

# Wie lässt sich Wohneigentum finanzieren?



# Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter Kompetenzfeld Finanzmärkte  
und Immobilienmärkte im Institut der  
deutschen Wirtschaft

Honorarprofessor an der  
Hochschule Bonn-Rhein-Sieg

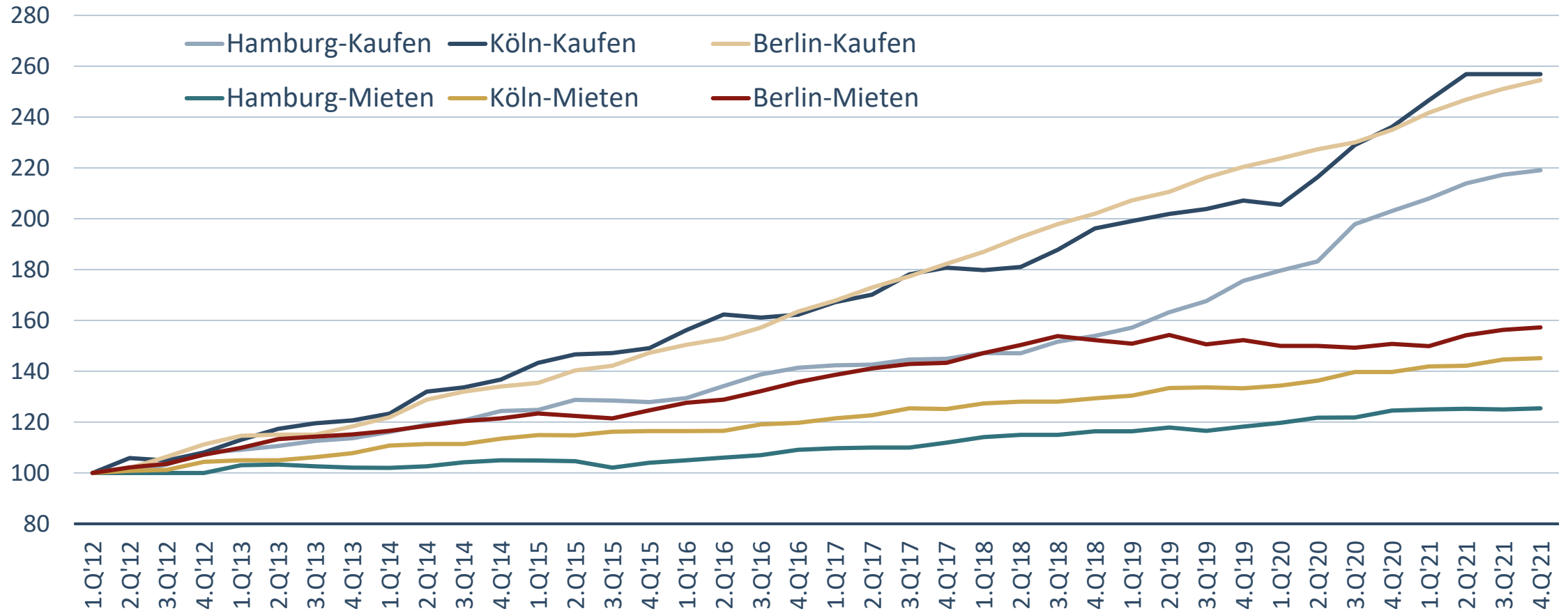
Kontakt:

[voigtlaender@iwkoeln.de](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)

[@mvoigtlaender](https://twitter.com/mvoigtlaender) (Twitter)



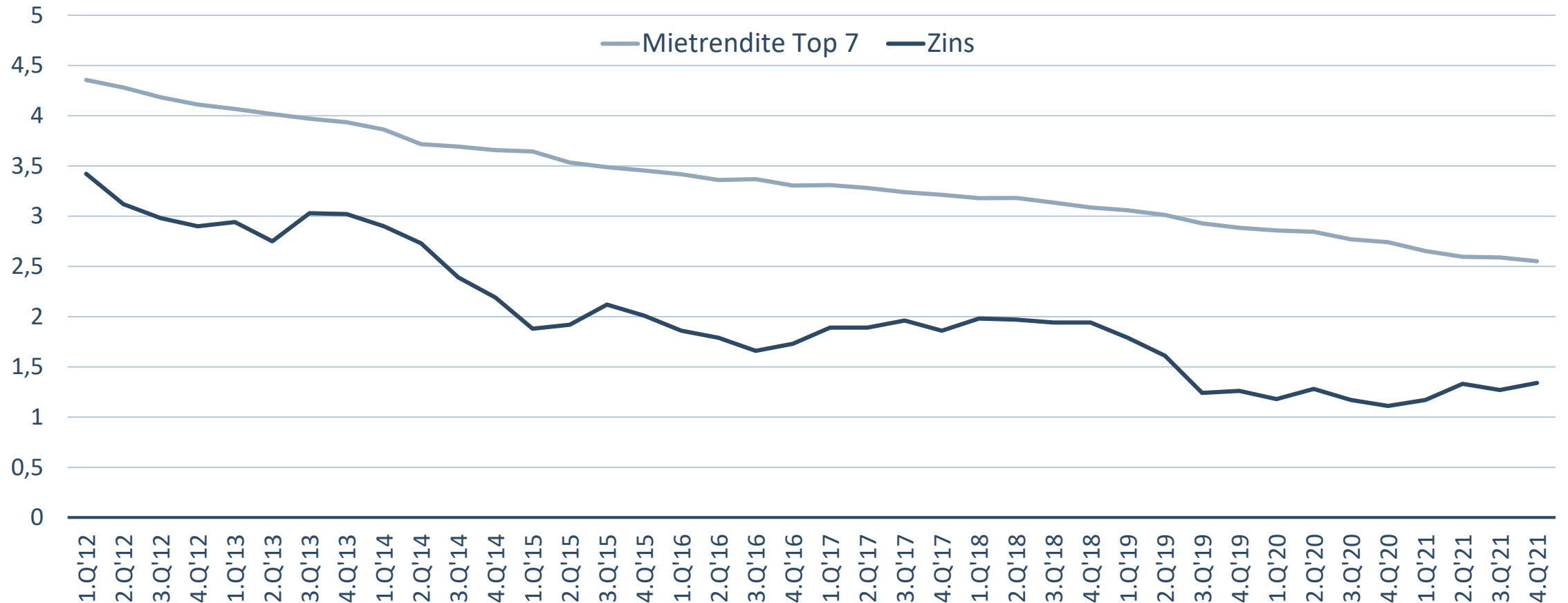
# Wohnungsmärkte sind trotz Corona-Pandemie im Aufwind



Quelle: Value AG

# Wohnungen bleiben fair bewertet

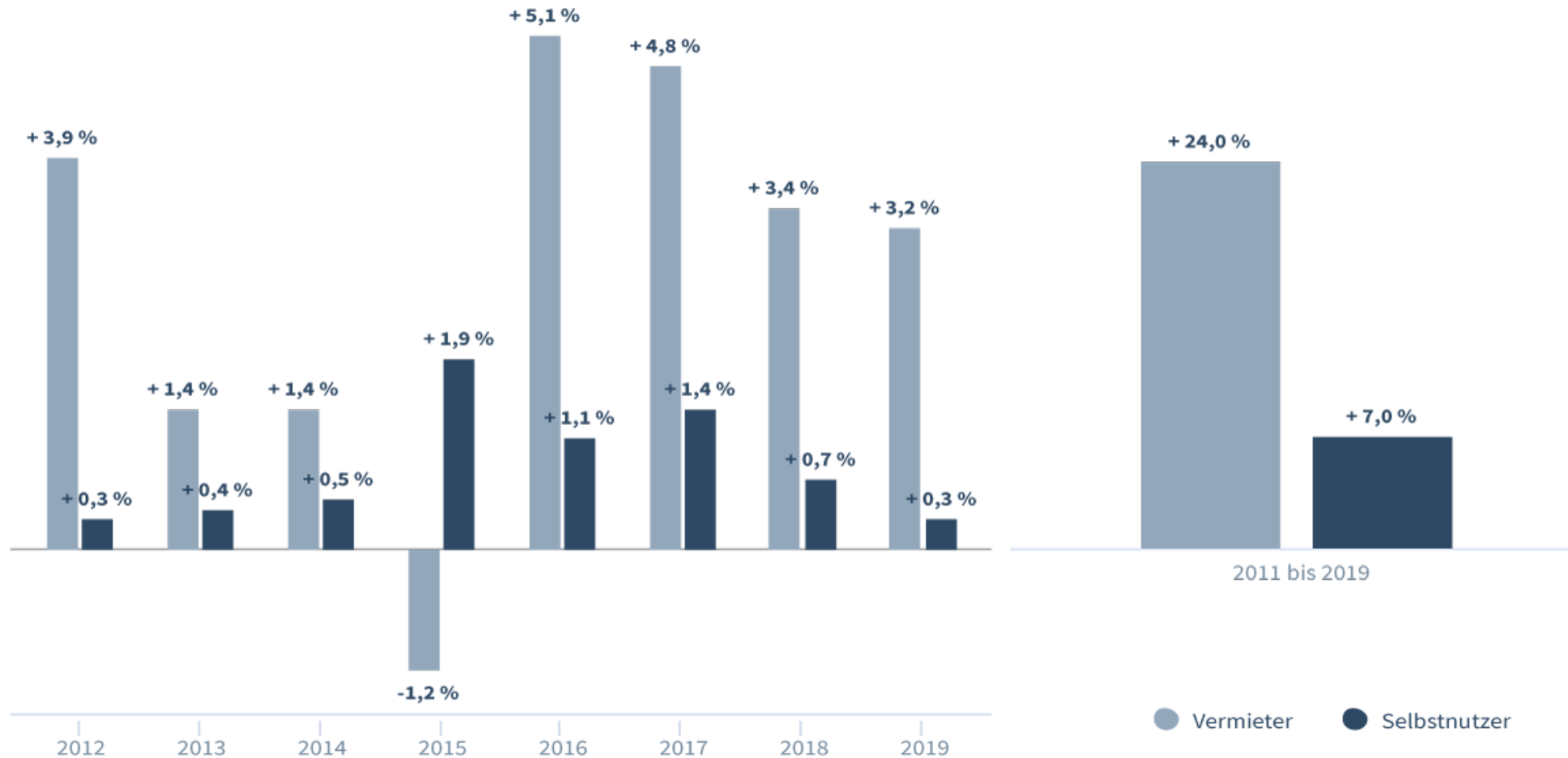
Zins: Hypothekenzins, 10 Jahre Zinsbindung



Quellen: Deutsche Bundesbank; vdp Research; Institut der deutschen Wirtschaft

# Entwicklung der Vermieter- und Selbstnutzerhaushalte

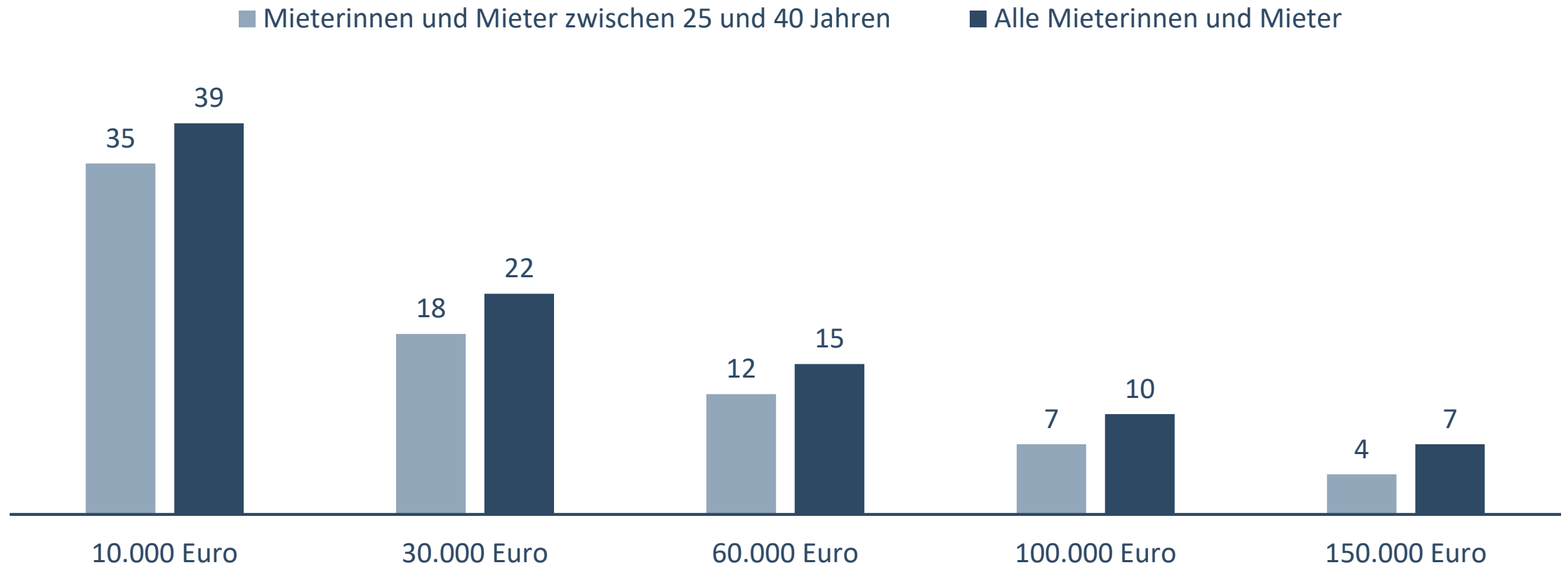
Anzahl Haushalte mit Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung (Vermieter) und Haushalte, die im selbstgenutzten Wohneigentum wohnen (Selbstnutzer); jährliche Änderungsrate und Gesamtentwicklung zwischen 2011 und 2019



Quellen: SOEP v36; eigene Berechnungen

# Nur wenige Mieter haben genug Vermögen für den Einstieg ins Wohneigentum

Anteil der jeweiligen Mieterinnen und Mieter, die die jeweilige Schwelle des Nettovermögens überschreiten



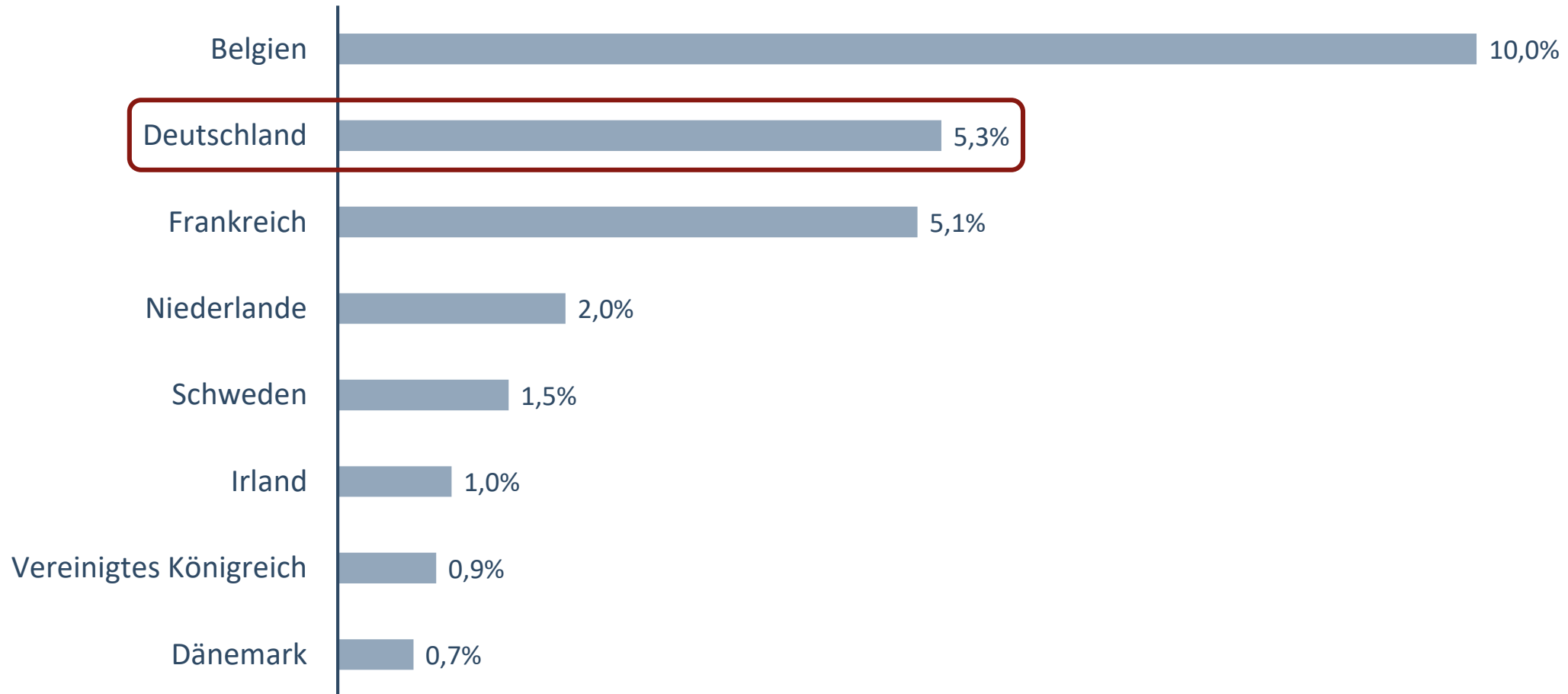
Quellen: SOEP v35; Institut der deutschen Wirtschaft

# Vermieter auch steuerlich im Vorteil

- Mietwohnungen werden gemäß des Investitionsgutmodells besteuert, selbstgenutzte Immobilien wie ein Konsumgut
- Investitionsgutmodell oft vorteilhafter als Konsumgutmodell, vor allem in Ballungsgebieten
- Im europäischen Ausland: Kompensation der Selbstnutzer



# Gründerwerbsteuer in anderen Ländern meist niedriger



Quelle: Barrios et al., 2019



# Möglichkeiten, Selbstnutzer zu entlasten

- Geringe Steuersätze wie in den skandinavischen Ländern
- Differenzierung zwischen Selbstnutzern und Anlegern (Niederlande, Teile Belgiens)
- Englisches Modell: Freibetrag + Stufentarif, pauschale Besteuerung bei Kapitalanlegern



# Unterstützung der Finanzierung in europäischen Nachbarländern

## Sozialdarlehen

Vielfältige Programme in Frankreich, Belgien, Irland und dem Vereinigten Königreich

Zielgruppe vor allem einkommensarme Haushalte oder zweckgebunden (Neubau)

## Frankreich: Action Logement

Kooperation von Arbeitgeberverbänden und Staat

## Kreditversicherung

Frankreich, Belgien und Niederlande

Staatlich organisiert, keine Verpflichtung zur Teilnahme

- Versicherung zahlt bei AL, BU, Scheidung und Tod eines Partners
- Banken können höhere FK-Quoten finanzieren

Prüfung der Solvenz vor Kreditaufnahme

# Wohneigentum als Chance

In Deutschland fokussiert sich die Diskussion einseitig auf Mietwohnungen

Wohneigentum bietet viele Chancen im Hinblick auf Wohnkosten, Vermögensbildung, Altersvorsorge und Teilhabe

Europäische Beispiele zeigen, dass es Wege gibt, den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern, ohne die Finanzstabilität zu gefährden oder die öffentliche Hand finanziell zu überfordern

