
Bundesregierung plant Bürgschaftsprogramm zur Förderung des Wohneigentums

Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, im Rahmen der Wohnraumoffensive ein Bürgschaftsprogramm von der KfW einzuführen. Auf dem Immobilienwirtschaftlichen Dialog des Bundesbauministeriums, zu dem der Autor eingeladen war, wurde dieses Thema diskutiert.

Es wird weiterhin der **Bedarf an einer Förderung der Wohneigentumsbildung** gesehen. Dazu soll mit dem Bürgschaftsprogramm ein Anteil des Kaufpreises bzw. der Baukosten selbstgenutzten Wohneigentums abgesichert werden. Dadurch soll das für den Erwerb notwendige Eigenkapital für Haushalte mit ausreichendem Einkommen, aber geringen Ersparnissen bereitgestellt werden.

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

Wohnungspolitisch betrifft das Bürgschaftsprogramm vor allem Haushalte, die über ein relativ hohes Einkommen verfügen. Immobilien-erwerbende Haushalte haben ein relativ hohes monatliches Haushaltsnettoeinkommen und setzen zur Finanzierung viel Eigenkapital ein, das im Durchschnitt über 150.000 Euro betrug. Gebraucht werden aber vor allem Wohnungen für Haushalte mit einem geringen Einkommen. Die einkommensschwächeren Haushalte haben teilweise Wohnkosten, die sich auf mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Nettoeinkommens belaufen. Die Hoffnung wird auf Spill over-Effekte gesetzt, wobei die leer werdenden Wohnungen von anderen und insbesondere einkommensschwächeren Haushalten genutzt werden sollen. Derartige Effekte werden aber eher langfristig zu erwarten sein, wenn überhaupt diese Haushaltsgruppe davon profitieren wird.

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



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

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

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

Autor: Dr. Günter Vornholz, Prof. für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum



Die EBZ Business School – University of Applied Sciences ist eine Hochschule mit Sitz in Bochum. Sie bietet immobilienwirtschaftliche Bachelor- sowie Masterstudiengänge an, die auch berufs- oder ausbildungsbegleitend sowie als Vollzeitstudium absolviert werden können.

Die Studiengänge sind auf der Basis von Arbeitgeberbefragungen und in engem Kontakt mit den immobilienwirtschaftlichen Verbänden entwickelt worden. Sie sind deshalb besonders praxisorientiert und vermitteln eine hohe Berufsfähigkeit. Als private Hochschule bietet die EBZ Business School kleine Studiengruppen, individuelle Betreuung und engen Kontakt zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Die EBZ Business School ist eine forschungsintensive Fachhochschule, die auf wissenschaftliche Exzellenz und Forschungsorientierung in der Lehre ausgerichtet ist. Ihr Ziel ist es, den Forschungs- und Wissensstand in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu erhöhen.

www.ebz-business-school.de

Kontakt:

Tobias Innig

Leiter Marketing

EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Springorumallee 20, 44795 Bochum

Fon 02 34 / 94 47 – 631

Fax 02 34 / 94 47 – 666

E-Mail: t.innig@e-b-z.de

Internet: www.ebz-business-school.de, www.e-b-z.de