

„In anderen Ländern bauen die Menschen Häuser und nutzen dafür Kredite – gerade jetzt, wo die Zinsen so niedrig sind. In Deutschland merkt man fast nichts davon.“

Vitor Constâncio, ehemaliger Vize-Präsident der europäischen Zentralbank, im Magazin „Spiegel“

Angesichts niedriger Zinsen und der Notwendigkeit, mehr fürs Rentenalter zu sparen, könnte man erwarten, dass die Wohneigentumsquote in Deutschland rasant steigt – zumal Wohneigentümer durch die günstigen Finanzierungsbedingungen sogar vielfach geringere Wohnkosten als Mieter haben. Stattdessen stagniert die Wohneigentumsbildung. Ursächlich dafür sind, neben den steigenden Immobilienpreisen, Hemmnisse, u. a. in Form von hohen Erwerbsnebenkosten. Auch die private Kleinvermietung steht unter Druck, vor allem aufgrund zunehmender Regulierungen. Damit nutzt Deutschland nicht die Chancen, die sich aus einer breiteren Verteilung des Wohneigentums ergeben könnten.

VERBREITUNG

AUSGANGSLAGE

Wohneigentum in Deutschland

Deutschland ist im internationalen Vergleich eine Mieternation. Hierzulande lebten 2018 nur 46 Prozent der deutschen Haushalte im Wohneigentum, dies entspricht 51 Prozent der Personen. In Frankreich leben dagegen 64 Prozent der Personen in den eigenen vier Wänden, in den Niederlanden 69 Prozent und in Spanien sogar 76 Prozent. Unter allen EU-Staaten ist die Wohneigentumsquote in Deutschland am geringsten. Aber es gibt in Deutschland sehr viele Kleinvermieter, also Menschen, die nicht gewerbsmäßig Wohnungen vermieten. Dies sind aktuell rund 5 Millionen Haushalte. Während die Wohneigentumsquote stagniert, ist die Zahl der Kleinvermieter seit 2010 um 750.000 Haushalte oder 2 Prozentpunkte auf nun 12 Prozent gestiegen.

VORTEILE

FUNKTIONEN DES WOHNEIGENTUMS

Schutz vor Verdrängung

Aufgrund steigender Mieten in den Großstädten, gerade auch infolge von Modernisierungen, fürchten viele Mieter, dass sie sich ihre Wohnungen nicht mehr leisten können. Wer dagegen über eine selbstgenutzte Wohnung verfügt, kann nicht verdrängt werden – er kann nur freiwillig entscheiden, die Wohnung für einen entsprechenden Marktpreis zu verkaufen. Wohneigentum ist dabei keineswegs eine Utopie für Mieter mit geringen Einkommen. Schließlich könnten aufgrund der Zinsentwicklung heute viele Mieter eine Wohnung finanzieren und den Kredit tilgen, ohne stärker als ein Mieter belastet zu sein.

Vermögensbildung verbreitern

In Deutschland ist nicht nur die Verteilung der Vermögen ungleich, sondern auch das durchschnittliche Vermögen sehr gering. Während deutsche Haushalte im Mittel über ein Netto-Vermögen von 70.000 Euro verfügen, liegt der entsprechende Wert in Frankreich bei 119.000 Euro und in Belgien sogar bei 212.000 Euro. Im Schnitt der Eurozone sind es knapp 100.000 Euro. Ein wesentlicher Grund hierfür liegt in der geringen Wohneigentumsquote in Deutschland, denn Wohneigentum stellt den wichtigsten Baustein der privaten Vermögensbildung dar.

Altersvorsorge stärken

Aufgrund des demografischen Wandels steht die gesetzliche Rentenversicherung unter Druck, weitere Reduzierungen des Rentenniveaus sind wahrscheinlich. Doch auch die klassischen Altersvorsorgeformen wie Lebensversicherungen oder betriebliche Altersvorsorge werden geringere Renditen aufgrund der Niedrigzinsphase erzielen. Wohneigentum kann diese Lücke schließen, denn sowohl durch Mieterträge als auch die „gesparte Miete“ im selbstgenutzten Wohneigentum erhalten Rentner zusätzliche Konsummöglichkeiten.

Zugang erleichtern

Trotz dieser großen Vorteile kaufen nur wenige Menschen Wohneigentum. Ein wesentlicher Grund dafür sind die aus den hohen Preisen resultierenden Kapitalanforderungen. Neben Eigenkapital müssen Käufer auch genug Kapital aufbringen, um die Erwerbsnebenkosten wie die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten und ggf. den Makler zu bezahlen. Diese Kosten liegen teilweise deutlich höher als in anderen europäischen Ländern. Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer, die in vielen Ländern üblich sind, könnten auch deutschen Haushalten den Weg zu Wohneigentum erleichtern. Darüber hinaus könnten staatliche Nachrangdarlehen helfen, wie es sie z. B. in Großbritannien gibt. Solche Darlehen dienen als Eigenkapitalersatz und belasten den Staatshaushalt kaum.

DIE WICHTIGE ROLLE DER KLEINVERMIETER

Kleinvermieter erhalten

Nicht nur selbstgenutztes Wohneigentum bietet Vorteile, sondern auch die weite Verbreitung von privaten Kleinvermietern, die es so in keinem anderen Land gibt. Dadurch entsteht ein sehr breites und attraktives Mietwohnungsangebot. Vor allem aber gehen private Kleinvermieter typischerweise moderater bei Mieterhöhungen und auch bei Modernisierungen vor, da sie an einem unbelasteten Verhältnis zu ihren Mietern interessiert sind.

Interventionsspirale stoppen

Die Zahl der Kleinvermieter ist zwar in den letzten 10 Jahren gestiegen, aber diese Vermieter stehen unter besonderem Druck aufgrund der vielfältigen Interventionen in den Markt. Zwar ist jüngst der Berliner Mietendeckel vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt worden, der die Existenz vieler Kapitalanleger bedroht hat, aber schon werden neue Vorschläge für umfangreiche Mietpreisregulierungen in den Bundestagswahlkampf eingebracht. Das geplante Umwandlungsverbot, das die Aufteilung von Mehrfamilienhäusern drastisch einschränken könnte, stellt Kleinvermietung zudem generell in Frage. Die Erfahrung lehrt, dass Regulierung immer großen Unternehmen hilft, denn sie können breiter diversifizieren und die Fixkosten der Regulierung besser stemmen. Eine Entspannung im Wohnungsmarkt kann letztlich nur durch mehr Wohnungsbau, aber nicht durch einen Eingriff in das Eigentum gelingen, denn so werden Anreize für Investitionen genommen.

CHANCEN NUTZEN

Wohneigentum verbreitern

Der politische Blick auf den Wohnungsmarkt ist verengt, oft stehen nur die Probleme steigender Mieten und der Verdrängung im Mittelpunkt. Übersehen werden dabei aber die Chancen. Gelingt es, breiten Schichten der Bevölkerung den Zugang zu Wohneigentum zu ermöglichen, könnten die Altersvorsorge gestärkt, die Vermögensverteilung gleichmäßiger gestaltet und nicht zuletzt auch Wohnkosten reduziert werden. Dazu bedarf es aber einer nachhaltigen Wohneigentumspolitik und keiner Strohfeuer wie dem Baukindergeld. Dafür muss Wohneigentumspolitik auch nicht teuer sein: Nachrangdarlehen über die Förderbanken können am Kapitalmarkt günstig refinanziert werden. Der Staat sollte einen Teil seiner Zinsersparnisse nutzen, um die Vermögensbildung gerade einkommensarmer Haushalte etwa über eine Verbesserung der Arbeitnehmersparzulage zu stärken. Wohneigentum ist ein wichtiges Aufstiegsversprechen, und es wird Zeit, dass die Politik den Bürgern hilft, die derzeitigen Chancen auch zu nutzen.

Dieses Papier entstand mit persönlicher Unterstützung von Prof. Dr. Michael Voigtländer,
Institut der deutschen Wirtschaft

