



Claus Michelsen, wissenschaftlicher Mitarbeiter in den Abteilungen Konjunkturpolitik und Klimapolitik am DIW Berlin
Der Beitrag gibt die Meinung des Autors wieder.

Die hohe Schwelle ins Eigenheim

Niedrige Zinsen, ordentliche Einkommenssteigerungen und immer höhere Mieten: Selten zuvor scheint es sich mehr gelohnt zu haben, eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim zu kaufen. Doch der Anteil derer, die Wohneigentum besitzen, ist mit 45 Prozent aller Haushalte nach wie vor vergleichsweise gering. Woran liegt das?

Erklärungsansätze gibt es einige: Eine sich ändernde Arbeitswelt, längere Ausbildungszeiten und abgeschaffte staatliche Vergünstigungen beim Eigentumserwerb. Plausibel erscheint es auf den ersten Blick dennoch nicht, die Kostenvorteile des Eigentums zu ignorieren und weiter hohe Mieten zu bezahlen. Doch auf den zweiten Blick ist die Zurückhaltung alles andere als abwegig. Denn den von Banken geforderten Eigenkapitalanteil bekommen immer weniger Haushalte zusammen.

Als Daumenregel gilt, dass ein Haushalt mindestens die Kaufnebenkosten, bestehend aus Maklergebühren, Notarkosten und Grunderwerbsteuer, selbst stemmen können muss, besser noch weitere 15 Prozent des Immobilienwerts. Wer allerdings durch ein langes Studium oder befristete Beschäftigungsverhältnisse erst spät damit beginnen kann, Kapital anzusparen, dem fehlt in einem Alter, in dem die Familiengründung ansteht, das nötige Startkapital.

Kostete beispielsweise ein neues Reihenhaus in Berlin im Jahr 2010 etwa 270 000 Euro, waren es im Jahr 2016 schon 350 000 Euro. Die Kaufnebenkosten lagen im Jahr 2010 bei knapp 29 000 Euro, im Jahr 2016 schon bei gut 46 000 Euro. Das mittlere Finanzvermögen der deutschen Haushalte, also alle liquiden Vermögenswerte wie Bargeld, Festgeld oder Aktien, ist demgegenüber laut Bundesbank in den Jahren 2010 bis 2014 von gut 17 000 auf 16 600 Euro gesunken, 2016 dürfte es etwa 16 000 Euro betragen haben.

Diese Kombination aus sinkenden Vermögen und steigenden Immobilienpreisen führt dazu, dass sich Viele die eigenen vier Wände in ihrer Stadt schlicht nicht (mehr) leisten

können. Im Jahr 2010 verfügten immerhin 40 Prozent aller Haushalte über gerade so viel Eigenkapital, um sich eine Immobilie in Berlin, Nürnberg oder Aachen zu leisten. Heute müsste das Finanzvermögen für ein Berliner Reihenhaus mehr als das 1,6-fache betragen, um die Kaufnebenkosten aus eigener Tasche bestreiten zu können. Statt Berlin könnte sich diese Haushaltsgruppe heute ein Häuschen in Leipzig, Hildesheim oder Herne leisten.

In den Bundestagswahlprogrammen der meisten Parteien finden sich Vorschläge, die den Weg ins Eigenheim dennoch ebnen sollen. So schlägt etwa die CDU für zehn Jahre ein Baukindergeld in Höhe von jährlich 1 200 Euro je Kind vor und die SPD einen einmaligen Bauzuschuss von bis zu 20 000 Euro. Auch Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer stehen zur Debatte. Das Problem ist jedoch: Alle Vorschläge böten eine ein- und dieselbe Unterstützung für regional ganz unterschiedliche Märkte an. Mancherorts würden so sehr starke Anreize gesetzt, während die Wirkung in anderen Regionen marginal bliebe. So fielen in Leipzig die meisten Reihenhäuser unter einen Grunderwerbsteuerfreibetrag von 500 000 Euro, in München allerdings die wenigsten. Auch ein Zuschuss oder ein Baukindergeld wäre in der einen Region eine echte Hilfe, in der anderen aber nur ein Tropfen auf den heißen Stein.

Besser geeignet wären sogenannte Nachrangdarlehen: Der Staat könnte, beispielsweise über die KfW Bankengruppe, günstig Geld verleihen und sich am Ende der Gläubigerschlange anstellen. Die Darlehen könnten beispielsweise ein Drittel des geforderten Eigenkapitals für eine durchschnittliche Immobilie in einer Region betragen von Banken als Eigenkapitaläquivalent anerkannt werden. Mit diesem Instrument wäre die Politik in der Lage, flexibel auf unterschiedliche Marktsituationen zu reagieren.

Mehr zu diesem Thema lesen Sie in *DIW aktuell* Nr. 2, online abrufbar unter www.diw.de/diwaktuell



DIW Berlin – Deutsches Institut
für Wirtschaftsforschung e. V.
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin
T +49 30 897 89 -0
F +49 30 897 89 -200
84. Jahrgang

Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Tomaso Duso
Dr. Ferdinand Fichtner
Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.
Prof. Dr. Peter Haan
Prof. Dr. Claudia Kemfert
Prof. Dr. Lukas Menkhoff
Prof. Johanna Mollerstrom, Ph.D.
Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.
Prof. Dr. Jürgen Schupp
Prof. Dr. C. Katharina Spieß
Prof. Dr. Gert G. Wagner

Chefredaktion

Dr. Gritje Hartmann
Dr. Wolf-Peter Schill

Redaktion

Renate Bogdanovic
Dr. Franziska Bremus
Claudia Cohnen-Beck
Prof. Dr. Christian Dreger
Daniel Kemptner
Sebastian Kollmann
Markus Reiniger
Mathilde Richter
Dr. Alexander Zerrahn

Lektorat

Dr. Guido Baldi
Prof. Dr. Martin Kroh

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice
Postfach 74
77649 Offenburg
leserservice@diw.de
Tel. (01806) 14 00 50 25
20 Cent pro Anruf
ISSN 0012-1304
ISSN 1860-8787 (Online)

Gestaltung

Edenspiekermann

Satz

Satz-Rechen-Zentrum, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung –
auch auszugsweise – nur mit Quellen-
angabe und unter Zusendung eines
Belegexemplars an die Serviceabteilung
Kommunikation des DIW Berlin
(kundenservice@diw.de) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.