

Wohneigentum als Altersvorsorge

Vorbemerkung

Es ist noch gar nicht so lang her, da entbrannte eine Diskussion, um die Prognosen und Schlüsse, welche der wissenschaftliche Beirat im Bundeswirtschaftsministerium zur Zukunft der Rente zog. Kurz gesagt zeichnete die Vorausschau ein düsteres Bild. Der Beirat prognostiziert, dass die gesetzliche Rente im Jahr 2060 mit über der Hälfte des Bundeshaushaltes finanziell bezuschusst werden muss. Vom Bundeshaushalt wurden 2021 mit insgesamt 498,6 Milliarden Euro rund ein Drittel dafür aufgewendet, die gesetzliche Rente zu stützen, da die Beiträge dafür schon seit langem nicht mehr ausreichen.

Andere Szenarien gehen davon aus, dass bis zum Jahr 2040 die kumulierten Sozialbeiträge, also die Lohnzusatzkosten, auf bis zu 50 Prozent ansteigen könnten. Trotz der bereits heute im internationalen Vergleich hohen Steuer- und Abgabenlast der Deutschen. Verantwortlich dafür ist nicht allein der demografische Wandel. Die düsteren Prognosen sind auch einer Sozialpolitik der letzten Jahre geschuldet, die immer größere Leistungsausweitungen vorgenommen und immer mehr Klientelpolitik betrieben hat. Insbesondere bei der Rente. „Rente 63“, „Mütterrente“, „Grundrente“ oder die „doppelte Haltelinie“ – all das waren Maßnahmen, welche wenig zielgerichtet die aktuelle Rentnergeneration begünstigen und der jungen Generation immer größere Belastungen auferlegen.

Noch ist es nicht zu spät, den düsteren Prognosen zu begegnen. Die Sozialpolitik der Ampel-Koalition wird aber entscheidend dafür sein, ob es einen Paradigmenwechsel geben wird oder nicht. Wichtig wird eine konsistente Arbeitsmarktpolitik sein, die möglichst viele an Beschäftigung teilhaben lässt. Daneben muss jenes Geld, welches in die soziale Sicherung fließt, zielgerichtet eingesetzt werden. Der Fokus muss auf den Bedürftigen in diesem Land liegen. Gleichzeitig brauchen wir vor allem bei der Rente Reformen im Sinne der Generationengerechtigkeit. Wir leben immer länger, aber eine noch längere Rentenbezugsdauer bei gleichzeitigen Rentenerhöhungen – und sei es auch nur der Inflationsausgleich – lässt sich nicht mehr finanzieren. Also müssen wir einen Teil davon auch länger arbeiten. Schließlich muss auch in der Sozialpolitik die Eigenverantwortung wieder stärker ins Zentrum rücken. Das bedeutet für die Altersvorsorge eine Stärkung und Ausweitung kapitalgedeckter Instrumente. Diesen Weg will die neue Bundesregierung bspw. mit der sog. „Aktienrente“ beschreiten.

Insgesamt wird die gesetzliche Rente auch künftig noch die Basis bei der Altersvorsorge darstellen. Allerdings müssen wir uns immer stärker mit der Frage auseinandersetzen, wie man für breite Bevölkerungsschichten einen stärkeren Eigentums- und Vermögensaufbau organisieren kann, um im Alter vernünftig abgesichert zu sein. Nicht zuletzt mit Wohneigentum, welches sich auch in der aktuellen Pandemie als besonders werthaltig zeigt. Hierbei gibt es allerdings in Deutschland im Vergleich mit anderen Ländern noch erheblichen Nachholbedarf. Lediglich knapp die Hälfte der Deutschen verfügt über Wohneigentum. „Von allen Haushalten, denen eine Immobilie gehört, waren im Jahr 2000 noch 31 Prozent im Alter bis 45 Jahre. Im Jahr 2019 machte diese Altersgruppe nur noch 15 Prozent der Eigentümer

aus. Der Anteil der Haushalte mit Bewohnern über 65 Jahre stieg derweil von 27 auf 40 Prozent.“¹ Ausgerechnet bei der Altersgruppe, deren Altersabsicherung am unsichersten ist, befinden sich die wenigsten Wohneigentümer.

Statt also, wie in der jüngeren Vergangenheit zu beobachten war, politisch eine immer stärkere Umverteilung vorzunehmen, sollte es eher das Ziel sein, den Einzelnen über Anreize und den Abbau von Hürden dazu zu befähigen, Wohneigentum aufzubauen und zu bilden.

Wohneigentum als sozialer Stabilitätsanker

Immer wieder werden in der politischen Diskussion in Deutschland Themen wie „soziale Ungleichheit“, „Einkommens- und Vermögensungleichheit“, aber auch die angebliche Unterversorgung des Sozialstaates betont. Diese Themen gehen dann oft mit der Forderung nach einer noch stärkeren Umverteilung einher. Insbesondere sollen „Reiche“ durch höhere oder neu einzuführende Steuern noch mehr abgeben. Doch anstatt Hilfebedürftige durch immer neue und höhere soziale Leistungen dauerhaft an den Tropf staatlicher Fürsorge zu hängen und sie somit in die Abhängigkeit staatlicher Unterstützung zu führen, gibt es mit dem Wohneigentum einen anderen Weg, um für soziale Stabilität zu sorgen. Vor allem wenn es um die Absicherung im Alter geht.

Andere Länder haben diesen Vorteil längst erkannt. Leben bspw. in Italien fast 69 Prozent der Haushalte im Eigenheim, sind es hierzulande nur 44 Prozent. Im europäischen Durchschnitt liegt die Quote bei 60 Prozent. Es wäre also auch im Interesse der politisch Verantwortlichen in unserem Land bessere Rahmenbedingungen für den Erwerb von Eigentum zu setzen, nicht zuletzt, um der Dauerdebatte um die Finanzierung ständig steigender Sozialleistungen zu entgehen. Schließlich setzt sich die neue Bundesregierung auch in anderen Politikfeldern wie der „Klimapolitik“, der „Digitalisierung“ sowie bei der „Infrastruktur“ ambitionierte Ziele, die finanziert werden wollen.

Wie also ließe sich die Aussage „Wohlstand für alle“ von Ludwig Erhard besser realisieren, als durch einen möglichst niedrighschwelligem Erwerb von (Wohn) -Eigentum?

Gründe für die geringe Wohneigentumsquote

Oft wird vermutet, dass die steigenden Preise für Einfamilienhäuser der Grund dafür sind, dass sich die Wohneigentumsquote in Deutschland auf vergleichsweise niedrigem Niveau befindet und nicht weiter ansteigt. Beispielsweise ist der Quadratmeterpreis in Berlin seit 2014 von 2.400 Euro auf 4.200 Euro im Jahr 2019 angestiegen. Das ist ein Anstieg von 70 Prozent.²

¹ „Junge ohne Haus“, Frankfurter Allgemeine Zeitung, 10. Juni 2021

² Sagner, Pekka/Voigtländer, Michael: IW-Gutachten „Entwicklung der Erschwinglichkeit von Einfamilienhäusern. Der Markt für Einfamilienhäuser. Köln, April 2021, Seite 12

Hohe Preise für Wohneigentum finden sich zudem insbesondere dort, wo es eine große Anzahl an potenziellen Ersterwerbern von Wohneigentum gibt. Der durchschnittliche Ersterwerber in Deutschland ist 40 Jahre alt. Insgesamt bilden Haushalte in Deutschland zwischen dem 30. und dem 50. Lebensjahr erstes Wohneigentum. Die meisten Ersterwerber gibt es folglich in den Großstädten. Allerdings kann man dem Preisdruck in den Großstädten durch einen Umzug ins Umland entgehen. Dort finden potenzielle Nachfrager nicht nur ein höheres Angebot vor, je nach benachbarter Großstadt kann es beim Kaufpreis auch zu erheblichen Einsparungen kommen. Demnach lag das mittlere Preisniveau der 63 deutschen Großstädte im Jahr 2019 bei 2.722 Euro und das in deren Umland mittlere Preisniveau bei 1.939 Euro je Quadratmeter.³

Der Preisanstieg beim Wohneigentum wird allerdings durch die starken Zinsrückgänge einerseits und die deutlichen Einkommensanstiege andererseits nahezu in allen Regionen des Landes kompensiert. „Für die meisten Kreise und Städte bewegt sich die Lohnentwicklung seit 2014 zwischen 10 und 15 Prozent.“⁴ Gleichwohl ist der Anteil des Einkommens, welcher für Wohneigentum aufgewendet wird, zwischen 2014 und 2019 im Mittel angestiegen.

Die laufenden finanziellen Belastungen von Wohneigentum entscheiden zudem offenbar auch nicht darüber, ob man sich für oder gegen Wohneigentum entscheidet. Das Problem ist eher, dass die meisten potenziellen Ersterwerber von Wohneigentum die Eigenkapitalanforderungen nicht erfüllen. Diese sind in den vergangenen Jahren außerdem proportional zu den Kaufpreisen angestiegen. Treiber sind hierbei die Erwerbsnebenkosten. Auch wenn die absolute Höhe des Eigenkapitals je nach Preisniveau der Region und anderen Faktoren schwankt, so müsste ein Haushalt ungefähr 20 Prozent des Kaufpreises als Eigenkapital einbringen.⁵ Die Zahlen zeigen allerdings, dass ein großer Teil der Haushalte in Deutschland über lediglich geringe Vermögenswerte verfügt. Beispielsweise verfügen nur 16 Prozent der Mieterhaushalte im Alter von 30 bis 40 Jahren über ein Nettovermögen von mehr als 50.000 Euro. Acht Prozent der Mieterhaushalte im Alter von 30 bis 40 Jahren verfügen über ein Nettovermögen von mehr als 100.000 Euro.⁶ Mit einem Eigenkapital von 50.000 Euro kann man aber maximal eine Immobilie im Wert von 250.000 Euro erwerben. In Großstädten es dafür kaum mehr als eine Mini-Wohnung.

Offensichtlich wird in einigen Regionen der Erwerb von Wohneigentum auch ganz aktiv verhindert. In Städten mit einem „umkämpften“ Wohnungsmarkt greift der neue Paragraf 250 BauGB, der im Zuge des Baulandmodernisierungsgesetzes eingeführt wurde. „Gemäß der Neuregelung bedarf in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten bei Bestandswohngebäuden die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum einer Genehmigung.“⁷

³ ebd.

⁴ ebd., Seite 15

⁵ ebd., Seite 25

⁶ ebd., Seite 27

⁷ Bültmann-Hinz, Barbara: „Wohnangebot und –eigentum zwischen Regulierung und Klimaschutz.“, Argumente zu Marktwirtschaft und Politik. Stiftung Marktwirtschaft. Nr. 157, September 2021, Seite 14

Als weitere Gründe für die geringe Wohneigentumsquote gerade junger Haushalte werden zudem der spätere Eintritt ins Berufsleben (im Vergleich zur Vergangenheit), der Fokus junger Menschen in Großstädten leben zu wollen sowie ein höherer Anteil an Single-Haushalten gesehen.⁸

Aktuelle Positionen der einzelnen Parteien zur Erhöhung der Wohneigentumsquote in Deutschland

In ihren jeweiligen Wahlprogrammen zur Bundestagswahl gingen die einzelnen Parteien mehr oder minder stark auf das Wohneigentum und dessen Mehrung ein.

So plädiert die SPD bspw. für einen erleichterten Erwerb von Genossenschaftsanteile, insbesondere für junge Familien. Sie spricht sich zudem für die Förderung von Mietkaufmodellen aus. Auch würde sie ein Programm „Jung-Kauft-Alt“ (Erwerb von Bestandsimmobilien, bspw. in vom Leerstand betroffenen Ortskernen) einführen wollen.

Die Union wiederum will das KfW-Wohneigentumsprogramm für Familien ausweiten und Darlehen, Tilgungszuschüsse oder Zinsverbilligungen nach der Anzahl der Kinder staffeln. Zudem will sie die energetische Sanierung des Familieneigenheims fördern. Daneben soll ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer von 250.000 Euro pro Erwachsenen plus 100.000 Euro pro Kind beim erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum eingeführt werden. Schließlich will die Union die Unterstützung genossenschaftlicher Wohnmodelle prüfen, um vor allem jungen Menschen mit geringer Kapitalausstattung Wohneigentum zu ermöglichen.

Die FDP spricht sich für einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer von bis zu 500.000 Euro pro natürlicher Person aus. Der Freibetrag soll wiederauffüllbar und nicht nur an den erstmaligen Erwerb von Wohneigentum gekoppelt sein.

Die Grünen wollen das Prinzip „Wer den Makler bestellt, bezahlt“ bei Immobilienkäufen einführen. Sie sprechen sich für eine deutliche Reduzierung der Courtage aus. Es soll den Ländern überdies ermöglicht werden, den Steuersatz der Grunderwerbsteuer zu erhöhen und für Selbstnutzende zu senken. Auch soll der Mietkauf für selbstgenutztes Wohneigentum gefördert werden. Schließlich plädieren die Grünen für eine Unterstützung von Beteiligungen an Genossenschaften und den gemeinschaftlichen Erwerb durch Mieter, bspw. im Rahmen des Mietshäusersyndikats. Günstige Kredite und Bürgschaften sollen außerdem gewährt werden.

Die Linke dagegen betont vor allem, ein weitgehendes Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen.

Die Zielstellung der AfD beinhaltet die Abschaffung der Grunderwerbsteuer beim Erwerb von Immobilien zur Eigennutzung. Staatliche Wohnungsunternehmen sollen Mietern zudem ihre

⁸ Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael: „Wohneigentumspolitik in Europa: Ein Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft erstellt im Auftrag der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit. Juni 2021

Wohnung zum Kauf anbieten. Auch soll das Erbbaurecht als kostengünstiger Einstieg in das Eigentum ausgebaut werden. Wohnungsbaugenossenschaften sollen nach Willen der AfD bei der Vergabe von Wohnbauland bevorzugt werden. Staatliche Bürgschaften als Eigenkapitalersatz für bis zu 10 Prozent des Objektwertes sollen den Kauf von Wohnraum erleichtern. Schließlich spricht sich die AfD für eine steuerliche Sonderabschreibung für die eigengenutzte Immobilie aus.

Der Koalitionsvertrag von SPD, Grüne und FDP enthält ebenfalls das Bekenntnis, den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern. Ganz konkret will man Erwerber von Wohneigentum bspw. mit eigenkapitalersetzenden Darlehen und Tilgungszuschüssen unterstützen. Auch will der Bund den Ländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer ermöglichen.

Grundsätzlich sind also Ansätze zur Verringerung insbesondere der Erwerbsnebenkosten von Wohneigentum bei fast allen Parteien durchaus vorhanden. Das stimmt positiv. Auf der anderen Seite gibt es Tendenzen lokaler Wohnungspolitikern, Phänomenen wie steigenden Mieten und Verdrängung („Gentrifizierung“) mit fragwürdigen Instrumenten wie dem „Mietendeckel“ oder der Kappung der „Modernisierungumlage“ zu begegnen. Auch hier wäre die Erhöhung der Wohneigentumsquote für die betroffenen Bürger das bessere Mittel, um die Probleme zu mildern.

Vorschläge von DIE FAMILIENUNTERNEHMER / DIE JUNGEN UNTERNEHMER

1. Subventionen wie das Baukindergeld sehen wir kritisch. „Sie haben kaum Effekte auf die Wohneigentumsquote, erwiesen sich aber als sehr kostenintensiv.“⁹
2. Wir brauchen eine „Lohnnebenkostenbremse“ bei maximal 40 Prozent! Der Einzelne könnte sich Eigentum eher leisten, wenn Steuern und Abgaben nicht so hoch wären (Deutschland ist nach Belgien Spitzenreiter).
3. Wir brauchen Entlastungen bei der beständig steigenden Grunderwerbsteuer. Es sollte zum Beispiel ein Freibetrag für Ersterwerber eingeführt werden.
4. Der Staat sollte verstärkt gering verzinste Darlehen als Eigenkapitalersatz anbieten, um die Finanzierungshürden abzusenken (nach Einkommen gestaffelt).
5. Es sollten Bürgschaften des Staates angeboten werden, um so höhere Beleihungsausläufe zu besseren Konditionen wahrnehmen zu können (Vorbild Frankreich).

⁹ebd., Seite 5

6. Durch die Liberalisierung des Notarwesens und bei den Eintragungen ins Grundbuch können Kostensenkungen erreicht werden. (Vorbild Niederlande)
7. Es sollte eine höhere Sensibilisierung und Attraktivität für Immobilienkreditversicherungen erfolgen, die bspw. für den Fall der Arbeitslosigkeit, der Arbeitsunfähigkeit oder auch bei Tod des Partners für einen gewissen Zeitraum greift und die Weiterzahlung der Raten sicherstellt.
8. Grundsätzlich sollte die Haltung zu Wohneigentum in Deutschland überdacht und das Wohneigentum als ein zentraler Baustein für die Altersvorsorge und zur Verringerung der Vermögensungleichheit anerkannt werden.