

Präsentation

des

Pestel-Instituts

zur Studie

„Eigentumsbildung 2.0“

Berlin, den 21. November

Eigentumsbildung 2.0

- wie kann Wohneigentum die Mietwohnungsmärkte entlasten -

Matthias Günther
Tel: 0511/990 94 20

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Hannover

Oktober • 2016



Das zweite Wohnungsbaugesetz 1956

- Die Förderung des Wohnungsbaues hat das Ziel, den Wohnungsmangel zu beseitigen und für **weite Kreise der Bevölkerung breitgestreutes Eigentum zu schaffen**.
- Die Förderung soll eine ausreichende Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsschichten entsprechend den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und diese namentlich für diejenigen Wohnungssuchenden sicherstellen, die hierzu selbst nicht in der Lage sind.
- Die **Förderung des Wohnungsbaues soll überwiegend der Bildung von Einzeleigentum, Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen** dienen. Zur Schaffung von Einzeleigentum sollen Sparwille und Bereitschaft zur Selbsthilfe angeregt werden.

Vorteile des Wohneigentums

- höhere Eigenverantwortung,
- höhere Sparquote,
- höhere Lernerfolge der Kinder,
- Wohnungseigentümer gelten generell als Stabilitätsfaktoren in Quartieren,
- ermöglicht die Vermögensbildung breiter Bevölkerungsschichten,
- geringere Gefährdung durch Altersarmut,
- ...

Rahmenbedingungen 1990 bis 1995

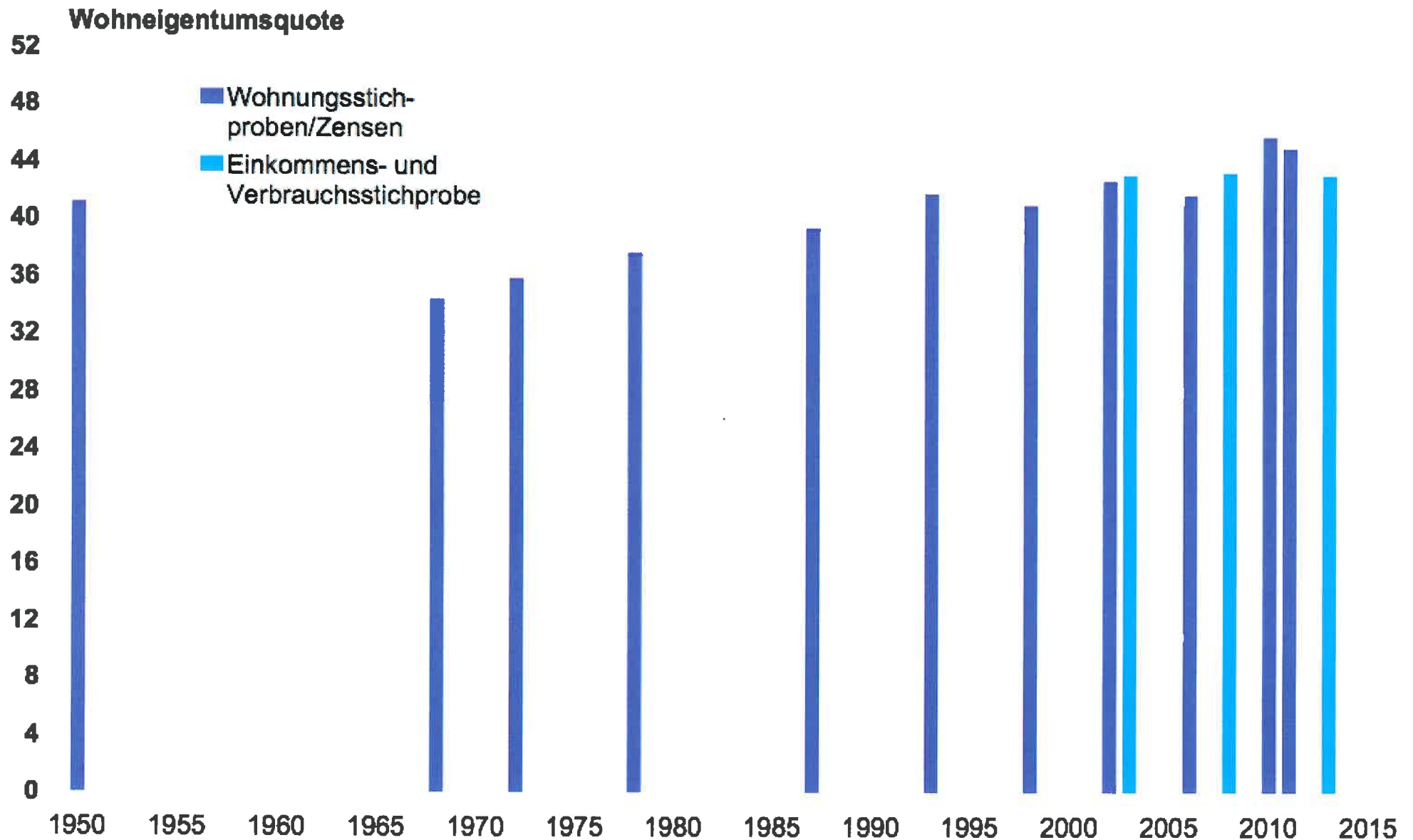
- **degressive AfA für Mietwohnungen nach § 7 Abs. 5 EStG (4 * 7%, 6 * 5%, 6 * 2% und 24 * 1,25%),**
- **degressive AfA für Sozialwohnungen nach § 7 k EStG (5 * 10%, 5 * 7%, 30 * 0,5%),**
- **Sonder AfA Ost (50% auch für Wohnimmobilien),**
- **Sonder-AfA nach § 10 e EStG für Selbstnutzer (4 * 6% (max. 10.124 €), 4 * 5% (max. 8.437 €); d.h. der max. ansetzbare Gebäudewert betrug 168.000 €)**

Rahmenbedingungen 2016

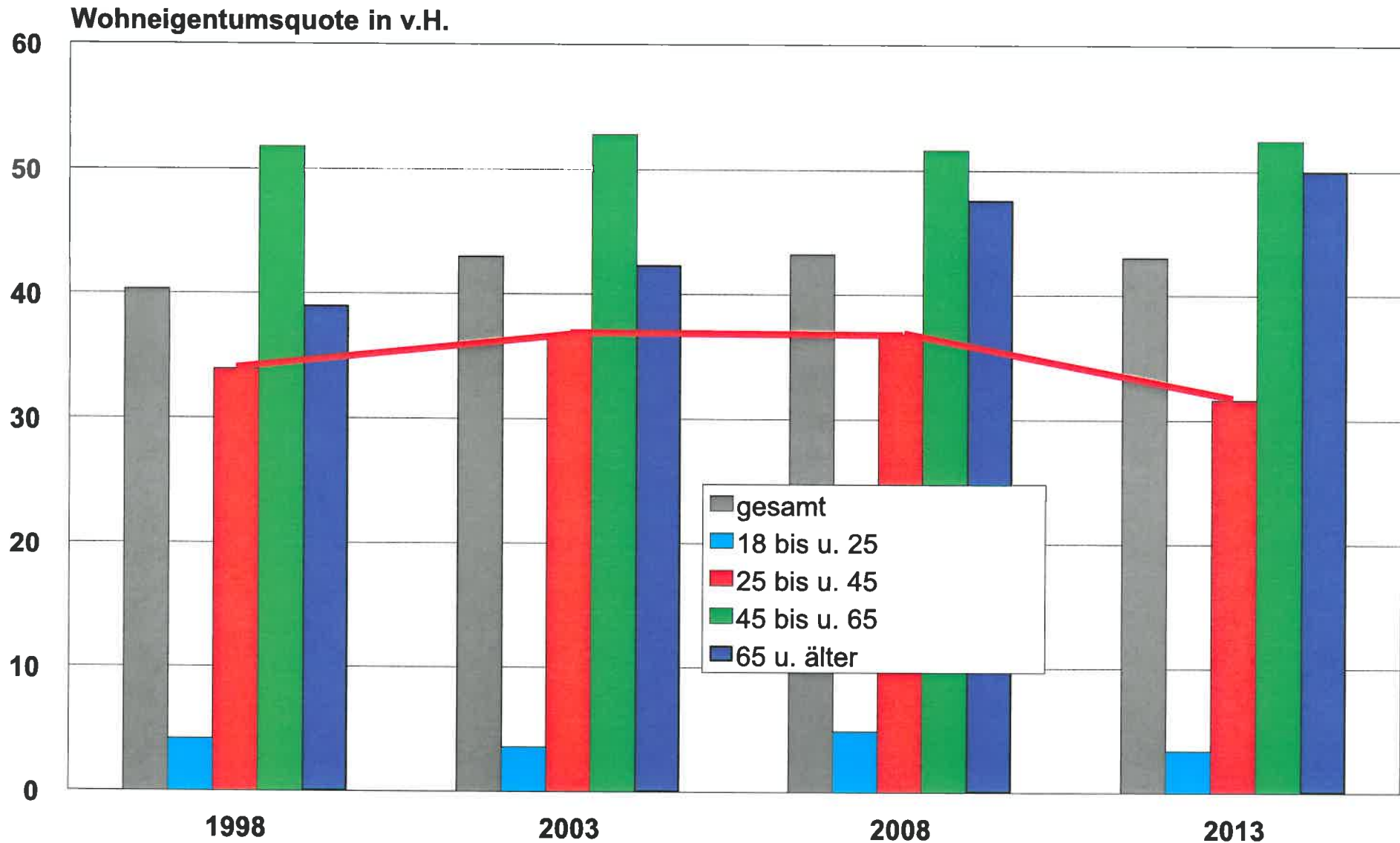
- AfA für Mietwohnungen 2%,

Ziel und Realität

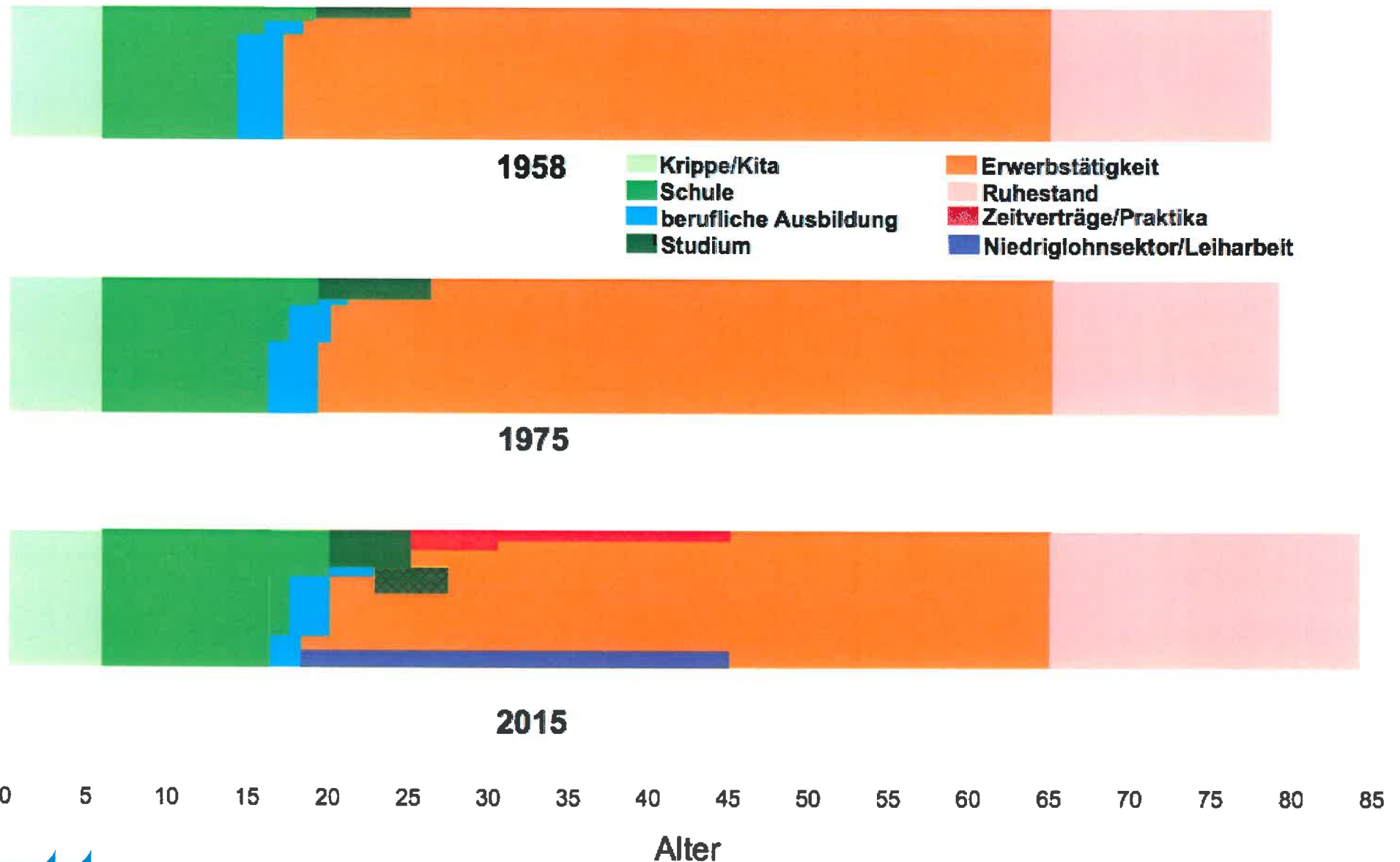
- Entwicklung der Wohneigentumsquote -



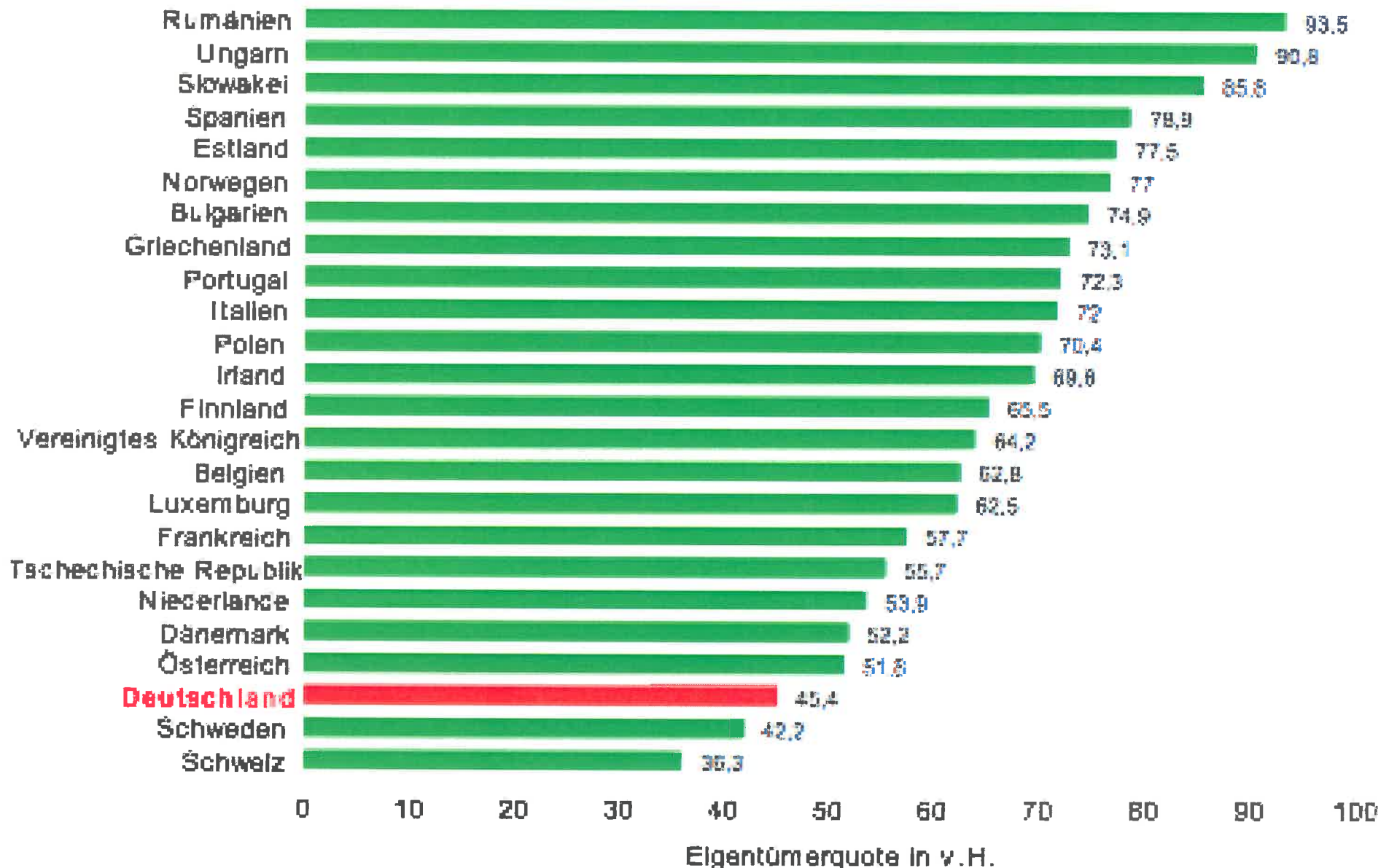
Entwicklung der Wohneigentumsquote nach Altersgruppen



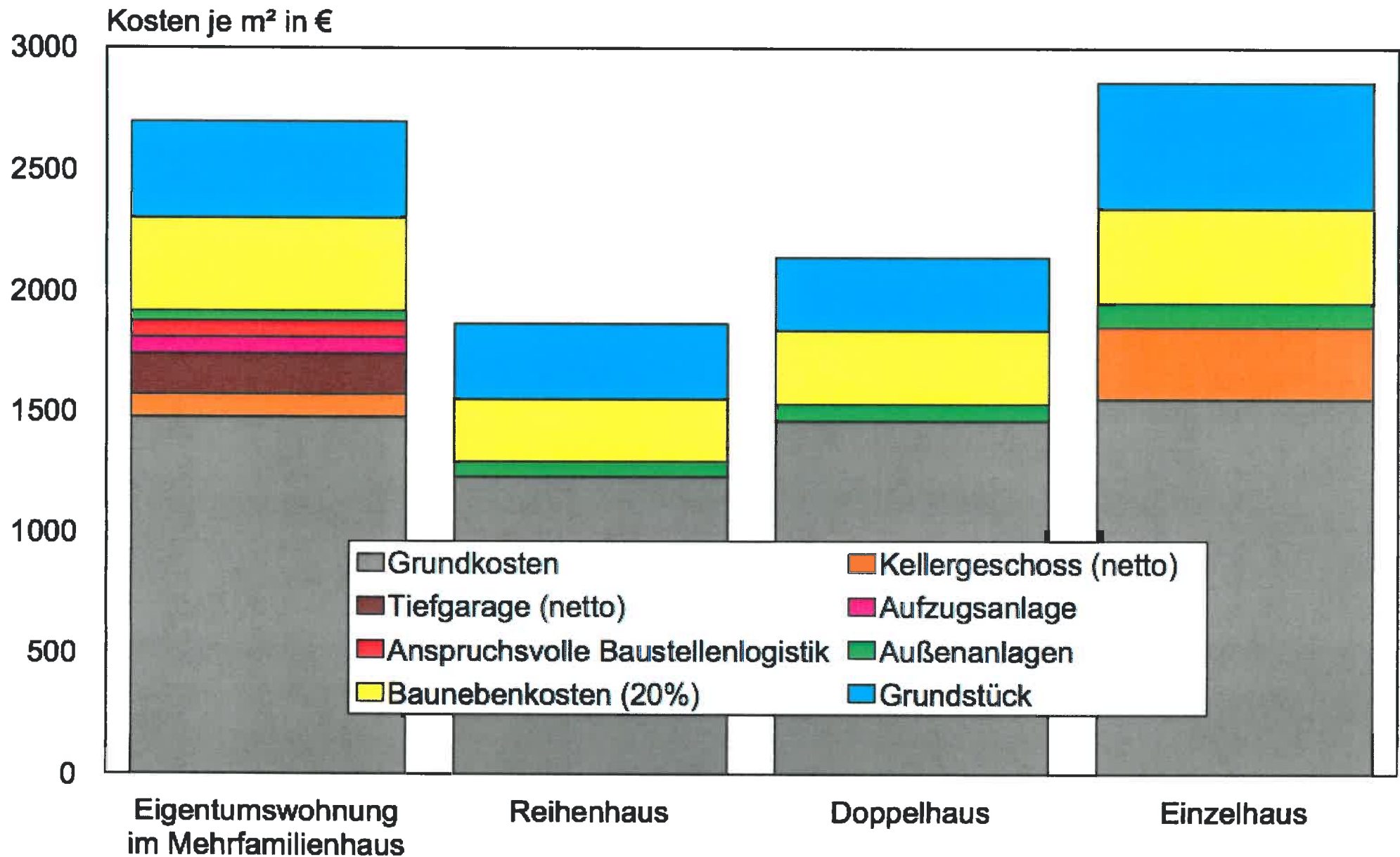
Entwicklung verschiedener Lebensphasen von den 1950-er Jahren bis heute in Deutschland



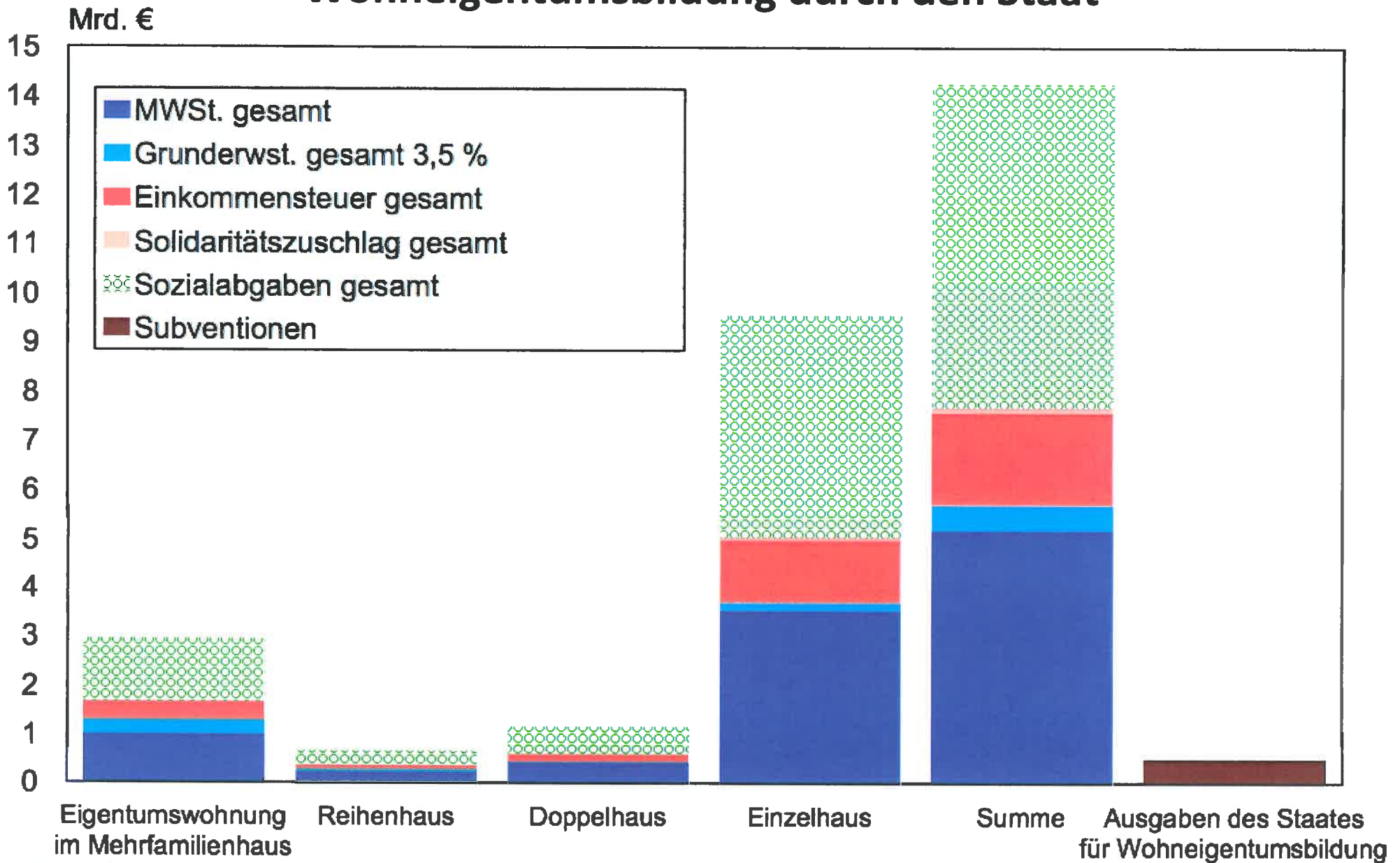
Haushaltsbezogene Eigentümerquoten in Europa



Kostenansätze nach Wohnungs- und Gebäudetypen



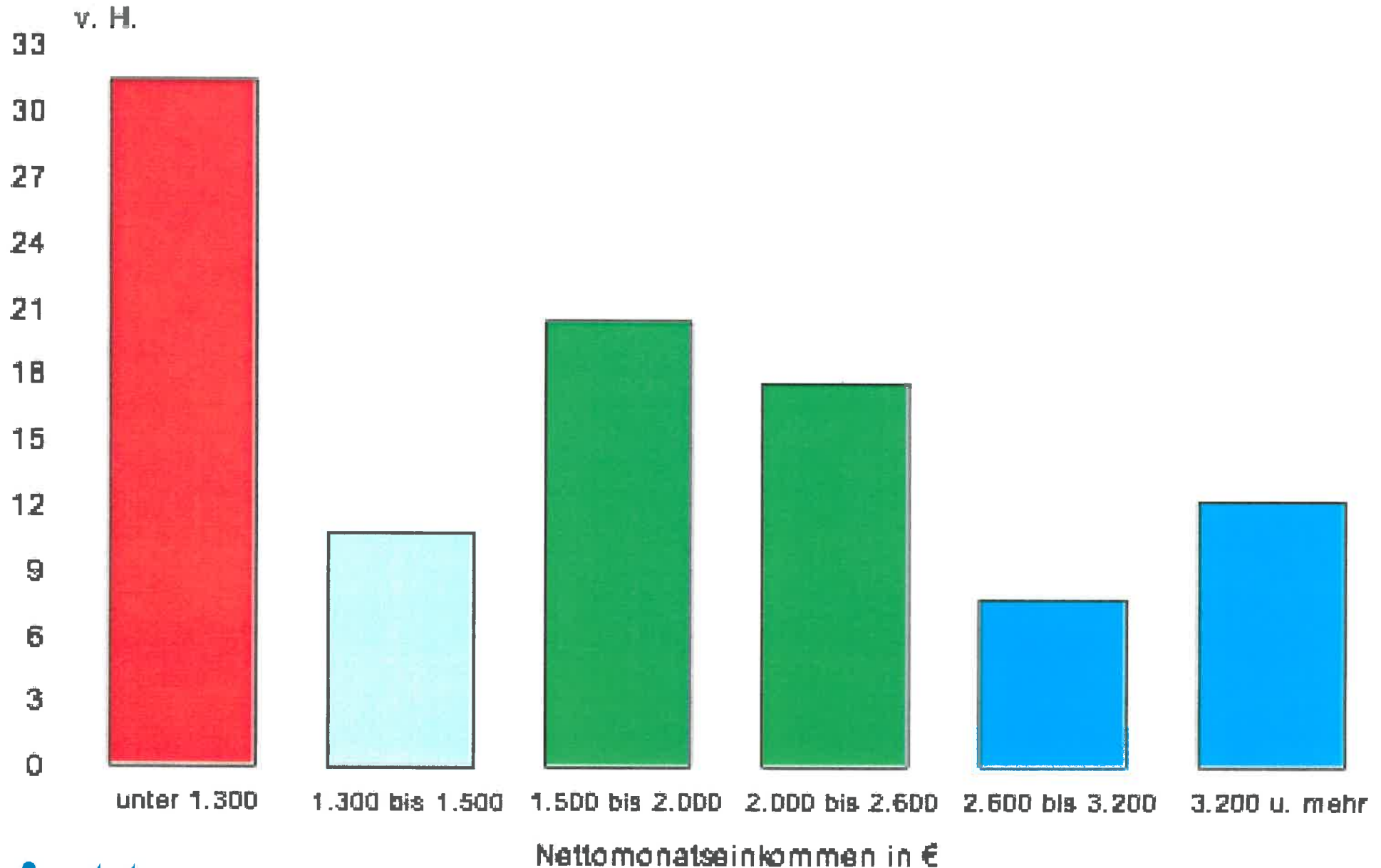
Im Zusammenhang mit dem Neubau von Eigentümerwohnungen 2015 angefallene Steuern und Sozialabgaben sowie die Förderung der Wohneigentumsbildung durch den Staat



Hemmnisse der Wohneigentumsbildung (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

- Grundstücksmangel,
- Flexibilisierung der Arbeitsmärkte,
- Grunderwerbsteuer und weitere wertbezogene Transaktionskosten,
- Deutsche Umsetzung der EU-Immobilienkreditrichtlinie in Deutschland

Zielgruppen einer "neuen" Wohneigentumsförderung - Mieterhaushalte nach Einkommensgruppen 2015 -



Notwendige und sinnvolle Maßnahmen der Wohneigentumsförderung

- 1 Baulandbereitstellung für alle Formen des Wohnungsbaus.**
- 2 Die Begrenzung der kumulativen Wirkung der Grunderwerbssteuer.**
- 3 Die Bereitstellung langfristiger Finanzierungen mit stark reduzierten Eigenkapitalanforderungen, wenn die Wohneigentumsbildung bezüglich der Wohnungsgröße im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen erfolgt.**
- 4 Für Haushalte mit darüber hinausgehenden Wohnflächenansprüchen kann eine Zuschussvariante eingeführt werden (Abschmelzung des Zuschusses mit zunehmender Entfernung von den Angemessenheitsgrenzen).**
- 5 Die Verbesserung der Angebote und des Preis-/Leistungsverhältnis im öffentlichen Nahverkehr.**
- 6 Mehr Eigenverantwortung von Kreditnehmern und Banken zulassen.**