

Führung / Kommunikation

Bundesregierung plant Bürgschaftsprogramm zur Förderung des Wohneigentums. Prof. Dr. Vornholz erklärt, wem es nutzt und welche Folgen es hat

Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, im Rahmen der Wohnraumoffensive ein Bürgschaftsprogramm von der KfW einzuführen. Auf dem Immobilienwirtschaftlichen Dialog des Bundesbauministeriums, zu dem der Autor eingeladen war, wurde dieses Thema diskutiert. Es wird weiterhin der **Bedarf an einer Förderung der Wohneigentumsbildung** gesehen. Dazu soll mit dem Bürgschaftsprogramm ein Anteil des Kaufpreises bzw. der Baukosten selbstgenutzten Wohneigentums abgesichert werden. Dadurch soll das für den Erwerb notwendige Eigenkapital für Haushalte mit ausreichendem Einkommen, aber geringen Ersparnissen bereitgestellt werden.



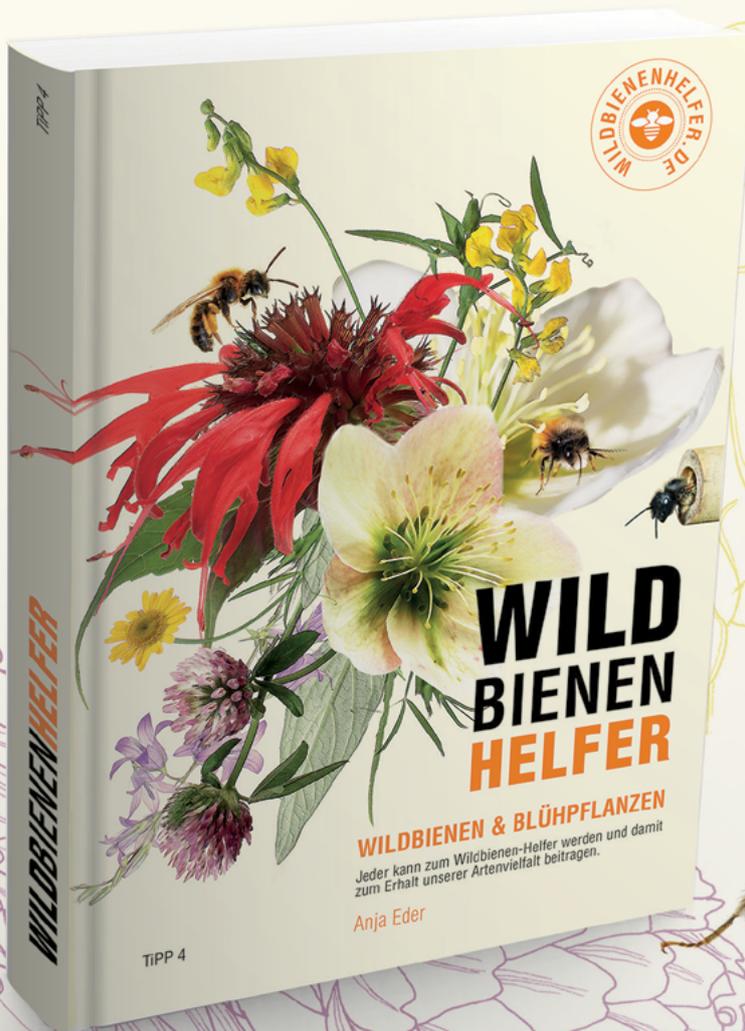
Dr. Günter Vornholz ist Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum. Foto: EBZ

Ökonomisch wird vor allem damit argumentiert, dass Wohneigentum eine bzw. die beste Form der Altersvorsorge darstellt. Die Mehrzahl der deutschen Bevölkerung wünscht sich ein Leben in den „eigenen vier Wänden“. Dies begründet sich in der größeren Unabhängigkeit sowie der Bedeutung der eigenen Wohnung als Kapitalanlage und als Instrument der Alterssicherung. Erwartet wird eine Mietersparnis im Alter durch selbstgenutztes, abgezahltes Wohneigentum.

Hohes monatliches Haushaltsnettoeinkommen

Wohnungspolitisch betrifft das Bürgschaftsprogramm vor allem Haushalte, die über ein relativ hohes Einkommen verfügen. Immobilienerwerbende Haushalte haben ein relativ hohes monatliches Haushaltsnettoeinkommen und setzen zur Finanzierung viel **Eigenkapital** ein, das im **Durchschnitt über 150.000 Euro** betrug. Gebraucht werden aber vor allem Woh-

nungen für Haushalte mit einem geringen Einkommen. Die einkommensschwächeren Haushalte haben teilweise Wohnkosten, die sich auf mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Nettoeinkommens belaufen. Die Hoffnung wird auf Spill over-Effekte gesetzt, wobei die leer werdenden Wohnungen von anderen und insbesondere einkommensschwächeren Haushalten genutzt werden sollen. Derartige Effekte werden aber eher langfristig zu erwarten sein, wenn überhaupt diese Haushaltsgruppe davon profitieren wird.



DAS BUCH ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.

Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer. Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:
www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.

Mitnahmeeffekte drohen

Bei solchen politischen Maßnahmen ist zu befürchten, dass es zu Mitnahmeeffekten kommt. Haushalte nehmen die Bürgschaft und damit Subventionen in Anspruch, obwohl sie auch dieses Wohneigentum gebaut oder erworben hätten. Das Ausmaß und der Anteil dieser Mitnahmeeffekte können jedoch nicht abgeschätzt werden.

Besonders schwerwiegend sind die Argumente über die Auswirkungen der Maßnahmen auf die Wohnungsmärkte, die aber regional unterschiedlich ausfallen. **Im ländlichen Raum** sind eher geringe Effekte durch die zusätzlichen Käufe zu erwarten, da relativ wenig Nachfrage herrscht und die Preise relativ niedrig sind. Jedoch würde durch den zusätzlichen Bau von Wohnungen die Lage auf diesen Märkten verschärft. Die Fertigstellungen erhöhen den Bestand. Auch aufgrund der negativen demografischen Entwicklung ist zu erwarten, dass dies zu einem höheren Leerstand führen wird.

Preisblase wird nur angeheizt

Anders werden die Effekte in den **Städten und Ballungsräumen** ausfallen. Zwar wäre hier der Bau neuer Wohnungen notwendig, aber aufgrund des hohen Bauüberhangs (nur zwei Drittel der genehmigten Wohnungen werden derzeit fertiggestellt) sind kurzfristig keine kurzfristigen Effekte mit mehr gebauten Wohnungen zu erwarten. Es würde aber gleichzeitig ein großes Problem der Wohnungsmärkte in den Städten verstärkt. Durch die Bürgschaften könnten mehr Haushalte bewegt werden, eine Wohnung zu kaufen. Damit würde das Problem einer Preisblase nur angeheizt. Durch die neuen Käuferschichten entsteht eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen. Der jetzt schon bestehende Nachfrageüberhang würde noch weiter ansteigen und die Preise weiter in die Höhe getrieben. Es steigt das Risiko einer Preisblase, das zu drastischen Folgen beim Platzen dieser Blase führen könnte.

Erfahrungen aus anderen Ländern wie den USA oder den Niederlanden bestätigen die negativen Folgen von Bürgschaftsprogrammen. Diese waren zumindest teilweise verantwortlich für das Entstehen von Preisblasen an den jeweiligen Wohnungsmärkten.

Wir bringen gute Zahlen

zum Glänzen.

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de