DIGITALES ARCHIV

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
ZBW – Leibniz Information Centre for Economics

Schneider, Hans Dietmar; Hoffmann, Elisabeth

Book

Familienförderung durch Wohneigentum : Kindern ein Zuhause geben

Reference: Schneider, Hans Dietmar/Hoffmann, Elisabeth (2018). Familienförderung durch Wohneigentum : Kindern ein Zuhause geben. Sankt Augustin : Konrad-Adenauer-Stiftung e.V.

This Version is available at:
http://hdl.handle.net/11159/3011

Kontakt/Contact
ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft/Leibniz Information Centre for Economics
Düsternbrooker Weg 120
24105 Kiel (Germany)
E-Mail: *rights[at]zbw.eu*
https://www.zbw.eu/econis-archiv/

Standard-Nutzungsbedingungen:
Dieses Dokument darf zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen. Sofern für das Dokument eine Open-Content-Lizenz verwendet wurde, so gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

https://zbw.eu/econis-archiv/termsofuse

Terms of use:
This document may be saved and copied for your personal and scholarly purposes. You are not to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public. If the document is made available under a Creative Commons Licence you may exercise further usage rights as specified in the licence.

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

KONRAD ADENAUER STIFTUNG

Familienförderung durch Wohneigentum

Kindern ein Zuhause geben

Hans Dietmar Schneider und Elisabeth Hoffmann

www.kas.de

Familienförderung durch Wohneigentum

Kindern ein Zuhause geben

Hans Dietmar Schneider und Elisabeth Hoffmann

Impressum

Herausgeberin:
Konrad-Adenauer-Stiftung e. V. 2018, Sankt Augustin/Berlin

Umschlagfoto: © shutterstock/Maya Kruchankova
Gestaltung und Satz: yellow too, Pasiek Horntrich GbR
Die Printausgabe wurde bei der Druckerei Kern GmbH, Bexbach, klimaneutral produziert und auf FSC-zertifiziertem Papier gedruckt.
Printed in Germany.

Gedruckt mit finanzieller Unterstützung der Bundesrepublik Deutschland.

Der Text dieser Publikation ist lizenziert unter den Bedingungen von „Creative Commons Namensnennung-Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 international", CC BY-SA 4.0 (abrufbar unter: https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode.de).

ISBN 978-3-95721-481-2

Inhaltsverzeichnis

Editorial 4

Vorwort 5

I. Status quo 6

1. Wohneigentum stärkt Familien 6

2. Teure Mieten steigern den Wunsch nach Wohneigentum 8
3. Wohnraum wird immer knapper in Deutschland 9
4. Sozialer Wohnungsbau 10
5. Mietwohnungsbau 11
6. Wohneigentum 11
7. Der Staat verdient mit 12
8. Wohneigentum: am häufigsten für Ehepaare ohne Kinder 14

II. Hemmnisse auf dem Weg zum Wohneigentum 16

1. Fehlendes Bauland – innovative Lösungen 16
2. Verstärkte Nachfrage – höhere Baupreise 17
3. Finanzierung – niedrige Bauzinsen alleine reichen nicht 17
4. Baugesetze/Rechtliche Rahmenbedingungen 18
5. Kaufnebenkosten 18

III. Fördermöglichkeiten für junge Familien 23

1. Baukindergeld: die neue Eigenheimzulage 23
2. Exkurs: Baukindergeld von Ländern und Kommunen 24
3. Grunderwerbsteuer senken oder Freibetrag? 24
4. Win-win-Situation: Darlehen/Bürgschaften vom Staat 25
5. Beispiele: Förderung von Wohneigentum in Nachbarländern 27
6. Fördermodell: ermäßigter Mehrwertsteuersatz 28

IV. Handlungsempfehlungen für die Politik in Bund und Ländern 30

Literaturverzeichnis 32

Die Autorin und der Autor 37

Editorial

Die Konrad-Adenauer-Stiftung möchte mit dieser Broschüre dazu beitragen, Familien, die sich Wohneigentum wünschen, zu unterstützen. „Wohnbaupolitik ist die Grundlage einer jeden Familienpolitik“, sagte Konrad Adenauer auf dem 12. Bundesparteitag der CDU (1964). Dieser Grundsatz wird durch die aktuelle Familienforschung bekräftigt. Sie belegt, dass die Wohnsituation zu den zahlreichen Faktoren gehört, die auf das Wohlbefinden von Familien Einfluss nehmen. Können Kinder in einer sicheren, gut durchmischten Nachbarschaft aufwachsen, in familiengerechten Wohnräumen? Gibt es Freiräume, in denen Kinder draußen spielen können? Haben Eltern die Möglichkeit, ihre Vorstellungen vom guten Wohnen mit Kind(ern) zu realisieren? Gute Politik für Familien nimmt auch die Politikfelder in den Blick, die nicht direkt mit „Familienpolitik“ in Verbindung gebracht werden, aber Einfluss auf das Wohlergehen von Familien nehmen, wie z. B. Städtebau und Wohnen. „Joined-up thinking“ (vernetztes Denken) ist ein wichtiger familienpolitischer Ansatz. Aufgabe von Familienpolitik ist es, das familienstärkende Potenzial in den unterschiedlichen Politikfeldern zu erkennen und in Kooperation mit dem jeweiligen Fachbereich zu nutzen.

Elisabeth Hoffmann

Vorwort

Sylvia Pantel, MdB

Ausreichender und vor allem bezahlbarer Wohnraum in guter Qualität ist eine wichtige Voraussetzung für gutes Leben in Deutschland. Besonders in attraktiven Städten und Ballungsräumen können sich viele Familien neu gebaute Wohnungen oder Häuser kaum mehr leisten. Große und kindgerechte Mietwohnungen sind nur schwer zu finden.

Nach wie vor hegt die Mehrheit der jungen Familien den Wunsch nach Wohneigentum als bleibenden Lebenswert, als Ort von persönlicher Freiheit und Lebensqualität. Möchten mehrere Generationen gemeinsam ihr Leben gestalten, ist Wohneigentum eine gute Voraussetzung hierfür.

Das von der Regierungskoalition rasch eingeführte Baukindergeld, das rückwirkend vom 1. Januar 2018 an junge Familien beim Erwerb von Wohneigentum finanziell entlastet, ist eine wichtige familienpolitische Errungenschaft für Deutschland.

Auch in sozialpolitischer Hinsicht ist das Baukindergeld eine langfristige Förderung von Familien mit Kindern. Wohneigentum gilt als die „Vierte Säule der Alterssicherung“ und gewährt Familien wirtschaftliche Sicherheit. Wer eine Eigentumswohnung oder ein eigenes Haus besitzt, braucht beispielsweise die Verdrängung durch zahlungskräftigere Interessenten, Mieterhöhungen durch Modernisierung oder den Verlust der Wohnung durch Kündigung nicht zu fürchten. Und wenn der Kredit abbezahlt ist, entfällt die Belastung ganz.

Es gibt aber noch weitere „Nadelöhre“, die jungen Familien den Wohneigentumserwerb erschweren, insbesondere auch die europaweit einzigartig hohen Kauf- bzw. Baunebenosten gehören dazu. Die Broschüre bleibt nicht bei einer Analyse dieser Situation stehen, sondern bietet auch Lösungsansätze.

Während in anderen Ländern Europas, wie beispielsweise Belgien, Schweden oder Italien, mehr als zwei Drittel aller Familien in den eigenen vier Wänden wohnen, liegt die Wohneigentumsquote in Deutschland nur bei 52 Prozent.

Bauen und Wohneigentumserwerb ist mit dem Baukindergeld schon viel günstiger geworden. Die in der Broschüre gezeigten Vorschläge zur weiteren Entlastung von Familien mit Wohneigentumswunsch erfordern Konsens unter den Parteien sowie von Bund, Ländern und Kommunen. Diesen Konsens gilt es zu verstetigen und jenseits von Eigeninteressen aller Beteiligten zeitnah umzusetzen.

I. Status quo

1. Wohneigentum stärkt Familien

Familienpolitische Themen wie Vereinbarkeit von Beruf und Kinderbetreuung stehen zu Recht seit Jahren im Fokus der Familienpolitik in Deutschland. Aber das Wohlbefinden und die Stärkung von Menschen mit heranwachsenden Kindern werden auch von weiteren Faktoren beeinflusst, die stärker in den Mittelpunkt einer Politik für Familien rücken müssen. Dazu gehören wirtschaftliche und soziale Strukturen, persönliche und soziale Netzwerke, finanzielle Rahmenbedingungen, kulturelle Kontexte und auch konkrete Lebensumstände, allen voran die Wohnsituation.[1]

Zukunftsorientierte Politik für Familien denkt vernetzt und nimmt die Politikbereiche in den Blick, die auf Familien Einfluss nehmen. Hierzu gehören Städteplanung und Wohnungsbau. Auch orientiert sich gute Politik an den Bedürfnissen von Familien, die diese artikulieren. Haben junge Menschen auch heute den Wunsch nach Erwerb von Wohneigentum? Die Antwort ist überraschend deutlich: So kommt beispielsweise eine Umfrage unter 3.000 Vertretern der sog. Generation „Y“ zu dem Ergebnis: Auf Platz eins der angestrebten Konsumgüter steht auch bei den 20- bis 34-Jährigen der Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Hauses (Platz 2: technische Geräte; Platz 3: eigenes Auto).[2]

Gutes Wohnen erleichtert die Aufgaben von Eltern

Die Wohnsituation, so die Ergebnisse empirischer Elternforschung, ist ein wichtiger Faktor, der auf die Fähigkeiten von Eltern, ihr Kind positiv und stärkend großzuziehen, Einfluss nimmt. Zudem vermag eine gute Wohnsituation auch eine Paarbeziehung sowie den Aufbau und die Pflege sozialer Netzwerke positiv zu beeinflussen.[3]

Bildungserfolg hängt auch von der Wohnsituation ab

Zu einer guten Wohnsituation gehört erstens, dass die Familie in einer sicheren und gut durchmischten Nachbarschaft wohnt.[4] Beengter und ungesunder Wohnraum, der nicht selten in Quartieren anzutreffen ist, in denen viele Menschen leben, die von Ausgrenzung betroffen sind, bedeutet für Eltern und Heranwachsende oft soziale Isolation sowie damit einhergehend auch soziale und emotionale Probleme.[5] Diese Erkenntnis führte beispielsweise dazu, dass in den USA versucht wurde, Familien aus sozial deprivierten Stadtteilen großer Städte in gut situierte Quartiere „umzusiedeln", ein Versuch, der allerdings nicht erfolgreich war.[6]

Beengte, deprivierte Wohnverhältnisse, so die übereinstimmenden Ergebnisse der Armutsforschung, sind eine wichtige Ursache für mangelnden Bildungserfolg. Heranwachsende, die keinen eigenen Arbeitsbereich oder keinen Rückzugsraum haben, der ruhiges und konzentriertes Lernen ermöglicht, sind auf eine elementare Weise im Hinblick auf Bildung benachteiligt.[7] Dies gilt natürlich auch für diejenigen jungen Menschen, die ihren Schulabschluss oder eine berufliche Qualifikation erst dann erwerben, wenn sie bereits Eltern geworden sind. Chancengleichheit beginnt in der Familie und hängt auch mit der Wohnsituation zusammen, ein Gesichtspunkt, der nicht zu unterschätzen ist.

Wohneigentum: eine Möglichkeit der Prävention von Kinder- und Elternarmut

Zweitens ist die Bezahlbarkeit des Wohnraums ein wichtiges Kriterium für gutes Wohnen, das auch als „familienstärkendes Wohnen" bezeichnet werden kann. Die Armutsforschung belegt, dass die Bezahlbarkeit von Wohnen nicht unerheblich den Stresslevel einer Familie beeinflussen kann, denn die Frage, ob das Familieneinkommen ausreicht, um das Wohnen zu finanzieren, ist eine sehr existenzielle.[8] Auch beeinflusst sie nicht selten das Selbstbild und das Selbstbewusstsein von Eltern. Stehen Eltern für eine längere Zeit in dieser existenziellen Frage unter Druck, wirkt sich dies ungünstig auf das Klima in der Familie aus.[9] Kinderarmut steht immer auch im Zusammenhang mit Elternarmut. In Großbritannien und den USA gibt es zahlreiche Studien, die belegen, dass insbesondere der Erwerb von Wohneigentum eine wirksame Prävention gegen Kinderarmut und die intergenerationelle Weitergabe von Armut darstellt. So sind beispielsweise britische Familien, die von Armut betroffen sind, viel seltener Wohneigentümer (37 Prozent) als Mieter-Familien (63 Prozent). Dies wird damit erklärt, dass auch Familien mit kleinerem Einkommen über die Jahre die Darlehensschulden langsam tilgen könnten oder nur noch geringe Abzahlungen zu leisten hätten, während sich die sog. Mietschulden nicht verringern würden.[10] Wohneigentumserwerb zu fördern ist so eine Prävention von Kinder- und Elternarmut und entspricht dem Prinzip des *Empowerments* (Hilfe zur Selbsthilfe).

Eigentum an Wohnraum kann zur Stabilisierung von Familien beitragen

Nicht zu unterschätzen ist die Selbstwirksamkeitserfahrung und die Ermutigung für junge Eltern, die die Möglichkeit haben, Eigentum an Wohnraum zu erwerben. Auf der Basis von den Ergebnissen der Elternforschung kann davon ausgegangen werden, dass der Stolz auf den Besitz von Wohneigentum zur Stabilisierung von Eltern auch in Krisensituationen beitragen kann und die Motivation erhöht, in schwierigen Lebenslagen nicht zu resignieren.[11] Auch hier gilt: Es sind die Eltern, die die Welt eines Kindes maßgeblich gestalten, und wer Eltern stärkt, stärkt auch das Kind.

Förderung von Wohneigentumserwerb als Beitrag zur sozialen Chancengerechtigkeit

Ebenfalls wichtig: Der Vermögensaufbau, den Eltern via Wohneigentumserwerb leisten, trägt zur sozialen Chancengerechtigkeit bei. Denn der Graben zwischen den jungen Eltern, die seitens ihrer Herkunftsfamilie mit reichem materiellem Erbe bedacht werden, und den Eltern, die geringe oder keine Erbschaften zu erwarten haben, wächst. Bis 2020, so eine Umfrage der Postbank, wird voraussichtlich ein Drittel des deutschen Privatvermögens an die nächste Generation vererbt – pro Erbfall sind das im Durchschnitt 363.000 Euro.[12] Dabei zeigt sich ein Trend zur wachsenden Ungleichheit zwischen denen, die in den Besitz erheblicher Werte gelangen,[13] und denjenigen, die wenig oder nichts erben. So kann die Verbesserung der Rahmenbedingungen des Wohneigentumerwerbs für junge Familien auch als ein Beitrag zur sozialen Gerechtigkeit verstanden werden.

2. Teure Mieten steigern den Wunsch nach Wohneigentum

Mehr als acht Millionen Familien mit minderjährigen Kindern leben in Deutschland.[14] Junge Familien, die in attraktiven Ballungsgebieten und den begehrten Großstädten zur Miete leben, haben ein Problem, wenn ein Wohnungswechsel ansteht: zu viele Interessenten, zu wenig Wohnungen. Wer eine neue Wohnung sucht, muss sich auf Mietsteigerungen einstellen. Seit einigen Jahren sind große, kindgerechte Wohnungen zur Miete speziell in größeren, vielfrequentierten Städten bzw. Ballungsgebieten nur schwer zu finden. Nur etwa ein Viertel aller Wohnungen haben geeignete Grundrisse mit über 75 Quadratmetern und drei oder mehr Zimmern. Nur etwa jede zehnte leer stehende Wohnung hat mehr als 120 Quadratmeter Fläche.[15] Bei Vermietern sind Kinder eher unbeliebt. Sie vermieten lieber an zahlungskräftige Singles oder „DINK"-Paare (Double-Income-no-Kids). Und die am Markt angebotenen Wohnungen in großen Städten und Regionen mit guten Perspektiven auf dem Arbeitsmarkt sind für Familien oft nicht mehr bezahlbar. Allein zwischen 2009 und 2016 sind die Mieten in Berlin um 60 Prozent gestiegen von 6,00 Euro (2009) auf im Schnitt 9,65 Euro netto/kalt (Ende 2016). Im 2. Bericht des Senats an das Berliner Abgeordnetenhaus heißt es: „Die in den Jahren 2015/2016 angebotenen neu gebauten Mietwohnungen bewegen sich ausnahmslos im oberen Preissegment und tragen somit nicht zur Versorgung unterer und mittlerer Einkommensbezieher bei."[16] Und die von der Bundesregierung 2015 eingeführte Mietpreisbremse bleibt weitgehend wirkungslos, stellt das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) 2017 ernüchternd fest.[17] Damit bleibt für Familien bei steigenden Mieten immer weniger zum Leben.

So wundert es nicht, dass in Ballungsräumen und großen Städten mit attraktivem Arbeitsmarkt sich selbst viele Familien mit durchschnittlichem Einkommen das Mieten neu gebauter Wohnungen nicht mehr leisten können. Und das obwohl die Zahl der Neubauwohnungen so stark wächst wie seit zehn Jahren nicht mehr. Allerdings wächst sie schon einige Jahre nicht mehr schnell genug, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum befriedigen zu können.

Wohneigentum statt Miete

Viele junge Familien wollen dieser Misere entfliehen. Angelockt durch niedrige Zinsen träumen sie von Wohneigentum statt Miete – von einer gebrauchten oder neuen Eigentumswohnung oder einem Haus. Zins und Tilgung für einen Kredit würden viele noch stemmen. Die Zinsen sind derzeit so niedrig, dass die Verschuldung für Wohneigentum in so mancher Stadt günstiger ist als die Miete. Oft mangelt es aber gerade jungen Familien in der Aufbauphase noch am nötigen Eigenkapital, um von Banken einen Hausbaukredit zu erhalten. Hinzu kommen – im Vergleich zu einigen unserer Nachbarländer – hohe Transaktionskosten für Grunderwerbsteuer, Notar und gegebenenfalls Makler. So ist es wenig verwunderlich, dass gerade bei Menschen zwischen 25 und 35 Jahren die Wohneigentumsquote seit Jahren stetig sinkt.[18]

Im Folgenden geht es um die „Stolpersteine" für junge Familien auf dem Weg zu den eigenen vier Wänden. Auch wird gezeigt, durch welche Maßnahmen gerade diese sich Wohneigentum leisten könnten. Ebenso wichtig ist, dass auch wieder ausreichend bezahlbare Mietwohnungen für junge Familien angeboten werden, die sich Wohneigentum nicht leisten können. Gleichzeitig sollten bei Bedarf auch Sozialwohnungen in entsprechendem Umfang bereitstehen.

3. Wohnraum wird immer knapper in Deutschland

In den kommenden Jahren müssen 400.000 neue Wohneinheiten pro Jahr entstehen, 2016 waren es 280.000

Ende 2016 gab es in Deutschland rund 41,7 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.[19] Damit erhöhte sich der Wohnungsbestand im Vergleich zum Jahr 2000 um 7,5 Prozent, das entspricht 2,9 Mio. Wohnungen. Aber es besteht ein immenser Nachholbedarf. Geht man von einer durchschnittlichen Nutzungsdauer pro Haus von etwa 100 Jahren aus, bevor es der Abrissbirne zum Opfer fällt, müssten pro Jahr allein 400.000 Wohneinheiten neu entstehen, um den Abriss in etwa auszugleichen.

2017 wurden in Deutschland 284.816 Wohnungen fertiggestellt und damit 2,6 Prozent mehr als 2016. 249.438 Fertigstellungen entfallen auf Neubauwohnungen (plus 3,8 Prozent gegenüber 2016), darunter 245.304 in Wohngebäuden (plus 4,1 Prozent). Im Neubausegment wurden 1,5 Prozent weniger Wohnungen in Einfamilienhäusern fertiggestellt. Im Vergleich hierzu betrug der Zuwachs beim Zweifamilienhaussegment 5,1 Prozent sowie 6,7 Prozent bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.[20] Um die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnraum zu decken, müssten nach Berechnungen der Bundesregierung bis 2020 pro Jahr aber mindestens 350.000 neue Wohnungen auf den Markt kommen. Eine Studie des auf Stadtentwicklung spezialisierten Pestel-Instituts geht von mindestens 400.000 Wohnungen pro Jahr aus.[21]

4. Sozialer Wohnungsbau

Gemeininteresse vor Eigeninteressen:
Bund und Länder müssen an einem Strang ziehen

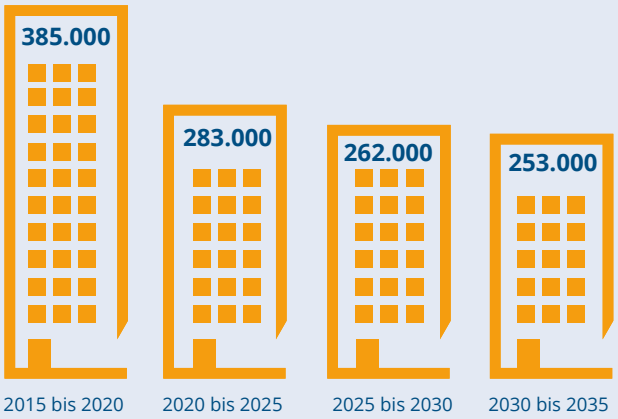
Der große Mangel an Sozialwohnungen trifft gerade auch einkommensschwache Familien mit Kindern. 2016 wurden laut dem Bericht über die Verwendung der Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung knapp 25.000 Sozialwohnungen neu erstellt.[22] Das ist weniger als ein Drittel des aktuellen Bedarfs und damit eine drängende Aufgabe. Zum Bau von Sozialwohnungen unterstützt der Bund die Länder mit Kompensationsmitteln. Jeweils 1,5 Mrd. Euro fließen vom Bund 2017 und 2018 an die Länder. Damit stehen jährlich 500 Mio. Euro zusätzlich für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung.[23] Die Länder sind aufgefordert, diese Mittel noch aufzustocken und künftig über die Verwendung der Mittel zu berichten. Das ist sinnvoll: Haben doch einige Bundesländer über Jahre die Mittel vom Bund erhalten ohne dafür Sozialwohnungen zu errichten.[24]

Abbildung 1:
Neue Wohnugen braucht das Land

Von 2015 bis 2020 werden pro Jahr so viele Wohnungen aus diesen Gründen benötigt

Demografische Entwicklung in den Kreisen	**160.000**
Zuwanderer	**132.000**
Ersatz	**72.000**
Nachholbedarf	**22.000**

So viele Wohnungen müssen in Deutschland jahresdurchschnittlich gebaut werden



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln ©2017 IW Medien/iwd; eigene Darstellung

5. Mietwohnungsbau

Was fehlt, sind Anreize für Investoren, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zwar wird in Ballungsräumen mehr gebaut als in den Jahren zuvor, allerdings entstehen mehrheitlich hochpreisige Mietwohnungen. Damit werden finanzschwache Haushalte zunehmend an den Rand von Ballungsräumen gedrängt, weil sie dort noch leichter bezahlbare Wohnungen finden. Nach Analysen des Pestel-Instituts werden pro Jahr etwa 140.000 neue Mietwohnungen benötigt, 2016 wurden aber nur 53.000 gebaut.[25] Also wird lediglich ein Drittel des tatsächlichen Bedarfs abgedeckt. Im Zeitraum 2010 bis 2016 sind die Mieten im Geschosswohnungsbau um durchschnittlich 10,2 Prozent gestiegen. In den vier Millionenstädten Berlin, Hamburg, München und Köln sind die Marktmieten seit 2010 zwischen 13 und 26 Prozent gestiegen.[26] Eltern mit kleinen und heranwachsenden Kindern können die Mietpreissteigerungen nur wenig durch den Verzicht auf Wohnraum kompensieren.

6. Wohneigentum

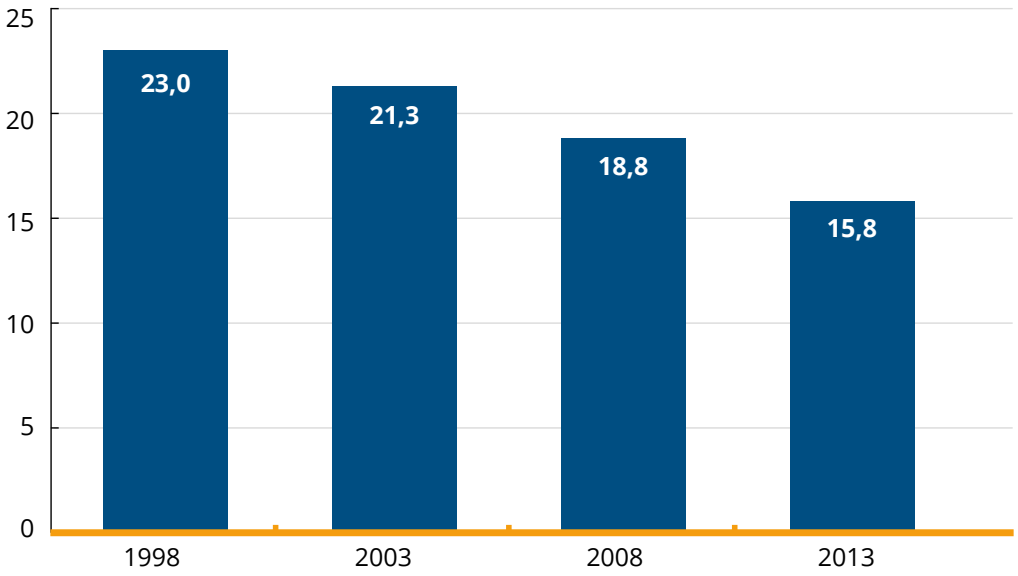
Die Wohneigentumsquote ist bei den 25- bis 45-Jährigen stark rückläufig

In Deutschland ist die Wohneigentumsquote im Gegensatz zu vielen europäischen Staaten seit Jahrzehnten niedrig. Im Jahr 1950 lag sie bei 41,1 Prozent, 2015 betrug sie 51,9 Prozent.[27] In den EU-Mitgliedsstaaten leben im Vergleich durchschnittlich 70,1 Prozent der Bürger in einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung[28] – wenn auch nicht mit unserem Bau- oder Ausstattungsstandard. Seit Wegfall der Eigenheimzulage Ende 2005 ist das Thema Wohneigentum weitgehend aus den Programmen der Parteien verschwunden. Das Pestel-Institut bestätigt die Schieflage im Immobilienmarkt. In den vergangenen Jahren konnten sich nur die besserverdienenden oberen 40 Prozent der Haushalte Immobilien leisten, während bei den unteren 20 Prozent der Einkommen die Eigentumsquote sogar gesunken sei. Die Wohneigentumsquote stagniere. Besonders kritisch: In der Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen ist die Wohneigentumsquote von 2008 bis 2013 deutlich zurückgegangen.[29] Dies wird sich langfristig auch bei den höheren Altersgruppen auswirken.

Platz 1 auf der Wunschliste: Junge Eltern wünschen sich Wohneigentum

Konträr zur aktuellen Entwicklung der Wohneigentumsquote stehen die Wohnwünsche der Deutschen. Sie haben sich seit Jahrzehnten nicht verändert, das Eigenheim steht nach wie vor ganz oben auf der Wunschliste.[30] Das liegt nicht zuletzt an den Vorteilen des Wohneigentums bei der Alterssicherung. Dennoch steigt die Wohneigentumsquote trotz der historisch niedrigen Zinsen nicht, denn die auf dem Wohnen liegende Steuerlast steigt ständig an. Jungen Familien bleibt laut dem Pestel-Institut aber noch ein Ausweg. Es schlägt vor, gebrauchte Eigentumswohnungen zu kaufen statt zu mieten. Das lohne sich noch in Städten wie Bremen, Nürnberg, Lübeck, Bochum, Darmstadt, Bamberg und Chemnitz. So könnten sich Familien mit niedrigen Einkommen – auch ganz ohne Staatshilfe – ihren Traum vom Eigenheim erfüllen.

Abbildung 2: Eigentumsquote bei jüngeren Menschen sinkt
Wohneigentumsquoten in der Altersgruppe der 25- bis 35-jährigen; Angaben in Prozent



Quelle: Pestel-Institut: Wohnen im Eigentum. Hannover 2017

7. Der Staat verdient mit

Die Bauwirtschaft beschäftigt etwa 2,5 Millionen Menschen und erlebt den größten Aufschwung seit Mitte der 1990er-Jahre. Das kommt auch dem Staat zugute. Wie in der Untersuchung „Wohnungsbauinvestitionen und Staatliche Haushalte“ ermittelt wurde, fließen beim Mietwohnungsbau gut 20 Prozent der Investitionen (inklusive Grundstückserwerb) direkt als Steuern dem Staat zu. Weitere etwa 26 Prozent fallen für Sozialabgaben der mit dem Bau verbundenen Beschäftigten an.[31]

7,7 Mrd. Euro Steuereinnahmen über Wohneigentumsbildung

Hierbei beliefen sich 2015 die aufgrund der Wohneigentumsbildung bei Neubauten generierten Steuern auf etwa 5,2 Mrd. Euro Mehrwertsteuer, 524 Mio. Euro bis 972 Mio. Euro Grunderwerbsteuer, über 1,8 Mrd. Euro Einkommensteuer und – nicht zu vergessen – 103 Mio. Euro Solidaritätszuschlag. Dies ergab in Summe Steuereinnahmen für den Staat von mindestens 7,7 Mrd. Euro. Auch bei Investitionsmaßnahmen im Bestand profitiert der Staat: Allein die von den Haus- oder Wohnungseigentümern zu bezahlenden Umsatzsteuern übersteigen den Wert der gewährten Zuschüsse und Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bei weitem.

Den beachtlichen Einnahmen stehen bescheidene Fördermaßnahmen gegenüber. Lediglich 0,17 Promille des Bruttoinlandproduktes werden laut einer OECD-Studie[32] in Deutschland – trotz der unbestrittenen Vorzüge des Wohneigentums – sowohl individuell als auch gesellschaftlich zur Schaffung und Sicherung von Wohneigentum aufgewendet. Angesichts der im internationalen Vergleich niedrigen Wohneigentumsquote in Deutschland sei dies laut Pestel-Institut mehr als verwunderlich.

Steuern und Sozialabgaben für den Neubau von Eigentümerwohnungen, 2015, in Euro

	Eigentums-wohnung im MFH	Ein- oder Zweifamilienhaus als			Summe bzw. Durch-schnitt
		Reihen-haus	Doppel-haus	Einzel-haus	
MwSt. je WE	30.422	32.091	38.307	54.489	44.746
MwSt. gesamt in Mio.	994	231	424	3.526	5.176
Grunderwst. je WE 3,5 %	8.993	5.645	1.374	2.685	4.526
Grunderwst. je WE 6,5 %	16.701	10.484	2.551	4.986	8.405
Grunderwst. gesamt 3,5 % in Mio.	294	41	15	174	524
Grunderwst. gesamt 6,5 % in Mio.	546	75	28	323	972
Einkommensteuer je Objekt	11.003	11.607	13.855	19.709	16.184
Einkommensteuer gesamt in Mio.	360	84	153	1.276	1.872
Solidaritätszuschlag je Objekt	605	638	762	1.084	890
Solidaritätszuschlag gesamt in Mio.	20	5	8	70	103
Sozialabgaben je Objekt	38.732	40.858	48.771	69.375	56.969
Sozialabgaben gesamt in Mio.	1.266	294	540	4.490	6.590
Summe Steuern min. in Mio.	**1.668**	**360**	**601**	**5.046**	**7.675**
Summe Steuern max. in Mio.	**1.920**	**395**	**614**	**5.195**	**8.123**

Quelle: Pestel-Institut (2016): Eigentumsbildung 2.0

8. Wohneigentum: am häufigsten für Ehepaare ohne Kinder

Der Wechsel von der Mietwohnung ins Eigenheim erfolgt in Deutschland im internationalen Vergleich relativ spät. Hauptwechsler sind kinderlose Ehepaare, die zusammenleben. Die Haushalte sind überwiegend voll erwerbstätig und verfügen über höhere Einkommen. Viele Wechsler (mehr als 30 Prozent) sind außerdem Ledige mit einem hohen Nettoeinkommen.

Die Zahl der Käufer geht aber zurück, darüber hinaus werden die Käufer in der Stadt älter und haben weniger Kinder.[33] Durchschnittlich beträgt das Alter der Ersterwerber in der Stadt schon 48 Jahre, und die Zahl der Kinder je Käuferhaushalt ist allein in den vergangenen zwei Jahren von 0,55 auf 0,35 gesunken. Ursächlich hierfür ist der hohe Kapitalbedarf aus Erwerbsnebenkosten und Eigenkapital, der viele Haushalte vom Kauf eines Eigenheims abhält. Hinzu kommt, dass die Arbeitswelt sich in einem Änderungsprozess befindet, der auch Erwerbsbiographien tendenziell unsicherer werden lässt. Auch die finanziellen Konsumausgaben für ein Kind, die das Statistische Bundesamt auf ca. 130.000 Euro (von der Geburt bis zum 18. Lebensjahr) berechnet, stehen nicht für private Altersvorsorge zur Verfügung.[34] Nicht ohne Grund wünschen sich viele junge Familien vor diesem Hintergrund den Erwerb von Wohneigentum: Es ermöglicht Wertzuwachs in vielen Regionen und ist sofort nutzbar.

1 Hoghughi, Masud/Long, Nicolas (Hrsg.): Handbook of Parenting. Theory and Research for Practice. London/ Thousand Oaks/New Delhi: SAGE publications, 2004.

2 Postbank Studie: „Der digitale Deutsche und das Geld". Bonn 2015. Siehe auch: Postbank Studie: „Der digitale Deutsche 2017". Bonn 2017.

3 Druta, Dana: Meaning of Housing in Family Welfare Strategies. Centre for Urban Studies. Working Paper Series. Working Paper 2. University of Amsterdam 2013.

4 Bratt, Rachel G.: Housing and Family Well-Being. In: Housing Studies. Vol.17, No 1 (2002), S. 13–26.

5 Laubstein, Claudia/Holz, Gerda/Seddig, Nadine: Armutsfolgen für Kinder und Jugendliche. Erkenntnisse aus empirischen Studien in Deutschland. Gütersloh: Bertelsmann Stiftung 2016.

6 Bailey, Nick/Livingstone, Mark: Population turnover and area deprivation. Glasgow: Scottish Centre for Research on Social Justice, 2007.

7 Vgl. Laubstein, Claudia/Holz, Gerda/Seddig, Nadine: Armutsfolgen für Kinder und Jugendliche, a. a. O.

8 Robinson, Elly/Adams, Rennell: Housing stress and the mental health and wellbeing of families. AFRC (Australian Family Relationship Clearinghouse) Briefing, No 12, 2008.

9 Vgl. Hoghughi, Masud/Long, Nicolas (Hrsg.): Handbook of Parenting, a. a. O.

10 Tunstall, Rebecca et al.: The links between housing and poverty: An Evidence Review. York: Joseph Rowntree Foundation, 2013.

11 Vgl. Hoghughi, Masud/Long, Nicolas (Hrsg.): Handbook of Parenting, a. a. O.

12 Institut für Demoskopie Allensbach: „Erben und Vererben". Eine Untersuchung zu den Erfahrungen, Wünschen und Vorstellungen von Erben und Erbgebern für die Postbank AG. Allensbach 2013.

13 van Laak, Dirk: Was bleibt? Erben und Vererben als Themen der zeithistorischen Forschung. In: Zeithistorische Forschungen, Heft 1 (2016), S. 136–150.

14 Statistisches Bundesamt: Ergebnisse des Mikrozensus – Bevölkerung in Familie/Lebensform am Hauptwohnsitz. Wiesbaden 2016.

15 Budras, Corinna: Familien in Raumnot. Frankfurter Allgemeine Zeitung, 26.02.2015.

16 Vgl. 2. Bericht des Senats an das Berliner Abgeordnetenhaus zur Schaffung von Wohnraum durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften von Berlin. Drucksache Nr.17/2600 (II.A.29).

17 Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW): Mietpreisbremse funktioniert kaum. Pressemitteilung 26/2017.

18 Pestel-Institut: Eigentumsbildung 2.0 – wie kann Wohneigentum die Mietwohnungsmärkte entlasten. Hannover 2016.

19 Statistisches Bundesamt: Datenreport 2016: Wohnen. Wiesbaden 2016.

20 Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr.183 vom 24.05.2018.

21 Pestel-Institut: Kurzstudie Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Im Auftrag des Verbändebündnis Sozialer Wohnungsbau. Hannover 2015.

22 BMUB: Pressemitteilung 230/17. Berlin, 28.06.2017.

23 BMUB: Pressemitteilung 164/16. Berlin, 08.07.2016.

24 Schäfers, Manfred: Länder lassen Mittel für Wohnungsbau ungenutzt liegen. Frankfurter Allgemeine Zeitung, 18.09.2016.

25 Pestel-Institut: Eigentumsbildung 2.0 – wie kann Wohneigentum die Mietwohnungsmärkte entlasten. Hannover 2016.

26 IWD Kompakt: Teures Wohnen? 16.08.2016.

27 Statista: Wohneigentumsquoten in ausgewählten europäischen Ländern im Jahr 2015, statista.de (letzter Abruf: 28.09.2017).

28 Vgl. ebd.

29 Pestel-Institut: Wohnen im Eigentum. Hannover 2017.

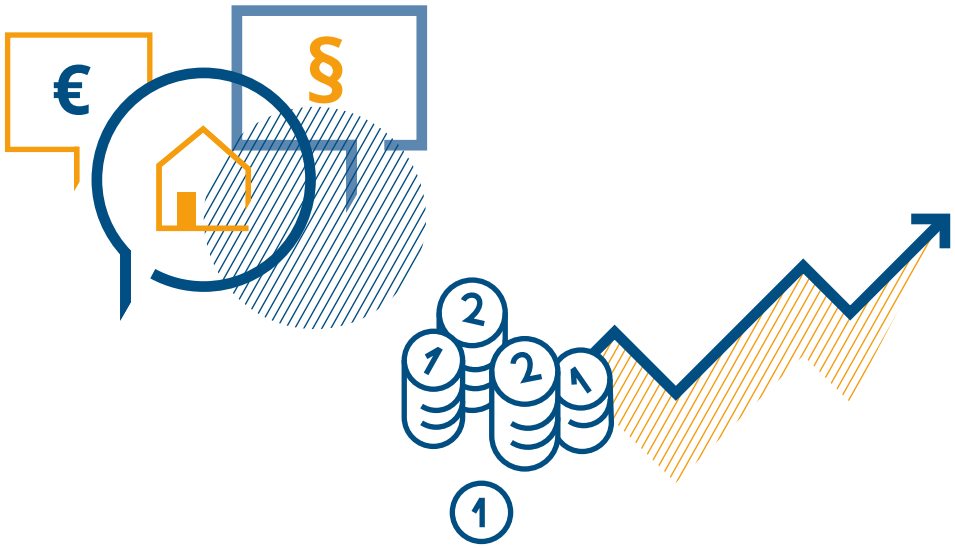
30 IMWF-Institut für Management- und Wirtschaftsforschung: Wohneigentum und Baufinanzierung. Repräsentative Studie. Hamburg 2016. Vgl. ferner Statista: „Was spricht für Sie persönlich für ein eigenes Haus bzw. eine Eigentumswohnung?", 2017; „So spießig träumt die Generation Y". WeltN24, https://www.welt.de/finanzen/article145389786/So-spiessig-traeumt-die-Generation-Y.html (letzter Abruf: 08.11.2017).

31 Pestel-Institut: Wohnungsbauinvestitionen und Staatliche Haushalte. Hannover 2014.

32 Salvi del Pero, A. et al.: Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. Paris 2016, S. 33.

33 Vgl. Anm. 31, ebd.

34 Statistisches Bundesamt: Konsumausgaben von Familien für Kinder. Wiesbaden 2014.



II. Hemmnisse auf dem Weg zum Wohneigentum

1. Fehlendes Bauland – innovative Lösungen

Bauland ist in Ballungsgebieten teuer und knapp. In Großstädten wird kaum noch Bauland ausgewiesen und wenn, dann zu Höchstpreisen. Nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes[1] lag der durchschnittliche Kaufwert baureifen Landes im 4. Quartal 2017 bei 194,87 Euro/m², in Baden-Württemberg bei 205,26 Euro/m², in Bayern bei 375,69 Euro/m², in Hamburg bei 738,33 Euro/m² und in Berlin bei 868,55 Euro/m². Der bundesweite Durchschnittspreis betrug im Jahr 2000 unter 80 Euro/m². Bauland ist, neben den hohen Baunebenkosten, der eigentliche „Flaschenhals", der das Bauen für junge Familien erheblich erschwert. Familien mit Kindern benötigen bezahlbare Grundstücke, die für individuelle Bebauung geeignet und gut an die Infrastruktur der Städte angebunden sind. Ohne eine rasche Ausweisung neuer Siedlungsflächen lässt sich der prognostizierte Bedarf von 350.000 bis 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr nicht erreichen. Es wird auf Geschwindigkeit in der Umsetzung ankommen.

Auch das Bauen über Ortsrandlagen hinaus wird, in gewissem Umfang, unverzichtbar sein. Es geht dabei auch um Nachverdichtung, um Bauen in die Höhe ebenso wie um die Umnutzung von brachliegenden Gewerbeobjekten. Grundstücksflächen im Besitz des Bundes könnten bevorzugt an Bauprojekte abgegeben werden, die – durch ein nachweisbares Konzept belegt – dort bevorzugt junge Familien ansiedeln. Für diese geht es aber auch darum, den Traum vom eigenen Grundstück zu überdenken und dafür vielleicht den Traum vom Wohnen auf der eigenen Etage oder in einem ungenutzten Gewerbebau zu realisieren. Notwendig ist sicherlich auch, den Umgang mit dem Auto in der Stadt, das viele Flächen für den Wohnungsbau blockiert, neu zu überdenken.

2. Verstärkte Nachfrage – höhere Baupreise

Die Kaufpreise steigen doppelt so schnell wie die Einkommen der Großstädter

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist angespannt: Wohnungen und Häuser in Deutschland sind nach dem Immobilienpreisindex des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken (vdp)[2] im vergangenen Jahr um durchschnittlich 6,6 Prozent teurer geworden. Der Verband konstatiert damit die stärksten Preissteigerungen seit mindestens einem Jahrzehnt. Selbstgenutzte Eigentumswohnungen sind um 7,1 Prozent teurer geworden, Eigenheime um 6,5 Prozent. Hierbei bezieht sich der Verband auf tatsächliche Kaufverträge. Wegen der niedrigen Zinsen steigen die Preise mittlerweile schneller als die Wohnungsmieten. Auch der Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR)[3] stellte in einer Studie fest, dass angesichts der hohen Mieten der Wohnungskauf für die meisten Großstadtbewohner keine Alternative sei: Denn die Kaufpreise seien den Einkommen längst enteilt und seit 2007 fast doppelt so schnell gestiegen wie die Einkommen der Großstädter.

3. Finanzierung – niedrige Bauzinsen alleine reichen nicht

Hohe Mieten und Nebenkosten erschweren den Aufbau von Eigenkapital

Was jungen Familien fehlt, ist ganz einfach: ausreichend Eigenkapital. Oft verhindern die hohen Mieten sowie Mietnebenkosten, dass genügend Eigenkapital angespart werden kann. Aber Kreditinstitute fordern in der Regel einen Eigenkapitalanteil von etwa 20 Prozent sowie die Begleichung der Transaktionskosten. Auch sind die Neubau-Förderprogramme der KfW mit hohen und damit teuren Auflagen bei der Energieeffizienz verbunden. Aufgrund der kurzen Zinsbindungsfristen enthalten sie zudem gerade für junge Familien mit Kindern ein gefährliches Zinsänderungsrisiko. Ein zusätzliches Hindernis für den Aufbau von Eigenkapital sind hohe Teilzeitquoten bei jungen Eltern, insbesondere bei Müttern mit kleinen Kindern. Das bedeutet Verdiensteinbußen, während die finanziellen Aufwendungen mit dem Heranwachsen eines Kindes steigen.[4]

Junge Familien brauchen langfristig verlässliche Finanzierungs-Rahmenbedingungen

Eine deutliche Ausweitung der Wohneigentumsprogramme der KfW – mit einer Erhöhung des individuellen Kreditvolumens und einer langfristigen Zinsbindung – wäre ein sinnvoller erster Schritt. Konkret wäre die Gewährung einer Finanzierung über 25 bis 30 Jahre mit der Zinsfestschreibung bis zur völligen Rückzahlung wünschenswert. Weiterhin würde ein Fonds nach niederländischem Vorbild die Sicherheit für junge Familien beim Wohneigentumserwerb weiter erhöhen. Gegen die Zahlung einer einmaligen Gebühr (unter 1 Prozent der Darlehenssumme) verpflichtet sich der Fonds, bei Zahlungsverzug den Kredit von der Bank zu übernehmen. Anschließend werden mit dem Kreditnehmer neue Zahlungskonditionen verhandelt, die ihm wieder „Luft verschaffen“. Die Gefahr einer drohenden Zwangsversteigerung wäre hierdurch deutlich geringer.

4. Baugesetze/Rechtliche Rahmenbedingungen

Gebot der Stunde: Vereinfachung

Bauen in der Stadt soll einfacher werden. Im Kampf gegen Wohnraummangel und steigende Mieten will die Bundesregierung eine neue Baugebietskategorie[5] einführen, das „Urbane Gebiet". Geplant sind ferner eine Lockerung der Lärmvorschriften sowie beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne. Kommunen können so eine höhere Dichte und eine bessere Durchmischung erreichen. Eine Übernahme einer einheitlichen Musterbauordnung durch alle Bundesländer würde das Bauen ebenfalls erleichtern, ebenso wie Erleichterungen im Bebauungsplanverfahren und bei der Ausweisung von Wohnbauflächen. Auch die Energiesparvorschriften haben durch ihre Verschärfung in den letzten Jahren Neubauten nicht unerheblich verteuert. Eine Vereinfachung der Bauvorschriften würde dazu beitragen, die Baukosten zu reduzieren.

5. Kaufnebenkosten

Die Wohneigentumsquote in Deutschland stagniert trotz sehr günstiger Finanzierungsbedingungen. Ursachen hierfür sind neben dem hohen Bedarf an Eigenkapital die hohen Kaufnebenkosten. Neben der Grunderwerbsteuer zählen Notargebühren und Maklerkosten zu den Transaktionskosten sowie eventuell anfallende Kosten für eine Kreditumschreibung. Den auch europaweit einzigartig hohen Kaufnebenkosten steht kein Wert gegenüber und sie müssen deshalb vom neuen Eigentümer unmittelbar abgeschrieben werden. Zum Vergleich: Während in den Niederlanden für den Kauf einer Immobilie im Wert von rund 250.000 Euro Kaufnebenkosten von etwa 6.500 Euro anfallen, sind es in Deutschland bis zu 20.000 Euro.[6]

Abbildung 3:
Immobilien: Mehr als der Kaufpreis

Nebenkosten für eine 250.000 Euro (215.000 Pfund) teure Immobilie in Prozent des Kaufpreises

	Deutschland	Niederlande	Vereinigtes Königreich
Grunderwerbsteuer	3,5 bis 6,5	2,0	0,8
Notarkosten	0,8 bis 1,0	0,3 bis 0,4	–
Grundbucheintrag	0,3 bis 0,5	0,2	0,4 bis 0,5
Insgesamt	4,6 bis 8,0	2,5 bis 2,6	1,2 bis 1,3
	11.500 bis 20.000	**6.250 bis 6.500**	**3.000 bis 3.250**

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln ©2016IW Medien/iwd; eigene Darstellung

Grunderwerbsteuer

Bei einem Immobilienwert von 250.000 Euro werden in Bayern Grunderwerbsteuern in Höhe von 8.750 Euro fällig, in Nordrhein-Westfalen, wie in vier weiteren Bundesländern, 16.250 Euro. Muss eine Familie nach fünf Jahren aus beruflichen Gründen den Standort wechseln und das Haus oder die Eigentumswohnung verkaufen, so summiert sich die monatliche zusätzliche Belastung durch die Grunderwerbsteuer auf 145 Euro in Bayern und auf 270 Euro in Nordrhein-Westfalen. Mit 270 Euro monatlich lässt sich aktuell ein Kreditbetrag von etwa 80.000 Euro finanzieren. Diese Zahlen machen die Dramatik der seit Jahren steigenden Grunderwerbsteuer sichtbar. Die Beträge sind für junge Familien beim Bauen eine große Belastung. Anders aus Sicht der Bundesländer: 2016 betrugen die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer laut dem Immobilienverband IVD[7] erstmals mehr als 12 Mrd. Euro und damit plus 10 Prozent zum Vorjahr. In die Grunderwerbsteuer fließen als Bemessungsgrundlage der Kaufpreis für die Immobilie beziehungsweise das Grundstück ein, bei einem bebauten Grundstück auch für das darauf errichtete Gebäude.

Aktuell gelten für die Bundesländer folgende Sätze (Angaben in Prozent)

Bundesland	Grunderwerbsteuersatz
Baden-Württemberg	5,0
Bayern	3,5
Berlin	6,0
Brandenburg	6,5
Bremen	5,0
Hamburg	4,5
Hessen	6,0
Mecklenburg-Vorpommern	5,0
Niedersachsen	5,0
Nordrhein-Westfalen	6,5
Rheinland-Pfalz	5,0
Saarland	6,5
Sachsen	3,5
Sachsen-Anhalt	5,0
Schleswig-Holstein	6,5
Thüringen	6,5

Stand Juli 2017; Quelle: www.aktion-pro-eigenheim.de, Grunderwerbsteuer: Das ist wichtig beim Immobilienkauf

Entwicklung der Grunderwerbsteuer:

- Vor 1983: Der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum war von der Grunderwerbsteuer befreit.
- Seit 1983: 2,0 Prozent
- Seit 1997: 3,5 Prozent
- Seit 2006: Jedes Bundesland kann seit der Föderalismusreform die Höhe der Grunderwerbsteuer selbst festlegen.

Länderfinanzausgleich macht Grunderwerbsteuer zur attraktiven Einnahmequelle

Inzwischen haben, außer Bayern und Sachsen, 14 Bundesländer den Steuersatz – teils mehrfach – angehoben. Die Ursache hierfür liegt in einem finanzpolitischen Konstrukt, das mit Familien, die Eigentum zur eigenen Nutzung erwerben möchten, (nur) auf den ersten Blick nichts zu tun hat, dem Länderfinanzausgleich. Länder mit hohem Grunderwerbsteuersatz werden beim Länderfinanzausgleich begünstigt. Grund hierfür ist, dass die Grunderwerbsteuer beim Länderfinanzausgleich nicht mit dem tatsächlichen Einnahmebetrag berücksichtigt wird, sondern nur durch einen durchschnittlichen Steuersatz. Das macht die Grunderwerbsteuer für die Bundesländer zu einer interessanten Mehreinnahmequelle, von der sie nichts an andere Bundesländer abgeben müssen. Eine für junge Familien nicht zufriedenstellende Erklärung und eine von den Bundesländern bewusst in Kauf genommene Benachteiligung. Da die Grunderwerbsteuer mit dem Kaufpreis steigt, verbraucht sie das für die Finanzierung erforderliche Eigenkapital.

Wie junge Familien gegensteuern können

Grunderwerbsteuer sparen können junge Familien, wenn sie das Grundstück vor der Hausplanung kaufen. Dann fällt nur für das Grundstück Grunderwerbsteuer an. Wird das Haus dagegen von einem Bauträger gekauft, fällt die Grunderwerbsteuer auf Grundstück und Haus an. Um Grunderwerbsteuer zu sparen, sollten Bauherren darauf achten, dass Grundstücksverkäufer und Planer wirtschaftlich nicht miteinander verbunden sind. Und je kleiner das Grundstück, umso geringer auch die Grunderwerbsteuer. Wer beim Bauplatz bescheiden bleibt, der spart auch bei den Gebühren, etwa für die Eintragung ins Grundbuch, den Notar oder bei der Maklercourtage. Sie alle verlangen Gebühren, die mit der Höhe des Kaufpreises steigen, oder Prozentbeträge vom Preis. Kauft eine Familie ein kleineres Grundstück, spart sie auch auf Dauer, etwa an der Grundsteuer, die die Kommunen erheben und die sie zunehmend zur Sanierung ihrer Haushalte anheben. Die Grundsteuer richtet sich nach der Größe des Grundstücks, ebenso knüpfen Umlagen bei den Erschließungskosten oder der Straßensanierung oft daran an.

Maklerkosten

Teure Dienstleistung – für ein 250.000 Euro-Haus fallen in Berlin fast 18.000 Euro an

Während beim Vermieten von Wohnraum seit 2015 das Bestellerprinzip greift – also wer den Makler bestellt, der zahlt ihn auch –, gilt es beim Kauf einer Immobilie nicht. Entkommen können Kaufwillige diesen Gebühren kaum. So werden in der Hauptstadt rund 80 Prozent der Wohnungen von Maklern angeboten, in Düsseldorf sind es 76 Prozent, in Köln 63 Prozent und deutschlandweit 59 Prozent aller Immobilien.[8] Wer den Makler zahlt, muss individuell zwischen Makler und Auftraggeber geklärt werden. Meist wird ein fester prozentualer Anteil des tatsächlichen Kaufpreises vereinbart, der je nach Bundesland und Region zwischen drei und sieben Prozent liegt und in einigen Bundesländern zwischen Verkäufer und Käufer aufgeteilt wird, in anderen Bundesländern aber nicht. Allerdings kann die Provisionshöhe vor Abschluss des Kaufvertrages auch nachverhandelt werden.

Bundesland	Maklerprovision gesamt	Anteil Verkäufer	Anteil Käufer
Baden-Württemberg	6,00 (7,14)	3,00 (3,57)	3,00 (3,57)
Bayern	6,00 (7,14)	3,00 (3,57)	3,00 (3,57)
Berlin	6,00 (7,14)	0,00 (0,00)	6,00 (7,14)
Brandenburg	6,00 (7,14)	0,00 (0,00)	6,00 (7,14)
Bremen	5,00 (5,95)	0,00 (0,00)	5,00 (5,95)
Hamburg	5,25 (6,25)	0,00 (0,00)	5,25 (6,25)
Hessen	5,00 (5,95)	0,00 (0,00)	5,00 (5,95)
Mecklenburg-Vorpommern	5,00 (5,95)	2,00 (2,38)	3,00 (3,57)
Niedersachsen	6,00 (7,14) oder 4,00 (4,76) bis 5,00 (5,95)	3,00 (3,57) oder 0,00 (0,00)	3,00 (3,57) oder 4,00 (4,76) bis 5,00 (5,95)
Nordrhein-Westfalen	6,00 (7,14)	3,00 (3,57)	3,00 (3,57)
Rheinland-Pfalz	6,00 (7,14)	3,00 (3,57)	3,00 (3,57)
Saarland	6,00 (7,14)	3,00 (3,57)	3,00 (3,57)
Sachsen	6,00 (7,14)	3,00 (3,57)	3,00 (3,57)
Sachsen-Anhalt	6,00 (7,14)	3,00 (3,57)	3,00 (3,57)
Schleswig-Holstein	6,00 (7,14)	3,00 (3,57)	3,00 (3,57)
Thüringen	6,00 (7,14)	3,00 (3,57)	3,00 (3,57)

Angaben in Prozent. Die geklammerten Werte enthalten 19 Prozent MwSt.
Quelle: BauFi24, „Maklerprovision in Deutschland – mit Übersicht nach Bundesländern“

Kauft eine junge Familie in Berlin ein älteres Haus über einen Makler, dann fallen bei einem Kaufpreis von 250.000 Euro Maklerkosten inklusive Mehrwertsteuer in Höhe von 7,14 Prozent an. Das sind 17.850 Euro, die von der Familie neben den Baunebenkosten aus Eigenmitteln zu finanzieren sind.

Kosten für Notar und Grundbucheinträge

Je teurer das Haus, desto mehr verdienen Notare und Grundbuchämter

Auch bei den klassischen Gebühren für Notare und Eintragungen ins Grundbuch richten sich die Kosten nach dem Objektwert, erfordern aber eher einen vom Wert des Objektes unabhängigen Aufwand. Bislang werden die Gebühren in Prozentsätzen von der Kaufsumme berechnet. Derzeit fallen beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses etwa 1–1,5 Prozent an Kosten für den Notar an sowie etwa 0,3–0,5 Prozent für den Grundbucheintrag. Bei einem Kaufpreis von 250.000 Euro können so 5.000 Euro zusammenkommen. Das ist nicht wenig für junge Eltern, die beruflich oft noch eher am Anfang stehen und über ein Durchschnittseinkommen verfügen.

Auch hier lohnt es sich, Familienförderung mit weiteren Themen – in diesem Fall: der Situation auf dem Arbeitsmarkt – zusammen zu denken. Mit wie viel Unsicherheiten sich der Aufbau von Eigenkapital für junge Eltern gestalten kann, die allein auf das Einkommen aus Erwerbsarbeit angewiesen sind, zeigen die Zahlen des Statistischen Bundesamtes: Demnach hatte 2014 jeder zwölfte Beschäftigte ab 25 Jahren in Deutschland einen befristeten Arbeitsvertrag. Die Dauer der Befristung lag bei über der Hälfte (57 Prozent) unter einem Jahr.[9] Wohneigentumsförderung hat also durchaus mit der politisch von nahezu allen Parteien befürworteten sozialen Chancengleichheit zu tun. Mit der gültigen Regelung profitieren Notare und Grundbuchämter vom Immobilienboom, nicht junge Familien.

1 Statistisches Bundesamt: Preise/Kaufwerte für Bauland. Fachserie 17, Reihe 5. Wiesbaden 2018.

2 VDP: VDP-Immobilienpreisindex. Berlin 2017.

3 BVR: Deutscher Immobilienmarkt: Wohnpreise in Metropolen entkoppeln sich vom Einkommen. Pressemitteilung vom 29.05.2017.

4 OECD-Studie: „Dare to Share“. Berlin/Paris 2017.

5 Die Bundesregierung: Neue Spielräume für den Wohnungsbau, 12.04.2017.

6 IWD Kompakt: Teurer Weg ins Eigenheim, https://www.iwd.de/artikel/teurer-weg-ins-eigenheim-301519/ (letzter Abruf: 28.09.2017).

7 IVD Berlin: Grunderwerbsteuer verhindert Bildung von Wohneigentum – Fehlkonstruktion im Länderfinanzausgleich, 02.03.2017.

8 Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW): Maklerkosten. Pressemitteilung 7/2017.

9 Statistisches Bundesamt: Arbeitsmarkt auf einen Blick – Deutschland und Europa. Wiesbaden 2016.

III. Fördermöglichkeiten für junge Familien

1. Baukindergeld: die neue Eigenheimzulage

CDU/CSU und SPD haben sich darauf verständigt, Familien bei der Bildung von Wohneigentum durch einen staatlichen Zuschuss zu unterstützen, der nicht zurück gezahlt werden muss. Die Einigung beim Baukindergeld sieht vor: Das Baukindergeld von jährlich 1.200 Euro wird je Kind für zehn Jahre gezahlt; Berechtigt sind Familien, deren Jahreseinkommen unter 75.000 Euro liegt. Zusätzlich gilt pro Kind ein Freibetrag von 15.000 Euro, die Bezugsfrist gilt rückwirkend vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2020.

Anzahl der Kinder	Max. Einkommen (75.000 + 15.000 pro Kind)	Höhe Baukindergeld (12.000 pro Kind)
1	90.000	12.000
2	105.000	24.000
3	120.000	36.000
...	...	...

Angaben in Euro

Mit der Begrenzung des Jahreseinkommens sowie der Bezugsfrist will die Bundesregierung die Anzahl der Bezugsberechtigten mit den für die gesamte Legislaturperiode veranschlagten Ausgaben in Höhe von 2 Milliarden Euro in Einklang bringen.[1]

2. Exkurs: Baukindergeld von Ländern und Kommunen

Förderdarlehen anstelle von Subventionen

In einigen Bundesländern erhalten Bauherren, insbesondere Familien mit Kindern, eine zusätzliche Förderung vom Bundesland, hier exemplarisch am Beispiel Baden-Württemberg aufgezeigt: Besonders für Familien soll Wohneigentum in Baden-Württemberg wieder erstrebenswert werden.

Deshalb hat die Landesregierung seit April 2017 das Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2017“ aufgelegt, mit einem Volumen von 250 Mio. Euro für die ersten neun Monate. Damit sollen wieder deutlich mehr Menschen von bezahlbarem Wohnraum profitieren.[2] So liegt die Einkommensfördergrenze für eine vierköpfige Familie bei 75.000 Euro. Das Förderdarlehen wurde landesweit vereinheitlicht (Abschaffung der regionalen Differenzierung) sowie die Förderkonditionen für selbstgenutztes Wohneigentum strukturell verbessert, indem die Zinsvergünstigung des Darlehens intensiviert und die Dauer der Zinsvergünstigung von bisher 10 auf nunmehr 15 Jahre ausgedehnt wurde.

Zahlreiche Kommunen sehen seit dem Wegfall der Eigenheimzulage Förderungen für Familien mit Kindern vor, die als Baukindergeld bezeichnet werden, de facto aber meist den Grundstückskauf bezuschussen: Sie möchten damit angesichts der Überalterung vieler Kommunen junge Familien gewinnen, die Schulen und Kindergärten belegen, zum Erhalt der Infrastruktur beitragen und neue Kaufkraft in die Kommune bringen. Das hebt diese Kommunen bei der Standortwahl von anderen Kommunen ab. So gewährt beispielsweise die Stadt Waiblingen einen Nachlass von 4.000 Euro für jedes zum Haushalt gehörende Kind unter 18 Jahren beim Erwerb eines städtischen Grundstücks. Die „Aktion pro Eigenheim“ pflegt auf Anregung der Konrad-Adenauer-Stiftung[3] seit 2008 eine Datenbank mit mehr als 730 Kommunen, die bundesweit ein „Baugeld vom Bürgermeister“ gewähren.[4]

3. Grunderwerbsteuer senken oder Freibetrag?

Entlasten statt subventionieren

Eine Absenkung der Grunderwerbsteuer oder ein Grundfreibetrag könnte jungen Familien eine hohe finanzielle Hürde auf dem Weg zu Wohneigentum beseitigen. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) fordert konkrete Gegenmaßnahmen zu den immer weiter steigenden Immobilienpreisen und den damit in die Höhe getriebenen Baunebenkosten.

Zunächst stellt sich die Frage, ob es sinnvoll ist, den Familien das Geld über eine hohe Grunderwerbsteuer erst zu nehmen und es ihnen anschließend über andere Kanäle wieder zu geben. Neben einer bundesweit einheitlichen Grunderwerbsteuer von 3,5 Prozent zielen die Vorschläge auf einen Grundfreibetrag, der gerade Haushalten mit geringem Einkommen zugutekommen soll. Im Koalitionsvertrag von CDU und FDP in Nordrhein-Westfalen sind zahlreiche Verbesserungen festgehalten.[5] Junge Familien sollen sich ein Eigenheim wieder leisten können. Wichtigster Punkt dabei ist der geplante Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für selbst genutztes Wohneigentum in Höhe von 250.000 Euro pro Person. Kinder sollen darüber hinaus berücksichtigt

werden. Bezahlbarer Wohnraum in NRW – dafür will sich die Koalition einsetzen und darüber hinaus auch auf Bundesebene darauf hinarbeiten. Aber am Beispiel Nordrhein-Westfalens zeigt sich auch, wie komplex das Vorhaben ist, bezahlbaren Wohnraum über einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer zu schaffen. Über 3,1 Mrd. Euro hat die Grunderwerbsteuer im Jahr 2017 in die NRW-Landeskasse gebracht. Der Freibetrag würde Einnahmeausfälle in Milliardenhöhe nach sich ziehen. Deshalb fordert die Landesregierung eine angemessene Beteiligung des Bundes an den Einnahmeausfällen.

Grundsätzlich würde ein Freibetrag auf die Grunderwerbsteuer, der einkommensschwache Schichten, die Wohneigentum erwerben, um es selbst zu nutzen (nicht als Kapitalanlage), entlastet, sicherstellen, dass der Freibetrag auch Familien mit Durchschnittseinkommen (die in den attraktiven Ballungsgebieten mit finanzstarken Familien und Singles sowie „DINK"-Paaren konkurrieren) zugutekommt. Auch eine progressive Gestaltung der Grunderwerbsteuer, wie sie in Großbritannien zum Einsatz kommt, wäre eine überlegenswerte Alternative. Hierdurch könnten weniger „betuchte" junge Familien unterstützt werden, die eher kostengünstiges Wohneigentum erwerben wollen. Käufer, die teure Immobilien erwerben, würden stärker zur Kasse gebeten. Wenn schon Grunderwerbsteuer, dann könnte eine 10-jährige Ratenzahlung junge Familien entlasten.[6] Vorschläge zur Senkung oder Abschaffung der Grunderwerbsteuer gibt es viele. Allerdings wird der Bund bei den Ländern viel Überzeugungsarbeit leisten und für Erleichterungen tief in die Tasche greifen müssen.

4. Win-win-Situation: Darlehen/Bürgschaften vom Staat

Noch überweist die KfW Milliardengewinne an die Bundeskasse. Das könnte sich bald ändern, wenn für junge Familien sowie Haushalte mit mittlerem oder unterem Einkommen eine deutliche Ausweitung des Wohneigentumsprogramms eingeführt würde – mit einer Erhöhung des individuellen Kreditvolumens und einer langfristigen Zinsbindung. Das fordert beispielsweise der Verband privater Bauherren (VPB)[7], denn gerade für diese Haushalte sei Wohneigentum ein hervorragendes Instrument für eine kapitalgedeckte Altersvorsorge. So könnte der Bund, um weder einen Zuschuss zu leisten noch eine Subvention zu gewähren, jungen Familien über die KfW ein Darlehen gewähren, das mit einem Staffelzins und einer Staffeltilgung zurückgezahlt wird. Dieses Darlehen müsste an 2. Rangstelle hinter der Hypothekenbank stehen und würde von den Darlehensgebern an 1. Rangstelle wie Eigenkapital angesehen. Das Darlehen könnte modellhaft an folgende Bedingungen geknüpft sein:

1. Einkommensgrenzen	
Wer wird gefördert?	Einkommensgrenzen
1 Person	40.000 € p. a. (brutto)
Ehepaar ohne Kinder	70.000 € p. a.
Ehepaar mit 1–2 Kindern	80.000 € p. a.
Ehepaar mit 3 Kindern	90.000 € p. a.

2. Fördergrenzen
Den Darlehenshöhen entsprechenden Einkommensgrenzen

3. Rückzahlung des Darlehens an 2. Rangstelle			
Laufzeit	Zinsen	Tilgung	monatl Belastung (Ehepaar, 2 Kinder)
1.–3. Jahr	0,3 %	0,5 %	53,33 €
4.–10. Jahr	0,5 %	2,0 %	166,66 €
11.–33. Jahr	1,0 %	3,0 %	266,66 €

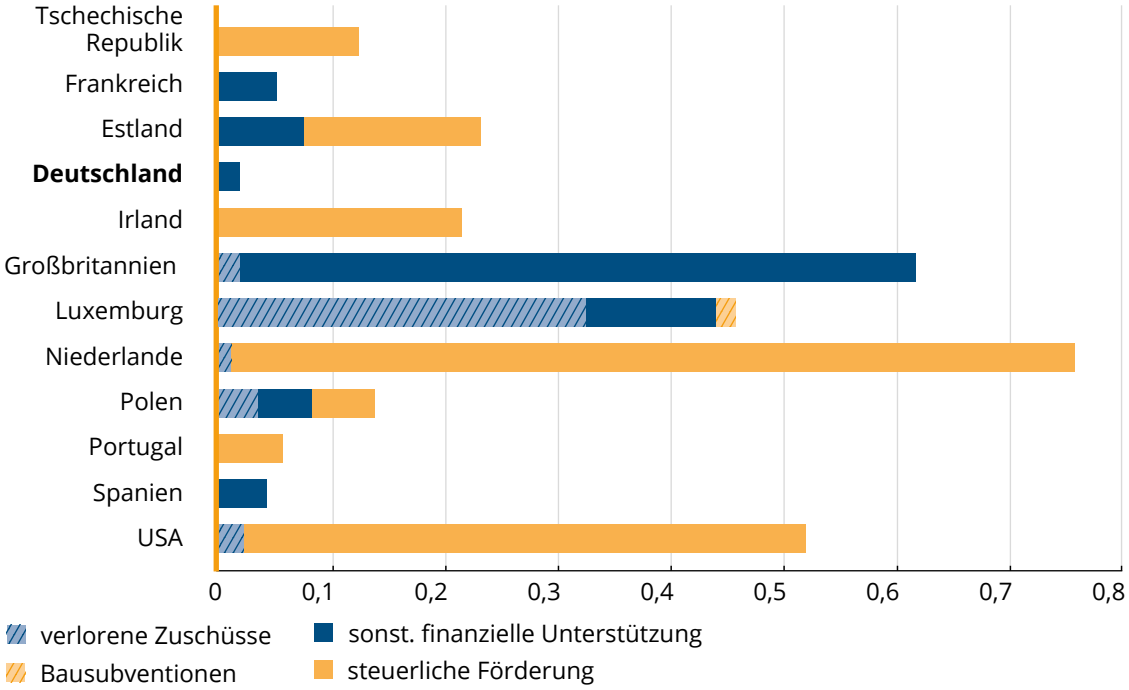
In den ersten drei Jahren ist die Belastung bewusst gering gehalten, denn nach dem Einzug in ein neues Haus kommen meist noch nicht kalkulierte Ausgaben hinzu. Danach erhält der Bund sein Geld zurück. Am günstigsten für den Staat ist die Gewährung eines Darlehens, das der Bauherr zurückzahlen muss. Sollte sich die Politik für eine Förderung für den Erwerb von Wohneigentum durchringen, dann müsste diese Lösung für mindestens eine Generation Gesetz bleiben. Denn Bürger müssen sich auf Zusagen verlassen können.[8]

5. Beispiele: Förderung von Wohneigentum in Nachbarländern

Höhere Wohneigentumsquoten kommen nicht von ungefähr
Wohneigentum zu fördern hat Tradition bei unseren europäischen Nachbarn.[9]
Hier eine kurze Übersicht:

- **Frankreich:** Null-Zins-Darlehen für den Erwerb von Wohneigentum, keine Grunderwerbsteuer, reduzierte Umsatzsteuer
- **Großbritannien:** Die Regierung vergibt ein Darlehen, das bis 20 Prozent der Kosten für ein neu gebautes Haus abdeckt. Der Kredit bleibt fünf Jahre von allen Zahlungen befreit. Neubau ist von Umsatzsteuer befreit, geringe Baunebenkosten
- **Niederlande:** Absetzbarkeit von Schuldzinsen; Garantiefonds übernehmen Garantien für Zinszahlung auf Hypothekendarlehen; reduzierte Umsatzsteuer, geringe Baunebenkosten
- **Belgien, Italien, Luxemburg, Portugal:** reduzierte Umsatzsteuer
- **Österreich:** Darlehen mit Staffelzins und Staffeltilgung, unterschiedlich nach Bundesland

Abbildung 4: Einsatz öffentlicher Fördermittel zur Unterstützung der Wohneigentumsbildung in v. H. des BIP.

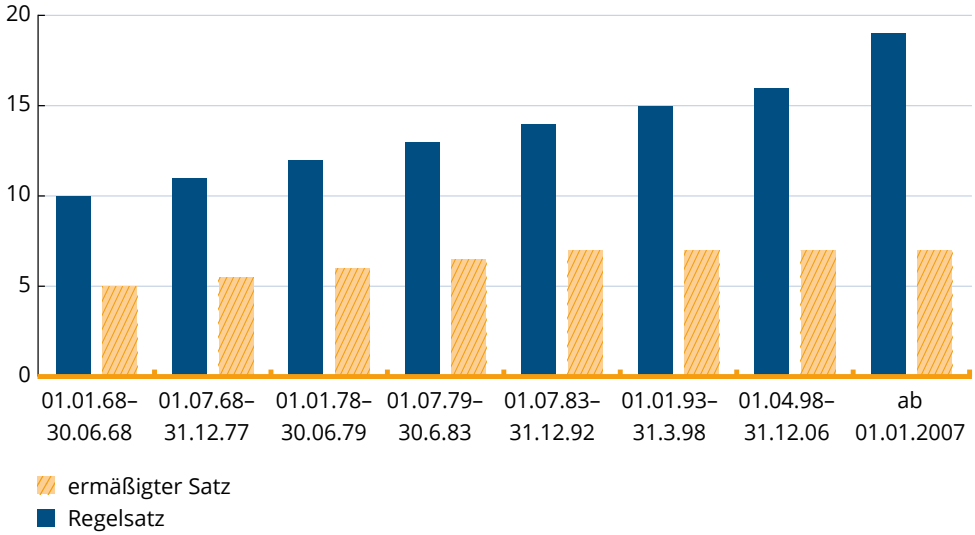


Niederlande ohne Daten zu „sonstige finanzielle Unterstützung“; Luxemburg und Spanien ohne Daten zu „Steuerentlastungen“[10]

6. Fördermodell: ermäßigter Mehrwertsteuersatz

Für Einkäufe und Dienstleistungen müssen die deutschen Bundesbürger Mehrwertsteuer zahlen – doch es gibt zahlreiche Ausnahmen (z. B. die seit 2010 geltende staatliche Begünstigung von Hotels und Campingplätzen).

Abbildung 5: Die Entwicklung der Mehrwertsteuer in Deutschland nach dem Krieg



Quelle: Bundesminsterium der Finanzen

Würde die Politik den Beispielen einiger europäischer Nachbarn folgen, wäre ein ermäßigter Mehrwertsteuersatz auf Bauleistungen durchaus eine Förderalternative, wenn auch eine teure. Eine eingebaute Kinderkomponente sollte junge Familien zusätzlich entlasten. Das Modell könnte folgende Prämissen abbilden:

Anzahl Kinder	ermäßigter Mehrwertsteuersatz
Kein Kind	7 %
1 Kind	4 %
2 Kinder	2 %
3 Kinder und mehr	0 %

Wie auch das Baukindergeld wäre das Modell mit einem ermäßigten Mehrwertsteuersatz eine Subvention in Milliardenhöhe, die sich allerdings bei einer starken Steigerung der Neubautätigkeit für den Finanzminister durchaus „rechnen“ könnte.

1 Deutscher Bundestag: Drucksache 19/794. Deutscher Bundestag: Konzeption des Baukindergeldes. https://www.bundestag.de/presse/hib/2018_06/-/561218 (letzter Abruf: 10.07.2018).

2 Pressemitteilung Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg: „Wohnraumförderung“, 05.04.2017.

3 Vgl. Hoffmann, Elisabeth: „Kinder, Kinder… Was sich in den Kommunen tut. Best Practice-Modelle für die Stärkung von Kindern und Eltern“. Sankt Augustin/Berlin: Konrad-Adenauer-Stiftunge. V. 2009, www.kas.de/wf/doc/kas_16852-544-1-30.pdf?091207142844 (letzter Abruf: 13.11.2017). Siehe auch: Hoffmann, Elisabeth: „Exzellenz für Familien“. Qualitätsoffensive 2008 der Konrad-Adenauer-Stiftung in Städten und Gemeinden. Sankt Agustin/Berlin: Konrad-Adenauer-Stiftunge. V. 2008, http://www.kas.de/upload/dokumente/2008/exzellenz-fuer-familien_info.pdf (letzter Abruf: 13.11.2017).

4 Aktion pro Eigenheim: Datenbank Baugeld vom Bürgermeister, aktion-pro-eigenheim.de (letzter Abruf: 28.09.2017).

5 Koalitionsvertrag für Nordrhein-Westfalen 2017–2022, https://www.cdu-nrw.de/koalitionsvertrag-fuer-nordrhein-westfalen-2017-2022 (letzter Abruf: 15.11.2017).

6 Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW): Grunderwerbsteuer. Pressemitteilung vom 12/2017.

7 VPB und IVD: Pressemitteilung vom 27. Januar 2017 zum 1. Deutschen Wohneigentums-Tag.

8 Hergott, Dieter: Generationenlösung für den Erwerb von Wohneigentum. Aktion pro Eigenheim. Neuwied 2016 (nicht veröffentlicht).

9 Deutscher Bundestag: Staatliche Förderung bei der Erstellung neuen Wohnraums in ausgewählten Staaten. Sachstand, 2016.

10 Salvi del Pero, A. et al.: Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries, a. a. O., S. 33.

IV. Handlungsempfehlungen für die Politik in Bund und Ländern

1. **Rasche Ausweisung von preiswertem Bauland**
   Diese Aufforderung geht an die Kommunen, schnell zu handeln und Baugebiete auszuweisen. Oft stehen Kommunen allerdings im Verdacht, die größten Preistreiber zu sein, wenn sie Bauland zurückhalten. In Großstädten wird nur Nachverdichtung, Bauen in die Höhe oder Umnutzung von Gewerbeobjekten das Bauen für junge Familien erschwinglicher machen. Zu hoffen ist, dass Kommunen dem Auto künftig seine prägende Rolle im Stadtbild „abspenstig" machen. Die entstehenden Freiflächen wären ideales und preiswertes Bauland.

2. **Deutliche Reduzierung der Kauf- und Baunebenkosten**
   Eine Reduzierung der Baunebenkosten ist dringend notwendig, um jungen Familien nicht noch das rare Eigenkapital zu entführen. Eine Reduzierung der Grunderwerbsteuer oder eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei der ersten Immobilie sind geeignete Maßnahmen, um das Bauen wieder preiswerter zu machen. Ebenso eine Deregulierung und Absenkung der Notarkosten, wie es unsere holländischen Nachbarn erfolgreich umgesetzt haben.

3. **Der Staat (Kreditanstalt für Wiederaufbau) sorgt für Eigenkapitalersatz**
   Ein spezielles Darlehen für junge Familien von der KfW, das von den Kapitalgebern an 2. Rangstelle als Eigenkapital angerechnet wird, ist sinnvoll. Denn hier wird höchst effektive Hilfe zur Selbsthilfe geleistet, die zudem die Zielgruppe auch wirklich erreicht, Mitnahmeeffekte durch Bauunternehmen ausschließt und den Steuerzahler langfristig finanziell nicht belastet. Keine direkte Subvention, kein Geschenk. Alles wird zurückgezahlt, allerdings in einem langen Zeitraum, der jungen Familien Zeit lässt und sie nicht schon zu Beginn über Gebühr belastet.

4. **Bauförderung, die ihren Namen verdient**
   Eine Bauförderung, die nicht das als Subvention zurückgibt, was vorher an Baunebenkosten (Steuern/Gebühren) schon abkassiert wurde, ist sinnvoll.
   Zum Beispiel:
   - Eine langfristige, nicht auf Wahlperioden ausgelegte Bauförderung mit einer klaren Botschaft, wie sie beispielsweise schon im 2. Wohnungsbaugesetz 1957 festgeschrieben war: „Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für breite Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind, als vordringliche Aufgabe zu fördern."
   - Eine Bauförderung, die agiert und nicht nur reagiert.
   - Eine Bauförderung, die Lösungen für alle (Einkommens-) Schichten der Bevölkerung ins Auge fasst.

5. **Schaffung von Wohneigentum als politisches Ziel**
   Klare politische Ziele gibt es bei vielen Themen, warum nicht auch bei der Steigerung der Wohneigentumsquote? Von heute etwa 53 Prozent auf beispielsweise 60 Prozent im Jahr 2030. Wichtig sind dabei realistische und verbindliche Meilensteine hin zu dem Ziel und der Ehrgeiz, dieses Ziel zu erreichen.

Literaturverzeichnis

A Aktion pro Eigenheim (2017): Datenbank Baugeld vom Bürgermeister, https://www.aktion-pro-eigenheim.de (letzter Abruf: 28.09.2017).

Aktion pro Eigenheim (2017): Von Baukindergeld bis Freibetrag bei Grunderwerbsteuer. Wahlprogramme der Parteien – was versprechen sie Bauherren? http://www.aktion-pro-eigenheim.de/haus/news/bundestagswahl-2017 (letzter Abruf: 28.09.2017).

B Bailey, Nick/Livingstone, Mark (2007): Population turnover and area deprivation. Glasgow: Scottish Centre for Research on Social Justice.

Bratt, Rachel G. (2002): Housing and Family Well-Being. In: Housing Studies. Vol.17, No 1, S. 13–26.

Budras, Corinna (2015): Familien in Raumnot. Frankfurter Allgemeine Zeitung, 26.02.2015.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMUB) (2017): Eckpunkte für ein Familienbaugeld als Eigenkapitalzuschuss für Familien mit Kindern. Berlin, 29.6.2017, http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Bauwirtschaft/eckpunkte_familienbaugeld_bf.pdf (letzter Abruf: 08.11.2017).

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2017): Pressemitteilung Nr. 175/17. Berlin.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2017): Pressemitteilung Nr. 230/17. Berlin.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2016): Pressemitteilung Nr.164/16. Berlin.

Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) (2017): Deutscher Immobilienmarkt: Wohnpreise in Metropolen entkoppeln sich vom Einkommen. Pressemitteilung vom 29.05.2017.

D Deutscher Bundestag (2016): Staatliche Förderung bei der Erstellung neuen Wohnraums in ausgewählten Staaten. Sachstand, https://www.bundestag.de/blob/480100/eafc91a58e99a609850fdc2eb4f84118/wd-4-099-16-pdf-data.pdf (letzter Abruf: 08.11.2017).

Deutscher Bundestag (2018): Drucksache 19/794.

Deutscher Bundestag (2018): Konzeption des Baukindergeldes, https://www.bundestag.de/presse/hib/2018 06/-/561218 (letzter Abruf: 10.07.2018).

Deutscher Mieterbund (2017): Pressemitteilung vom 05.07.2017.

Die Bundesregierung (2017): Neue Spielräume für den Wohnungsbau, 12.04.2017, https://www.bundesregierung.de/Content/DE/Artikel/2016/11/2016-11-30-urbane-gebiete.html (letzter Abruf: 08.11.2017).

Druta, Dana (2013): Meaning of Housing in Family Welfare Strategies. Centre for Urban Studies. Working Paper Series. Working Paper 2. University of Amsterdam.

F Für ein Deutschland, in dem wir gut und gerne leben. Regierungsprogramm 2017–2021. CDU/CSU, https://www.cdu.de/system/tdf/media/dokumente/170703regierungsprogramm2017.pdf?file=1 (letzter Abruf: 08.11.2017).

G Geyer, Steven (2016): Baukindergeld. Berliner Zeitung, 30.11.2016.

H Haus und Grund Eigentümerverband (2017): Grunderwerbsteuer senken. Pressemitteilung vom 06.02.2017.

„Hendricks plant Eigenheimzuschuss von bis zu 20.000 Euro für Familien“. Stern, 30.11.2016, http://www.stern.de/news/hendricks-plant-eigenheimzuschuss-von-bis-zu-20-000-euro-fuer-familien-7217922.html (letzter Abruf: 04.10.2017).

Henger, Ralph/Voigtländer, Michael/Daniel, Sarah (2017): Immobilienpolitik 2017 – Die Wahlprogramme von CDU, FDP, SPD, B90/Die Grünen und Die Linke im Vergleich. IW Gutachten, 20.06.2017.

Hentze, Tobias/Voigtländer, Michael (2017): Reformoptionen für die Grunderwerbsteuer. Institut der deutschen Wirtschaft Köln: IW policy paper 17/2017, https://www.iwkoeln.de/studien/iw-policy-papers/beitrag/tobias-hentze-michael-voigtlaender-reformoptionen-fuer-die-grunderwerbsteuer-365618 (letzter Abruf: 08.11.2017).

Hergott, Dieter (2016): Generationenlösung für den Erwerb von Wohneigentum. Aktion pro Eigenheim. Neuwied (nicht veröffentlicht).

Hoffmann, Elisabeth (2009): „Kinder, Kinder … Was sich in den Kommunen tut. Best Practice-Modelle für die Stärkung von Kindern und Eltern“. Sankt Augustin/Berlin: Konrad-Adenauer-Stiftunge. V., www.kas.de/wf/doc/kas_16852-544-1-30.pdf?091207142844 (letzter Abruf: 13.11.2017).

Hoffmann, Elisabeth (2008): „Exzellenz für Familien“. Qualitätsoffensive 2008 der Konrad-Adenauer-Stiftung in Städten und Gemeinden. Sankt Agustin/Berlin: Konrad-Adenauer-Stiftunge. V., http://www.kas.de/upload/dokumente/2008/exzellenz-fuer-familien_info.pdf (letzter Abruf: 13.11.2017).

Hoghughi, Masud/Long, Nicolas (Hrsg.) (2004): Handbook of Parenting. Theory and research for practice. London/Thousand Oaks/New Delhi: SAGE publications.

I Immobilienverband Deutschland (IVD) (2017): Grunderwerbsteuer verhindert Bildung von Wohneigentum – Fehlkonstruktion im Länderfinanzausgleich. Berlin, 02.03.2017.

IMWF-Institut für Management- und Wirtschaftsforschung (2016): Wohneigentum und Baufinanzierung. Repräsentative Studie. Hamburg.

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) (2017): Grunderwerbsteuer. Pressemitteilung 12/2017. Köln.

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) (2017): Maklerkosten. Pressemitteilung 7/2017. Köln.

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) (2017): Mietpreisbremse funktioniert kaum. Pressemitteilung 26/2017. Köln.

Institut für Demoskopie Allensbach (2013): „Erben und Vererben". Eine Untersuchung zu den Erfahrungen, Wünschen und Vorstellungen von Erben und Erbgebern für die Postbank AG. Allensbach.

IWD Kompakt (2016): Teurer Weg ins Eigenheim, https://www.iwd.de/artikel/teurer-weg-ins-eigenheim-301519/ (letzter Abruf: 28.09.2017).

IWD Kompakt (2016): Teures Wohnen?, https://www.iwd.de/artikel/teures-wohnen-297355/ (letzter Abruf: 28.09.2017).

K Koalitionsvertrag für Nordrhein-Westfalen 2017–2022, https://www.cdu-nrw.de/koalitionsvertrag-fuer-nordrhein-westfalen-2017-2022 (letzter Abruf: 15.11.2017).

Knoflacher, Herrmann mit Balzer, Valdimir und Rahmlow, Axel (2016): Autos haben in den Städten nichts zu suchen. Deutschlandfunk Kultur, Beitrag vom 03.03.2016.

L Laubstein, Claudia/Holz, Gerda/Seddig, Nadine (2016): Armutsfolgen für Kinder und Jugendliche. Erkenntnisse aus empirischen Studien in Deutschland. Gütersloh: Bertelsmann Stiftung, https://www.iss-ffm.de/presse/m_662 (letzter Abruf: 08.11.2017).

M Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (2017): Pressemitteilung vom 05.04.2017: Neues Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2017" gestartet – 250 Millionen Euro Volumen, https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse-und-oeffentlichkeitsarbeit/pressemitteilung/pid/neues-foerderprogramm-wohnungsbau-bw-2017-gestartet-250-millionen-euro-volumen/ (letzter Abruf: 08.11.2017).

N Neuer Berliner Mietspiegel. Altbaumieten steigen am meisten. Der Tagesspiegel, 19.5.2017.

Neues Wohnen für Berlin! Projekte der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft, http://www.ancb.de/sixcms/detail.php?id=17491365#.WgNkw3aDOM8 (letzter Abruf: 27.10.2017).

O OECD-Studie (2017): „Dare to Share“. Berlin/Paris.

P Pestel-Institut (2017): Wohnen im Eigentum. Hannover.

Pestel-Institut (2016): Eigentumsbildung 2.0 – wie kann Wohneigentum die Mietwohnungsmärkte entlasten. Hannover.

Pestel-Institut (2015): Kurzstudie Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Im Auftrag des Verbändebündnis Sozialer Wohnungsbau. Hannover.

Pestel-Institut (2014): Wohnungsbauinvestitionen und staatliche Haushalte. Hannover.

Postbank Studie (2017): „Der digitale Deutsche 2017“. Bonn.

Postbank Studie (2015): „Der digitale Deutsche und das Geld“. Bonn.

Prognos AG (2017): Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten. Studie Wohnungsbautag 2017. Stuttgart/Freiburg.

R Robinson, Elly/Adams, Rennell (2008): Housing stress and the mental health and wellbeing of families. AFRC (Australian Family Relationship Clearinghouse) Briefing, No 12.

S Salvi del Pero, A. et al. (2016): Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. Paris.

Schäfers, Manfred (2016): Länder lassen Mittel für Wohnungsbau ungenutzt liegen. Frankfurter Allgemeine Zeitung, 18.09.2016.

„So spießig träumt die Generation Y“. WeltN24, https://www.welt.de/finanzen/article145389786/So-spiessig-traeumt-die-Generation-Y.html (letzter Abruf: 08.11.2017).

Statista (2017): „Was spricht für Sie persönlich für ein eigenes Haus bzw. eine Eigentumswohnung?“, https://de.statista.com/statistik/daten/studie/152541/umfrage/motive-fuer-den-erwerb-von-wohneigentum/ (letzter Abruf: 08.11.2017)

Statista (2015): Wohneigentumsquoten in ausgewählten europäischen Ländern im Jahr 2015, https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155734/umfrage/wohneigentumsquoten-in-europa/ (letzter Abruf: 28.09.2017).

Statistisches Bundesamt (2018): Baugenehmigungen, Baufertigstellungen – Baukosten – Lange Reihen bis 2017. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2017): Datenreport 2017: Wohnen. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2016): Ergebnisse des Mikrozensus – Bevölkerung in Familie/Lebensform am Hauptwohnsitz. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2014): Konsumausgaben von Familien für Kinder. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2018): Preise/Kaufwerte für Bauland. Fachserie 17, Reihe 5. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2018): Pressemitteilung Nr.183 v. 24.05.2018.

T Tunstall, Rebecca et al. (2013): The links between housing and poverty: An Evidence Review. York: Joseph Rowntree Foundation.

V van Laak, Dirk (2016): Was bleibt? Erben und Vererben als Themen der zeithistorischen Forschung. In: Zeithistorische Forschungen, Heft 1, S. 136–150.

Verband deutscher Pfandbriefbanken (VDP) (2017): VDP-Immobilienpreisindex 2017. Berlin.

Verband Privater Bauherren e. V. (VPB) und Immobilienverband Deutschland (IVD) (2017): Pressemitteilung von VPB und IVD zum 1. Deutschen Wohneigentumstag. 27.01.2017.

W Wildemann, Horst (1998): Die modulare Fabrik. Kundennahe Produktion durch Fertigungssegmentierung. München.

Z ZeroEnergy Bau GmbH (2017): Sozialer Wohnungsbau ohne Förderung durch serielles, modulares Bauen. Berlin (nicht veröffentlicht).

Die Autorin und der Autor

Hans Dietmar Schneider, Dipl.-Kfm. (geb. 1956), arbeitete nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre (Universität Mannheim) in der Öffentlichkeitsarbeit für süddeutsche Baustoffhersteller sowie im Industrie- und Gewerbebau. Von 1992 bis 2012 war er Geschäftsführer einer Bau-Fachagentur, die auch die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit der „Aktion pro Eigenheim" verantwortete. Seit 2013 arbeitet er als freier Redakteur für Bau-Medien und führt neue Bauprodukte und Baumethoden am Markt ein.

Kontakt: hans.schneider@bau-kom.de

Elisabeth Hoffmann (geb. 1961) arbeitete nach dem 2. Staatsexamen für das Lehramt an Gymnasien am Christophorus-Gymnasium für Hochbegabte (Königswinter), wo sie auch Vertrauenslehrerin für die Eltern war. Nach einer Familienzeit (die Autorin ist Mutter von drei Kindern) leitete sie Projekte für die Europäische Kommission („Fighting Social Exclusion of Families") und arbeitet gegenwärtig als Koordinatorin für Jugend und Familie bei der Konrad-Adenauer-Stiftung e. V. Bereits 2008 wurden unter ihrer Anleitung Kommunen recherchiert und geehrt, die den Wohneigentumserwerb junger Familien förderten.

Kontakt: elisabeth.hoffmann@kas.de

„Wohnbaupolitik ist die Grundlage einer jeden Familienpolitik“, sagte schon Konrad Adenauer auf dem Bundesparteitag 1964. Angesichts der Wohnraumknappheit in den Ballungsgebieten gewinnt diese Erkenntnis wieder an Aktualität, denn Familien mit kleinen Kindern ziehen bei der Wohnungssuche oft den Kürzeren.

Auf diese Notlage von jungen Familien hat die Regierungskoalition von Union und SPD mit der Einführung des „Baukindergeldes“ zielgenau reagiert. Die Broschüre zeigt, wie auch Länder und Kommunen Familienpolitik im Bereich „Wohnen“ gestalten können.

Konrad-Adenauer-Stiftung e. V.