ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of
ZBW
Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Voigtländer, Michael

Research Report

Neustart für die Wohneigentumspolitik: Stellungnahme zum Antrag der CDU/CSU-Bundestagsfraktion "Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen", Bundestagsdrucksache 20/1855

IW-Report, No. 4/2023

Provided in Cooperation with:
German Economic Institute (IW), Cologne

Suggested Citation: Voigtländer, Michael (2023) : Neustart für die Wohneigentumspolitik: Stellungnahme zum Antrag der CDU/CSU-Bundestagsfraktion "Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen", Bundestagsdrucksache 20/1855, IW-Report, No. 4/2023, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/268410

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Neustart für die Wohneigentumspolitik

Stellungnahme zum Antrag der CDU/CSU-Bundestagsfraktion „Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen“, Bundestagsdrucksache 20/1855

Michael Voigtländer

Köln, 23.01.2023

IW-Report 4/2023

Wirtschaftliche Untersuchungen,
Berichte und Sachverhalte

INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT

Herausgeber
Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.
Postfach 10 19 42
50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

Twitter
@iw_koeln

LinkedIn
@Institut der deutschen Wirtschaft

Instagram
@IW_Koeln

Autoren

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Leiter des Clusters Globale und regionale Märkte
voigtlaender@iwkoeln.de
0221 – 4981-741

Alle Studien finden Sie unter
www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatikalische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:
Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

1 Hintergrund 3
2 Wie hat sich die Wohneigentumsbildung in Deutschland entwickelt? 3
3 Sollte eine höhere Wohneigentumsquote ein politisches Ziel sein? 4
4 Warum steigt die Wohneigentumsquote in Deutschland nicht? 5
5 Stehen Wohneigentumsbildung und Klimaschutz im Widerspruch? 6
6 Welche Maßnahmen zur Stärkung der Wohneigentumsbildung sind sinnvoll? 7
7 Fazit 9
Abbildungsverzeichnis 10
Literaturverzeichnis 10

1 Hintergrund

Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion fordert die Bundesregierung auf, den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern und schlägt hierfür eine Reihe von Maßnahmen vor, wie etwa die Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer oder aber die Weiterentwicklung des KfW-Wohneigentumsprogramms. Im Folgenden soll dargestellt werden, warum die Wohneigentumspolitik in Deutschland einen Neustart braucht und welche Ansätze hierfür sinnvoll sind.

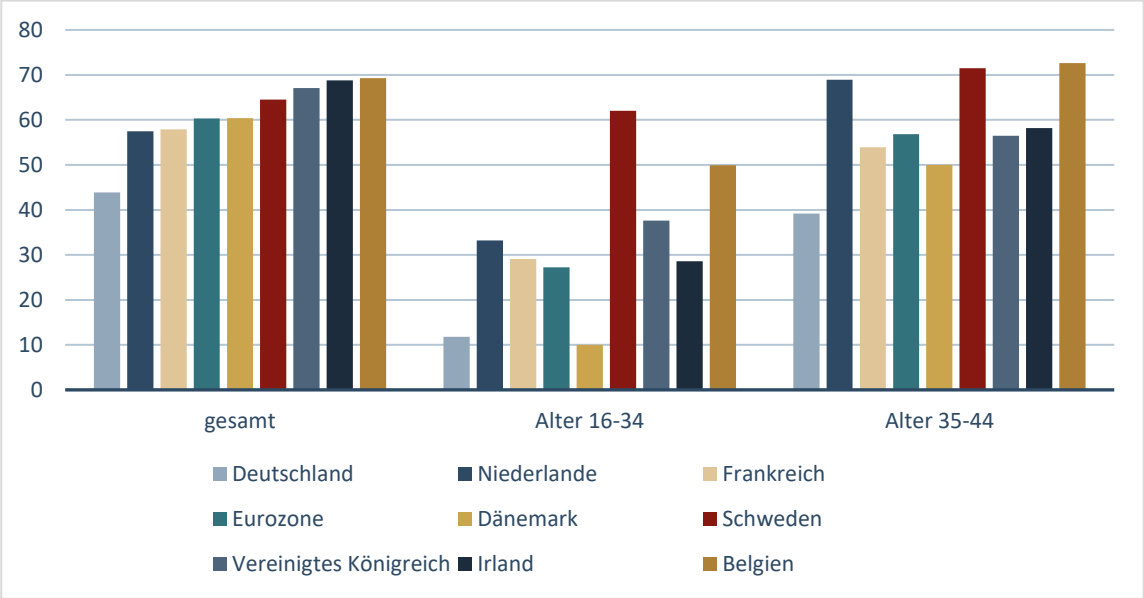
2 Wie hat sich die Wohneigentumsbildung in Deutschland entwickelt?

Die Wohneigentumsquote in Deutschland ist bis etwa 2010 kontinuierlich gestiegen, seitdem stagniert sie jedoch. Die Zahl der selbstnutzenden Haushalte hat sich zwar zwischen 2011 und 2019 um 7 Prozent erhöht, da aber gleichzeitig die Gesamtbevölkerung um 5 Prozent gewachsen ist, stagniert die Wohneigentumsquote weiter bei rund 45 Prozent (vgl. Sagner, 2022).

Ein weiterer Trend ist, dass die Zahl der Ersterwerber immer weiter zurückgeht. Nach einer aktuellen Studie von empirica (Braun/Schmandt, 2022) ist die Zahl der Ersterwerber seit 2001 rückläufig. Damals wechselten 700.000 Menschen vom Mietwohnungsmarkt in den Eigentumsmarkt, im Jahr 2020 waren es deutlich unter 400.000 Menschen. Insbesondere fällt es Menschen zwischen 30 und 50 Jahren deutlich schwerer, Wohneigentum zu bilden.

Dies zeigen auch internationale Vergleiche (vgl. Sagner/Voigtländer, 2021). Zwar ist die Wohneigentumsquote in Deutschland auch insgesamt niedriger als in anderen westeuropäischen Ländern, aber in den jüngeren Alterskohorten ist der Unterschied besonders groß.

Abbildung 2-1: Wohneigentumsquoten in ausgewählten europäischen Ländern



Quelle: Sagner/Voigtländer. 2021

Während in Deutschland nur knapp 40 Prozent der 35- bis 44-Jährigen über Wohneigentum verfügen, sind es in allen anderen betrachteten Ländern (Abbildung 2-1) deutlich mehr als 50 Prozent, in Schweden und Belgien sogar mehr als 70 Prozent. Bei den 16- bis 34-Jährigen liegt die Quote in Deutschland sogar nur bei 12 Prozent, in den anderen betrachteten Ländern liegt der Wert dagegen (mit Ausnahme von Dänemark) bei 30 Prozent oder mehr.

3 Sollte eine höhere Wohneigentumsquote ein politisches Ziel sein?

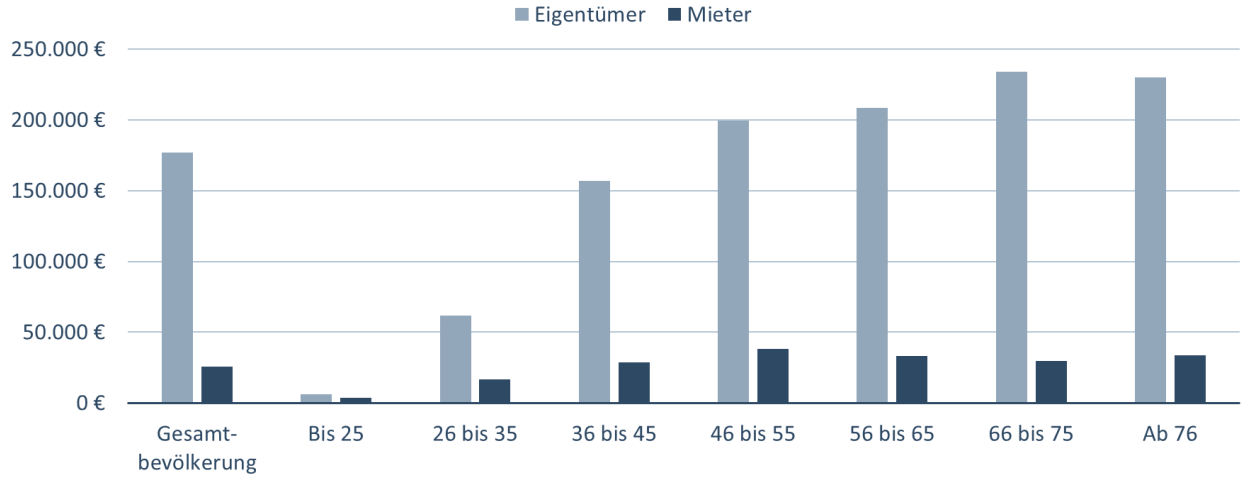
Die Diskussion um die Wohneigentumsquote hat eine lange Tradition (vgl. Deutscher Bundestag, 1994). Konsens in der Wissenschaft ist, dass Haushalte Wahlmöglichkeiten haben sollten, da je nach Lebensphase oder Bedürfnissen das Wohnen zur Miete oder im Eigentum vorteilhafter ist. Dies hängt u. a. mit den Transaktionskosten zusammen. Allerdings ist mit Blick auf Deutschland zu beachten, dass die Wohneigentumsquote hierzulande besonders niedrig ist, insbesondere bei Familien, die tendenziell länger in ihren Wohnungen/Häusern leben. Vor allem die folgenden Argumente sprechen für eine höhere Wohneigentumsquote in Deutschland:

- **Altersvorsorge:** Noch in den 1990er galt die gesetzliche Rentenversicherung als Lebensstandardsicherung, die ggf. um eine betriebliche Altersvorsorge ergänzt werden muss, um eine auskömmliche Rente zu sichern. Hauptsächlich aufgrund demografischer Entwicklungen ist dies heute längst anders. Die privaten Haushalte müssen deutlich mehr sparen, klassische Altersvorsorgeinstrumente allein reichen nicht mehr aus. Wohneigentum sichert über die ersparte Miete einen kontinuierlichen Zahlungsstrom, darüber hinaus ermöglicht Eigentum Handlungsmöglichkeiten. So kann die Immobilie verkauft oder erneut beliehen werden, wenn zusätzliches Kapital, etwa für die Pflege, benötigt wird.
- **Vermögensverteilung.** Häufig wird die Verteilung der Vermögen in Deutschland beklagt und als ungerecht erachtet. Ein wesentlicher Grund für diese Ungleichverteilung ist aber die geringe Wohneigentumsquote. Schließlich stellt das Immobilienvermögen einen bedeutenden Anteil des gesamtwirtschaftlichen Vermögens dar. Wie stark dieser Effekt ist, zeigt sich auch an der Vermögensposition der Haushalte nach dem Alter und dem Wohnstatus (Abbildung 3-1). Während die Vermögen junger Eigentümerinnen und Eigentümer und Mieterinnen und Mieter noch vergleichbar sind, entwickeln sie sich mit dem Alter deutlich auseinander. Natürlich könnten theoretisch auch Mieterinnen und Mieter sparen und einen eigenen Kapitalstock aufbauen, doch die geringere Verbindlichkeit des Sparens im Vergleich zur Tilgung eines Kredits hat einen entscheidenden Einfluss auf die Kapitalbildung.
- **Gentrifizierung.** Die Neuvertragsmieten in den Großstädten steigen stark und aufgrund der demografischen Entwicklung ist gerade in den Ballungszentren mit weiteren Mietsteigerungen zu rechnen. Wohneigentum stellt einen impliziten Schutz gegenüber steigenden Mieten dar. Wohneigentümer können auch nicht verdrängt werden, weshalb Wohneigentum ebenso einen Schutz vor Gentrifizierung darstellt.

Dies sind allgemeine Gründe, warum die Wohneigentumsquote in Deutschland steigen sollte. In der aktuellen Marktphase kommt noch ein weiterer Grund hinzu. Aufgrund der stark gestiegenen Zinsen haben sich Kapitalanleger und vor allem institutionelle Investoren weitgehend aus dem Neubaumarkt zurückgezogen.

Dies führt derzeit zu einem Einbruch in der Bautätigkeit. Anders als Investoren sind Selbstnutzer längerfristiger orientiert und lassen sich weniger von der Zinsentwicklung treiben. Eine steigende Zahl an Ersterwerbern könnte damit den Neubaumarkt revitalisieren und somit helfen, größere Verwerfungen am Markt zu vermeiden, die bei noch größerem Wohnungsmangel entstehen könnten. Hierzu müsste aber das Eigenkapitalhemmnis überwunden werden (vgl. Kap 4).

Abbildung 3-1: Durchschnittliches individuelles Nettovermögen in Deutschland nach Wohnstatus und Alter in Euro, 2017

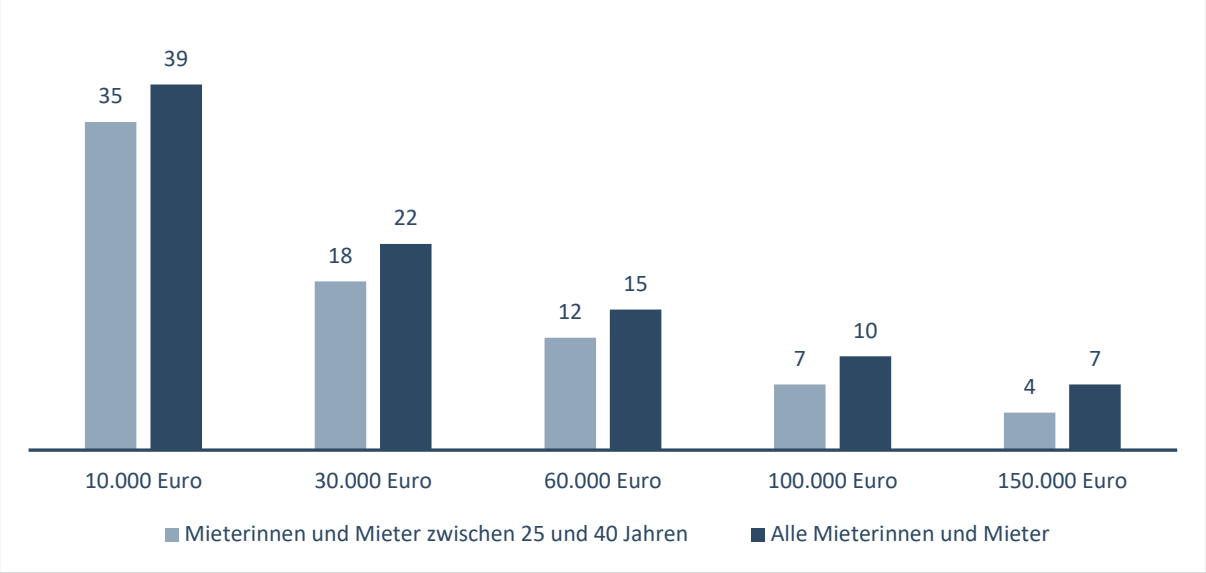


Quellen: SOEP v35; Institut der deutschen Wirtschaft

4 Warum steigt die Wohneigentumsquote in Deutschland nicht?

Trotz der sehr niedrigen Zinsen in den letzten Jahren verharrte die Wohneigentumsquote in Deutschland bei rund 45 Prozent. Ursächlich hierfür ist vor allem der Mangel an Kapital. Wer in Deutschland Eigentum erwirbt, muss zwischen 4,6 und 8 Prozent des Kaufpreises für Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchamt bezahlen (Voigtländer, 2019). Hinzu kommt gegebenenfalls die Maklerprovision, die noch einmal bis zu 3,57 Prozent für die Käuferin beziehungsweise den Käufer beträgt. Weiterhin erwarten die Banken Eigenkapital in der Finanzierung. Dies beträgt zwischen 10 und 20 Prozent des Kaufpreises. Wer also Eigentum erwerben möchte, muss rund 20 bis besser 30 Prozent des Kaufpreises gespart haben. Angesichts steigender Wohnungspreise in den letzten Jahren ist der Kapitalbedarf immer weiter gestiegen. Bei einem Durchschnittspreis für Wohneigentum in Deutschland von rund 300.000 Euro muss ein Haushalt rund 60.000 Euro angespart haben – dies trifft aber nur auf rund 15 Prozent der Mieterinnen und Mieter zu, wie eine Auswertung des Sozioökonomischen Panels (SOEP) zeigt. In der Gruppe der 25- bis 40-jährigen Mieterinnen und Mieter, die das größte Potenzial für den Ersterwerb von Eigentum stellen, sind es sogar weniger als 12 Prozent (vgl. Abbildung 4-1). Neben individuellen Erwägungen, wie etwa der Unsicherheit über den bevorzugten Wohnstandort, der Haushaltsgröße oder der generellen Vorliebe für das Wohnen zur Miete, dürfte der Kapitalmangel somit das wesentliche Hemmnis für potenzielle Käuferinnen und Käufer darstellen. Dies gilt im Besonderen für die Großstädte, wo die Preise und damit der Kapitalbedarf noch einmal deutlich höher sind als in ländlichen Regionen.

Abbildung 4-1: Vermögen von Mieterinnen und Mietern im Jahr 2017 in Euro Anteil der Mieterinnen und Mieter, die die jeweilige Schwelle des Nettovermögens überschreitet



Lesebeispiel: 39 Prozent der Mieterinnen und Mieter im Jahr 2018 übertrafen ein Nettovermögen von 10.000 Euro.

Quellen: SOEP v35; Institut der deutschen Wirtschaft

5 Stehen Wohneigentumsbildung und Klimaschutz im Widerspruch?

In einer aktuellen Studie des BBSR (2022) wird herausgestellt, dass Wohneigentümer deutlich mehr Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf konsumieren. Angesichts der umweltpolitischen Ziele eines geringeren Ressourcenverbrauchs und einer Begrenzung der Versiegelung neuer Flächen wird Wohneigentum daher von Teilen der Politik kritisch gesehen. Tatsächlich ist der größere Wohnflächenkonsum aber weniger auf die Art der Wohnnutzung zurückzuführen, sondern mehr auf die Höhe des Einkommens und die regionale Verteilung des Wohneigentums. Überdies ist zu berücksichtigen, dass gerade in den Großstädten viele Menschen nach der Definition von Eurostat in zu kleinen Wohnungen leben (vgl. Statistisches Bundesamt, 2022).

Überproportional häufig leben Wohneigentümer in ländlichen Regionen. Während die Wohneigentumsquote in Städten wie Berlin oder Hamburg bei unter 30 Prozent liegt, ist die Wohneigentumsquote in vielen Landkreisen höher als 70 Prozent. Bei der Wohnstandortwahl spielen sehr unterschiedliche Faktoren eine Rolle (vgl. Oberst/Voigtländer, 2021), aber im Kern wählen viele Haushalte zwischen den kurzen Wegen und dem höheren Angebot an Infrastruktur, Kultur und Konsummöglichkeiten in der Stadt und dem großzügigeren Wohnungsangebot und günstigeren Wohnkosten in ländlicheren Regionen, wobei es alle Zwischenabstufungen gibt. Daher muss allen politisch Handelnden klar sein: Jeder Versuch, Wohnflächen zu begrenzen, nimmt Umlandgemeinden und ländlicheren Regionen einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil gegenüber den Großstädten. Die Folge könnte eine noch stärkere Zuwanderung in die Großstädte sein, mit Folgen für die dortigen Wohnungsmärkte. Gleichzeitig kann dies die Leerstandsentwicklungen in den Umland- und vor

allem ländlichen Regionen verschärfen. Denkt man Klima, - Regional- und Wohnungspolitik zusammen, muss das Ziel darin bestehen, die vorhandenen Wohnmöglichkeiten bestmöglich zu nutzen. Dies bedeutet, dass gerade ländliche Regionen gestärkt werden müssen, etwa durch den gezielten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, und Haushalte Anreize erhalten sollten, die vorhandenen Flächen zu nutzen. Damit könnte auch der Neubaubedarf in den Großstädten sinken. Allerdings ist zu beachten, dass nicht nur in den Großstädten, sondern teilweise auch in Landkreisen noch erheblicher Neubaubedarf besteht, etwa aufgrund starker wirtschaftlicher Entwicklungen. Dort sollten dann – im Sinne der Nachfrage – auch Einfamilienhäuser entstehen.

Zu bedenken ist aber, dass Einfamilienhäuser deutlich nachhaltiger gestaltet werden können, etwa durch entsprechende Begrünung, Verwendung recyclingfähiger Materialien, kleinere Grundrisse und ökologischere Gestaltung der Gärten. Einen generellen Konflikt zwischen Wohneigentumsbildung und Klimaschutz gibt es daher nicht.

6 Welche Maßnahmen zur Stärkung der Wohneigentumsbildung sind sinnvoll?

Maßnahmen, die den Zugang zu Wohneigentum verbessern, sollten erstens wirksam sein und zweitens die öffentlichen Haushalte nicht überfordern. Zu beachten ist jedoch, dass Selbstnutzer im Vergleich zu Vermietern oftmals stärker belastet sind. Dies folgt aus der ungleichen steuerlichen Behandlung von selbstgenutztem und vermietetem Eigentum. Allein schon die Möglichkeit, Erwerbsnebenkosten steuerlich geltend zu machen, ist für Kapitalanleger ein großer Vorteil gegenüber Selbstnutzern. Im europäischen Ausland erhalten private Haushalte daher häufig Vorteile etwa bei der Grunderwerbsteuer, die die Nachteile der Besteuerung ausgleichen sollen. Beispiele hierfür sind etwa Belgien und die Niederlande (vgl. Sagner/Voigtländer, 2021). Darüber hinaus sollten Maßnahmen zur Verbesserung des Zugangs zu Wohneigentum vor allem helfen, die Eigenkapitalhürde zu überwinden. Folgende Maßnahmen erscheinen daher besonders geeignet:

- **Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer**. Ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber könnte eine besondere Entlastung sein, da so mehr Eigenkapital für den Hauskauf zur Verfügung stünde. In Belgien in der Region Brüssel wird den Haushalten etwa ein Freibetrag von 150.000 Euro zugestanden, in ähnlicher Größenordnung wäre dies auch in Deutschland denkbar. Zur Gegenfinanzierung des Freibetrags für Ersterwerber könnte entweder der Grunderwerbsteuersatz für Kapitalanleger leicht steigen oder aber das System auf eine progressive Grunderwerbsteuer umgestellt werden. So steigt in Großbritannien zum Beispiel die effektive Steuerlast mit der Höhe des Kaufpreises. Auf diese Weise könnten Käufer von kleinen Immobilien entlastet werden, solche die sehr teure und luxuriöse Immobilien erwerben – und somit wahrscheinlich auch eine höhere Leistungsfähigkeit haben –, würden stärker belastet. Tatsächlich ist zumindest eine Differenzierung des Grunderwerbsteuersatzes auch im Koalitionsvertrag vorgesehen.
- **Nachrangdarlehen**. Auch Nachrangdarlehen beziehungsweise eigenkapitalersetzende Darlehen finden sich im Koalitionsvertrag als Idee. Solche Darlehen können der Bund oder die KfW am Kapitalmarkt refinanzieren und die Konditionen an die Haushalte weitergeben oder – je nach verfügbaren Mitteln – auch Zinsvergünstigungen je nach Einkommen gewähren. Durch Nachrangdarlehen sinkt der Bedarf an eigenen Ersparnissen, was mehr Haushalten Zugang zu Wohneigentum ermöglichen und über geringere Fremdkapitalquoten auch zu geringeren Zinsbelastungen beitragen würde. Die

Risiken für die öffentlichen Haushalte sind dabei aufgrund der wenigen Ausfälle in der deutschen Immobilienfinanzierung als niedrig einzustufen. Solche Nachrangdarlehen sollten aber nicht nur für den Kauf besonders energieeffizienter Neubauten gewährt werden, sondern generell für den Kauf von Wohneigentum. Denkbar wäre auch, dass Anreize für Unternehmen gesetzt werden, ihren Mitarbeitenden solche Darlehen anzubieten. Bislang wird lediglich das Wohnen für Mitarbeitende zur Miete finanziell unterstützt, indem nur ein Teil des geldwerten Vorteils versteuert werden muss. Analog könnten auch Anreize für Nachrangdarlehen gesetzt werden.

- **Hypothekenversicherung**. Eine weitere Möglichkeit der Unterstützung besteht in der Einführung einer Hypothekenversicherung nach niederländischem Vorbild (Sagner/Voigtländer, 2021). Dort wird die Hypothekenversicherung staatlich organisiert, damit es einen möglichst breiten Sicherheitenpool gibt. Haushalte müssen bei Kreditabschluss etwa 0,6 Prozent der Kreditsumme als einmalige Prämie zahlen. Zudem wird die Versicherung nur dann gewährt, wenn das Einkommen zur Kreditsumme passt. Die Versicherung stellt sicher, dass im Fall von Arbeitslosigkeit, Tod des Partners, Scheidung oder Erwerbsunfähigkeit die Raten weitergezahlt werden. Dies bietet nicht nur den Haushalten Sicherheit, sondern auch den Banken, die daher ihre Eigenkapitalanforderungen reduzieren können.
- **Maklerprovision**. In vielen anderen Ländern ist das Bestellerprinzip bei Immobilienkäufen längst üblich. In den Niederlanden, Großbritannien oder den skandinavischen Ländern hat es etwa dazu geführt, dass die Maklerprovision nur noch zwischen ein und zwei Prozent liegt (vgl. Voigtländer, 2019). Ursächlich hierfür ist, dass der Verkäufer wesentlich besser über den Preis der Vermittlung verhandeln kann – schließlich kann er sich mehrere Angebote einholen. Ein Käufer hingegen hat in angespannten Märkten kaum eine Möglichkeit, über die Provision zu verhandeln. Selbst wenn die Maklerprovision anschließend über den Kaufpreis überwälzt werden würde, ergäbe sich eine deutliche Einsparung für den Käufer. Die von der Bundesregierung umgesetzte verpflichtende Teilung der Maklerprovision hat bisher nicht zu dem erwünschten Preiswettbewerb geführt, auch weil die Regelung teilweise umgangen wird.
- **Vermögensförderung.** Neben Reformen zur Verringerung der Erwerbsnebenkosten, sollte die Politik auch Reformen anstoßen, die den Kapitalaufbau unterstützen. Mit der Arbeitnehmersparzulage und der Wohnungsbauprämie gibt es u. a. zwei Instrumente, die gezielt den Vermögensaufbau von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen unterstützen sollen. Allerdings sind beide Instrumente seit den 1990er Jahren nicht bzw. nur teilweise angepasst worden, d. h. die Einkommensgrenzen und die Förderbeträge haben sich real entwertet. Eine Anpassung der Arbeitnehmersparzulage an heutige Einkommensverhältnisse würde den Staat nach IW-Schätzung etwa 550 Millionen Euro jährlich kosten. Neben der direkten Förderung hätte eine Anpassung vor allem eine Signalwirkung und könnte damit die frühzeitige Ersparnisbildung anregen.
- **Schweizer-Modell**. Unter dem Begriff Schweizer-Modell wird hier die Entnahme von Mitteln zum Zweck des Wohneigentumserwerbs aus der betrieblichen Altersvorsorge verstanden. Zwar kann man schon heute Mittel aus der Riesterrente entnehmen, allerdings sind die Vorgaben relativ restriktiv. Außerdem ist die Ersparnis in der betrieblichen Altersvorsorge häufig höher. In der Schweiz können dagegen angesparte Mittel im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge zum Zwecke des Eigentumserwerbs entnommen werden. Hierbei besteht auch kein Rückzahlungserfordernis. Fast 50 Prozent der Wohnungskäufer in der Schweiz nutzen Mittel aus der betrieblichen Altersvorsorge zur Finanzierung, wobei durchschnittlich 40.000 Schweizer Franken entnommen werden. Eine ähnliche Flexibilität würde auch deutschen Haushalten die Wohneigentumsbildung deutlich erleichtern.

- **Jung kauft alt.** Über Förderprogramme wie „Jung kauft Alt“, die von einigen Kommunen wie etwa Hiddenhausen umgesetzt worden sind, können Anreize gesetzt werden, um vor allem junge Familien dazu zu bewegen, ältere Einfamilienhäuser zu kaufen (Hiddenhausen, 2018). Hiermit wird zu einer besseren Nutzung des Bestands beigetragen. Daneben können Beratungsangebote, die Optionen für den Umbau von Bestandsgebäuden aufzeigen, Investitionen in den Bestand statt in den Neubau anregen. Schließlich ist auch die Unterstützung des Ersatzneubaus eine Option, also der Abriss eines Gebäudes und dessen Ersatz durch einen Neubau. In schrumpfenden Regionen muss jedoch der Grundsatz „Umbau vor Neubau“ gelten.

7 Fazit

In der Wohneigentumspolitik liegen zahlreiche Chancen. So kann durch eine kluge Wohneigentumspolitik der Mietwohnungsmarkt entlastet, der Neubau gestärkt, die Vermögensungleichheit gemindert und die Altersvorsorge verbessert werden, ohne die öffentlichen Haushalte zu überlasten. Daher bedarf es eines Neustarts in der Wohneigentumspolitik. Eine Voraussetzung hierfür ist aber eine vorurteilsfreie politische Befassung mit dem Thema.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Wohneigentumsquoten in ausgewählten europäischen Ländern 3

Abbildung 3-1: Durchschnittliches individuelles Nettovermögen in Deutschland nach Wohnstatus und Alter in Euro, 2017 5

Abbildung 4-1: Vermögen von Mieterinnen und Mietern im Jahr 2017 in Euro Anteil der Mieterinnen und Mieter, die die jeweilige Schwelle des Nettovermögens überschreitet 6

Literaturverzeichnis

BBSR (2022), Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch, BBSR Kompakt 14/2022, Bonn

Braun, Reiner / Schmandt, Marco, 2022, Anzahl Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum im Zeitraum 1990 bis 2020, https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Ersterwerber_von_selbstgenutztem_Wohneigentum.pdf [13.01.2023]

Deutscher Bundestag, 1994, Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, Drucksache 13/159, Berlin

Hiddenhausen, 2018, Jung kauft Alt. Junge Menschen kaufen alte Häuser, https://www.hiddenhausen.de/Hiddenhausen/Wohnen/Jung-kauft-Alt [13.01.2023]

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2021, Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? – Ein Auswahlexperiment zur Wohnstandortentscheidung, Gutachten im Auftrag der Deutschen Reihenhaus AG, Köln

Sagner, Pekka, 2022, Wohneigentumspuzzle, IW-Kurzbericht, Nr. 17, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2021, Wohneigentumspolitik in Europa, Gutachten im Auftrag der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit, Köln

Statistisches Bundesamt (2022), 10,5 Prozent der Bevölkerung leben in überbelegten Wohnungen, Pressemitteilung vom 28. Oktober 2022, https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Ueberbelegung.html [13.01.2023]

Voigtländer, Michael, 2019, Das Bestellerprinzip in der Immobilienvermittlung, in: IW-Trends, 46. Jg., Nr. 1, S. 3-24