Blick genommen werden.

Aber auch die Harmonisierung und Dynamisierung von Bauverordnungen sowie stärkere Investitionen in die digitale Infrastruktur und den ländlichen Raum können mittel- bis langfristig zur Lösung des Problems beitragen.⁵

Wohnungspolitik ist Sozialpolitik

Wohneigentum spielt eine zentrale Rolle, um dem Aufstiegsversprechen der sozialen Marktwirtschaft wieder zur Wirklichkeit zu verhelfen.

Erstens sind Mieterinnen und Mieter besonders stark von den Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren betroffen. Wohneigentum hilft, die Bevölkerung vor steigenden Mieten und Verdrängung zu schützen. Eine gute Wohnsituation in Eigentum unterstützt zweitens junge Familien und beugt beispielsweise Kinder- und Elternarmut vor. Zuletzt hat Wohneigentum eine Vermögensfunktion. Das heißt, es kann dazu führen, langfristig Vermögenszuwächse zu erwirtschaften und leistet – insbesondere mit Blick auf den demografischen Wandel – einen wichtigen Beitrag zur Altersvorsorge.

Insofern ist und bleibt die Förderung von Wohneigentum ein wichtiger Baustein der Sozialpolitik und kann einen wesentlichen Beitrag zu Chancen- und Generationengerechtigkeit leisten. Es ist an der Zeit, mutig zu sein und insbesondere die Maßnahmen zur Senkung der Erwerbsnebenkosten endlich umzusetzen.

- 1 Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2023“. <https://sparda-wohnen2023.de/> (letzter Aufruf: 23.06.2023).
- 2 Pekka Sagner und Michael Voigtländer (2021): Wohneigentumpolitik in Europa – Ein Gutachten des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung erstellt im Auftrag der Friedrich-Nauman-Stiftung für die Freiheit. <https://www.iwkoeln.de/studien/pekka-sagner-michael-voigtlaender-wohneigentumpolitik-in-europa.html> (letzter Aufruf: 23.06.2023).
- 3 Wie entwickeln sich Bauzinsen in der Baufinanzierung? <https://www.interhyp.de/ratgeber/was-muss-ich-wissen/zinsen/zins-charts/> (letzter Aufruf 23.06.2023).
- 4 Felicitas Schikora (2022): Planen, Bauen, Wohnen. Hürden der Wohneigentumsbildung. Konrad-Adenauer-Stiftung, Berlin. <https://www.kas.de/de/monitor/detail/-/content/planen-bauen-wohnen-huerden-der-wohneigentumsbildung> (letzter Aufruf: 23.06.2023).
- 5 Felicitas Schikora (2022): Mit Modernisierung und Digitalisierung Wohnungsbau fördern. Konrad-Adenauer-Stiftung, Berlin. <https://www.kas.de/de/monitor/detail/-/content/mit-modernisierung-und-digitalisierung-wohnungsbau-foerdern> (letzter Aufruf: 23.06.2023).

Konrad-Adenauer-Stiftung e. V.

Dr. Felicitas Schikora

Arbeitsmarkt und Sozialpolitik
Analyse und Beratung

felicitas.schikora@kas.de



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

Diese Veröffentlichung der Konrad-Adenauer-Stiftung e. V. dient ausschließlich der Information. Sie darf während eines Wahlkampfes nicht zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden.