Baukonstruktion / Bauelemente

Chance auf die eigenen vier Wände – auch für Geringverdiener – 60.000 neue Wohnungen für die Offensive „Wohneigentum statt Miete“

Deutliche Steigerung der Wohneigentumsquote gefordert: Bundesweit sollen pro Jahr mindestens 60.000 von ihren Besitzern selbst genutzte Eigentumswohnungen und Eigenheime zusätzlich gebaut werden. Darüber hinaus geht es darum, jährlich aus rund 340.000 Mietern Eigentümer zu machen. Das wollen führende Verbände der Bauherren und Architekten sowie der Bau- und Immobilienwirtschaft erreichen. Als Verbändebündnis „Wohn-Perspektive Eigentum“ streben sie ein Eins-zu-eins-Verhältnis zwischen Wohnungseigentümern und Mietern in Deutschland an. Ziel sei es, die Eigentumsquote bis 2020 von derzeit knapp 45 auf 50 Prozent zu erhöhen. Doch selbst dann würde Deutschland im Europa-Vergleich immer noch zu den Schlusslichtern gehören und nach heutigem Stand lediglich den drittletzten Platz belegen.

Tabelle 2: Wohneigentumsquoten nach Altersgruppen in den Jahren 1998, 2003, 2008 und 2013

Altersgruppe	1998	2003	2008	2013
	Anteil der Eigentümerhaushalte in v.H.			
insgesamt	**40,3**	**43,0**	**43,2**	**43,0**
18 bis u. 25	4,2	3,6	4,9	3,5
25 bis u. 35	23,0	21,3	18,8	15,8
35 bis u. 45	43,5	45,0	46,3	44,7
45 bis u. 55	51,7	51,3	51,2	51,4
55 bis u. 65	52,0	54,5	52,1	53,7
65 bis u. 70	45,4	51,1	51,2	49,8
70 bis u. 80		39,3	47,5	51,6
80 plus	36,6	35,3	41,0	44,4

Entnommen aus der Pestel-Studie „Eigentumsbildung 2.0“

Die Studie hier zum Download per Klick ...

Das Bündnis startete deshalb am Montag in Berlin die Offensive „Wohneigentum statt Miete“ – auch um angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten. Dabei stellte das Pestel-Institut eine neue Studie vor – Titel: „Eigentumsbildung 2.0“. Die Untersuchung der Wissenschaftler aus Hannover ergab, dass insbesondere den 25- bis 45-Jährigen immer seltener die Wohnung, in der sie leben, auch gehört. Rund 70 Prozent von ihnen seien Mieter. Die Eigentumsquote in dieser für den Wohnungskauf und Hausbau eigentlich typischen Altersgruppe sei in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen.

„Dabei ist Wohneigentum ein wichtiger Baustein der Altersvorsorge. Die eigene Wohnung ist die einzige Alterssicherung, die unabhängig von jeder Schwankung bei der Rentenhöhe im Alter ‚verzehrt‘ werden kann. Da die Qualität und Langlebigkeit deutscher Immobilien keine großen Reparaturen erwarten lassen, müssen sich Rentner um ihre eigene Wohnung auch nicht groß kümmern. Sie haben damit für die gesamte Phase ihres Ruhestands die Sicherheit eines dauerhaften ‚Daches über dem Kopf‘ – ohne Angst vor Mieterhöhungen oder einer Kündigung“, sagt Pestel-Studienleiter Matthias Günther. Der Stellenwert, den die eigenen vier Wände im Alter hätten, ließe sich auch daran erkennen, dass es derzeit bei den Senioren, die auf staatliche Grundsicherung im Alter angewiesen seien, kaum Wohnungseigentümer gebe.

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser-schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

Wir sichern Werte:
AVW Versicherungsmakler GmbH
Hammerbrookstr. 5 I 20097 Hamburg
Tel.: (040) 2 41 97-0 I Fax: (040) 2 41 97-115
E-Mail: service@avw-gruppe.de
www.avw-gruppe.de

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis

Im Fokus der Studie stehen auch Geringverdiener. Ebenso Menschen, die in Leih- oder Zeitarbeit beschäftigt sind. Ihnen fehle heute häufig jede Perspektive auf Wohneigentum. Gründe dafür seien die mangelnde Langfristperspektive der Beschäftigung, eine oft zu geringe Bonität, ein nur geringes Eigenkapital und das Risiko einer Zinsänderung. Dabei stehe das Ziel, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, nach wie vor ganz oben auf der Wunschliste der Deutschen.

Die Studie sieht gerade bei Haushalten mit einem Nettoeinkommen von 1.500 bis 2.500 Euro pro Monat großes Potenzial, den Wunsch nach Wohneigentum zu realisieren – und zwar in erster Linie durch den Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung. Die Wissenschaftler des Pestel-Instituts haben dazu das Verhältnis von Kaufpreis und Mietniveau ermittelt. (Dabei wurden die im Preisspiegel des IVD ausgewiesenen Preise für Eigentumswohnungen mittleren Standards in Relation zu den offiziell festgestellten lokalen Mieten für einfache Wohnungen gesetzt.) Herausgekommen ist eine Liste mit Städten, in denen es sich auch für untere Einkommensgruppen lohnt, Wohneigentum zu kaufen statt längerfristig zu mieten. Auf der „Wohneigentum-statt-Miete"-Liste mit den erschwinglichsten Städten stehen u.a.: Bremen, Nürnberg, Lübeck, Bochum, Darmstadt, Bamberg und Chemnitz.

Entscheidend für eine deutliche Steigerung der Wohneigentumsquote ist allerdings, so das Pestel-Institut, dass Bund und Länder sich zu einer „politischen Kehrtwende pro Wohneigentum" durchringen. Bislang müsse sich der Staat den Vorwurf gefallen lassen, nahezu jedes Interesse daran verloren zu haben, die Menschen auf ihrem Weg zum Eigenheim oder zur selbst genutzten Eigentumswohnung zu unterstützen. „Mit der Abschaffung der Eigenheimzulage wurde die Förderung von Wohneigentum in Deutschland faktisch eingestellt. Und das ist schon zehn Jahre her", so Matthias Günther.

Gleichzeitig profitiere der Staat enorm, wenn es um das Bauen und den Kauf von Wohneigentum gehe. Allein im letzten Jahr nahmen die Finanzminister und Kämmerer hierbei nach Berechnungen des Pestel-Instituts mindestens 8,2 Milliarden Euro an Steuern ein – von der Mehrwertsteuer, die mit 5,2 Milliarden Euro den Löwenanteil ausmachte, über die – im vergangenen Jahr in gleich mehreren Bundesländern deutlich angehobene – Grunderwerbsteuer bis zur Einkommenssteuer und zum Solidaritätszuschlag.

Vor diesem Hintergrund fordert das Verbändebündnis „Wohn-Perspektive Eigentum" Bund und Länder auf, rasch neue Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum zu schaffen. Es richtete fünf Kernforderungen an die Politik:

1. Schwellenhaushalte sollen beim Eigenkapital durch Zuschüsse unterstützt werden. Zudem muss es eine deutliche Ausweitung der Wohneigentumsprogramme der KfW geben – mit einer Erhöhung des individuellen Kreditvolumens und einer langfristigen Zinsbindung.

2. Kein Überdrehen der Auflagen für die Immobilienfinanzierung: Die bestehende Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie muss entschärft werden. Das angekündigte Gesetz gegen eine mögliche Überhitzung des deutschen Immobilienmarktes darf die Wohneigentumsbildung nicht ausbremsen.

3. Bundesweite Absenkung der Grunderwerbsteuer – und Freibeträge beim Erwerb einer selbst genutzten Wohnung.

4. Förderung der Infrastruktur in Ballungsräumen – mit einem akzeptablen Preis-Leistungs-Verhältnis. Die „Speckgürtel-Anbindung" an Metropolen soll so gesichert werden.

5. Eine Bauland-Offensive für Wohneigentum: Insbesondere Kommunen sollen ihre Grundstücksreserven mobilisieren.

Zum Verbändebündnis „Wohn-Perspektive Eigentum" haben sich die Bundesarchitektenkammer (BAK), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM), der Immobilienverband IVD und der Verband Privater Bauherren (VPB) zusammengeschlossen. Gemeinsam haben sie das Pestel-Institut mit der Studie „Eigentumsbildung 2.0 – Wie kann Wohneigentum die Mietwohnungsmärkte entlasten" beauftragt.

Linda Bidner