



Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

Betriebswirtschaft
Zweibrücken



UNIVERSIDAD NACIONAL DEL LITORAL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

Masterthesis

Vorschläge für eine moderne, staatliche Wohnraumförderung

Proposals for a modern, governmental promoted housing

Betreuung: Prof. Dr. Marc Piazolo

Zweitkorrektor: Prof. Dr. Rubén Ascúa

Christian Wilk

Ginsterweg 16

66482 Zweibrücken

Matrikelnummer: 866088

Studiengang: International Management and Finance (PO Version 2015)

Abgabedatum: 11.06.2019

I. Inhaltsverzeichnis

II.	Abkürzungsverzeichnis.....	III
III.	Abbildungsverzeichnis.....	IV
IV.	Tabellenverzeichnis	V
V.	Formel- und Berechnungsverzeichnis.....	V
1.	Die Wohnungsnot soll bekämpft werden.....	1
2.	Strukturwandel am deutschen Wohnimmobilienmarkt	4
2.1.	Eine veränderte Nachfrageseite.....	4
2.1.1.	Engpässe treiben die Preise.....	6
2.1.2.	Die Immobilie als alternative Geldanlage.....	8
2.1.3.	Immobilienbesitz und Vermögensverteilung	13
2.2.	Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit	16
2.2.1.	Eigentümerstruktur am Mietwohnungsmarkt	17
2.2.2.	Einfluss gewerblicher Vermieter	20
2.3.	Die richtigen Fragen stellen.....	23
3.	Kritische Auseinandersetzung mit den Vorhaben der Bundesregierung.....	25
3.1.	Subjektbezogene Maßnahmen	25
3.1.1.	Staatliche Sparförderung attraktiver gestalten.....	26
3.1.2.	Staatliche Bürgschaften ersetzen das Eigenkapital.....	31
3.1.3.	Grunderwerbsteuer	34
3.1.4.	Steuerumgehung beenden	36
3.1.5.	Baukindergeld.....	38
3.2.	Objektbezogene Maßnahmen.....	43
3.2.1.	Verstetigung des sozialen Wohnungsbaus.....	43
3.2.2.	Förderung durch Steuerentlastung	46
3.2.3.	Grundstücke des Staates	51
3.3.	Wohngeld statt Wohnungsneubau	54
3.4.	Objektförderung und Subjektförderung	55
4.	Vorschläge einer neuen Förderung	58
4.1.	Die Mitte der Gesellschaft fördern	58
4.2.	Vermögensbildung stärken	60
4.2.1.	Förderung dynamisieren	62
4.2.2.	Effekte einer dynamischen Anlagealternative	65

4.3.	Risiken für das Finanzsystem mindern	67
4.4.	Investitionen richtig leiten	69
4.5.	Förderung an Bedingungen knüpfen	72
4.6.	Erbbaurechte nutzen.....	75
4.7.	Grunderwerbsteuer reformieren	78
5.	Ziel und Zielerreichung – ein Zwischenstand.....	81
VI.	Literaturverzeichnis.....	VI
VII.	Internetquellen.....	XVI
VIII.	Verzeichnis der Anlage	XXVIII
IX.	Eidesstattliche Erklärung.....	XXXVII

II. Abkürzungsverzeichnis

BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
CDU	Christlich Demokratische Union
CSU	Christlich Soziale Union
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.
FDP	Freie Demokratische Partei
Juso	Junge Sozialdemokraten
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
LBS	Landesbausparkasse
LEG	Landesentwicklungsgesellschaft
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
p.A.	per annum (pro Jahr)
PHF	Private Haushalte und ihre Finanzen
SE	Societas Europaea
SPD	Sozialdemokratische Partei Deutschlands
UVI	Unidad de Vivienda
ZIA	Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

III. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Baufertigstellungen/Baugenehmigungen für Wohnungen.....	7
Abbildung 2: Zinsentwicklung und Preisindikator Wohnimmobilien	9
Abbildung 3: Wachstumsrate Wohnimmobilienkredite und nominelles BIP.....	10
Abbildung 4: Standardindikatoren von Wohnimmobilienpreisen	11
Abbildung 5: Wohnungsbau in Deutschland 1983 bis 1991.....	17
Abbildung 6: Verkaufte Portfolios > 800 Wohneinheiten	19
Abbildung 7: Wohnungsbestand ausgewählter börsennotierter Immobilienunternehmen ..	21
Abbildung 8: Anzahl Wohngebäude mit 1, 2, 3 oder mehr Wohnungen im Zeitvergleich	48
Abbildung 9: Kauffälle für Eigentumswohnungen.....	71

IV. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kapazitätsauslastung im Baugewerbe	7
Tabelle 2: Wohneigentumsquote und Gini-Koeffizient	14
Tabelle 3: Anbieter und Bestände an Mietwohnungen.....	20
Tabelle 4: Kennzahlen ausgewählter, börsennotierter Immobilienunternehmen.....	22
Tabelle 5: Vertragsmieten und Bestände Deutsche Wohnen SE.....	23
Tabelle 6: Entwicklung des zu versteuernden Einkommens als Durchschnitt aller Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen	28
Tabelle 7: Nettoäquivalenzeinkommen ausgewählter Personengruppen	29
Tabelle 8: Baukindergeld, Fördermittelhöhe und maximales Haushaltseinkommen	38
Tabelle 9: Neu geschaffene Mietwohnungen 2018.....	48
Tabelle 10: Durchschnittliche Kauf- und Mietpreise Großstädte Deutschland.....	54
Tabelle 11: Wohnungsbau-Prämie aktuell und eigener Vorschlag	61
Tabelle 12: Hypothekenkredite für selbstgenutzte Immobilien.....	62

V. Formel- und Berechnungsverzeichnis

Berechnung 1: durchschnittliche jährliche Veränderungsrate Baukosten	27
Formel 1: Fremdmittelquote	31

1. Die Wohnungsnot soll bekämpft werden

Die Bundesregierung hat sich das Ziel gesetzt, bis 2021 1,5 Millionen neue Wohnungen zu bauen, um dem Bedarf in wachsenden Städten und Ballungsräumen gerecht zu werden (Bundesregierung, 2018a, S. 109). In diesem Zusammenhang hat sich der Begriff Wohnungsnot in Deutschland etabliert. Der Suchbegriff Wohnungsnot ergibt bei einer Google Suche 1.630.000 Ergebnisse (Google, 2019) und kann am besten durch die nachfolgenden Beispiele erläutert werden.

Das zentrale Thema in deutschen Metropolen ist die Frage nach bezahlbarem Wohnraum (Götzke, 2019). In Berlin haben bereits mehr als 20.000 Personen für einen Volksentscheid unterschrieben, der Vermieter aus der Privatwirtschaft enteignen will (Oberhuber, 2019). Die Fraktion der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD) in Berlin schlägt eine Mietpreisobergrenze vor (SPD, 2019). Der Deutsche Städte- und Gemeindebund bezeichnet die Wohnungsnot als sozialen Sprengstoff, auf den die Politik reagieren müsse (Passauer Neue Presse, 2018). Und selbst kleinere Städte wie Darmstadt sehen sich, aufgrund von fehlendem Wohnraum, Mietpreisen auf dem Niveau von Großstädten ausgesetzt (AStA, 2019).

Auf politischer Ebene reagierte man auf die steigenden Preise für Bauen und Mieten, beispielsweise 2014, mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2019b). Die aktuellste Reaktion ist im Koalitionsvertrag der Regierungsparteien Christlich Demokratische Union (CDU), Christlich Soziale Union (CSU) und SPD niedergeschrieben. In mehreren Absätzen führen die Politiker dabei aus, mit welchen Veränderungen und Ideen sie auf die Situation am Wohnungsmarkt reagieren wollen. Neben dem Baukindergeld und geplanten Anpassungen bei Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Bank ist dort auch die Wohnungsbauprämie zu finden. Ein Förderinstrument, dem 2009 der Sinn abgesprochen wurde, da die „wesentlichen Ziele bereits erreicht wurden und kein am Gemeinwohl orientierter Bedarf an der Förderung mehr besteht.“ (Bundesrechnungshof, 2009, S. 51).

Dabei stellt die Frage, wie bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann, für Deutschland kein neues Problem dar. So feiert Deutschland in diesem Jahr den

100. Geburtstag des Bauhauses (Bauhaus100, 2019). Bauhaus, eine Bewegung von Architekten, Künstlern und Gestaltern, die 1919 in Weimar ins Leben gerufen wurde (Bauhaus Archiv, 2019a) und vielseitige Ziele hatte. In Reaktion auf den Wohnraumbedarf nahm man sich bereits 1928 vor, den Volksbedarf an Wohnraum zu decken (Bauhaus Archiv, 2019b). Erneut hat Deutschland, nach dem Zweiten Weltkrieg, in den Jahren 1945-1959 eine Wohnungsnot erlebt (Egner, 2014). Nachstehendes Zitat dokumentiert die Auswirkungen der Wohnungsnot nach der deutsch-deutschen Wiedervereinigung:

„Die Wohnungsnot ist nicht allein ein existenzbedrohendes Problem für Menschen in besonders schwierigen sozialen Situationen. Selbst Arbeitnehmerfamilien mit normalem Einkommen können eine angemessene Wohnung kaum noch bezahlen oder müssen bis zur Hälfte ihres Einkommens für die Miete ausgeben.“ (Bundesregierung, 1992, S. 1).

Auch wenn die damaligen Ursachen andere waren als heute, die Problematik, eine Politik zu gestalten, die den Menschen bezahlbares Wohnen möglich macht, ist die gleiche geblieben.

Daher beschäftigt sich der Autor im Folgenden mit den Instrumenten der staatlichen Wohnbauförderung. Schwerpunkt bilden die aktuellen Vorhaben der Bundesregierung aus dem Koalitionsvertrag. Es gilt dabei die Frage zu beantworten, ob die Instrumente einen positiven Beitrag zur Reduzierung von Wohnkosten und zur Steigerung der Neubauzahlen beitragen können. Einige Maßnahmen sind bereits umgesetzt, andere sind geplant oder ähneln Vorhaben, die in der Vergangenheit erprobt wurden. Bei anderen handelt es sich lediglich um Anpassungen des bestehenden Systems. Das macht es möglich die Wirkungsweise der Instrumente zu beschreiben und Ergebnisse zu bewerten.

Die persönliche Motivation des Autors zur Erarbeitung dieser Thesis entstammt seiner beruflichen Tätigkeit. Als Berater für Firmen- und Gewerbekunden ist die Finanzierungsfrage, ob gewerblicher oder wohnwirtschaftlicher Art, alltäglich. Im Hinblick auf die in der Vergangenheit gestiegenen Immobilienpreise sind, nach den Erfahrungen des Autors, sowohl Kunden wie auch Kreditinstitute dazu bereit, Immobilien überwiegend mit Fremdkapital zu finanzieren. Die dauerhafte

Werthaltigkeit von Immobilien wird selten hinterfragt. Daher soll auch dieser Aspekt in die nachfolgenden Betrachtungen einfließen. Die Instrumente der Wohnraumförderung zu hinterfragen, resultiert aus einem Besichtigungstermin einer Immobilie, mit einer jungen Familie. Verhandlungen über den Kaufpreis wurden, von Seiten der Verkäufer frühzeitig beendet. Die Begründung der Verkäufer war, dass die Erwerber den Mehrbetrag durch das Baukindergeld bezahlt bekommen würden. Somit bestünde kein Bedarf an einer weiteren Reduzierung des Kaufpreises.

Um eine fachliche Grundlage für die darauffolgenden Betrachtungen zu schaffen werden, in Kapitel 2, die Rahmendaten auf dem Immobilienmarkt in Deutschland beschrieben. Dieses Kapitel wurde in zwei thematische Bereiche unterteilt. Zum einen beschäftigt es sich mit den gestiegenen Wohnimmobilienpreisen. Zum anderen mit den Preisen für das Mieten von Wohnimmobilien und die aktuelle Anbieterstruktur auf dem Mietmarkt. Das Kapitel schließt mit einer Zusammenfassung.

Darauf aufbauend wird in Kapitel 3 ein Blick auf die Instrumente zur Förderung des Baus von Wohnimmobilien geworfen. Auch dieses Kapitel wurde thematisch zweigeteilt. Eine Auswahl der Vorhaben wird in ihrer Funktionsweise erläutert. Dabei sollen erste Ergebnisse und Kritik in die Betrachtung mit einfließen, bevor eine Abwägung zwischen den beiden thematisch abgegrenzten Förderungswegen erfolgt. Als Ergebnis dieser Betrachtung und Abwägung versteht sich Kapitel 4.

In Kapitel 4 ist es, nach Meinung des Autors, angebracht, der kritischen Betrachtung eigene Vorschläge für eine moderne, staatliche Wohnraumförderung folgen zu lassen. In diese fließen die Erkenntnisse der Betrachtung des deutschen Immobilienmarktes und die vorgesehenen Instrumente der Bundesregierung mit ein. Dabei gilt es, den Handlungsbedarf zu beschreiben und Handlungsalternativen aufzuzeigen. Demgemäß rückt die Meinung des Autors in den Vordergrund. Eigene Vorschläge werden anhand des Wissens aus den vorherigen Ausführungen auf ihre Machbarkeit und die mögliche Wirkung hin untersucht. Um diese zu strukturieren, wurden Forderungen formuliert die, in den Augen des Autors, bei der Umsetzung von Bedeutung sind.

2. Strukturwandel am deutschen Wohnimmobilienmarkt

In dem folgenden Kapitel folgt eine Analyse, über die Faktoren, die den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum beeinflussen. Die Betrachtung wurde hierzu in zwei thematische Bereiche abgegrenzt. Die Kapitel 2.1. beschäftigen sich mit der gesamtwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung in Deutschland. Um das Angebot an Wohnraum zu untersuchen ist es notwendig, die Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren zu betrachten. Die Nachfrage wird von diversen Faktoren beeinflusst, die gesellschaftliche und volkswirtschaftliche Hintergründe haben. Zu den Veränderungen in der Gesellschaft zählt eine sich verändernde Haushaltsstruktur, zu den Einflüssen volkswirtschaftlicher Größen zählen die geänderten Rahmendaten am Kapitalmarkt. Beide Faktoren lassen die Nachfrage nach Immobilien steigen und führen zu der Deckungslücke. Schließlich wird die Betrachtung mit einem Blick auf die Immobilie als Vermögenswert. Die hier zu beobachtende Entwicklung bildet den thematischen Übergang zum folgenden Kapitel.

2.1. Eine veränderte Nachfrageseite

Die Frage nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland wird als die „soziale Frage unserer Zeit“ (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2018c, S. 1) bezeichnet. Auf dem gemeinsamen Wohngipfel der Bundesregierung mit Marktteilnehmern wurde das Ziel formuliert, in der aktuellen Legislaturperiode bis 2021 1,5 Millionen neue Wohnungen schaffen zu wollen (ebd., S. 1). Die Wohnungsnot begründet sich jedoch nicht nur durch fehlende Wohnungsneubauten in der Vergangenheit. Deutschland zählte 2017 einen Gesamtbestand an Wohnungen in Höhe von knapp 42 Millionen (Statistisches Bundesamt, 2019a). Darin lebten 2018 in knapp 41,3 Millionen Haushalten (Statistisches Bundesamt, 2019c) insgesamt 82,9 Millionen Menschen (Statistisches Bundesamt, 2019b). Betrachtet man sich die Anzahl der Haushalte und die Anzahl der verfügbaren Wohnungen, so gibt es, rein rechnerisch, eine Überdeckung mit Wohnraum. Dass trotzdem eine Wohnungsnot herrscht, wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst, welche im nachfolgenden dargestellt werden sollen.

Bereits 2015 hatte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung den Bedarf an Neubau von Wohnungen mit zusätzlich 272.000 Wohnungen pro Jahr bis 2020

quantifiziert. Darüber hinaus weitere 229.000 bzw. 180.000 Wohnungen bis 2030 (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2015a, S. 14). Insgesamt ergibt sich nach deren Meinung ein Bedarf an Wohnungsneubauten von 3.677.000 Wohnungen bis 2030.

Das Bruttoinlandsprodukt hat sich seit 2010 stetig positiv entwickelt. Es liegt 2018 nominal um knapp 32%, und auch unter Berücksichtigung der Inflation noch um 15%, höher als 2010 (Statistisches Bundesamt, 2019d). Nachdem die Bevölkerungszahl in Deutschland mehrere Jahre rückläufig war und 2011 einen Tiefpunkt erreichte, wuchs diese in den Folgejahren, bis 2018 um 1,227 Millionen Menschen wieder an (Statistisches Bundesamt, 2019a und 2019b). Eine gestiegene Bevölkerungsanzahl benötigt mehr Wohnraum.

Die Prognosen des Statistischen Bundesamtes (2019u) gehen bis zu den Jahren 2040 und 2060 wieder von sinkenden Einwohnerzahlen aus. So werde die Bevölkerung bis 2040 um 1,6 Millionen, bis 2060 sogar um insgesamt 6,4 Millionen zurückgehen. Gleichzeitig findet innerhalb der Bundesrepublik eine räumliche Verschiebung der Einwohner statt. Während die Siedlungsdichte in ländlichen Räumen weiter abnimmt, steigt diese in städtischen Gebieten an (Statistisches Bundesamt, 2019e). So rechnet zum Beispiel die Stadt Berlin bis zum Jahr 2030 mit einer Steigerung der Bevölkerung um 181.000 Personen. Dies macht eine Veränderung von 5% gegenüber dem Wert von 2015 aus (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2017, S. 4). Ein weiteres Beispiel ist die Stadt München. Deren Prognose für die Bevölkerungsentwicklung geht von einem Wachstum von knapp 300.000 Personen bis 2035 aus. Gegenüber 2015 entspricht das einem Zuwachs von knapp 20% der Einwohnerzahl (Landeshauptstadt München, 2017). Das Statistische Amt München (2019) zeigt, dass eine Prognose auch falsch liegen kann. So verzeichnet die Stadt München zum Dezember 2017 einen Bevölkerungsrückgang von 6.181 Personen gegenüber dem Vorjahr. Im Dezember 2018 lag die Zahl der Einwohner erneut, um 342 Personen, niedriger.

Setzt sich der bisherige Trend der Bevölkerungsentwicklung im ländlichen, bzw. im städtischen Raum weiter fort, entsteht in den wachsenden Regionen ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum. In ländlichen Regionen hingegen wird der Bedarf zurückgehen. Auf Dauer wird dieser Effekt dadurch verstärkt, dass trotz rückläufiger Anzahl an

Einwohnern, die Anzahl der Haushalte steigen wird. Diese Entwicklung liegt darin begründet, dass die Zahl der Mehrpersonenhaushalte abnimmt, die Zahl der Single-Haushalte gleichzeitig zunimmt. Eine Entwicklung die in den vergangenen Jahren bereits ersichtlich wurde (Statistisches Bundesamt, 2019c). Nach Ermittlungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015 a, S. 6) nimmt die Summe der Haushalte bis 2035 um 500.000 zu.

Eine wachsende Wirtschaft, steigende Einwohnerzahlen, eine größere Anzahl an Haushalten sowie der Zuzug in die Städte und dementsprechend eine Verschiebung des Bedarfs begründen den Neubaubedarf und die Wohnungsknappheit in einzelnen Regionen Deutschlands.

2.1.1. Engpässe treiben die Preise

Folgt man der Meinung von Matthias Waltersbacher (2018) so sind es Engpässe bei Wohnungen und Bauland welche die Immobilienpreise und die Mieten in den wachsenden Regionen in Deutschland nach oben treiben (S. 4). Abbildung 1 betrachtet hierzu die Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen der letzten Jahre. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen steigt seit 2010 jährlich an. Mit über 250.000 Wohnungen wurden 2018 so viele Wohnungen fertiggestellt, wie seit 2002 nicht mehr (Statistisches Bundesamt, 2019f). Die Zahl der neu erteilten Baugenehmigungen weist jedoch darauf hin, dass sich diese Entwicklung nicht fortsetzen wird. 2016 erreichte diese Zahl, mit 316.550, einen Höhepunkt und sank 2017 und 2018. Mit nur noch 302.209 Wohnungen lag der Wert 2018 über 70.000 Einheiten unter der Zielmarke der Bundesregierung von jährlich 375.000 neu gebauten Wohnungen. Dass dieser Überhang im Nachgang aufgeholt werden kann, ist unwahrscheinlich. So übersteigt die Zahl der genehmigten Vorhaben die Zahl der fertiggestellten Wohnungen bereits seit 2009. Allein im Jahr 2016 wurden mehr als 80.000 Wohnungen mehr genehmigt als fertiggestellt. Die Summe der nicht fertiggestellten, bereits genehmigten Wohnungen, aus den Jahren 2009 bis 2018 liegt inzwischen bei über 370.000 Wohnungen und mithin deutlich über dem Wert, der zurzeit in Deutschland jährlich errichtet wird (Statistisches Bundesamt, 2019f und g).

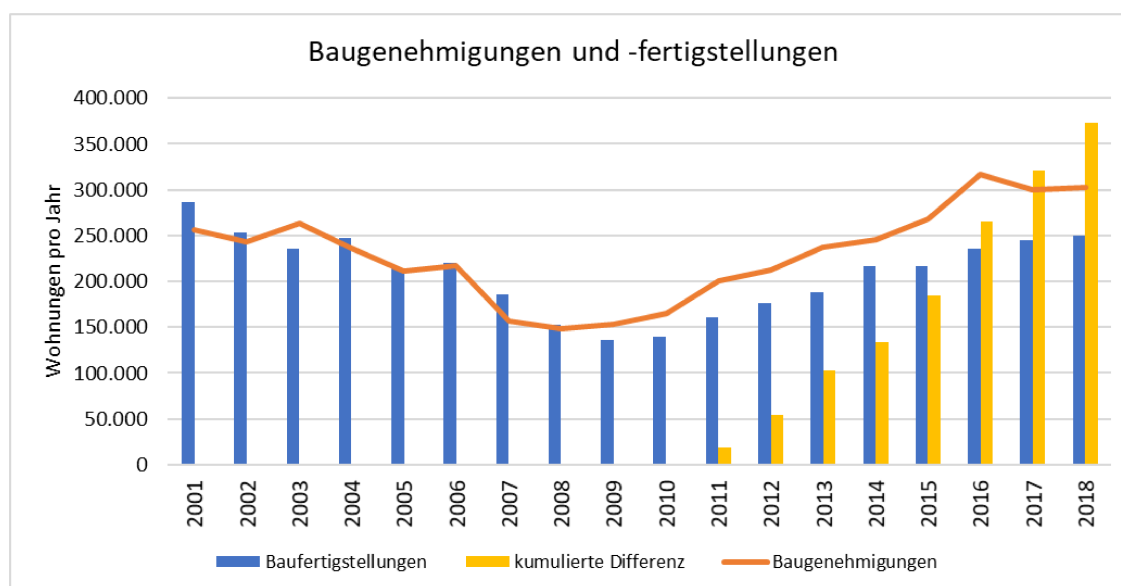


Abbildung 1: Baufertigstellungen/Baugenehmigungen für Wohnungen
Eigene Darstellung basierend auf: Statistisches Bundesamt, 2019f und 2019g.

Daten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2019) geben eine mögliche Erklärung für diese Entwicklung. So hat sich der Auslastungsgrad im Baugewerbe in den letzten Jahren deutlich gesteigert. Die Auslastungsgrade im Baugewerbe, ersichtlich in Tabelle 2, in Verbindung mit den Erkenntnissen aus Abbildung 1 führen zu zwei Schlussfolgerungen.

Die Leistungskapazität der Baubranche scheint sich reduziert zu haben. Am Beispiel der Jahre 2003 und 2016 ist ersichtlich, dass sich die Auslastungsgrade, bei nahezu gleicher Anzahl von fertiggestellten Wohnungen, deutlich unterscheiden. Dies kann mit gestiegenen Anforderungen am Bau, welche mehr Kapazitäten binden, oder geringerer Ausstattung, z.B. mit Personal oder Maschinen, in Verbindung gebracht werden. Weiterhin legen die Daten den Schluss nahe, dass es einen Auslastungsgrad gibt, bei dem die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nicht mehr mit der Zahl der genehmigten Wohnungen mithalten kann. Diese kritische Schwelle ist, anhand der Resultate aus Abbildung 1 und Tabelle 1, nahe bei 70% zu suchen.

Kapazitätsauslastung im Baugewerbe in den Jahren 2003 - 2018															
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
60,2	62,2	62,2	68	71	70	66,1	70	73,9	71,9	73,9	73,9	74,8	76,8	81,7	80,8

Tabelle 1: Kapazitätsauslastung im Baugewerbe
Eigene Darstellung basierend auf: Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2019.

Im Ergebnis kann der Wohnungsneubau, trotz steigender Anzahl an fertiggestellten Wohnungen, den quantitativen Bedarf in Deutschland nicht decken.

Der Zweite Engpass betrifft das Bauland. Die regional unterschiedliche Nachfrage nach Wohnraum ist auch bei dessen Preisentwicklung zu beobachten. Während sich die Kaufwerte für baureifes Land im Betrachtungszeitraum 2008 bis 2017 um durchschnittlich 38,2% erhöhten, stiegen die Preise für Bauland in den beiden Gemeindegrößenklassen 5.000 bis 10.000 und 50.000 bis 100.000 Einwohner unterdurchschnittlich. Mit einer Preissteigerung für baureifes Land von 18,4% bzw. 19,6% liegen diese Gemeindegrößen deutlich unter dem Durchschnitt in Deutschland. Dieser scheint vor allem von den Preisen in Gemeinden mit mehr als 500.000 Einwohner beeinflusst zu sein. Dort stiegen die Preise im Betrachtungszeitraum um 134,8% (Statistisches Bundesamt, 2019h).

Der Meinung von Matthias Waltersbacher kann aufgrund der Erkenntnisse gefolgt werden. Die Genehmigungszahlen für Wohnungen gehen zurück, lagen jedoch auch zu deren Höhepunkt unter der beabsichtigten Zahl der Bundesregierung. Das Bauhandwerk kann die zurzeit benötigten Wohnungen nicht erstellen. Im Neubau konnte eine deutliche Zahl von genehmigten Wohnungen nicht fertiggestellt werden. In Relation zu den aktuellen Fertigstellungszahlen umfassen diese nun die Bauleistung von mehr als 1 ½ Jahren.

2.1.2. Die Immobilie als alternative Geldanlage

Neben den im vorangegangenen Kapitel genannten Engpässen, sind weitere Entwicklungen in den vergangenen Jahren als Beweggrund für die steigenden Wohnimmobilienpreise anzusehen. So führt die Deutsche Bundesbank die steigende Attraktivität der Immobilien als Investitionsobjekt, und hiermit einhergehend eine gestiegene Nachfrage nach Immobilien, auf die Erfahrungen der Investoren aus der globalen Finanzkrise, sowie der darauffolgenden Staats- und Schuldenkrise zurück. Nach dem Platzen der Preisblasen bei Immobilien in den Vereinigten Staaten von Amerika (USA) und einigen europäischen Ländern, wurde der deutsche Immobilienmarkt wieder interessant. Außerdem stieg, aufgrund gesunkener Zinsen, die Attraktivität von Immobilieninvestitionen auch im Hinblick auf die Rendite (Deutsche Bundesbank, 2013, S. 14). Neben der Flucht der Investoren ins „Betongold“ (Dombret, 2015) stellt die Bundesbank dadurch fest, dass auch die Zinsentwicklung der vergangenen Jahre Einfluss auf die Nachfrage nach Immobilien hat. Tatsächlich lässt sich aus nachstehender

Abbildung 2 ablesen, dass sich bis 2015 der Effektivzinssatz für Wohnimmobilienkredite und der Preisindikator für Wohnimmobilien in Deutschland gegenläufig entwickelt haben. Seit 2015 ist auf Seite der Effektivzinssätze eine Seitwärtsbewegung zu beobachten, während die indexierten Immobilienpreise weiter anstiegen. Von den nicht weiter sinkenden Zinsen ging, nach Auffassung der Deutschen Bundesbank daher kein, die Nachfrage weiter steigernder, Effekt aus (Deutsche Bundesbank, 2018 a, S. 52).

Wie bei anderen Geldanlagen, wird auch bei der Immobilie auf die Rendite geachtet. Nach Susanne Heeg (2018) stellen gerade Wohnungen in den weiterhin wachsenden Großstädten eine attraktive Anlageform dar, womit eine starke Nachfrage, sowie eine Preissteigerung einhergeht (S. 51f.). Resultierend aus einem begrenzten Angebot und der stetig hohen Immobiliennachfrage identifiziert sie dieses Problem nicht mehr nur für die Toplagen, sondern auch für Standorte mit geringeren Wachstumsraten im Umland „um überhaupt noch an ausreichend große, preislich akzeptable und Rendite versprechende Bestände zu kommen.“ (ebd., S. 56). Diese Einschätzung kann anhand der Abbildung 2 zugestimmt werden. Die Preise für Wohnungen in den sieben deutschen Großstädten steigen zwar stärker als in den 127 Städten, jedoch steigen beide deutlich stärker als der bundesweite Durchschnitt.

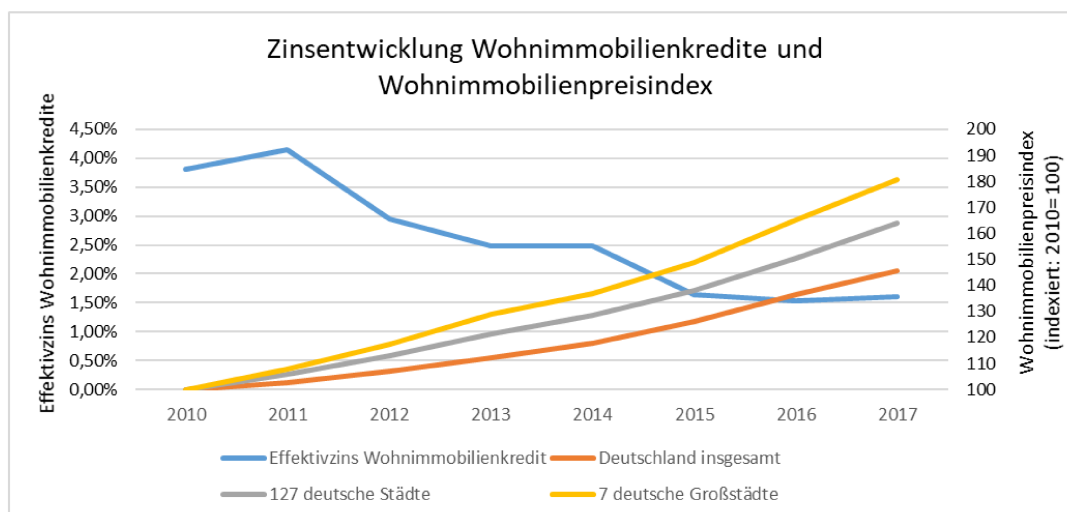


Abbildung 2: Zinsentwicklung und Preisindikator Wohnimmobilien
Eigene Darstellung nach Daten: Deutsche Bundesbank, 2019a bis d.

Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Finanzierungsmitteln stark. Abbildung 3 zeigt, im mehrjährigen Vergleich, wie stark das Volumen der Immobilienkredite deutscher Banken gestiegen ist. Die Wachstumsrate im Oktober 2018 lag mit 4,86% über dem langjährigen Durchschnitt von 4,8% (Deutsche Bundesbank, 2018 b, S. 57) und

gleichzeitig erneut über der nominellen Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes (BIP). Steigt die Wachstumsrate dauerhaft über die Entwicklung des BIP, so wächst auch das anteilige Verhältnis der Verschuldung in Relation zum BIP. Dabei geht ein gestiegenes Verhältnis mit höheren Zinszahlungen einher, welche die Möglichkeiten der Neuinvestition reduzieren. Gleichzeitig kann dies zu höheren Risikoaufschlägen führen und eine zusätzliche Aufnahme von Finanzierungsmittel erschweren (Bundeszentrale für politische Bildung, 2018b). Dieses Verhältnis ist in den vergangenen Jahren jedoch rückläufig gewesen. Zwischen 1999 und 2018 erreichte dieser Wert mit über 70% des BIP einen Höhepunkt und liegt zurzeit bei rund 50% des BIP (Deutsche Bundesbank, 2018b, S. 45f.).

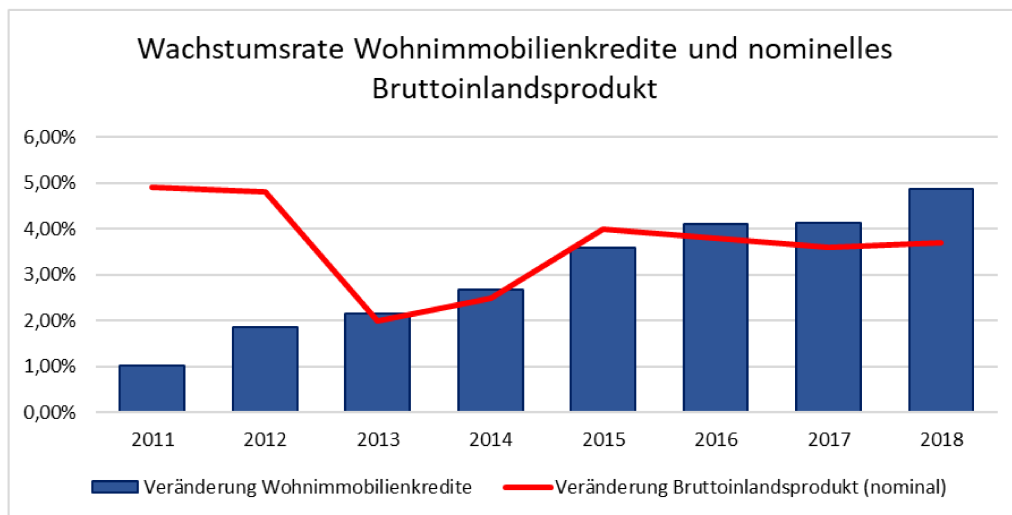


Abbildung 3: Wachstumsrate Wohnimmobilienkredite und nominelles BIP
Eigene Darstellung nach Daten Deutsche Bundesbank, 2019e und Statistisches Bundesamt 2019d.

Abbildung 4 bildet drei weitere, für Wohnimmobilien interessante Indikatoren, ab. So achten Investoren bei der Auswahl eines Investitionsobjektes auf das Verhältnis von Kaufpreis zu gezahlten Mieten. Der Indikator Kaufpreis/Jahresmietverhältnis zeigte bis 2015 eine Seitwärtsbewegung. Seit 2015 stieg die Relation um nahezu 10% an. Demgemäß wird deutlich, dass die Mieterträge nicht mehr im gleichen Umfang steigen, wie die Kaufpreise (Deutsche Bundesbank, 2019f bis h). Diese Entwicklung drückt sich am Beispiel Berlins wie folgt aus: Dort stieg die Medianmiete 2018 auf Jahressicht um 5,6%, während die Kaufpreise für Wohnungen um 12% zulegten (CBRE GmbH/Berlin Hyp AG, 2019, S. 10 f.).

Für Haushalte, welche Immobilien zur Eigennutzung erwerben sind die weiteren Indikatoren von Bedeutung. Beide müssen in Verbindung miteinander analysiert

werden. Der Erwerber einer Immobilie muss häufig ein Vielfaches seines Einkommens für den Kaufpreis aufwenden. Beim Kaufpreis/Einkommensverhältnis werden die Jahreseinkommen der Erwerber dem Kaufpreis der Objekte gegenübergestellt. Eine Steigerung bedeutet, dass der Kaufpreis einer gestiegenen Anzahl an Jahreseinkommen entspricht. Tatsächlich steigt dieser Indikator bereits seit 2012 an. Im Ergebnis wird deutlich, dass die Kaufpreise für Immobilien stärker steigen, als die Einkommen der Erwerber. Warum es Erwerbern ermöglicht wird, ein steigendes Vielfaches ihres Einkommens aufzuwenden kann anhand des dritten Indikators, dem Annuität/Einkommensverhältnis gezeigt werden. Dieser zeigt den Effekt, den die gesunkenen Zinsen für Hypothekenkredite, auf die Annuität hat, deutlich. Der Zinsaufwand, als ein Bestandteil der Annuität, ist zwischen 2009 und 2015 rückläufig. Nach einer Seitwärtsbewegung 2016 sind hier seit 2017 wieder steigende Anteile zu erkennen. Zusammengefasst verschulden sich Erwerber einer Immobilie heute stärker in Relation zum Einkommen und müssen hierfür gleichzeitig eine einkommensanteilige, höhere Belastung tragen (Deutsche Bundesbank, 2019f bis h).

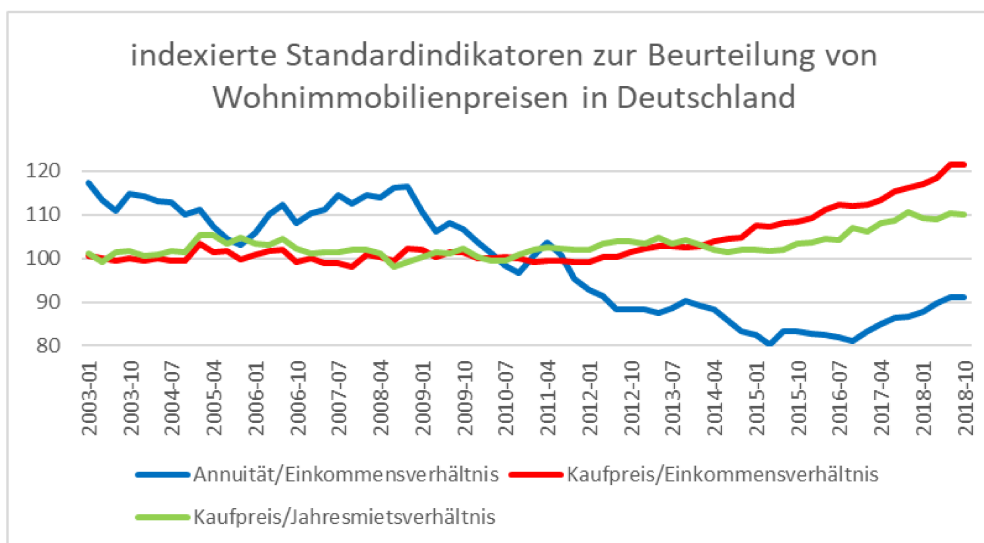


Abbildung 4: Standardindikatoren von Wohnimmobilienpreisen
Eigene Darstellung basierend auf: Deutsche Bundesbank, 2019 f bis h.

Der Immobilienfinanzierungsvermittler Dr. Klein nutzt diese Entwicklung zu einer umstrittenen Studie (Schäfer, 2019). Der Immobilienerwerb sei 2017, gegenüber 2007, leichter und günstiger geworden. Diese Aussage liegt darin begründet, dass die niedrigen Zinsen zu geringeren Gesamtkosten der Finanzierung führen. Die Reduzierung der Finanzierungskosten und gestiegene Einkommen kompensierten die Immobilienpreissteigerungen in vielen Regionen und machten Immobilien daher

günstiger (Dr. Klein, 2019). Vor dem Hintergrund, dass das Verhältnis Annuität/Einkommen bis 2017 tatsächlich gesunken ist, kann dieser Studie zugestimmt werden. Deren Ergebnisse würden jedoch voraussichtlich schon in 2018 und 2019 anders ausfallen.

Die Deutsche Bundesbank beobachtet die Preise am Wohnimmobilienmarkt um Fehlentwicklungen, welche die Funktionsfähigkeit der Volkswirtschaft, bzw. des Finanzsystems bedrohen, zu erkennen (Deutsche Bundesbank, 2018 b, S. 56). Darüber hinaus definiert sie drei Entwicklungen, welche auf die Bildung einer Preisblase am Immobilienmarkt hinweisen. Diese sind

1. ein übermäßiges Wachstum von Wohnimmobilienkrediten sowie
2. durch Fundamentaldaten nicht mehr gerechtfertigte Preise und
3. eine Lockerung der Kreditvergabestandards (Dombret, 2015).

Punkt 1 setzt voraus, dass definiert ist, wann ein übermäßiges Kreditwachstum beginnt und aufhört. Die bisherigen Ausführungen haben dazu die Wachstumsrate mit dem Wachstum des nominellen BIP in Verbindung gebracht. Dahingehend kann, zumindest für das Jahr 2018, von einer bemerkenswerten Steigerungsrate gesprochen werden. Fehlende Fundamentaldaten für die Preisentwicklung von Wohnimmobilien können in den Daten der Abbildung 4, insbesondere den Jahren 2015 bis 2018 durchaus gesehen werden. Kaufpreis und Einkommensentwicklung, sowie Kaufpreis und Mietertrag scheinen voneinander abgekoppelte Größen, die mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten wachsen. Preisübertreibungen sieht die Bundesbank vor allem in den Städten und bemisst diese mit Werten zwischen 15 – 30% (Deutsche Bundesbank, 2018 b, S. 56). Gegen den Punkt 3 sprechen zurzeit die Rückmeldungen deutscher Banken zu deren Kreditvergabestandards. Diese zeigen sich, leicht angehoben, auf stabilem Niveau (Deutsche Bundesbank, 2019q).¹

Während Kapitel 2.1.1. bereits gezeigt hat, dass eine geänderte Haushaltstruktur und eine räumliche Verschiebung innerhalb Deutschlands zu Preissteigerungen führten, zeigte das vorliegende Kapitel den Einfluss von Zinsen und den Einfluss der Nachfrage nach Immobilien als Geldanlage. Es wird somit nachvollziehbar, warum sich die Preise

¹ siehe hierzu Anlage 1 für weitere Informationen.

seit 2010 so stark positiv entwickelt haben. In Relation zum Einkommen sinken die Gesamtkosten einer Finanzierung und Dr. Klein (2019) sagt, die Finanzierung der eigenen Immobilie in den meisten deutschen Großstädten wird günstiger. Woran der Erwerb trotzdem scheitert und welche Auswirkungen dies auf das Gleichgewicht innerhalb einer Gesellschaft haben kann, ist Thema des folgenden Kapitels.

2.1.3. Immobilieneigentum und Vermögensverteilung

Immobilien zu erwerben wird laut der Studie von Dr. Klein (2019) günstiger. Diese setzt dabei die Erwerbskosten und die Zinszahlungen für ein Darlehen mit zwanzigjähriger Laufzeit und Zinsbindung, in Relation mit den gleichen Parametern aus 2007. Dabei unterstellt der Finanzdienstleister, dass ein Eigenkapital in Höhe von 20% der Kaufpreissumme, zuzüglich der Kaufnebenkosten, erbracht wird. Im günstigsten der untersuchten Fälle waren hierfür eigene Mittel in Höhe von 91.437 EUR in Dresden notwendig. Deutlich mehr fällt in der teuersten Stadt Deutschlands, in München, mit 189.353 EUR an. Das nachfolgende Kapitel soll daher Antwort darauf geben, ob dieses Volumen von den Haushalten in Deutschland aufgebracht werden kann und welche Auswirkungen das hat.

Der durchschnittliche Haushalt in Deutschland besitzt ein Vermögen, nach Abzug von Schulden, in Höhe von 232.800 EUR. Jedoch weicht dieser Wert stark vom Medianhaushalt ab. Der Haushalt in der Mitte der Vermögensverteilung besitzt lediglich ein Vermögen von 70.800 EUR. Diese Differenz gibt einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ungleichheit (Deutsche Bundesbank, 2019i, S. 14). Vergleicht man diese Werte mit Ergebnissen für ganz Europa, so steht hier einem durchschnittlichen Vermögen von 223.300 EUR ein Median von 104.100 EUR gegenüber (European Central Bank, 2017, S. 4f.). Dies zeigt, dass die Vermögen in Deutschland ungleicher verteilt sind, als im europäischen Durchschnitt. So sind 3% des gesamten Nettovermögens im Besitz von Haushalten in der unteren Hälfte der Vermögensverteilung. Im Gegensatz dazu, besitzen allein die obersten 10% dieser Verteilung 55% der Nettovermögen (Deutsche Bundesbank, 2019i, S. 23).

Die Zusammensetzung des Vermögens gibt einen Hinweis darüber, wie Vermögensverteilung und Immobilieneigentum zusammenhängen. So sind 44% der

Haushalte in Deutschland Eigentümer ihres Hauptwohnsitzes. 22% der Haushalte besitzen eine Art von weiterem Immobilienbesitz, wie Mietwohnungen und Grundstücke. Das Eigentum an diesem Vermögenswert konzentriert sich bei den vermögenden Haushalten (Deutsche Bundesbank, 2019i, S. 27). So liegt die Eigentumsquote am Hauptwohnsitz innerhalb der obersten 10% der Vermögensverteilung bei 92%. Wenig überraschend konzentriert sich hier auch das sonstige Immobilienvermögen. Gegenüber 67% im Jahr 2014, hat sich dieser Wert 2017 auf 71% der befragten Haushalte gesteigert (ebd., S. 35, und Deutsche Bundesbank, 2016, S. 79). Auch hier zeigen sich, im Vergleich mit anderen Ländern des Eurosystems, deutliche Unterschiede. Deutschland liegt mit seiner Eigentümerquote von 44% (Deutsche Bundesbank, 2019i, S. 27) nicht nur deutlich unter dem europäischen Durchschnitt von 65,5%, sondern auch am unteren Ende der betrachteten Länder (European Central Bank, 2017, S. 58).

Ein statistisches Maß der Ungleichverteilung ist der Gini-Koeffizient. Dabei wird grundsätzlich zwischen der Messung von Vermögensungleichgewicht (Deutsche Bundesbank, 2019i, S. 16) und dem Einkommensungleichgewicht unterschieden. Der Gini-Koeffizient nimmt dabei Werte zwischen 0 und 100% an. Dabei wird eine Gleichverteilung von Vermögen oder von Einkommen innerhalb einer Gesellschaft mit dem Wert 0, eine vollkommene Ungleichverteilung mit 100% angegeben (ebd., und Freie Universität Berlin, 2019). Tabelle 2 stellt die Ergebnisse der Eurosystem Household and Consumption Survey der Europäischen Zentralbank aus 2010 dar. Anhand dieser kann ein Vergleich von Wohneigentumsquote und Gini-Koeffizient der Vermögensverteilung des entsprechenden Landes erfolgen. An der errechneten Korrelation von -0,9161 zeigt sich, dass der Gini-Koeffizient und die Wohneigentumsquote sich gegenläufig entwickeln. Es ist daher anzunehmen, dass bei einer hohen Zahl Wohnungseigentümer in einem Land, die Ungleichverteilung des Vermögens abnimmt, bzw. umgekehrt.

	EU	DE	AT	FR	LU	IT	FI	GR	MT	ES	SK	Korrelation:
Wohneigentumsquote	65,5	50	51,9	63,3	74,7	71,2	70,7	77,6	82,8	87,4	86,6	-0,9161
Gini-Koeffizient	0,685	0,762	0,731	0,676	0,646	0,603	0,648	0,599	0,586	0,599	0,492	

Tabelle 2: Wohneigentumsquote und Gini-Koeffizient

Eigene Darstellung basierend auf: European Central Bank, 2017, S. 9 und S. 58.

Dass insbesondere Immobilieneigentümer von der Entwicklung der letzten Jahre begünstigt sind, bestätigen die Ergebnisse der Deutschen Bundesbank. Die in den letzten Jahren konstant gestiegenen Preise für Wohnimmobilien haben zur Folge, dass die Vermögen der Eigentümerhaushalte „absolut und relativ zu den Werten für das Jahr 2014 stark angestiegen“ (Deutsche Bundesbank, 2019i, S. 21) sind. Dies begünstigt die Haushalte der obersten 40% der Vermögensverteilung, denn in „der Mitte und im unteren Bereich der Verteilung findet man kaum Haushalte mit Immobilieneigentum“ (ebd., S. 21). Mit dem Gini-Koeffizienten von 74% (ebd., S. 16) auf Basis der Ergebnisse der Studie Private Haushalte und ihre Finanzen im Jahr 2017 liegt Deutschland weiterhin über dem europäischen Durchschnitt der 2014 bei 68,5% lag (European Central Bank, 2017, S. 58).

Die Vermögen der untersten 50% der privaten Haushalte in Deutschland sind zu gering, um den Anforderungen an das Eigenkapital, einer vergleichenden Studie wie die der Dr. Klein Privatkunden AG zu entsprechen. Dass Eigenkapital bei der Finanzierung von Immobilien eine bedeutende Rolle spielt, wird in Kapitel 3.1.2. erneut aufgegriffen. Aus den Betrachtungen kann jedoch der Schluss gezogen werden, dass viele Haushalte, aufgrund fehlendem Vermögen, vom Eigentumserwerb ausgeschlossen sind und daher Mieterhaushalte bleiben werden. Mit diesen beschäftigen sich die Erläuterungen in Kapitel 2.2.

2.2. Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit

Das vorangegangene Kapitel hat zum einen deutlich gemacht, dass die Wohneigentumsquote in Deutschland, im europäischen Vergleich, unterdurchschnittlich ist. Weiterhin gibt es eine statistisch nachweisbare Verbindung zwischen Wohneigentum und Vermögensungleichgewicht in einer Gesellschaft. Beide Aspekte können dazu genutzt werden, zu begründen, warum die Wohneigentumsbildung staatlich zu unterstützen ist. Trotzdem bleibt die Quote der Haushalte, die Eigentum am Hauptwohnsitz haben, konstant bei 44% (Deutsche Bundesbank, 2019i, S. 27). Für eine Mehrheit der deutschen Haushalte ist somit die Entwicklung am Mietwohnungsmarkt von besonderer Bedeutung. Mit dessen Entwicklung beschäftigen sich die nachfolgenden Kapitel.

Die Entwicklung des harmonisierten Verbraucherpreisindex und der darin enthaltenen gezahlten Wohnungsmieten² verläuft parallel. Es kann keine bemerkenswert abweichende Entwicklung der Werte festgestellt werden. Danach steigen die Wohnungsmieten in gleichem Umfang wie die allgemeine Preisentwicklung (Statistisches Bundesamt, 2019g und 2019h). Jedoch schließt dies die Betrachtung der deutschlandweit gezahlten Wohnungsmieten ein. Reduziert man den Blick beispielsweise auf Berlin, so zeigt sich allein zwischen 2011 und 2017 eine Steigerung der Mieten je m² Wohnfläche um rund 65% (Investitionsbank Berlin, 2018, S. 61). Als ein Grund für die Entwicklung im Mietwohnungsmarkt wird die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit gesehen (Spiegel Online, 2018). Bis dahin wurden anerkannte gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften gegenüber anderen Anbietern von Wohnraum steuerlich, durch einen Verzicht auf die Berechnung der Körperschaftsteuer, bessergestellt (Körperschaftsteuer-Durchführungsverordnung, 1968, §8 Ziff. 1). Im Gegenzug hierfür durften sie jedoch nur eine sogenannte Kostenmiete berechnen. Dies ist ein Entgelt für die Nutzung der Wohnung, welches die laufenden Aufwendungen nicht übersteigt (Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes, 1969, §13 Absatz 1). Durch die Aufhebung sind die engen Grenzen des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes entfallen.

² siehe hierzu Anlage 2 für weitere Informationen.

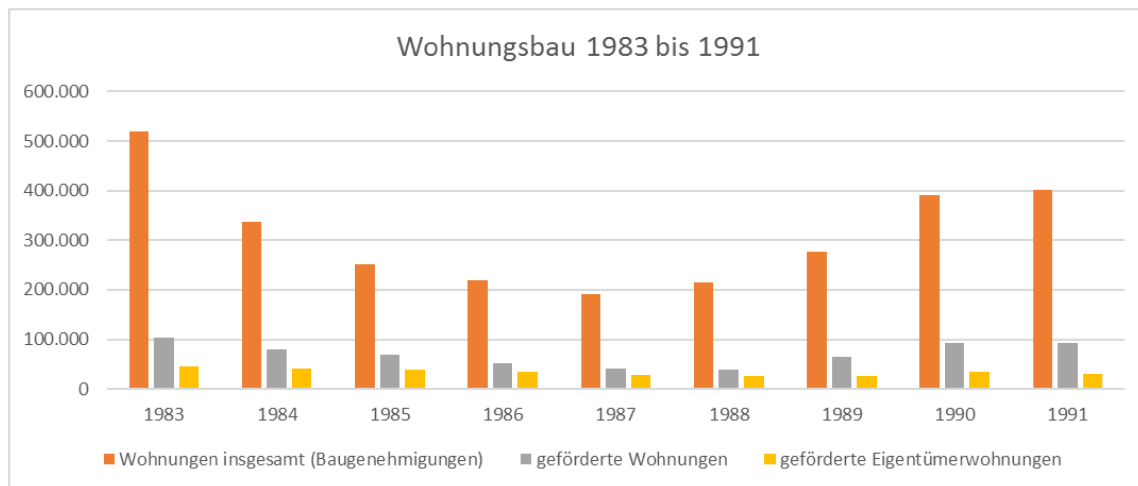


Abbildung 5: Wohnungsbau in Deutschland 1983 bis 1991
Eigene Darstellung basierend auf: Bundesregierung, 1992, S. 5f.

Am Neubau im Wohnungsmarkt war der soziale Wohnungsbau in den Jahren vor seiner Abschaffung 1990 (Steuerreformgesetz 1990, 1988) nur mit einem geringen Anteil beteiligt. So machten die Neubauten nur zwischen 20 und 23% bei den Mietwohnungen aus. Unter Berücksichtigung der Eigentümerförderung stieg der Anteil auf 30 bis 35% der neu errichteten Wohnungen. Dass trotzdem der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit eine Mitschuld an der aktuellen Situation gegeben wird, muss daher eine andere Ursache haben.

Dieser kann im Bedeutungsverlust für den Wohnungsmarkt gesehen werden. So betraf die Änderung 1988 noch 1.800 als gemeinnützig anerkannte Wohnungsbaunehmen mit deren insgesamt 3,38 Millionen Wohnungen (CDU/CSU und FDP, 1988, S. 210). Diese standen knapp 26,8 Millionen Haushalten gegenüber (ebd., S. 3) und versorgten somit knapp 13% der Haushalte mit Wohnraum. Heute liegt die Anzahl der Wohnungen noch bei 1,2 Millionen (Bundesregierung, 2018e, S. 10) und das bei einer Haushaltsanzahl von 41,3 Millionen. Der soziale Wohnungsbau versorgt somit zurzeit weniger als 3% der Haushalte mit Wohnraum.

2.2.1. Eigentümerstruktur am Mietwohnungsmarkt

Von den 41,3 Millionen Haushalten in Deutschland, leben 56% in gemieteten Räumen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Anzahl an Mieter-Haushalten von 23,1 Millionen (Statistisches Bundesamt, 2019i, S. 14). Vorangegangenes Kapitel machte deutlich, dass die Anzahl der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau in den letzten Jahren auf dem

Markt stark rückläufig war. Daher stellt sich die Frage, wer heute Eigentümer der am Markt angebotenen Mietwohnungen ist und dadurch den Mietpreis gestaltet.

Eine Annäherung an die aktuellen Verhältnisse, lassen Zahlen aus 2015 zu. Nach der Erhebung des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015b) gab es knapp 23,4 Millionen Wohneinheiten, die als Mietwohnung genutzt wurden. An knapp 10,7 Millionen Wohnungen hielten 5 Millionen Privatpersonen das Eigentum. Privatpersonen stellten somit über 45% der zu vermietenden Wohnungen am Markt bereit (S. 42). Regionale Unterschiede gibt es hierbei zwischen den alten und den neuen Bundesländern. So liegt der Anteil von Mietwohnungen im Eigentum von Privatpersonen in Westdeutschland bei 66% und hiermit deutlich höher als in Ostdeutschland mit 37%. Hier überwiegen die institutionellen Anbieter als Eigentümer von Wohnungen (ebd., S. 41).

Und die Bedeutung institutioneller Eigentümer als Vermieter nimmt weiter zu. Bereits 2007 stellte das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine veränderte Eigentümerstruktur für Mietwohnungen in Deutschland fest. In den vorangegangenen Jahren 1999 – 2006 wechselten 1,277 Millionen Wohnungen in Portfolios mit mehr als 800 Wohneinheiten den Besitzer. Allein in den Jahren 2004 und 2005 wurden 363.142 bzw. 353.742 Wohnungen veräußert (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2007, S. 14). Verkäufer der Wohnungen war in 57% der Fälle die öffentliche Hand (ebd., S. 1).

Wie an nachfolgender Abbildung 6 ersichtlich ist, nahm der Handel mit großen Portfolios an Wohnungen im Rahmen der letzten Finanzkrise deutlich ab. Dieser konnte sich aber wieder steigern und erreichte 2015 mit 333.000 gehandelten Wohnungen einen neuen Höhepunkt. Im darauffolgenden Jahr schrumpft die Zahl der gehandelten Wohnungen auf unter 100.000 Einheiten, wobei Portfolios mit 25.000 Wohnungen und mehr in diesem, wie auch in den Folgejahren, nicht mehr gehandelt werden (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2017, S. 3). 2017 sank die Zahl der gehandelten Wohneinheiten erneut auf nur noch 57.800 Wohnungen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2018b) begründet dies, trotz gleichbleibend starkem Investoreninteresse, mit dem fehlenden Angebot (S. 2).

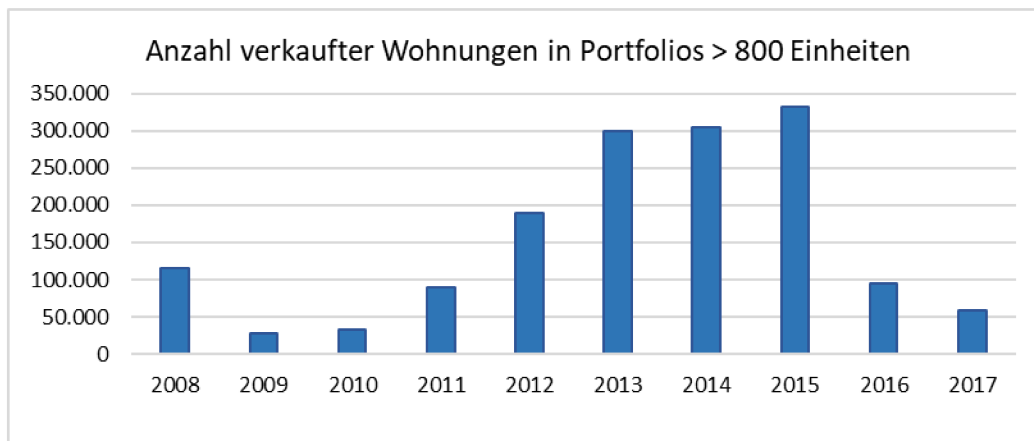


Abbildung 6: Verkaufte Portfolios > 800 Wohneinheiten

Eigene Darstellung basierend auf Daten: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2009, 2012, 2014, 2015c, 2016 und 2018a

Die nachfolgend ersichtliche Tabelle 3 gibt Auskunft darüber, wie sich das Eigentum an Wohnungen innerhalb der Gruppe von institutionellen Anlegern verteilt und welche Akteure es in diesem Bereich gibt. Diese wurde auf Grundlage von Informationen des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2019) erstellt. Dieser bezeichnet sich selbst als die größte Branchenvereinigung Deutschlands. Aus der Tabelle wird deutlich, dass neben der großen Anzahl an Privatpersonen, eine große Zahl an gewerblichen Vermietern gibt, die das Eigentum an vermieteten Immobilien halten. Dabei umfasst die Gruppe als Eigentümer auch kirchliche Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften. Für unsere vorliegende Betrachtung von Bedeutung sind die Anbieter in Form der kommunalen Wohnungsunternehmen und die Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft. Bei den kommunalen Wohnungsunternehmen handelt es sich überwiegend um die Nachfolger der Unternehmen der Wohnungsgemeinnützigkeit. Die Eigentümer sind hier überwiegend die Städte und Landkreise. Als Beispiel hierfür dient die GeWoBau Zweibrücken GmbH (2019) oder die Bau Aktiengesellschaft (2019) Kaiserslautern, deren Gesellschaftsanteile noch heute zu 100% von den jeweiligen Städten, Zweibrücken bzw. Kaiserslautern, gehalten werden. Zu den Unternehmen der Privatwirtschaft zählen Vonovia Societas Europaea (SE) und Deutsche Wohnen SE. Das folgende Kapitel 2.2.2. handelt von diesen Anbietern.

Insgesamt stellen die Mitglieder des Verbandes über 5,8 Millionen Wohnungen bereit. Die darin enthaltenen Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft stellen somit knapp

4,3% der Mietwohnungen am Markt. Vonovia SE und Deutsche Wohnen sind Eigentümer von knapp 1,7% bzw. 0,7% der am Markt angebotenen Wohnungen.

Art	Anzahl	Wohnungen
Wohnungs- genossenschaft	±2000	±2,2 Mio
Kommunale und öffentliche Wohnungs- unternehmen	±740	±2,5 Mio
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	> 130	> 1,0 Mio
Kirchliche Wohnungs- unternehmen	>50	>130 Tsd

Tabelle 3: Anbieter und Bestände an Mietwohnungen
Eigene Darstellung basierend auf Daten: Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., 2019.

2.2.2. Einfluss gewerblicher Vermieter

Eine medial stark begleitete Diskussion beschäftigt sich mit der Gruppe der gewerblichen, bzw. privatwirtschaftlichen Vermieter. Darunter fällt die Deutsche Wohnen SE, welche aktuell durch das Volksbegehren Deutsche Wohnen Enteignen überregional in den Zeitungen präsent ist (Zawatka-Gerlach oder Fabricius&Menkens, 2019). Die Befürworter des Volksbegehrens wollen den Berliner Senat zur Erarbeitung und Verabschiedung eines Gesetzes auffordern, das private Wohnungsgesellschaften, mit mehr als 3000 Wohneinheiten enteignet, die Bestände in eine öffentliche Gesellschaft überführt und die Unternehmen hierfür unter Marktwert entschädigt. Dabei beziehen sich die Organisatoren auf §15 des Grundgesetzes (2019), wonach Grund und Boden vergesellschaftet werden können. Die Forderungen werden damit begründet, dass das Unternehmen eine „marktmächtige Stellung besitzt.“ (Mietenvolksentscheid e.V., 2019). Daher soll das folgende Kapitel dazu dienen, die drei größten Immobilienkonzerne (Spiegel Online, 2018) Vonovia SE, Deutsche Wohnen SE sowie die LEG Immobilien AG vorzustellen und deren Entwicklung aufzuzeigen.

In Abbildung 7 ist ersichtlich, dass die Unternehmen zusammen zum Jahresende 2018 knapp 700.000 Wohnungen besitzen. Davon sind 400.000 im Besitz der Vonovia SE. Was sich darüber hinaus daraus ablesen lässt ist, dass vor allem die Firmen Vonovia SE und Deutsche Wohnen SE schubweise stark gewachsen sind. Während sich beispielsweise

der Wohnungsbestand der Vonovia SE in den Jahren bis 2014 bei knapp 200.000 bewegte, wuchs dieser 2015 auf knapp 350.000 und bis 2018 auf nun 400.735 Einheiten. Auch bei der Deutsche Wohnen ist eine ähnliche Entwicklung zu beobachten. Weniger ausgeprägt ist dies bei der LEG Immobilien AG.

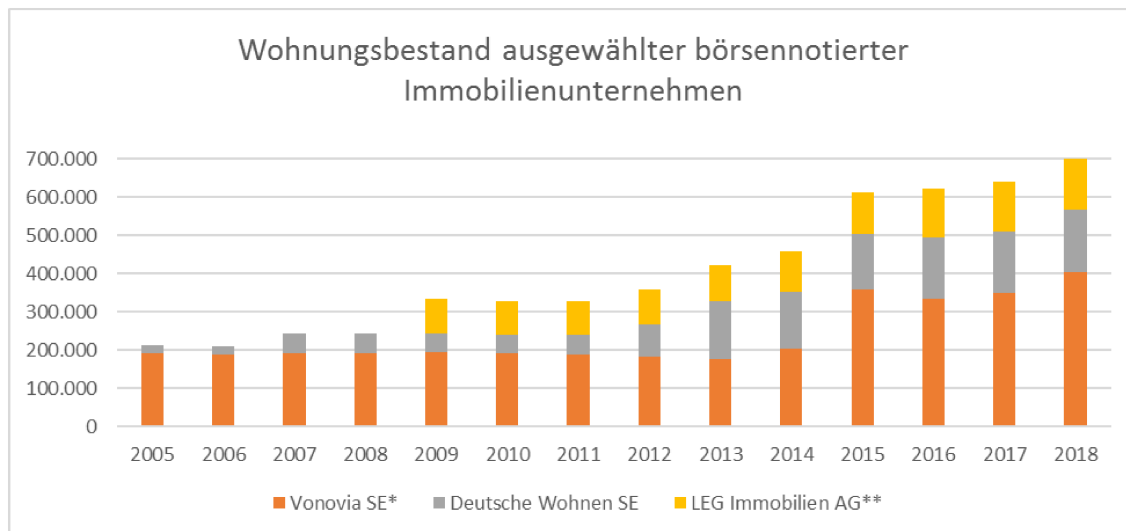


Abbildung 7: Wohnungsbestand ausgewählter börsennotierter Immobilienunternehmen
 Eigene Darstellung basierend auf: Vonovia SE* Jahresabschluss 2018 und 2019, sowie Deutsche Annington 2008, 2011 und 2013, Deutsche Wohnen SE 2007 bis 2019 und LEG** Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH, 2010, LEG NRW GmbH, 2011 und LEG Immobilien AG 2011 bis 2019;
 *bis 2015 Deutsche Annington GmbH, bzw. AG; **Daten liegen erst ab 2008 vor

Aus der Betrachtung des Jahresabschlusses 2018 wird deutlich, dass nicht der Neubau von Wohnungen die Grundlage für das Wachstum der Firmen darstellen kann, sondern der Kauf von Immobilienportfolios. Am Beispiel der Vonovia SE wuchs deren Wohnungsbestand 2018, im Vergleich zum Vorjahr, um 49.125 Einheiten auf 395.769 Einheiten. Der saldierte Zuwachs aus dem An- und Verkauf von Wohnungen leistet hierzu einen Beitrag von 48.604 Wohnungen (Vonovia SE, 2019, S. 26). Zwei grundsätzliche Entwicklungen lassen sich darüber hinaus aus dem Jahresabschluss ablesen. Erstens eine seit 2014 um 16,85% gestiegene Ist-Miete im Portfolio. Sowie zweitens die Konzentration auf stark nachgefragte Objektlagen. Letztere lässt sich aus der aktuellen Leerstandquote in Höhe von 2,4% (ebd., S. 26) im Vergleich zur Leerstandquote der veräußerten Einheiten in Höhe von 8,2% (ebd., S. 84) ablesen. Aber auch an den Teilmärkten: Berlin steht hier mit dem größten Verkehrswert der Immobilien an erster Stelle. In der Region Köln/Bonn befinden sich die meisten Wohneinheiten der Vonovia SE in Deutschland. Die geringste Leerstandquote zeigt

München mit 0,7%, wobei diese in allen sieben deutschen Großstädten unter dem unternehmenseigenen Durchschnitt liegen (ebd., S. 86f.).

Die zweite, hier untersuchte Gesellschaft ist die Deutsche Wohnen SE. Diese hat Ende 2018 einen Immobilienbestand von 164.121 Wohneinheiten (Deutsche Wohnen, 2019, S. 32). Der mit 115.612 Einheiten größte Teil davon liegt im Großraum Berlin (ebd., S. 28). Dadurch versorgt das Unternehmen über 8% der insgesamt 2 Millionen Haushalte in der Stadt (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2019). Die Leerstandquote von 2,1% (Deutsche Wohnen, 2019, S. 32) und die steigende Mietpreisentwicklung von 16% im Zeitraum 2014 bis 2018 (ebd., S. 32 und Deutsche Wohnen, 2015, S. 54) zeigt eine, der Vonovia SE ähnliche, Entwicklung.

Da jede der genannten Gesellschaften börsennotiert ist, lohnt auch ein Blick auf die Entwicklung des Aktienkurses. Nachfolgende Tabelle 4 zeigt, dass insbesondere die Deutsche Wohnen im Betrachtungszeitraum, bei vergleichsweise stabilem Bestand an Wohnungen, den Aktienkurs deutlich steigern konnte. Im Vergleich hierzu, konnte die LEG Immobilien AG das zweitbeste und die Vonovia das schlechteste Ergebnis aus dem Wachstum erzielen.

	Entwicklung Wohnungbestand			Entwicklung Aktienkurs		
	31.12.2013	31.12.2018	Veränderung in %	02.01.2014	28.12.2018	Veränderung in %
Vonovia SE	175.258	400.735	128,65%	17,40	39,59	127,55%
Deutsche Wohnen SE	150.219	164.265	9,35%	13,73	40,00	191,36%
LEG Immobilie AG	94.311	133.969	42,05%	43,00	91,12	111,91%

Tabelle 4: Kennzahlen ausgewählter, börsennotierter Immobilienunternehmen
Eigene Darstellung basierend auf Daten: Vonovia SE 2014 und 2019, Deutsche Wohnen SE, 2014 und 2019 und LEG Immobilien AG 2014 und 2019, sowie Ariva.de, 2019a bis c

Der, im Vergleich zu den anderen dargestellten Unternehmen, nur leicht wachsende Immobilienbestand lässt es zu, eine Begründung für die positive Entwicklung der Unternehmensaktie an den Börsen zu benennen. Tabelle 5 zeigt hierfür die Jahre 2014 bis 2018. In diesem 5-Jahres-Horizont konnte das Unternehmen Deutsche Wohnen SE den Bestand an Wohnungen um 11% steigern. Gleichzeitig wurden die Vertragsmieten um über 25% gesteigert. Der Fokus des Unternehmens liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung des Immobilienportfolios (Deutsche Wohnen SE, 2019). Dies bestätigen die Zahlen. Im Gegensatz zu den Konkurrenten Vonovia SE oder der LEG Immobilien AG, wächst das Unternehmen nicht deutlich durch den Zukauf von Wohnungen, sondern durch die Steigerung der Profitabilität im Bestand.

Deutsche Wohnen						
	2014	2015	2016	2017	2018	Veränd. ggü 2014
Vertragsmieten in Mio EUR	626,3	634	704,5	744,2	785,5	25,42%
Wohneinheiten	147105	146128	157976	160668	164265	11,67%

Tabelle 5: Vertragsmieten und Bestände Deutsche Wohnen SE

Eigene Darstellung basierend auf Daten: Jahresabschlüsse 2014 – 2018 der Deutsche Wohnen SE

2.3. Die richtigen Fragen stellen

Von Seiten des Autors wird die zurzeit geführte Diskussion um Enteignung von Immobilienunternehmen als Utopie wahrgenommen. Dabei wird der Begriff Utopie nicht negativ bewertet. Nach dem Duden (2019) hat der Begriff die Bedeutung eines undurchführbar erscheinenden Plans. Rutger Bergmann (2019) schreibt über die Utopie, dass diese keine fertigen Antworten und auch keine endgültigen Lösungen liefert. Jedoch wirft sie die richtigen Fragen auf (S. 21). Die Berufung auf den §15 des Grundgesetzes zur Enteignung von Unternehmen der Immobilienwirtschaft, oder auch Ideen von Kevin Kühnert, Chef der Jungen Sozialdemokraten (Juso), zur Beschränkung des Eigentums an Immobilien auf den selbstgenutzten Wohnraum (RP online.2019), erscheinen zu radikal um von einer breiten Bevölkerungsschicht mitgetragen zu werden. Einen Hinweis darauf gaben die kritischen Rückmeldungen durch Politiker (zeit.de, 2019) zu den Aussagen des Juso-Chefs.

Die richtigen Fragen zur aktuellen Debatte werden jedoch, in den Augen des Autors, zu selten gestellt. So beschäftigte sich beispielsweise das Pestel-Institut (2014) mit einer Definition des Begriffs bezahlbarer Wohnraum (S. 6f.) und machte hierzu einen Vorschlag. Kaltmieten zwischen 6 und 7 EUR/m² Wohnfläche sind, bei entsprechend großer Wohnfläche, ein bezahlbarer Wohnraum (S. 7). Eine allgemein gültige Definition stellt dies jedoch nicht dar und es liegt bislang noch keine allgemeingültige Antwort vor. Dabei ergaben die Recherchen zu dieser Thesis, dass mehrere Institute und Institutionen unterschiedliche Aussagen dazu treffen, wie bezahlbarer Wohnraum definiert werden soll (Pestel Institut, 2014; Statistisches Bundesamt, 2018, S. 86 oder Hans-Böckler-Stiftung, 2017, S. 14).

Zum Thema Deutsche Wohnen enteignen bleibt, neben der unterstellten Utopie des Vorhabens, die Frage beim Autor, warum sich die Initiatoren auf §15 des Grundgesetzes beziehen. In den Augen des Autors wäre ein Bezug auf §14, Abs. 2 des Grundgesetzes

zielführender. Danach heißt es, dass Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch hat dem Allgemeinwohl zu dienen (Grundgesetz, §14, Abs. 2). Wenn ein Unternehmen, welches eine marktmächtige Stellung innehat (Mietenvolksentscheid e.V., 2019), dem Allgemeinwohl schadet, so könnte es auf dieser Grundlage zu Reaktionen aufgefordert werden. Jedoch kann, ohne eine Definition des Begriffs bezahlbarer Wohnraum, die Frage nicht beantwortet werden, ob Deutsche Wohnen SE nicht doch dem Allgemeinwohl dient.

Sowohl in der Bevölkerung, im Bau von Wohnungen und im Markt für Bestandsimmobilien haben sich in den vergangenen Jahren viele Veränderungen ergeben. Dazu zählt eine sich verändernde Haushaltsstruktur und ein Anstieg der Einwohnerzahlen. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt ist gestiegen. Demgegenüber geht diese auf dem Land zurück. Die Anbieter auf dem Markt für Wohnimmobilien sind andere als noch vor 30 Jahren, aber die Probleme erscheinen ähnlich. Daher ist es die Aufgabe des nachfolgenden Kapitels darüber zu informieren, wie die Bundesregierung auf die geänderten Rahmenbedingungen reagieren will.

3. Kritische Auseinandersetzung mit den Vorhaben der Bundesregierung

Kapitel 3 setzt sich mit den Vorhaben der Bundesregierung (2018a) aus dem aktuell gültigen Koalitionsvertrag auseinander. Unter dem Titel „Lebenswerte Städte, attraktive Regionen und bezahlbares Wohnen“ (S. 109) werden mehrere Maßnahmen präsentiert, um das Problem der Wohnraumversorgung anzugehen. Die ausgewählten und nachfolgend präsentierten Maßnahmen nehmen direkten Einfluss auf den Eigentumserwerb von Privatpersonen, bzw. auf die Bereitstellung von Mietwohnungen. Im Vordergrund der Prüfung steht das dokumentierte Ziel der Bundesregierung, dass 1,5 Millionen Wohnungen gebaut werden und der Bestand an bezahlbarem Wohnraum gesichert wird (ebd., S. 109). Um die Vorhaben strukturiert darzustellen, werden diese in zwei Gruppen unterteilt. Die subjektbezogenen und die objektbezogenen Maßnahmen. Im Gegensatz zu den subjektbezogenen Maßnahmen, welche ein Subjekt, beispielsweise Schüler, Mütter, fördern, dienen die objektbezogenen Maßnahmen der Schaffung eines Gutes, wie zum Beispiel einer Wohnung (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, 2018, S. 9). Die Ausführungen beginnen in Kapitel 3.1. mit den subjektbezogenen Maßnahmen.

3.1. Subjektbezogene Maßnahmen

Im nachfolgenden werden subjektbezogene Förderungen besprochen, die vor, während und nach dem Kauf einer Immobilie ansetzen. Dazu wurden die Themen in eine zeitliche Reihenfolge gebracht. Diese beginnt mit dem Aufbau von Vermögen, was anhand des Themenbereichs der staatlichen Sparförderung erläutert wird. Wie im vorherigen Kapitel erläutert, sind die Vermögen in Deutschland relativ ungleich verteilt. Durch staatliche Zuschüsse soll der Aufbau von Vermögen gefördert werden. Insbesondere für den künftigen Erwerber von Wohneigentum stellt die öffentliche Hand spezielle Förderungen bereit. Aufbauend auf diesem Fundament werden subjektbezogene Maßnahmen während und nach dem Erwerb des selbstgenutzten Wohneigentums vorgestellt. Diese decken die Themenbereiche der Finanzierung von Wohneigentum, der Kosten des Erwerbs und der finanziellen Belastung ab, die mit dem Eigentumserwerb einhergehen.

Ziel der Betrachtungen ist es, die Vorhaben vorzustellen und den aktuellen Sachstand zu beschreiben. Gleichzeitig können zu einzelnen Vorhaben bereits erste Ergebnisse präsentiert und erläutert werden.

3.1.1. Staatliche Sparförderung attraktiver gestalten

Während ein steigender Anteil der Haushalte, als Sparmotiv den Immobilienerwerb angibt (Deutsche Bundesbank, 2019i, S. 28) sinkt in der Altersklasse der unter 45-jährigen der Anteil der Personen, die für die eigene Immobilie spart (ebd., S. 29). An dieser Stelle setzt das Vorhaben der Bundesregierung an, die staatliche Sparförderung attraktiver zu gestalten. Hiermit beschäftigt sich das nachfolgende Kapitel. Auf einer Zeitlinie kann die Sparförderung zum Wohnungsbau am Anfang des Vorhabens Wohnimmobilienerwerb gesehen werden. Durch Sparleistung und staatliche Zulagen wird ein Grundkapital aufgebaut, das später als Eigenkapital bei der Finanzierung eingesetzt werden kann. Dadurch unterscheidet sich der Förderansatz des nachfolgenden Kapitels von den folgenden, welche beim Erwerb, bzw. bei der anschließenden Finanzierung ansetzen.

Formuliertes Ziel der Bundesregierung ist die Anpassung des Prämiensatzes und der Einkommensgrenzen zum Erhalt der Wohnungsbauprämie. Dadurch soll diese attraktiver gestaltet werden (Bundesregierung, 2018a, S. 110). In wie weit hier Handlungsbedarf besteht soll durch die folgenden Ausführungen deutlich werden. Dazu wird ein Blick auf die Entwicklung der Wohnungsbauprämie, welcher ursprünglich ein Gesetz von 1952 zugrunde liegt, geworfen. Darüber hinaus wird deutlich, warum die Bundesregierung, in den Augen des Autors, mit dem von ihr gesehenen Handlungsbedarf richtigliegt.

Die staatliche Sparförderung kann auf zwei Bausteine aufgeteilt werden. Zum einen die Wohnungsbauprämie, um welche es in dem vorliegenden Kapitel überwiegend gehen wird. Zum anderen die Arbeitnehmersparzulage, welche ergänzend am Schluss des Kapitels dargestellt wird. Bei der Wohnungsbauprämie handelt es sich um eine jährliche Zulage aus Bundesmitteln, genauer gesagt aus den Mitteln des Bundeshaushaltes für Wohnungswesen (Bundesministerium der Finanzen, 2019b). Hierfür wurden für das laufende Jahr 2019 223 Millionen EUR eingeplant. Dies entspricht dem Vorjahreswert,

liegt jedoch 48% unter dem Wert aus 2012 (Bundesministerium der Finanzen, 2019a und 2019b). Voraussetzung ist, dass der Prämienempfänger im Jahr der Förderung Aufwendungen an eine Bausparkasse geleistet hat, mit dem Ziel ein Baudarlehen zu erhalten (Wohnungsbau-Prämiengesetz, 2014, §1, Absatz 1, lfd. Nr. 1). Prämienberechtigte müssen darüber hinaus, ein Mindestalter von 16 Jahren erreicht haben (ebd., §1, Satz 1). Der Höchstbetrag der zu fördernden Aufwendungen für den Bausparvertrag belaufen sich auf 512 EUR bei Ledigen, bzw. 1024 EUR bei Eheleuten (ebd., §3, Abs. 2). Auf den geleisteten Betrag wird eine Prämie in Höhe von 8,8% gezahlt (ebd., §3, Abs. 1). Somit beläuft sich die maximale Prämienhöhe auf 45,06 EUR, bzw. 90,11 EUR pro Jahr. Gleichzeitig besteht eine Höchstgrenze, was das Einkommen der prämierten Personen angeht. Das zu versteuernde Einkommen einer ledigen Person darf den Betrag von 25.600 EUR im Jahr der Förderung nicht überschreiten. Bei Eheleuten erhöht sich dieser Betrag auf 51.200 EUR (ebd., §2a).

Die Höchstbeträge der geförderten Aufwendungen haben sich in den letzten 30 Jahren kaum verändert. In der Fassung von 1988 belaufen sich diese auf 800 bzw. 1.600 Deutsche Mark (Wohnungsbau-Prämiengesetz, 1988, §3, Abs 2), wobei die Prämie hier noch 10% der Sparleistung betrug (ebd., §3, Abs.1). Dieser Prämiensatz wurde erst 2003 auf 8,8% reduziert (Haushaltsbegleitgesetz, 2004, lfd. Nr. 5). Somit betrug die Prämie bis dahin 80 bzw. 160 Deutsche Mark. Dies entspricht heute 40,08 EUR, bzw. 80,17 EUR pro Jahr. Die Steigerung beträgt somit 4,98 EUR, bzw. und hat sich mithin, binnen 30 Jahren, um ca. 12,4% erhöht.

Eine Mehrzahl der Tarife bietet heute einen Sparzins von 0,1% p.a. (LBS Südwest, 2019). Bei einer Inflation von 1,3% (Statistisches Bundesamt, 2019l) verliert das Sparguthaben folglich an Kaufkraft. Dabei war die jährliche Steigerungsrate der Baupreise in den Jahren 1989 – 2018 mit 2,1% höher als die aktuelle Inflation.

jährliche Veränderungsrate der Kosten für Bauleistungen

$$= \left[\left(\frac{109,9}{58,9} \right)^{\frac{1}{30}} - 1 \right] \times 100 = 2,1\%$$

Berechnung 1: durchschnittliche jährliche Veränderungsrate Baukosten
Eigene Berechnung basierend auf: Daten Statistisches Bundesamt, 2019m.

Durch die erhaltene Wohnungsbauprämie kann die Preissteigerung für Bauleistung, trotz niedriger Guthabenzinsen, zeitweise kompensiert werden. Mit steigendem

Guthaben sinkt jedoch die durchschnittliche Verzinsung des Sparkapitals und unterschreitet im fünften Jahr die Veränderungsrate der Kosten für Bauleistungen.³

Neben einer nur marginal geänderten Prämienhöhe hat sich durch die laufende Einkommenssteigerung in Deutschland der förderberechtigte Personenkreis reduziert. Wie aus Tabelle 6 ersichtlich wird, sind Personen mit einem durchschnittlichen zu versteuernden Einkommen bereits seit 1998 die nicht mehr förderberechtigt.

Jahr	1989	1992	1998	2004	2010	2014
Zu versteuerndes Einkommen im Durchschnitt je Steuerpflichtem	20.271,15 €	23.100,43 €	26.507,80 €	25.430,95 €	27.051,47 €	31.076,01 €

Tabelle 6: Entwicklung des zu versteuernden Einkommens als Durchschnitt aller Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen

Eigene Darstellung basierend auf: Statistisches Bundesamt, 2019n.

Während der Durchschnitt eine durch die Extreme stark beeinflusste Größe darstellt, kann durch die Verwendung des Median eine Aussage über das Einkommen der in der Mitte der Einkommensverteilung liegenden Personen gemacht werden. Tabelle 7 zeigt deutlich, dass die überwiegende Zahl der Haushalte aus den Fördergrenzen der Wohnungsbauprämie herausfallen. Haushalte welche die Einkommensgrenzen überschreiten wurden farblich unterlegt. Exemplarisch wurde im Folgenden, zusätzlich zur Gesamtbetrachtung der Haushalte, die Personengruppe zwischen 25 und 50 Jahren dargestellt. Aus dieser Gruppe, können weniger als 50% der Personen von der Förderung profitieren. Dabei will die Bundesregierung mit der Wohnungsbauprämie gerade junge Menschen animieren frühzeitig mit dem Sparen zu beginnen (Bundesregierung, 2018a, S. 110).

³ siehe Anlage 3 für weitere Informationen.

Nettoäquivalenzeinkommen				
	Nettoäquivalenzeinkommen (Median)	Bruttoeinkommen, <i>errechnet</i>	Nettoäquivalenzeinkommen (Median)	Bruttoeinkommen, <i>errechnet</i>
Gruppe	Insgesamt	Insgesamt	25 bis unter 50 Jahre	25 bis unter 50 Jahre
Jahr	EUR/Jahr	EUR/Jahr	EUR/Jahr	EUR/Jahr
2008	18.309,00 €	24.412,00 €	19.767,00 €	26.356,00 €
2009	18.586,00 €	24.781,33 €	20.186,00 €	26.914,67 €
2010	18.797,00 €	25.062,67 €	20.389,00 €	27.185,33 €
2011	19.043,00 €	25.390,67 €	20.479,00 €	27.305,33 €
2012	19.595,00 €	26.126,67 €	21.145,00 €	28.193,33 €
2013	19.582,00 €	26.109,33 €	20.898,00 €	27.864,00 €
2014	19.733,00 €	26.310,67 €	21.167,00 €	28.222,67 €
2015	20.668,00 €	27.557,33 €	22.197,00 €	29.596,00 €
2016	21.275,00 €	28.366,67 €	22.804,00 €	30.405,33 €
2017	21.920,00 €	29.226,67 €	23.459,00 €	31.278,67 €

Tabelle 7: Nettoäquivalenzeinkommen ausgewählter Personengruppen

Eigene Darstellung basierend auf: Daten Statistisches Bundesamt, 2019o. (Zur Berechnung des Bruttoeinkommens wurde ein Nettoeinkommen in Höhe von 75% des Bruttoeinkommens unterstellt).

Einen Beleg, dass die Wohnungsbauprämie und das hiermit verbundene Bausparen unattraktiv geworden sind, zeigt die Verbreitung von Bausparverträgen in der Bevölkerung. Nach den Daten der Studie Private Haushalte und ihre Finanzen (PHF) der Deutschen Bundesbank sinkt seit 2010 die Zahl der Bausparer. Nach 36% in 2010 sind dies in 2017 nur noch 31% der befragten Haushalte. Besonders die Zahl der Bausparer im Alter von 25 bis 34 Jahre nahm deutlich, von 43 auf 33%, ab. In den 20% der Haushalte mit den geringsten Bruttoeinkommen ging die Verbreitung von 18 auf 10% zurück. Dabei stieg der Medianwert des Bausparguthabens von 2.440 auf 2.800 EUR an⁴ (Deutsche Bundesbank, 2013, S. 45 und 2019i, S. 37). Von einer gleichlaufenden Entwicklung, kann die Bausparkasse LBS Südwest im Geschäftsjahr 2017 berichten. Die Vertragsanzahl nahm um über 14% ab, während die Bausparsumme nur um 3,5% abnahm (LBS Südwest, 2018, S. 26). Als Ergebnis nimmt die Bausparsumme je Vertrag zu. Die höheren Bausparsummen zeigen sich auch in der, um 3,2% gegenüber dem Vorjahr gestiegenen, insgesamt verwalteten Bausparsumme (ebd. S. 27). Höhere Bausparsummen die überwiegend in Produktvarianten abgeschlossen wurden, die sich aufgrund niedriger Sollzinskonditionen für eine künftige Finanzierung eignen sowie die um 860 Millionen EUR gestiegenen Bauspareinlagen (ebd. S. 31) lassen den Schluss zu, dass Bausparen nur

⁴ siehe Anlage 4 für weitere Informationen.

noch als Zinssicherungsinstrument für Finanzierungen beim Kunden angenommen wird, jedoch nicht mehr zum Vermögensaufbau.

Ähnlich wie die Wohnungsbauprämie, fördert die Arbeitnehmersparzulage Sparleistungen an Bausparkassen, die der Erlangung von Bauspardarlehen dienen (Fünftes Vermögensbildungsgesetz, 2016, §2 Abs. 1, Nr. 2, i.V.m. Wohnungsbauprämien-gesetz, 2014, §2, Abs. 1. Nr. 1,). Und ähnlich der Wohnungsbauprämie kann auch hier nicht mehr von einer breiten Bevölkerungsschicht gesprochen werden, welche die Prämie nutzen kann. So liegt die Grenze des zu versteuernden Einkommens bei 17.900 EUR, bzw. bei zusammenveranlagten Ehegatten bei 35.800 EUR jährlich (Fünftes Vermögensbildungsgesetz, 2016, §13, Abs. 1, Nr. 2). Die Förderhöhe beträgt 9% aus maximal 470 EUR jährlich (ebd., §13, Abs. 2) und somit 42,30 EUR jährlich. Die Fördervolumina gehen stetig zurück. Wurden 2012 noch 112 Millionen für die Förderung des Bausparens aufgewendet, sank diese Zahl auf nur noch 52 Millionen im Jahr 2015 (Bundesregierung, 2017c, S. 78).

Die staatliche Sparförderung durch Wohnungsbauprämie und durch die Arbeitnehmersparzulage soll die Haushalte bei den Sparleistungen zum Erwerb von Wohneigentum unterstützen. Wie an der Verbreitung von Bausparverträgen in den Haushalten ersichtlich war, nimmt deren Attraktivität jedoch ab. Gleichzeitig verliert das Sparmotiv Immobilienerwerb, beim Vermögensaufbau von jüngeren Haushalten, an Bedeutung. In den Augen des Autors, zeigen sich beide Förderungen als betragsmäßig unzureichend ausgestaltet und bedürfen einer Überprüfung in Höhe und Ausgestaltung. Dabei ist es wichtig zu verdeutlichen, dass eine Förderung der Sparleistungen auch vor dem Hintergrund der Vermögensungleichgewichte in der deutschen Gesellschaft zu sehen ist. Um die Förderung, auch für Mieterhaushalte attraktiver zu machen, müssen einschränkende Bedingungen für die Prämien-gewährung entfallen. Dazu zählt im Falle der Arbeitnehmersparzulage die Zweckbindung zum Wohnungsbau. Nach §13, Satz 5 entfällt, für Bausparverträge die nach dem 01. Januar 2009 abgeschlossen wurden, der Anspruch auf die Prämie rückwirkend, wenn die Förderung nicht wohnwirtschaftlichen Zwecken dient (Fünftes Vermögensbildungsgesetz, 2016).

3.1.2. Staatliche Bürgschaften ersetzen das Eigenkapital

Vorheriges Kapitel zeigte, dass jüngere Haushalte in geringerem Umfang das Ziel verfolgen, Sparleistungen zum Immobilienerwerb zu nutzen. Um den Haushalten den Eigentumserwerb, trotz fehlendem Eigenkapital zu ermöglichen, soll ein Bürgschaftsprogramm der KfW Bank geschaffen werden. Dieses soll, dass beim Immobilienerwerb notwendige Eigenkapital senken (Bundesregierung, 2018a, S. 110). Um die Funktionsweise zu beschreiben wird, behandelt das folgende Kapitel die Themen Finanzierungsstruktur und Risiken im Geschäft mit Wohnimmobilienkrediten sowie aktuelle rechtliche Rahmenbedingungen für die Immobilienfinanzierung. Danach ist es sinnvoll, diesen Baustein zu bewerten.

Kredite für den Wohnungsbau stellen den größten Anteil der Aktiva der deutschen Banken dar. Sie umfassen rund 51% der Forderungen gegenüber inländischen Unternehmen und Privatpersonen (Bundesbank, 2018 b, S. 52). Das Verhältnis der aufgenommenen Fremdmittel zum Objektpreis wird als Fremdmittelquote (Hofer, 2017) bezeichnet.

$$\text{Fremdmittelquote} = \frac{\text{Fremdmittel}}{\text{Objektpreis ohne Erwerbsnebenkosten}}$$

Formel 1: Fremdmittelquote

Eigene Darstellung basierend auf: Hofer, 2017

Diese stieg in Deutschland zwischen 2015 und 2017 für Einfamilienhäuser von 77% auf 78%, deutlicher jedoch für selbst genutzte Eigentumswohnungen von 75% auf 80% (Hofer, 2017, S. 11). Dabei senkt das eingebrachte Eigenkapital nicht nur den Fremdkapitalbedarf, sondern, ceteris paribus, auch die Darlehensbelastung aus Zins und Tilgung bzw. die Laufzeit. Auf Seiten der Kreditinstitute senkt Eigenkapital das Risiko einen Kreditausfall zu erleiden. Das kann damit erklärt werden, dass bei Preisrückgängen für Immobilien, der mögliche Verwertungserlös aus der Immobilie sinkt. Ist der Objektpreis zu 100% finanziert, entsteht bei sinkenden Marktpreisen für Immobilien, eine Deckungslücke zwischen Darlehensschuld und dem Wert der Immobilie. Auf das Risiko, einer fehlerhaften Einschätzung der Werthaltigkeit von Immobilien, weist die Deutsche Bundesbank (2018b) im aktuellen Finanzstabilitätsbericht explizit hin (S. 52). Der Wohnimmobilienstresstest der Deutschen Bundesbank versucht dieses Risiko, auf

die aufsichtsrechtlichen Kennziffern bezogen, zu quantifizieren. Die überwiegende Anzahl der Institute ist, auch bei einem Preisrückgang für Immobilien von 30%, weiterhin ausreichend kapitalisiert (Barasinska, Haenle & Siemsen, 2018, S. 24). Die Verluste belaufen sich dabei im Stressjahr auf 0,7-1 Cent für jeden Euro an ausstehenden Wohnimmobilienkrediten (Deutsche Bundesbank, 2018c).

Um den Risiken, welche für Kreditgeber und Kreditnehmer auftreten können, „sowie potenziell schwerwiegenden sozialen und wirtschaftlichen Folgen“ (Europäisches Parlament und der Rat der Europäischen Union, 2014, Abs. 3) entgegen zu wirken, wurde im Jahr 2014 die Richtlinien für die Wohnimmobilienkreditverträge verabschiedet. Dieses wurde zum 21.03.2016 in deutsches Recht umgesetzt (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, 2019). Informations- und Prüfungsverpflichtungen der Kreditinstitute verfolgen das Ziel, „dass Immobilienkreditverträge, die mit Verbrauchern geschlossen werden, ein hohes Maß an Schutz genießen“ (Europäisches Parlament und der Rat der Europäischen Union, 2014, Abs. 3). Beispielsweise darf ein Immobiliarkredit nur dann abgeschlossen werden, wenn es „wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, [...] vertragsgemäß nachkommen wird“ (Bürgerliches Gesetzbuch, 2019, §505a). Aus der Bank Lending Survey, einer quartalsweise stattfindenden Umfrage der Deutschen Bundesbank unter deutschen Kreditinstituten, wird deutlich, dass die eingeführten Regelungen 2016 als eine deutliche Verschärfung der Kreditvergabestandards⁵ im Wohnimmobilienkreditbereich angesehen wurden (Deutsche Bundesbank, 2019q).

Zusätzlich wurden der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Befugnisse eingeräumt, den Kreditinstituten Begrenzungen „bei der Vergabe von grundpfandrechtlich besicherten Darlehen zum Bau oder zum Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien aufzuerlegen“ (Ausschuss für Finanzstabilität, 2015, S. 1). So wurde in § 48u des Kreditwesengesetzes (2019) umgesetzt, dass die Darlehensvergabe durch die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation begrenzt werden kann. Somit würde eine Obergrenze für die Fremdmittelquote eingeführt. Der Ausschuss für Finanzstabilität begründete die Empfehlung zur Einführung damit, dass diese Obergrenze einen zu erwartenden Verlust aus der Verwertung der Immobilie

⁵ siehe hierzu Anlage 1 für weitere Informationen.

reduziert und somit das Finanzsystem im Falle eines Rückgangs der Preise für Wohnimmobilien die verbleibenden Ausfallraten besser absorbieren kann (Ausschuss für Finanzstabilität, 2015, S. 12).

Der Ersatz des Eigenkapitals durch eine KfW Bürgschaft widerspricht den oben genannten Regelungen aus dem Kreditwesengesetz. Diese sehen vor, dass mittels eingebrachtem Eigenkapital das Ausfallrisiko reduziert wird. Werden künftig Bürgschaften der KfW das Eigenkapital ersetzen, so bleibt zu befürchten, dass ein Preisrückgang bei Immobilien zu Abschreibungen bei der KfW Bank führt. Der eben angesprochene Wohnimmobilienstresstest kommt zu dem Ergebnis, dass 19 Milliarden EUR an neuem Kapital notwendig wären, um nach einem Preisrückgang das vorherige Niveau an Eigenkapital aufzubauen (Barasinsk, et al., 2018, S. 25). Im Gesetz über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (2015) ist in §1a geregelt, dass der Bund für die durch die KfW vergebenen Darlehen haftet. Somit handelt es sich hierbei um eine staatlich geförderte Kreditvergabe, die sich „zu einer sehr kostspieligen Umverteilungsmaßnahme entwickeln kann, die sowohl den Kreditnehmer als auch den Steuerzahler teuer zu stehen kommt“ (Rajan, 2012, S. 56). Eine erleichterte Immobilienkreditvergabe wird von Politikern befürwortet, da diese direkte und für breite Bevölkerungsschichten gültige Vorteile bietet, die Kosten für diese Maßnahme aber in die Zukunft verschoben werden. Gerade deshalb, so die Meinung von Rajan (2012), sind zuständige Aufsichtsbehörden geschaffen worden, um eine nur auf den kurzfristigen Erfolg ausgerichtete Politik zu verhindern (ebd., S. 56).

Zum Bürgschaftsprogramm der KfW-Bankengruppe gibt es, zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Ausarbeitung, noch keine weitergehenden Informationen. Deutlich wird jedoch, dass durch die Stellung von Bürgschaften, das Kreditrisiko teilweise auf die KfW Bank übertragen würde. Mit der Einführung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation hat man sich dazu bekannt, dass ein Mindestmaß an eingebrachtem Eigenkapital die Risiken für das Finanzsystem reduzieren kann. Gleichzeitig zeigt der Markt für Immobilienfinanzierungen seit Jahren starke Wachstumsraten. 2018 liegen diese über dem langjährigen Durchschnitt. Negative Zinssätze für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank und günstige Refinanzierungen versorgen den Markt mit Liquidität.⁶ Stabile

⁶ Der Zinssatz für die Einlagefazilität liegt zurzeit bei -0,40%, der Hauptrefinanzierungssatz bei 0,00% lt. Deutsche Bundesbank, 2019p.

aufsichtsrechtliche Rahmenbedingungen sorgen dafür, dass die Kreditgeber ihre Kreditstandards aufrechterhalten und nicht übermäßig stark anheben. Ein Bürgschaftsprogramm, das das Ziel verfolgt, die Ansprüche an das notwendige Eigenkapital zu senken, erscheint daher kontraproduktiv und vor dem Hintergrund bereits bestehender Überbewertung von Immobilien riskant (siehe hierzu Seite 8 f.).

3.1.3. Grunderwerbsteuer

Neben dem Kaufpreis für die Immobilie, kommen auf die Erwerber von Wohneigentum weitere Kosten zu. Diese umfassen beispielsweise die Grunderwerbsteuer, um die es im nachfolgenden Kapitel gehen soll. Änderungen bei der Grunderwerbsteuer standen bereits im Wahlkampf in den Positionspapieren mehrere Parteien, so zum Beispiel der Parteien CDU und FDP. Während die FDP die Grunderwerbsteuer für selbstgenutztes Wohneigentum abschaffen wollte, sieht das Programm der CDU einen Freibetrag vor, um die Grunderwerbsteuerlast zu senken (Bünger, 2017). Nachfolgendes Kapitel betrachtet dazu den aktuellen Sachstand und politische Forderung mit dem Ziel zu erläutern, welche Auswirkungen die Grunderwerbsteuer auf die Wohneigentumsquote hat.

Der Grunderwerbsteuer unterliegen Rechtsvorgänge, welche einen Anspruch auf Übereignung inländischer Grundstücke begründen (Grunderwerbsteuergesetz, 2019, §1 Abs. 1). Das Steueraufkommen steht den Ländern zu (Grundgesetz, 2019, §106 Abs. 2, Nr. 3), welche den Steuersatz selbst bestimmen können (ebd., §105 Abs. 2 a). Von diesem Recht wird seit Jahren Gebrauch gemacht, so dass sich die Grunderwerbsteuersätze in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich entwickelt haben. Während Bayern und Sachsen 3,5% Grunderwerbsteuer verlangen, haben Bundesländer, wie zum Beispiel Nordrhein-Westfalen, die Grunderwerbsteuer auf 6,5% erhöht (PricewaterhouseCoopers GmbH, 2019). Die Steuer wird auf Basis des Kaufpreises berechnet (Grunderwerbsteuergesetz, §9 Abs. 1, lfd. Nr. 1). Bei einem Kaufpreis von 300.000 EUR fallen somit, länderabhängig, zwischen 10.500 EUR und 19.500 EUR an Grunderwerbsteuer an.

Die FDP-Fraktion im Bundestag sieht in der Steuer einen Grund für die, im Vergleich zu anderen Ländern der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung

(OECD), geringe Wohneigentumsquote. Ein Freibetrag, der auf Ebene der Bundesländer individuell festgelegt wird, soll die Wohneigentumsbildung fördern (FDP, 2018, S. 1). Um zu untersuchen, ob die Höhe der Grunderwerbsteuer Einfluss auf die Wohneigentumsquote einzelner Bundesländer hat, wurde die prozentuale Veränderung gegenüber der in §11 des Grunderwerbsteuergesetzes genannten 3,5% Grunderwerbsteuer zum aktuell gültigen Steuersatz, in einer Berechnung mit den veränderten Wohneigentumsquoten in den Bundesländern gegenübergestellt. Mit einer Korrelation von -0,129 bleibt die statistische Auswertung einen Beweis für die Ansichten der FDP-Fraktion schuldig⁷. Beispielsweise zeigen das Saarland und Brandenburg, mit der höchsten Grunderwerbsteuer im Bundesgebiet sogar stark gestiegene Wohneigentumsquoten. Somit scheint die Höhe der Steuer weder eine lenkende Funktion, noch Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohneigentumsquote zu haben. Eine Erhebung der Bundeszentrale für politische Bildung (2018) ergibt, dass die Nutzungsart einer Wohnung, ob eigengenutzt oder vermietet, sich vor allem anhand der Lage unterscheidet. Während deutschlandweit die Wohnungen in 45,5% der Fälle vom Eigentümer bewohnt werden, liegt die Quote in den Stadtstaaten bei nur 19,4% liegt.

Die erhöhten Steuersätze der Grunderwerbsteuer kommen dem Steueraufkommen der Länder zugute und machen heute einen bedeutenden Anteil der Gesamtsumme aus. So zeigt der prozentuale Anteil der Grunderwerbsteuer an den Landessteuereinnahmen in Bayern eine stabile, nur leicht steigende Entwicklung. Wohingegen die Grunderwerbsteuer in Brandenburg 2009 noch knapp 55%, 2017 bereits knapp 78% der Landessteuereinnahmen ausmacht. Im Durchschnitt stieg der Anteil, den die Grunderwerbsteuer an den Einnahmen der Länder ausmacht, von unter 30% auf über 55% (Statistisches Bundesamt, 2019j)⁸.

Auch das Bundesland Schleswig-Holstein berechnet eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5%. Die Regierungsparteien beschlossen 2017, sich der Idee eines Freibetrages bei der Grunderwerbsteuer anzuschließen. Gleichzeitig sollen jedoch Einnahmeausfälle für

⁷ siehe hierzu Anlage 5 für weitere Informationen.

⁸ siehe hierzu Anlage 6 für weitere Informationen.

das Bundesland vermieden werden (Landesregierung Schleswig-Holstein, 2017, S. 7). Nach der zurzeit gültigen Regelung ein nicht lösbarer Widerspruch.

Dass der Freibetrag in jedem Bundesland individuell (FDP, 2018, S. 1) festgelegt werden soll, ist vor dem Hintergrund unterschiedlicher Grunderwerbsteuersätze nachvollziehbar, muss aber auch die Preisunterschiede in den Märkten berücksichtigen. So würde ein einheitlicher Freibetrag in gleicher Höhe, hier als Beispiel 200.000 EUR, in Berlin und Frankfurt zu einer Ersparnis von 12.000 EUR führen, in München, der Stadt mit den höchsten m² Preisen für Eigentumswohnungen in Deutschland, jedoch nur zu einer Ersparnis von 7.000 EUR (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, 2019 sowie PriceWaterhouseCooper GmbH, 2016)⁹.

Die Grunderwerbsteuer stellt für die Bundesländer eine wichtige Steuereinnahme dar. Durch Steuererhöhungen und die gestiegenen Kaufpreise profitieren die Bundesländer von den Preissteigerungen im Wohnimmobilienmarkt. Die Betrachtung der Grunderwerbsteuer kann mit den vorgenannten Informationen noch nicht abgeschlossen werden. Zum Themenkomplex gehört zusätzlich, die im nachfolgenden Kapitel 3.1.4. erläuterten Share-Deals.

3.1.4. Steuerumgehung beenden

Die Grunderwerbsteuer belastet die Käufer von Immobilien mit zusätzlichen Kosten. Die im Bundestagswahlkampf vorgesehenen Erleichterungen wie der Freibetrag oder die vollständige Abschaffung für selbstgenutztes Wohneigentum, finden sich nicht mehr im Koalitionsvertrag der Bundesregierung. Stattdessen beabsichtigt diese, gegen Share-Deals vorzugehen. Die zusätzlichen Mittel könnten dazu genutzt werden die Steuersätze der Grunderwerbsteuer zu senken (2018a, S. 110). Bei der Frage, wie das umgesetzt werden soll, sind ein Jahr danach die Prüfung der Möglichkeiten und die regierungsinterne Willensbildung hierzu jedoch noch nicht abgeschlossen (Bundesregierung, 2019b, S. 15).

Während es bei der Grunderwerbsteuer nach §1, Absatz 1 leicht nachvollziehbar ist, welche Geschäftsvorgänge der Steuer unterliegen, wird es bei den Ausnahme-

⁹ siehe hierzu Anlage 7 für weitere Informationen.

tatbeständen, welche als sogenannte Share Deals in der Presse bekannt gewordenen sind, (Kuch, 2018) komplizierter. Grundsätzlich ist auch hier, bei Übertragung des Eigentums an einem inländischen Grundstück, die Grunderwerbsteuer fällig. Wird anstatt des Grundstücks, einem sogenannten Asset Deal, jedoch das Vermögen einer Gesellschaft, ein sogenannter Share Deal, übertragen, so fällt die Grunderwerbsteuer nur an, wenn das Rechtsgeschäft eine Übertragung von mindestens 95% der Anteile an der Gesellschaft begründet (Grunderwerbsteuergesetz, 2019, §1, Satz 3, Nr. 3). Am Beispiel der Firma Vonovia SE wird ersichtlich, dass diese Regelung aktiv genutzt wird. In der mehrseitigen Liste des Anteilsbesitzes der Vonovia SE (Vonovia SE, 2019, S. 240ff.) finden sich viele Beteiligungen an Unternehmen mit einer Anteilshöhe von 94,90%¹⁰. Dementsprechend liegt der erworbene Anteil an der Gesellschaft unter der Schwelle, die eine Grunderwerbsteuerpflicht begründen würde.

Auf Ebene der Finanzminister der Länder wurde bereits im Juni 2018 ein Vorschlag bekannt gegeben. Dabei soll beispielsweise die Grenze für die Übertragung von Anteilen von 95 auf 90% gesenkt werden (Hessisches Ministerium der Finanzen, 2018). Der Zentrale Immobilien Ausschuss (2019a) kritisiert das Vorgehen zu diesem Thema als mediengetrieben. So sei der Begriff Steuerschlupfloch nicht angebracht, da durch Share Deals keine Steuern umgangen werden, da diese Vorgänge schlicht nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen (§. 3). Darüber hinaus würde die angedachte Erweiterung der Grunderwerbsteuertatbestände kontraproduktiv auf die Ziele der Bundesregierung, den Bau neuer Wohnungen zu fördern und Kosten zu senken, wirken (ebd., S. 4) und schlägt vor, die Höhe der Grunderwerbsteuer grundsätzlich zu überprüfen, wodurch ausnahmslos alle Erwerber profitieren können (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., 2019b).

Dass der Ansatz, die Höhe der Grunderwerbsteuer zu überarbeiten, eine bessere Lösung ist, als die zu steuernden Vorgänge neu zu definieren, wird auch von Seiten des Autors zugestimmt. Dem Thema wird in den Ausführungen von Kapitel 4.8. nochmals nähergetreten.

¹⁰ siehe hierzu Anlage 8 für weitere Information.

3.1.5. Baukindergeld

Das Baukindergeld wurde, wie im Koalitionsvertrag beschrieben, als Förderung für Familien (Bundesregierung, 2018a, S. 110) am 18.09.2018 eingeführt (Bundesregierung 2018b). Dabei wurden die dort genannten Rahmendaten beibehalten, was die förderberechtigten Personen und Förderhöchstbeträge angeht. (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2018 a) Darüber hinausgehende Einschränkungen, welche kurzfristig diskutiert worden sind, wie z.B. eine Höchstgrenze der zu erwerbenden Wohnfläche (CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag, 2018) wurden nicht in die Förderrichtlinien aufgenommen. Die Ausgestaltung der Förderung wird in Tabelle 6 dargestellt.

Anzahl der Kinder im Haushalt	Maximales Haushaltseinkommen	Höhe des Baukindergeld
1	90.000,00 EUR	12.000,00 EUR
2	105.000,00 EUR	24.000,00 EUR
Jedes weitere Kind	+15.000,00 EUR zusätzliches Haushaltseinkommen	+12.000,00 EUR zusätzliches Baukindergeld

Tabelle 8: Baukindergeld, Fördermittelhöhe und maximales Haushaltseinkommen
Eigene Darstellung basierend auf Daten: Bundesregierung, 2018b

Die Auszahlung des Baukindergeldes erfolgt in Form eines Zuschusses in Höhe von 12.000 EUR je Kind, welcher in gleichbleibenden Teilbeträgen über einen Zeitraum von 10 Jahren ausgezahlt wird. Er gilt für Kauf- und Neubauvorhaben von Wohnimmobilien die zwischen dem 01.01.2018 und dem 31.12.2020 ausgeführt werden (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2018a).

Die Bundesregierung ging im März 2018 von 200.000 anspruchsberechtigten Haushalten aus. Bei der darin unterstellten Anzahl von 300.000 Kindern errechnet sich ein Fördervolumen von bis zu 4 Milliarden EUR (Bundesregierung, 2018c, S. 2). In einer Antwort der Bundesregierung auf Rückfragen der Freien Demokratischen Partei (FDP)-Fraktion im Bundestag, vom November 2018, beziffert diese das verfügbare Volumen als ausreichend für insgesamt 550.000 Haushalte. Auch wenn nur ein Kind im Haushalt unterstellt wird, entspräche dies einer Förderung in Höhe von 6,6 Milliarden EUR während der Programmdauer (Bundesregierung, 2018d, S. 2). Tatsächlich wurden 2018

bereits über 56.000 Anträge für das Baukindergeld gestellt (KfW Bankengruppe, 2019, S. 36).

Die staatliche Förderung wird von unterschiedlichen Seiten kritisiert. Der Bundesrechnungshof (2018) weist auf die finanziellen Auswirkungen, kritisiert darüber hinaus bedenkenswerte inhaltliche Aspekte und verweist auf die Erfahrungen mit der Eigenheimzulage (S. 6). Diese wurde 2005 sowohl aufgrund der angespannten Finanzlage von Bund, Ländern und Kommunen, als auch wegen der teilweise nicht zielführenden Förderung und Mitnahmeeffekten eingestellt (CDU/CSU und SPD, 2005, S. 3). Auch die Bundestagsfraktion Bündnis90/Die Grünen weist auf die Erfahrungen der Eigenheimzulage hin, wonach „sie nur einem kleinen Teil der Bevölkerung zugutekommt, während sie von allen Steuerzahlern gemeinsam getragen wird“ (Bundesregierung, 2018c, S. 1).

Zum Baukindergeld liegt sowohl von Seiten der Medien, wie auch von politischer wissenschaftlicher Seite umfangreiches Material vor. Bei der Untersuchung des Themas wird daher im Folgenden auf Effekte und Studien, die in der bisherigen Diskussion noch keinen Platz gefunden haben, eingegangen. Dadurch soll zum einen, die bestehende Kritik an der Förderung begründet werden und darüber hinaus die Wirkungsweise einer solchen Förderung auf die Immobilienpreise untersucht werden.

Grundlegend muss hinterfragt werden, ob die spezielle Förderung von Familien mit Kindern dadurch zu begründen ist, dass dieser Haushaltstypus besonders selten im selbst genutzten Eigentum lebt. Diese Aufgabe kommt dem Staat aufgrund der Sozialen Marktwirtschaft zu. Sozialpolitische Gründe sind dabei der Grund, dass durch Instrumente, wie Anpassungen im Steuersystem und den Sozialleistungen eine gleichmäßigere Verteilung innerhalb der Gesellschaft erreicht wird (Schlösser, 2007). Anhand der Daten des Statischen Bundesamtes lässt sich jedoch ein Bedarf auf Umverteilung nicht begründen. Mit 56,8% Wohneigentumsquote liegen die Haushalte von Familien mit mindestens einem Kind über der durchschnittlichen Quote der Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum von 44%. Auch die Haushaltsgruppen, die deutlich unter dem Durchschnitt liegen, sind zu erkennen. So sind gerade Single-Haushalte mit nur 27,6% wie auch Alleinerziehende mit mindestens einem

minderjährigen Kind selten Eigentümer der selbst genutzten Immobilie. Hier liegt die Quote der Eigentümer bei gerade einmal 21,2%.

Die Autoren einer Studie des empirica-Instituts (2016) sprechen dagegen von einem positiven Effekt für Geringverdiener und Single-Haushalten in den Städten durch die Förderung des Wohnimmobilienerwerbs von Familien. Der in der Studie als Sickereffekt bezeichnete Vorgang setzt dabei voraus, dass durch den Bau von Wohneigentum im Umland von Großstädten, die vorher durch die Bauherren genutzte, zentrumsnähere Wohnung für einen potenziellen Nachmieter frei wird. Dadurch werde der notwendige, günstige Wohnraum in Städten ermöglicht. Denn dieser würde, ohne Förderung des Neubaus von Wohneigentum, womöglich durch Sanierung und hierdurch einhergehende Aufwertung in Verbindung mit steigenden Mieten, zu einer allgemeinen Verteuerung der Wohnkosten beitragen (S. 71f.).

Basierend auf der These des Sickereffektes kann der positive Effekt einer direkten Förderung des Wohnimmobilienerwerbs gerade durch diesen Haushaltstyp durchaus positiv gesehen werden. Bei Betrachtung der Antragsanzahlen, hier am Beispiel der Landeshauptstadt Stuttgart, kann festgestellt werden, dass im Umland der Metropole, somit in den angrenzenden Landkreisen, die Anzahl der Anträge höher sind als in der Landeshauptstadt¹¹. Dies lässt auf den Erfolg des Programms im Sinne des Sickereffektes schließen. Blickt man jedoch auf die Verwendung der Mittel, so wird deutlich, dass die meisten geförderten Vorhaben, insgesamt 86,4%, den Erwerb eines gebrauchten Eigenheims, bzw. einer gebrauchten Eigentumswohnung¹² betrafen (KfW Bankengruppe, 2019, S. 194). Somit erfüllen die Ergebnisse des Baukindergeldes nicht die Anforderungen, die bei der Beschreibung des Sickereffektes, nämlich dem Bau von Wohneigentum, unterstellt wurden. Die Bundesregierung begründet die hohe Zahl der Anträge für Bestandsinvestitionen damit, dass die Haushalte erst nach Einzug den Antrag auf Baukindergeld stellen können. Da Neubauvorhaben, genehmigt nach dem 01.01.2018, folglich noch im Entstehen sind, werde ab 2019 eine steigende Zahl an Anträgen, für die Förderung von Neubauten durch das Baukindergeld, erwartet (Bundesregierung, 2019d, S. 4).

¹¹ siehe hierzu Anlage 9 für weitere Informationen.

¹² siehe hierzu Anlage 10 für weitere Informationen.

Einen Effekt kann das Baukindergeld jedoch auch bei Bestandsinvestitionen haben. Durch die Subvention können Preissteigerungen für selbstgenutztes Wohneigentum, welche es auch außerhalb der Ballungsgebiete gibt, kompensieren. Darauf weist der Blasenindex der empirica AG (2019b) hin. Gerade in Regionen deren Einwohnerzahl rückläufig ist, kann so ein „Bleibebeiz in Form niedriger Wohnkosten“ (S. 1) geschaffen werden. Infolgedessen steigt jedoch das Risiko einer Immobilienpreisblase vor allem in Regionen mit stagnierenden oder schrumpfenden Einwohnerzahlen, (ebd., S. 1) da Verkäufer die Förderung bei der Kaufpreisfindung mit einberechnen. Vor dem Hintergrund des Ziels mehr Wohnraum zu schaffen und dadurch die Immobilienpreise zu stabilisieren, ging die Bundesregierung von keinen nennenswerten Effekten des Baukindergeldes auf die Marktpreise von Immobilien aus (Bundesregierung, 2019c, S. 3). Anhand der Ergebnisse der empirica-Studie kann dies, zumindest für einzelne Regionen, bezweifelt werden.

Schlussendlich ein Blick auf die sieben deutschen Großstädte¹³. Zur Förderung von Vorhaben in diesen wurden 2018 insgesamt 2331 Anträge gestellt (KfW Bankengruppe, 2019). Mit nur 4,13% der gesamten Antragszahl spiegeln diese in keiner Weise die Bevölkerung in diesen Städten wider. Darüber hinaus zeigt das Baukindergeld hierdurch, dass es keine Lösung ist, um bezahlbaren Wohnraum in angespannten Märkten zu schaffen.

2018 wurde für 302.209 Neubauvorhaben von Wohnimmobilien eine Baugenehmigung erteilt. Somit liegt die Zahl 4,5% unter den Werten aus 2016. Noch deutlicher sank die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser mit einem Minus von 6% (Statistisches Bundesamt, 2019f). Dabei sollte das Baukindergeld „den negativen Trend von Baugenehmigungszahlen für Ein-/Zweifamilienhäuser aufhalten“ (Bundesregierung, 2018c, S. 3). Somit spricht vieles dafür, dass die Erfahrungen aus dem Baukindergeld die gleichen sein werden wie aus der Eigenheimzulage: „erhebliche Mitnahmeeffekte und zudem Immobilienpreissteigerungen“ (Bundesrechnungshof, 2018, S. 6). Aktuelle Zahlen der Bundesregierung zeigen, dass von knapp 8.000 genehmigten Anträgen mehr als die Hälfte an Haushalte mit einem zu versteuernden Einkommen von unter 40.000 EUR geflossen ist. Mit einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen von 38.770 EUR

¹³ siehe hierzu Anlage 11 für weitere Informationen.

profitieren Haushalte mit mittlerem Einkommen von der Förderung (Bundesregierung, 2019d, S. 3). Um im Hinblick auf den Kreis der Begünstigten eine Entscheidung zu treffen ist es, in den Augen des Autors, noch zu früh. Die Gesamtzahl an Haushalten die von der Förderung profitieren können, nach Meinung der Bundesregierung 550.000, sowie die, bis 31. März 2019 gestellte, Anzahl an Anträgen für Bestand- und Neubauinvestitionen im Umfang von 82.814 (ebd., S. 3f.) lassen Ergebnisse auf Basis von nur wenigen tausend genehmigten Anträgen als nicht aussagekräftig für das Gesamtprogramm erscheinen. Ob sich die von der Bundesregierung erwartete, anteilige Veränderung der Nutzung des Baukindergeldes, hin zum Neubau ergibt, bleibt ebenso abzuwarten.

3.2. Objektbezogene Maßnahmen

Das vorangegangene Kapitel hat sich mit den Instrumenten und Vorhaben der Bundesregierung für einige subjektbezogene Maßnahmen auseinandergesetzt. Diese kommen direkt dem Empfänger zu Gute. Die, im nachfolgenden besprochenen, objektbezogenen Maßnahmen unterstützen die Schaffung von Wohnraum, um diesen dann, zu niedrigeren Mieten an Haushalte zu vermieten. Dass solche Maßnahmen notwendig sind, kann daraus abgelesen werden, dass in Deutschland 14,5% der Haushalte im Jahr 2017 mehr als 40% Ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgaben. Die vom Statistischen Bundesamt als Überlastung durch Wohnkosten definierte Schwelle berücksichtigt dabei bereits wohnkostensenkende Sozialleistungen wie Wohngeld (Statistisches Bundesamt, 2018, S.86). Orientiert man sich an der Hans-Böckler-Stiftung sollte diese Schwelle bei gerade einmal 30% liegen (Hans-Böckler-Stiftung, 2017, S. 14). Doch selbst die höhere Schwelle des Statistischen Bundesamtes wird noch von 48,5% der armutsgefährdeten Haushalte überschritten (Statistisches Bundesamt, 2018, S. 87).

3.2.1. Verstetigung des sozialen Wohnungsbaus

Die Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen ist Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung. Diese vom Bund und von den Ländern übernommene Aufgabe wird im Folgenden analysiert. Hierzu wird das System der sozialen Wohnraumförderung vorgestellt und danach zur Analyse der Effekte zuerst auf Bundesebene, danach auf Landesebene, hier am Beispiel von Rheinland-Pfalz, geblickt.

Der Begriff soziale Wohnraumförderung beschreibt laut Gesetz die „Förderung des Wohnungsbaus [...] zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum [...] und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum“ (Wohnraumförderungsgesetz, 2015, §1, Satz 1). Leistungen sollen den Haushalten zugutekommen, die sich „nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.“ (ebd., Absatz 2). Diese Förderung will der Bund in mindestens gleichem Umfang beibehalten und verstetigen. Zu diesem Zweck wurde vereinbart in den Jahren 2020 und 2021 „mindestens zwei Milliarden EUR für den sozialen Wohnungsbau“ bereitzustellen (Bundesregierung, 2018a, S. 110). Dabei hatte

sich der Bund im Rahmen der Föderalismusreform aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus herausgenommen und diese Aufgabe den Ländern übertragen (Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat, 2019a). So liegt die Zuständigkeit für die Durchführung dieses Gesetzes bei den Ländern, Gemeinden und Gemeindeverbände (Wohnraumförderungsgesetz, 2015, §3, Absatz 1) seitdem der Bund mit Artikel 9 des Föderalismusreform-Begleitgesetz (2006) seine Verantwortung in diesem Bereich hat streichen lassen. Nach Artikel 13 des gleichen Gesetzes übernimmt der Bund hierfür Kompensationszahlungen an die Länder im Umfang von 518,2 Millionen EUR jährlich.¹⁴

Das Resultat dieser Zahlungen fällt gemischt aus. Zwar konnten 2017 eine Anzahl von 26.231 neuen Wohneinheiten und dementsprechend 7% mehr als noch 2016 gefördert werden. Das entspricht 10% der 2017 fertiggestellten Wohnungen (Statistisches Bundesamt, 2019g). Gleichzeitig stieg der Aufwand je geförderter Wohnung aber auf 57.870,37 EUR gegenüber 41.476,57 EUR im Vorjahr. (Bundesregierung, 2018e, S. 3) Es mussten somit deutlich mehr Fördermittel, bezogen auf jeweils eine Wohneinheit, aufgewendet werden.

„Die Erhöhung der Förderintensität sei angesichts schwieriger Rahmenbedingungen (niedrige Kapitalmarktzinsen, steigende Baukosten und Mieten im freifinanzierten Bereich) notwendig geworden, um die Subventionswirkung der Förderprogramme zu erhalten.“ (ebd., S. 4)

Die hohe Förderintensität wird dabei vor allem durch die notwendig gewordenen Tilgungs- und Baukostenzuschüsse der Programme begründet (ebd., S. 8). Trotzdem ist die Zahl der Sozialwohnungen stetig zurückgegangen. Seit 2013 um 212.061 (oder 14%) auf 1.267.939 Wohnungen zum Berichtsjahr 2016 (Bundesregierung, 2017b und 2018e)¹⁵.

Resultat der Förderung ist somit eine saldiert geringere Zahl von Wohnungen, die der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen. Gleichzeitig stellt sich die Frage wie bei mindestens zwei Milliarden Euro für zwei Jahre der soziale Wohnungsbau auf dem

¹⁴ Ursprünglich befristet bis 31.12.2013 wurde diese Förderung nach Aufbauhilfegesetz, 2013, Artikel 3, §3, Absatz 2, bis zum 31.12.2019 verlängert. Hinzu kommen seit 2014 500,0 Millionen EUR pro Jahr bis 2019 für die Asyl- und Flüchtlingspolitik, sowie weitere 500,0 Millionen EUR für die Jahre 2017 und 2018.

¹⁵ siehe Anlage 12 für weitere Informationen.

heutigen Niveau verstetigt werden soll, wo doch die Zahlungen aus Bundesmitteln um ein Drittel jährlich gegenüber dem heutigen Niveau reduziert werden.

Wir betrachten die Förderung nun auf Ebene eines Bundeslandes, am Beispiel von Rheinland-Pfalz. Hier lag die Zahl der gebundenen Mietwohnungen 2000 bei 74.552 und sank bis 2016 auf 62.669 Wohneinheiten. Grund hierfür ist, dass die Zahl der jährlich aus der Sozialbindung fallenden Wohnungen, die Zahl der neu hinzukommenden Wohnungen übersteigt (Bundesregierung, 2017c, S. 37). Zur Förderung von selbst genutztem Wohnraum und dem Bau von Mietwohnungen wurden 2018 in Rheinland-Pfalz Fördermittel über 235,6 Millionen EUR zur Verfügung gestellt. Damit stieg die Wohnraumförderung gegenüber dem Vorjahr um 74,8 Millionen EUR, bzw. 46,5%. Dabei handelt es sich um eine Mischrechnung aus Zuschusszahlungen und Bereitstellung von Darlehen. Zum Zwecke des Wohneigentumserwerbs wurden 2018 insgesamt 75,7 Millionen EUR, bzw. 84%, mehr zur Verfügung gestellt als im Vorjahr. Die Summe der geförderten Mietwohnungen blieb mit 719 konstant gegenüber dem Vorjahr. Gleichzeitig ist das geförderte Darlehensvolumen hier um 11% zurückgegangen. Das Zuschussvolumen wuchs auf 22,4 Millionen EUR an. Dies entspricht einer Steigerung von 26,5% (Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, 2019).

Während die Gesamtnachfrage nach Finanzierungsmitteln im Wohnungsbau ansteigt, sinkt der Anteil geförderter Finanzierungsmittel für den Mietwohnungsbau der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz. Und das in einem Umfeld, in dem sozialgebundene Wohnungen per Saldo abgebaut werden. Dabei wurde der Bedarf an Wohnraum auf politischer Seite erkannt. Aus diesem Grund ist es sinnvoll sich das Programm zur Förderung des Baus von Mietwohnungen genauer anzuschauen. Hier wird die Schaffung von Mietwohnungen durch die Vergabe eines zinsverbilligten Darlehens und Tilgungszuschuss gefördert (Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, 2019, Nr. 10.2 und 17.2.1). Dabei werden nur Vorhaben gefördert, die in Gebieten entstehen, in denen Wohnungsbedarf besteht. Hierzu wurden die Gebiete in Rheinland-Pfalz in Mietstufen aufgeteilt und jedem Gebiet eine Mietstufe zwischen 1 und 6 zugeteilt. Ein Wohnraumbedarf wird ab Mietstufe 4 und höher als gegeben angesehen (ebd., Nr. 4.1.1.). Durch die Mietstufen fließt die Förderung vor allem in die Städte im Bundesland. Mit Ausnahme von Pirmasens (Mietstufe 1), Zweibrücken (Mietstufe 2) und Neustadt an der Weinstraße (Mietstufe 3) sind alle übrigen Städte grundsätzlich

förderfähiges Gebiet, insbesondere die Stadt Mainz, welche als einziges Fördergebiet die Mietstufe 6 erreicht (ebd., Anlage, o.S.).

Bei der Vermietung an Haushalte mit geringem Einkommen dürfen in Mainz je m² Wohnfläche Mieten in Höhe von EUR 6,40 nicht überschritten werden (ebd., Nr. 8.1). Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Mainz weist hier einen Medianwert von 9,43 EUR¹⁶ je m² Wohnfläche aus (Landeshauptstadt Mainz, 2017, S. 8). Bei einer 60 m² Wohnung besteht ein Minderertrag aus Vermietung somit in Höhe von 181,80 EUR monatlich. Hierfür erhält der Vermieter Förderung durch eine Zinsverbilligung und einen Tilgungszuschuss. Auch unter Berücksichtigung des Tilgungszuschusses und einer Nullverzinsung verbleibt durch den Minderertrag ein negatives Ergebnis für den Investor¹⁷. Dieses wird erst ab einer marktüblichen Sollzinshöhe von 2,5%, aufgrund der dann entstehenden höheren Zinsersparnis, auf 0 EUR reduziert. Somit kann der Begründung der Länder, dass die Förderintensität je Vorhaben hat steigen müssen, um dessen Attraktivität für Investoren beizubehalten, zugestimmt werden. Gleichzeitig begründet sich, warum die Nachfrage nach Finanzierungsmitteln in diesem Bereich zurückgeht.

Vor dem Hintergrund, dass die Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus einen Beitrag dazu leisten soll, dass 1,5 Millionen Wohnungen gebaut werden sollen, können die vorliegenden Rahmendaten nicht überzeugen. Das geringere Volumen an Förderung welches jährlich zur Verfügung gestellt werden soll, steht höheren Kosten für die Förderung jeder Wohnung gegenüber. Da neben dem geförderten, auch der freifinanzierte Wohnungsbau unterstützt werden soll, ist es daher sinnvoll sich die Maßnahmen in diesem Bereich anzuschauen. Dies geschieht im folgenden Kapitel.

3.2.2. Förderung durch Steuerentlastung

Um die Preise am Mietwohnungsmarkt zu senken, muss mehr Wohnraum geschaffen werden. Daher erscheint es sinnvoll, neben dem staatlich geförderten Wohnungsbau, wie er im vorherigen Kapitel besprochen wurde, auch Impulse für den freifinanzierten Wohnungsbau zu setzen. Wie in Kapitel. 2.1.1. bereits gezeigt wurde, stieg die Zahl der

¹⁶ Bauperiode 2003 – 30.06.2004, 60-80 m² Wohnungsgröße, Medianwert.

¹⁷ siehe Anlage 13 für weitere Informationen.

fertiggestellten Wohnungen in den letzten Jahren stetig an. Das vorliegende Kapitel betrachtet die Fertigstellungen differenzierter und stellt diese dem Bedarf gegenüber. Darauf aufbauend kann das Instrument der Steuerentlastung für den freifinanzierten Wohnungsbau bewertet werden.

Als Instrument für einen sozialverträglichen Wohnungsbau vereinbart die Bundesregierung im Koalitionsvertrag die steuerliche Förderung „für den freifinanzierten Wohnungsbau im bezahlbaren Mietsegment“ (Bundesregierung, 2018c, S. 110). Im Gegensatz zum vorangestellten Kapitel, handelt es sich dabei um die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen, die nicht mit Hilfe staatlicher Zuschüsse oder vergünstigter Finanzierungsmittel, errichtet werden. Zielsetzung ist es „zeitnah private Investoren zum Neubau von Mietwohnungen anzuregen“ (Bundesregierung, 2018f, S. 9). Hierzu soll eine ergänzend gültige, zusätzliche Abschreibungsmöglichkeit in Höhe von 5% pro Jahr, befristet auf 4 Jahre, der Anschaffungs- und Herstellungskosten, gewährt werden (ebd., S. 12).

Dabei müssen Neubau- oder Erwerbsvorhaben die nachfolgenden Rahmenbedingungen erfüllen, um von dieser Sonderabschreibung Gebrauch machen zu können. Dies sind Vorhaben mit Bauantrag/Bauanzeige zwischen dem 01.09.2018 und dem 31.12.2021, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einen Betrag von 3000 EUR/m² nicht übersteigen und die im Jahr der Anschaffung, sowie in den folgenden neun Jahren, entgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden (ebd., S. 7).

Wie Bedeutsam diese Förderung ist, um das Ziel der Bundesregierung zu erreichen, zeigen die Baufertigstellungen der vergangenen Jahre. Kapitel 2.1.1. zeigte bereits, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen insgesamt, seit Jahren steigt. Dabei verteilen sich die fertiggestellten Wohnungen auf unterschiedliche Wohngebäudearten. Das Statistische Bundesamt führt hierzu die eine Klassifizierung nach Wohngebäuden mit einer, bzw. zwei Wohnungen oder 3 und mehr Wohnungen durch. Bei Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen kann von Etagenwohnungen ausgegangen werden. Abbildung 8 zeigt, dass 2018 im Vergleich zu 2001 mehr Etagenwohnungen als Einfamilienhäuser gebaut, was den Ansprüchen der größeren Städte gerecht wird.

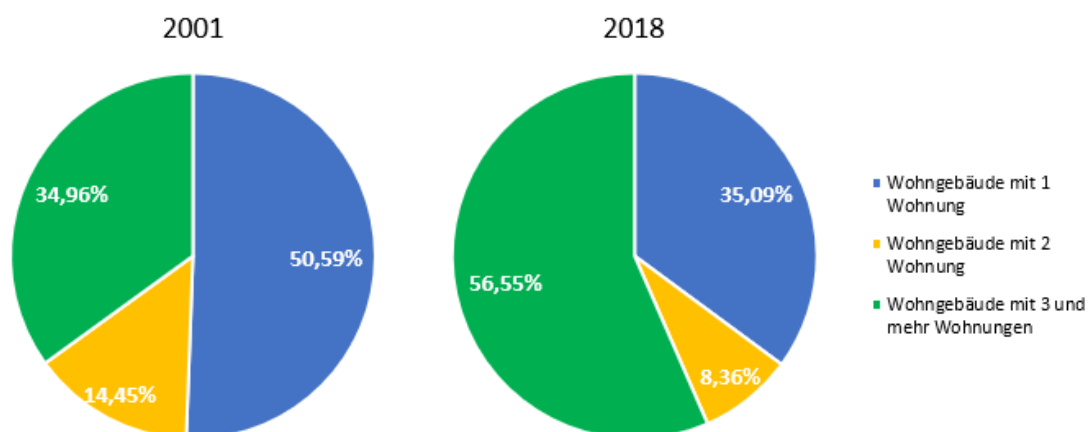


Abbildung 8: Anzahl Wohngebäude mit 1, 2, 3 oder mehr Wohnungen im Zeitvergleich
Eigene Darstellung nach Daten Statistisches Bundesamt 2019g.

Da Teile der fertiggestellten Wohnungen auch von den Eigentümern selbst genutzt werden, steht nur ein Teil der geschaffenen Wohnungen als Mietwohnung zur Verfügung. Typischerweise unterscheiden sich die Verhältnisse Eigennutzung und Vermietung je nach Wohngebäudeart. Während in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen knapp 80% der geschaffenen Wohnungen vermietet sind, werden Wohngebäude mit einer Wohnung typischerweise eigengenutzt. Legt man die Nutzungsarten, unterteilt in eigengenutzt und vermietet, der Wohnungen aus 2014 zugrunde (Bundeszentrale für politische Bildung, 2018a), ergibt sich für die neu gebauten Wohngebäude aus 2018 die in nachfolgender Tabelle 9 dargestellte Verteilung. Während die Wohngebäude mit einer Wohnung nur in 7,4% der Fälle, bzw. mit 6.157 Wohnungen, dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen, stehen in den Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen nahezu 80% und folglich insgesamt knapp 107.000 Wohnungen mehr für den Mietwohnungsmarkt zur Verfügung. Insgesamt wuchs der Mietwohnungsmarkt um über 115.000 Einheiten.

2018			
Wohngebäude* mit	fertiggestellt (Stück)	vermietet (in %)	Mietwohnungen
1 Wohnung	83.200	7,40%	6.157
2 Wohnungen	19.810	12,80%	2.536
3 und mehr Wohnungen	134.084	79,80%	106.999
Summe	237.094	100,00%	115.692
*ohne Wohnheime			

Tabelle 9: Neu geschaffene Mietwohnungen 2018
Eigene Berechnung und Darstellung, basierend auf: Statistisches Bundesamt, 2019g und Bundeszentrale für politische Bildung, 2018a.

Diese Summe kann den vom Pestel Institut (2018) ermittelten Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Umfang von 80.000 Mietsozialwohnungen, sowie 60.000 bezahlbaren Wohnungen in den Ballungsräumen, bei weitem nicht abdecken (S. 3). Die Begründung, einen zusätzlichen Impuls zu setzen, um mehr Mietwohnungen zu schaffen, ist hierdurch gegeben.

Trotzdem wird die Umsetzung der Maßnahme stark kritisiert. Dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (2018) fehlt langfristige Planungssicherheit für die Baubranche, was dazu führt, dass die Kapazitäten nicht erweitert werden (ebd., S. 3). Hierzu hatte das Kapitel 2.1.1. und insbesondere Tabelle 1 gezeigt, dass in der Baubranche bereits seit mehreren Jahren eine hohe Kapazitätsauslastung zu beobachten ist. Vor dem Hintergrund dieser langjährigen Tatsache erscheint die Kritik fragwürdig, da allein die dauerhaft hohe Auslastung als Grund herangezogen werden könnte, die Kapazitäten auszubauen. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) spricht sich für eine längerfristige, steuerliche Förderung aus, um kurzfristige, preistreibende Effekte zu vermeiden. (Zentraler Immobilien Ausschuss, 2018, S. 4). Tatsächlich ist anzunehmen, dass aufgrund des beschränkten Zeitrahmens der Förderung, Vorhaben vorgezogen werden. Gleichbleibende Kapazitäten und eine steigende Nachfrage lassen den Schluss zu, dass es einen Einfluss auf die Preise geben wird. Gleichzeitig wurde bereits festgestellt, dass die Zahl der Baufertigstellungen deutlich von der Zahl der Baugenehmigungen abweicht. Das Wohnungsangebot erweitern, können jedoch nur fertiggestellte Wohnungen. Trotzdem werden Vorhaben aufgrund des Datums vom Bauantrag bzw. der Bauanzeige berücksichtigt. Claus Michelsen (2018) vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) Berlin e.V. stimmt der Kritik des ZIA zu. Außerdem fördere es die Fehlallokation von Investitionen und begünstige Mitnahmeeffekte (S. 1). Das Risiko von Mitnahmeeffekten lässt sich durch die Befristung der Förderung auf Bauanträge und Bauanzeigen bis zum 31.12.2021 begründen. Gerade um größere Vorhaben umzusetzen ist es notwendig die entsprechende Zeit für die Grundstückssuche, Planung und Finanzierung zu haben. Vorhaben für die nun Bauantrag gestellt wird, sind somit üblicherweise bereits vorher geplant gewesen und erhalten nun eine steuerliche Begünstigung. Diese fördert jedoch nicht den Bau zusätzlicher Wohnungen, sondern

verbessert lediglich die Rendite nach Steuern für bereits in Planung befindliche Vorhaben.

Die Fehlallokation von Mitteln bezieht sich dabei auf die Kostenobergrenze. Diese behindere, in den Augen des DIW, Anreize kleinere Wohnungen zu errichten (ebd., S.4). Das ist anhand der nachfolgenden Kostenbetrachtung nachvollziehbar. Die veranschlagten Kosten für Baufertigstellungen von Wohnhäusern mit 3 oder mehr Wohnungen lagen 2017 bereits bei knapp 1600 EUR je m² Wohnfläche (Statistisches Bundesamt, 2019g). Für genehmigte Bauvorhaben 2018 liegen diese schon bei knapp 1800 EUR je m² Wohnfläche (Statistisches Bundesamt 2019f). Darin sind die Kosten des Grunderwerbs, Baunebenkosten, Außenanlage und ähnliches, noch nicht berücksichtigt. Dabei hat gerade die Baulandknappheit in Ballungsgebieten dazu geführt, dass dort Kaufpreise je m² baureifes Land von bis zu 1000 EUR üblich sind (Statistisches Bundesamt, 2019h).

Tatsächlich nimmt die durchschnittlich geschaffene Wohnfläche von Wohnungen nur langsam ab. Im Durchschnitt sank die Wohnfläche je geschaffener Wohnung zwischen 2001 und 2018 von 109 auf 102 m² (Statistisches Bundesamt, 2019g). Dies steht im Kontrast zu einer sich verändernden Haushaltszusammensetzung in Deutschland. Beispielsweise lag die Summe der Haushalte mit 3 oder mehr Personen im Jahr 2001 noch bei knapp 30% der Gesamtzahl an Haushalten. In 2017 sind es nur noch knapp 25%. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Single-Haushalte im gleichen Zeitraum um über 5 Prozentpunkte auf 41% zu (Statistisches Bundesamt, 2019c).

„Megatrend wie die Singularisierung und der demographische Wandel führen zu einem hohen Bedarf gerade an kleinen Wohnungen.“ (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, 2018, S. 4)

Die Entwicklung der Haushalte macht es deutlich, dass der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen mit seiner Aussage recht hat. Die Anzahl der Mehrpersonen-Haushalte nimmt ab. Gleichzeitig macht der Mangel an Bauland eine Verringerung der Wohnfläche notwendig, um noch bezahlbaren Mietraum zu schaffen. Durch die Schaffung von eigenen Sanitärräumen, Wohnungsanschlüssen, Abschlusstüren, gestiegenem Bedarf an Zuwegungen die Hausflure und ähnlichem, steigen jedoch die Baukosten, bei der Schaffung von kleinen Wohnungen, an. Um in den

Genuss der steuerlichen Begünstigung zu kommen sind Investoren, durch die aktuelle Regelung, dazu aufgefordert, Wohnungen mittlerer bis großer Wohnfläche zu schaffen.

Da der Gesetzentwurf der Bundesregierung im Hinblick auf die Wohnfläche keine Begrenzung vorsieht, bittet der Bundesrat um Prüfung, wie die steuerlich begünstigten Projekte dazu verpflichtet werden können, die Miethöhe auf ein bezahlbares Niveau zu begrenzen. (Bundesregierung, 2018g, S. 3). Denn gerade die hier geförderten Neubauten, bzw. Herstellung von Wohnungen sind nach §556f Bürgerliches Gesetzbuch (2019) von den Beschränkungen hinsichtlich der Mietpreise vollständig befreit. Somit steht es den Eigentümern frei, die „höchstmögliche am Markt erzielbare Miete zu verlangen“ (Bundesregierung, 2018g, S. 3). Gerade in diesem Zusammenhang wird, die Schaffung von großflächigen Wohnungen als ein herausragendes Problem gesehen. Durch die gesetzten Rahmendaten wird dies weiter unterstützt. Im Resultat werden auf den wenigen Flächen, die in Ballungsgebieten kurzfristig zur Verfügung stehen, steuerlich gefördert, nur wenige Wohneinheiten entstehen. Infolgedessen werden nicht nur Potenziale zur zentrurnahen Errichtung von kleineren und bezahlbareren Wohnungen vernichtet, sondern auch noch eine steuerliche Begünstigung für Vermieter im hochpreisigen Mietsegment geschaffen.

3.2.3. Grundstücke des Staates

Im Zusammenhang mit der Wohnungsfrage wird sowohl im Koalitionsvertrag (Bundesregierung, 2018a, S. 109) wie auch im Ergebnis des Wohngipfels (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2018 c, S. 8) die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Baustein genannt. Diese Institution stand zuletzt medial im Fokus mit dem Vorhaben 4501 Berliner Wohnungen an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften zu veräußern (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 2015). Während das Vorhaben bereits 2015 mittels Letter of Intent schriftlich dokumentiert wurde, wurde es erst im September 2017 wieder abgesagt (Bundesregierung, 2019c, S. 2).

Bei der BImA handelt es sich um eine bundesunmittelbare rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts welche nach kaufmännischen Grundsätzen, die Liegenschaftsvermögen des Bundes zu verwalten hat. Hierzu wurden ihr 2005 alle

Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte der Bundesrepublik Deutschland übertragen, welche zu diesem Zeitpunkt im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Finanzen lagen (ebd., §2, Satz 2). Alle weiteren Liegenschaften sollten bis 2010 folgen (ebd., §2, Satz 3). Weiterhin regelt die Gesetzesgrundlage, dass die BImA Beiträge an den Bundeshaushalt abzuführen hat (ebd., §7 Absatz 1, Satz 2). Zum Substanzerhalt, muss also ein jährlicher Überschuss aus den Tätigkeiten erwirtschaftet werden. Hauptaufgabe der BImA ist die Bereitstellung der Dienstliegenschaften der Bundesressorts und die Deckung des Raum- und Grundstücksbedarfs für Bundeszwecke, aber auch die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke und Gebäude, sowie die „wirtschaftliche Verwertung von Grundstücken, die für Zwecke des Bundes nicht mehr benötigt werden“ (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 2019).

Der Erfolg der Tätigkeiten der BImA wird im Rahmen eines Jahresabschlusses offengelegt. Der letzte verfügbare Jahresabschluss bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2017 (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 2018 a). Bei einer Bilanzsumme von 25,3 Milliarden EUR (Vorjahr 25,8 Milliarden EUR) konnte ein Jahresergebnis von 1,4 Milliarden EUR erwirtschaftet werden (ebd., S. 2 und S. 4). Die Aktivseite der Bilanz wird vom Anlagevermögen dominiert. Hier sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte im Wert von 17,4 Milliarden EUR aktiviert (ebd., S. 2). Darin enthalten sind 2 Milliarden EUR an Immobilienwerten im Umlaufvermögen sowie 1,3 Milliarden EUR an renditestarken Wohnimmobilien (ebd., S. 16). Die Eigenkapitalquote liegt bei über 71%. Die bereits angesprochene Abführung an den Bundeshaushalt, umfasste im Jahr 2017, wie auch im Vorjahr, 2,265 Milliarden EUR. Diese kann durch den Jahresüberschuss nicht gedeckt werden, was dazu führt, dass saldiert 0,86 Milliarden EUR Entnahmen, vorgenommen werden mussten.

Aus einer Anfrage der Partei DIE LINKE an die Bundesregierung geht hervor, dass im Jahr 2017 385,6 Millionen EUR des Umsatzes der BImA aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden resultierte. Im Vorjahr belief sich der erwirtschaftete Verkaufserlös noch auf rund 398,5 Millionen EUR. Insgesamt hat die BImA seit 2009 22.784 Wohneinheiten veräußert (Bundesregierung, 2018h, S. 3). 2018 verfüge die BImA noch über rund 36.000 Wohnungen (ebd., S. 1), somit wurde der Bestand an Wohnungen seit dem Jahr 2009 deutlich reduziert. Als Anbieter von Mietwohnungen ist die BImA infolgedessen deutlich kleiner als die Konkurrenz aus der Privatwirtschaft (vgl. hierzu Kapitel 2.2.2.).

Die Größe des Portfolios an Wohnungen kann gleichgesetzt werden mit dem möglichen Einfluss, den die BImA auf den Mietwohnungsmarkt ausüben kann. Geht die Anzahl der Wohnungen zurück, so schrumpft der Einfluss der Bundesanstalt. Jedoch sieht die Bundesregierung bei der BImA vor allem Potenziale in der Baulandmobilisierung (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2018 c, S. 8). Schon im Zweiten Nachtragshaushaltsgesetz (2015) wurde dazu die Grundlage geschaffen und mittels der Verbilligungsrichtlinie (2018) aktualisiert. Danach darf die BImA Grundstücke unter dem Marktwert abgeben. Bedingung ist, dass das Grundstück der Errichtung von Sozialwohnungen im Geschosswohnungsbau dienen muss. Ist das der Fall, erfolgt je neu zu schaffender Wohneinheit ein Abschlag von 25.000 EUR vom Verkehrswert. (Verbilligungsrichtlinie, 2018, Nr. 8 c) Die Maßnahmen der Richtlinie sind auf 6 Jahre befristet. Eine betragsmäßige Begrenzung dieser Abschläge existiert für den sozialen Wohnungsbau nicht. Eine Vermarktung zu Bestpreisen, bzw. eine wirtschaftliche Verwertung, erfolgt in diesen Fällen nicht. Gleichzeitig haben öffentliche Stellen ein Erstzugriffsrecht vor privaten Investoren (Verbilligungsrichtlinie, 2018, Nr. 2).

Welchen Einfluss gerade die BImA mit deren Grundstücken haben kann, bleibt jedoch unklar. Der Grund hierfür ist, dass die BImA aktuell noch prüft, welche Liegenschaften überhaupt für eine Wohnbebauung geeignet sind (Bundesregierung, 2018h, S. 14). So besitze die BImA zwar 468.000 Hektar Grundstücksfläche (Bundesregierung, 2018h, S. 1), zieht man jedoch die Grün- und Waldflächen in Höhe von 450.000 Hektar davon ab (Bürger, 2018a), so verbleiben gerade einmal 18.000 Hektar sonstige Flächen. Einen detaillierteren Blick, auf zwei einzelne Standorte reduziert, erlaubt eine Anfrage der FDP über die verfügbaren Flächen in den Städten Dresden und Leipzig. So sind in Dresden noch Liegenschaften von rund 20 Hektar unbebaut, davon sind jedoch 17 Hektar land-, fortwirtschaftlich oder als Gartenland genutzt. In Leipzig stehen nur 6 Hektar unbebaute Fläche im Eigentum der BImA. Davon werden 3 Hektar von einem ehemals militärisch genutzten Areal eingenommen (Bundesregierung 2018i, S. 4). Im Vergleich hierzu beläuft sich die Summe der bereits veräußerten Flächen seit 2009 auf 22.143 Hektar (Bundesregierung, 2018i, S. 3).

Im Resultat kann angezweifelt werden, ob die BImA die notwendigen Ressourcen besitzt, um durch nicht genutzte Grundstücke kurzfristig das notwendige, preisgünstige Bauland zur Verfügung zu stellen.

3.3. Wohngeld statt Wohnungsneubau

Die Kapitel 3.1. sowie 3.2. haben subjektbezogene und objektbezogene Maßnahmen der Bundesregierung zur Wohnraumförderung untersucht. Seitens des Autors bleibt es von hoher Bedeutung und Aktualität, sich mit diesen Themen auseinanderzusetzen. Vor diesem Hintergrund überraschen Nachrichten über deutlich sinkende Neubaumieten in Berlin (Borowski, 2019a) und München (Borowski, 2019b). Es bleibt die Frage, inwieweit die hier vorgestellten Maßnahmen tatsächlich noch benötigt werden. Mit dieser Frage setzt sich das folgende Kapitel auseinander.

Aus einer Studie der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2019) wird ersichtlich, dass die Neuvertragsmieten in der bayrischen Landeshauptstadt München im Quartalsvergleich um -1,3% gesunken sind. Dementsprechend bestätigt sich die Meldung über gesunkene Mieten. Jedoch liegt die Preisveränderung auf Jahressicht bei plus 5,3%. Mit einer durchschnittlichen Miete von 16,80 EUR/m² für eine 75 m² Wohnung, sowie erstmalig aufgerufenen Mieten von über 30 EUR/m² (ebd., S. 20) zeigt sich in den Augen des Autors: Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bleibt ein dringliches Thema.

Tabelle 10 basiert auf den Ergebnissen der eben genannten Studie und führt die durchschnittlichen Kauf- und Mietpreise in Deutschlands Großstädten auf. Danach fällt, bei Mieterhaushalten, für eine 75 m² Wohnung in Köln eine Miete von bis zu 1305 EUR, in München von bis zu 2.250 EUR an. Die bisherigen Erkenntnisse, beispielsweise aus Tabelle 6 und 7, über das Einkommen der Haushalte in Deutschland zeigen, dass diese Kosten für den durchschnittlichen Haushalt in Deutschland nicht tragbar sind.

	München	Frankfurt am Main	Hamburg	Stuttgart	Köln	Düsseldorf	Berlin
durchschnittliche Kaufpreise in EUR/m ² für Eigentumswohnungen	6.910,00	4.740,00	4.530,00	4.530,00	3.750,00	3.570,00	3.590,00
durchschnittliche Mietpreise (Spanne: von - bis, in EUR/m ²)	9,80 - 30,00	7,00 - 20,50	5,40-22,90	8,30 - 22,40	5,90 - 17,40	6,50 - 22,60	5,40 - 19,50

Tabelle 10: Durchschnittliche Kauf- und Mietpreise Großstädte Deutschland

Eigene Darstellung nach Informationen F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, 2019, S. 22f.

Haushalte, die sich am Markt nicht mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können, unterstützt der Staat durch Wohngeld (Wohngeldgesetz, 2016, §1, Abs. 1+2). Die Mittel werden ab 2020 um 1,2 Milliarden EUR und sollen künftig dynamisch, anhand

Einkommens- und Mietentwicklung, angepasst werden (Bundesregierung, 2019b). Wohngeld in seiner Funktion als Förderung kann durchaus kritisch hinterfragt werden. Dazu muss man nicht der provokant formulierten Meinung der Autoren des F+B Wohn-Index Deutschland folgen, dass somit Steuergelder von Mietern aus „Pirmasens oder Eisenhüttenstadt die Wohnkosten der Mieter in den teuren In-Stadtvierteln heruntersubventionieren“ (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, 2019, S. 4). Jedoch sprechen die Zahlen gegen den langfristigen Erfolg und die sinnvolle Nutzung der Mittel. So unterstützt die öffentliche Hand inzwischen 4,2 Millionen Haushalte durch Wohngeld oder sonstige Leistungen zur Reduzierung der Unterkunftskosten und zahlt hierfür jährlich 16,8 Millionen EUR (Bundesregierung, 2017 c, S. 74). Diese Summe erhöht sich durch die Anpassung des Wohngeldes auf voraussichtlich 18 Millionen EUR jährlich und entspricht einem Vielfachen aktueller Investitionen in den sozialen Wohnungsbau (1,0 Million EUR ab 2020, wie in Kapitel 3.2.1. dargestellt).

3.4. Objektförderung und Subjektförderung

Die zur Verfügung gestellten Mittel geben Aufschluss über die Präferenz der Bundesregierung zu subjektbezogenen Förderungen. Inwieweit die Politik hiermit den richtigen Weg beschreitet, wird von mehreren Seiten unterschiedlich bewertet. So werden Wohngeld und ähnliche Leistungen vom Wissenschaftlichen Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2018) als Lösung gesehen, um Geringverdiener mit anderen Mietinteressenten gleichzustellen (S. 19). In der Objektförderung, wie den Bau von Sozialwohnungen, sehen die Wissenschaftler demgegenüber die Gefahr, dass soziale Ghettos entstehen (ebd., S. 10) sowie eine Fehlleitung von Subventionen (S. 19). Die Aufgabe der Wohnraumschaffung sollte dem Markt überlassen werden. Der Staat soll es Haushalten, durch die Transferzahlungen, finanziell ermöglichen die am Markt frei gebildeten Mieten bezahlen zu können und durch finanzielle Anreize sowie durch Baulandbereitstellung den Neubau von Wohnungen wieder attraktiver machen (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, 2018, S. 20).

Die Partei DIE LINKE im Bundestag hat dazu eine gegenläufige Meinung. Sie fordert die Bundesregierung auf, 10 Milliarden EUR jährlich über einen Zeitraum von mindestens

10 Jahren für ein öffentliches Wohnungsbauprogramm bereitzustellen. Häufig soll das Geld dem Wohnungsbau dienen, die andere Hälfte einem Ankaufprogramm von Wohnungsbeständen (DIE LINKE, 2019, S. 3). Dabei begründet die Partei ihre Aufforderung mit den gleichen Argumenten wie Andrej Holm (2018): Wohnen als menschliches und gesellschaftliches Grundbedürfnis wiederanzuerkennen (S. 147). Wird das Gut Wohnen wieder als solches verstanden und die politischen Maßnahmen dahingehend ausgerichtet, können die zurzeit ersichtlichen emotionalen Reaktionen, beispielsweise zum Stichwort Deutsche Wohnen enteignen, beruhigt werden (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, 2019, S. 3).

Einen anderen Weg wählt der Oberbürgermeister der Stadt Tübingen in Baden-Württemberg. Dieser beabsichtigt, die Eigentümer ungenutzter Grundstücke in der Stadt im äußersten Fall zu enteignen. Dazu sind Zwangsverkäufe von ungenutzten Flächen an die Stadt zum jeweiligen Verkehrswert angedacht, um so Bauland zu schaffen (SWR Aktuell Baden-Württemberg, 2019).

Daher stellt sich die Frage, ob subjektbezogene, oder objektbezogene Maßnahmen die Wohnungsnot effektiv lindern können. Nach Meinung des Autors lohnt hierbei ein Blick auf die Periode 1950-1960. In diesem Jahrzehnt wurden in Deutschland 5,5 Millionen neue Wohnungen geschaffen. Mit 3,3 Millionen neu errichteter Wohnungen hatte der Bund den größten Anteil an dieser Entwicklung (Egner, 2014). Dafür wendete der Bund direkte und indirekte Förderungen, beispielsweise im Jahr 1954, im Umfang von 17,8% des gesamten Bundeshaushalts auf. Dieses Volumen ist immer weiter abgeschmolzen und betrug 2004 nur noch 1,1%. Diese Zahl berücksichtigt bereits die Eigenheimzulage (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, 2019, S. 4). Ein ähnlicher finanzieller Beitrag wie im Jahr 1954 entspräche 2019 ca. 63,5 Milliarden EUR.¹⁸ Für Wohnungswesen und Wohnungsbauprämie werden 2019 jedoch nur 2,785 Millionen EUR, oder 0,7% des Bundeshaushaltes aufgewendet (Bundesministerium der Finanzen, 2019). Die subjektbezogenen Maßnahmen, welche in den letzten Jahrzehnten an Bedeutung gewonnen haben, führten dazu, dass durch staatliche Transferzahlungen die steigenden Mietpreise subventioniert wurden. Der Markt hat auf diese Subventionen jedoch nicht mit der erhofften Bereitstellung von ausreichend Wohnraum

¹⁸ Berechnung erfolgte auf Basis der Gesamtausgaben im Haushaltsjahr 2019 in Höhe von 356,4 Milliarden EUR (Bundesministerium für Finanzen, 2019b)

reagiert, ansonsten wären, *ceteris paribus*, keine weiter steigenden Mietpreise zu beobachten.

Vor allem im Hinblick auf die Kritik des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, dass durch staatlichen Wohnungsbau Ghettos entstünden, sei ein Blick auf das Immobilienportfolio der Deutsche Wohnen SE (2018) geworfen. Mit 59,8% aller Gebäude zeigt sich hier eine eindeutige Konzentration auf Gebäude der Baujahre 1919 bis 1969. Im Kontrast dazu sind die Jahre 1980 bis heute mit nur 18,7% im Portfolio vertreten. Insgesamt 30,8% des Portfolios besteht aus Gebäuden, die zwischen 1950 bis 1969 gebaut wurden. Diese ist die am stärksten im Portfolio vertretene Periode (S. 29). Gerade die letztgenannten Immobilien wurden, wie eben beschrieben, überwiegend vom Bund errichtet. Dabei sind die Nachrichten über die Deutsche Wohnen SE eher von steigenden Mieten im Bestand und hohen Neuvertragsmieten geprägt und nicht davon, dass deren Immobilien soziale Brennpunkte sind.

Dabei sollen, nach Autorenmeinung, die Transferzahlungen nicht vollständig eingestellt werden. Deutschland zeigt, mit einem Gini-Koeffizienten der Einkommensverteilung von 0,305 (The World Bank, 2019), ein, vergleichsweise, ausgeglichenes Einkommensverhältnis. Das wird durch die Transferzahlungen begünstigt. Dagegen kann von einem ausgeglichenen Verhältnis bei der Vermögensverteilung innerhalb der Gesellschaft nicht mehr gesprochen werden. Da der Zusammenhang zwischen Wohneigentum und dem Vermögensungleichgewicht in einer Gesellschaft bereits erläutert wurde, sollen die nachfolgenden Vorschläge der Förderung des Wohneigentumserwerb dienen und auch für Mieterhaushalte, durch zielgerichtete staatliche Sparförderung, den Wohneigentumserwerb bzw. den Vermögensaufbau ermöglichen.

4. Vorschläge einer neuen Förderung

In Kapitel 3 standen die Vorhaben der Bundesregierung aus dem Koalitionsvertrag von 2018 im Fokus der Betrachtung und Analyse. Diese, in subjekt- und objektorientierte Instrumente unterteilten, Maßnahmen wurden vorgestellt und bewertet. Da die Funktionsweise und die Auswirkungen auf die Preise für Wohnimmobilien bereits in den einzelnen Kapiteln schwerpunktmäßig beleuchtet wurde, soll im Folgenden ein Blick auf den begünstigten Personenkreis der Fördermaßnahmen, geworfen werden. Darauf aufbauend, folgen die Vorschläge des Autors, wie eine künftige Förderung im Wohnimmobilienbereich aussehen soll. Dabei stellen die einzelnen Kapitel Forderungen an eine moderne, staatliche Wohnraumförderung dar. Diesen Forderungen sollen künftige Maßnahmen der Bundesregierung gerecht werden.

4.1. Die Mitte der Gesellschaft fördern

Robert Feiger, Chef der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt, bezeichnet Wohnungsnot als den größten sozialen Sprengstoff in den kommenden zehn Jahren, der in der Mitte der Gesellschaft angekommen ist (Feiger, 2019). Daher dient das nachfolgende Kapitel dazu aufzuzeigen, ob die Fördermaßnahmen, unabhängig von objektorientierter, oder subjektorientierter Maßnahme, auch der Mitte der Gesellschaft zugutekommen. Hierzu muss in einem ersten Schritt die Mitte der Gesellschaft definiert werden um dann die Maßnahmen entsprechend zuzuordnen.

Beginnt man bei den Geringverdienern, so kann man sich an den definierten Grenzen für Haushalte orientieren, um für Wohnungen, gefördert nach den Instrumenten des sozialen Wohnungsbaus, berücksichtigt zu werden. Dazu ist ein Wohnberechtigungsschein notwendig. Ein Zweipersonenhaushalt in Bayern darf danach ein Einkommen von maximal 34.500 EUR haben (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz, 2019, §11, Absatz 1). In Rheinland-Pfalz liegt das maximale Einkommen eines Zweipersonenhaushaltes bei 22.000 EUR (Landeswohnraumförderungsgesetz, 2013, §13). Diese Einkommensgrenze bildet somit die Untergrenze der betrachteten Gruppe.

Diese Haushalte werden durch den sozialen Wohnungsbau unterstützt. Wie im Kapitel 3.2.1 gezeigt, nimmt dessen Bedeutung im Mietwohnungsmarkt stetig ab. Die

Sparförderung, aus Kapitel 3.1.5., in Form von Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage, sind aufgrund der Einkommensobergrenzen grundsätzlich für die Haushalte mit geringen Einkommen geeignet. In ihrer heutigen Ausgestaltung erreichen diese nur noch einen kleinen Teil der Haushalte und haben aufgrund des geringen Umfangs keine ausgleichende Wirkung mehr. Schließlich unterstützen Transferzahlungen, wie zum Beispiel das Wohngeld aus Kapitel 3.3., die Zahlungsfähigkeit von Geringverdienern auf dem Mietwohnungsmarkt. Von der Zahlung selbst, profitiert aber der Vermieter und nicht der Mieter.

Die darüber hinaus genannten Instrumente setzen beim Wohneigentumserwerb an. Wann und wie sich ein Haushalt den Erwerb einer Immobilie leisten kann ist höchst unterschiedlich und sowohl vom Einkommen als auch von dem Vermögen abhängig. Als Beispiel nutzen wir hier bereits bekannte Daten. Das durchschnittliche Eigenheim in Deutschland kostet 264.000 EUR (Verband Sparda-Banken, 2019, S. 4). Der Median des Finanzvermögens der untersten 60% der Haushalte in Deutschland beträgt brutto 30.800 EUR (Deutsche Bundesbank, 2019i, S. 34). Werden hiervon 24.000 EUR für den Erwerb der Immobilie genutzt verbleibt ein Finanzierungsbedarf von 240.000 EUR. Bei einem aktuellen Marktzinssatz von 1,85% (Deutsche Bundesbank, 2019j, S. 44) und einer anfänglichen Tilgungsrate von 3,00% beläuft sich die jährliche Annuität auf 11.640 EUR bzw. 970 EUR monatlich. Werden hierzu die Wohnnebenkosten mit einer Pauschale von 250 EUR monatlich hinzugerechnet, ergibt sich ein notwendiges Nettoeinkommen von 48.800 EUR jährlich¹⁹. Dabei liegt der Mittelwert des Nettoeinkommens erst ab dem neunten Dezil der Haushalte über dieser Grenze (Deutsche Bundesbank, 2019i, S. 42).

Haushalte mit Kindern, denen der Eigentumserwerb möglich ist, erhalten durch das Baukindergeld eine Erleichterung bei der Finanzierung. Ein Bürgschaftsprogramm der KfW-Bankengruppe senkt die Eigenkapitalanforderungen an potenzielle Darlehensnehmer. Auch Ersparnisse bei der Grunderwerbsteuer fließen nur an Haushalte, welche sich Eigentum leisten können. Erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten können die Haushalte nutzen, die ein ausreichendes Vermögen besitzen, um Teile davon in Mietimmobilien zu investieren.

¹⁹ Beispielrechnung nutzt hierbei eine Obergrenze von 30% für Annuität und Wohnnebenkosten.

Somit umfassen die Instrumente der staatlichen Wohnbauförderung Instrumente für die Förderung sozialbedürftiger Haushalte und einer zweiten Gruppe. Diese kann dadurch beschrieben werden, dass ein entsprechendes Vermögen vorhanden ist und, bzw. oder, die Einkommensverhältnisse einen Wohneigentumserwerb ermöglichen. Für die dazwischenliegende Gruppe der Bevölkerung fehlen, in der aktuellen Wohnungsbauförderung, die Instrumente und mithin Förderungen. Es gilt somit eine Alternative für diesen Personenkreis aufzuzeigen.

4.2. Vermögensbildung stärken

Nachfolgender Themenkomplex beschäftigt sich mit dem zielgerichteten Sparen für den Erwerb von Wohneigentum. In den vorliegenden Kapiteln wurden diese Themen bereits vertieft in Kapitel 3.7. über die Staatliche Sparförderung behandelt. Dabei wurde jedoch vor allem ein Blick in die Vergangenheit geworfen. Die dortigen Gedanken sollen im Folgenden ergänzt werden durch die Gestaltung einer neuartigen, staatlichen Sparförderung.

Das System der staatlichen Sparförderung in Form der Wohnungsbauprämie hat in den letzten Jahren seine Attraktivität verloren (siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 3.1.5.). Zu geringe Einkommensgrenzen reduzieren die Zahl der geförderten Personen. Gleichzeitig sorgt das niedrige Zinsniveau und die starre Wohnungsbauprämie dafür, dass sich ein auf den Bau oder Erwerb von Immobilien ausgerichtetes Sparen mit einem Kaufkraftverlust des Ersparten einhergeht. Die Kostensteigerungen im Bau überwiegen bereits nach kurzer Zeit die Erträge und führen so zu Kaufkraftverlusten. Diese Problematik bleibt dem System erhalten solange es festgelegte Höchstgrenzen für das Einkommen und gleichbleibende Fördersätze gibt.

Aus diesem Grund erscheint es dem Autor zu kurz gegriffen, die Förderhöchstbeträge anzupassen. Da die Bundesregierung vorsieht, „die Einkommensgrenzen an die allgemeine Einkommens- und Preisentwicklung anzupassen und den Prämiensatz [zu] erhöhen“ (Bundesregierung, 2018a, S. 110) soll auch hierzu Position bezogen werden. Tabelle 11 zeigt die künftigen Parameter für die Förderung durch die Wohnungsbauprämie, wenn die Bundesregierung die Einkommensgrenzen auf Basis der Einkommensentwicklung von 1991 hin zum Jahr 2018 (Statistisches Bundesamt, 2019r)

anpasst. Danach darf ein Alleinstehender künftig ein maximales zu versteuerndes Einkommen von 45.621 EUR haben, um noch förderberechtigt zu sein. Dies entspricht einer Steigerung von 76% gegenüber der jetzt gültigen Einkommensgrenze.

	Bestand		Neu		
	Einkommens- grenzen	Förderhöchst- betrag	Einkommens- grenzen	Förderhöchstbetrag	
				von	bis
Alleinstehend	25.800	512	45.621	811	840
Verheiratet	52.600	1.024	93.010	1.623	1.680

Tabelle 11: Wohnungsbau-Prämie aktuell und eigener Vorschlag

Eigene Darstellung basierend auf: Statistisches Bundesamt, 2019r und 2019l und Wohnungsbau-Prämiengesetz, 2014.

Mit dieser Einkommensgrenze wäre es möglich, die untersten 60% der Haushalte an der Wohnungsbauprämienförderung teilhaben zu lassen (Deutsche Bundesbank, 2019i, S. 42). Hierdurch würde die Bundesregierung den Teil der Haushalte fördern, die keinen, bzw. kaum Immobilienvermögen besitzen (ebd., S. 21). Gleichzeitig sind die zu fördernden Höchstbeträge anzupassen. Dabei geht die Darstellung bewusst nur von einer Steigerung der jährlich förderfähigen Sparleistung aus. Diese beliefe sich bei einem Alleinstehenden auf künftig zwischen 811 EUR und 840 EUR. Diese Spanne ist abhängig davon, ob für die Anpassung die Entwicklung des allgemeinen Preisniveaus (Statistisches Bundesamt, 2019l) oder die Preisentwicklung im Hochbau (Statistisches Bundesamt, 2019r) herangezogen werden. Dabei wird von einer Erhöhung des Prämienatzes in Höhe von aktuell 8,8% abgesehen, da die durchschnittliche Rendite während der Laufzeit von 10 Jahren über der langfristigen durchschnittlichen Baukostensteigerung liegt²⁰. Darüber hinaus ist die Sparquote in Deutschland weiterhin hoch. 2018 lag diese bei 10,4% des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens (Statistisches Bundesamt, 2019r). Um den Wohneigentumserwerb zu fördern ist es, in den Augen des Autors, daher notwendig, die Sparvolumen richtig zu lenken und zielgerichtetes Sparen wieder attraktiver zu machen.

Die Wohnungsbauprämie beizubehalten und anzupassen, um diese attraktiver zu machen soll gerade junge Menschen animieren, frühzeitig mit dem Aufbau von Eigenkapital zu beginnen. Werfen wir daher einen Blick auf die Entwicklung der Hypothekenkredite bei jungen Haushalten. Dass gerade bei dieser Altersgruppe die

²⁰ Siehe Anlage 3 für weitere Informationen.

Notwendigkeit besteht, Eigenkapital als finanziellen Puffer aufzubauen, zeigt nachfolgende Tabelle 12. Diese stellt die Ergebnisse zu Haushalten mit Hypothekenkrediten der PHF-Studie der Bundesbank aus den Jahren 2010, 2014 und 2017 gegenüber. Während sich die Zahl der Haushalte mit Hypothekenkrediten nur marginal zwischen 17 und 19% änderte und der bedingte Median der Finanzierungssumme sogar rückläufig ist, zeigt sich in der Gruppe der Haushalte im Alter zwischen 25 bis 34 Jahre, eine stark abweichende Entwicklung. Sowohl bedingter Mittelwert wie auch der Median steigen deutlich. Der Medianhaushalt mit Hypothekenkrediten ist demnach 2017 mit 166.100 EUR verschuldet, während dies 2010 noch 89.000 EUR waren. Dies zeigt, dass gerade junge Haushalte aufgrund des fehlenden Vermögens eine deutliche Steigerung der Verschuldung durch Hypothekenkredite erfahren haben²¹. Eine Anpassung der Wohnungsbauprämie kommt dieser Haushaltsgruppe somit vor der Aufnahme des Immobilienkredites zugute, indem Eigenkapital angespart wird. Zum anderen wird auch während der Finanzierung die Eigentumsbildung unterstützt, da die Bausparbeiträge in die Finanzierung einfließen können.

	2010			2014			2017		
	Prävalenz rate	bed. Mittelwert in EUR	bed. Median in EUR	Prävalenz rate	bed. Mittelwert in EUR	bed. Median in EUR	Prävalenz rate	bed. Mittelwert in EUR	bed. Median in EUR
Alle Haushalte	17,00%	110.430	80.000	17,00%	97.600	73.700	19,00%	99.400	76.200
Alter zwischen 25 bis 34 Jahren	10,00%	124.280	89.000	6,00%	136.400	128.700	8,00%	184.300	166.100

Tabelle 12: Hypothekenkredite für selbstgenutzte Immobilien

Eigene Darstellung basierend auf: Deutsche Bundesbank, 2013, 2016 und 2019i.

4.2.1. Förderung dynamisieren

Mehrere Passagen der vorliegenden Arbeit haben sich bereits mit dem Problem kurzfristiger Impulse auf den Immobilienmarkt auseinandergesetzt. Deutlich wurde, dass die Immobilien- und Baubranche auf einen kurzfristigen Nachfrageimpuls, wie eine befristete steuerliche Sonderbehandlung von Einkünften aus Vermietung- und Verpachtung, nicht adäquat reagieren kann. Kapazitäten die notwendig wären, um diese Vorhaben umzusetzen, werden nicht aufgebaut, weil die Gefahr besteht, dass diese nach Wegfall der Förderung nicht mehr benötigt werden.

²¹ siehe Anlage 4 für weitere Informationen.

Auch bei der Wohnungsbauprämie stellt sich die Frage, wie die Förderbeträge dynamisiert angepasst werden können, um Sparer für diesen langfristigen Vermögensaufbau zu gewinnen. Dabei werden die bereits genutzten Referenzen Baupreisindex und allgemeinen Preisänderung auch in der folgenden Betrachtung von Bedeutung sein. Mit Hilfe dieser Kennzahlen kann eine jährliche Überprüfung der zu fördernden Sparleistung erfolgen. Als Vorteile dieser Vorgehensweise ist zu nennen, dass das bisherige System in seinen Grundzügen nicht verändert wird. Lediglich der zu fördernde Personenkreis wird erweitert und stärker unterstützt. In den Augen des Autors beinhaltet das feststehende Prämienzahlung das Risiko, dass die Attraktivität des langfristigen Vermögensaufbaus, aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen, nachlässt. Am Beispiel der Baupreisentwicklung wurde errechnet, dass diese um durchschnittlich 2,1% in den letzten 30 Jahren angestiegen ist. Beschränkt man das Zeitfenster auf die letzten 9 Jahre, so zeigt sich eine Wachstumsrate die sich auf durchschnittlich 2,35% jährlich erhöht. Bei weiter verkürztem Betrachtungszeitraum zeigen sich die Wachstumsraten 2017 um 3,13% und 2018 um 4,37% höher als im Vorjahr (Statistisches Bundesamt, Baupreisindex, 2019m). Dabei wächst der Baupreisindex noch vergleichsweise moderat zum Wohnimmobilienpreisindex für selbstgenutztes Wohnen. Dieser zeigt bereits seit 2010 eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von durchschnittlich 4,43% (Deutsche Bundesbank, 2019k).

Daher wird, ersatzweise für die Anpassung der Einkommensgrenzen und des Prämienatzes, eine Sparform vorgeschlagen, deren Wert an einen Index gekoppelt anwächst. Ein Beispiel für eine solche dynamische Anlagealternative ist die Unidad de Vivienda (UVI) in Argentinien. Diese, am 31. März 2016 geschaffene Werteinheit, repräsentiert ein Promille der durchschnittlichen Kosten für einen Quadratmeter Wohnfläche in Argentinien. Hierfür wird der UVI ein Gegenwert in der Landeswährung, dem argentinischen Peso, zugewiesen. Das Verhältnis UVI zur Landeswährung wird täglich überprüft und angepasst. Erreicht ein Sparer durch die Anlage des gegenwärtigen Betrages in der Landeswährung 1000 UVI, so soll er hiermit in die Lage versetzt werden, auch vor dem Hintergrund hoher Inflationsraten, zu jedem Moment in der Zukunft einen Quadratmeter Wohnfläche zu erwerben (Banco Central de la Republica Argentina, 2016).

Diese mit 14,035 Peso je UVI gestartete Werteinheit liegt nun, gut drei Jahre später, bei einem Wert von 33,82 Peso je UVI (Banco Central de la Republica Argentina, 2019a). Diese enorme Steigerung des Verhältnisses UVI zum argentinischen Peso ist vor allem vor dem Hintergrund der hohen Inflationsraten zu sehen. So liegt die Rate der jährlichen Preissteigerung zum 31.03.2019 bei 54,7% gegenüber dem Vorjahr. Auch in den vorhergehenden Zeiträumen liegt diese mit 25,4% im März 2018 sowie 28,3% im März 2017 (Banco Central de la Republica Argentina, 2019b) deutlich über den Werten, die in Deutschland gemessen werden.²²

Das kommunizierte Ziel der Argentinischen Zentralbank bei der Einführung der UVI ist, im Hinblick auf die hohen Inflationsraten, die Schaffung einer wertstabilen Sparform, die den Aufbau von Vermögen ermöglicht, welches gesichert ist wie eine „Investition in Backstein“²³ (Banco Central de la Republica Argentina, 2016, S. 1). Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Entwicklung der Herstellungskosten und der Kaufpreise von Immobilien in Deutschland, ist bei der Wahl des Indexes, bzw. der Gestaltung dieser dynamischen Anlage eine Ermessensentscheidung durch den Gesetzgeber notwendig. Für eine Indexierung am Wohnimmobilienpreisindex spricht, dass so eine deutlich attraktivere Anlageform geschaffen wird. Demgegenüber ist die Orientierung an den Baupreisen eine, zurzeit, günstigere Alternative.

Von Seiten des Autors wird die Orientierung am Baupreisindex favorisiert. Das kann damit begründet werden, dass es das Ziel der Förderung sein soll, neuen Wohnraum zu schaffen. Die Steigerung der Preise für Wohnimmobilien resultieren zum überwiegenden Teil aus den gezahlten Preisen für Bestandsimmobilien. Wie aus Abbildung 6 deutlich wurde, liegt die Zahl der gehandelten Wohnungen in großen Immobilienportfolios beispielsweise den Jahren 2013 bis 2015 bei 300.000 Wohneinheiten und mehr. Abbildung 1 zeigte, dass in den gleichen Jahren gerade einmal rund 200.000 Wohnungen neu errichtet wurden.

²² Veränderungsrate im März 2019 im Vergleich zum Vorjahresmonat beträgt 1,3% (Statistisches Bundesamt, 2019).

²³ „Ahorro en ladrillos“ (BCRA, Nota de Prensa, 7. April, 2016).

4.2.2. Effekte einer dynamischen Anlagealternative

Dr. Franz Eilers (2019) sieht in der weiterhin starken Nachfrage und dem begrenzten Angebot den Grund für die Preissteigerungen. Dabei wird das Angebot nicht nur durch zu wenig Neubauten begrenzt, sondern auch durch den fehlenden Willen von Eigentümern zu verkaufen. Beweggründe, trotz hoher Kaufpreise die Gewinne nicht zu realisieren, sind seiner Meinung nach beim Eigentümer zum einen die Transaktionskosten beim Erwerb einer anderen Immobilie (siehe hierzu auch Kapitel 3.1.3) aber auch darüberhinausgehend, die fehlenden Anlagealternativen (Eilers, S. 5).

Berücksichtigt man diesen Gedanken, so wird die Zielrichtung dieser alternativen Anlageform gegenüber der bisherigen Wohnungsbauprämie erweitert. Neben dem Sparer kann auch dem Anleger von Vermögen eine Alternative geboten werden. Somit könnte dem Lock-in-Effekt beim Wohnen entgegengewirkt werden. Dieser wird damit beschrieben, dass es Mietern und Eigentümern, aufgrund der Marktpreise, nicht mehr möglich ist, ihre unpassende gewordene Wohnung zu wechseln (Fabricius, 2017). Direkte Auswirkung hätte eine solche Form zu Sparen folglich auf die Eigentümer von Immobilien.

Es kann ermöglicht werden, das Angebot an Wohnimmobilien auf dem Markt zu steigern. Bei weiterhin steigenden Preisen und stabiler Nachfrage erscheint ein Verkauf attraktiv, wenn für das erhaltene Kapital eine Anlagemöglichkeit besteht. Durch das gestiegene Angebot werden, bei sonst gleichbleibenden Bedingungen, die durchschnittlichen Kaufpreise sinken. Geringere Kaufpreise reduzieren zwar nicht die Renditeerwartungen der Eigentümer, jedoch sind diese Renditen dann mit geringeren Mieteinnahmen erreichbar. Dadurch profitieren indirekt auch Mieterhaushalte, die bei Wohnungswechsel bislang, aufgrund der gestiegenen Preisen bei Neuvermietungen, für die gleiche Monatsmiete weniger Wohnfläche zur Verfügung hatten (Koschnitzke, Julian, 2016). Der Lock-in-Effekt ist an der Umzugsquote in einer Stadt abzulesen. So ging die Umzugsquote in Berlin, zwischen 2006 und 2015 von 10,4 auf 7,9 zurück (Fabricius, Michael, 2017).

Als potenzielle Verkäufer werden hierfür insbesondere Personen im Alter von 65 Jahren und älter gesehen. Diese Personengruppe hält, überdurchschnittlich oft, Eigentum an

selbstgenutzten und sonstigen Immobilien. Bei der Gruppe der 65-74-jährigen besitzt mehr als jeder zweite eine selbstgenutzte Immobilie und ein knappes Drittel der Haushalte auch eine sonstige Immobilie. Hiermit liegen diese Werte deutlich über dem Durchschnitt. Auch die Wohneigentumsquote bei Personen über 75 Jahre liegt immer noch über dem Durchschnitt. Dabei liegt das Finanzvermögen, in dieser Altersgruppe, unterhalb des bedingten Mittelwertes und dem Median²⁴ aller Haushalte (Deutsche Bundesbank, 2010, 2014 und 2019i). Der deutliche Rückgang des Finanzvermögens kann im Allgemeinen dadurch erklärt werden, dass bei Personen dieses Alters die Themen Entsparen und Schenkungen an Bedeutung gewinnen (Deutsche Bundesbank, 2019i, S. 18). Dem gegenüber steht bei selbstgenutztem Wohneigentum jedoch nur eine geringe Veränderung.

Eine indexierte Sparform kann aufgrund unabsehbarer Kosten kritisiert werden. Wird die durchschnittliche Baukostensteigerung als Grundlage genutzt, ergibt sich eine voraussichtliche Verzinsung des Kapitals mit 2,1% p.a.. Diese liegt 2 Prozentpunkte über der aktuellen Guthabenverzinsung der überwiegenden Anzahl von Bausparverträgen (Landesbausparkasse Südwest, 2019). Betrachtet man sich jedoch die zurzeit gezahlte Wohnungsbauprämie, die durch diesen Vorschlag ersetzt werden soll, so wird deutlich, dass die durchschnittliche Verzinsung des Kapitals bei Ausnutzung des jährlichen Höchstbetrages bereits jetzt auf diesem Niveau liegt. Im Gegensatz zu festen Prämiensätzen für das Kapital, kann die Indexierung an den Baukosten, bei stärker steigenden Baukosten, zu höheren Aufwendungen führen. Um das Risiko ausufernder Subventionen zu begrenzen und darüber hinaus, die Zielgenauigkeit dieser Förderung zu erhöhen, wird vorgeschlagen, die Einzahlung, wie bei der Wohnungsbauprämie, je Jahr zu begrenzen. Darüberhinausgehende Sparleistungen wären dann zu den marktüblichen Konditionen anzulegen.

Um Hausbesitzer, beim angedachten Verkauf der Immobilie, eine Anlagealternative zu bieten, müsste diese Form zu Sparen für größere Summen bereitgestellt werden. Das erscheint grundsätzlich auch möglich. Deren Umsetzung und Auswirkungen auf den Markt bedarf, aufgrund der dafür anfallenden höheren Kosten, aber einer weitergehenden Prüfung.

²⁴ siehe Anlage 14 für weitere Informationen.

4.3. Risiken für das Finanzsystem mindern

Wie in Kapitel 2.1.2. dargestellt, handelt es sich bei der Immobilie nicht nur um einen Vermögenswert, sondern auch um einen Finanzierungsgegenstand. Deutsche Kreditinstitute halten große Volumen an Immobilienfinanzierungen.²⁵ Üblicherweise abgesichert durch Grundpfandrechte wie Hypothek oder Grundschuld, die es im Falle einer Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers ermöglichen, auf die Immobilie als Kreditsicherheit zuzugreifen. Dabei stellt sich die Frage, ob das aktuelle Wachstum an Immobilienkrediten und der Bestand an Immobiliarkrediten deutscher Banken einen Risikofaktor darstellen. Im Finanzstabilitätsbericht 2018 sieht die Deutsche Bundesbank keine „substanziell erhöhten Aufbau von Finanzstabilitätsrisiken aus dem Neugeschäft mit Wohnimmobilienfinanzierungen“ (Deutsche Bundesbank, 2018b, S. 59). Infolgedessen ergeben sich nicht die Voraussetzung, die kreditnehmerbezogenen makroprudenziellen Instrumente einzusetzen (ebd., S. 59). Neben dem in Kapitel 3.1.2. genannten Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation gibt es ein weiteres makroprudenzielles Mittel, das auf die Preisgestaltung am Markt direkten Einfluss nehmen könnte. Die Amortisationsanforderung nach §48u des Kreditwesengesetzes (2019). Danach kann die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht den Kreditinstituten eine maximale Laufzeit des Darlehens, bzw. eine Dauer vorgeben, in der ein bestimmter Teil des Darlehens zurückgeführt werden muss (Kreditwesengesetz, 2019, §48u, Abs. 2, Nr. 2).

Aus der Studie Wohnen in Deutschland des Verbands der Sparda-Banken geht hervor, dass die durchschnittliche Immobilie in Deutschland 264.000 EUR (Verband der Sparda-Banken, e.V., 2019, S. 8), bzw. das 5,6-fache durchschnittliche Jahresnettoeinkommen kostet. Oberhalb des Durchschnitts liegen beispielsweise die Top 7 Städte Deutschlands, wo zwischen 8,1 (Düsseldorf) und 13,3-fache (München) des Jahresnettoeinkommens für einen Immobilienkauf anfallen (ebd., S. 11). Werden die durchschnittlichen Werte herangezogen, so ergibt sich ein durchschnittliches Nettoeinkommen der Kreditnehmer von ca. 47.000 EUR. Der Kaufpreis in Relation zum Jahresnettoeinkommen stellt auch

²⁵ Kredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen, Wohnungsbaukredite: Insgesamt 2.727,0 Milliarden EUR; davon Kredite für den Wohnungsbau 1.391,2 Milliarden EUR, davon Hypothekarkredite auf Wohngrundstücken 1.116,4 Milliarden EUR, dies entspricht 80%, (Deutsche Bundesbank, 2019 j, S. 32).

eine betragsmäßige Obergrenze für die Finanzierungsrate der Immobilie dar. Am Beispiel Berlin, wo das 10,1-fache Jahreseinkommen aufgewendet werden muss (ebd., S. 11), liegt der Wert folglich bei 475.000 EUR. Wird für den Gesamtbetrag beispielsweise die Amortisationsdauer an die aktuell längste Laufzeit des KfW-Wohneigentumsprogramm (KfW-Bankengruppe, 2018, S. 2) in Höhe von 25 Jahren festgelegt, entspricht dies einer anfänglichen Tilgung von 3%, was eine Tilgungsbelastung von 14.241 EUR nach sich zieht. Entfernen sich die Kaufpreise somit zu deutlich von den Einkommen der Haushalte, reduziert sich die Nachfrage, da die Erwerbskosten nicht mehr finanzierbar sind. Hierdurch ist, ceteris paribus, von einer Preisanpassung nach unten auszugehen.

Ein weiteres Risiko für die Finanzstabilität kann sich auch aus der Art der geschaffenen Wohnungen ergeben. In Kapitel 3.2.1 wurde aufgezeigt, dass die durchschnittliche Wohnungsgröße, welche zurzeit errichtet wird, bei 102 m² Wohnfläche liegt. (Statistisches Bundesamt, 2019g). Bei Eintritt der Prognosen zur weiteren Entwicklung der Bevölkerung, mit mehr und gleichzeitig kleineren Haushalten aus Kapitel 2.1, wird sich vor allem der Bedarf an kleineren Wohnungen verstärken. Der aktuell vorgenommene Neubau nutzt jedoch größeren Haushalten. Darüber hinaus hat sich innerhalb der Neubauten eine Verschiebung vollzogen. 26% des Wohnungsneubaus entfällt auf Wohngebäude mit Eigentumswohnungen. Werden diese durch Haushalte als Kapitalanlage kreditfinanziert erworben, spielt vor allem die Rendite eine Rolle (Kapitel 2.1.2). Geht aber die Nachfrage nach dieser Wohnungsgröße zurück, sind geringere Mieterträge zu erwarten. Reicht die gesunkene Rendite der Wohnungen nicht mehr aus, um die Finanzierungsverpflichtungen zu tragen, können Immobilienfinanzierungen notleidend werden.

Bereits jetzt zeigt sich, dass sich das Verhältnis Kaufpreis zum Einkommensverhältnis (Abbildung 4 in Kapitel 2.1.2) zu Lasten der Erwerber verschoben hat. Gleichzeitig müssen für die aufgenommenen Fremdmittel wieder einkommensanteilig höhere Annuitäten aufgebracht werden (Deutsche Bundesbank, 2019f). Berücksichtigt man die Seitwärtsbewegung bei den Finanzierungsbedingungen (Deutsche Bundesbank, 2019d) kann die Steigerung der Annuität nur in einem höheren anfänglichen Tilgungssatz, oder einem höheren Finanzierungsbedarf bei gleichbleibendem Einkommen begründet sein. 2017 hat sich gegenüber 2015 die durchschnittliche Anfangstilgung von 3,08% auf 3,23%

erhöht (Hofer, 2017). Somit kann schwerlich die Erhöhung des Verhältnisses um 12,4%²⁶ erklärt werden. Eine weitergehende Analyse dieses Themas findet in Kapitel 4.5. statt.

Die im Kapitel 4.2. gemachten Ausführungen sind in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung. Bei einer Anpassung der Preise würden gerade junge Haushalte, welche in den letzten Jahren gestiegene Hypothekenkreditverpflichtungen für Immobilien eingegangen sind, besonders hart getroffen.

4.4. Investitionen richtig leiten

Seit 2010 wächst die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten jährlich an. Dabei gibt die Zahl der Wohneinheiten nur unzureichend Auskunft über die Art der Wohneinheit. Im vorherigen Kapitel ging es darum aufzuzeigen, dass die Wohnungen, im Hinblick auf den Wandel der Haushaltsstrukturen, zu groß gebaut werden. Im Folgenden werden die neugebauten Wohnungen im Hinblick auf die künftige Nutzung untersucht. Dazu werden einleitend die bereits beschriebenen Rahmendaten im Bezug auf die Wohnungsnachfrage resümiert. Daraufhin werden die Gründe für diese Veränderung beleuchtet und Gegenmaßnahmen vorgestellt.

Die Erkenntnis aus Kapitel 2.1.2. lautet, unter anderem, dass die Steigerung der Preise für Wohnimmobilien durch volkswirtschaftliche Rahmendaten begünstigt werden. Im dortigen Beispiel waren dies die gesunkenen Finanzierungskosten und die gestiegene Nachfrage nach „Betongold“. Beide Faktoren führen zu steigenden Finanzierungsvolumina im Wohnimmobilienbereich. Diese haben sich zuletzt stärker entwickelt, als das nominelle Bruttoinlandsprodukt. Inzwischen weisen diese eine Steigerungsrate auf, die über dem langfristigen Mittel liegt. Gleichzeitig entkoppeln sich Kaufpreise, wie in Abbildung 4 dargestellt, von den fundamentalen Daten wie Mieteinnahmen. Ein stark gewachsener Teilbereich ist der Bau von Eigentumswohnungen. Während die Gesamtzahl der fertiggestellten Wohnungen 2018 noch 13% unter den Werten von 2001 liegt, liegt die Zahl der fertiggestellten Eigentumswohnungen inzwischen knapp 9% über den Werten aus 2001 (Statistisches Bundesamt, 2019g). Daraus abgeleitet kann unterstellt werden, dass die Bauherren den

²⁶ Deutsche Bundesbank; Standardindikatoren zur Beurteilung von Wohnimmobilienpreisen in Deutschland; Veränderung Annuität/Einkommens Verhältnis zwischen 10/2016 (81,1) und 10/2018 (91,2) (Deutsche Bundesbank, 2019f).

Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen als rentabler ansehen, als die Vermietung der Wohnungen. Dabei werden Eigentumswohnungen durchschnittlich mit einer Fremdmittelquote von 81% finanziert (Hofer, 2017, S. 12). Insgesamt wurden in 61% der Fälle Fremdmittel von 80% und mehr des Kaufpreises finanziert. In 14% der Fälle wurden mehr als 100% des Kaufpreises finanziert (ebd., S. 17). Bei Fremdmittelquoten in dieser Höhe decken die eingebrachten Eigenmittel die bereits im Markt gesehenen Preisblasen von 15-30% (Deutsche Bundesbank, 2018b, S. 56) nicht mehr ab.

Die gestiegene Anzahl von Eigentumswohnungen, stellt bei Eigen- wie auch bei Fremdnutzung ein Risikopotential für Eigentümer und Finanzmittelgeber dar. Wobei die negativen Auswirkungen bei eigengenutzten Wohnungen nicht so hoch erscheinen, wie bei Vermietung. Eigentümer der selbstgenutzten Immobilie sind bei einem Rückgang der Nachfrage mit einem geringeren Marktwert der Immobilien konfrontiert. Unterstellt man das Inkrafttreten der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation, ergibt sich daraus eine betragsmäßig geringere Möglichkeit neue Finanzierungsmittel aufzunehmen. Bei Verkauf der Immobilie sind Verluste möglich. Finanzierte und fremdgenutzte Eigentumswohnungen dagegen, deren Mietertrag die Finanzierungskosten decken müssen, können bei gesunkenen Mieterträgen unrentabel werden. Ist der Eigentümer dann nicht in der Lage diese Verluste aus anderen Einkünften zu decken, ist ein Verkauf der Immobilie unvermeidlich. Dabei würden die Verluste realisiert. In Abhängigkeit von der Verschuldung verbleibt dem Darlehensnehmer dann eine Restschuld, ohne dass der zugrundeliegende Vermögensgegenstand mehr in seinem Eigentum steht.

Abbildung 9 zeigt die jährlich steigende Zahl an neu gebauten Eigentumswohnungen. Dies birgt das Risiko, dass diese nicht mehr am Markt abgesetzt werden können. So ist die Zahl der Erstverkäufe von Neubauwohnungen 2017 mit durchschnittlich -11,5% deutlich zurückgegangen (Feld, et al., 2019, S. 235). Diese Entwicklung erfolgt teilweise noch ausgeprägter in den sieben Großstädten. So sind die Erstverkäufe von Wohnungen in München mit -27,2%, in Hamburg mit -28% und Köln mit -29,2% im Vergleich zum Vorjahr deutlich niedriger (ebd., S. 252). Zu einem ähnlich deutlichen Ergebnis kommen die Beobachtungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken. Die Transaktionszahl an Eigentumswohnungen in den sieben Großstädten liegt inzwischen unter dem Wert von 2010 (Deutsche Bundesbank, 2019l, 2019m und 2019n). Der Rückgang der Kauffälle

drückt sich jedoch nicht in der Preisentwicklung aus. Die Preissteigerung im dritten Quartal 2018 betrug, gegenüber dem Vorjahresquartal, 8,2%. Die Autoren der Studie sehen eine sinkende Dynamik, da die Preissteigerung von 2,5% im ersten Quartal 2018 auf 1,8% im dritten Quartal nachgelassen hat (Feld, et al., 2019, S. 239).

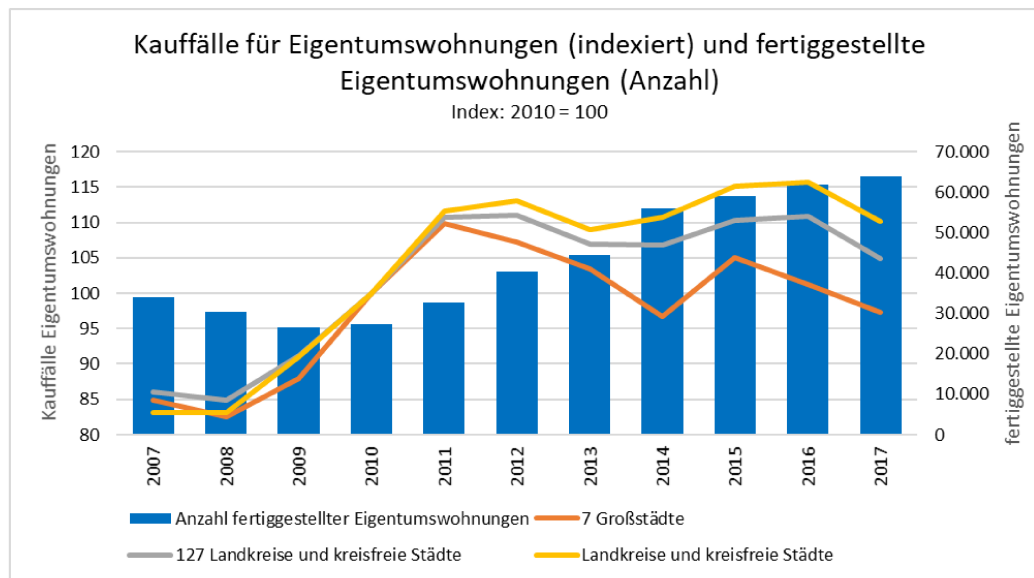


Abbildung 9: Kauffälle und Neubau von Eigentumswohnungen

Eigene Darstellung basierend auf: Deutsche Bundesbank, 2019l, m und n und Statistisches Bundesamt, 2019g.

Gemessen an den Wohnungstransaktionen sind die deutschen Großstädte ein sehr aktiver Markt. Deutschlandweit wurden 2017 Immobilien im Wert von 170,8 Milliarden EUR gehandelt (Feld, et al., 2019, S. 234). Davon entfallen allein auf die bevölkerungsreichsten sieben Großstädte ein Volumen von 39,2 Milliarden EUR und somit knapp 23% des Volumens (ebd., S. 249). Dabei ging sowohl deutschlandweit, wie auch in den sieben Großstädten, die Anzahl der Transaktionen zurück. Die Transaktionsanzahl sank um 2%, während der Geldumsatz um 5,3% stieg (ebd., S. 234). Die sieben Großstädte weisen ein Minus von 7,3% auf 75.800 Transaktionen und eine Preissteigerung von 5,3% auf (ebd., S. 249). Zusammengefasst werden somit für weniger Wohnungen, mehr Geld bezahlt.

Die gestiegene Summe der gebauten Eigentumswohnung kann als Kompensation für die gesunkene Anzahl an Einfamilienhäusern interpretiert werden. Durch die verschobene Nachfrage, hin zu städtischen Räumen, wächst der Bedarf an Etagenwohnungen, während der Bedarf an Einfamilienhäusern zurückgeht. Unter diesen Gesichtspunkten ist die positive Entwicklung der Zahl an neugebauten Eigentumswohnungen als nicht bedenklich anzusehen. Stellt man diese jedoch in Relation mit der gesunkenen Anzahl

an Kauffällen für Eigentumswohnungen in den Städten, kann hier eine fehlgeleitete Bautätigkeit erkannt werden. Der Bau von Etagenwohnungen zum Zwecke der Vermietung erscheint nicht mehr lukrativ. Stattdessen werden die aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen dazu genutzt, die geschaffenen Wohnungen zu verkaufen. Bei einem Zinsanstieg ist, durch dann steigende Hypothekenzinsen und durch eine wachsende Zahl von Anlagealternativen, davon auszugehen, dass die Verkaufszahlen weiter zurückgehen. Dadurch würde der Preis für diese Wohnimmobilienart fallen. Um im Markt mit Eigentumswohnungen eine Blasenbildung zu vermeiden, muss daher die Vermietung von Wohnungen wieder attraktiver gestaltet werden. Mit den dafür notwendigen Rahmenbedingungen beschäftigt sich das nachfolgende Kapitel.

4.5. Förderung an Bedingungen knüpfen

Deutschland hat im europäischen Vergleich eine niedrige Wohneigentumsquote. Matthias Streit (2019) nennt als Gründe gegen Wohneigentum beispielsweise die höhere Flexibilität des Mieters was den Wohnort angeht. Dazu auch das Risiko, dass die Erhaltung des Eigentums durch anstehende Modernisierungsmaßnahmen teurer wird als zur Miete zu wohnen. Abhängig von der Datenbank liegt die Wohneigentumsquote bei 44% (Deutsche Bundesbank, 2019), 47% (Verband Sparda Banken, 2019) oder 48% (Streit, 2019). Der Rest der Haushalte sind Mieter.

Für diese Haushalte, und somit wiederholt sich die Feststellung aus Kapitel 3.1., werden zwei Vorhaben durch die Bundesregierung verfolgt. Die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus und die steuerliche Förderung von freifinanzierten Wohnungen (Bundesregierung, 2018c, S. 110). Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen zählen beim sozialen Wohnungsbau, nicht mehr zum förderberechtigten Personenkreis. Diese Haushalte sollten daher in der finanziellen Lage sein, sich am freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen. Eine Erhebung der Journalisten Edelhoff und Salewski (2016) zeigt, dass 93,5% der Neubauwohnungen für die Mehrheit der deutschen Mieter nicht mehr als bezahlbar galten. Bezahlbar ist eine Wohnung, nach den Maßstäben dieser Betrachtung, wenn die Miete ohne Nebenkosten nicht höher als 30% des Einkommens liegt. Das Einkommen wurde durch die Verdopplung des örtlichen Satzes der SGBII Leistungen ermittelt. Am Beispiel Berlin zeigt sich eine, für die Mieterhaushalte, noch

schlechtere Quote. Hier lagen nur knapp 2,5% der Wohnungsangebote unter der ermittelten Mietobergrenze je m² Wohnfläche.

Dabei betrachtet die Studie jedoch nur die m² Preise. Die Monatsbelastung ist, als zweitem Parameter, auch von der Größe der Wohnung abhängig. Daher sollte diese nicht aus dem Blick verloren werden. Von Seiten der Politik kann hier die ehemalige Bundesbauministerin Barbara Hendricks zitiert werden. In Reaktion auf die steigenden Mieten, kommentierte diese, dass gerade berufstätige Singles in den Großstädten mit 30 bis 35 m² Wohnfläche auskämen (NDR Panorama, 2016). Dabei haben die bisherigen Erkenntnisse über den Neubau von Wohnungen gezeigt, dass der Markt, wenn überhaupt nur wenige, Wohnungen in dieser Größe schafft.

Die Ausführungen zu den geplanten steuerlichen Entlastungen von privaten Investoren haben gezeigt, dass die Politik keine Bedingungen an die Förderung knüpft, welche in Verbindung mit den beiden Parametern Wohnungsgröße oder Mietpreis je m² stehen (Kapitel 3.2.2.). Doch gerade hier wird die Möglichkeit vergeben, die Schaffung von Wohnraum nach den Erfordernissen der steigenden Anzahl von Haushalten zu forcieren. Eine steigende Anzahl von Haushalten, viele davon in Haushaltsgrößen von ein bis zwei Personen (Statistisches Bundesamt, 2019c), sehen sich einem Neubauangebot an Immobilien gegenüber, welches zurzeit, bei einer durchschnittlichen Wohnflächengröße von 102 m² (Statistisches Bundesamt, 2019g), sowohl zum Kauf, wie auch zur Miete, unerschwinglich ist. Dabei kennt der Gesetzgeber die Möglichkeit zur Begrenzung der Wohnfläche im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Hier wird die Förderung gestaffelt, nach Anzahl der Zimmer und Größe der Wohnung, gewährt. Eine Zwei-Raum Wohnung darf demnach eine Wohnfläche von 60 m², eine Drei-Raum Wohnung eine Wohnfläche von 80 m², nicht überschreiten (Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, 2018, Nr. 9). Auch vor dem Hintergrund der vorangegangenen Ausführungen über den Markt mit Eigentumswohnungen, erscheint diese Maßnahme zielführend, um Risiken zu reduzieren.

Auch auf Seiten des zu fördernden Personenkreises, lohnt ein Blick in die Vergangenheit. So gewährte §10e Einkommensteuergesetz (2019) eine Steuerbegünstigung bei selbstgenutztem Wohneigentum in Form einer Sonderausgabenabzugsberechtigung. Jedoch wurde dies nur für Steuerpflichtige ermöglicht, deren Einkommen 61.355 EUR

bzw. bei zusammenveranlagten Ehegatten 122.710 EUR im Veranlagungsjahr nicht überstieg (Einkommensteuergesetz, 2019, Abs. 5). Diese Vergünstigung wurde jedoch Ende 1995 eingestellt (ebd., §52, Absatz 19, Satz 6).

Das Kapitel 3.2.2. hat sich mit den Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau beschäftigt. Die aktuell gültigen Parameter, um in den Genuss dieser Förderung zu kommen, wurden, vor dem Hintergrund der geänderten Nachfragesituation, als unzureichend eingestuft. Insbesondere die pauschale Förderung von Vorhaben für die bis 31.12.2021 Bauantrag, bzw. Bauanzeige gestellt wird. Daher wird vorgeschlagen, die Sonderabschreibung, entsprechend der geschaffenen Wohnfläche zu staffeln. Dadurch würde die Errichtung von kleineren Wohnungen steuerlich stärker gefördert werden, als die Errichtung von großen Wohnungen. Dies soll dazu dienen, die höheren Kosten, die beim Bau von kleineren Wohneinheiten anfallen, zu kompensieren und somit den Bau von kleineren Wohneinheiten begünstigen.

Gleichzeitig sollte die Obergrenze für die Bau-, bzw. Erwerbskosten in Höhe von 3000 EUR/m² durch eine Einkommensgrenze der Erbauer, bzw. Erwerber ersetzt werden. Wie die Ausführungen im zugehörigen Kapitel bereits gezeigt haben, sind die durchschnittlichen Baukosten einer Wohnung inzwischen so hoch, dass es kaum Neubauten in den angespannten Wohnungsmärkten geben kann, die diese Grenze unterschreiten. Unser Blick auf die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den sieben deutschen Großstädten zeigte, dass je m² Wohnfläche, teilweise deutlich, höhere Erwerbskosten anfallen.

Letztlich sollte der Befristungszeitraum der Sonderabschreibung ausgeweitet werden. Beim Blick auf die Leistungskapazitäten im Bauhandwerk und die notwendigen Neubauten wird deutlich, dass die Schaffung des notwendigen Wohnraums nicht im vorgesehenen Zeitfenster erreichbar ist. Der Überhang aus bereits genehmigten, aber noch nicht errichteten Wohnungen ist inzwischen größer als die Zahl der neugebauten Wohnungen pro Jahr.

4.6. Erbbaurechte nutzen

Das Kapitel 3.2.3. hat sich mit der BImA auseinandergesetzt. Dabei wurde auf die aktuellen Richtlinien hingewiesen, die für deren Handeln erlassen worden sind. Von besonderer Bedeutung ist dabei die sogenannte Verbilligungsrichtlinie, welche es der BImA (2018b) erlaubt, ohne eine betragliche Obergrenze, Grundstücke zum Zwecke der Errichtung von Sozialwohnungen zu einem ermäßigten Preis abzugeben. Als Gegenentwurf zu diesem Vorgehen wird im Folgenden das Erbbaurecht vorgestellt. Dieses soll als Alternative zum Abverkauf von Grundstückseigentum der BImA vorgeschlagen werden.

Das Gesetz über das Erbbaurecht (2013) beschreibt dieses als die Belastung eines Grundstücks, die es dem Begünstigten ermöglicht darauf ein Bauwerk zu errichten. Das Erbbaurecht ist vererbbar und kann veräußert werden (§1, Satz 1). Am Erbbaurecht sind zwei Parteien beteiligt. Zum einen der Erbbauberechtigte und zum anderen der Grundstückseigentümer. Der Erbbauberechtigte erhält das Recht über die „Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks“ (ebd., §2, Nr. 1). Damit wird deutlich, dass der Erbbauberechtigte nicht Grundstückseigentümer ist. Das Grundstück wird daher nicht veräußert, sondern zugunsten des Erbbauberechtigten belastet. Daher hat dieser auch nicht den Kaufpreis für den Grunderwerb zu bezahlen, wie dies bei einer Übertragung des Eigentums am Grundstück der Fall wäre. Als Gegenleistung wird ein regelmäßiges Entgelt vereinbart. Der sogenannte Erbbauzins ist eine wiederkehrende Leistung, die der Erbbaurechtsnehmer dem Grundstückseigentümer zu zahlen hat (ebd., §8, Satz 1). Dabei schreibt das Erbbaurechtsgesetz keine Laufzeit des Erbbaurechts vor. Marktüblich sind zwischen 60 und 99 Jahren, jedoch kann aufgrund fehlender, anderslautender gesetzlicher Regelungen, auch ein unbefristetes Erbbaurecht vereinbart werden (Deutscher Erbbaurechtsverband, 2018a). Für den Fall des Zeitablaufs des Erbbaurechts regelt das Gesetz den „Heimfall“ des Erbbaurechts an den Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgesetz, 2013, §2, lfd. Nr. 4). Das Gesetz führt dazu aus, dass im Falle des Heimfalls der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht wieder auf den Grundstückseigentümer zu übertragen hat. Zu diesem Zeitpunkt hat der „Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten“ (ebd., §27, Satz 1).

Die Ergebnisse des Wohngipfels weisen bereits darauf hin, dass die BImA das Erbbaurecht zukünftig einsetzen kann. Hierzu müsse jedoch noch die rechtliche Grundlage geschaffen werden (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2018 c, S. 8). Die Bundesregierung sieht dabei rechtliche Hindernisse, da nicht benötigte Liegenschaften wirtschaftlich zu veräußern sind. Beim Erbbaurecht handelt es sich jedoch nicht um eine Veräußerung, da die BImA weiterhin Grundstückseigentümer bleiben würde. Weiterhin hat die BImA ein angemessenes Entgelt zu vereinbaren (Bundesregierung, 2018 h, S. 12). Gerade hier haben die Bundesregierung und die BImA eine Möglichkeit regulierend einzugreifen.

Peter Köhler (2019) sieht eine steigende Nachfrage für Erbbaurecht und stellt in seinem Artikel ein Beispiel vor. Darin wird der Erbbauberechtigte mit Erbbauzins zwischen 4-6% jährlich, aus dem Grundstückswert belastet. Ähnliche Ergebnisse gibt die Antwort der Senatsverwaltung Finanzen für die Stadt Berlin und begründet deren Höhe mit den früher gültigen Zinssätzen für Finanzierungen (Bünger, 2018). Der Deutsche Erbbaurechtsverbandes ermittelte in einer deutschlandweiten Erhebung, den Erbbauzins bei wohnwirtschaftlicher Nutzung mit durchschnittlich 3,1% (Deutscher Erbbaurechtsverband, 2018b). Der aktuelle Zinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte liegt deutlich darunter. So verlangten deutsche Banken im Februar 2019 durchschnittlich 1,85% Effektivzins für eine Zinsbindung von über 1 bis 5 Jahre und zahlten für Spareinlagen 1,20% effektiv, bei einer Laufzeit von über 2 Jahren. (Deutsche Bundesbank, 2019j, S. 44)

Die Zinssätze für das Kredit- und Einlagengeschäft können für beide Parteien als Orientierungsgröße für den Erbbauzins herangezogen werden. Der Grundstückseigentümer sieht sich der Alternative gegenüber, das Grundstück zu verkaufen und den Erlös zinstragend anzulegen. Der Erbbauberechtigte sieht sich der Alternative gegenüber, das Grundstück zu erwerben. Neben den Finanzierungskosten in Höhe von 1,85% hat er eine Tilgungsleistung für das Darlehen zu erbringen. Diese sei mit anfänglich 3% der Darlehensschuld angenommen. Da, nach Zeitablauf, der Heimfall des Grundstücks eintritt, also die Übertragung des Eigentums an den Erbbaurechtsgeber, kann auf die Berechnung einer Tilgungsleistung verzichtet werden. Dadurch erreicht der Erbbauberechtigte einen Liquiditätsvorteil gegenüber der Finanzierung. Jedoch nur, wenn die Erbbauzinsen sich an den aktuellen Finanzierungszinsen orientieren. Eine

Finanzierungsbelastung aus Zins- und Tilgung in Höhe von 4,85% stände aktuell einem Erbbauzins zwischen 4-6% gegenüber. Dass hiermit kein Interesse am Erbbaurecht geweckt wird, ist nachvollziehbar.

Um den positiven Effekt des Erbbaurechts für den Immobilienerwerber zu heben, müssen die Erbbauzinsen auf ein kapitalmarktübliches Niveau gesenkt werden. Dann hat der Erbbauberechtigte einen deutlichen Liquiditätsvorteil gegenüber dem Erwerber des Grundstücks. Trotz gesunkener Erbbauzinsen können beide Seiten vom Erbbaurecht profitieren. Orientiert sich der Grundstückseigentümer bei der Festlegung des Erbbauzinses an den Finanzierungszinssätzen, so kann er gegenüber einer Geldanlage einen Mehrertrag generieren. Mit den oben genannten Daten ergäbe sich ein Mehrertrag in Höhe von 0,65 Prozentpunkten p.a.. Während der Erbbauberechtigte die Tilgungsleistung von 3% spart. Bei einem fiktiven Grundstückswert von 100.000 EUR sind dies, für beide Vertragsparteien summiert, finanzielle Vorteile in Höhe von 3.650 EUR pro Jahr. Darüber hinaus hat der Grundstückseigentümer die Möglichkeit den Erbbauzins in regelmäßigen Abständen der allgemeinen Preisentwicklung entsprechend anzupassen (Erbbaurechtsgesetz, §9a, Absatz 1, Satz 2). Folglich kann der Grundstückseigentümer, während der Vertragslaufzeit, auf die Preisentwicklung reagieren.

Im Rahmen der Überprüfung, in wie weit sich Erbbaurechte auch für die Zwecke der Errichtung von Wohnungen für Geringverdiener eignen, kann darüber hinaus auf §2 des Erbbaurechtsgesetzes verwiesen werden. Nach der lfd. Nr. 2 des Gesetzes (2013) haben der Erbbauberechtigte und der Grundstückseigentümer im Erbbaurechtsvertrag eine Vereinbarung über die Verwendung des Grundstückes zu treffen. Bei einer üblichen Vertragslaufzeit zwischen 60 bis 99 Jahren kann der Grundstückseigentümer dauerhaft auf die Nutzung des Grundstückes einwirken. Gegenüber einer steuerlichen Förderung oder einer geförderten Finanzierung, behält der Erbbaurechtsgeber, auf Dauer, eine starke Handlungsposition. Bei der Förderung durch Finanzierungen kann die Zweckbindung bereits nach 15 Jahren entfallen (Kapitel 3.2.1.), die Zweckbindung bei der steuerlichen Förderung endet schon nach 10 Jahren (Kapitel 3.2.2.).

Dass das Erbbaurecht als Möglichkeit erkannt wurde, zeigt ein aktuelles Vorzeigeprojekt der Stadt Frankfurt, die neue Altstadt, wo die Grundstücke im Rahmen eines

Erbbaurechtsvertrages mit 99 Jahren Laufzeit vergeben wurden (Oswalt, 2018). Gleichzeitig gibt es auch eine aktuelle Veranstaltung, unter Beteiligung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat, zum Thema Erbbaurechte (Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., 2019) auf der diskutiert werden soll, ob das Erbbaurecht einen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum leisten kann.

Im Hinblick auf die aktuell herrschende Problemstellung der Wohnungsnot wurde die Veräußerung des Vermögens der BlmA unter Berücksichtigung einer betragsmäßig unbeschränkten Verbilligung erlaubt (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 2018, Nr. 8c). Werden Grundstücke unter Bilanzwert veräußert, führt dies zu Abschreibungen, die den künftigen Gewinn belasten. Weiterhin werden künftige Ertragsmöglichkeiten der BlmA eingeschränkt. Dabei konnten bereits 2017 die Abführungen an den Bundeshaushalt nur geleistet werden, da Rücklagen aufgelöst wurden. Daher sollte, in den Augen des Autors, das Erbbaurecht als Alternative erkannt werden. Durch die Vergabe von Erbbaurechten hätte die BlmA einen Einfluss auf die Bebauungsweise der Grundstücke und kann eine dauerhafte Umsatzquelle heben.

4.7. Grunderwerbsteuer reformieren

Ein Blick in die Vergangenheit der Grunderwerbsteuer offenbart, dass die Gesetzgebungskompetenz darüber lange Zeit in den Händen der Bundesländer lag. Nach Inkrafttreten des Grundgesetzes bis 1969 entschieden die Länder allein, und jeder für sich, über die Grunderwerbsteuertatbestände und deren Höhe. Daraus resultierte eine vielfältige Art von Regelungen in den einzelnen Bundesländern. Mit Steuersätzen zwischen 6 und 7% der Bemessungsgrundlage weichen die damaligen Steuersätze nicht von den heutigen, in einer Vielzahl der Bundesländer vorkommenden, Grunderwerbsteuersätzen ab. Anders war jedoch, dass beispielsweise der Erwerb von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen zur Eigennutzung nicht steuerpflichtig waren (Bundesrat, 1979, S. 12). Diese und weitere Ausnahmen führten dazu, dass 80% der Vorgänge von der Steuer ausgenommen waren (ebd., S. 1). Erst mit dem Grunderwerbsteuergesetz von 1983 wurden die Regelungen bundeseinheitlich geregelt. Der Steuersatz wurde auf 2% der Bemessungsgrundlage reduziert. Steuerbefreite Vorgänge wurden gestrichen. Ziel war eine

aufkommensneutrale Steuergestaltung und gleichzeitig eine Vereinfachung des Steuerrechts (Finanzausschuss, 1983, S. 2). Das Ziel wurde erreicht. Die Steuereinnahmen stiegen sogar nach der Reform von 1,03 Milliarden EUR auf 1,94 Milliarden EUR. Zur Kompensation der Einnahmeausfälle aus der eingestellten Vermögenssteuer wurde der Steuersatz 1997 auf 3,5% erhöht (Deutscher Bundestag, 2015, S. 2). Die Bedeutung der Steuer hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. 2018 betrug das Steueraufkommen 14 Milliarden EUR (Statistisches Bundesamt, 2019t).

Seit 2006 und haben sich die vereinheitlichten Steuersätze bei der Grunderwerbsteuer wieder auseinanderbewegt. Ein länderindividueller Freibetrag wird diese Unterschiede erneut vergrößern. Von einer Vereinfachung kann daher keine Rede mehr sein. Die Begründung für die Steuer liegt in der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Erwerber. So offenbart der „Erwerb eines Grundstücks eine gewisse steuerliche Leistungsfähigkeit (..), die es rechtfertigt, diesen Rechtsvorgang mit einer Verkehrssteuer zu belasten“ (Bundesrat, 1979, S. 12). Folgt man dieser Begründung, sollten auch alle weiteren Vermögenswerte beim Erwerb einer Besteuerung unterliegen. Sonstige Bestandteile des Sachvermögens von privaten Haushalten, wie Fahrzeuge und sonstige Wertgegenstände, unterliegen überwiegend der Mehrwertsteuer. Bei allen anderen Vermögenswerten wird nur ein künftiger Gewinn versteuert. Dies gilt bei Kontoguthaben für die Zinsen, bei Wertpapieren für Kursgewinne und Ausschüttungen, sowie bei Betriebsvermögen. Vor diesem Hintergrund stellt die Grunderwerbsteuer, eine, im deutschen Steuerrecht einmalige Belastung dar. Hiermit soll kein Aufruf zur Wiedereinführung einer Vermögenssteuer begründet werden. Ziel ist es, deutlich zu machen, dass die Grunderwerbsteuer, in den Augen des Autors, keine Existenzbegründung mehr hat.

Die Diskussion um Share-Deals und den Nutzen, den Immobilieninvestoren daraus ziehen können, zeigen deutlich, dass es Unternehmen möglich ist, die Grunderwerbsteuer zu umgehen. Investoren dieser Unternehmen sind beispielsweise Aktionäre, oder sonstige Inhaber von Wertpapieren. Lediglich 16% der Haushalte investieren in Fonds, noch weniger, 11% bzw. 3% in Aktien oder Schuldverschreibungen (Deutsche Bundesbank, 2019j, S. 3). Die Verbreitung von Wertpapieren oder ähnlichen Anlagen steigt mit dem Nettovermögen an. Während große Teile der Bevölkerung von der Grunderwerbsteuer betroffen sind, profitieren Unternehmen von

grunderwerbsteuerfreien Transaktionen und die Investoren von Gewinnen die, aufgrund Steuerfreiheit, höher ausfallen.

Auch bei Reduzierung der Anzahl an Share-Deal Transaktionen und einer Berechnung der Grunderwerbsteuer für diese Vorhaben bleibt das zurzeit gültige System, in sich fehlerhaft. So hat ein Investor, der auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet, die Grunderwerbsteuer lediglich auf den Gegenwert des Grundstücks zu bezahlen. Werden die Wohnungen nach Fertigstellung veräußert, wird die Grunderwerbsteuer, den Erwerbern, auf den dann vorliegenden Gegenwert berechnet. Dieser umfasst nun aber Grundstück und Gebäude und erhöht sich somit.

Die Berechnung der Grunderwerbsteuer bedarf einer grundlegenden Überprüfung. Daher wird vorgeschlagen, für die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer auf den tatsächlichen Bodenwert zurückzugreifen. Dieser ist durch den Kaufvertrag, oder durch die Daten der Gutachterausschüsse in Deutschland (Gutachterausschüsse Deutschland, 2019) nachvollziehbar zu ermitteln. Das gilt sowohl für unbebaute, wie auch für bebaute Grundstücke. Zum einen wird dadurch die Steuerbelastung beim Erwerb eines bestehenden Eigentums reduziert, zum anderen wird eine gerechtere Grundlage für die Steuerberechnung geschaffen.

Wie im Jahr 1983 wird es Zeit, dass Transaktionen, die eine finanzielle Leistungsfähigkeit der Beteiligten offenbaren, wieder besteuert werden. In den Augen des Autors kann der Kaufpreis der Immobilie bereits einen Anhaltspunkt über die Höhe der finanziellen Leistungsfähigkeit der Erwerber geben. Der Erwerb einer Eigentumswohnung in München ist teurer als in Berlin. Trotzdem unterscheidet sich, aufgrund unterschiedlicher Steuersätze, die Belastung in EUR nur geringfügig²⁷. Daher ist es, in den Augen des Autors, nicht sinnvoll unterschiedliche Grunderwerbsteuersätze in den einzelnen Bundesländern zuzulassen. Ein einheitlicher Steuersatz im gesamten Bundesgebiet führt zu einer Belastung des Erwerbs, entsprechend der finanziellen Leistungsfähigkeit, die diese offenbart. Alternativ hierzu ist die Berechnung der Grunderwerbsteuer einzustellen, da sie die Eigentümer von Immobilienvermögen, gegenüber anderen Vermögensarten benachteiligt.

²⁷ siehe Anlage 7 für weitere Informationen.

5. Ziel und Zielerreichung – ein Zwischenstand

Deutschland steht, im Jahr 2019, ein Jahr nach Bekanntgabe des Koalitionsvertrages der aktuellen Regierung aus CDU, CSU und SPD und mehrere Monate nach dem Wohngipfel der Bundesregierung, weiterhin vor der Frage, wie bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Deutschlands Städte werden, so die Prognosen, in den kommenden Jahren weiter wachsen. Die Bevölkerungsdichte im ländlichen Raum wird weiter abnehmen. Es wird mehr Haushalte geben und diese werden, im Bezug auf die darin lebende Personenzahl, kleiner. Im Jahr 2018 wurden 250.000 Wohnungen fertiggestellt. Hierdurch wurde das Ziel der Bundesregierung um 125.000 Wohnungen verfehlt. Gleichzeitig wächst die Zahl der genehmigten und nicht fertiggestellten Bauvorhaben stetig an. In den großen Städten haben sich die Grundstückspreise innerhalb weniger Jahre mehr als verdoppelt, die Baukosten steigen mit jährlich steigenden Raten an. Innerhalb des Neubaus fand, innerhalb der vergangenen Jahre, eine Verschiebung hin zu Wohnhäusern mit 3 und mehr Wohnungen statt. Jedoch werden, überproportional zur Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen, immer mehr Eigentumswohnungen gebaut und die durchschnittliche Wohnfläche der Wohnungen sinkt nur langsam.

Zu den bislang umgesetzten Maßnahmen zählt das Baukindergeld. Dieses wird jedoch nicht zum Bau, sondern bislang überwiegend, zum Kauf von Immobilien verwandt. Steuerliche Erleichterungen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, werden mit Auflagen versehen, die Bauherren am Bedarf vorbei bauen lassen. Und der BImA wird eine Aufgabe zugesprochen, die sie auf Basis der vorliegenden Daten, nicht erfüllen kann. Das Ziel der Bundesregierung, 1,5 Millionen Wohnungen bis 2021 zu errichten erscheint mit diesen Mitteln nicht zu erreichen. Das bestätigt die beobachtete Entwicklung der Bautätigkeit und die Analyse der vorgesehenen Instrumente.

Im Jahr 2019 wird der 100. Geburtstag des Bauhauses begangen. Gleichzeitig wird das Gesetz über das Erbbaurecht 100 Jahre alt. Beide Jubilare haben neue Antworten auf damalige Fragen zur Immobilie gegeben. Es scheint daher angebracht auch im Jahr 2019 nach neuen Ansätzen zur Lösung der Wohnungsproblematik zu suchen.

Die vorliegende Analyse wohnwirtschaftlicher Maßnahmen hat Anforderungen an eine künftige Wohnungsbau Politik benannt. Als Grundlage hierfür diente eine Beschreibung der aktuellen Rahmendaten. Darauf aufbauend folgte die kritische Beleuchtung von Maßnahmen der Bundesregierung. Zusammen mit dem Wissen des Autors und dessen Erfahrung in der Finanzierung wurde damit die Benennung von Zielen in der Wohnungsbaupolitik, vorantrieben.

Zu den gefundenen Anforderungen an eine moderne, staatliche Wohnraumförderung zählt, dass Haushalte beim Aufbau von Vermögen für den Wohneigentumserwerb besser unterstützt werden sollen. Gleichzeitig sollen steuerliche Förderungen für den Mietwohnungsneubau vor allem an der geschaffenen Wohnungsgröße festgelegt werden. Der Bau von Etagenwohnung zur künftigen Vermietung muss wieder attraktiver werden. Der staatliche Einfluss, aufgrund des Eigentums an Grundstücken, sollte nicht weiter reduziert werden. Stattdessen sollten bei der Bereitstellung von Grundstücken andere Wege, hier wird das Erbbaurecht vorgeschlagen, gegangen werden. Beim Erwerb von Wohneigentum ist die anfallende Grunderwerbsteuer, in deren Höhe und der Bemessungsgrundlage, grundsätzlich zu überarbeiten.

Wie auch beim Bauhaus sind darüber hinaus jedoch auch Themenbereiche der Architektur und Flächennutzung von Bedeutung. Diese kann die vorliegende Arbeit nicht beleuchten. Auch wenn deren Bedeutung für die Lösung der Wohnungsfrage gleichbedeutend ist. Aus diesem Grund wird, 100 Jahre nach Bauhaus und Erbbaurecht die interdisziplinäre Zusammenarbeit notwendig sein, um sinn- und wirkungsvolle Maßnahmen zu erarbeiten, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

VI. Literaturverzeichnis

Aufbauhilfegesetz, 2013: Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens „Aufbauhilfe“ und zur Änderung weiterer Gesetze, vom 15. Juli 2013 Bundesgesetzblatt Jahrgang 2013 Teil I Nr. 38, ausgegeben zu Bonn am 18. Juli 2013.

Ausschuss für Finanzstabilität, 2015: Empfehlung vom 30. Juni 2015 zu neuen Instrumenten für die Regulierung der Darlehensvergabe zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien.

Banco Central de la Republica Argentina, 2016: El Banco Central habilita instrumentopara promover el ahorro y el créditoa largo plazo y multiplicar el accesoa la vivienda, Nota de Prensa, 7. April 2016.

Barasinska, Nataliya; Haenle, Philipp und Siemsen Thomas, 2018: Zwei Stresstests zur Untersuchung der Widerstandsfähigkeit deutscher Banken bei einem Rückgang der Immobilienpreise, erschienen in: Deutsche Bundesbank, Research Brief, 19. Ausgabe, Juli 2018.

Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz, 2019: Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz vom 10. April 2007 (GVBl. S. 260, BayRS 2330-2-B), das zuletzt durch § 1 Abs. 266 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Bregman, R. 2019: Utopien für Realisten, Die Zeit ist reif für die 15-Stunden-Woche, offene Grenzen und das bedingungslose Grundeinkommen, Rowohlt Taschenbuch Verlag, 2019.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 2018a: Jahresabschluss 2017.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 2018b: Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018), 2018.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2007: Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen, Forschungen Heft 124.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2009: Starker Rückgang der Transaktionen großer Wohnungsportfolios, BBSR Analysen KOMPAKT 1/2009.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2012: Transaktionen großer Wohnungsbestände 2011, BBSR Analysen KOMPAKT 06/2012.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014: Deutlicher Anstieg beim Handel großer Wohnungs-portfolios in 2012 und 2013, BBSR Analysen KOMPAKT 03/2014.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2015a:

Wohnungsmarktprognose 2030, BBSR Analysen KOMPAKT 07/2015.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2015b:

Privateigentümer von Mietwohnungen und Mehrfamilienhäusern, BBSR-Online-Publikation, Nr. 02/2015.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2015c:

Handel mit Wohnungsportfolios auch in 2014 auf hohem Niveau, BBSR Analysen KOMPAKT 04/2015.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2016:

Wohnungstransaktionsvolumen übertrifft das Niveau der beiden Vorjahre, BBSR Analysen KOMPAKT 03/2016.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2017:

Ende der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens mit Wohnungsbeständen, BBSR-Analysen KOMPAKT 04/2017.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2018a:

Handelsaktivitäten mit Mietwohnungsportfolios im Jahr 2017 auf niedrigem Niveau, BBSR Analysen KOMPAKT 05/2018.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2018b:

Handelsaktivitäten von Mietwohnungsbeständen im ersten Halbjahr 2018 weiter verhalten, BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2018.

Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat, 2018c:

Ergebnisse des Wohngipfels am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt, Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen.

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, 2018:

Soziale Wohnungspolitik, Gutachten des wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie.

Bundesrat, 1979:

Gesetzentwurf des Bundesrates: Entwurf eines Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG 1980), Drucksache 8/3524 vom 20.12.1979.

Bundesrechnungshof, 2009:

Chancen zur Entlastung und Modernisierung des Bundeshaushalts - Vorschläge des Bundesbeauftragten für Wirtschaftlichkeit in der Verwaltung (BWV), Gz.: I 3 – 05 20 0310, erschienen Bonn, den 23. November 2009.

Bundesrechnungshof, 2018:

Bericht an den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages nach § 88 Abs. 2 BHO – Information über die Entwicklung des Einzelplans 50 (Allgemeine Finanzverwaltung) für die Haushaltsberatungen 2018 - Zweiter Regierungsentwurf. Gz.: I 2 – 2017 – 1178.

Bundesregierung, 1992:

Antwort der Bundesregierung: Zukunft des sozialen Wohnungsbaus, Drucksache 12/2883 vom 23.06.1992.

Bundesregierung, 2017a: Antwort der Bundesregierung: Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektive, Drucksache 18/11403 vom 08.03.2017.

Bundesregierung, 2017b: Unterrichtung durch die Bundesregierung, Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2016, Drucksache 18/13054, vom 29.06.2017.

Bundesregierung, 2017c: Unterrichtung durch die Bundesregierung, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120 vom 07.07.2017.

Bundesregierung 2018a: Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 19. Legislaturperiode, Ein neuer Aufbruch für Europa Eine neue Dynamik für Deutschland Ein neuer Zusammenhalt für unser Land.

Bundesregierung 2018b: Startschuss für das Baukindergeld – Antrag ab sofort möglich, verfügbar unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/bundeskanzlerin/startschuss-fuer-das-baukindergeld-1522400> Abruf am 05.05.2019.

Bundesregierung, 2018c: Antwort der Bundesregierung: Finanz- und verteilungspolitische Auswirkungen steuerpolitischer Maßnahmen, Drucksache 19/1276 vom 20.03.2018.

Bundesregierung, 2018d: Antwort der Bundesregierung: Baukindergeld, Drucksache 19/5479 vom 05.11.2018.

Bundesregierung, 2018e: Unterrichtung durch die Bundesregierung, Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2017, Drucksache 19/3500 vom 19.07.2018.

Bundesregierung, 2018f: Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus, Drucksache 19/4949 vom 12.10.2018.

Bundesregierung, 2018g: Unterrichtung durch die Bundesregierung, Stellungnahme des Bundesrates und Gegenäußerung der Bundesregierung, Drucksache 19/5417 vom 01.11.2018.

Bundesregierung, 2018h: Antwort der Bundesregierung: Neuausrichtung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Drucksache 19/6508 vom 13.12.2018.

Bundesregierung, 2018i: Antwort der Bundesregierung: Leerstand von bundeseigenen Immobilien in Leipzig und Dresden, Drucksache 19/5776 vom 14.11.2018.

Bundesregierung, 2019a: Antwort der Bundesregierung: Kosten und Nutzen des Baukindergeldes, Drucksache 19/6940 vom 10.01.2019.

Bundesregierung, 2019b: Antwort der Bundesregierung: Ausmaß und Bedeutung von Share Deals auf dem deutschen Immobilien- und landwirtschaftlichen Bodenmarkt, Drucksache 19/7536 vom 05.02.2019.

Bundesregierung, 2019c: Antwort der Bundesregierung: Verkaufspolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Berlin, Drucksache 19/7235 vom 22.01.2019.

Bundesregierung, 2019d: Antwort der Bundesregierung: Auswirkungen des Baukindergeldes, Drucksache 19/9620 vom 24.04.2019.

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, 2018: Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus, anlässlich der öffentlichen Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestag am 19.11.2018.

Bundeszentrale für politische Bildung, 2018a: Datenreport 2018, Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland.

Bürgerliches Gesetzbuch, 2019: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist.

CBRE GmbH/Berlin Hyp AG, 2019: Wohnmarktreport 2019.

CDU/CSU und FDP, 1988: Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und FDP, Entwurf des Steuerreformgesetzes 1990, Drucksache 11/2157 vom 19.04.1988.

CDU/CSU und SPD, 2005: Entwurf eines Gesetzes zur Abschaffung der Eigenheimzulage, Drucksache 16/108 vom 29.11.2005.

Deutsche Annington, 2008: Jahresabschluss 2007.

Deutsche Annington, 2011: Jahresabschluss 2010.

Deutsche Annington, 2013: Jahresabschluss 2012.

Deutsche Bundesbank, 2013a: Die Preissteigerungen bei Wohnimmobilien seit dem Jahr 2010: Einflussfaktoren und regionale Abhängigkeiten, erschienen in Monatsbericht Oktober, 2013.

Deutsche Bundesbank, 2013b: Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland, Ergebnisse der Bundesbankstudie, erschienen in Monatsbericht Juni 2013.

Deutsche Bundesbank, 2016: Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergebnisse der Vermögensbefragung 2014, erschienen in Monatsbericht März 2016.

Deutsche Bundesbank, 2018a: Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2017, erschienen im Monatsbericht Februar 2018.

Deutsche Bundesbank, 2018b: Finanzstabilitätsbericht 2018.

Deutsche Bundesbank, 2019i: Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergebnisse der Vermögensbefragung 2017, erschienen in Monatsbericht April, 2019.

Deutsche Bundesbank, 2019j: Statistischer Teil, erschienen in Monatsbericht April, 2019.

Deutscher Bundestag, 2015: Aktueller Begriff, Grunderwerbsteuer, Wissenschaftliche Dienste, Nr. 04/15 vom 04. Februar 2015.

Deutsche Wohnen SE, 2007: Jahresabschluss 2006.

Deutsche Wohnen SE, 2008: Jahresabschluss 2007.

Deutsche Wohnen SE, 2010: Jahresabschluss 2009.

Deutsche Wohnen SE, 2011: Jahresabschluss 2010.

Deutsche Wohnen SE, 2012: Jahresabschluss 2011.

Deutsche Wohnen SE, 2014: Jahresabschluss 2013.

Deutsche Wohnen SE, 2015: Jahresabschluss 2014.

Deutsche Wohnen SE, 2016: Jahresabschluss 2015.

Deutsche Wohnen SE, 2017: Jahresabschluss 2016.

Deutsche Wohnen SE, 2018: Jahresabschluss 2017.

Deutsche Wohnen SE, 2019: Jahresabschluss 2018.

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V., 2018: Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V. (DIW Berlin) Berlin, den 14. November 2018.

DIE LINKE, 2019: Entschließungsantrag zu der Beratung der Beschlussempfehlung und des Berichts des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen (24. Ausschuss) zu der Unterrichtung durch die Bundesregierung, Drucksache 19/7770 vom 13.02.2019.

Einkommensteuergesetz, 2019: Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. März 2019 (BGBl. I S. 357) geändert worden ist.

Eilers, Franz, Dr. 2019: Immobilienmarkt Deutschland zum Jahresanfang 2019, erschienen in vdp Spotlight Q1.2019 vdpResearch GmbH.

Empirica-AG, 2016: Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW. Projekt im Auftrag der LBS Westdeutschen Landesbausparkasse, Mai 2016.

Empirica-AG, 2019a: Immobilienpreisindex 4/2018.

Empirica-AG, 2019b: Blasenindex I/2019, empirica-Preisdatenbank.

Erbbaurechtsgesetz, 2013: Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist.

Europäisches Parlament und der Rat der europäischen Union, 2014: Richtlinie 2014/12/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014, erschienen im Amtsblatt der Europäischen Union, L 60/34 am 28.02.2014.

European Central Bank, 2017: The Household Finance and Consumption Survey, Wave 2, Statistical table, April 2017.

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, 2019: F+B-Wohn-Index Deutschland Q1/2019.

FDP, 2019: Antrag der Fraktion FDP, Änderungen des Grundgesetzes zur Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbssteuer, Drucksache 19/4536, 26.09.2018.

Feld, L. P., Schulten A., Müller S., Wandzik C., Simons, Prof. Dr. H., 2019: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen, für Zentraler Immobilien Ausschuss e.V..

Finanzausschuss, 1982: Beschlussempfehlung des Finanzausschusses (7. Ausschuss), Entwurf eines Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG 1980) – Drucksache 9/251 –, Drucksache 9/2104 vom 12.11.1982.

Föderalismusreform-Begleitgesetz, 2006: Föderalismusreform-Begleitgesetz, Vom 5. September 2006, 2098 Bundesgesetzblatt Jahrgang 2006 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 11. September 2006, S. 2089 ff..

Fünftes Vermögensbildungsgesetz, 2016: Fünftes Vermögensbildungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. März 1994 (BGBl. I S. 406), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1679) geändert worden ist.

Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 2005: Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3235), das durch Artikel 15 Absatz 83 des Gesetzes vom 5. Februar 2009 (BGBl. I S. 160) geändert worden ist.

Gesetz über die Kreditanstalt für Wiederaufbau, 2015: Gesetz über die Kreditanstalt für Wiederaufbau in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1969

(BGBl. I S. 573), das zuletzt durch Artikel 347 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Grunderwerbsteuergesetz, 2019: Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. März 2019 (BGBl. I S. 357) geändert worden ist.

Grundgesetz, 2019: Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2019 (BGBl. I S. 404) geändert worden ist.

Hans-Böckler-Stiftung, 2017: Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, September 2017.

Heeg, S., 2018: Finanzialisierung und Responsibilisierung – Zur Vermarktlichung der Stadtentwicklung, in B. Schönig, J. Kadi, S. Schipper (Hrsg.), Wohnraum für alle?! – Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur, (S. 47 – 59), Bonn, CPI Books GmbH.

Holm, A., 2018: >Neue Gemeinnützigkeit< und soziale Wohnraumversorgung, in B. Schönig, J. Kadi, S. Schipper (Hrsg.), Wohnraum für alle?! – Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur, (S. 135 – 151), Bonn, CPI Books GmbH.

Haushaltsbegleitgesetz, 2004: Haushaltsbegleitgesetz 2004, Vom 29. Dezember 2003, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2003 Teil I Nr. 68, S. 3076 ff..

Hofer, T., 2017: Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung, erschienen in vdp Spotlight Immobilien, vdp Research GmbH, 10.2017.

Investitionsbank Berlin, 2018: IBB Wohnungsmarktbericht 2018.

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, 2018: ISB-Darlehen Mietwohnungen Rheinland-Pfalz, Soziale Mietwohnraumförderung durch ein Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz und durch sonstige Maßnahmen, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 8. Dezember 2015 (12 - 2.1 - A - 4515), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2018 (12 - 2.1 - A - 4515).

KfW Bankengruppe, 2018: Merkblatt KfW Wohneigentumsprogramm, Kredit, Nr. 124/134, Stand 06/2019.

KfW Bankengruppe, 2019: Förderreport 2018.

Körperschaftsteuer-Durchführungsverordnung, 1968: Verordnung zur Änderung der Körperschaftsteuer-Durchführungsverordnung vom 23. Dezember 1968, erschienen in: Bundesgesetzblatt Jahrgang 1968, Teil I, Seite 1452 f..

Kreditwesengesetz, 2019: Kreditwesengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGBl. I S. 2776), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25. März 2019 (BGBl. I S. 357) geändert worden ist.

Landesbausparkasse Südwest, 2018: Geschäftsbericht 2017.

Landeswohnraumförderungsgesetz, 2013: Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 472), Rheinland-Pfalz.

Landesregierung Schleswig-Holstein, 2017: Koalitionsvertrag für die 19. Wahlperiode des Schleswig-Holsteinischen Landtages (2017-2022), Das Ziel verbindet welttoffen - wirtschaftlich wie ökologisch stark – menschlich.

Landeshauptstadt Mainz, 2017: Qualifizierter Mainzer Mietspiegel 2017, Hausdruckerei der Landeshauptstadt Mainz.

Landeshauptstadt München, 2017: Bevölkerungsprognose 2015 bis 2035, Perspektive München/Analysen, Herausgegeben durch Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Juni 2017.

LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH, 2010: Geprüfter Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 nach HGB.

LEG NRW GmbH, 2011: Geprüfter Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 nach HGB

LEG Immobilien AG, 2013: Geschäftsbericht des Jahres 2012.

LEG Immobilien AG, 2015: Geschäftsbericht des Jahres 2014.

LEG Immobilien AG, 2017: Geschäftsbericht des Jahres 2016.

LEG Immobilien AG, 2019: Geschäftsbericht des Jahres 2019.

Michelsen, Claus, Dr., 2018: Stellungnahme anlässlich der öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses Deutschen Bundestages am 19. November 2018 zum Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus, Bundestagsdrucksache 19/4949.

Ministerium der Finanzen, Rheinland-Pfalz, 2018: Soziale Mietwohnraumförderung durch ein Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB-Darlehen Mietwohnungen Rheinland-Pfalz) und durch sonstige Maßnahmen, 2018.

Pestel-Institut, 2014: Mietwohnungsbau 2.0 – Bezahlbarer Wohnraum durch Neubau, Untersuchung im Auftrag vom Verbändebündnis.

Pestel Institut, 2018: Das Baujahr 2018 im Fakten-Check, Studie im Auftrage des „Verbändebündnis Wohnungsbau“ zum 10. Wohnungsbautag 2018, Verfasser: Pestel Institut e.V. und Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V..

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2017: Evaluation der Bevölkerungsprognose 2015 – 2030, Vergleich der Prognose 2015 – 2030 mit der Realentwicklung 2016, Berlin, Juni 2017.

SPD, 2019: Antragsentwurf 325: Einführung eines „Mietendeckels“ im Land Berlin.

Statistisches Bundesamt, 2018: Nachhaltige Entwicklung in Deutschland, Indikatorenbericht 2018.

Statistisches Bundesamt, 2019i: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, Wohnverhältnisse privater Haushalte, Fachserie 15, Sonderheft 1.

Steuerreformgesetz 1990, 1988: Steuerreformgesetz 1990 in der Fassung vom 25.06.1988, erschienen im Bundesgesetzblatt, Teil I, Seiten 1093ff..

Verband der Sparda-Banken e.V., 2019: Sparda Studie „Wohnen in Deutschland 2019“.

Verbilligungsrichtlinie, 2018: Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018).

Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, 1969, erschienen in: Bundesgesetzblatt Jahrgang 1969, Teil I, Seite 2145.

Vonovia SE, 2014: Jahresabschluss 2013.

Vonovia SE, 2018: Jahresabschluss 2017.

Vonovia SE, 2019: Jahresabschluss 2018.

Waltersbacher, Matthias, 2018: Aktuelle Trends und Einschätzungen zu Immobilienpreisen, Erkenntnisse aus dem Arbeitspreis Immobilienpreise am 16. Oktober 2017 in Bonn, erschienen in: BBSR-Berichte KOMPAKT 01/2018, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Wohnraumförderungsgesetz, 2015: Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist.

Wohnungsbau-Prämiengesetz, 1988: Bekanntmachung der Neufassung des Wohnungsbau-Prämiengesetzes, vom 26. Oktober 1988, erschienen in: Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1988, Teil I, S. 2098 ff..

Wohnungsbau-Prämiengesetz, 2014: Wohnungsbau-Prämiengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Oktober 1997 (BGBl. I S. 2678), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (BGBl. I S. 1042) geändert worden ist.

Wohngeldgesetz, 2016: Wohngeldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), das zuletzt durch Artikel 22 Absatz 4 des Gesetzes vom 11. November 2016 (BGBl. I S. 2500) geändert worden ist.

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., 2018: Steuerrechtliche Positionen des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. zum Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus (Gesetzentwurf der Bundesregierung) (14. November 2018).

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., 2019 a: Steuerrechtliche Position des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. zur Reform der Grunderwerbsteuer (Share Deals) vom 22.01.2019.

Zweites Nachtragshaushaltsgesetz, 2015: Zweites Nachtragshaushaltsgesetz 2015 - Bundeshaushaltsplan 2015 - Einzelplan 60 – Allgemeine Finanzverwaltung.

VII. Internetquellen

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2019: Mikrozensus 2017 – Basisdaten, online verfügbar unter: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/Bas-Mikrozensus.asp?Ptyp=300&Sageb=12011&creg=BBB&anzwer=5>, Abruf am 19.05.2019.

Ariva.de, 2019a: Deutsche Wohnen SE Historische Kurse, online verfügbar unter: https://www.ariva.de/deutsche_wohnen_se-aktie/historische_kurse, Abruf am 26.05.2019.

Ariva.de, 2019b: Vonovia SE Historische Kurse, online verfügbar unter: https://www.ariva.de/vonovia-aktie/historische_kurse, Abruf am 26.05.2019.

Ariva.de, 2019c: LEG Immobilien AG Historische Kurse, online verfügbar unter: https://www.ariva.de/leg_immobilien-aktie/historische_kurse, Abruf am 26.05.2019.

AStA, 2019: Wohnungsnot, Artikel der AStA Technische Universität Darmstadt, online verfügbar unter: <https://www.asta.tu-darmstadt.de/asta/de/themen/wohnungsnot>, Abruf am 26.05.2019.

Banco Central de la Republica Argentina, 2019a: Principales Variables: Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), online verfügbar unter: http://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp, Abruf am 19.05.2019.

Banco Central de la Republica Argentina, 2019b: Principales Variables: Inflación interanual (variación en i.a.), online verfügbar unter: http://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp, Abruf am 19.05.2019.

Bau Aktiengesellschaft, 2019: Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft, Daten und Fakten, online verfügbar unter: <https://www.bau-ag-kl.de/ueber-uns/zahlen-fakten/>, Abruf am 04.06.2019.

Bauhaus100, 2019: Bauhaus100, online verfügbar unter: <https://www.bauhaus100.de/>, Abruf am 31.05.2019.

Bauhaus Archiv, 2019a: 1919 – 1933, online verfügbar unter: https://www.bauhaus.de/de/das_bauhaus/48_1919_1933/, Abruf am 31.05.2019.

Bauhaus Archiv, 2019b: Programm, online verfügbar unter: https://www.bauhaus.de/de/das_bauhaus/610_programm/, Abruf am 31.05.2019.

Borowksi, M., 2019 a: Neubaumieten in Berlin sinken deutlich, Entspannung in der Hauptstadt, vom 16.04.2019, online verfügbar unter: <https://www.n->

tv.de/wirtschaft/Neubaumieten-in-Berlin-sinken-deutlich-article20972646.html, Abruf am 13.05.2019.

Borowski, M., 2019 b: Mieten sinken erstmals seit 2005, Rückgänge in München und Berlin, vom 08.05.2019, online verfügbar unter: <https://www.n-tv.de/wirtschaft/Mieten-sinken-erstmals-seit-2005-article21012188.html>, Abruf am 13.05.2019.

Breyer, F., 2018: „Man kann nicht für jeden Bedürftigen eine Sozialwohnung schaffen“, Friedrich Breyer im Gespräch mit Stephanie Rohde, 25.08.2018, online verfügbar unter: https://www.deutschlandfunk.de/wohnungsnot-man-kann-nicht-fuer-jeden-beduerftigen-eine.694.de.html?dram:article_id=426422, Abruf am 14.05.2019.

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, 2019:

Wohnimmobilienkreditrichtlinie, Beitrag aus dem Jahresbericht 2016 der BaFin, online verfügbar unter:

https://www.bafin.de/DE/PublikationenDaten/Jahresbericht/Jahresbericht2016/Kapitel2/Kapitel2_1/Kapitel2_1_7/kapitel2_1_7_node.html, Abruf am 19.05.2019.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 2015: BImA und Land Berlin einig über Verkauf von Geschosswohnungen, online verfügbar unter:

<https://www.bundesimmobilien.de/7992740/bima-und-land-berlin-einig-uber-verkauf-von-geschosswohnungen>, Abruf am 19.05.2019.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 2019: Unternehmen, online verfügbar unter: <https://www.bundesimmobilien.de/5065/unternehmen>, Abruf 10.04.2019.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2019: Kapazitätsauslastung im Baugewerbe leicht gesunken, online verfügbar unter:

<https://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Bauwesen/BauwirtschaftBauqualitaet/Bauwirtschaft/kapazitaetsauslastung/ergebnisse.html>, Abruf am 11.04.2019.

Bundesministerium der Finanzen, 2012: Bundeshaushalt, 2012, Soll, Ausgaben, Einzelplan, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Haushaltsstelle 1225, online verfügbar unter:

<https://www.bundeshaushalt.de/#/2012/soll/ausgaben/einzelplan/1225.html>, Abruf am 19.05.2019.

Bundesministerium der Finanzen, 2019a: Bundeshaushalt, 2012, Ausgaben, Einzelplan, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Haushaltsstelle 1225 893 01 - 280, online verfügbar unter:

<https://www.bundeshaushalt.de/#/2012/soll/ausgaben/einzelplan/122589301.html>, Abruf am 19.05.2019.

Bundesministerium der Finanzen, 2019b: Bundeshaushalt, 2019, Ausgaben, Einzelplan, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Haushaltsstelle 0604, online verfügbar unter:

<https://www.bundeshaushalt.de/#/2019/soll/ausgaben/einzelplan/0604.html>, Abruf am 19.05.2019.

Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat, 2019a: Soziale Wohnraumförderung, online verfügbar unter:
<https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-artikel.html> Abruf 14.04.2019.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2019b: Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, online verfügbar unter:
<https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/bezahlbares-wohnen/bezahlbares-wohnen-node.html>, Abruf 10.04.2018.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2018a: FAQs zum Baukindergeld, online verfügbar unter:
<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/faqs/DE/themen/bauen-wohnen/baukindergeld/faqs-baukindergeld.html>, Abruf am 05.05.2019.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2018b: Baukindergeld verfügbar unter: <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/baukindergeld/baukindergeld-artikel.html>, Abruf am 05.05.2019.

Bundesregierung, 2019 b: Mehr Geld für 660.000 Haushalte, Wohngeldreform 2020, online verfügbar unter: <https://www.bundesregierung.de/bregde/aktuelles/mehr-geld-fuer-660-000-haushalte-1608058> , Abruf am 13.05.2019.

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., 2019: Unternehmenssparten, online verfügbar unter: <https://web.gdw.de/der-gdw/unternehmenssparten>, Abruf am 21.03.2019.

Bundeszentrale für politische Bildung, 2018b: Öffentlicher Schuldenstand, online verfügbar unter: <https://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/europa/70570/oeffentlicher-schuldenstand>, Abruf am 02.06.2019.

Bünger, R., 2017: So stehen die Parteien zum Thema Wohnen, erschienen am 13.02.2017 in www.tagesspiegel.de, online verfügbar unter: <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/vor-der-bundestagswahl-2017-so-stehen-die-parteien-zum-thema-wohnen/19375448.html>, Abruf am 28.05.2019.

Bünger, R., 2018a: Die BImA verändert ihre Geschäftspolitik, erschienen in: www.dertagesspiegel.de am 16.11.2018, online verfügbar unter: <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/bundesanstalt-fuer-immobilienaufgaben-die-bima-veraendert-ihre-geschaeftpolitik/23641684.html>, Abruf am 10.04.2018.

Bünger, R., 2018b: Berlin ist noch in der Hochzinsphase, erschienen in www.tagesspiegel.de, online verfügbar unter: <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/erbbaurecht-berlin-ist-noch-in-der-hochzinsphase/21220602.html>, Abruf 10.04.2019.

CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag: „Wohnflächenbegrenzung beim Baukindergeld lehnen wir ab“, 2018, online verfügbar unter: <https://www.cducsu.de/presse/pressestatement/wohnflaechenbegrenzung-beim-baukindergeld-lehnen-wir-ab>, Abruf am 05.05.2019.

Deutsche Bundesbank, 2018c: Zwei Stresstests zur Untersuchung der Widerstandsfähigkeit deutscher Banken bei einem Rückgang der Immobilienpreise, erschienen am 29.06.2018, online verfügbar unter: <https://www.bundesbank.de/de/publikationen/forschung/research-brief/2018-19-stresstests-immobilienpreise-747090>, Abruf am 21.05.2019.

Deutsche Bundesbank, 2019a: Preise für Wohnimmobilien, Preisindikatoren, 7 Großstädte (A-Städte), Zeitreihe BBDY1.A.B10.N.G100.P0030.A, online verfügbar unter: https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_s300_iswi_preise2, Abruf am 18.05.2019.

Deutsche Bundesbank, 2019b: Preise für Wohnimmobilien, Preisindikatoren, Landkreise und kreisfreie Städte, Zeitreihe: BBDY1.A.B10.N.G100.P0020.A , online verfügbar unter: https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_s300_iswi_preise2, Abruf am 18.05.2019.

Deutsche Bundesbank, 2019c: Preise für Wohnimmobilien, Preisindikatoren, 127 Städte, Zeitreihe BBDY1.A.B10.N.G100.P0010.A, online verfügbar unter: https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_s300_iswi_preise2, Abruf am 18.05.2019 .

Deutsche Bundesbank, 2019d: Effektivzinssätze Banken DE/neu verhandelte Kredite im Neugeschäft/Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Zeitreihe: BBK01.SUD189, online verfügbar unter: https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_s510_ph3_neu, Abruf am 18.05.2019.

Deutsche Bundesbank, 2019e: Bestandsvolumina Banken DE/Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Ursprungslaufzeit über 5 Jahre, Zeitreihe BBK01.SUD028, online verfügbar unter: <https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen->

datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_s510_bk1, Abruf am 18.05.2019.

Deutsche Bundesbank, 2019f: Preisindikatoren/Annuität/Einkommensverhältnis, normiert, Zeitreihe: BBDY1.Q.B10.N.G200.P0400.A, online verfügbar unter: https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_s300_iswi_preise3, Abruf am 18.05.2019.

Deutsche Bundesbank, 2019g: Preisindikatoren/Kaufpreis/Einkommensverhältnis, normiert, Zeitreihe: BBDY1.Q.B10.N.G200.P0410.A, online verfügbar unter: https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_s300_iswi_preise3, Abruf am 18.05.2019.

Deutsche Bundesbank, 2019h: Preisindikatoren/Kaufpreis/Jahresmietverhältnis, normiert, Zeitreihe: BBDY1.Q.B10.N.G200.P0420.A, online verfügbar unter: https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_s300_iswi_preise3, Abruf am 18.05.2019.

Deutsche Bundesbank, 2019k: Preisindikatoren/Wohnimmobilienpreisindex Deutsche Bundesbank/Eigentumswohnungen und Häuser insgesamt, Zeitreihe: BBDY1.A.B10.N.G100.P0020.A, Abruf am 19.05.2019

Deutsche Bundesbank, 2019l: Realwirtschaftliche Indikatoren/Verband deutscher Pfandbriefbanken/Eigentumswohnungen – Transaktionen: Kauffälle/7 Großstädte (A-Städte) – eigene Berechnung /Ursprungswerte, Zeitreihe: BBDY1.A.B30.N.G850.R0600.A, online verfügbar unter: https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_s300_iswi_realw4, Abruf am 19.05.2019.

Deutsche Bundesbank, 2019m: Realwirtschaftliche Indikatoren/Verband deutscher Pfandbriefbanken/Eigentumswohnungen – Transaktionen: Kauffälle/127 Landkreise und kreisfreie Städte/Ursprungswerte, Zeitreihe: BBDY1.A.B30.N.G850.R0610.A, online verfügbar unter: https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_s300_iswi_realw4, Abruf am 19.05.2019.

Deutsche Bundesbank, 2019n: Realwirtschaftliche Indikatoren/Verband deutscher Pfandbriefbanken/Eigentumswohnungen – Transaktionen: Kauffälle/Deutschland: Landkreise und kreisfreie Städte/Ursprungswerte, Zeitreihe: BBDY1.A.B30.N.G850.R0620.A, online verfügbar unter: https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_s300_iswi_realw4, Abruf am 19.05.2019.

Deutsche Bundesbank, 2019o: Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 1 bis 5 Jahre, Zeitreihe: BBK01.SUD117, online verfügbar unter: https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_s510_ph3_neu, Abruf am 19.05.2019.

Deutsche Bundesbank, 2019p: Ausgewählte Zinssätze, online verfügbar unter: <https://www.bundesbank.de/de>, Abruf am 20.05.2019.

Deutsche Bundesbank, 2019q: Kreditgewährung / Private Haushalte / Wohnimmobilienkredite / Kreditrichtlinien (Kreditstandards); Zeitreihe: BBBU2.Q.DE.ALL.Z.H.H.B3.ST.S.FNET, online verfügbar unter: https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_v17_fr_10.1_11.1_bis_11.7, Abruf am 16.05.2019.

Deutscher Erbbaurechtsverband, 2018a: Läuft ein Erbbaurecht immer 99 Jahre?, online verfügbar unter: <https://www.erbbaurechtsverband.de/ueber-uns/presse/pressemitteilungen/#c38>, Abruf am 10.04.2019.

Deutscher Erbbaurechtsverband, 2018b: Bezahlbares Wohnen: aktuelle Erbbauzinsen in Deutschland, online verfügbar unter: <https://www.erbbaurechtsverband.de/ueber-uns/presse/pressemitteilungen/>, Abruf am 10.04.2019.

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., 2019: Erbbaurechte – ein Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum?!, Fachtagung am 2. April 2019 in Berlin, <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/termine/DE/veranstaltungen/erbbaurecht/veranstaltung.html>, Abruf am 10.04.2019.

Dombret, Dr. A., 2015: Der deutsche Immobilienmarkt – ein Grund zur Sorge? Rede bei Haus&Grund Deutschland, online verfügbar unter: <https://www.bundesbank.de/de/presse/reden/der-deutsche-immobilienmarkt-ein-grund-zur-sorge--664348#tar-3> Abruf am 05.05.2019.

Dr. Klein, 2019: Baufinanzierung 2007 vs. 2017: Ist der Immobilienkauf schwieriger geworden? Veröffentlicht am 7.05.2019, online verfügbar unter: <https://www.drklein.de/2007-2017-baufinanzierung.html>, Abruf am 26.05.2019.

Duden, 2019: Utopie, die, online verfügbar unter: <https://www.duden.de/rechtschreibung/Utopie>, Abruf vom 02.06.2019.

Edelhoff, J., Salewski, C., 2016: Unbezahlbare Neubauten. Panorama-Recherche zu privaten Neubauten, NDR: Panorama.

<https://daserste.ndr.de/panorama/archiv/2016/Wohnungsnot-Rettung-durch-Grossinvestoren-,wohnungsnott176.html>, Abruf am 24.04.2019.

Egner, Dr. phil. B., 2014: Wohnungspolitik seit 1945, erschienen in Bundeszentrale für politische Bildung, online verfügbar unter:
<http://www.bpb.de/apuz/183442/wohnungspolitik-seit-1945>, Abruf am 02.05.2019.

Feiger R., 2019: „Wohnungsnot ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen“, Robert Feiger im Gespräch mit Christine Heuer, 09.05.2019, online verfügbar unter:
https://www.deutschlandfunk.de/wohnungsbau-tag-wohnungsnott-ist-in-der-mitte-der.694.de.html?dram:article_id=448280, Abruf am 13.05.2019.

Fabricius, M., 2017: Hohe Mieten treiben viele Deutsche in den „Lock-in-Effekt“, erschienen in www.welt.de am 10.12.2017, online verfügbar unter:
<https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article171433281/Hohe-Mieten-treiben-viele-Deutsche-in-den-Lock-in-Effekt.html>, Abruf am 15.05.2019.

Fabricius, M. & Menkens, S., 2019: „Was bei Mietern herausgequetscht wird, ist auch eine Art Enteignung“ erschienen in [welt.de](http://www.welt.de), 24.01.2019, online verfügbar unter:
<https://www.welt.de/politik/deutschland/article187567178/Hohe-Mieten-Rouzbek-Taheri-will-Deutsche-Wohnen-enteignen.html>, Abruf am 09.05.2019.

Freie Universität Berlin, 2019: Gini-Koeffizient, online verfügbar unter:
https://www.lai.fu-berlin.de/e-learning/projekte/vwl_basiswissen/Umverteilung/Gini_Koeffizient/index.html, Abruf am 09.05.2019.

GeWoBau GmbH, 2019: Gesellschaft für Wohnen und Bauen, Unternehmen, online verfügbar unter: <https://gewobau-zw.de/unternehmen#geschichte>, Abruf am 04.06.2019.

Google, 2019: Suchergebnis zum Stichwort: Wohnungsnot, online verfügbar unter:
<https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=wohnungsnott>, Abruf am 26.05.2019.

Götzke, M., 2019: Berliner Bürger im Kampf gegen Immobilienkonzerne, erschienen in www.deutschlandfunk.de am 04.05.2019, online verfügbar unter:
https://www.deutschlandfunk.de/bezahlbares-wohnen-berliner-buerger-im-kampf-gegen.1775.de.html?dram:article_id=447563, Abruf am 18.05.2019

Gutachterausschüsse Deutschland, 2019: Gutachterausschüsse Aufgaben, online verfügbar unter: <http://www.gutachterausschuesse-online.de/>, Abruf am 31.05.2019

Hessisches Ministerium der Finanzen, 2018: Länderfinanzminister beschließen konsequentes Vorgehen gegen Share Deals bei Grunderwerbsteuer, Pressemitteilung vom 21.06.2018, online verfügbar unter:
<https://finanzen.hessen.de/pressearchiv/pressemitteilung/laenderfinanzminister-beschliessen-konsequentes-vorgehen-gegen-share-deals-bei-der-grunderwerbsteuer>, Abruf am 19.05.2019

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, 2019: Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) in Zahlen, online verfügbar unter: <https://isb.rlp.de/presse/die-isb-in-zahlen.html>, Abruf am 10.05.2019.

Köhler, P., 2019: Das Erbbaurecht wird 100 – und feiert eine kleine Renaissance, erschienen in www.handelsblatt.com, 28.03.2019, online verfügbar unter: <https://app.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilien-das-erbbaurecht-wird-100-und-feiert-eine-kleine-renaissance/24154808.html> Abruf, 10.04.2019.

Koschnitzke, J., 2016: Umziehen wird zum Luxus, erschienen in zeit-online am 25.05.2016, online verfügbar unter: <https://www.zeit.de/wirtschaft/2016-05/mietpreisbremse-wohnungsmarkt-lock-in-effekt-mieter>, Abruf am 15.05.2019.

Landesbausparkasse Südwest, 2019: Die Tarife der LBS Südwest in Baden-Württemberg im Vergleich, online verfügbar unter: https://www.lbs.de/tarife/bw_6/vergleich_1/index.jsp, Abruf am 16.04.2019.

Mietenvolksentscheid e.V.: Deutsche Wohnen Enteignen – Deutsche Wohnen & Co enteignen – Spekulation bekämpfen, online verfügbar unter: <https://www.dwenteignen.de/>, Abruf am 18.05.2019.

NDR Panorama, 2016: Barbara Hendricks: „30 Quadratmeter reichen“ online verfügbar unter: <https://daserste.ndr.de/panorama/archiv/2016/Barbara-Hendricks-30-Quadratmeter-reichen,panorama6404.html>, Abruf am 16.04.2019,

Oberhuber, Nadine, 2019: Ein Herz für die Aktionäre, erschienen am 17.04.2019 in Zeit Online, verfügbar unter: <https://www.zeit.de/wirtschaft/2019-04/deutsche-wohnen-berlin-wohnungsgesellschaft-mieterhoehung-sozialbauten>, Abruf am 26.05.2019,

Oswalt, P., 2018: Geschichte, wie sie niemals war, erschienen in „Merkur“, 72. Jahrgang, September 2018, Klett Kotta Verlag, online verfügbar unter: <https://www.zeit.de/kultur/2018-09/architektur-deutschland-frankfurt-am-main-neubau-altstadt-manufactum-rekonstruktion>, Abruf am 04.05.2019.

Paussauer Neue Presse, 2018: Landsberg fordert eine Wohnungsbau-Offensive, erschienen am 17.09.2018 in Passauer Neue Presse, online verfügbar unter: https://www.pnp.de/nachrichten/politik/3073524_Landsberg-fordert-eine-Wohnungsbau-Offensive.html, Abruf am 26.05.2019.

PricewaterhouseCoopers GmbH, 2016: Die Grunderwerbsteuersätze in Deutschland im Überblick, Stand: 27 Januar, 2016, online verfügbar unter: <https://www.pwc.de/de/steuerberatung/die-grunderwerbsteuersaetze-in-deutschland-im-ueberblick.html>, Abruf am 15.05.2019.

RP Online, 2019: Kevin Kühnert will Besitz von Immobilien beschränken, online verfügbar unter: https://rp-online.de/politik/deutschland/juso-chef-kevin-kuehnert-will-besitz-von-immobilien-beschaenken_aid-38504745, Abruf vom 02.06.2019.

Schäfer, K. A., 2019: Sind Immobilien in Wirklichkeit günstiger geworden?

Erschienen am 23.05.2019 in WirtschaftsWoche, online verfügbar unter:

<https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/ueberraschende-studie-sind-immobilien-in-wirklichkeit-guenstiger-geworden/24374398.html>, Abruf am 26.05.2019.

Schlösser, H.-J., 2007: Aufgaben und Grenzen von Markt und Staat, erschienen in

Bundeszentrale für politische Bildung (BPB), online verfügbar unter:

<http://www.bpb.de/izpb/8455/aufgaben-und-grenzen-von-markt-und-staat?p=all>, Abruf am 07.05.2019.

Stadtverwaltung Worms, 2018: Wohnungswesen Mietspiegel 2018, 2018

<https://www.worms.de/de/mein-worms/bauen-wohnen-planen/mietspiegel/>, Abruf am 19.05.2019.

Statistisches Amt München, 2019: Bevölkerungswanderung, Gesamtjahr 2018,

verfügbar unter: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtinfos/Statistik/Bevoelkerung/Monatliche-Wanderungen.html>, Abruf am 05.05.2019.

Statistisches Bundesamt, 2019a: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden:

Deutschland, Stichtag, Anzahl der Räume, Code: 31231-0002, <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>, Abruf am 15.05.2019.

Statistisches Bundesamt 2019b: Bevölkerungsstand, Bevölkerung nach Geschlecht und Staatsangehörigkeit, online verfügbar unter:

[https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/zensus-geschlecht-staatsangehoerigkeit-2018.html)

[Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/zensus-geschlecht-staatsangehoerigkeit-2018.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/zensus-geschlecht-staatsangehoerigkeit-2018.html), Abruf am 06.05.2019.

Statistisches Bundesamt 2019 c: Privathaushalte: Deutschland, Jahre,

Haushaltsgröße, Code: 12211-0102, online verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>, Abruf am 18.05.2019.

Statistisches Bundesamt, 2019d: VGR des Bundes - Bruttowertschöpfung,

Bruttoinlandsprodukt

(nominal/preisbereinigt): Deutschland, Jahre, Code 81000-0001 online verfügbar

unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/logon>, Abruf am 07.05.2019.

Statistisches Bundesamt 2019e: Indikatoren zur nachhaltigen Entwicklung in

Deutschland, Code 91111-00001, online verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/logon>, Abruf am 07.05.2019.

Statistisches Bundesamt, 2019f: Baugenehmigungen im Hochbau: Deutschland,

Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr, online verfügbar unter: [https://www-](https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/logon)

[genesis.destatis.de/genesis/online/logon](https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/logon), Abruf am 07.05.2019.

Statistisches Bundesamt, 2019g: Baufertigstellungen im Hochbau: Deutschland,

Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr, online verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/logon>, Abruf am 07.05.2019.

Statistisches Bundesamt, 2019h: Kauffälle, Veräußerte Fläche, Durchschnittlicher Kaufwert für Bauland: Deutschland, Jahre, Baulandarten, Gemeindegrößenklassen, Ergebnis: 61511-0005 online verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/logon>, Abruf am 14.05.2019.

Statistisches Bundesamt, 2019j: Bevölkerung, Haushalte und Familien, online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/_inhalt.html, Abruf am 05.05.2019.

Statistisches Bundesamt, 2019k: Haushalte im selbst genutzten Eigentum und in Mietwohnungen nach Haushaltstyp, online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/liste-haushaltsstruktur-wohnungen.html>, Abruf am 18.05.2019.

Statistisches Bundesamt, 2019l: Preise, Verbraucherpreisindex, online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html, Abruf am 19.05.2019.

Statistisches Bundesamt, 2019m: Baupreisindizes: Deutschland, Jahre, Messzahlen mit/ohne Umsatzsteuer, Gebäudearten, Bauarbeiten (Hochbau), Code: 61261-0001, 61511-0005 online verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/logon>, Abruf am 14.05.2019.

Statistisches Bundesamt, 2019n: Lohn- und Einkommensteuerpflichtige, Gesamtbetrag der Einkünfte, Einkommen, Zu versteuerndes Einkommen, Festgesetzte Einkommensteuer: Deutschland, Jahre, Code: 73111-0001, online verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/logon>, Abruf am 13.04.2019.

Statistisches Bundesamt, 2019o: EU-SILC - Erfasste Personen, Hochgerechnete Personen, Nettoäquivalenzeinkommen, Armutsgefährdungsquote: Deutschland, Jahre, Haushaltstyp, Code 63411-0002, online verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/logon>, Abruf am 13.04.2019.

Statistisches Bundesamt, 2019p: Harmonisierter Verbraucherpreisindex: Deutschland, Jahre, Klassifikation der Verwendungszwecke des Individualkonsums, Code: 61121-0003, online verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>, Abruf am 16.05.019.

Statistisches Bundesamt, 2019q: Harmonisierter Verbraucherpreisindex (inkl. Veränderungsraten): Deutschland, Jahre, Code 61121-0001, online verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>, Abruf am 16.05.019.

Statistisches Bundesamt, 2019r: VGR des Bundes - Verfügbares Einkommen, Sparen der privaten Haushalte: Deutschland, Jahre, Code 81000-0009, online verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/logon> Abruf am 10.05.2019.

Statistisches Bundesamt, 2019s: Eigentümerquote nach Bundesländern im Zeitvergleich, online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/entwicklung-eigentuemmerquote.html>, Abruf am 16.05.2019.

Statistisches Bundesamt, 2019t: Steuereinnahmen: Deutschland, Jahre, Steuerarten vor der Steuerverteilung, Code: 71211-0001, online verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>, Abruf am 16.05.019.

Statistisches Bundesamt, 2019u: Bevölkerungsvorausberechnung, online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/_inhalt.html, Abruf am 26.05.2019.

Streit, Matthias, 2019: Die Deutschen wohnen lieber zur Miete – na und? Online verfügbar unter <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/kommentar-die-deutschen-wohnen-lieber-zur-miete-na-und/24236936.html?ticket=ST-2753747-OgEarb2DNfAWpxSBIRve-ap3>, 14.05.2019.

Spiegel Online, 2018: Das sind Deutschlands größte Vermieter – Vonovia, Deutsche Wohnen und Co., online verfügbar unter: <https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/vonovia-deutsche-wohnen-leg-deutschlands-groesste-vermieter-a-1238295.html>, Abruf am 24.04.2019.

SWR Aktuell Baden-Württemberg, 2019: Wohnungsnot in Baden-Württemberg, Debatte um Enteignungen: Palmer prescht vor, vom 8.4.2019, online verfügbar unter: <https://www.swr.de/swraktuell/baden-wuerttemberg/Wohnungsnot-in-Baden-Wuerttemberg-Sollten-Grundstueckseigentuemmer-enteignet-werden,enteignung-wohnbau-palmer-100.html>, Abruf am 15.05.2019.

Welt.de, 2019: „Staatlicher Automobilbetrieb“ – Kühnerts Ideen zur Zukunft von BMW, erschienen am 01.05.2019 in www.welt.de, online verfügbar unter: <https://www.welt.de/wirtschaft/article192761211/Enteignungen-Kevin-Kuehnerts-extreme-Ideen-fuer-die-Wirtschaft.html>, Abruf am 22.05.2019.

World Bank, Development Research Group (2019): Gini index (World Bank estimate), verfügbar unter: <https://data.worldbank.org/indicator/SI.POV.GINI?locations=DE>, Abruf am 15.05.2019.

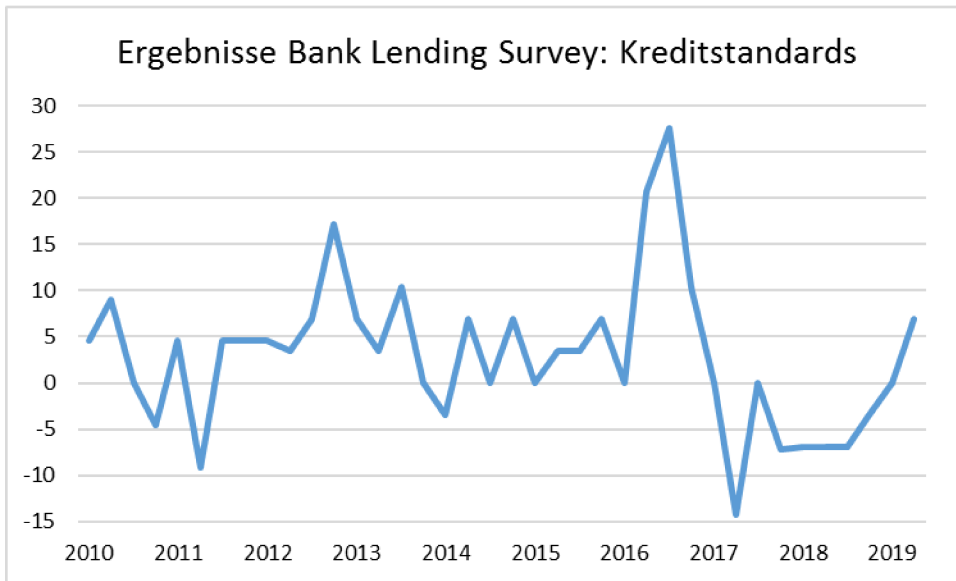
Zawatka-Gerlach, U., 2018: Umstrittener Volksentscheid; Kann die Deutsche Wohnen enteignet werden, erschienen in „Der Tagesspiegel“, 18.12.2019, online verfügbar unter: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/umstrittener-volksentscheid-kann-die-deutsche-wohnen-enteignet-werden/23771484.html>, Abruf am 14.04.2019

zeit.de, 2019: CSU fordert von SPD-Spitze Signal gegen Sozialismus, online verfügbar unter: <https://www.zeit.de/politik/deutschland/2019-05/kritik-kevin-kuehnert-sozialismus-thesen>, Abruf vom 02.06.2019.

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., 2019 b: Der Finanzminister Hessens, Thomas Schäfer (CDU), hat Mitte des Jahres 2016 angekündigt, noch im Laufe des Jahres 2016 der Finanzministerkonferenz (FMK) eine Reform der Grunderwerbsteuer vorzuschlagen. Getrieben schien dieses Vorhaben durch die mediale Berichterstattung über ein angebliches „Steuerschlupfloch“ bei Share Deals. Online verfügbar unter: <https://www.zia-deutschland.de/positionen/grunderwerbsteuer-reform-und-share-deals/> Abruf am 12.05.2019.

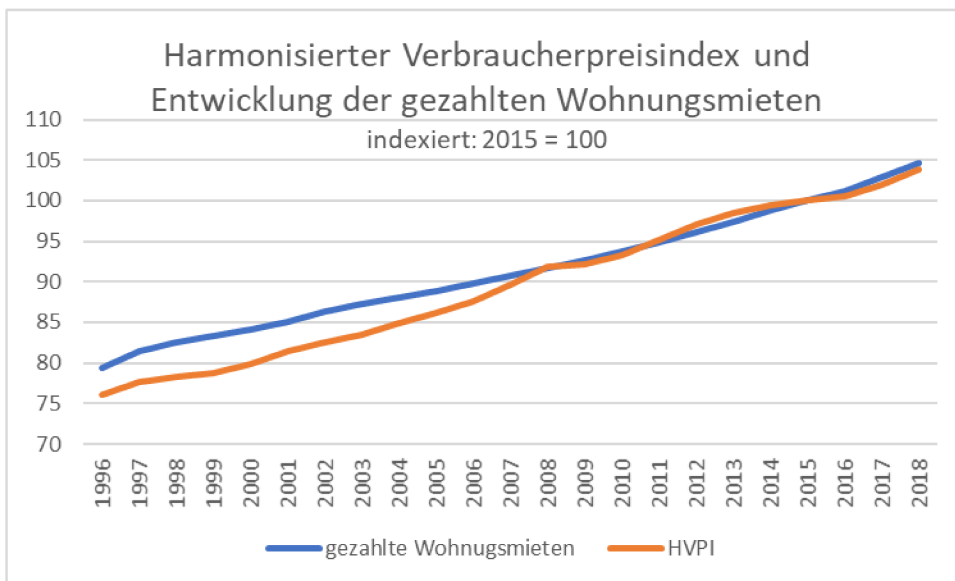
VIII. Verzeichnis der Anlage

Anlage 1: Ergebnisse der Bank Lending Survey	XXIX
Anlage 2: Inflation und Mietsteigerungen.....	XXIX
Anlage 3: Lohnt sich Bausparen?.....	XXX
Anlage 4: Prävalenzrate Bausparen und Hypothekenkredite	XXXI
Anlage 5: Grunderwerbsteuer und Eigenheimquote	XXXII
Anlage 6: Entwicklung Steueraufkommen Grunderwerbsteuer	XXXIII
Anlage 7: Grunderwerbsteuervergleich	XXXIII
Anlage 8: Ausschnitt aus der Anteilsbesitzliste der Vonovia SE.....	XXXIII
Anlage 9: Sickereffekt am Beispiel Stuttgart	XXXIV
Anlage 10: Verwendungszweck Baukindergeld.....	XXXIV
Anlage 11: Baukindergeld in sieben deutschen Großstädten	XXXIV
Anlage 12: Umfang der sozialen Wohnraumförderung 2013 – 2017	XXXV
Anlage 13: Förderung des Baus von Mietwohnungen	XXXV
Anlage 14: Eigentum an selbstgenutzten Wohnimmobilien/sonstigen Immobilien/ Finanzvermögen.....	XXXVI



Anlage 1: Ergebnisse der Bank Lending Survey

Eigene Darstellung basierend auf: Deutsche Bundesbank, 2019q.



Anlage 2: Inflation und Mietsteigerungen

Eigene Darstellung basierend auf: Statistisches Bundesamt, 2019 p + q.

Lohnt sich Bausparen?			
Annahmen	jährliche Sparleistung in EUR	510,00	
	Guthabenverzinsung in %	0,10%	
	Wohnungsbauprämie in %	8,80%	
	- ohne Abgeltungssteuer -		
Laufzeitjahr	Sparguthaben (in EUR)	Zins und Prämie (in EUR p.a.)	Rendite in % (vor Steuern)
1	510,00	45,39	8,90%
2	1.065,39	45,95	4,31%
3	1.621,34	46,50	2,87%
4	2.177,84	47,06	2,16%
5	2.734,89	47,61	1,74%
6	3.292,51	48,17	1,46%
7	3.850,68	48,73	1,27%
8	4.409,41	49,29	1,12%
9	4.968,70	49,85	1,00%
10	5.528,55	50,41	0,91%
durchschnittliche Rendite über 10 Jahre:			2,5744%

Anlage 3: Lohnt sich Bausparen?

Eigene Darstellung und Berechnung basierend auf: Wohnungsbauprämienengesetz, 2014.

Vorschläge für eine moderne, staatliche Wohnraumförderung

		2010			2014			2017		
Gruppe		Prävalenz rate	bed. Mittelwert in Eur	bed. Median in Eur	Prävalenz rate	bed. Mittelwert in Eur	bed. Median in Eur	Prävalenz rate	bed. Mittelwert in Eur	bed. Median in Eur
Bausparen	Alle Haushalte	36,00%	7.690	3.640	34,00%	9.100	3.900	31,00%	9.800	5.000
	Bruttoeinkommen (Quantile)									
	0 - 20%	18,00%	2.910	1.500	14,00%	4.900	3.100	10,00%	7.200	3.900
	20 - 40%	24,00%	4.100	2.600	24,00%	6.300	2.800	21,00%	6.700	5.800
	40 - 60%	37,00%	5.460	3.000	36,00%	8.000	2.900	34,00%	6.900	3.900
	60 - 80%	49,00%	8.450	4.950	45,00%	8.000	3.900	44,00%	8.500	4.900
	80 - 90%	51,00%	10.080	5.000	51,00%	9.300	5.200	45,00%	10.800	7.800
	90 - 100%	52,00%	13.860	6.800	51,00%	17.300	6.000	49,00%	19.000	7.900
	Alter der Referenzperson									
	16-24	38,00%	2.470	1.020	30,00%	5.300	2.400	17,00%	5.000	2.000
25-34	43,00%	5.230	2.440	37,00%	6.500	2.700	33,00%	6.200	2.800	
35-44	40,00%	8.160	4.000	40,00%	7.800	4.000	35,00%	11.100	4.900	
45-54	42,00%	10.160	5.000	40,00%	13.500	4.100	38,00%	9.800	5.100	
55-64	36,00%	9.100	4.860	40,00%	9.000	4.000	36,00%	12.600	6.900	
65-74	31,00%	7.370	3.640	27,00%	7.500	4.000	26,00%	10.500	7.100	
75+	19,00%	4.770	2.920	19,00%	7.600	5.000	21,00%	8.400	5.600	
		2010			2014			2017		
Gruppe		Prävalenz rate	bed. Mittelwert in Eur	bed. Median in Eur	Prävalenz rate	bed. Mittelwert in Eur	bed. Median in Eur	Prävalenz rate	bed. Mittelwert in Eur	bed. Median in Eur
Hypothekenkredite	Alle Haushalte	17,00%	110430	80000	17,00%	97600	73700	19,00%	99400	76200
	Alter der Referenzperson									
	16-24	2,00%	83.540	80.000	0,00%	0	0	0,00%	0	0
	25-34	10,00%	124.280	89.000	6,00%	136.400	128.700	8,00%	184.300	166.100
	35-44	31,00%	135.030	100.000	30,00%	115.600	88.300	27,00%	116.000	105.400
	45-54	34,00%	99.280	80.000	28,00%	95.000	78.000	33,00%	97.500	72.600
	55-64	30,00%	101.810	61.200	21,00%	77.600	53.100	22,00%	73.700	58.900
	65-74	16,00%	95.620	39.600	10,00%	80.700	37.600	9,00%	72.800	60.300
	75+	3,00%	105.360	48.000	1,00%	81.500	65.900	3,00%	38.800	23.200

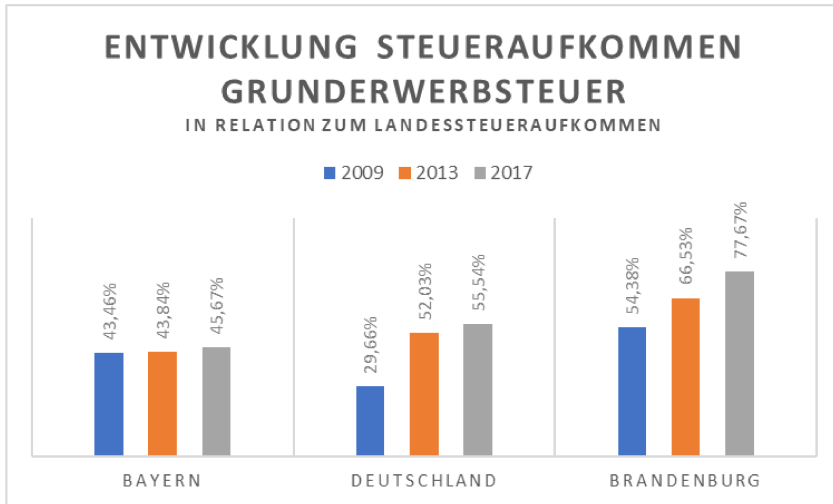
Anlage 4: Prävalenzrate Bausparen und Hypothekenkredite

Eigene Darstellung nach Daten Deutsche Bundesbank 2013, 2016 und 2019i.

Grunderwerbsteuer				Eigentümerquote nach Bundesland					Veränderung in % (2006 zu 2014)
Bundesland	Wortlaut § 11 GrEStG	Steuersatz	Veränderung in %	1998	2002	2006	2010	2014	
Bayern	3,50%	3,50%	0,00%	47,6	48,9	46,4	51	50,6	9,05%
Sachsen		3,50%	0,00%	28,7	31	29,5	33,7	34,1	15,59%
Hamburg		4,50%	28,57%	20,3	21,9	20,2	22,6	22,6	11,88%
Baden-Württemberg		5,00%	42,86%	48,3	49,3	49,1	52,8	51,3	4,48%
Rheinland-Pfalz		5,00%	42,86%	55	55,7	54,3	58	57,6	6,08%
Sachsen-Anhalt		5,00%	42,86%	36,5	39,6	37,9	42,7	42,4	11,87%
Bremen		5,00%	42,86%	37,5	35,1	35,4	37,2	38,8	9,60%
Niedersachsen		5,00%	42,86%	48,9	51	49	54,5	54,7	11,63%
Mecklenburg-Vorpommern		5,00%	42,86%	32,2	35,9	33,2	37	38,9	17,17%
Berlin		6,00%	71,43%	11	12,7	14,1	14,9	14,2	0,71%
Hessen		6,00%	71,43%	43,3	44,7	44,3	47,3	46,7	5,42%
Saarland		6,50%	85,71%	58,1	56,9	54,9	63,7	62,6	14,03%
Nordrhein-Westfalen		6,50%	85,71%	37,4	39	38,7	43	42,8	10,59%
Thüringen		6,50%	85,71%	39,2	41,8	40,6	45,5	43,8	7,88%
Brandenburg		6,50%	85,71%	35,5	39,8	39,6	46,2	46,4	17,17%
Schleswig-Holstein		6,50%	85,71%	46,8	49,4	47,1	49,7	51,5	9,34%
Korrelation der Spalte "Grunderwerbsteuer: Veränderung in %" und "Eigentümerquote nach Bundesland: Veränderung in % (2006 zu 2015))"									-0,12973818
Quellen: Grunderwerbsteuergesetz, PWC (Steuerberatung. Die Grunderwerbsteuersätze in Deutschland im Überblick) sowie Statistisches Bundesamt									

Anlage 5: Grunderwerbsteuer und Eigenheimquote

Eigene Darstellung basierend auf: PricewaterhouseCooper GmbH, 2016 sowie Statistisches Bundesamt, 2019s.



Anlage 6: Entwicklung Steueraufkommen Grunderwerbsteuer
Eigene Darstellung basierend auf: Statistisches Bundesamt, 2019i.

Stadt	durchsch. Kaufpreis ETW in EUR*	Grunderwerbsteuersatz	Grunderwerbsteuer in EUR	Grunderwerbsteuer in EUR bei Freibetrag**	Ersparnis
München	518.250,00	3,50%	18.138,75	11.138,75	7.000,00
Frankfurt am Main	355.500,00	6,00%	21.330,00	9.330,00	12.000,00
Berlin	269.250,00	6,00%	16.155,00	4.155,00	12.000,00
Legende:	*Preis einer 75 m ² -Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal				
	**Steuerfreibetrag in Höhe von 200.000,00 EUR unterstellt				

Anlage 7: Grunderwerbsteuervergleich

Eigene Darstellung und Berechnung basierend auf: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, 2019, S. 22, sowie PriceWaterhouseCooper GmbH, 2016.

BUWOG - Altprojekte GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	Wien	A	100,00
BUWOG - Bautrager GmbH	Berlin	D	90,00
BUWOG - Berlin GmbH	Wien	A	100,00 ²⁾
BUWOG - Berlin I GmbH & Co. KG	Berlin	D	94,90
BUWOG - Berlin II GmbH	Kiel	D	94,90
BUWOG - Berlin Kreuzberg I GmbH & Co. KG	Berlin	D	94,90
BUWOG - Berlin Wohnen GmbH	Kiel	D	94,90
BUWOG - Berlin Wohnen III GmbH	Berlin	D	94,90
BUWOG - Brandenburg I GmbH & Co. KG	Berlin	D	94,90
BUWOG - Braunschweig I GmbH	Kiel	D	94,90

Anlage 8: Ausschnitt aus der Anteilsbesitzliste der Vonovia SE

Quelle: Vonovia SE, 2018, S. 240.

Sickereffekt am Beispiel Landeshauptstadt Stuttgart		
Stadt / Landkreis	Anzahl Anträge	Anzahl Anträge in %
Stuttgart	125	9,57%
Ludwigsburg	292	22,36%
Böblingen	222	17,00%
Esslingen	314	24,04%
Rems-Murr Kreis	353	27,03%
Summe	1306	100,00%

Anlage 9: Sickereffekt am Beispiel Stuttgart

Eigene Darstellung basierend auf: KfW Bankengruppe, 2019, S. 142.

Verwendungszwecke Baukindergeld 2018		
Verwendungszweck	Anzahl Maßnahmen	Anzahl Anträge in %
Bau/Kauf einer neuen Eigentumswohnung	950	1,68%
Bau/Kauf eines neuen Eigenheims	6724	11,91%
Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung	8179	14,49%
Kauf eines gebrauchten Eigenheims	40582	71,91%
Anzahl Anträge Baukindergeld Zuschuss	56435	

Anlage 10: Verwendungszweck Baukindergeld

Eigene Darstellung basierend auf: KfW Bankengruppe, 2019, S. 194.

Baukindergeld in den 7 deutschen Großstädten (Deutsche Bundesbank)		
Stadt	Anzahl Anträge	Einwohner
Berlin	861	3.748.148
Düsseldorf	150	639.407
Frankfurt am Main	132	747.848
Hamburg	589	1.830.584
Köln	358	1.084.795
München	116	1.539.298
Stuttgart	125	613.520
Summe	2331	10.203.600
Deutschland	56435	82.971.000

Anlage 11: Baukindergeld in sieben deutschen Großstädten

Eigene Darstellung basierend auf: KfW Bankengruppe, 2019, S. 235, S. 301, S. 341, S. 365, S. 370, S. 458 und S. 358.

Information	2013	2015	2016	2017
Finanzhilfen des Bundes (in Mio EUR.)		1.018	1.518	1.518
Ingesamt gef. Wohnungen (Anzahl)		49.466	61.832	57.550
Mietwohnungsneubau mit Mietpreis- und Belegungsbindung (Anzahl)		14.653	24.550	26.321
Anz. Gef. Neubauwohnungen je 100 Mio Bundesmittel (Anzahl)		2.828	2.411	1.728
durchschnittliche Förderung je Wohnung (in EUR)		2.058	2.455	2.638
Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung (Anzahl)	1.480.000	1.330.000	1.267.939	
Aufgestellt nach Daten:				
Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2016				
Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2017				

Anlage 12: Umfang der sozialen Wohnraumförderung 2013 – 2017

Eigene Darstellung basierend auf: Bundesregierung, 2017b und Bundesregierung, 2018e.

Beispiel:	Förderung des Baus von Mietwohnungen			
Annahmen:	Standort	Mainz		Worms
	Fördermietstufe	6		4
	Zulässige Höchstmiete für Haushalte mit geringem Einkommen	6,4		5,35
	Median Miete lt. Mietspiegel	9,43		7,32
	Wohnungsgröße in m ²	60		
	Förderung je m ² Wohnfläche	1800		1550
	Zinssatz Förderdarlehen	0,00%		
	Zinssatz alternatives Bankdarlehen	1,64%		
	Tilgungszuschuss, Bindungsdauer 25 Jahre	25,00%	**	
	Tilgungszuschuss, Bindungsdauer 30 Jahre	30,00%		
	Gefördertes Darlehen	108000		93000
	Zinersparnis ggü. Bankdarlehen	1771,2	*	1525,2
	Zuschusshöhe (auf 25 Jahre verteilt, pro Jahr)	1080		930
	Summe Ersparnis (ohne Berücksichtigung Tilgung)	2851,2		2455,2
	./. Geringere Mieteinnahmen	-3774,84		-3412,8
	Effekt der Förderung	-923,64		-957,6

Anlage 13: Förderung des Baus von Mietwohnungen

Eigene Berechnung basierend auf: Landeshauptstadt Mainz, 2017; Stadtverwaltung Worms, 2018; Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, 2018.

Selbstgenutztes Wohneigentum und sonstige Immobilien gesamt und nach Eigenschaft des Haushalts									
	Selbstgenutztes Wohneigentum			Sonstige Immobilien			Finanzvermögen		
	Prävalenzrate in %	bed. Mittelwert	bed. Median	Prävalenzrate in %	bed. Mittelwert	bed. Median	Prävalenzrate in %	bed. Mittelwert	bed. Median
Alle Haushalte	44,00%	258.800	199.200	22,00%	244.700	115.800	99,00%	56.800	16.900
Alter der Referenzperson									
16-24	0,00%	0	0	0,00%	0	0	98,00%	10.100	2.800
25-34	15,00%	213.600	167.000	9,00%	195.400	95.500	100,00%	22.200	7.100
35-44	39,00%	246.700	195.600	17,00%	210.600	118.100	99,00%	49.700	18.600
45-54	55,00%	293.900	241.100	28,00%	255.400	124.800	100,00%	73.400	25.800
55-64	60,00%	256.600	199.300	32,00%	261.300	106.600	100,00%	73.700	31.900
65-74	54,00%	253.800	197.800	30,00%	283.200	125.800	100,00%	76.200	26.200
75+	48,00%	237.200	173.600	22,00%	213.300	83.100	100,00%	53.200	16.700

Anlage 14: Eigentum an selbstgenutzten Wohnimmobilien/sonstigen Immobilien/
Finanzvermögen

Eigene Darstellung basierend auf: Deutsche Bundesbank, 2019i.

IX. Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre hiermit an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig verfasst und dabei keine anderen als die angegebenen Hilfsmittel benutzt habe. Sämtliche Stellen der Arbeit, die im Wortlaut oder dem Sinn nach Publikationen oder Vorträgen anderer Autoren entnommen sind, habe ich als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit wurde bisher weder gesamt noch in Teilen einer anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch noch nicht veröffentlicht.

Zweibrücken, 07.06.2019