



Judith Niehues / Michael Voigtländer

Wohneigentumsquote

Geringe Dynamik in der Wohneigentumsbildung

Die Voraussetzungen für die Bildung von Wohneigentum sind derzeit besonders gut, vor allem aufgrund der historisch geringen Hypothekenzinsen. Dennoch hat sich die Wohneigentumsquote zwischen 2011 und 2014 kaum erhöht, was vor allem an der geringen Eigentumsbildung bei Haushalten mit geringen Einkommen liegt.

Die Wohneigentumsquote in Deutschland betrug im Jahr 2014 insgesamt 45,4 Prozent. Damit gab es im Vergleich zu den Vorjahren keinen Anstieg (Abbildung). Dies zeigt eine Auswertung der Daten des Sozio-oekonomischen Panels, einer jährlichen und repräsentativen Haushaltsbefragung (vgl. Wagner et al., 2007).

Der langfristige Anstieg der Wohneigentumsquote zumindest seit Mitte der 2000er Jahre scheint sich damit nicht fortzusetzen. Gerade nach der Finanzkrise gab es einen starken Anstieg der Wohneigentumsquote, der als Reaktion auf die Probleme bei Finanzprodukten verstanden werden kann.

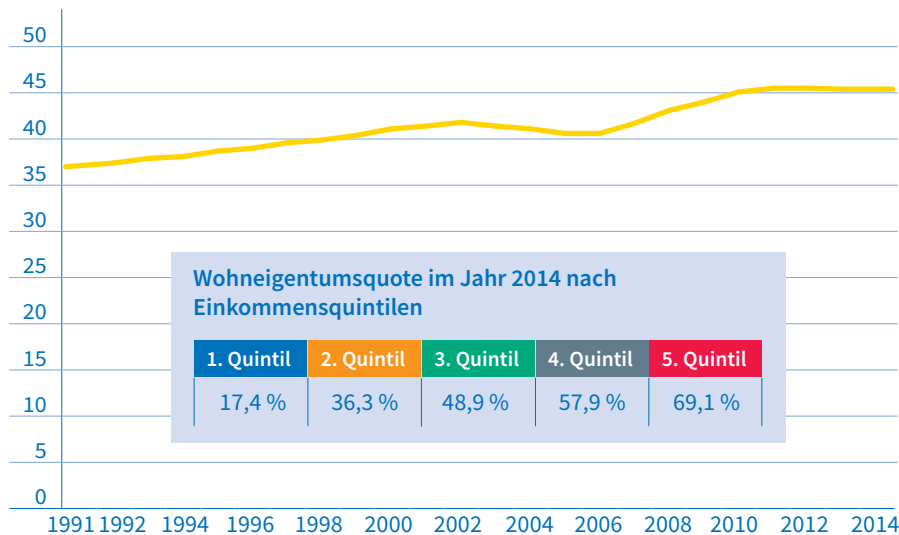
Dass sich dieser Trend jedoch nicht fortgesetzt hat, ist als überraschend anzusehen. Schließlich haben

sich seit 2010 die Zinsen für Hypothekendarlehen mehr als halbiert. Auf Basis des Wohnnutzerkostenansatzes von Poterba (1984) lässt sich zeigen, dass Wohneigentum seit einigen Jahren deutlich günstiger ist als das Wohnen zur Miete. Schließlich überkompensieren die niedrigen Zinsen den Preisanstieg bei Wohneigentum. Aktuell liegt der Vorteil im Bundesdurchschnitt bei über 30 Prozent und auch in den Großstädten leben Wohneigentümer günstiger als Mieter (vgl. Seipelt/Voigtländer, 2016a). Dies gilt sogar dann, wenn realistische weil langfristig beobachtbare Preisentwicklungen bei Grundstücken, von denen Wohneigentümer profitieren, in die Berechnung nicht miteinbezogen werden (vgl. Seipelt/Voigtländer, 2016b). Hinzu kommt, dass die Renditen in der Altersvorsorge ebenfalls aufgrund der Niedrigzinsphase unter Druck geraten. Dies gilt für klassische Lebensversicherungen ebenso wie für die betriebliche Altersvorsorge. Entsprechend wächst der Vorsorgebedarf, der etwa durch eine bis zum Rentenalter abbezahlte Wohnung gedeckt werden kann.

Ein genauer Blick in das SOEP zeigt jedoch, dass einige Gruppen sehr wohl mehr Wohneigentum bilden.

Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland

in Prozent



Quellen: SOEP, IW Köln



Zu nennen ist hier etwa die Gruppe der 65- bis 74-Jährigen, bei der die Wohneigentumsquote von 2010 bis 2014 um 2,4 Prozentpunkte auf 58,3 Prozent gestiegen ist. Auch im höchsten Einkommensquintil ist die Wohneigentumsquote von 65,9 Prozent auf 69,1 Prozent gestiegen. In den anderen Einkommensquintilen gab es hingegen kaum Veränderungen. Im vierten Quintil gab es seit 2010 einen leichten Rückgang auf 57,9 Prozent, im dritten Quintil einen leichten Anstieg auf 48,9 Prozent, ebenso wie im 2. Quintil auf 36,3 Prozent. Im ärmsten Quintil ist die Quote dagegen weiter gefallen, auf nun 17,4 Prozent.

Ältere Haushalte sowie Haushalte mit hohem Einkommen erwerben somit mehr Wohneigentum, bei jüngeren Haushalten sowie Haushalten mit wenig Einkommen kann man dagegen bestenfalls von einer Stagnation der Wohneigentumsbildung sprechen. Ursächlich hierfür ist vor allem das fehlende Eigenkapital dieser Gruppen. Nach Zahlen des Household Finance and Consumption Survey der EZB verfügen nur rund 20 Prozent der Mieterhaushalte in Deutschland über ein Finanzvermögen von 50.000 Euro. Schon zur Begleichung der Nebenkosten des Erwerbs benötigen die Haushalte oft mehr als 10 Prozent der

Kaufsumme. In Schleswig-Holstein, dem Saarland, Nordrhein-Westfalen und Brandenburg liegt der Grunderwerbsteuersatz bei 6,5 Prozent. Diese Kosten können auch nicht finanziert werden. Hinzu kommt, dass Banken typischerweise rund 20 Prozent Eigenkapital verlangen. Bei einem Kaufpreis von 200.000 Euro, der gerade für Wohnimmobilien in der Stadt als gering angesehen werden muss, benötigen Haushalte also ein Kapital von 60.000 Euro. Selbst wenn Banken einen Beleihungsauslauf von 90 Prozent akzeptieren, sind es immer noch 40.000 Euro, wobei Umzugskosten und Kosten für neue Möbel noch hinzukommen.

Gerade für Haushalte mit geringeren Einkommen wäre der Aufbau einer zusätzlichen Altersvorsorge wichtig. Hinzu kommt, dass auch die Wohnkostenentlastung, die sich aus den aktuell geringeren Kosten des Wohneigentums im Vergleich zur Miete ergeben, insbesondere für Haushalte mit wenig Einkommen besonders relevant ist. Der Einstieg aufgrund des fehlenden Eigenkapitals stellt sich für diese Gruppen aber als wesentliches Hemmnis dar. Eine Lösung könnte darin bestehen, Haushalte mit geringen Einkommen bei der Grunderwerbsteuer zu

entlasten, etwa durch niedrigere Sätze oder einen gänzlichen Verzicht auf die Steuer. Dies könnte gegebenenfalls auch dadurch erfolgen, dass der Bund die Steuer für Geringverdiener übernimmt.

Darüber hinaus könnte der Staat selbst Kredite in Form von Nachrangdarlehen – etwa über die KfW – als Eigenkapitalersatz zur Verfügung stellen. Alternativ wären auch Garantien für Banken denkbar, wie sie etwa bei der Finanzierung von kleinen Unternehmen gewährt werden. Dies würde höhere Beleihungsausläufe erfordern.

Damit es nicht zur Überschuldung der Haushalte kommt, wie sie etwa in den Vereinigten Staaten oder Irland im Zuge der Finanzkrise zu beobachten war, sollte strikt auf lange Zinsbindungen und kontinuierliche Tilgungen gesetzt werden. Besonders vorteilhaft wäre es, wenn ähnlich wie beim BaföG Anreize für schnelle bzw. hohe Tilgungen gesetzt werden, beispielsweise durch Tilgungszuschüsse im Fall, dass vereinbarte Tilgungsleistungen erreicht werden. Damit könnte das Risiko einer Überbelastung bei Anschlussfinanzierungen deutlich gesenkt werden.

Solche Programme wären im Vergleich zu früheren Eigenheimförderungen oder den geplanten Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau nur mit geringen Kosten für den Bundeshaushalt verbunden, könnten aber die Altersvorsorge und die Wohnkostenbelastung der Haushalte mit wenig Einkommen entscheidend verbessern.

Neben dem sozialen Sicherungssystem stellt die geringe Eigentumsquote zudem auch eine wesentliche Determinante der im internationalen Vergleich eher hohen Vermögensungleichheit in Deutschland dar. Eine umsichtige Unterstützung des Wohneigentumserwerbs von Geringverdienern würde den Vermögensaufbau im unteren Einkommensbereich erleichtern und so effektiv Vermögensunterschiede verringern.

Literatur

Poterba, James M., 1984, Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An Asset-Market Approach, in: *The Quarterly Journal of Economics*, 99. Jg., Nr. 4, S. 729–752

Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2016a, Implikationen der Niedrigzinsphase für die Wohneigentumsbildung, IW Gutachten, Köln

Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2016b, Kaufen versus Mieten in deutschen Großstädten, in: *IW-Kurzberichte*, 12/2016

Wagner, Gert G. / Frick, Joachim R. / Schupp, Jürgen, 2007, The German Socio-Economic Panel Study (SOEP) – Evolution, scope and enhancements, in: *Schmollers Jahrbuch*, 127. Jg., S. 139–169