

Markus Sigismund

# Wirkungsanalysen zur Eigenheimzulage zielgenau?

**Das Gesetz der Bundesregierung zur Reform der Eigenheimzulage wurde vom Bundestag bereits verabschiedet (Steuervergünstigungsabbaugesetz). Das Votum der Bundesländer wird im März erwartet. Dies gibt Anlass, die zentralen Aussagen aus den bisher einzigen umfassenden Analysen zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage darzustellen. Beide Studien kommen zu unterschiedlichen Ergebnissen und Schlussfolgerungen. Unerlässlich für eine politische Interpretation ist daher eine detaillierte Auseinandersetzung mit den empirischen und den methodischen Grundlagen der beiden Untersuchungen. Exemplarisch für die Differenzen werden in dem Beitrag die unterschiedlichen Analysen zur Zielgenauigkeit und der einzelwirtschaftlichen Auswirkungen der Eigenheimzulage aufbereitet und teilweise durch neue Berechnungen ergänzt.**

Die ARGEBAU-Ministerkonferenz beauftragte Ende 2001 ihren Ausschuss für Wohnungswesen, eine Wirkungsanalyse des seit 1996 geltenden Eigenheimzulagengesetzes vorzulegen. Die eingesetzte Arbeitsgruppe der ARGEBAU legte im September 2002 den „Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996-2000“ vor.<sup>1</sup> Die Datenanalysen im Rahmen dieser Untersuchung wurden vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) erstellt.

Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) hatte fast zeitgleich ebenfalls eine Untersuchung in Auftrag gegeben. Frau Prof. Dr. Färber (Deutsche Hochschule für Verwaltungswissenschaften Speyer) stellte die Studie „Wirkungen der Eigenheimzulage – Probleme der Subventionierung des Erwerbs von Wohneigentum durch die Eigenheimzulage“ Ende Oktober 2002 in Düsseldorf vor.<sup>2</sup>

Im Herbst 2002 war die Debatte um die Reform der Eigenheimzulage bereits in vollem Gang. Für eine differenzierte Auseinandersetzung so kurz vor und nach der Bundestagswahl war die Zeit sehr knapp. Die Reformbefürworter nutzen die Argumentation und die Ergebnisse der Färber-Studie. Diese entwickelt im Gegensatz zum ARGEBAU-Bericht aus dieser Analyse eine eindeutige politische Position. Sie fordert die Abschaffung der Eigenheimzulage. Demgegenüber beziehen sich die Befürworter der geltenden steuerlichen Wohneigentumsförderung in ihrer Argumentation bevorzugt auf die Ergebnisse des ARGE-

BAU-Berichts. Deren Ausarbeitung enthält differenzierende Ergebnisse, ohne jedoch eine eindeutige politische Positionierung vorzunehmen.

Die trotz gleicher Datenquelle unterschiedlichen Ergebnisse waren Anlass, sich im BBR in der Folgezeit eingehender mit den empirischen Details und methodischen Grundlagen auseinander zu setzen. Die nachfolgenden Ergebnisse zielen nicht darauf, politischen Wertungen vorzugreifen. Vielmehr soll damit der Aussagegehalt der verwendeten Daten für die Beantwortung im politischen Diskurs wesentlicher Fragestellungen überprüft werden:

- Erreicht die Eigenheimzulage die Zielgruppe von Familien?
- Welche Einkommensklassen profitieren von der Eigenheimzulage?
- Welchen Stellenwert hat die Eigenheimzulage überhaupt in der Finanzierung von Wohneigentum?

Nach den Hinweisen zur Bewertung der Datenquellen werden in den beiden folgenden Themenblöcken die Aussagen zur Zielgenauigkeit sowie zu den einzelwirtschaftlichen Auswirkungen der Eigenheimzulage detailliert analysiert.

## Datenbasis

Beide Studien stellen übereinstimmend fest, dass die Datenlage für eine fundierte und umfassende Wirkungsanalyse der Eigenheimzulage insgesamt unzureichend ist. Für die in diesem Beitrag dargestellten Analysen zur Zielgenauigkeit der Eigenheimzulage war das Sozioökonomische Panel (SOEP) des DIW die einzige Quelle, die inhaltlich ausreichend differenzierte Daten bereitstellt. Allerdings fiel die Beurteilung der Eignung der SOEP-Daten für diese speziellen Fragestellungen unterschiedlich aus. Die Arbeitsgruppe der ARGEBAU hatte entschieden, dass diese aufgrund der sehr geringen auswertbaren Fallzahlen für so weitreichende, bundesweite Aussagen nicht belastbar seien. Obwohl sich der Stichprobenumfang der Welle 2000 des SOEP insgesamt gegenüber den Vorgängerumfragen aufgrund eines zusätzlichen Samples auf über 13.000 Haushalte nahezu verdoppelt hat, können nur 636 Haushalte herausgefiltert werden, die Eigenheimzulage erhalten haben, sowie 432 Haushalte, die nach §10e EstG gefördert wurden. Einzelne Auswertungsklassen haben dann teilweise Besetzungen von weniger als zehn Haushalten, die dann über die notwendige Gewichtung auf mehrere tausend Haushalte hochgerechnet werden. Die Verzerrungswahrscheinlichkeit ist hier sehr hoch.

<sup>1</sup> Der Bericht der ARGEBAU kann beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in Bonn bestellt oder aus dem Internet heruntergeladen werden ([www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de)).

<sup>2</sup> Die Studie ist bisher nicht veröffentlicht.

Hinzu kommt ein weiteres Erschwernis bei der Interpretation der SOEP-Daten, welches aus der Aufstockung der Stichprobe im Jahr 2000 resultiert. Während die Einbindung der neuen Haushalte in das Panel insgesamt sehr positiv verlief, sind bei den Eigentümer/Mieter-Themen deutliche Trendbrüche erkennbar. So beträgt z.B. der Anteil der Eigenheimzulagen-Bezieher mit Kindern im Jahr 2000 in den alten Samples etwa 50 Prozent, in dem neuen Sample jedoch 65 Prozent. Bevor für dieses Problem eine Klärung gefunden wird, sind diese thematisch sehr speziellen Auswertungen anfällig für Fehlinterpretationen.

Für den ARGEBAU-Bericht wurden daher keine weiteren differenzierten, auf den SOEP-Ergebnissen basierenden Analysen zum Themenkomplex von Einkommen und der Sozialstruktur der Haushalte durchgeführt. Auf die Darstellung und Interpretation der vorliegenden SOEP-Ergebnisse wurde im ARGEBAU-Bericht vollständig verzichtet. Der ARGEBAU-Bericht konzentrierte sich vornehmlich auf die räumlichen Strukturen der Inanspruchnahme der Eigenheimzulage. Auch hier weichen die Ergebnisse der beiden Untersuchungen deutlich voneinander ab.<sup>3</sup>

Trotz dieser grundsätzlichen Einschränkungen bezüglich der Nutzung der SOEP-Daten für die interessierenden Fragestellungen, erscheint vor dem Hintergrund der Widersprüchlichkeit der Ergebnisse der SOEP-Auswertungen an dieser Stelle eine vertiefte Befassung mit dieser Datenquelle lohnend.

## Geht die Förderung an der Zielgruppe der Familien vorbei?

Haushalte mit Kindern sind unter den Eigenheimzulageempfängern überproportional vertreten. 58 Prozent aller Förderfälle waren in den Jahren 1996-2000 Haushalte mit Kindern, obwohl dieser Haushaltstyp im Vergleich zu allen Haushalten nur einen Anteil von rund 30 Prozent hat.<sup>4</sup> Das Ziel, vor allem Familien in der Eigentumsbildung zu unterstützen, wird erreicht. Der hohe Anteil an Kinderzulagenempfängern ist als Beleg der positiven Wirkung der Eigenheimzulage jedoch nicht hinreichend. Vielleicht hätten diese Haushalte auch ohne Eigenheimzulage Eigentum gebildet.

Die Färber-Studie greift hier in der Analyse auf einen Vergleich der §10e- und der Eigenheimzulage-Bezieher zurück. Im Ergeb-

nis „...stört der deutlich höhere Anteil von Familien mit Kindern an den nach der alten Regelung geförderten Haushalten und legt den Verdacht eines Verlusts an Zielgenauigkeit nahe. ...“ (Färber: Wirkungen der Eigenheimzulage, Langfassung S. 80). Dabei werden jedoch lediglich die sozioökonomischen und demographischen Merkmale der Haushalte des Jahres der SOEP-Befragung analysiert und nicht die des Jahres des Erwerbs. Da die nach §10e EstG begünstigten Haushalte per Definition bereits in weiter zurückliegenden Jahren Eigentum gebildet haben, überrascht es nicht, dass darunter mehr Haushalte mit Kindern (70%) sind als unter den Beziehern von Eigenheimzulage (56%).<sup>5</sup> Diese Haushalte hatten einfach mehr Zeit, Kinder zu bekommen.

Die Bedeutung der inhaltlichen Verzerrung zwischen Befragungsjahr und Jahr des Erwerbs wird in der Färber-Studie durchaus auch gesehen, was allerdings (überraschenderweise) erst später im Text bei der Auswertung des Alters zu einem Hinweis führt. Die Haushalte, die 1999 Eigenheimzulagen empfangen haben, sind im Befragungsjahr im Durchschnitt zwei Jahre jünger als die Haushalte, die nach §10e gefördert worden sind. Richtigerweise wird dann festgestellt, dass diese Verzerrung teils auf die Auswertung des Befragungs- statt des Erwerbsjahrs zurückzuführen ist.<sup>6</sup>

Des Weiteren ist im Beobachtungszeitraum von 1990 bis 2000 der Anteil der Haushalte mit Kindern an allen Haushalten um vier Prozentpunkte gefallen, bei den Haushalten im typischen Eigentumsbildungsalter wird der Rückgang deutlich höher ausgefallen sein. Ein Vergleich der §10e- und Eigenheimzulage-Bezieher ist insofern zu statisch.

Zielführender scheint hier eine Analyse der Anteile der eigentumsbildenden Mieterhaushalte mit Kindern an allen Mieterhaushalten mit Kindern (im Folgenden als Übergangshäufigkeit oder Eigentumsbildungsquote bezeichnet).<sup>7</sup> Die Ergebnisse zeigen, dass die Eigentumsbildung von Familien im Jahr 2000 ein Zehn-Jahres-Hoch erreicht. Sechs Prozent der Mieterhaushalte mit Kindern haben – mit oder ohne steuerliche Förderung – im Jahr 2000 den Sprung ins Eigentum geschafft (ohne Erbschaft, Schenkung) (vgl. Abb. 1). Insgesamt ist aber zu erkennen, dass die Eigentumsbildung von Familien stärker durch die Situation auf dem Wohnungsmarkt beeinflusst wird als durch die Art der Förderung. Das Niveau der Eigentumsbildung der Familien korreliert stark mit den Preisentwicklungen für Bauland. Die hohen Preissteigerungen für Bauland 1992 bis 1994 spiegeln sich mit

<sup>3</sup> Nach der BBR-Auswertung, die auf einer aktualisierten Statistik des Bundesamtes für Finanzen aufbauen konnte, liegt das Maximum bei der Inanspruchnahme der Eigenheimzulage unter den westdeutschen Flächenländern in Schleswig-Holstein um das 1,6fache über dem Minimum von NRW. In der Färber-Studie werden in den westdeutschen Flächenländern Spreizungen von etwa dem 6-7fachen dargestellt und auf sehr hohe Ungleichverteilungen hingewiesen. Die Ergebnisse zu den meisten Bundesländern in der Färber-Studie stützen sich dabei auf eine überholte Statistik des BMF mit deutlichen Ausreißern. In der Färber-Studie wird auch auf dieses Validitätsproblem hingewiesen. Umso mehr muss überraschen, dass die Ausreißer inhaltlich als Spreizung interpretiert werden. Vor allem das Saarland markiert in der Färber-Studie mit den mit Abstand geringsten Förderquoten die großen Spannweiten. Das Saarland hat bekanntermaßen jedoch die höchste Eigentümerquote in Deutschland. Die niedrigen Fallzahlen resultieren daher, dass das Saarland in den ersten Jahren unvollständige Datensätze an das BMF übermittelt hat.

<sup>4</sup> Vgl. ARGEBAU: Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996-2000, S. 10.

<sup>5</sup> Bei Betrachtung der Erwerbsjahre zeigen die BBR-Auswertungen zwar insgesamt auch einen höheren Kinderanteil bei den §10e-Begünstigten, in Einzeljahren entsprechen die Anteile jedoch den Eigenheimzulagenempfängern (z.B. bei Eigentumsbildung in 1994: 59%). Zudem ist die Abweichung in den SOEP-Daten zwischen den Teilstichproben der alten Samples und des neuen Samples F hier erheblich, so dass eine belastbare Aussage nicht möglich ist: Der Anteil der Eigenheimzulagen-Bezieher mit Kindern beträgt in den alten Samples etwa 50%, in dem neuen F-Sample 65%.

<sup>6</sup> Färber: Wirkungen der Eigenheimzulage, Langfassung S. 87.

<sup>7</sup> Bei der Analyse der zeitlichen Entwicklung der Eigentumsbildung ist aufgrund der geringen Fallzahlen weder eine Differenzierung nach Förderinstrumenten noch eine weitere hilfreiche Differenzierung nach Altersgruppen seriös nicht mehr darstellbar.

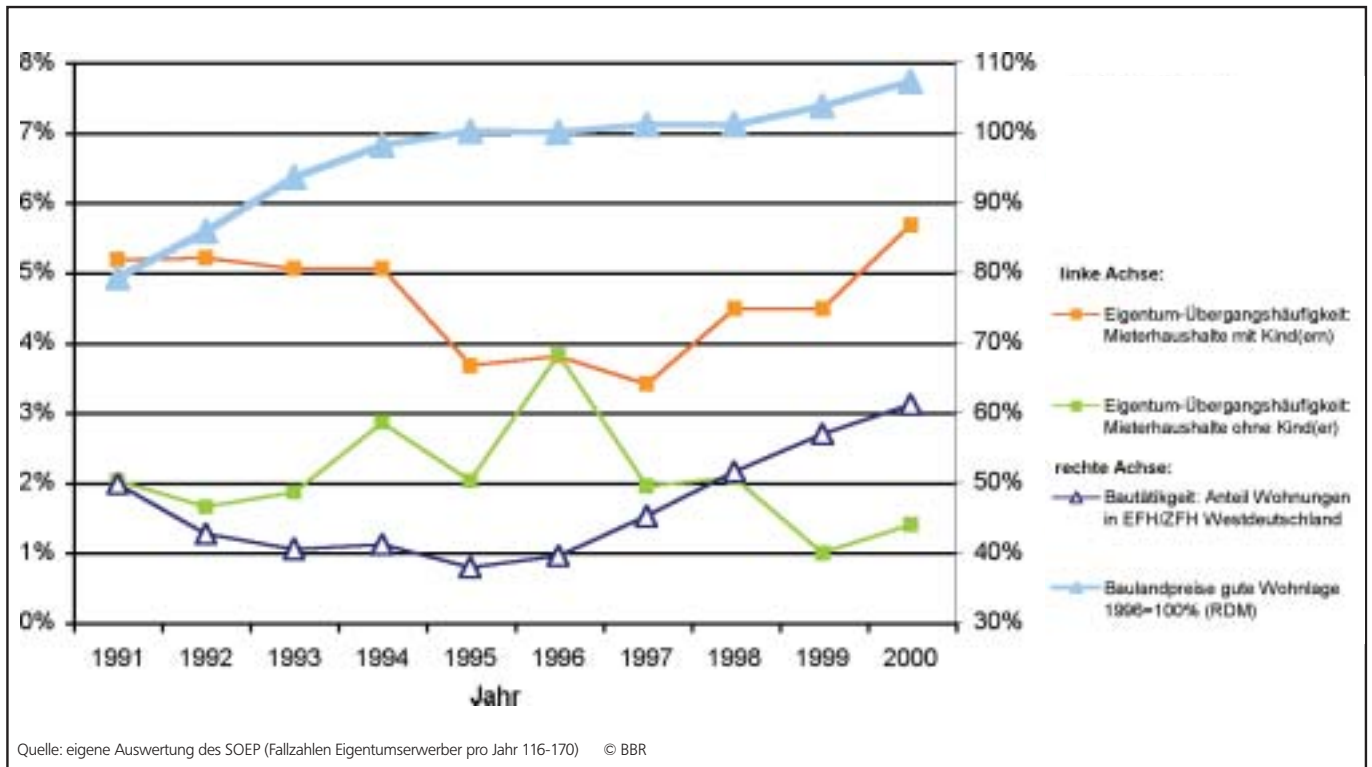


Abb. 1: Eigentumsbildung von Mieterhaushalten mit bzw. ohne Kinder in den Jahren 1991 – 2000

einem time-lag von zwei bis drei Jahren im SOEP in den umgezogenen Haushalten wieder. Mitte der 1990er Jahre sinkt die Eigentumsbildungsquote der Familien auf die niedrigsten Werte. Das waren zugleich die Jahre, in denen der von Kapitalanlegern gestützte Geschosswohnungsbau Anteile von 65 Prozent und mehr erreichte. Der Rückgang der Eigentumsbildungsquote der Familien Mitte der 90er Jahre lässt sich also sicherlich nicht an der Einführung der Eigenheimzulage festmachen, da der Einbruch bereits 1995 erfolgte, als die Haushalte noch die §10e-Förderung in Anspruch nehmen konnten.

### Profitieren vor allem die Besserverdienenden von der Eigenheimzulage?

Eigentümer verfügen im Allgemeinen über höhere Haushaltseinkommen als der Durchschnitt der Bevölkerung. Da bis zur

Absenkung der Einkommensgrenzen im Jahr 2000 der Begünstigtenkreis sehr weit gefasst war, verfügen dementsprechend auch die Eigenheimzulageempfänger über überdurchschnittliche Haushaltseinkommen. Dieses übereinstimmende Ergebnis der Färber-Studie und der BBR-Analyse überrascht nicht. Schon alleine aus der unterschiedlichen Haushaltsgrößenstruktur ließe sich ein solches Ergebnis begründen: Eigentumsbildende Haushalte sind überdurchschnittlich groß (vgl. Tabelle 1). Und große Haushalte haben bekanntermaßen höhere Haushaltseinkommen als kleine.

Für die politische Interpretation der Wirkung der Eigenheimzulage ist allerdings das Ausmaß der Einkommensspreizungen von Bedeutung. Die Färber-Studie betont in der Kurzfassung „gravierende Fehlentwicklungen“ bei den Nettoeinkommen. In der Färber-Studie werden die Haushaltsnettoeinkommen jedoch nicht nach Haushaltsgrößen differenziert betrachtet, sondern das Einkommen aller Eigenheimzulagen-Bezieher mit der Einkom-

	Anzahl Personen im Haushalt				Summe	Personen je Haushalt
	1	2	3	4 u. mehr		
Alle Haushalte	37%	33%	15%	16%	100%	2,15
Eigenheimzulage-Bezieher	11%	33%	22%	35%	100%	2,92

Quelle: eigene Auswertung des SOEP Welle 2000. © BBR

Tab. 1: Vergleich der Haushaltsgrößenstruktur

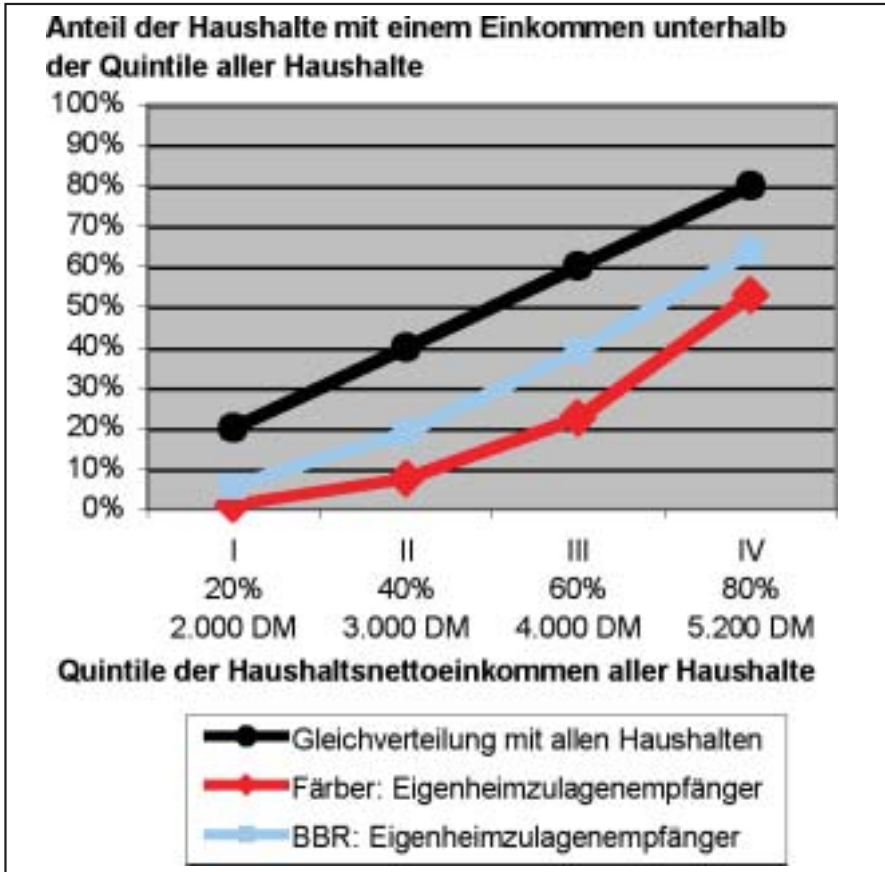


Abb. 2: Vergleich der Einkommensverteilung der Eigenheimzulagenempfänger – Färber/BBR im Jahr 2000

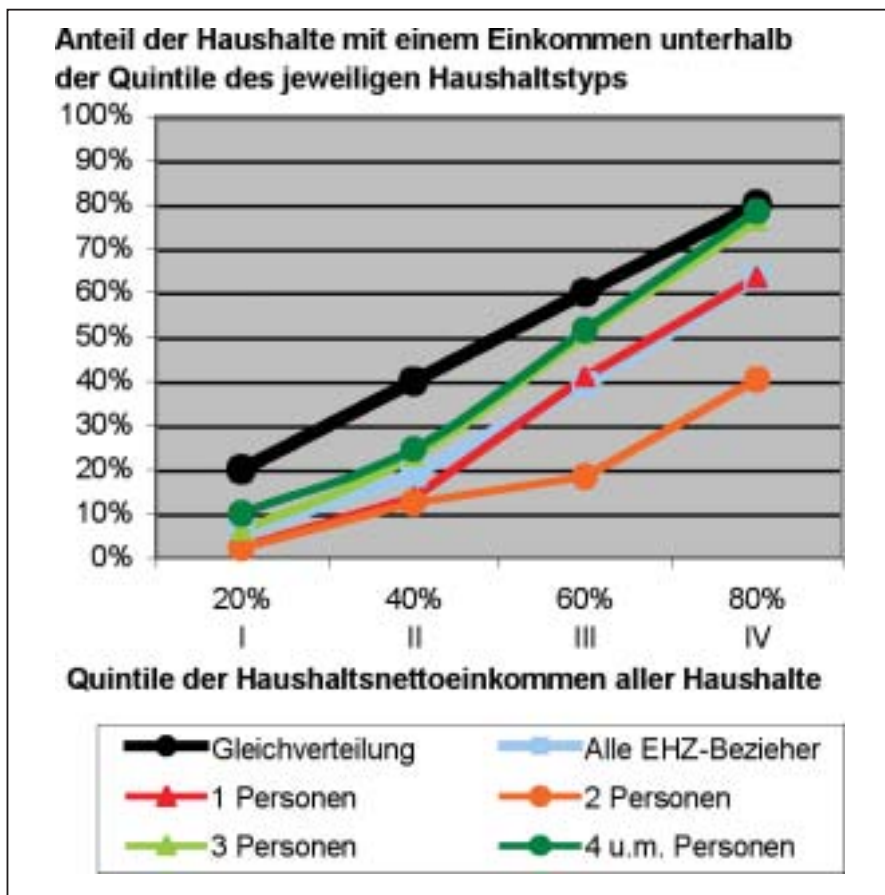


Abb. 3: Einkommensverteilung der Eigenheimzulagenempfänger nach Haushaltstypen (BBR) im Jahr 2000

Abb. 2 und Abb. 3: BBR-Auswertung des SOEP Welle 2000, n= 605.

Quelle: DIW: Sozioökonomische Panel; Färber: Wirkungen der Eigenheimzulage, Langfassung S. 94.  
Lesehilfe: Die Abbildung 2 und Abbildung 3 zeigen die Einkommensverteilung der Eigenheimzulageempfänger. In Abbildung 2 werden die Einkommen aller Eigenheimzulageempfänger mit den Quintilen aller Haushalte verglichen, in Abbildung 3 werden die Einkommen der Eigenheimzulageempfänger jeweils mit den Quintilen gleicher Haushaltsgrößen verglichen. Z.B. liegt in Abbildung 2 das 3. Quintil aller Haushalte bei einem Monatsnettoeinkommen von 4.000 DM, d.h. 60% der Haushalte verdienen weniger, 40% mehr. Die schwarze Kurve entspräche einer Gleichverteilung der Eigenheimzulageempfänger mit allen Haushalten. Die Eigenheimzulageempfänger sind insgesamt jedoch in den oberen Einkommensbereichen stärker vertreten. Nach der BBR-Auswertung haben 40% der Eigenheimzulageempfänger ein Einkommen bis unter 4.000 DM, 60% verdienen mehr. Bei der Abbildung 2 werden die Eigenheimzulageempfänger mit der Einkommensverteilung aller Haushalte des jeweiligen Haushaltstyps verglichen. © BBR

mensverteilung aller Haushalte verglichen. Dieses methodische Vorgehen war für den Autor Anlass, eine nach Haushaltsgrößen differenzierte Analyse gegenüberzustellen.

Im Ergebnis dieser nach Haushaltsgrößen differenzierten Analysen zeigt sich, dass unter den großen Haushalten die Besserverdienenden nicht überproportional von der Eigenheimzulage profitieren (vgl. Abb. 2). Die Einkommen der Eigenheimzulagenempfänger sind in den oberen Einkommensbereichen sogar gleichverteilt mit allen großen Haushalten. Dennoch ist insgesamt eine leichte Schiefelage festzustellen (vgl. Abb. 2), die sich vor allem aus den 2-Personenhaushalten begründet. Insofern deuten die Ergebnisse daraufhin, dass die Eigenheimzulage insbesondere bei Familien eine hohe Zielgenauigkeit erreicht. Für eine abschließende Beurteilung wäre allerdings eine weitere Differenzierung der Ergebnisse nach Altersgruppen erforderlich, die bei der kleinen Stichprobe allerdings nicht mehr durchführbar ist.

Zur Veranschaulichung der Diskrepanz der unterschiedlichen Ansätze sind im Folgenden Auszüge aus der Färber-Kurzfassung um die Ergebnisse jüngster BBR-Berechnungen in Klammern ergänzt. „Während nur 8% [19%] der begünstig-





	<b>ARGEBAU</b>	<b>Färber-Studie</b>
Haushaltstyp	Familie mit 2 Kindern	Familie mit 2 Kindern
Haushaltsnettoeinkommen pro Jahr	30.000€ bzw. regionale Durchschnittseinkommen für ausgewählte Stadtregionen	40.000 €
<b>Eingebrachtes Eigenkapital</b>	<b>50.000 €</b>	<b>100.000 €</b>
Hypothekenzins	5,5%	6,5%
Tilgung p.a.	1,0%	1,0%
Objektkosten einschl. Erwerbskosten	abhängig von regionalen Baulandpreisen	250.000 €

Quelle: ARGEBAU: Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996-2000, S. E3; Prof. Färber: Wirkungen der Eigenheimzulage – Probleme der Subventionierung des Erwerbs von Wohneigentum durch die Eigenheimzulage, S. 32.

Tab. 2: Annahmen zu den Musterhaushalten der Modellrechnungen

ten Haushalte ein Haushaltsnettoeinkommen in den unteren 40% aller Haushalte aufwiesen, gehörten 72% [60%] aller begünstigten Haushalte zu den 40% reichsten Haushalten, 30% [16%] der Bezieher sogar ins oberste Dezil (Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 6.500 DM monatlich).<sup>8</sup>

## Immobilienfinanzierung auch ohne Eigenheimzulage möglich?

Eines der zentralen Ziele der staatlichen Wohneigentumsförderung ist es, Haushalten die Wohneigentumsbildung finanziell zu erleichtern und die Belastungsquoten vor allem in den Anfangsjahren auf ein tragbares Maß zu reduzieren. Die Eigenheimzulage wäre falsch konzipiert, wenn die Eigenheimzulage-Bezieher Wohneigentum mehrheitlich auch ohne diese Förderung bilden könnten.

Frau Prof. Dr. Färber kommt in dem Kapitel zu den einzelwirtschaftlichen Auswirkungen der Eigenheimzulage zu einem solchen Schluss. Sie stützt sich auf eine „realistische“ Beispielsrechnung und zeigt, dass die Belastung für eine Familie mit Kindern problemlos auch ohne Eigenheimzulage finanzierbar sei. Das BBR hat sich in seinen Belastungsrechnungen im ARGEBAU-Bericht an empirischen Durchschnittswerten für Einkommen und Vermögen von Ersterwerbenden orientiert und kommt bei gleichen Objektpreisen zu um mindestens zehn Prozentpunkte höheren Belastungsquoten.

Unbestritten kommt es bei einem bundesweit geltenden und so einfach zu handhabenden steuerlichen Förderinstrument wie

der Eigenheimzulage zu Mitnahmeeffekten. Es ist offensichtlich, dass sich vor allem in den peripheren Gemeinden Haushalte mit Hilfe der Eigenheimzulage mehr Wohnflächen, größere Grundstücke oder eine bessere Ausstattung leisten (können). Aufgrund der ausgeprägten Zentralitätspräferenz vieler Haushalte liegt es jedoch auch nahe, dass sich ein großer Anteil der Haushalte bei einem finanziellen Spielraum für eine günstigere Lage bzw. bessere Erreichbarkeit entscheidet. Um Mitnahmeeffekte letztlich definieren zu können, fehlt es vor allem an normativen Orientierungsgrößen, welche Ausstattung, welche Lage oder wieviel Wohnfläche sich welcher Haushalt leisten „darf“. Sind positive Abweichungen gegenüber Mietwohnungen als Mitnahmeeffekte zu definieren? Viele Kinderzimmer in klassischen Mietwohnungen sind z.B. häufig nur zehn Quadratmeter groß. Ab welcher Größe von Kinderzimmern ist von Mitnahmeeffekten zu sprechen? Gilt die Wahl eines Mittelzentrums mit guter Infrastruktur gegenüber einem dörflichen Standort als Mitnahmeeffekt? Umgekehrt muss die Politik grundsätzlich entscheiden, ob sie bessere Standorte, bessere Ausstattung, größere Kinderzimmer etc. fördern möchte.

Aussagekräftige With-and-without Untersuchungen zur Eigenheimzulage liegen aber nicht vor. Daher stützen beide Studien Ihre Aussagen zu den einzelwirtschaftlichen Auswirkungen der Eigenheimzulage auf Modellrechnungen. Am Beispiel eines Vier-Personen-Haushalts werden die Finanzierungsmöglichkeiten für die Wohneigentumsbildung demonstriert. Die Haushaltsnettoeinkommen unterscheiden sich mit 30.000 € (ARGEBAU) und 40.000 € (Färber) erheblich. Dabei ist zu beachten, dass etwa drei Viertel<sup>9</sup> der Ersterwerber von Wohneigentum ein niedrigeres Einkommensniveau als 40.000 € haben. Noch auffälliger sind die Unterschiede hinsichtlich des Eigenkapitals. Die AR-

<sup>8</sup> In der Färber-Studie gibt es bei den Angaben zum 3. Quintil in der Kurzfassung (72% über dem 3. Quintil, S. 5) bzw. Langfassung (77% über dem 3. Quintil, S. 94) geringe Unterschiede, daraus resultieren die Abweichungen zwischen den Werten in der Abb. 1 und den Zahlen im Zitat.

<sup>9</sup> Quelle: Infratest Wohneigentumsstudie 1998-2000.

GEBAU-Studie orientierte sich mit 50.000 € an dem empirisch ermittelten Durchschnittswert von Ersterwerber-Haushalten ohne Erbschaften bzw. Schenkungen<sup>10</sup>. In der Färber-Studie wird für den Musterhaushalt mit 100.000 € der doppelte Betrag unterstellt. Der Wert wurde als theoretische Sollgröße für eine sichere Finanzierung als 40%-Anteil vom Objektpreis (250.000 €) hergeleitet und lehnt sich dabei an die gängige Beleihungsgrenze von 60 Prozent bei erstrangigen Krediten an.

Nach den Berechnungen der Färber-Studie hat der Musterhaushalt im ersten Jahr nach der Anschaffung eine Belastung vom Nettoeinkommen von 38,1 Prozent ohne Eigenheimzulage, mit Eigenheimzulage sinkt der Wert sogar auf knapp 28 Prozent. Folgerichtig wäre die Finanzierung auch ohne Eigenheimzulage darstellbar.<sup>11</sup> Setzt man ceteris paribus das Eigenkapital aus der ARGEBAU-Studie an, ergibt sich bei der Berechnungsmethode nach Färber<sup>12</sup> eine um jeweils zehn Prozentpunkte höhere Belastungsquote. Die Eigentumsbildung wäre dann sogar bei dem unterstellten, überdurchschnittlich hohen Jahresnettoeinkommen von 40.000 € ohne Eigenheimzulage nicht mehr tragbar. Die Mehrheit der Haushalte verdient hingegen weniger als 40.000 €. Für diese wäre die Eigenheimzulage bei dem gewählten Objektpreis unverzichtbar zur Wohneigentumsbildung.

In der Färber-Studie werden die Belastungsrechnungen nur für eine Neubauimmobilie im Wert von 250.000 € durchgeführt. Der ARGEBAU-Bericht zeigt eindrücklich, dass die Eigenheimzulage gerade in Regionen mit einem vergleichbaren Preisniveau für Durchschnittsverdiener entscheidender Baustein in der Finanzierung von Wohneigentum ist. Während es z.B. in Nordrhein-Westfalen für diesen Preis bereits in vielen Großstädten familiengerechte Objekte gibt, findet man in den meisten Stadtregionen im Süden und Südwesten Deutschlands solche Preise für vergleichbare Objekte nur in kleinen, peripheren Gemeinden. Im Kern der teuren Stadtregionen im Süden oder Südwesten (z.B. München oder Stuttgart) reicht selbst die bisherige Neubauförderung bei weitem nicht aus, Durchschnittsverdienern die Bildung selbst genutzten Wohneigentums in diesem Segment zu ermöglichen.

## Fazit

Die Gegenüberstellung der Auswertungen zur Zielgenauigkeit und den einzelwirtschaftlichen Auswirkungen der Eigenheimzu-

lage zeigt eindrucksvoll, wie sehr die unterschiedlichen methodischen Vorgehensweisen bei der Datenauswertung die empirischen Ergebnisse beeinflussen. Ohne die vorgelegten Analysen aufgrund der geringen Fallzahlen der Datenbasis überbewerten zu wollen, markieren sie doch einen klaren Widerspruch zu dem vernichtenden Urteil der Färber-Studie über die Wirkung der Eigenheimzulage:

- Die Eigenheimzulage unterstützt insbesondere die Zielgruppe der Familien.
- Es sind im Allgemeinen keine gravierenden Verzerrungen in der Einkommensverteilung festzustellen.
- Modellrechnungen zeigen, dass in den meisten Regionen von Deutschland die Eigenheimzulage für typische Familienhaushalte für die Finanzierbarkeit von Wohneigentum von fundamentaler Bedeutung ist.

Inwieweit andere in der Färber-Studie vorgelegte Ex-Post-Analysen und Argumentationsketten für die scharfe Kritik und die Forderung nach Abschaffung der Eigenheimzulage belastbar sind, muss abschließend in den dazu berufenen Gremien bewertet werden. In der fachlichen Bewertung der steuerlichen Wohneigentumsförderung werden allerdings die zukünftigen Herausforderungen, die sich aus der veränderten Situation der Wohnungsmärkte und den demographischen Veränderungen ergeben, viel entscheidender sein als die Entwicklung von 1996 bis heute.

Markus Sigismund,

Projektleiter im Referat Wohnungsmarkt

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn/Berlin

Fordern Sie das  
vhw Verlagsprogramm  
an

53115 Bonn, Neefestr. 2a

Tel. 0228 / 7259930

Fax 0228/ 7259919

[www.vhw-online.de](http://www.vhw-online.de)

<sup>10</sup> Quelle: BBR-Auswertung der Infratest-Wohneigentumsstudie 1998-2000.

<sup>11</sup> Übereinstimmung gibt es in der Einschätzung, dass monatliche Zahlungen von 40-50% des Haushaltsnettoeinkommens auf jeden Fall unvertretbar hoch sind, in dem ARGEBAU-Bericht wird als Richtgröße für den mittleren und unteren Einkommensbereich eine tragbare Belastung von max. 30% formuliert.

<sup>12</sup> Die Belastungsquote wurde in der Färber-Studie unter Berücksichtigung der entgangenen Zinsen aus dem angesparten Eigenkapital wie folgt berechnet: Belastungsquote = (Annuität + Entgangene Guthabenzinsen des Eigenkapitals) / Jahresnettoeinkommen. Der Verfasser hält eine Einbeziehung der entgangenen Zinsen in die Belastungsrechnung nicht für zielkonform. In einer Renditeberechnung oder einem Vergleich mit dem Mieterstatus müssen diese natürlich berücksichtigt werden.