

Miete oder Eigentum?



Prof. Dr. Dirk Löhrl

Deutschland ist eine Nation von Mietern, weniger als die Hälfte der Haushalte wohnt in den eigenen vier Wänden. Damit nimmt Deutschland in Europa – noch vor der Schweiz – den vorletzten Platz bei den Wohneigentumsquoten ein. Dies, obwohl die Vorteile des selbst genutzten Wohneigentums anscheinend auf der Hand liegen: Eigenbedarfskündigungen oder Mieterhöhungen

sind kein Thema. Wohneigentum stützt dabei die Alterssicherung – die Sorge vor drückenden Mieterhöhungen im Alter ist genommen. Mehr selbst genutztes Wohneigentum könnte auch zu einer gleichmäßigeren Vermögensverteilung beitragen. Immobilien sind einzel- wie gesamtwirtschaftlich die gewichtigste Vermögenskomponente.

Beim Median des Nettohaushaltsvermögens belegt unser Land in der EU jedoch einen der hinteren Tabellenplätze, hinter Ländern wie Portugal oder Spanien. Andererseits ist die Vermögenskonzentration in Deutschland eine der höchsten. Die hohe Vermögensungleichheit hierzulande ist aber nicht darauf zurückzuführen, dass die Reichen ungleich reicher als in anderen Ländern wären; vielmehr besitzen die weniger Begüterten kaum eigene Immobilien. Natürlich hat dies auch etwas mit dem ausgebauten Sozialstaat zu tun: Einerseits nimmt er die Notwendigkeit für mehr Eigenständigkeit bei der Vorsorge, andererseits über eine relativ hohe Abgabenbelastung auch die Fähigkeit dazu.

Typischerweise ist die Wohneigentumsquote eher dort hoch, wo die Immobilienpreise mäßig sind – ganz hinten liegen die Stadtstaaten Hamburg und Berlin, an der Spitze steht das Saarland. Gerade hier ist man aber gut beraten, angesichts der dürftigen Aufwertungsperspektive besser nicht Vermögen über selbst genutztes Wohneigentum aufzubauen, sondern in anderen Assetklassen. Hinzu kommt das Klumpenrisiko: Nahezu das ganze Vermögen gerade der weniger einkommensstarken Haushalte ist im eigenen Haus gebunden. Derzeit wird dieses Risiko durch die Energiewende im Gebäudebereich erhöht – das selbst genutzte Wohneigentum kann so in eine Belastung für die Alterssicherung umschlagen. Schließlich machen Immobilien auch immobil: So nimmt der typische Saarländer jeden Job an, überall auf der Welt – wenn sich der Arbeitsort nur im Umkreis von 30 Kilometern vom trauten Heim entfernt

befindet. Hier, wie auch anderswo, wird der Traum von den eigenen vier Wänden vorzugsweise im freistehenden Einfamilienhaus verwirklicht, was aber nur noch beschränkt im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sein kann. Wie weit man hier gehen kann, muss am Ende die Planung entscheiden.

Es gibt also pro und contra. Doch sollte der Staat die Bürger bei der Frage an die Hand nehmen, ob sie besser im Eigentum oder zur Miete wohnen sollten? Die finanziellen Möglichkeiten, Lebensentwürfe und Präferenzen der Menschen sind sehr unterschiedlich. Sinnvoll wäre vor diesem Hintergrund die politische Setzung neutraler Rahmenbedingungen sowie von Raum für Vielfalt. Der Staat kann aber dazu beitragen, existenzielle Risiken beim Grundbedürfnis Wohnen abzufedern. Neutralität in den Rahmenbedingungen existiert jedoch bislang nicht. Beispiel Besteuerung: Die Konsumgutlösung benachteiligt selbst genutztes Wohneigentum gegenüber der Vermietung, wo insbesondere Zinsen und Abschreibungen abzugsfähig sind. Weil es aber gute Gründe gibt, an der Konsumgutlösung festzuhalten, ist an Erleichterungen beim Eigentumserwerb an anderer Stelle zu denken, etwa bei der Grunderwerbsteuer. Dies ist freilich leichter gesagt als politisch umgesetzt.

Einer Wahlfreiheit junger und wenig einkommensstarker Haushalte steht zudem bislang oft die Barriere fehlenden Eigenkapitals im Wege. Hier ist an staatliche Bürgschaften oder eigenkapitalersetzende staatliche Darlehen zu denken. Das Klumpenrisiko könnte mit Kreditversicherungen verringert werden. Ein Beitrag zu Wahlfreiheit über mehr Vielfalt könnte über Änderungen im Genossenschaftsrecht erreicht werden, um besser als bisher auch über Genossenschaftsanteile Vermögensbildung betreiben zu können. Auch die Idee des Mietkaufs könnte weiterentwickelt werden, wobei auch Erbbaurechte eine größere Rolle spielen könnten.

Die angerissene Vielzahl von Aspekten und Perspektiven ist Gegenstand dieses Heftes. Viel Spaß bei der Lektüre!



Prof. Dr. Dirk Löhrl
Professor für Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier, Umwelt-Campus Birkenfeld