



Axel Guthmann

Gerade in der Krise: Selbstnutzer first

Selbst genutztes Wohneigentum ist für die meisten Menschen ein persönlicher Lebensraum. Das Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung auf der Etage stehen für gutes, familiengerechtes Wohnen und individuelle Freiheit. Wohneigentümer entwickeln einen ganz besonderen Bezug zu ihrem Haus, ihrer Nachbarschaft, ihrer Stadt. Eigentum verwurzelt; es stärkt aber auch die soziale Verpflichtung für das Miteinander im Wohnumfeld. So offenkundig die Vorzüge des Wohneigentums sind (auch und gerade für die Kommunen selbst), so richtig ist auch: Der Weg in die eigenen vier Wände ist steiniger geworden, nicht erst durch die „Zeitenwende“, die Russlands Angriffskrieg in der Ukraine brachte und die den Wohnungsmarkt mit steigenden Zinsen, steigenden Energiekosten und hoher Inflation belastet.

Auch zuvor stand die Wohneigentumsbildung bereits unter Druck. Die niedrigen Zinsen halfen zwar, eine Finanzierung trotz der davongaloppierenden Immobilienpreise noch zu stemmen. Doch das nötige Eigenkapital konnten viele eben nicht mehr aufbringen, weil der Bedarf im Gleichschritt mit Preisen wächst. Dass die Wohneigentumsbildung in Deutschland genau genommen schon seit der Finanzkrise schwächelt, brachte eine Kurzstudie von empirica für die Landesbausparkassen ans Tageslicht. Zwischen 2008 und 2020 haben rund 1 Million Haushalte weniger den Sprung in die eigenen vier Wände geschafft, als, gemessen an früheren normalen Jah-

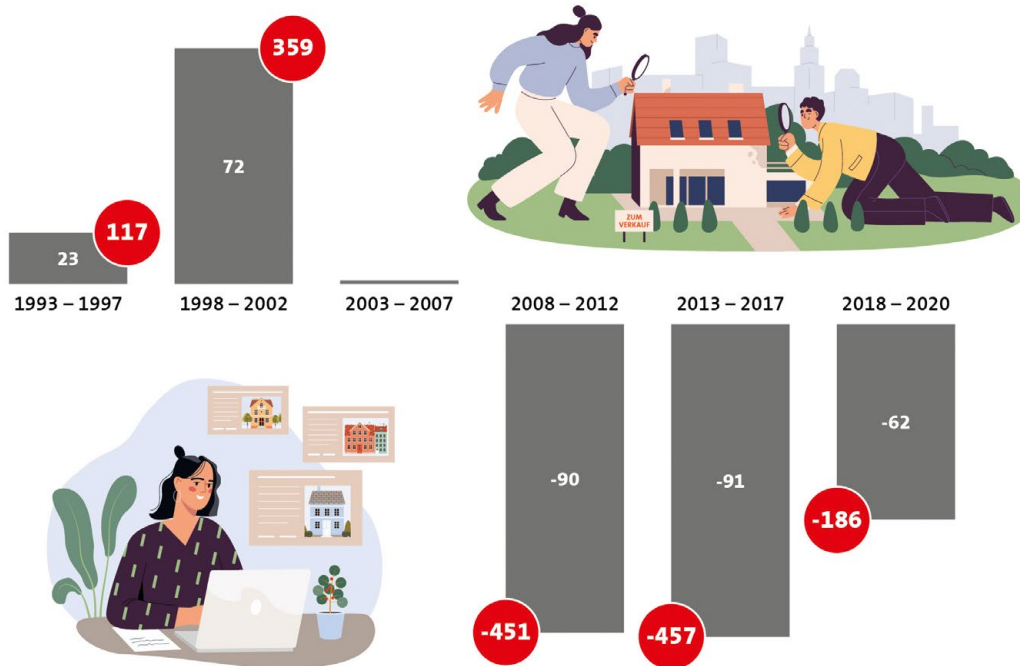
ren und in Relation zur Größe der Hauptzielgruppe der 30- bis 50-Jährigen, zu erwarten gewesen wäre (Abb. 1).

Der schnelle Anstieg der Bauzinsen seit dem Frühjahr 2022 hat viele Wohnräume in die nächste Warteschleife geschickt. Aktuell bricht der Neubau regelrecht ein, davon auch besonders betroffen die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser, die gegenüber dem Vorjahr um 17 Prozent zurückgingen. Die Wohnungspolitik des Bundes, die sich den Neubau von jährlich 400.000 Wohnungen auf die Fahnen geschrieben hat, hat – insbesondere, was das selbst genutzte Wohneigentum betrifft – darauf noch keine befriedigenden Antworten gefun-

Wohneigentumsbildung: 1 Million verhinderte Ersterwerber

Zusätzliche (+) beziehungsweise verhinderte (-) Ersterwerber in 1.000

■ Im Jahresdurchschnitt ■ Im Zeitraum insgesamt



Gemessen an der Abweichung der Relation von Ersterwerber-Haushalten zu 30- bis 50-Jährigen gegenüber dem Referenzzeitraum 2003 bis 2007

Quelle: SOEP, empirica/LBS Research

Abb. 1: Wohneigentumsbildung durch Ersterwerber seit 1993



den. Das Baukindergeld, das zumindest half, den Negativtrend abzuschwächen, ist vorzeitig ausgelaufen; eine Nachfolgeregelung, die in der Breite Wirkung entfalten könnte, ist nicht in Sicht. Die geplante Neubauförderung für Familien mit Kindern wurde mittels hohen Energieeffizienzanforderungen an das Gebäude (Effizienzhaus 40) gepaart mit niedrigen Einkommensgrenzen erkennbar auf das vergleichsweise bescheidene Fördervolumen von jährlich 350 Millionen Euro kalibriert. Eine Förderung des Bestandserwerbs, wie sie beim Baukindergeld noch existierte, ist von der Bundespolitik nicht mehr vorgesehen.

Leidtragende der schwächelnden Wohneigentumsbildung sind die Kommunen, vor allem jene, die schon vor dem Ukrainekrieg mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu tun hatten. Denn jeder Mieterhaushalt, der es nicht schafft, Wohneigentum zu erwerben, oder seine Pläne zumindest zurückstellen muss, belastet den Mietwohnungsmarkt zusätzlich. Nachvollziehbarerweise haben die Kommunen aktuell alle Hände voll damit zu tun, die hohe Zuwanderung zu bewältigen und die sozial Schwächsten mit Wohnraum zu versorgen. Und gut nachvollziehbar ist, dass sich die Kommunen dabei häufig alleingelassen fühlen. Doch trotz aller Herausforderungen, die damit verbunden sind: Die Kommunen stehen auch und gerade in Krisenzeiten in besonderer Verantwortung, den Wohneigentumsinteressenten eine Perspektive zu geben.

Denn für den einzelnen Haushalt steht mit der Frage „Wohneigentum ja oder nein?“ viel auf dem Spiel. Nach wie vor ist das selbst genutzte Wohneigentum die beliebteste Form der Altersvorsorge, wie die jährliche repräsentative Befragung für den Kantar-Trendindikator 2022 erneut bestätigte. Demnach halten vier von fünf Bundesbürgerinnen und Bundesbürgern das eigene Zuhause für eine sichere Altersvorsorge, zwei Drittel sind überzeugt: Es ist sogar die beste Art, für den Ruhestand vorzusorgen. Dass diese Einschätzung auch berechtigt ist, haben verschiedene Studien in der Vergangenheit immer wieder gezeigt. Die beiden wichtigsten Gründe, die für die Altersvorsorge mit den eigenen vier Wänden sprechen:

Wohneigentümer bauen mehr Vermögen auf als Mieter

Die im Fünf-Jahres-Turnus erhobene Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamts gibt regelmäßig Auskunft über die Einkommens- und Vermögenssituation der Bundesbürger. Eine Auswertung der jüngsten Ausgabe von 2018 durch das Forschungsinstitut empirica für die Landesbausparkassen zeigte, dass Wohneigentümer kurz vor dem Ruhestand ein gut fünfmal so hohes Vermögen aufgebaut haben wie Mieter in derselben Einkommensgruppe. Und dieses Vermögen steckt beileibe nicht nur in der Immobilie, sondern die Eigentümer verfügen auch über mehr liquide Mittel (Abb. 2).

Im Jahr 2018 kamen 50- bis 59-jährige Eigentümer mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.700 und 2.300 Euro auf ein durchschnittliches Geldvermögen von mehr als 50.000 Euro, während Mieter im Schnitt 20.000 Euro weniger auf der hohen Kante hatten. Unter dem Strich könnten Eigentümer in der betrachteten Einkommensklasse mit ihrem gesamten Vermögen vor der Rente rund acht Jahreseinkommen ersetzen – bei den Mietern reicht es gerade einmal für anderthalb Jahre.

Eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) kam mit Daten aus dem Sozio-Ökonomischen Panel (SOEP) für etwas ältere Ruheständler auf noch größere Vermögensunterschiede: Demnach hatten Selbstnutzer im Alter zwischen 71 und 75 Jahren im Jahr 2017 mit fast 279.000 Euro ein durchschnittlich sechsmal so hohes Vermögen wie gleichaltrige Mieter. Hier wurde allerdings nicht nur eine bestimmte Einkommensgruppe betrachtet, sodass ein Teil der Vermögensunterschiede mutmaßlich auf die tendenziell höheren Einkommen von selbst nutzenden Wohneigentümern zurückzuführen ist.

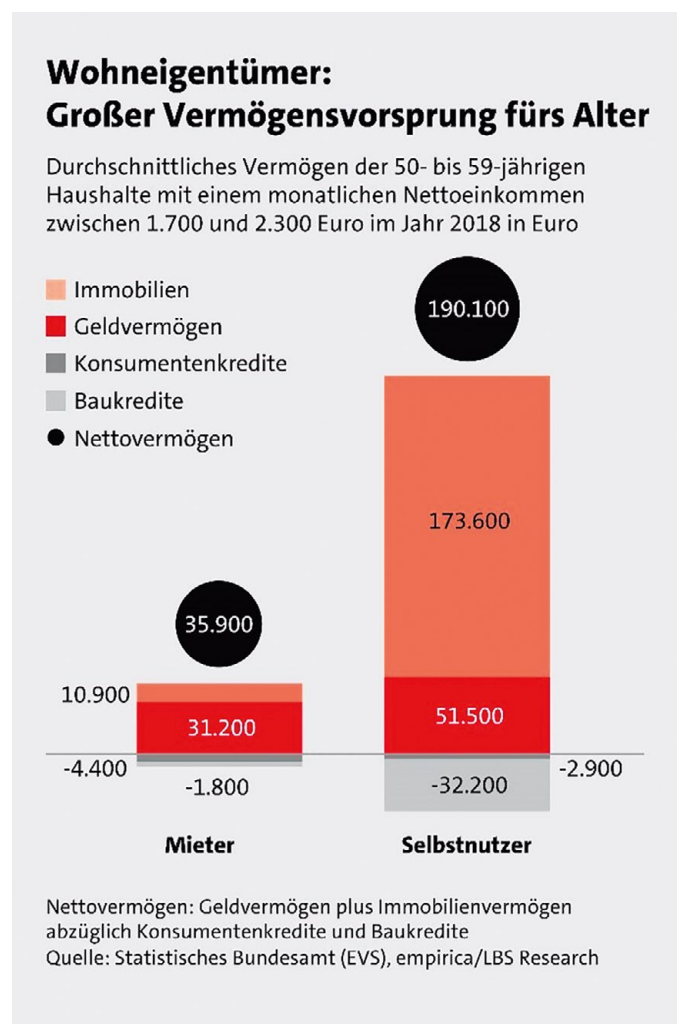


Abb. 2: Durchschnittliches Vermögen von Mieter- und Selbstnutzerhaushalten



Wohneigentümer haben im Alter geringere Wohnkosten

Auch dies bestätigen gleich zwei Studien – mit unterschiedlichen Datengrundlagen und unterschiedlichen Vergleichsansätzen. Für die auf der EVS basierende LBS-Wohneigentumsstudie wurden Haushalte einer bestimmten Einkommensklasse gegenübergestellt (Abb. 3).

Bei einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.000 Euro zahlten Mieter im Rentenalter im Jahr 2018 durchschnittlich knapp 640 Euro Miete pro Monat. Dagegen mussten Selbstnutzer über 64 Jahren in derselben Einkommensgruppe im Mittel nur 435 Euro an monatlichen Wohnkosten aufbringen.

Bereits 2019 hatte das DIW eine Studie veröffentlicht, die die Wohnkosten von Mietern und Eigentümern im Rentenalter vergleicht. Als Datenbasis diente hier das SOEP der Jahre 1996 bis 2016. Die Ergebnisse fielen von der Größenordnung her ähnlich aus wie in der LBS-Studie – und vor allem genauso eindeutig: Ältere Mieterinnen und Mieter haben über alle Einkommensklassen hinweg eine höhere prozentuale Wohnkostenbelastung als gleichaltrige Eigentümer. Zudem fiel bei den Mietern der Anstieg der Belastung in den beiden vergangenen Jahrzehnten weit kräftiger aus. Im Ergebnis wiesen 38 Prozent der Mieter, aber nur 5 Prozent der Eigentümer eine übermäßige Wohnkostenbelastung auf.

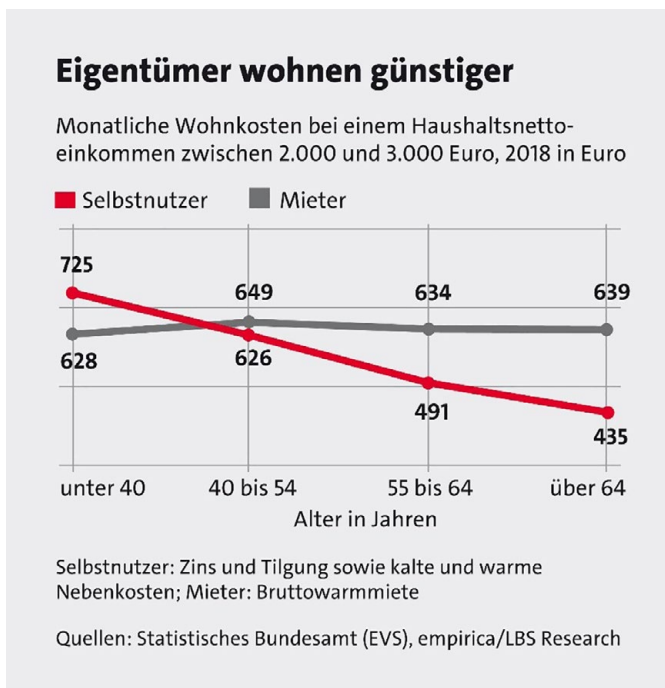


Abb. 3: Monatliche Wohnkosten von Mietern und Selbstnutzern

Fazit

Die skizzierten Befunde sind im Prinzip seit Jahrzehnten robust. Wer bei seiner Altersvorsorge (auch) auf Wohneigentum gesetzt hat, ist in der Regel auf der sicheren Seite. Nicht nur zu seinem eigenen Vorteil, sondern zum Nutzen aller. Denn wer seine Wohnraumversorgung selbst in die Hand genommen hat, bereit war, seinen Konsum einzuschränken und durch Sparsamkeit Immobilienvermögen aufzubauen, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit später dem Staat nicht zur Last fallen.

Die Entwicklung am Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren hat die Effekte der Alterssicherung mit Wohneigentum noch verstärkt. Durch die langjährige Niedrig- und Nullzinsphase konnten sich Neueigentümer äußerst günstige Finanzierungsbedingungen sichern und einen größeren Teil ihres monatlichen Wohnbudgets in die Tilgung, also den Vermögensaufbau investieren. Zugleich entwickelten sich die Immobilienwerte positiv. Unterdessen sahen sich Mieter mit einem starken Anstieg der Angebots- wie der Bestandsmieten konfrontiert und werden sich aufgrund der fortbestehenden Wohnungsknappheit wohl auch weiterhin davon konfrontiert sehen.

Die Quintessenz: Selbst genutztes Wohneigentum ist eine gute Form der privaten Vermögensbildung und Altersvorsorge, von der auch die Kommune und der Staat als Ganzes profitieren. Die Politik ist deshalb auf allen Ebenen gut beraten, die Wohneigentumsbildung zu unterstützen und Neubau- und Erwerbshemmnisse abzubauen. Dort, wo Baurecht geschaffen und festgelegt wird, wo welche Wohnungen für welche Zielgruppe entstehen, sollten Wohneigentumsinteressenten keine Bittsteller sein, sondern das Prinzip gelten: Selbstnutzer first.



Axel Guthmann

Verbandsdirektor der Landesbausparkassen,
Bundesgeschäftsstelle, Berlin