

Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
Wortprotokoll
64. Sitzung

Berlin, den 26. Januar 2005, 13:00 Uhr
Sitzungsort: Paul-Löbe-Haus
Berlin,
Sitzungssaal: Raum E 600

Vorsitz: Eduard Oswald, MdB

TAGESORDNUNG:

Öffentliche Anhörung zu dem

Antrag der Abgeordneten Klaus Minkel, Dirk Fischer (Hamburg), Eduard Oswald, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der CDU/CSU

Wohneigentumsförderung weiterhin notwendig

BT-Drucksache 15/3714

**Ausschuss für Verkehr,
Bau- und Wohnungswesen
Deutscher Bundestag**

Berlin, den 01.12.2004

**Fragenkatalog aller Fraktionen
Anhörung zum Antrag „Wohneigentumsförderung weiterhin notwendig“**

Folgende Themenkomplexe mit weiterführenden Stichpunkten sollen erörtert werden:

1. selbstgenutztes Wohneigentum als gesellschaftspolitisches Ziel und als Instrument der Stadtentwicklung

- Wunsch der Bevölkerung nach Wohneigentum; Gründe
- regionale Unterschiede bei der Quote selbstgenutzten Wohneigentums
- Unterschiede bei der steuerlichen Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums im Verhältnis Mietwohnungsförderung, bzw. zu den Wohnungsgenossenschaften
- Wohneigentum in Städten – als Mittel zur sozialen Stabilisierung geeignet?
- die Bedeutung selbstgenutzten Wohneigentums für die Bevölkerung in ländlichen und strukturschwachen Regionen
- Zukunft der Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen (§17 Eigenheimzulagegesetz)

2. familienpolitische Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums

- Finanzierungsprobleme junger Familien mit Kindern beim Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums
- familiengerechter Wohnraum (Wohnraumgröße, Wohnkosten, Lage)
- tatsächliche Wohnraumversorgung für Familien mit Kindern in Deutschland
- welche Möglichkeiten und Bedürfnisse werden gesehen, über die derzeitigen Regelungen der Eigenheimzulage hinaus, Familien mit Kindern beim Erwerb selbst genutzten Wohneigentums zu unterstützen

3. Beurteilung der gegenwärtigen Förderbestimmungen des Eigenheimzulagegesetzes

4. bessere Integration der Immobilie in die staatlich geförderte private Altersvorsorge

- Bedeutung selbstgenutzten Wohneigentums für die private Altersvorsorge
- Wertbeständigkeit / Risikopotential der selbstgenutzten Immobilien für die Altersvorsorge im Vergleich zu Finanzprodukten
- Vorschläge zur besseren Integration der selbstgenutzten Immobilie in die staatlich geförderte private Altersvorsorge; ggf. als alternative Wahloption zur staatlich geförderten Geldrente

Mittwoch d. 26. Jan. 05 13⁰⁰

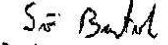

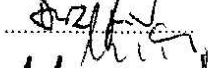
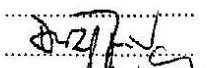
offen
-1-61

Deutscher Bundestag

Anwesenheitsliste

gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes

Sitzung des Ausschusses Nr. 14 (Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen)

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift
Abgeordnete(r)		Abgeordnete(r)	
SPD		SPD	
Bartol, Sören		Arnold, Rainer	.....
Beckmeyer, Uwe		Bindig, Rudolf	.....
Bruckmann, Hans-Günter		Evers-Meyer, Karin	.....
Danckert Dr., Peter	Ferner, Elke	.....
Faße, Annette		Graf (Rosenheim), Angelika	.....
Fornahl, Rainer		Grasedieck, Dieter	.....
Froneberg, Gabriele		Herzog, Gustav	.....
Kranz, Ernst		Irber, Brunhilde	.....
Lucyga Dr., Christine		Multhaupt, Gesine	.....
Paula, Heinz		Ortel, Holger	.....
Rehbock-Zureich, Karin		Reichenbach, Gerold	.....
Scheffler, Siegfried		Rübenkönig, Gerhard	.....
Spanier, Wolfgang		Stiegler, Ludwig	.....
Weis, Petra		Vogelsänger, Jörg	.....
Weis (Stendal), Reinhard	Weißgerber, Gunter	.....
Wetzel Dr., Margrit		Westrich, Lydia	.....
Wright, Heidi		Wittig, Barbara	.....
CDU/CSU		CDU/CSU	
Blank, Renate		Bauer, Dr. Wolf	.....
Brunnhuber, Georg		Börnson (Bönstrup), Wolfgang	.....
Deittert, Hubert	Dobrindt, Alexander	.....
Ferlemann, Enak	Dörflinger, Thomas	.....
Fischer (Hamburg), Dirk		Eichhorn, Maria	.....
Götz, Peter		Girisch, Georg	
Hofbauer, Klaus		Grübel, Markus	.....
Kuhn (Zingst), Werner	Heynemann, Bernd	.....
Lintner, Eduard	Königshofen, Norbert	.....
Minkel, Klaus	Letzgas, Peter	.....
Oswald, Eduard		Lippold (Offenbach), Dr. Klaus W.	
Sebastian, Wilhelm Josef		Nitzsche, Henry	.....
Storjohann, Gero		Nooke, Gunter	.....
Strothmann, Lena		Seib, Marion	.....
Vogel, Volkmar Uwe	Wittlich, Werner	.....
Wachter, Gerhard		Wülfing, Elke	.....

offen

Mittwoch, 26. Januar 2005 12:10

Deutscher Bundestag

-2-

Anwesenheitsliste

gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes

Sitzung des Ausschusses Nr. 14 (Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen)

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift
Abgeordnete(r)		Abgeordnete(r)	
BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN		BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN	
Eichstädt-Bohlig, Franziska	<i>[Signature]</i>	Behm, Cornelia	
Hettlich, Peter		Hermann, Winfried	
Schmidt (Ingolstadt), Albert		Sowa, Ursula	
Steenblock, Rainer		Vogel-Sperl Dr., Antje	
L P		FDP	
Friedrich (Bayreuth), Horst	<i>[Signature]</i>	Goldmann, Hans-Michael	
Günther (Plauen), Joachim		Türk, Jürgen	
Otto (Gödern), Eberhard	<i>[Signature]</i>	Winterstein Dr., Claudia	

Mittwoch d. 26. Jan. 05 13⁰⁰

- 14 -
öffentlich

Fraktionsvorsitzende:

Vertreter:


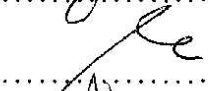
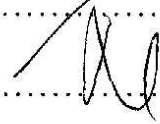
SPD	.....	.....
CDU/ CSU	.....	.....
BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN	.....	.....
FDP	.....	.....

Fraktionsmitarbeiter:

Fraktion:

Unterschrift:

(Name bitte in Druckschrift)

R. Meyberg	SPD	
STERNAL	FDP	
H. Bruch	CDU/CSU	
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

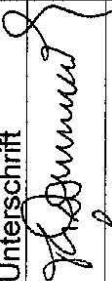
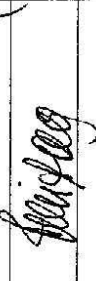


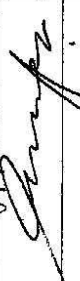



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Berlin, den 26. Januar 2005

Anwesenheitsliste

Zu der Anhörung am 26. Januar 2005 „Thema: Antrag der CDU/CSU Fraktion Wohneigentumsförderung weiterhin notwendig“
eingeladene Sachverständige

		Unterschrift
Prof. Dr. Thomas Dommermuth	FH Amberg-Weiden, Weiden	
Lutz Freitag	Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e. V., Berlin	
Dr. Hartwig Hamm	Verbandsdirektor der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen und Giroverband e. V., Berlin	
Dipl.-Soz. Wolfgang Kiehle	Wohnbündlerberatung NRW, Bochum	
Prof. Dr. Paul Klemmer	Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin	
Dr. Franz-Georg Rips	Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes e. V., Berlin	
Dr. Andreas Stücke	Generalsekretär Haus & Grund Deutschland, Berlin	
Andreas J. Zehnder	HGF Verband der Privaten Bausparkassen e. V., Berlin	

Tagesordnungspunkt 1

Antrag der Abgeordneten Klaus Minkel, Dirk Fischer (Hamburg), Eduard Oswald, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der CDU/CSU

Wohneigentumsförderung weiterhin notwendig

BT-Drucksache 15/3714

Vorsitzender: Meine sehr verehrten Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen, ich begrüße sie sehr herzlich zur 64. Sitzung des Ausschusses für Verkehr Bau- und Wohnungswesen. Sie wissen, dass wir heute die Anhörung zu dem Antrag der CDU/CSU „Wohneigentumsförderung weiterhin notwendig“, durchführen. Ich begrüße hierzu auch alle Sachverständigen sehr herzlich. Zunächst Herrn Lutz Freitag, den Präsidenten des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen. Herrn Dr. Hartwig Hamm, den Verbandsdirektor der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen und Giroverband. Herrn Dipl.-Soz. Wolfgang Kiehle von der Wohnbundberatung NRW. Herrn Prof. Dr. Paul Klemmer, den Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, Herrn Dr. Franz-Georg Rips, den Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes, Herrn Dr. Andreas Stücke, den Generalsekretär von Haus & Grund Deutschland sowie Herrn Andreas Zehnder vom Verband der privaten Bausparkassen in Berlin. Noch auf dem Wege nach Berlin ist Herr Prof. Dr. Thomas Dommernuth von der Fachhochschule Amberg-Weiden. Sein Zug hat Verspätung. Ich danke allen Sachverständigen die uns eine schriftliche Stellungnahme übermittelt haben. Die Stellungnahmen sind als Ausschussdrucksachen verteilt worden. Ich möchte darauf hinweisen, dass die Privaten Bausparkassen und die Landesbausparkassen eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben haben, auch wenn dies aus dem Deckblatt der Ausschussdrucksache 15(14)/1534 nicht eindeutig hervor geht. Thema der Anhörung ist die Frage der künftigen Ausgestaltung der Förderung des Wohneigentums in unserem Land. Ich denke sie haben alle die Diskussionen über die Situation der Eigenheimzulage der letzten Monate verfolgt, so dass ich auf Einzelheiten nicht eingehen muss. Wir erwarten in der nächsten Sitzungswoche im Februar, die entsprechenden Weichenstellungen im Vermittlungsausschuss. Ich schlage nun zunächst vor, dass alle Sachverständigen ihre Position noch einmal in einem kurzen Eingangsstatement darlegen. Und dann würde ich den Berichterstattern der Frak-

tionen Gelegenheit geben, in einer ersten Frageunde an die Sachverständigen Fragen zu stellen. Dabei schlage ich vor, die Fragen in dem Fragenkatalog nicht der Reihe nach aufzurufen. Die Schwerpunktsetzung bestimmen die Parlamentarier jeweils selbst. In diesem Sinne will ich beginnen und würde sie, Herr Lutz Freitag, den Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen bitten, mit ihrem Statement zu beginnen.

Lutz Freitag: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren Abgeordneten, ich kann für den GDW erklären, dass wir natürlich einerseits ein bisschen überrascht sind, dass das Thema Abschaffung der Eigenheimzulage nach einer relativ kurzen Zeit des Abschlusses eines Vermittlungsverfahrens wieder zu einem politischen Thema wird. Dennoch ist es natürlich so, dass in Zeiten, in denen die fiskalischen Rahmenbedingungen sich ganz wesentlich verändern und nicht jeweils besser werden, natürlich auch solche Themen wiederholt auf die Agenda gesetzt werden. Vor diesem Hintergrund haben wir uns, unabhängig von der Haltbarkeitsdauer politischer Entscheidungen, mit den inhaltlichen Fragen noch einmal intensiv auseinander gesetzt und können heute sagen, dass wir vor dem Hintergrund der veränderten fiskalischen, allerdings auch der wohnungswirtschaftlichen und stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen durchaus mit der Vorstellung einhergehen können, noch einmal an die Eigenheimzulage heranzugehen. Wir sind allerdings der Auffassung, dass das bei diesen Veränderungen, Kürzungen oder sogar der Abschaffung geschaffene Einsparvolumen zu einem nicht unerheblichen Teil wieder in den Bereich stadtentwicklungspolitischer und wohnungswirtschaftlicher Zwecke zurückgeführt werden muss. Wir haben auch heute großen Handlungsbedarf in diesem Bereich, der sich allerdings regional sehr unterschiedlich darstellt und folglich auch regional sehr unterschiedlich gehandhabt werden muss. Deshalb bietet sich zum Beispiel ein Leistungsgesetz, das einen insoweit gesetzlich verankerten und für alle Regionen sozusagen gleichen Anwendungszwang enthält, für eine Neuregelung aus unserer Sicht nicht an. Sondern hier müssten Maßnahmen aufgelegt werden, Entscheidungen getroffen werden die auch regional differenziert umgesetzt werden können. So gibt es zum Beispiel heute weiterhin einen erheblichen Neubaubedarf in den süd- und westdeutschen Ballungszentren. Hier könnte man zum Beispiel überlegen, ob man einen Teil der Einsparung für die Förderung des Wohneigentumserwerb junger Familien mit Kindern im städtischen Umfeld nutzt, also in der Stadt und dort, wo es sozusagen schon ein Überangebot gibt, beispielsweise auch in den

schon vorhandenen städtischen Beständen. Das heißt, dass man den Gedanken der Wohneigentumsförderung bewusst auch konzentriert auf junge Familien mit Kindern und gleichzeitig versucht, diese Menschen in der Stadt zu halten und nicht auf die grüne Wiese hin zu verlagern. Denn wenn man zum Beispiel allein eine Förderung nur in Richtung auf den Familienstand ohne diese stadtentwicklungspolitischen Aspekte mit zu berücksichtigen vornähme, bestünde die Gefahr, dass die Zersiedelung und die Wanderungsbewegung aus den Städten heraus zunimmt. Natürlich ist die Förderung nicht allein entscheidend, es müssen entsprechende Angebote in den Kommunen damit einhergehen, also familienfreundliches Wohnen muss entsprechend gefördert werden. Hier wäre zum Beispiel ein Aspekt, wie man einen Teil der Ersparnis verwenden könnte, nämlich zielgenau und stadtentwicklungspolitisch vernünftig. Zielgenau, weil man Menschen begünstigt, die auch heute noch einer Förderung bedürfen, insbesondere Familien mit Kindern im Bereich der Schwellenhaushalte. Ein zweiter Aspekt könnte in Regionen greifen, in denen es heute schon einen erheblichen Leerstand gibt, hier könnte der Stadtumbau weiter aus einem Teil eben der Ersparnis finanziert werden. Auch das könnte man mit Eigentumsmaßnahmen verbinden. Die vielen Altbauten, die es in den Zentren unserer Städte gibt, soweit sie eben geeignet sind, im Rahmen der Stadtentwicklung und auch im Sinne der Erhaltung der Baukultur saniert werden. Aber man könnte zum Beispiel auch noch einmal daran gehen, die Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die sich heute am Stadtumbau in Ostdeutschland nicht beteiligen können, weil sie noch riesige Altschulden haben zu unterstützen. Dies gilt für Unternehmen, die damals, als die Grenze festgelegt wurde, unter 15 Prozent Leerstand hatten. Diese werden heute nicht entlastet; das ist ein ganz wichtiger Punkt im Bereich des Stadtumbaus. Es gibt also viele vernünftige Verwendungszwecke für einen Teil der Ersparnis, insgesamt wären wir aber bereit mit Ihnen, wenn sie es wollen, einen Weg zu gehen und diesen auch politisch zu begleiten. Wir sehen den Handlungsdruck, wir sehen die veränderten Rahmenbedingungen und sind deswegen auch bereit, mit ihnen gemeinsam Verantwortung zu übernehmen. Wir meinen aber, dass man in diesem Zusammenhang dann auf jeden Fall zumindest das selbst genutzte Wohneigentum in die Altersvorsorgen integrieren muss. Das heißt, dass die bisherige Diskriminierung des selbst genutzten Wohneigentums in der Altersvorsorge zu beiseitigen ist. Hier hat zum Beispiel die Regierungskoalition eine Koalitionsvereinbarung in der das geregelt ist und da könnte man natürlich einen Schritt in diese Richtung machen. Und ich weiß aus den Krei-

sen der Opposition, dass es auch dort entsprechende Überlegungen gibt. Andererseits weiß ich natürlich, dass im Augenblick niemand mehr an das Thema Altersvorsorge und „Riester Rente“ heran geht. Aber vielleicht könnte man sich im Wege einer verbindlichen Protokollnotiz dazu verpflichten, jenseits des Jahres 2006 daranzugehen, wenn man jetzt dieses Thema nicht noch einmal aufgreifen möchte. Wenn man die Eigenheimzulage erneut zur Disposition stellt, halte ich aber für zwingend erforderlich, dass eine vollständige Integration – allerdings auch mit allen Rechten und Pflichten – dass heißt einschließlich einer nachgelagerten Besteuerung der geförderten Summen nicht des Hauses, sondern der geförderten Summen, dass dies natürlich konsequenter Weise bei ändern Altersvorsorgemodellen auch vorgenommen wird. Also keine Diskriminierung aber auch keine Besserstellung des selbst genutzten Wohneigentums in der Altersvorsorge. Schönen Dank für ihre Aufmerksamkeit.

Vorsitzender: Wir danken ihnen. Wir begrüßen natürlich auch ganz herzlich die Bundesregierung, die vertreten ist durch den Parlamentarischen Staatssekretär Achim Großmann und den Damen und Herren des Hauses. Als nächstes Herr Dr. Hartwig Hamm, der Verbandsdirektor der Bundesgeschäftsstelle der Landsbausparkasse im Deutschen Sparkassen und Giroverband. Bitte schön Herr Dr. Hamm.

Dr. Hartwig Hamm: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Herzlichen Dank dafür, dass wir auch Gelegenheit bekommen, zu Beginn einmal die wesentlichen Aussagen unserer gemeinsamen Stellungnahme mit dem Verband der privaten Bausparkassen abzugeben und auf den Punkt zu bringen. Ich möchte eigentlich starten mit einem gedanklichen Brückenschlag zu dem Thema, mit dem wir uns heute beschäftigen. Von einem scheinbar eher alten Thema, der Wohneigentumsförderung zu einen höchst aktuellen Thema der Gesetzgebungsdiskussion, nämlich dem Thema „Antidiskriminierung“. Und ich möchte behaupten, dass Eigenheimzulagengesetz ist ein erfolgreiches Antidiskriminierungsgesetz. Das gilt sogar in zweierlei Hinsicht. Den einen Aspekt hat Herr Freitag eben schon angesprochen. Die Eigenheimzulage sorgt dafür, dass die Immobilie als Altersvorsorge wenigstens nicht an den Rand gedrängt wird, was ja eigentlich auch keiner will. Selbst der Mieterbund, Herr Rips, Ihre Äußerungen in ihrer Stellungnahme, dazu will ich nicht zitieren, aber im Grundsatz sind wir ja einig. Nur mit dem Grundsatz, dem Lippenbekenntnis ist es nicht getan. Denn wir kennen doch nun alle die Probleme, wenn es um die Umsetzung geht. Seit 2000 wird an dieser Stelle über Lö-

sungsansätze diskutiert. 2001 wurde dann in letzter Sekunde im Gesetzgebungsverfahren das so genannte Zwischenentnahmemodell geboren. Wir, die Bausparkassen haben uns besonders beliebt dadurch gemacht, dass wir gleich sagen – wie in dem Märchen von „Des Kaisers neue Kleider“ damals schon gesagt wurde – dass ist doch gar keine Lösung. Mittlerweile geben das alle zu und bis zum heutigen Tag liegt an der Stelle auch kein überzeugendes Konzept vor. Ich glaube es kann auch keine Lösung sein, erstmal zu sagen, die Eigenheimzulage abzuschaffen, dann in einer Protokollerklärung eine politische Zielsetzung zu formulieren und dann abzuwarten, was über Jahre passiert oder eben auch nicht passiert. Und deswegen lautet unser ganz pragmatischer Vorschlag die Eigenheimzulage bis man nun nachweislich ein besseres Instrument hat, so zu lassen, wie sie ist. Keinesfalls einseitig in Frage stellen und dann zuschauen, wie dann die damit verbundene Diskriminierung zu Schäden für die Wohneigentumsbildung in Deutschland führt. Der zweite Punkt ist, dass erst die Eigenheimzulage die Diskriminierung gegenüber dem Wohnen zur Miete verhindert. Hier möchte ich wirklich auch die Stellungnahme des Mieterbundes zitieren der sagt, er gehe davon aus, dass alle Bürgerinnen und Bürger selbst entscheiden sollen und müssen, in welcher Rechtsform sie ihr Wohnen organisieren. Präferenzen für bestimmte Rechtsformen gibt es nicht. Ich hoffe einfach, wir sind uns einig, selbst wenn man jetzt Aspekte der Altersvorsorge und der Vermögensbildung ausblendet, dass es jedenfalls kein Grund geben kann, das Wohnen zur Miete einseitig zu privilegieren. Und wenn man diesen Satz akzeptiert, dann muss man zu den Fakten kommen. Wir haben ein Forschungsinstitut beauftragt, die Subventionierung im Mietwohnungsbau zu quantifizieren. Ein Institut, das eine saubere Analyse vorgelegt hat, das Institut Empirica. Eine Analyse, die seit ihrem ersten Erscheinen vor über 2 Jahren von keinem einzigen Wissenschaftler inhaltlich widerlegt worden ist. Wir haben sie auch vor wenigen Monaten analysieren lassen, das Ergebnis lautet: Für eine typische Neubaumietwohnung entspricht die steuerliche Subventionierung, wenn man sie einmal auf den 8-Jahreszeitraum umlegt, nach aktuellem Steuerrecht weit über 3000 Euro pro Jahr. Wir fordern jetzt aus dieser Analyse nicht etwa die Abschaffung der Mietwohnungsförderung. Aber was nun wirklich nicht geht ist, die Mietwohnungsbauförderung einfach zu ignorieren, sie so zu lassen wie sie ist und einseitig dann die Eigentumsförderung anzugreifen, die ja längst so ausgestaltet ist, dass sie tatsächlich wirksam Schwellenhaushalten hilft. Und dazu möchte ich nur ganz wenige Hinweise geben. Nachweislich hat es seit Einführung der Eigen-

heimzulage im Jahre 1995 keine Preissteigerungen im Wohnungsbau gegeben, auch in den letzten Jahren nicht. Und allen gegenteiligen Thesen zum Trotz führt die Förderung auch keineswegs verstärkt über die Eigenheimzulage zum Neubau, zum Wohneigentum auf der grünen Wiese, sondern der Trend ist genau umgekehrt. Nach den neuesten Daten, die wir auf der Basis der Infratest Wohneigentumsstudie für die Jahre 2001 bis 2003 zur Verfügung haben, hat in Westdeutschland bereits mehr als die Hälfte der Erwerber gebrauchte Eigenheime und Eigentumswohnungen erworben. Und mittlerweile werden bereits zwei von drei Wohneigentümern in den hochverdichteten Räumen fündig, darunter überwiegend sogar in dem Ballungskern. Und dieser Trend, dass ist unsere Einschätzung, wird sich sogar weiter verstärken, weil seit 2004 die Präferenz für den Neubau abgeschafft worden ist. Alle Daten, die uns zu Verfügung stehen, zeigen eigentlich, dass die Eigenheimzulage gezielt gerade Schwellenhaushalten bei familiengerechtem Wohnen hilft. Fazit für uns deshalb: Wohneigentum ist ein enormes Stück Altersvorsorge, die dauerhaft unabhängig macht von steigenden Mieten. Und wer das anerkennt, der darf jetzt die Eigenheimzulage nicht einseitig in Frage stellen, sonst würde die Zukunftsvorsorge beschädigt, Altersarmut nähme sogar zu. Man darf dabei auch nicht vergessen, die Schaffung von Wohneigentum ist die größte Investition im Leben des Privatmannes. Sie erfordert einen langen Atem und deshalb brauchen wir auch verlässliche Rahmenbedingungen, nicht immer wieder neue Entscheidungen und Diskussionen über Veränderung von Rahmenbedingung. Dazu geht es hier um Zeiträume die viel zu lang sind. Vielen Dank.

Vorsitzender: Wir danken ihnen Herr Dr. Hamm. Ich gehe weiter zu Herrn Wolfgang Kiehle von der Wohnbundberatung Nordrhein Westfalen.

Wolfgang Kiehle: Vielen Dank Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Die Eigenheimzulage ist in einer Zeit entstanden, in der die Verhältnisse an den Wohnungsmärkten der Bundesrepublik Deutschland weitaus homogener und gleichgerichteter war, als dies das zurzeit ist und als sich das in den letzten vielleicht fünf bis zehn Jahren entwickelt hat. Wir sind also in einer Situation, in der es festzustellen gilt, dass in Regionen der Bundesrepublik weitaus stärker als früher unterschiedliche Verhältnisse am Wohnungsmarkt herrschen, die in der Konsequenz nicht dazu führen dürfen, ein überall gleich wirkendes Instrument, wie die Eigenheimzulage weiterhin als zukunftsweisend zu verstehen. Man kann insbesondere drei Regionen unterscheiden, in der

die Eigenheimzulage sowohl für den Bestand also auch für den Neubau unterschiedlich wirkt, teilweise zu gering ausgestattet ist, teilweise kontraproduktive Effekte erzeugt. In den Regionen, in denen lang anhaltendes Wachstum gewesen ist und weiterhin zu erwarten ist, müssen wir feststellen, dass weiterhin Wohnungsbedarf besteht und vielfach die Eigenheimzulage hier auch aufgrund ihrer derzeitigen Ausstattung im Bereich Neubau auch zu gering ausgestattet ist. Und wir müssen feststellen, dass in diesen Regionen Bestandswohnungen für die Nutzung als Eigentumswohnungen auf dem Markt kommen und die wiederum zu Verdrängungsprozessen führt, die wir aus unserer Sicht als nicht wünschenswert erachten. Auf der anderen Seite stehen dazu Schrumpfungsregionen, in denen man auch langfristig mit Leerständen am Wohnungsmarkt rechnen muss und in diesen Regionen wiederum führt die Neubaueigentumsförderung auch in die falsche Richtung, in dem hier Leerstände weiter verstärkt werden. Hier wäre insbesondere notwendig, Programme aufzulegen, die Eigentumsförderung so umzugestalten, dass Qualitätsmängel in den Bestandswohnungen ausgeglichen werden können. Das heißt, für uns muss sich die Eigenheimzulage in die Richtung weiter entwickeln, dass sie stärker als bisher oder stärker als überhaupt in dem jetzigen Konstrukt möglich, was den Wohnungsmarkt angeht, regionstypische Parameter aufnehmen kann und stärker aufgabenbezogen gestaltet werden muss. Diese Aufgabenbezogenheit hat es in der Vergangenheit in dem starken Maße auch nicht gegeben, wir haben es im Moment zu tun mit Wahrnehmungen, die ein sehr vielfältiges Aufgabenspektrum darstellen. Mein Vorredner Herr Freitag hat einige genannt, Familienförderung im Wohnungsbereich, Stadtumbau Ost, teilweise Stadtumbau West, man könnte diese Liste weiterführen. Ich will jetzt in dem kurzen Eingangsstatement nur eins noch mal herausstellen, was für mich auch in dem Bereich einer stärkeren Orientierung der Eigentumsförderung der Eigenheimzulage auf eine aufgabenbezogene Förderung ist, dass ist die Genossenschaftsförderung. Die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften hat dazu im Frühjahr ein umfangreiches und wie wir meinen, qualitativ gutes Gutachten vorgelegt, mit ganz konkreten Vorschlägen, auch im Bereich Eigentumsförderung und Eigenheimzulage § 17 anzusetzen und dieses Instrumentarium weiter zu entwickeln. Wir haben es mit einer Chance zu tun, mit einem Instrument, das insbesondere in den anstehenden Prozessen des Stadtumbaus sowohl in Ostdeutschland als auch in Westdeutschland an den Grenzen seiner Möglichkeiten noch lange nicht angelangt ist. Wenn man sich die hier in Gang gesetzten, in die letzten durch den § 17 in

Gang gesetzten Prozesse qualitativ anschaut, so muss man feststellen, dass sie in ihren Aufgaben sehr viel leisten können. Sehr viel von den Zielen die sie sich gesetzt haben erreichen können. Notwendig ist, dass die quantitativen stärker ausgestattet werden, damit sie die Chance, die in ihnen liegt, auch tatsächlich nutzen können. Soweit von unserer Seite oder von meiner Seite erst mal die erste Aussage dazu.

Vorsitzender: Vielen Dank Herr Kiehle. Wir gehen jetzt weiter auf die Bank zu Herrn Prof. Dr. Paul Klemmer, dem Präsidenten des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung.

Prof. Dr. Paul Klemmer: Besten Dank Herr Vorsitzender, meine Damen und Herrn. Wir haben es nicht mehr geschafft, rechtzeitig vor dem heutigen Tag unsere schriftliche Stellungnahme vorzulegen; wollen sie aber noch bis zum Wochenende nachreichen. Innerhalb des Verbandes ist das, was heute hier diskutiert wird, der Verband hat ja als Dachverband sehr ... (? 13:24 5Tr 2m56) Verbandstruktur noch kontrovers diskutiert worden. Ich bringe also jetzt im starken Maße eine Position, die auch meine Position ist, von der ich auch glaube, dass wir sie im Verband in stärkerem Maße durchzusetzen vermögen. Als jemand, der lange Zeit im RBI-Vorstand ist und der sich um das Etikett pragmatisch-liberal bemühte, bin ich der Auffassung, wir werden vor allem auch angesichts der Konsolidierungsnotwendigkeiten langfristig über alle Subventionen sprechen müssen; dabei wird auch die Eigenheimzulage auf den Prüfstand kommen müssen. So dass wir durchaus langfristig über eine Reduktion dieser Form der Eigentumsbildung nachdenken sollten. Das ist quasi ein Ausgangspunkt, den ich immer wiederum betone und bei dem ich mich auch in guter Gesellschaft mit manchen unserer Verbandsmitglieder fühle. Der Konsolidierungsdruck ist eine Chance, um insgesamt das Subventionsvolumen zu reduzieren. Aber und dass muss man mit gleicher Nachdrücklichkeit sagen, es darf nicht selektiv geschehen. Wir müssen die Subvention auf breiter Front zurückfahren. Und selbst wenn das politisch unbefriedigend ist, werden wir wahrscheinlich mit der Prozentregel am besten vorankommen, bei der wir einfach überall um 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent reduzieren. Selbst als jemand, der lange Zeit im Ruhrgebiet gelebt hat, muss dabei auch die Kohleförderung auf den Prüfstand. Es muss vielleicht auch Gewinnförderung auf den Prüfstand. Wir müssen über all diese Subventionen nachdenken, sie müssen zurückgefahren werden. Dabei ist aber zu beachten und das ist im Grunde genommen ein altes klassisches Prinzip der Ordnungspolitik, dass wir Kalkulierbarkeit ins

Spiel bringen. Das, was wir im Verband bedauern und was man immer wieder bedauern muss ist, dass im Bereich der Immobilienwirtschaft Rahmenbedingungen relativ abrupt und teilweise nicht kalkulierbar geändert wurden. Wir brauchen eine Politik, die, wenn Subventionen abgebaut werden müssen, eine Politik des geordneten Rückzugs beinhaltet. Das heißt, es muss in der Zeitachse kalkulierbar bleiben. Und man muss mit aller Deutlichkeit sagen, dass wir im Moment einige Dinge haben, bei der Investoren gar nicht wissen, warum auch eine Dominanz kurzfristigen Überlegungen, dass wir gar nicht wissen, was sich alles noch im immobilienwirtschaftlichen Bereich abspielen wird. Kommt die Bürgerversicherung, kommt es zu einer ungleichen Behandlung von Miete und von Zinseinkünften, dann hat das Konsequenzen für portofoliosstrategische Überlegungen. Kommt es zu einer Vermögenssteuer, kommt es zu einer Erbschaftssteuer, all das hat Konsequenzen und man ist im Moment irritiert und wundert sich nicht, dass da Attentismus vorherrscht. Darum die Forderung, nach einer Politik des geordneten Rückzugs. Dem klassischen Primat der Ordnungspolitik, Konstanz der Rahmenbedingungen und Kalkulierbarkeit der Politik muss wieder stärkere Beachtung zugewendet werden. Als ordnungspolitisch Geprägter bin ich auch nicht unbedingt Anhänger einer Durchsetzung einer quantitativ vorgegebenen Eigentumsquote. Generell ist es sicherlich erforderlich, dass die Eigentumbildung innerhalb der Gesellschaft voran schreitet. Aber die Vorgabe eines quantitativen Ziels ist für mich jetzt nicht unbedingt erstrebenswert. Da unterscheide ich mich manchmal von anderen Positionen, die sich hier für eine doch an quantitativen Zielen ausgerichtete Eigentumpolitik orientieren. Aber ich muss mit aller Deutlichkeit sagen, bei der Bewertung der bisherigen Förderungsmaßnahmen kommt man nicht umhin, positive Effekte zu sehen. Es hat die Eigenheimzulage vor allem, nach dem jetzt auch Erwerb von Wohneigentum im Bestand möglich ist, im Bereich der Stadtentwicklungspolitik positiv gewirkt. Die Städte haben das auch erst entdeckt. Die Städte haben hier viele Chancen und Möglichkeiten verschlafen, vor allem die Großstädte. Die Städte haben entdeckt, dass sie hier Perspektiven haben, die im Rahmen der Stadtsanierung genutzt werden sollten. Und damit bin ich auch dabei, manche Kritik, die an der Eigenheimzulage geäußert worden ist, in Frage zu stellen. Zum Beispiel die Eigenheimzulage als ein Element, das primär verantwortlich zeichnet für die Zersiedelung der Landschaft. Als Wissenschaftler kann ich nur sagen, es fehlt mir bislang der wissenschaftlich empirisch befriedigende Beweis, dass die Eigenheimzulage der primäre Beweggrund ist. Es war das Bodenpreisgefälle in

Verbindung mit Wohnumfeldbedingungen, welches die jungen Familien hinaus trieb. Und gerade Empirica hat nachweisen können, dass ein Preisunterschied von 50 € schon die ganze Eigenheimzulage ausgleicht. Die Kommunen haben teilweise mit dafür Sorge getragen, dass junge Familien aus Städten wie Düsseldorf oder Köln heraus getrieben worden sind. Erst jetzt entdecken sie sie wieder. Eine der ersten Städte ist die Stadt Dortmund, die natürlich Kraft ihrer Eingemeindungen früherer Jahre über Flächen verfügt, die sie anbieten kann. Und ich bin der Auffassung, in den nächsten zehn bis zwölf Jahren werden wir eine verschärfte Konkurrenz der Kommunen um demokratisches Nachwuchspotential haben. Dafür steht noch ein Zeitfenster von zehn bis zwölf Jahren zur Verfügung. Und vielleicht noch in dem Zusammenhang, dabei wäre auch zu überlegen, ob man nicht in den neuen Bundesländern eine Chance wahrnimmt, die bislang noch zu wenig genutzt worden ist. Ein Angebot billiger, günstiger Immobilien für das Einwerben von Wohlstandssenioren. Wir haben Schnäppchen auf dem Markt und wir haben dort einmalige Gelegenheiten. Zum Beispiel wenn man die Rückkehr von ehemaligen Chemnitzern, Cottbusern, Stralsundern, Dresdenern fördern würde, um auf diese Art und Weise zu einer Kaufkraftstabilisierung beizutragen. Über Arbeitsplatzbeschaffungsmaßnahmen werden wir es kurzfristig nicht schaffen. Dies waren knapp ein paar Akzente aus der Sicht des Deutschen Verbandes bzw. meiner Person.

Vorsitzender: Vielen Dank. Wir gehen weiter zu ihnen Herr Dr. Franz-Georg Rips dem Bundesdirektor der Deutschen Mieterbundes.

Dr. Franz-Georg Rips: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, das Thema ist ja nicht neu, das uns hier beschäftigt. Und wir haben uns mit dieser Grundsatzfrage auch in diesem Ausschuss schon wiederholt auseinandergesetzt und es wird sie deshalb nicht verwundern, dass jedenfalls die Grundsatzpositionen meines Verbandes sich zu diesem Thema nicht wesentlich geändert haben. Ich stimme in Vielem überein, was meine Vorredner gesagt haben. Ich will deshalb versuchen ein paar weitere Akzente hinzuzufügen. Erster Gesichtspunkt: Herr Hamm hat auf die Frage hingewiesen, ob die Mietwohnungsbauförderung privilegiert gegenüber der Eigentumsförderung ist und bezieht sich auf ein Gutachten von Empirica. Ich empfehle ihnen, sich doch mit den Grundlagen dieses Gutachtens zu befassen. Sie stammen zum Teil aus einer Zeit, die nicht mehr den heutigen Bedingungen entspricht. Und zum zweiten gibt es inzwischen auch andere Wissenschaftler, die nun wirklich unverdächtig sind, im Lager des Deut-

schen Mieterbundes zu stehen. Der bei der Frage der Gleichwertigkeit oder unterschiedlichen Bewertung von Mietwohnungsförderung und Eigentumsförderung zu gänzlich anderen Ergebnissen kommt. Zum Beispiel in der Schrift „Neuorientierung der Wohnungswirtschaft“ Heft 28, Institut in Köln. Ich kann ihnen gerne den genauen Nachweis auch noch liefern. Das Entscheidende ist aus unserer Sicht, dass sich die Rahmenbedingungen geändert haben. Sie haben sich geändert, was die Wohnungsversorgung in Deutschland angeht, sie haben sich geändert, was die zu erwartenden Auswirkungen der demografischen Entwicklung angeht. Ich greife mal drei Worte auf, die auch der Präsident des Verbandes – dem ich ja auch angehöre – immer wieder verwendet. Ich denke, die Gesellschaft wird älter, sie wird weniger und sie wird bunter. Und alle drei Entwicklungen in dieser Gesellschaft glaube ich, werde nicht hinreichend aufgefangen durch die gleichartige Förderung des jetzigen Eigenheimzulagesystems. Und das scheint mir auch eine durchgängige Bewertung aller Stellungnahmen zu sein, die ich hier heute gehört habe. Wir müssen auf differenzierte Verhältnisse in den Märkten und auf die demografischen Entwicklungen auch mit differenzierteren Förderinstrumenten reagieren. Und da ist ein solches Gießkannenprinzip wie die Eigenheimzulage, die ja überhaupt keinen Unterschied macht, ob Stadt, ob Land, ob Nord, ob Süd, ob Ost und West, kein geeignetes Fördermittel. Das ist eine Rahmenbedingung, die sich geändert hat. Eine zweite Rahmenbedingung ist sicherlich die extreme Disparität auf den Wohnungsmärkten in Deutschland, die auch ständig zunimmt. Und eine dritte ist, - darauf hat Herr Klemmer auch hingewiesen – die Notwendigkeit der Konsolidierung öffentlicher Haushalte. Deshalb meine ich, wir brauchen ein Förderinstrument, das flexibler als Aktions- und Reaktionsinstrument auf spezifische örtliche und regionale und soziale Verhältnisse reagieren kann und das zielgenauer ist. Mein Verband unterstützt insoweit weitgehend das, was Herr Freitag gesagt hat. Ich glaube, das frei werdende Mittel aus einer geänderten Eigenheimzulage gezielt in die Städtebauförderung gesteckt werden sollen. Das man da auch durchaus über Eigentumsförderung nachdenken kann. Das ist überhaupt kein Thema, dass eine Eigentumsförderung, eine stärkere Eigentumsfokussierung in den städtischen Beständen ein hilfreiches Instrument zur sozialen Stabilisierung sein kann. Das ist auch unsere Auffassung, die Auffassung unseres Verbandes. Ich möchte auch noch einmal darauf hinweisen, dass wir uns mit vielen anderen Akteuren der Wohnungswirtschaft und der Wohnungspolitik nachdrücklich dafür einsetzen, die Diskriminierung der Immobilie im Bereich der privaten

Altersvorsorge zu beseitigen. Hier sehe ich eigentlich ein ganz zentrales Thema auch für die Politik, die Rahmenbedingungen zu verändern; denn wie viele andere gehe ich davon aus, dass geringer werdende öffentliche Mittel wahrscheinlich in Zukunft nur noch zu Förderzwecken weitgehend im Bereich der Unterstützung privater Altersvorsorge zur Verfügung stehen und wenn man hier die Immobilie ausblendet, würde das letztlich eine deutliche Benachteiligung – zum Beispiel gegenüber allen Riesterprodukten – bedeuten. Wir haben im Bereich der Genossenschaften – ich war ja auch Mitglied dieser Reformkommission – hierzu sehr konkrete Vorschläge unterbreitet. Übrigens Herr Kiehle, ich darf das mal sagen, nicht nur im Rahmen einer Änderung und Modifizierung des § 17 Eigenheimzulagegesetz, sondern, was ich jedenfalls als sehr viel intelligenter empfunden habe, durch ein Modell für den zusätzlichen Erwerb von Genossenschaftsanteilen eine Winwin-Situation herbeizuführen und damit eine Stärkung des Eigenkapitals der Genossenschaften sowie einer Erweiterung der Aktionsmöglichkeiten. Auf der anderen Seite könnte dies zu einem ziemlich sicheren System privater Altersvorsorge führen. Das kann man alles nachlesen im Detail. Die Stärkung des Dauerwohnrechtes, die auch einen eigentumsähnlichen Charakter im Wohnen hat, ist von uns auch untersucht und dazu sind konkret Vorschläge unterbreitet worden. Lassen sie mich ein Letztes sagen, Deutschland von meinem Koll. Stücke und unsere übereinander gelegt. Wenn sie das so als Schablone sehen, dann sind wir gar nicht so furchtbar weit voneinander entfernt bei den Bewertungen und bei dem, was wir uns unter einem zukünftigen Fördersystem vorstellen. Also meine Bitte, ich wiederhole das noch einmal an die Politik. Wir brauchen differenzierte Instrumente für die differenzierter werdenden Verhältnisse auf den Wohnungsmärkten. Dankeschön.

Vorsitzender: Vielen Dank Herr Dr. Rips. Herr Dr. Andreas Stücke, der Generalsekretär von Haus & Grund Deutschland, Sie haben das Wort.

Dr. Andreas Stücke: Vielen Dank Herr Vorsitzender, meine sehr geehrten Damen und Herren, Herr Koll. Dr. Rips will offensichtlich nicht mehr, dass ich die 5 Minuten ausnutze, deswegen sagt er schon, dass ich dem nicht mehr viel hinzuzufügen habe, was er hier anführt. Aber in der Tat ist es so, dass wir im Grundsatz die Situation schon mit hoher Übereinstimmung beurteilen. Also für Haus & Grund ist das Leitbild des Eigentümers ein solches, was den Eigentümer in die Lage versetzt, nichts aus eigener Kraft zu schaffen und ohne staatliche Unterstützung Eigentümer zu sein und zu

werden. Wir haben Bedingungen in Deutschland, die das dann für viele Menschen doch nicht ermöglichen. Da sind einmal die steuerliche Belastungen, und die Kosten des Bauens in Deutschland; der Traum für viele Menschen von den eigenen vier Wänden ohne eine Förderung des Wohnungseigentums bliebe unerfüllt. Also wir sind tatsächlich der Meinung, dass die Frage, ob eine Wohneigentumsförderung weiterhin notwendig ist, mit ja beantwortet werden muss. Wir glauben aber auch und das ist in vielen Beiträgen schon angeklungen, dass wir auf eine signifikant an der Situation heute im Vergleich zur Vergangenheit mit differenzierter antworten müssen. Also einmal die Frage, wie diese Förderung den heute und in Zukunft noch aussehen kann. Wenn wir jedenfalls im Grundsatz davon ausgehen dürfen, dass wir eine ausgeglichene Wohnraumversorgung haben in Deutschland, wie gesagt nur im Grundsatz und wir die demographische Entwicklung berücksichtigen, die wir zu erwarten haben, dann wissen wir heute, dass auf die Städte ein immenser Druck ausgeübt wird, in den über Abwanderungsprozesse, über Leerstandsprozesse. Es wird massiver Druck auf die Städte ausgeübt. Prof. Klemmer hat auch angeführt, wie die Kommunen sich jetzt schon darauf vorbereiten. So dass wir von Haus & Grund glauben, dass wir einerseits mit einem Vorrang der Bestandsförderung darauf reagieren müssen gegenüber der Neubauförderung. Wir stellen uns vor, die Eigenheimzulage in ihrer jetzigen Form zu verändern insoweit, als wir eine räumliche Komponente hinzufügen, sozusagen eine Flächendimension vorsehen für die Eigenheimzulage und insofern dann Anreiz für Investitionen im Bestand, für Neubau auf Brachflächen und in Baulücken vor allen Dingen vorsehen. Hier doch die immensen Kosten für die Infrastruktur die auf uns warten, wenn wir das Band weiter ausleiern, wenn wir den Faden also immer weiter in die Länge ziehen, diese Kostennetze im Straßenbau usw., die werden in Zukunft nicht mehr zu tragen sein und wir stellen uns vor, dass mit dieser Flächendimension für die Eigenheimzulage wir eine Antwort auf diese Probleme gewonnen haben.

Vorsitzender: Wir danken ihnen, Dr. Stücke. Jetzt zu Herrn Andreas Zehnder vom Verband der Privaten Bausparkassen. Herr Zehnder, Sie haben das Wort.

Andreas J. Zehnder, vielen Dank Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, die Privaten Bausparkassen unterstützen genauso wie die Landesbausparkassen den Antrag „Wohneigentumsförderung weiterhin notwendig“. Wir alle wissen, dass 80 % der Bevölkerung gerne im Wohneigentum leben wollen, wir wissen auch, dass 43 % der Bevölkerung dies bis jetzt

nur geschafft haben. Daraus ergibt sich zunächst einmal eine hohe Zustimmung für das Wohneigentum in der Bevölkerung, wo man manchmal denkt, dass die Politik dies gar nicht so wahrnimmt. Woraus ergibt sich diese Zustimmung? Es ist erstmals, dass es eine unabhängige Lebensführung garantiert. Es ist auch so, dass es Unabhängigkeit garantiert von den unkalkulierbaren Risiken des Wohnungsmarktes. Das Wohneigentum nachgewiesenermaßen persönlichkeitsprägend ist. Das Wertgefühl und die Eigenständigkeit gefördert wird. Wer über ein Eigenheim als Vermögensbasis verfügt, tut sich leichter beim Arrangement gegenüber Dritten und bringt mehr Selbstbewusstsein in die Gesellschaft ein. Es ist glaube ich auch unbestritten, dass für die Kinder schulische Leistungen wichtig sind und dies mit Wohneigentum besser wird. Und auch bei einer sozialwissenschaftlichen Betrachtung kann man feststellen und das ist wohl auch unbestritten und in der Statistik belegbar, dass die Kriminalitätsrate in Bundesländern in Deutschland mit hoher Wohneigentumsquote niedriger ist. Dieses Erscheinungsbild haben wir auch in Europa. Wir können sehen, dass in Spanien, die eine Wohneigentumsquote von 85 % haben, nur 2.400 Delikte pro 100.000 Einwohner anfallen und in Deutschland mit einer Wohneigentumsquote von 43 % 7.900 Delikte. Das zeigt uns, dass hier in der Bevölkerung eine klare Präferenz zum Wohneigentum besteht und das Herr Rips unterscheidet uns vom Mieterbund, wo sie eben sagen, es gibt gleiche Bedingungen. Anders formuliert kann man auch sagen, dass wir die Tatsache, dass es in der Schweiz und in Deutschland eine Mietwohnungsquote von über 57 % gibt, bei uns nicht angesehen wird als eine Erfolgsmeldung. Wir sind der Auffassung, dass auf Grund dieser Präferenzen auch mittlere und untere Einkommensgruppen der Erwerb von Wohneigentum ermöglicht werden soll und zwar zugegebenermaßen unter den gegenwärtigen Bedingungen mit einer gezielten staatlichen Förderung, wie es die Eigenheimzulage einmal ist. Meine Damen und Herren von der Politik, dies ist bis zum Jahre 2000, 2001 auch gelungen und dies ist ein Erfolg der Politik gewesen. Das sind die positiven Effekte, die Herr Prof. Klemmer eben auch schon beschrieben hat. Seit 2001 sind die Förderinstrumentarien im Wohnungsbau einzeln oder miteinander zuerst in Frage gestellt worden und dann gekappt. Die Eigenheimzulage hat es dabei mit drei Kappungsrunden oder Kürzungsrunden nachweislich am meisten erwischt. Das hat zu einer Verunsicherung der Familien geführt und natürlich zu Schnellschüssen in Form von Vorzieheffekten. Die Folge war, dass die Fertigstellungszahlen im Ein- und Zweifamilienhausbau in den Jahren 1999, 2000 237.000 betragen und im Jahr

2004 voraussichtlich 175.00 betragen werden. Ein Ende der Verunsicherung für die Bürger, für die mittleren und unteren Einkommensgruppen ist nicht in Sicht, da das Vermittlungsverfahren anhält. Gegen eine Wohneigentumsförderung wird zunehmend mehr mit der Demographie argumentiert und das ist heute hier auch schon geschehen. Oft vergessen wird dabei, dass die Zahl der Haushalte bis zu den Jahren 2015, 2020 von 38 auf 40 Mio. noch ansteigen wird; oft vergessen wird auch, dass der Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche bei der Bevölkerung in den letzten Jahren um 0,5 % angestiegen ist und wahrscheinlich auch in den kommenden Jahren ansteigen wird. Unstrittig ist jedoch auch, dass der demographische Umbruch zu seiner Überforderung der heutigen Rentensysteme führen wird. Dies wird inzwischen sogar von der Bevölkerung wahrgenommen, die Bürger wollen Reformen, aber sie wollen keine Belastungen. Das heißt, eigene Beiträge zur Bewältigung der demographischen Folgen stoßen auf Ablehnung und das wurde schon gesagt, die bisherigen Instrumente der privaten Altersvorsorge würden von den Bürgern nicht angenommen. Das einzige meine Damen und Herren, für das die Bevölkerung oder ein Großteil der Bevölkerung in Zukunft auch erhebliche Anstrengungen weiterhin aufwenden würde, ist das Wohneigentum. Denn im Bewusstsein der Bevölkerung ist eine solide Altersvorsorge aus Stein gebaut. Anstatt nun dieses Angebot und diese Bereitschaft der Bürger aufzugreifen, um mit staatlichen Mitteln Wohneigentum auch für mittlere und untere Einkommensgruppen weiter zugänglich zu machen, wird zum Teil mit nicht ganz richtigen Argumenten um es vorsichtig auszudrücken versucht, die Eigenheimzulage abzuschaffen. Natürlich wird sich heute

Vorsitzender: Herr Zehnder, herzlichen Dank! Jetzt fehlt noch Herr Prof. Dr. Dommermuth, der aber noch nicht eingetroffen ist. Wir werden ihm die Möglichkeit zu einem Statement geben, wenn wir eine erste Runde der Parlamentarier durchgeführt haben. Dann schlage ich jetzt vor, dass wir eine erste Runde aller Fraktionen machen. Peter Götz, CDU/CSU, Wolfgang Spanier, SPD, Joachim Günther, FDP und Franziska Eichstädt-Bohlig, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Diese Runde würde ich jetzt aufrufen und gebe als erstem Peter Götz von der antragstellenden Fraktion das Wort. Bitte Kollege Peter Götz!

Abg. Peter Götz: Herr Vorsitzender, meine sehr geehrten Damen und Herren! Die erste Runde der Sachverständigen hat eins deutlich gezeigt, lassen Sie mich das vorab bemerken, in der Fachwelt ist es offensichtlich kein Thema, die Eigenheimzulage abzuschaffen, so wie es die Bundesregierung will, das kann man vielleicht als erste Bemerkung festhalten. Das

eine junge Familie beim Immobilienkauf Gedanken machen über die Wertentwicklung dieser Immobilie. Die Binnenwanderung wird dazu führen, das ist unbestritten, dass einige Regionen davon negativ betroffen sind, einige Regionen davon aber nichts merken. Aber dennoch, dieser Renditegedanke spielt beim selbst genutzten Eigenheim keine entscheidende Rolle. Vielleicht noch zum Abschluss, entscheidend beim Wohneigentum ist nicht dieser Renditegedanke, sondern der Vermögensaufbau. Und hier sehen wir bei den Wohneigentümern in den Jahren der Finanzierung eine Sparquote von 20 bis 25 %, während der Mieter nur eine Sparquote weit unter 10 % hat. Wir sehen, dass der 35 bis 59-jährige ein Vermögen anhäuft, von 260.000 €, während der Mieter nur ein Vermögen aufweist in diesem Alter mit 50.000 €. Wir wissen, dass der Mietwert des mietfreien Wohnens im selbst genutzten Wohneigentum 570 € beträgt und der Mieter 660 € Miete bezahlen muss. Aus all dem ergibt sich unser Petitionum, da andere Vorschläge nicht vorliegen, dass Wohneigentum zu fördern mit der Eigenheimzulage wie sie im Augenblick besteht. Weitere Kürzungen halten wir für unangebracht, nachdem in der letzten Kürzungsrunde das Wohneigentum sowieso schon erheblich stärker gekürzt worden ist, als die anderen Koch-Steinbrück-Vorschläge. Vielleicht noch zum Abschluss meine Damen und Herren. Schlagzeilen wie Hirn statt Häusle oder Grips statt Gips oder Bildung statt Beton sind Sprüche, die nicht die Stimmung der Bevölkerung wiedergeben. Ich halte es da mehr mit Aristoteles, der glaube ich diese Stimmung vor 2300 Jahren schon eher getroffen hat. Er hat nämlich gesagt, Demokratie gelingt nur mit Menschen, die über Eigentum und Bildung verfügen. Vielen Dank!

Niemand hat hier das Wort für eine Abschaffung der Eigenheimzulage geredet. Es gab eine Reihe von Vorschlägen, die Eigenheimzulage umzugestalten, neu zu definieren, Städtebauförderung statt Eigenheimzulage. Aber Herr Zehnder hat zu Recht gesagt, die Forderung, die in der politischen Landschaft steht, heißt Bildung statt Beton, das heißt eine ersatzlose Streichung. Insofern ist das zunächst einmal aus unserer Sicht, aus der Sicht der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, ein erfreuliches Ergebnis. Ich möchte das einfach als Verbesserung sagen. Es ist unstrittig, dass man darüber nachdenken kann, in welchem Verhältnis man welche Veränderungen vornimmt. Das ist ein dynamischer Prozess, mit dem wir uns immer wieder beschäftigen müssen. Aber die erste Runde der Sachverständigen hat auch deutlich gemacht, zumindest nach meinem Verständnis, dass Planungssicherheit im Immobilienbereich ebenfalls ein hohes wichtiges Gut sein sollte und ist. Das heißt, die Halbwertszeit der politischen Entscheidungen

immer weiter zu verkürzen, hilft auf diesem Gebiet in keiner Weise. Sie hilft übrigens auch auf anderen Gebieten nicht, aber im Bereich der Immobilienwirtschaft ist das meines Erachtens wichtiger denn je. Die Feder war noch nicht trocken, im Vermittlungsverfahren wenige Tage vor Weihnachten, im Jahr 2003, und schon wenige Tage danach kamen die ersten Forderungen, jetzt müssen wir endlich mal die Eigenheimzulage abschaffen. Dass das nicht zur Planungssicherheit in den Kommunen, bei den Betroffenen und auch bei den Verbänden beiträgt, ist sicherlich auch für jeden nachvollziehbar. Ich würde auch gerne das hinterfragen, was Herr Rips zum Beispiel deutlich zum Ausdruck gebracht hat. Ich würde die Fragestellung von Ihnen, Herr Rips, auch weitergeben, vor allen Dingen auch an die Bausparkassenrepräsentanten, die Fragestellung der Diskriminierung der privaten Altersvorsorge. Wenn wir private Altersvorsorge nicht diskriminieren wollen, warum schaffen wir dann so ein ganz wichtiges funktionierendes Instrumentarium wie die Eigenheimzulage überhaupt ab? Warum lassen wir sie nicht einfach? Das heißt, warum müssen wir immer das abschaffen, was funktioniert in Deutschland? Warum müssen wir nicht mal darüber nachdenken, ob wir nicht Dinge beseitigen, die vielleicht nicht funktionieren. Die Eigenheimzulage gehört nach meinem Verständnis zur Erfolgsgeschichte der deutschen Immobilienwirtschaft der letzten Jahre. Und wenn ich mich noch daran erinnere, um damit auch eine Bemerkung aufzugreifen, in eine Frage umzuwandeln, dass bei Einführung der Eigenheimzulage von allen Seiten dieses neue Instrumentarium nach Abschaffung des § 10e Einkommensteuergesetz, hoch kompliziert, oder § 7b, dem Vorläufer im Einkommenssteuerrecht, von allen Seiten gelobt worden ist: Endlich hat es die Politik begriffen, mal ein einfaches, transparentes, für jeden nachvollziehbares Instrumentarium zu schaffen, wo der einfache Bürger genau ausrechnen kann, von mir aus auf einem Bierdeckel, der braucht nur einen halben Bierdeckel, wie viel er dafür bekommt. Das hat zur Konsequenz geführt, dass wir in den letzten Jahren auch dieses Instrumentarium immer weiter verwässert und komplizierter gemacht haben. Und deshalb die Fragestellung, bei aller Berechtigung der unterschiedlichen, differenzierten regionalen, strukturellen, gesellschaftspolitischen Anforderungen, die wir in Deutschland haben: Warum müssen wir ein funktionierendes, relativ einfaches, transparentes System wieder erneut zu verwässern versuchen? Auch auf diese Frage hätte ich auch vor diesem Hintergrund gerne eine Antwort. Wenn die Politik und die Verbände in einer Rede sagen, wir müssen unbedingt unser kompliziertes Steuerrecht radikal vereinfachen, Beifall, tosender Beifall, 100 % aller Beteiligten. Und spätestens dann, wenn es

konkret wird, fangen wir wieder an, uns in Einzelheiten zu ergießen. Also, auch hier, vor diesem Hintergrund, meine herzliche Bitte, darüber ernsthaft nachzudenken, ob nicht das Kriterium „einfache Gesetze“, auch ein wichtiges Kriterium, verbunden mit Transparenz, ein wichtiges Kriterium in dieser Fragestellung sein kann. Es wurde die Frage aufgeworfen, in Problemgebieten eine neue Definition zu finden. Stichwort soziale Stadt. Wir haben gerade letzte Woche im Bundestag darüber debattiert. Wir werden auch dazu eine Anhörung haben. Die Fragestellung, die ich in den Raum werfen möchte, ist die Frage, welche Qualität hat die Wohneigentumsbildung in solchen Quartieren, Soziale Stadt. Das heißt, inwieweit kann z. B. die Wohneigentumsbildung, und Herr Dr. Hamm hat es ausgeführt, es hat durch die Verlagerung der Förderung eine Veränderung stattgefunden, verstärkt jetzt auch auf den Bestand, das sich in den Innenstädten eine Veränderung vollzieht. Nur, wir können andererseits bei diesen langen Vorlaufzeiten im planungsrechtlichen Bereich von den Kommunen nicht verlangen, dass sie wenige Wochen oder wenige Tage, nachdem der Vermittlungsausschuss eine Veränderung vollzogen hat, ihre gesamte Stadtentwicklungspolitik auf den Kopf gestellt haben und schon neue Erkenntnisse da sind. Also auch vor diesem Hintergrund die Fragestellung, inwieweit sollten wir nicht einfach mal Ruhe an der Immobilienfront einkehren lassen und die Instrumentarien, auf die sich die Politik verständigt hat, da einfach mal einige wenige Jahre wenigstens wirken und greifen lassen. Ich teile die Einschätzung, die hier gesagt worden ist, es wird sich auf Grund der demographischen Entwicklung einiges vollziehen. Nur die Verlagerung in die Innenstädte wird sich nur dann vollziehen, nicht wenn die Eigentumsförderung verlagert wird, sondern wenn die Wohnqualität in den Innenstädten, das Wohnumfeld und viele andere Kriterien, die Sicherheit in der Stadt, eine wichtige Rolle spielen. Die Förderung im Wohneigentum ist nur eines der Kriterien. Also auch deshalb, vor diesem Hintergrund, hätte ich gerne die Frage beantwortet, vor allen Dingen auch vom Deutschen Verband, wie Sie die Gewichtung in innerstädtischen Quartieren sehen, mehr Wohneigentum zu schaffen, um vielleicht auch die Strukturen in der Bevölkerung ein Stück weit zu verbessern. Ich will jetzt gar nicht auf die Frage des Diskriminierungsgesetzes eingehen. Das habe ich in meiner Rede am vergangenen Donnerstag, im Zusammenhang der Debatte um die Soziale Stadt, getan. Auch da wäre es natürlich interessant, auch die Position des Deutschen Mieterbundes, auch von Haus und Grund zu erfahren, wenn die Diskriminierungsfrage bei der Vermietung von Wohnungen eine Rolle spielt. Also lange Rede kurzer Sinn: Unser Anliegen

und die Fragestellung ist, sollten wir nicht, da wäre ich auf eine Antwort aus Ihrer Sicht dankbar, jetzt bereits, wenige Monate, nachdem die ersten Menschen begriffen haben, dass sich hier schon wieder etwas radikal verändert hat, bei der Eigenheimzulage und nachdem eine Diskussion geführt wird, wo keiner, der die Diskussion führt, weiß, worüber er letztlich diskutiert, weil jeder von etwas anderem redet, einfach mal Ruhe an dieser Front einkehren lassen, den Menschen, den Investoren, denjenigen die Eigentum erwerben wollen, signalisieren, jetzt habet ihr für die nächsten drei Jahre Ruhe und dann reden wir mal wieder darüber, wie sich die letzte Veränderung auf diesem Gebiet ausgewirkt hat. Vielen Dank!

Vorsitzender: Vielen Dank Peter Götz! Jetzt darf ich Herrn Prof. Dr. Dommermuth herzlich begrüßen, der aus bekannten Gründen der Infrastruktur verspätet zu uns aus der Oberfalz gekommen ist. Wir werden es so machen, dass Sie sich die drei weiteren Fraktionen auch noch anhören, dann sind Sie mitten drin und dann geben wir Ihnen die Gelegenheit zu einem Statement. Dann sind Sie auch schnell in der Atmosphäre dieses Ausschusses, im Thema sind Sie ohnehin. Jetzt leite ich über zu Wolfgang Spanier. Bitte Wolfgang Spanier, Sie haben das Wort!

Abg. Wolfgang Spanier: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Lassen sie mich zwei kurze Vorbemerkungen machen. Zum einen, zum jetzigen Zeitpunkt kann niemand sagen, ob es zu einer weiteren Veränderung der Eigenheimzulage kommen wird oder nicht. Meine persönliche Einschätzung ist nicht so wichtig, dass ich die mitteilen müsste. Das ist die eine Vorbemerkung. Die zweite Vorbemerkung kann ich mir nicht verkneifen. Ich glaube, dass manches Argument zu Gunsten des Wohneigentums ja vielleicht besser nicht vortragen würde. Ich sehe z. B. keinen Zusammenhang zwischen der Kriminalitätsrate und der Eigentumsquote in den verschiedenen Ländern. USA und Schweiz wären ein Gegenbeispiel. Ich glaube, dass uns das nicht weiter führt. Den Wert des Wohneigentums wissen sicherlich die allermeisten in diesem Raum zu schätzen, weil sie selbst über selbst genutztes Wohneigentum verfügen. Ich glaube, dass muss man nicht sagen. Ich glaube, man muss auch vorsichtig sein, was den Zusammenhang zwischen selbst genutztem Wohneigentum und der Qualität der Erziehung betrifft. Da muss man, glaube ich, auch ein bisschen vorsichtig sein. Das selbst genutzte Wohneigentum, weil die zur Verfügung stehenden Flächen größer sind, und weil möglicherweise, wenn es sich nicht um Eigentumswohnungen handelt, auch ein Stück Garten dabei ist, dass das familien-

gerechter sein kann, das ist unbestritten. Aber diesen Zusammenhang herzustellen, zwischen dem bürgerlichen Engagement, der Qualität der Erziehung und der Wohnform, ich glaube, da müssen wir aufpassen, dass wir nicht das Wohnen zur Miete und das Wohnen in Genossenschaften hier ein Stück weit diskriminieren. Ich persönlich bin in einer kleinen Mietwohnung aufgewachsen. Jetzt höre ich mit dem Punkt aber auf. Es ist richtig, dass keiner hier gesagt hat, wir sollen die Eigentumsförderung gänzlich streichen. Das sehen wir auch so. Meine Frage, es ist nur eine Frage, weil ich glaube, dass wir darüber insgesamt, und deswegen freue ich mich, dass sie unsere Einladung gefolgt sind, und freue mich auch und bedanke mich auch für die Stellungnahmen, die mündlichen, wie auch die schriftlichen, dass wir doch noch einmal ein Stück intensiver darüber nachdenken müssen. Zum einen bin ich Herrn Professor Klemmer dankbar, dass er doch noch einmal hingewiesen hat, auf die dringend notwendige finanzpolitische Konsolidierung. Das ist einfach eine unserer Kernaufgaben. Und es ist meiner Meinung nach unabweisbar, dass hier sicherlich alle Subventionen auf dem Prüfstand gehören. Der Vorschlag, sozusagen nach dem Rasenmäherprinzip, wenn man das so mit diesem negativen Bild behaftet, für den spricht ja einiges. Aber allein schon aus diesem Grund können wir die Eigenheimzulage nicht einfach außen vor lassen. Das zweite. Ich habe beinahe bei allen, bis vielleicht auf Herrn Zehnder und Herrn Hamm, doch gehört und in den Stellungnahmen gelesen, dass die Eigenheimzulage in der jetzigen Form durchaus strukturelle Schwächen aufweist. Das dritte, und das ist dann meine erste Frage, die ich stellen wollte, ich glaube wir brauchen mindestens den Versuch einer gemeinsamen Plattform, was die Entwicklung der nächsten Jahre betrifft. Natürlich gibt es ein Anwachsen der Haushalte, nach der zehnten koordinierten Bevölkerungsprognose sogar höher als bisher angenommen. Aber um welche Haushalte handelt es sich? Es handelt sich überwiegend um ältere Haushalte. Deren Zahl wird in den kommenden Jahren zunehmen. Und wir müssen uns auch überlegen, weil vorhin zu Recht darauf hingewiesen wurde, dass in der Bevölkerung, und gerade auch in meiner Heimatregion Ost-Westfalen, das Eigentum, das selbst genutzte Eigentum, als solide Altersvorsorge, wie Sie gesagt haben, betrachtet wird, wie wird eigentlich die Wertentwicklung selbst genutzten Wohneigentums sein in 20, 30 Jahren? Ich glaube, dass auch beim selbst genutzten Wohneigentum, ähnlich wie bei allen anderen Altersvorsorgeanlagen, die gleichen Probleme auftauchen. Ob das kapitalgedeckt ist, ob das durch eine umlagefinanzierte Rentenversicherung ist oder ob es die Immobilie ist. Wir werden hier an Grenzen

stoßen, weil die Bevölkerungsanteile, die sozusagen erwerben wollen, das sind genau die Bevölkerungsgruppen, die am dramatischsten, am schnellsten zurück gehen. Deswegen, meine Frage noch einmal an Sie alle. Wie schätzen Sie denn diese Entwicklung ein und wie schätzen Sie die Frage des Wertes der selbst genutzten Immobilie auf längere Sicht ein? Das nächste, was ich fragen möchte, und es ist wirklich eine Frage, die ich mir auch selbst stelle, zur Begründung der Eigenheimzulage wird immer gerne angeführt, sie ermöglicht den Schwellenhaushalten Wohneigentum zu bilden. Ich stehe nicht an, dass ich dies selbst auch in der Vergangenheit immer wieder einmal öffentlich gesagt habe. Mir kommen Zweifel, deshalb, weil wir natürlich die Zahl der Zwangsversteigerungen, der Insolvenzen in bedrohlichem Ausmaß sehen. Mir kommen Zweifel, weil z. B. die Verbraucherzentrale sagt, wenn die Eigenheimzulage, sozusagen der tragende Schlussstein der Baufinanzierung ist, dann sollte man die Finger davon lassen. Das kann allenfalls das Sahnehäubchen oben drauf sein. Und deswegen die Frage, wie schätzen Sie das wirklich ein und wäre, wenn wir die Schwellenhaushalte in erster Linie im Auge haben, wäre dann nicht die soziale Wohnraumförderung, die auch in der Vergangenheit schon zur Förderung des selbst genutzten Wohneigentums genutzt worden ist, und dann bei den Einkommensgrenzen wirklich bei den Schwellenhaushalten, wäre dieses Instrument nicht zu verstärken? Ich will es erst einmal bei diesen Fragen belassen. Vielleicht, wenn ich das noch sagen darf, vielleicht haben Sie ja herausgehört, das sind Fragen, die wir uns auch selbst stellen, wir haben nicht die schnelle einfache Antwort parat. Und die differenzierten Antworten, die wir heute gehört haben, die bringen uns sicherlich ein Stück weiter, weil ich das auch so sehe, Herr Götz, dass wir keineswegs für die ersatzlose Streichung der Eigenheimzulage sind, wir haben es bei der letzten Einsparungsrunde immerhin erreicht, dass 25 % der eingesparten Bundesmittel ganz gezielt für Maßnahmen der Stadtentwicklung eingesetzt werden konnten. Das ist unsere Position.

Vorsitzender: Vielen Dank, Kollege Wolfgang. Jetzt gehen wir zur FDP. Kollege Joachim Günther. Bitte, Kollege Joachim Günther!

Abg. Joachim Günther: Liebe Kolleginnen und Kollegen, wenn ich so zehn Jahre zurückblicke, dann waren einige aus diesem Raum dabei, als wir das erste Mal über die Eigenheimförderung in der neuen Form gesprochen haben. Und damals, wenn wir das mal ganz sachte betrachten, da gab es eigentlich nur drei Schwerpunkte, das war die Höhe der Förderung, das waren zusätzliche Elemente,

weil Frau Eichstädt-Bohlig gerade hier sagte, sie weiß das noch, was ich damit meine, und das waren gewisse Grenzen im Gehaltsgefüge. Das waren die Eckpunkte. Das die Eigenheimzulage notwendig und theoretisch auch für lange Zeit bestimmt war, darüber waren sich alle einig. Und heute, wenn wir das betrachten, Herr Freitag, dann haben Sie eigentlich in einem ihrer ersten Sätzen das gesagt, was wir hier vorführen, eigentlich wollen wir die Eigenheimzulage in irgendeiner Art, aber der Entscheidungsmaßstab, die äußeren Bedingungen haben sich geändert, der Handlungsdruck aus haushaltspolitischer Sicht ist vorhanden und deshalb streiten wir über dieses Element. Und nun kann man fragen, wo fängt man an zu streiten und wo hört man auf zu streiten. Die Situation, dass wir vielleicht gar nicht darüber streiten müssten, wäre eigentlich Abschaffung aller Subventionen und eine drastische Steuersenkung in Deutschland. Dann hätten wir das Problem nicht. Dann hätten wir es in vielen Dingen nicht. Aber diesen Schritt haben wir noch nicht erreicht. Und weil wir diesen Schritt nicht erreicht haben, ist jetzt die Frage, wo ist eine Grenze. Und da gab es von ihnen hier ein paar Punkte, über die man natürlich diskutieren kann, aber die das Grundproblem nicht lösen. Also ich bin auch von der Grundanlage her der Meinung; wir bräuchten die Eigenheimzulage nicht, wenn wir im Steuerbereich Veränderungen herbeiführen, die jetzt dem Bürger ermöglichen. Völlig klar. Aber die Fragen, die Sie z. B., Herr Kiehle, angesprochen haben, machen mich schon etwas nachdenklich. Regionstypische Bedingungen beachten. Ich weiß nicht, was sie damit meinen. Bringt uns das im Endeffekt wirklich weiter? Was würde es uns denn bringen, ich will jetzt nicht für eine Region Reklame machen, aber wenn alle plötzlich in die Alpen ziehen wollen und weil alle dort hinziehen wollen, wird dort eine besondere Förderung ausgelöst. Ich glaube nicht, dass das der richtige Schritt ist. Denn dann subventionieren wir ja intern den weiteren Umzug innerhalb von Deutschland auf Grund von solchen Sonderregelungen. Also zu diesem Thema müsste schon noch einmal was gesagt werden, dass finde ich nicht glücklich. Wenn wir über die Eigenheimzulage sprechen, die ja jetzt inzwischen sehr abgesenkte Einkommensgrenzen und dergleichen Dingen hat, dann ist sie schon eine gewisse Erleichterung für die, die in Eigentum hinein wollen. Die Frage ist genauso: Können wir in die Städtebauförderung hineingehen? Vom Prinzip her richtig. Ich bin auch, das wissen Sie, für die Förderung in den Innenstädten, für z. B. die schönen Bürgerhäuser, die zum Teil noch auf Abriss stehen. Das ist richtig, aber warum soll man das dann nicht mit der Eigenheimzulage machen. Warum muss das dann in Städtebauförderungsmittel umgeschichtet wer-

den und durch die Städtebaufördermittel ein Anteil zur Eigentumsbildung herübergedrückt werden. Ich empfinde das ein bisschen als Abdrücken, als Ausrede im weitesten Sinne. Da sollte man sagen, Städtebaufördermittel für die Rahmenbedingungen in der Stadt, aber dann die Eigentumsförderung, damit es vorangeht. Einige Städte betreiben das ja auch positiv und bringen damit auch wieder Leben in die Innenstädte, wenn sie eben von den hohen Preisen abgehen, die früher gefordert wurden, sondern sagen, lieber eine bewohnte und vitale Innenstadt als das wir den Höchstpreis auf diesem Gebiet erzielen. Das ist ein relativ wichtiger Punkt. Wenn wir sie heute betrachten, dann kommt wahrscheinlich bei der Vermittlung - ich bin genau wie mein Kollege kein Hellseher, was da herauskommt - irgendwie wieder so eine Zwitterlösung heraus. Und das ist der Punkt, der uns Politiker im Endeffekt wieder in eine Ecke stellt: Ihr könnt gar nicht richtig entscheiden, ihr habt alle 14 Tage etwas Neues, wann soll ich denn planen, wie komme ich hier überhaupt voran. Also es müsste wirklich wieder einmal Planungssicherheit vorhanden sein. Ich kenne das auch aus meiner Region, das Rennen auf den letzten Tag im Jahr, damit ich die Eigenheimförderung noch mitbekomme, obwohl ich überhaupt nicht weiß, ob ich ein Eigenheim bauen will. Aber ich melde es mal vorsichtshalber an. Solche Dinge gibt es auch. Das weiß jeder. Das ist nicht gut. Eine Entscheidung für ein Eigenheim ist im Regelfall eine Entscheidung fürs Leben. Und da sollten wir den Bürgern Sicherheit geben und ich hoffe, dass das bald geschieht.

Vorsitzender: Vielen Dank Kollege Joachim Günther von der FDP! Jetzt gehen wir dann zu BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Frau Kollegin Franziska Eichstädt-Bohlig. Und gleiches von der Sitzordnung sage ich jetzt auch bei der Frau Kollegin Franziska Eichstädt-Bohlig. Sie sitzt in dem Fall hinter diesem Tisch.

Abg. Franziska Eichstädt-Bohlig: Danke! Ich war nicht darauf eingestellt, dass wir hier so lange eigene Statements machen, aber wenn die Kollegen meinen, in Ordnung. Als erstes ist mir doch sehr wichtig, Herrn Klemmer dafür zu danken, dass er in deutlichster Form darauf hingewiesen hat - andere haben es auch getan -, dass wir das ganze vor dem Hintergrund doch sehr großer Haushaltsprobleme diskutieren und das man ganz anders diskutieren würde, wenn es genügend Geld zu verteilen gäbe. Das ist, wie ich glaube, sehr wichtig, sonst würden wir die Diskussion hier auch anders führen. Da nutze ich dann doch die Chance, das ein Stück weit auszuführen, um den Antragstellern der CDU/CSU zu sagen, es tut mir leid liebe Kollegen, Euer Antrag ist vor dem Hintergrund einer doppelten Fehleinschätzung

gestellt. Die erste ist die, dass die CDU/CSU, selbst wenn sie in Regierungsverantwortung wäre, so handeln würde, wie dieser Antrag es suggeriert. Tatsache ist, dass die Finanzpolitiker derselben Partei alle längst dabei sind, die Eigenheimzulage für ihre Steuerkonzepte zu verplanen. Allerdings gehen diese Steuerkonzepte von der Illusion aus, man könne dann enorme Steuersenkungen realisieren. De facto brauchen wir den Subventionsabbau ganz schlicht um die Schulden nicht noch weiter wachsen zu lassen und da ist es egal, wer regiert. Wir haben nun mal ein Gesellschafts- und Sozialsystem, wo enorme Anteile an öffentlichen Geldern eben in die sozialen Systeme fließen und da sind wir in der Pflicht, egal wer dran ist. Das können wir teilweise modifizieren, aber da können wir nicht meinen, wir könnten die Ausgabenentwicklung einfach von heute auf morgen umdrehen. Insofern glaube ich, dass der Satz von Herrn Klemmer, es ist der Rückzug aus dem Subventionsbereich, und zwar überwiegend auch dem Steuersubventionsbereich, dass der richtig und wichtig ist und das wir Abgeordneten alle den sehr ernst nehmen müssen, da endlich zum Handeln kommen müssen, dass auch der Bundesrat da zum Handeln kommen muss und, dass es auch völlig richtig ist, was Sie sagen, das muss ein geordneter Rückzug sein, der auch Gerechtigkeit hat in den unterschiedlichen Bausteinen, über die man da überhaupt noch reden kann, in dem Bereich. Zweiter Punkt ist: Ich hätte am liebsten hier an der Wand mal eine Grafik „Deutschland und der demographische Wandel“ und zwar nicht erst im Jahr 2050, sondern im Jahr 2020. Ich glaube, dann würde uns allen bewusst, wie dramatisch die Entwicklung in Zukunft sein wird, und zwar nicht nur für Ostdeutschland, sondern beginnend auch für Norddeutschland und Teile von Mitteldeutschland West und ab dem Jahr 2020 auch für den reichen und wachstumsstarken Südwesten. Da muss ich schon in Richtung von Herrn Zehnder sagen, immer wieder diese Forderung, den jetzt noch prognostizierten Zuwachs an Haushalten, also die Singularisierung unserer Gesellschaft, unter der Staatsverschuldung, die wir haben, weiter mit öffentlichen Geldern zu fördern, also da möchte ich Sie wirklich noch einmal fragen, ob Sie das wirklich ernst meinen oder ob das ein Stück weit natürlich ihre Bausparkassenverantwortung ist, die Sie da vertreten müssen, damit in ihrem Bereich weiterhin der Rubel rollt. Ich sage es mal so deutlich, wir kennen uns ja da lange genug. Also insofern möchte ich alle Beteiligten bitten, das, was wir vom demographischen Wandel wissen, - und die Informationen und Materialien sind da inzwischen gut zugänglich - doch einmal mit dem zu spiegeln, was wir da zu erwarten haben. Als Drittes möchte ich mich für die Stellungnahme von

Haus & Grund bedanken. Ich finde das sehr konstruktiv. Und das unterscheidet sich sehr positiv von früheren Stellungnahmen, wo es ja auch ein Stück weit immer hieß: Bleiben wir doch bei der Gieskanne und bei der quantitativen Ausweitung. Ich glaube, dass können wir uns alle nicht mehr leisten. Letzter Satz von den Eingangssätzen, dann komme ich zu ein paar Fragen. Ich glaube auch, dass es sehr wichtig ist, dass die Politik endlich zu klaren Entscheidungen kommt. Also die Unsicherheit, die sich in der Summe des Verfahrens, wie es sich jetzt seit, ich glaube, 2002 abspielt, mit dem Ankündigen einer Abschaffung über dann im Vermittlungsverfahren wieder nicht Abschaffung sondern bestimmte Kürzungen. Also ich wünsche mir sehr, dass das endlich zu einer Entscheidung kommt. Jetzt habe ich ein paar Fragen, die sich mehr auf Details beziehen. Das erste ist, ich würde mir schon wünschen, dass noch einmal von Herrn Freitag und von anderen aber auch, ein Stück weit die Bilder erläutert werden, die jetzt gekommen sind, wie kann das konkret weitergehen, ist das dann noch das Instrument Zulage, auch von Wolfgang Kiehle, oder muss es dann nicht in Richtung andere Instrumente gehen, gegebenenfalls unterschiedliche Instrumente. Die Interpretation vom Kollegen Götz, alle seien sich einig gewesen, die Eigenheimzulage solle erhalten bleiben und es ginge nur um Varianten: So habe ich das nicht verstanden, ich habe das so verstanden, dass mehr oder weniger alle gefordert haben, es soll Geld im Bereich Bauen, Wohnen, Städtebau, Stadtbau bleiben. Aber ich habe nicht verstanden, dass das automatisch eine Eigenheimzulage bleiben muss, sondern dass das differenzierte Instrumente sein können, gegebenenfalls auch mehrere unterschiedliche, gegebenenfalls eins, was aber unterschiedlich anwendbar ist, so habe ich Herrn Kiehle verstanden, von dem ich das natürlich gerne ein Stück weit auch spezifiziert zu dem Thema Genossenschaftsförderung hören würde. Also konkret in dem Fall mit der Frage, muss es § 17 - Eigenheimzulage - sein oder können es auch andere Instrumente sein. Ich weiß nicht, ob es möglich ist, das heute noch ein Stück weit für den Spezialpunkt Altersvorsorge und Integration in die Altersvorsorge konkretisiert zu bekommen. Ansonsten teile ich da auch das Ziel, was alle genannt haben, es muss die Integration der Eigentumsförderung in die Altersvorsorge mit rein. Das würde ich auch unterstützen. Und dann möchte ich noch eins konkret wissen: Es kam, ich weiß jetzt nicht mehr, ob es von Herrn Zehnder war, die Eigentumsbildung in benachteiligten Gebieten. Ich vertrete die These, dass die Eigentumsbildung, oder die jetzige Eigentumsförderung, auch die im Bestand, dass diese solide Haushalte, also einkommensstärkere Haushalte, gerade aus den benachteilig-

ten Gebieten rauszieht, gegebenenfalls durchaus in andere Bestände, aber eben dass sie in der jetzigen Gieskannenform eine Destabilisierung von sozial schwachen Gebieten - und das sind überwiegend die, die wir im Bereich soziale Stadt haben - mit sich bringt und eben keine Stärkung, allenfalls im einzelnen Zufall, sondern dass das überwiegend in mittlere Quartiere geht, soweit das in den Bestand geht. Und letzter Punkt: In einigen Beiträgen kommt das vor, die Bestandsförderung, die ohne eine Bindung an Investitionen ist, so wie das zurzeit ausgestaltet ist, reine Verkaufsförderung, da weist Herr Kiehle auch in seinem Beitrag deutlich drauf hin, da möchte ich auch noch einmal ein Wort der Beteiligten hören. Aus meiner Sicht darf es, egal wie es mit der Förderung weitergeht, keine Bestandsförderung geben, die nicht gleichzeitig gebunden ist a) an Investitionstätigkeit, ganz klar, diese zur Bedingung hat, und b) eine Investitionstätigkeit, die nicht ihrerseits Schwarzarbeit ist, sondern die dann eben wirklich bauwirtschaftlich auch einen Effekt hat. Also nach dem Motto „wenn schon, denn schon“ möchte ich wenigstens in dem Bereich etwas dafür haben. Danke!

Vorsitzender: Wir danken! Jetzt haben wir die vier Sprecher der Fraktionen gehört. Zu den Sachverständigen sage ich: Sie haben gemerkt, dass natürlich jede Fraktion und jeder Sprecher natürlich das, was Sie gesagt haben, so interpretiert, wie er es auch gerne hören möchte. Das ist aber ein ganz normaler Vorgang. Das heißt, Sie können das jetzt alles wieder richtig stellen. Jeder hört natürlich in erster Linie das, was er hören möchte, das ist auch legitim. Wenn Sie mit der Interpretation jeweils nicht einverstanden sind, müssen sie es auch sagen. Aber jetzt ist, glaube ich, ein guter Punkt, das Statement des verspätet zu uns gekommenen Prof. Dr. Thomas Dommermuth zu hören. Er hat uns auch schon Unterlagen vorab gegeben. Prof. Dr. Dommermuth, Sie hätten jetzt die Möglichkeit, Ihr Statement abzugeben und dann gehe ich die Runde wieder durch. Sie können auch gleich das mit einbeziehen, was sie schon gehört haben. Sie haben das Wort, fünf Minuten, wenn es zu lang wird, dann sehen Sie am Heben meiner Uhr, dass Sie die Zeit überschritten haben. Sie haben das Wort!

Prof. Dr. Thomas Dommermuth: Danke Herr Vorsitzender, meine sehr geehrten Damen und Herren! Erstmal möchte ich mich entschuldigen, dass ich zu spät gekommen bin. Wir sind hier an einem Tag, wo es um eine Weichenstellung, um eine erste Weichenstellung vielleicht, gehen könnte im Zusammenhang mit der Eigenheimzulage. Bei mir war auch die Weiche dafür verantwortlich, dass es zu spät wurde, bei mir in dem Fall die Weiche der

Deutsche Bahn AG. Ich hoffe, dass es kein negatives Symbol darstellt. Aber jetzt zu meinem kurzen Statement. Ich möchte gleich zu Anfang betonen, dass ich die Sache mit der Eigenheimzulage, überhaupt der Förderung der selbst genutzten Immobilie, als Außenstehender sehe und auch dadurch hier in diesem Kreis berufen worden bin, als derjenige, der, unverblendet, nicht von der Immobilienseite kommt, sondern von der Altersvorsorgeseite. Ich bin Steuerberater und mein Spezialgebiet ist der Bereich der betrieblichen Altersvorsorge. Ich beschäftige mich auch mit der „Riester-Rente“ und der „Rürup-Rente“. Und von der Seite muss ich sagen, würde ich eindeutig, und nach dem, was ich hier gehört habe, besteht daran wahrscheinlich auch kein Zweifel, die selbst genutzte Immobilie auf jeden Fall in den Kreis der Altersvorsorge einbeziehen. Ich möchte auch noch einen Schritt weiter gehen und beziehe sie in den Kreis der förderungswürdigen Altersvorsorge mit ein. Das ist vielleicht nicht ganz so selbstverständlich, denn wenn man den Tenor der Rürup-Kommission kennt, der sich in der neuen Gesetzgebung niedergeschlagen hat, Alterseinkünftegesetz, weiß man, dass diese Kommission nur das als förderungswürdige Altersvorsorge ansieht, was einen bestimmten Kriterienkatalog erfüllt. Dieser Kriterienkatalog steht im § 10 Abs. 1 Nr. 2 Einkommenssteuergesetz drin. Diesen Kriterienkatalog erfüllt die Immobilie natürlich nicht. Aber meiner Meinung nach ist sie deshalb trotzdem förderungswürdig. Und zwar deshalb, weil die Immobilie meiner Auffassung nach einen besonderen Weg der Altersversorgung darstellt, der auch förderungswürdig ist. Ich würde das Konzept von Rürup erweitern und würde sagen, förderungswürdig sind alle klassischen Formen der Altersversorgung, also die Formen, die ich nicht missbrauchen kann, für Urlaubsreisen beispielsweise, wie eine Kapitallebensversicherung, die schon im Alter von 50 Jahren ausgezahlt wird, oder Aktienfonds, sondern die wirklich dem Alter dienen. Dazu gehört die Immobilie in besonderer Weise und hier erfüllt die Immobilie ganz besonders sinnvolle Dinge. Zum ist sie Generationenvorsorge. Damit meine ich, wir haben jetzt gerade die demografische Entwicklung - hatten sie schon erwähnt, die Abgeordneten - hier wird es so sein, dass die künftige Generation noch viel stärker als zum Beispiel meine, ich bin jetzt 45 Jahre alt, vor dem Problem steht, hohe Beiträge einzuzahlen in eine gesetzliche Rente und immer weniger herauszubekommen. Eine Immobilie, die ich an meine Kinder übergebe, schließt diese Lücke, diese Gerechtigkeitslücke im Generationenproblem, dass die ältere Generation sich wesentlich besser finanziell stellt als die künftige Generation, die jüngere Generation. Die Immobilie schließt sie, weil ich gerade an die Jüngeren diese Immobilie über-

geben kann. Deshalb würde ich auch nicht so an diesem Kriterienkatalog von Rürup haften bleiben. Der sagt ja, nur das, was nicht veräußerbar, nicht übertragbar, nicht vererbbar ist, ist förderungswürdige Altersversorgung. Aufgrund dieser Generationenfunktion, bin ich der Meinung, handelt es sich hier um eine besonders gute klassische Form der Altersversorgung. Darüber hinaus, wenn ich jetzt zur Altersversorgung selbst komme, - das eine war Generationenvorsorge, das andere ist die Altersvorsorge, - so ist es so: Ich habe zum einen die Situation, dass die Wohnungseigenumsquote in Deutschland historisch niedrig ist und auch im europäischen Vergleich extrem niedrig ist. In Spanien liegen wir bei ungefähr 85 %, wir liegen in Italien bei 75 %, in Deutschland bei ungefähr 43 %. Das ist zu wenig, um diesem Ziel „Generationenvorsorge“ richtig Rechnung zu tragen. Hier müssten wir sehr stark zulegen und da sehe ich eine staatliche Förderung der Altersvorsorge „Immobilie“ als äußerst wichtig an. Etwas Weiteres ist das Thema „Energie- und Umweltpolitik mit einer gemieteten Immobilie“. Mit einer gemieteten Wohnung habe ich hier kaum Einfluss. Wenn mir eine Immobilie selbst gehört, so kann ich durch Dämmung, durch andere Heizsysteme fortschrittliche Entwicklungen in meiner Immobilie durchführen. Das entlastet natürlich unsere gesamte Gesellschaft und entlastet natürlich auch dieses Umweltproblem, dass wir als Mieter nicht so gut in den Griff kriegen. Lassen sie mich noch etwas sagen, zum Vergleich mit den anderen Formen der Altersvorsorge. Vergleichen wir mit der Rentenversicherung, so stellen wir folgendes fest: Die demographische Entwicklung, deutliche Zunahme der Lebenserwartung, die sich jetzt auch gerade niederschlägt in den Veröffentlichungen des deutschen Aktuarsvereins von 2004, wo ein männlicher Säugling mittlerweile 98 Jahre statistischer Lebenserwartung hat. Man kann es sich kaum vorstellen. Demnach würden die alle so alt werden wie Johannes Heesters. Dieses Problem hat dazu geführt, dass die privaten Rentenversicherungsträger die Rente um bis zu 20 % dieses Jahr abgesenkt haben. Bei einer selbst genutzten Immobilie haben sie hier ganz andere Voraussetzungen, das heißt, die Miete, die Mietersparnis ist davon natürlich nicht betroffen, die geht letzten Endes bis zum Lebensende. Ein letzter Punkt noch, das ist das Thema Komplexität. Ich erlebe es jeden Tag an der Front, bei der Beratung von Kunden im Bereich der Altersversorgung, aus eigener Perspektive, die hohe Komplexität von Produkten wie „Riester“ und „Rürup“. Hier gibt es eine staatliche Förderung, aber diese staatliche Förderung geht leider zu sehr ins Leere, weil die Leute nicht bereit sind, solche Altersvorsorgeformen flächendeckend abzuschließen. Bei der Immobilie sehe ich hier eine ganz

andere Möglichkeit. 80 % derer, die keine eigene Immobilie haben, wünschen sie. Wenn man jetzt die Vorsorgeförderung in die Immobilie zukünftig fortführen würde, das, was man jetzt mit „Riester“ und mit „Rürup“ macht, dann hätte man hier ein Produkt, dass schon von der Bevölkerung aus Rückenwind hat, und eben nicht das Problem, welches wir bei der nominalen Altersversorgung haben. So weit erst mal zu meinem Statement. Danke!

Vorsitzender: Herzlichen Dank Herr Prof. Dommermuth! Jetzt sind durch die Fraktions-sprecher viele Fragen aufgeworfen worden. Jetzt könnte ich mir vorstellen, dass wir die Runde einmal umgekehrt aufrufen, mit der Bitte, dass derjenige, der sich angesprochen fühlt, es auf den Punkt bringt. Ich würde dann mit Herr Zehnder beginnen, dann Herr Stücke usw. Herr Andreas Zehnder, bitte!

Andreas J. Zehnder: Ich möchte mit den Fragen von Herrn Götz anfangen. Das Lob für die Politik bezüglich der Eigenheimzulage wollte ich auch rüberbringen. Ich hoffe das ist angekommen. Aber wie gesagt, das Lob gilt eben nur bis zu den Jahren 2000, 2001, dann ging es eben abwärts. Herr Götz, sie haben angesprochen, die Akzeptanz des Wohneigentums als Altersvorsorge. Das ist, glaube ich, genau der Punkt, unter dem man dieses Thema diskutieren sollte. Es wird hier diskutiert, Eigenheimzulage erst mal abschaffen. Und was kommt dann? Das ist völlig offen! Ich glaube, die Diskussion würde einen ganz anderen Drive bekommen, wenn man sagen würde, wir haben hier eine Eigenheimzulage, was ist notwendig, um diese Eigenheimzulage und das geförderte Gut, nämlich das Wohneigentum, praktisch, wie wir das sagen bei den Bausparkassen, als vierte Säule der Altersvorsorge zu etablieren. Ich glaube, das wäre eine Diskussion, die weiter führen würde und ich würde nicht zuerst einmal die Eigenheimzulage abschaffen. Dann kommt Frau Eichstädt-Bohlig, ich greife da schon mal vor, aus haushaltspolitischen Gründen und dann sagen wir, aber wir brauchen doch irgendwo eine Altersvorsorge. Ich habe versucht auszuführen, und das hat Herr Dommermuth eben auch noch einmal gesagt, dass eben das Wohneigentum von den Menschen zum überwiegenden Teil als beständigster Teil der Altersvorsorge angesehen wird. Und das soll eben die Politik aufgreifen. Herr Götz, Sie haben auch die Planungssicherheit angesprochen. Und das ist auch ein Punkt, auf den muss man aufmerksam machen. Es ist nicht nur die Planungssicherheit, die sich aus dem Bundesgesetzblatt ergibt, sondern es ist die Planungssicherheit die gerade für uns als Bausparkassen, und wir sind glaube ich, wenn ich in die Runde schaue, diejenigen, die die Finanzprodukte letztendlich

als erste verkaufen, wichtig ist bei den Beratungen gegenüber den Kunden. Nun stellen sie sich doch einmal vor, was wir unseren Kunden sagen sollen, mit was sie zu rechnen haben, wenn sie in zwei, drei Jahren Wohneigentum erwerben wollen. Sie müssen sich vorstellen, wir haben Kunden, deren Entscheidung zum Wohneigentum nicht von heute auf morgen fällt. Das sind andere Kundenkreise, die in der Regel nicht bei den Bausparkassen sind. Wir haben Kunden, die sich über fünf, sechs, sieben Jahre zuerst einmal das Eigenkapital ersparen müssen. Die wollen auch beraten werden, wie es nun ist mit der Förderung. Was sollen wir denen als Bausparkassen sagen? Wir können nur sagen: Abwarten! Dieses Abwarten, da wir nun auch keine Fehlberatung leisten wollen, schlägt sich in den Zahlen, die ich auch genannt habe nieder. Und zur Verunsicherung der Bevölkerung. Ich glaube, das war ein Punkt, Herr Götz! Habe ich noch etwas vergessen? Gut! Dann möchte ich übergehen zu Herrn Spanier. Also Herr Spanier, ich habe zwei Gemeinsamkeiten entdeckt: Sie sind in einer kleinen Mietwohnung groß geworden. Ich auch. Und Sie sind auch gar nicht so gegen die Eigenheimzulage, sondern sagen, die kann schon bleiben, aber irgendwie muss sie modifiziert werden, wenn ich Sie richtig verstanden habe, aber bezüglich der Mietwohnung, glaube ich, ganz bestimmt. Sie haben, mich ansprechend, gesagt, stabilisierender Faktor der Gesellschaft mit Wohneigentum, das ist vielleicht so ein bisschen zu hinterfragen. Sie haben einige Punkte, die ich genannt habe aufgezählt, ob das mit den schulischen Leistungen so stimmt und so weiter. Nun möchte ich sie darauf hinweisen, dass das jetzt nicht einfach Behauptungen von mir sind, sondern wir haben einige Bausparkassen, Schwäbisch Hall, Wüstenrot mit der Wüstenrot-Stiftung, die das belegt haben. Aber so leicht möchte ich ihnen das jetzt auch nicht machen. Es gibt auch konkrete Beispiele. Jetzt gehe ich zu erst einmal zum Ausland, weil das ganz unverdächtig ist. Es gibt eine große Untersuchung von dem New Yorker Stadtteil Bronx, wo eben versucht wurde, diesen richtig heruntergekommenen Stadtteil, das wissen Sie alle, wer in New York war, dem hat man vor 10, 15 Jahren gesagt, Harlem, Bronx, bitte nicht rein gehen, dass ist lebensgefährlich. Das haben die dann auch erkannt und haben mit gezielten Maßnahmen, und gezielte Maßnahmen sind eben nicht nur, dass man sagt, wir müssen da Wohneigentümer rein bekommen, die wir fördern, sondern was die gemacht haben ist, das praktisch das Wohneigentum in kleinen Einheiten als stabilisierendes Element in diese Quartiere eingeführt worden ist, und darum herum eben Mietwohnungen gruppiert worden sind. Da gibt es einen bekannten Mann, das ist sogar ein Deutscher, Bernd Zimmermann, der das

Zimmermann, der das begleitet hat, der ist Professor und Städteplaner. Also die Unterlagen kann ich genauso zur Verfügung stellen wie der Herr Rips seine. Also, wenn Sie Bedarf haben, kommen Sie auf mich zu. Aber ich möchte jetzt nicht nur in New York bleiben, sondern, und das hat Herr Prof. Klemmer angesprochen, das Beispiel im Ruhrgebiet ist Dortmund. Sie haben Dortmund angesprochen. In Dortmund ist es auch geglückt, wo man dann mit gezielten mit Maßnahmen versucht hat, auch die Leute in die Quartiere, in die innerstädtischen Quartiere zurück zu bringen, und dort ist es auch gelungen. Insofern glaube ich, dass das Wohneigentum unter den verschiedensten Aspekten durchaus ein stabilisierendes Element in diesen Quartieren ist. Ich gebe Ihnen völlig Recht, wenn dort praktisch das Wohneigentum raus geht und dann praktisch die Verslumung droht, das ist auch nicht unser Ziel, da sind wir uns dann einig. Sie haben auch die Zwangsversteigerung angesprochen, die hohen Zwangsversteigerungsquoten. Nun ist es so, dass in den Presseveröffentlichungen die Zwangsversteigerungen immer angegeben werden, aber nicht so richtig gesagt wird, was sich eigentlich dahinter verbirgt. Wir haben bei einzelnen Bausparkassen Untersuchungen gemacht und da hat sich herausgestellt, dass es natürlich zuerst einmal Gewerbeimmobilien sind, die versteigert werden, und vermietete Wohnungen. Natürlich, Herr Spanier, es wird auch selbst genutztes Wohneigentum zwangsversteigert. Wir haben eine Untersuchung, dass wir bei 80.000 Zwangsversteigerungen im Jahr 2002 oder im Jahr 2003, das kann ich ja mal nachschauen, bei 80.000 waren. Von Bausparverträgen, nur das können wir auf Grund unserer Unterlagen beurteilen, waren weniger als 10 % dabei, die mit Bausparverträgen zu tun haben. Und das sind dann natürlich auch dann Sachen, das wissen Sie auch, das ist eben nicht nur die ökonomische Krise, das sind Ehescheidungen usw. Die sind alle da drin. Also insofern ist, glaube ich, bei selbst genutztem Wohneigentum die Zwangsversteigerung nicht das entscheidende Problem. Sie haben noch dann als zweiten Punkt genannt: Das Sahnehäubchen, ob die Eigenheimzulage als Sahnehäubchen oben drauf ist. Wenn Sie zumindest die Eigenheimzulage anschauen, wie sie zu Beginn gestrickt war, das also die zweiköpfige Familie damals diese 62.000 DM bekommen hat und wir einen Durchschnittspreis hatten, von damals ungefähr 300.000 bis 350.000 DM, je nach Region, dann sehen Sie schon, dass es eben mehr als ein Sahnehäubchen ist. Nämlich, was haben die Kreditinstitute gemacht, sie haben sich bereit erklärt, sich praktisch die Ansprüche aus der Eigenheimzulage abtreten zu lassen, natürlich abgezinst, und konnten damit das Eigenkapital, das Fundament der

ganzen Finanzierung aufstocken, zusammen mit der Wohnungsbauförderung, die es sonst noch gibt, war es dann auch ein Grund dafür, dass eben auch bei diesen Haushalten, bei diesen mittleren und unteren Einkommenschichten, die Eigenheimkapitalquote auch zwischen 30 und 40 % der ganzen Baufinanzierung betroffen hat. Das zeichnet ja Deutschland aus, dass wir eben so eine hohe Eigenkapitalquote haben und dass Sie wegen dieser hohen Eigenkapitalquote in der Politik so wenig Probleme mit Wohnungsbaufinanzierung haben. Wenn Sie im Vergleich nach Großbritannien vor 10, 15 Jahren schauen, wo es eben diese 100 % Finanzierung gab, ohne Eigenkapitalquote, da sind nicht nur Teile der Kreditwirtschaft in Mitleidenschaft gezogen worden, sondern es ist dann letztendlich auch die Politik gefordert worden, solche Gesellschaften letztendlich wieder aufzufangen.

Vorsitzender: Herr Zehnder, ich muss eine kleine Zäsur machen, denn bei acht Sachverständigen, wenn alle so ins Detail gehen, kriege ich ein Zeitproblem.

Andreas J. Zehnder: Ich kann ihnen versprechen, bei Herrn Günther wird es kürzer. Es waren viele Punkte, die auf mich gezielt waren. Herr Günther, ich glaube den Punkt Planungssicherheit habe ich schon im Zusammenhang mit meiner Kommentierung bei Herrn Götz angesprochen. Sie haben, glaube ich, auch noch die Frage gestellt, ob eine Regionalisierung dieser ganzen Fördermittel möglich ist. Meine Damen und Herren, ich darf Sie daran erinnern, dass dieser Punkt der Regionalisierung damals ganz eingehend im Zusammenhang mit der Eigenheimzulage diskutiert wurde. Also, wie Herr Günther gesagt hat, vor zehn Jahren. Man ist dabei dann dazugekommen, dass man gesagt hat, man kann juristisch gesehen keine richtigen Abgrenzungskriterien dafür schaffen. An dieser Diskussion waren alle Fraktionen beteiligt. Das hat letztendlich dazu geführt, dass man gesagt hat, gut wir machen die Grundförderung. Das war es, Herr Günter, wie versprochen. Dann Frau Eichstädt-Bohlig. Ich habe am Anfang schon gesagt, es gibt natürlich zwei Argumentationslinien, die wir diskutieren können. Ob wir sagen können, wir brauchen eine Wohneigentumsförderung, wir wollen junge Familien auch in Wohneigentum bekommen. Da ist es dann nahe liegend, dass man da den Punkt Altersvorsorge dazu nimmt. Oder man macht allein den Punkt Haushaltsprobleme. Sie haben gesagt, das sind nur Haushaltsprobleme und die anderen würden genauso schlecht aussehen, wenn sie jetzt in der Regierung wären oder in die Regierung kommen würden. Aber da möchte ich nur einmal drauf hinweisen, dass hier bei der Eigenheimzulage natürlich letztes Jahr nicht nur

nach dem Maßstab „Koch-Steinbrück“ gekürzt worden ist, sondern, dass hier die Eigenheimzulage, die Wohneigentumsförderung, mit 30 % entschieden in Vorlage getreten ist, ganz abgesehen davon, dass wir schon 2001 eine Kürzung der Einkommensgrenzen hingenommen haben. Also irgendwann muss dann auch bei der Eigenheimförderung dann mal Schluss sein. Und dann, glaube ich, gebietet es die Redlichkeit, dass man seine Blicke dann mal auf andere Gebiete schweifen lässt, wenn man nicht das will, was Herr Prof. Klemmer zu Recht gesagt hat, alle Subventionen weg und die Steuern entsprechend anpassen. Dann haben wir keine Probleme und die sonstigen Probleme gelöst. Es war ganz unzweideutig auf die Bausparkassen gezielt, wir wollen nur die Eigenheimzulage, wenn ich das richtig verstanden habe, damit der Rubel rollt. Da seien Sie mal froh, dass es die Bausparkassen gibt und es die einzige Branche ist, die in der deutschen Wirtschaft keine Probleme macht. Wenn sie sich sonst im weiten Umfeld umschauen, dann sieht das ja ganz anders aus. Ich glaube, Frau Eichstädt-Bohlig, auf Grund der Mitarbeit der Bausparkassen, auch bei der Vermittlung der Vorteile der Eigenheimzulage, - ich habe es schon einmal gesagt, dass sind ja in erster Linie die Finanzierungsinstitute, die diese Information weitergeben müssen - ist es, glaube ich, gelungen, dass die Eigenheimzulage zum Erfolg wird. Und es geht nicht nur darum, dass bei uns der Rubel rollt, sondern es geht einfach darum, dass wir sehen, dass 80 % der Personen Wohneigentum wollen, dass wir das bisher für 43 % geschafft haben, dass es hier einen erhöhten Nachholbedarf gibt und, wenn uns das gelingt, diese 43 % aufzustocken, auch mit dem Thema vierte Säule der Altersversorgung Wohneigentum, ich glaube, dann haben wir alle gemeinsam einen guten Job gemacht.

Vorsitzender: Vielen Dank! Ich gebe gleich weiter an Herrn Dr. Andreas Stücke. Bitte, Herr Dr. Stücke!

Dr. Andreas Stücke: Vielen Dank Herr Oswald. Vielleicht darf ich zunächst einmal noch zu Frau Eichstädt-Bohlig etwas sagen, weil mich das stutzig gemacht hat, wie Sie das Thema Haushaltskonsolidierung auf der einen Seite ansprechen und aber auch schon sofort sagen, wenn wir hier einen Subventionsabbau erreichen, wird es auf der anderen Seite keine Steuererleichterungen geben können, weil der Druck auf die Haushalte so groß ist, dass wir, um die sozialen Sicherungssysteme weiter finanzieren zu können, dieses Geld einfach einsammeln müssen, und dann ist es weg. Also wir von Haus und Grund verstehen uns als Eigentümerschutzgemeinschaft und als solche gehen wir nicht auf die Barrikaden,

wenn Subventionsabbau angekündigt wird, weil Subventionen immer ein Griff in die Taschen anderer sind. Und wenn man Eigentumsschützer ist, dann sollte man, um glaubwürdig zu bleiben, diesen Griff in die Taschen Dritter nicht propagieren. Wenn Sie nun aber heute sagen, wenn wir die Eigenheimzulage, wenn wir das abgeschafft haben, wird das Geld in den Taschen der Bürger dieses Landes nicht wieder zu sehen sein, müssen wir uns natürlich die Frage stellen, welche Schritte wir auf die Politik zugehen sollen, um beim Thema Eigenheimzulage zueinander zu kommen. Es bleibt allerdings dabei: Wir glauben, dass wir unter anderen Verhältnissen in der Tat eine differenziertere Antwort auf das Thema Eigenheimzulage und die weitere Verwendung brauchen. Insofern halten wir es auch gerade unter der Prognose, dass dieses Geld nie wieder in den Taschen der Bürger zu finden sein wird, für unerlässlich, dass wir im Bereich Eigentumsförderung weiter etwas tun. Insofern schließe ich mich da auch gerne Herrn Götz und Herrn Günther von vornherein an. Herr Spanier, Sie haben die Frage aufgeworfen, wie wir denn eigentlich die Wertentwicklung der selbst genutzten Immobilie beurteilen. Sie waren da skeptisch. In der Tat muss man dort sehr vorsichtig bleiben. Den allgemeinen Jubel, der anschwillt, wenn die Immobilie betrachtet wird, teilen wir nicht. Wir glauben, dass in Zukunft sämtliche Spielarten der Altersvorsorge einem spezifischen Druck unterliegen werden und dort die Immobilie nicht viel besser und auch wahrscheinlich nicht viel schlechter aussehen wird, als die anderen Vorsorgeinstrumente. Aber, wie gesagt, das ist eine Prognose; was daraus wird ist jetzt nicht so richtig erkennbar. Aber ich glaube, man kann sich heute besser hinstellen, um es so zu formulieren, als zu sagen, die Immobilie wird immer besser dastehen. Die Effekte oder das Thema Schwellenhaushalte und Zwangsversteigerungen, das beurteilen wir ähnlich wie Sie. Natürlich fällt auf, dass es insbesondere dann eine Fülle von Zwangsversteigerungen gibt, wenn die Förderung für diese Haushalte abbricht, weil die Jahre vorbei sind, in der die Förderung stattfindet. Dann steigt doch systematisch die Zahl der Zwangsversteigerungen. Also muss man viele Menschen in Deutschland darauf hinweisen, dass es in der Tat nicht darum gehen kann, nur mit der Eigenheimzulage das zu schaffen, den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Dann brauchen wir ein bisschen mehr auf der Tasche. Alles andere ist, glaube ich, den Menschen gegenüber Sand in die Augen gestreut und wäre nicht fair. Danke!

Vorsitzender: Vielen Dank Dr. Stücke! Jetzt gebe ich gleich ihrem Nachbarn, Herrn Dr. Rips, das Wort. Bitte!

Dr. Franz-Georg Rips: Meine Damen und Herren, ich glaube, es gibt hier einen sehr breiten Konsens und der besagt, wir wollen die Immobilie als ein Instrument privater Altersvorsorge sichern und auch noch stärken. So habe ich ebenfalls alle Stellungnahmen heute verstanden. Und jetzt verknüpft Abg. Peter Götz das mit der Bemerkung: Lasst uns doch das alte Instrument der Eigenheimzulage erhalten und nicht wieder über neue Instrumente nachdenken. Da will ich aber doch noch einmal sehr deutlich sagen, dass wir schon eine Menge Fehlwirkungen bei der jetzigen Ausgestaltung der Eigenheimzulage sehen. Ökonomisch, weil sie doch einen immens hohen Subventionsaufwand abfordert, der natürlich für andere wohnungspolitische Ziele nicht zur Verfügung steht. Ökologisch, weil sie nicht die einzige Ursache ist - Herr Hamm, da stimme ich zu -, aber eine Mitursache für Suburbanisierungsprozesse, für Zersiedlungen und für Flächenfraß ist. Natürlich fördert die Eigenheimzulage diese Prozesse, da kann man nicht ernsthaft drüber streiten. Sozial, weil sie auch Mitnahmeeffekte produziert. Auch das ist meines Erachtens ziemlich eindeutig nachgewiesen. Es gibt also durchaus negative Wirkungen und es lohnt sich, das will ich sehr deutlich sagen, doch darüber nachzudenken, dieses Instrument insgesamt abzuschaffen. Auch da gäbe es einen breiten Konsens, wenn es den Wohnungspolitikern gelingen würde, die dadurch frei gesetzten Fördergelder gesichert und für die Zukunft sicher für wohnungspolitische und Wohnungsmarktzwecke zu erhalten. Wir wollen das doch mal ganz deutlich auf den Punkt bringen, das ist doch das Problem, an dem wir im Augenblick alle zu knabbern haben. Wenn es also eine rechtssichere Zusage gäbe zu sagen, 25, 30 % - darum wollen wir uns jetzt gar nicht streiten - der durch Subventionsabbau freigesetzten Gelder werden sicher wieder in unserem Bereich, da sind wir uns alle einig, im Bereich der Immobilienmärkte, landen, ich glaube, dann würde man sehr schnell auch vernünftige Lösungen finden. Nur das können natürlich nicht die Verbände bewerten, sage ich auch mal sehr deutlich, das ist eine politische Entscheidung und da kann man auch nur an Sie appellieren. Zweite Aussage: Ich glaube Herr Götz, dass es bei der Frage „private Altersvorsorge Immobilie“ nicht nur um die selbst genutzte Immobilie gehen kann. Wenn man die Anforderungen an sinnvolle private Altersvorsorge genau durchdefiniert, ist z. B. eine sicher und vernünftig vermietete Mietwohnung ein ausgesprochen geeignetes Instrument für private Altersvorsorge. Und deshalb plädieren wir dafür, eben jenseits der Eigenheimzulagenregelung, bei den Regelungen für die Immobilie als private Altersvorsorge neben der Selbstnutzung auch

die vermietete Wohnung und die genossenschaftliche Wohnung stärker einzubeziehen. Das ist bis heute überhaupt nicht geschehen. Das kann auch nicht von den Wirkungen des jetzigen Eigenheimzulagengesetzes ausgehen. Gestatten sie mir, Herr Prof. Dr. Dommermuth, zwei Anmerkungen zu dem, was Sie gesagt haben. Sie haben eine Energieeffizienzbewertung vorgenommen. Die halte ich für sehr fragwürdig. Ich sage Ihnen auch warum: Weil Wohneigentümer in Deutschland erheblich größeren Wohnraum in Anspruch nehmen, als es Mietwohnungshaushalte tun und schon aus diesem Grunde heraus, sowohl bei der Errichtung dieser Wohngebäude, wie auch bei der späteren Bewirtschaftung, erheblich mehr Energiebedarf besteht, als es bei jedem Miethaushalt der Fall ist. Und ein zweites Argument, das ich auch kurz nennen will: Es gibt natürlich schon immense Anstrengungen, auch übrigens durchaus großzügig gefördert durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau und durch die Bundesregierung, den Zustand der Mietwohnungsgebäude nachhaltig zu verbessern. Da haben wir auch durchaus schon, würde ich mal sagen, wirklich breit Erfolge erzielt. Also diese Einschätzung, die Sie hier vorgenommen haben, teile ich so nicht. Und man muss auch bei der generationenübergreifenden Vermögensanlagewirkung ein bisschen betrachten, wie sich die Gesellschaft entwickelt. Sie versingelt sich natürlich zunehmend. Ich will mal die Situation beschreiben, die jedenfalls bei uns ankommt: Wenn es für allein stehende ältere Personen etwa die Notwendigkeit einer Heimunterbringung gibt, was ist denn dann mit dem Einfamilienhaus zum Beispiel, nicht nur im Osten Deutschlands, in Wilhelmshaven, in Bremerhaven. Wir können gerne mal durch diese Gegenden fahren. Da stehen nicht zwei oder drei Häuser nicht verkaufbar auf der grünen Wiese, sondern es sind inzwischen dutzende. Deshalb ist das, was Herr Spanier beschrieben hat, nicht Zukunftsmusik, sondern es ist in vielen Regionen Deutschlands, in strukturschwachen Regionen, bereits ganz bittere Realität, es lassen sich selbst genutzte Einfamilienhäuser nicht mehr vermarkten. Wir sind aber jetzt bei der Frage, was Sie fördern wollen, wir sind nicht bei der Frage, ob jemand Eigentum schaffen soll oder nicht. Ich habe nichts dagegen, selbst genutztes Wohneigentum zu schaffen, sondern wir waren bei der Frage, und das war die Frage von Herrn Spanier, wie ist die Wertentwicklung solcher, auch öffentlich durch Eigenheimzulagen geförderter Immobilien zu bewerten. Da habe ich doch erhebliche Sorgen, ob eine dauerhafte Werthaltigkeit sichergestellt ist. Lassen Sie mich noch, dann höre ich auch auf, ein kleines Szenario darstellen. Wenn sie in Länder wie Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern gehen, dann werden Sie feststellen, dass in vie-

len Bereichen die ärztliche Versorgung der Bevölkerung auf dem Land überhaupt nicht mehr sichergestellt ist. Was passiert in der Folge: Es wird erhebliche Rückzüge in die Städte geben. Das lässt sich nicht z. B. über Eigenheimzulage steuern, sondern dazu brauchen wir, Frau Eichstädt-Bohlig ist nicht mehr da, aus meiner Sicht eine Investitionszulagenförderung, die geeignet ist, solche Momentaufnahmen, solche Entwicklungen aufzugreifen und daran Förderziele zu definieren. Wir haben versucht, dass auf den Seiten 3, 4 und 5 unserer Stellungnahme auch mal etwas detaillierter darzustellen. Ich will das jetzt hier nicht machen, denn das würde doch einen ziemlich breiten Raum in Anspruch nehmen. Lassen sie mich ein letztes Argument nennen. Dieses Thema „Eigentumswünsche und Eigentumsquote“. Ich halte es für nicht sehr überzeugend. Die Eigentumsquote in Spanien hat z. B. nichts zu tun mit der Wohnqualität. Ich behauptete, dass die meisten Mietwohnungen in Deutschland eine erheblich höhere Wohnqualität haben, als viele Eigentumshütten in Spanien, Portugal oder in Irland. Und deshalb muss man solche Dinge einfach sehr viel kritischer hinterfragen. Die Wohnqualität in Deutschland ist sehr hoch, unabhängig davon, ob man im Eigentum oder zur Miete wohnt. Und der Wunsch nach Eigentum kann doch nicht wirklich der Politik reichen, um Milliarden von Subventionen zu geben. Also ich habe es etwas akzentuiert in der Stellungnahme geschrieben: Die meisten haben auch den Wunsch, ein Cabriolet als Zweitwagen zu fahren, trotzdem würden Sie nicht auf die Idee kommen, diesen Wunsch durch öffentliche Förderung zu subventionieren. Vielen Dank!

Vorsitzender: Danke Herr Dr. Rips! Jetzt gehen wir gleich wieder zu Ihnen, Herr Prof. Klemmer, Sie haben das Wort!

Prof. Dr. Paul Klemmer: Danke! Zunächst nochmals im Sinne der Interpretation: Mein Plädoyer war kein Plädoyer für die Abschaffung von Maßnahmen zur Eigentumsförderung oder zur Eigenheimzulage, sondern mein Ausgangspunkt war: Wir haben einen Konsolidierungsdruck, den muss man mit allem Ernst zur Kenntnis nehmen und dann gehören alle Subventionen auf den Prüfstand, mit dem Ergebnis, dass mit größter Wahrscheinlichkeit die Rasenmähermethode, die Methode sein wird, die auf die Dauer gesehen hier Erfolg bringen kann. Und dann muss man auch, das war der Kern meiner Aussage, über die Eigenheimzulage und ihre Bedeutung nachdenken. Da liegt der Kern meiner Botschaft. Frau Eichstädt-Bohlig hat das schon richtig interpretiert. Dann plädiere ich aber für einen kalkulierbareren, geordneten Rückzug. Zweitens, Herr Götz hat die Frage gestellt: Gibt es einen Zusammen-

hang zwischen städtebaulicher Entwicklung und Eigentumsquote? Den gibt es in der Tat im Normalfall. Man kann im Ruhrgebiet nachweisen, dass in den Stadtteilen, in denen die Eigentumsquote hoch ist, ein Prozess steter Sanierung der Bausubstanz beobachtet wird und wir auch eine geringere Perforierung im Bestand haben, einen geringeren Leerstand. Das ist eindeutig nachweisbar, so dass im Normalfall, was ich betonen möchte, eine hohe Eigentumsquote eine recht positive, man kann auch sagen nachhaltige städtebauliche Entwicklung von Quartieren garantiert. Ich sage Normalfall! Wir haben Fälle in den neuen Bundesländern, wo wegen der fehlenden Arbeitsmarktperspektive alles zusammenbricht und auch Investitionen im Wohnungsbereich Fehlentscheidungen waren, so dass wir dort auch eine Anhäufung jener Fälle haben, die Zwangsversteigerungen beinhalten. Das ist ein ganz klarer Punkt. Ein Drittes: Immer wieder kam hier die Frage zum Vorschein, ob man nicht möglicherweise eine regionale Differenzierung vornehmen sollte. Ich habe lange Zeit im Geschäft der regionalen Wirtschaftsförderung gearbeitet und dort alle möglichen Spielformen regionaler Differenzierung mit analysiert. Ich kann nur sagen, dass ist vielfach ein Beschäftigungsprogramm für Professoren, die dann nachweisen, dass bestimmte Stadtquartiere oder Regionen förderungswürdig sind, andere nicht. Sie haben dort viele Manipulationsmöglichkeiten. Man sollte diese Spielform der regionalen Differenzierung nicht überschätzen. Da gibt es Manipulationsmöglichkeiten, die muss man ernst nehmen, das ist ein Erfahrungstatbestand. Ein Drittes: Herr Spanier hat auf einen Tatbestand hingewiesen: Das ist die Frage, was ist, wenn am Ende der Mietnutzung Vermögenswertverlust auftritt. Das ist wirklich eine der Kernfragen. Wir beobachten im Moment ein beachtliches Interesse ausländischer Pensionsfonds an deutschen Wohnungsbeständen. Das sind aber Bestände im Westen. Die gehen von einer Kalkulation von zehn bis fünfzehn Jahren aus und sagen, 80 % der Fälle ein garantierter Cash flow, mit dem Ergebnis, dass, in Verbindung mit einer leichten Mietsteigerung, sich das rechnet mit einer mittelfristigen Rendite von etwa 4 bis 8 %. Dazwischen schwanken die Größenordnungen. Das einzige Problem ist: Was geschieht nach 12 bis 15 Jahren, wenn man sich vom Bestand trennen möchte? Ist das dann eine Veräußerung mit Verlust oder ist das eine Veräußerung, wo auch möglicherweise stille Reserven freigeschaufelt werden? Das ist eine Frage nach der Einschätzung der künftigen Entwicklungsperspektiven und man kann das nicht pauschal sagen, sondern hier haben wir eine regionale Differenzierung, die wird immer relevanter werden. Aber die haben sie überall, in allen Formen der Vermögensanlage, wo sie

sich fragen müssen: Steige ich in die Aktie a, b oder c ein? Immer haben sie diese Frage und diese Aufgabe. Die portfoliostrategische Überlegung wird immer schwieriger werden. Das muss man mit aller Deutlichkeit sagen. Da würde ich auch sagen, in der Frist von 15 bis 20 Jahren haben sie das Risiko noch nicht, weil sich, nicht nur wegen der Frage der Zahl der Haushalte, sondern wegen der Heterogenisierung der Nachfrage im Wohnungsbereich eine Wertstabilisierung durchsetzen könnte. Ich betone noch einmal: Nicht auf die Zahl der Haushalte blicken, sondern wir haben eine Heterogenisierung der Nachfrage nach Wohnungen. Wir haben etwa 4 bis 6 %, Erfahrung von Köln, für Ausländer, Arme, Aussteiger und besondere Problemgruppen, wir haben ein Segment von 20 bis 25 % für wohlhabende Zweipersonenhaushalte, die aber hohe Ansprüche an Wohnungen stellen, und wir haben auch noch ein Segment von 15 % für sehr an Einfamilienhäusern Interessierte, weil sie Kinder haben. Das sind die Hauptsegmente und dieser Trend wird in diesen Gruppierungen so bleiben, so dass sie durchaus qualitative Engpässe haben, mit selektiven Mietsteigerungspotenzialen im Westen, in Regionen, die sich im Moment als attraktiv darstellen. Das sind etwa noch 60 bis 70 % der Regionen Deutschlands. Da ist das Risiko eines abrupten Werteverlustes nicht da. Mir machen also als Ökonomen jene Regionen Sorge, wo angesichts der miserablen Arbeitsmarktperspektiven das Risiko der Bevölkerungsimplosion und des weiteren Ausblutens droht. Aber da können sie mit Eigentumsförderung nichts mehr retten. Dort müssen sie mit anderen Maßnahmen ran. Danke!

Vorsitzender: Vielen Dank! Jetzt gehen wir zu Herrn Kiehle. Sie haben das Wort!

Dipl.-Soz. Wolfgang Kiehle: Ich will in der Reihenfolge der gestellten Fragen noch einmal etwas sagen. Herr Spanier hatte nach dem Stichwort Alterssicherheit der Immobilie gefragt. Ich glaube, grundsätzlich ist die Immobilie eine sinnvolle Verknüpfung von Alterssicherheit, aber wir müssen bestimmte Rahmenbedingungen sehen. Herr Klemmer hat gerade ausführlich auf die makroökonomische Dimension verwiesen. Da muss ich nicht noch einmal etwas zu sagen. Aber wir müssen uns auch noch ein bisschen genauer anschauen: Was macht eigentlich der junge Haushalt, der heute eine Immobilie erwirbt mit dieser Immobilie bzw. was muss er machen? Und da habe ich so ein bisschen Bedenken, dass dieses Thema zu euphorisch gesehen wird und von der Wirkung auf die Altersvorsorge ein bisschen überbewertet wird. Wir brauchen ja in der Altersvorsorge Rahmenbedingungen, bei denen man von heute aus gesehen über einen

Zeitraum von 30 bis 40 Jahren mit einer relativ großen Sicherheit - und das macht auch die Unsicherheit der Rentendiskussion für die nächste Generation aus - heute sagen kann, was ich von diesem Element meiner persönlichen Rentensicherheit zu erwarten habe. Und neben den Veränderungen in den Regionen, die wir auch sehen müssen. Wir können sicherlich heute für eine Region, nehmen wir mal an Köln, sagen, es ist sinnvoll, heute in eine Immobilie in Köln zu investieren. Aber wissen wir, wie das in 30 Jahren ist, ob dann noch die gleichen Rahmenbedingungen da sind, vielleicht auch schon eher? Man könnte auch Städte nennen, wo wir alle vielleicht eher das Gefühl haben, dass sich dort etwas ändern könnte. Köln ist da sicherlich nicht einmal das beste Beispiel. Wenn man aber in die Mikroökonomie des einzelnen Haushaltes schaut, so setzt das erst einmal voraus, dass bestimmte Rücklagen für Instandhaltungen zum Beispiel gebildet werden. Nun wissen wir aber alle, das ist pure Theorie, bei den selbst nutzenden Eigentümern, das machen nur sehr wenige. Gerade wenn in jungen Jahren eine Immobilie angeschafft wird, da muss man einfach befürchten, dass mit Eintritt des Rentenalters genau diese zweite Investitionsphase erforderlich ist - und dann die Mittel als Rücklage so nicht zur Verfügung stehen - und letztlich zu einer Reduzierung des gedachten zusätzlichen Renteneinkommens führen kann. Die selbst genutzte Immobilie ist sozusagen das einzige Objekt, was wir dem betrachteten Haushalt hier jetzt zu zuschreiben. Und das ist eben der Nachteil dabei, wenn man in diesem Fall eben nur ein Objekt in seinem Portfolio hat. Deshalb müsste man, wenn man dieses Konzept ausbaut, viel stärker auf das Gesamte oder auf Mischungen achten und hier Anlageprodukte bevorzugen, die diese Mischung aufnehmen können. Das ist, finde ich, eine ganz wichtige Voraussetzung. Dann hat man auch die Möglichkeit, damit mögliche regionstypische Probleme aufzufangen. Thema Schwellenhaushalt, Herr Spanier, das war Ihre zweite Frage. Also ich möchte jetzt hier keine große Studie zitieren, wie das also wird, wenn man die Eigenheimzulage abschaffen würde, Neubau, wie viele Baufertigstellungen dann rückläufig wären usw. Ich will einfach aus meiner beruflichen Erfahrung in diesem Themenfeld sagen, das ich eigentlich eher den Eindruck habe, dass das keine dramatischen Auswirkungen haben wird. Es wird bei den Schwellenhaushalten Auswirkungen haben, weil die Banken dann einfach nicht mehr mitmachen. Das ist klar. Aber es wird bei den allermeisten nicht zu dem Ergebnis führen, dass sie dieses Haus jetzt nicht mehr bauen werden, sondern sie werden es etwas kleiner bauen, etwas preiswerter bauen. Und von daher, glaube ich, dass eine Reduzierung der Eigenheimzulage sogar

letztlich auch Druck auf Grundstückspreise, auf Baumarktpreise ausüben würde. Und da bin ich auch, glaube ich, nicht alleine mit dieser Einschätzung. Herr Günther hatte nach den regionstypischen Bedingungen in meinem Statement gefragt. Ich hatte mich, glaube ich, so ausgedrückt, oder ich will es sachlich noch einmal wiederholen, dass man regionstypische Fragestellungen mit aufgabentypischen verbinden muss. Eine reine Differenzierung der Förderung nach Region halte ich für nicht ausreichend, weil, dass sind die Probleme, die man dann hat, Sie haben es aus der Wirtschaftsförderung beschrieben, das Ruhrgebiet hatte genau diese Probleme, ich kenne das, Herr Klemmer, das kriegt man sehr schwer in den Griff. Aber wenn man die Aufgaben mit hineindefiniert, ist das machbar. Ich greife jetzt mal auf das Statement von Herrn Zehnder über die Bronx in New York zurück. Ich weiß nicht, wem es aufgefallen ist. Sie haben dort von einer klaren aufgabenbezogenen Eigenheimzulage, heißt wahrscheinlich in den Vereinigten Staaten anders, aber das ist eine klare aufgabenbezogene Eigenheimzulage, die auch einen klaren Regionstyp, hier nämlich einen Stadtteiltypus, bevorzugt. Die hat letztlich zum Erfolg geführt oder ich sage es mal anders herum: Es reicht, die so zu definieren, um hier den Erfolg zu haben. Wir brauchen heute an vielen Stellen nicht mehr diese Förderung für genau diese Beispiele, da stehe ich voll hinter, was Sie gesagt haben, das ist eine ganz erfolgreiche Geschichte, die dort gelaufen ist, aber dafür brauchen wir nicht mehr diese breite Förderung. Ich glaube, vielleicht war es nicht gewollt, aber ich interpretiere das, glaube ich, nicht ganz falsch, wenn ich sage, dass ist ein Argument für eine regions- und aufgabentypische Definition, Umorientierung der Eigenheimzulage. Frau Eichstädt-Bohlig hatte hier gut, muss das nachlesen, ja. Danke! Ich habe mich jetzt in meiner Stellungnahme auf den § 17, was die Veränderung, die Erweiterung, die Modifizierung der Eigenheimzulage für Genossenschaftsanteile, für Geschäftsanteile bei Genossenschaften angeht, bezogen, weil das der Gegenstand der heutigen Fragestellung ist. Es ist selbstverständlich sinnvoll, dieses Thema Genossenschaftsförderung noch einmal in einen eigenständigeren Komplex, als das der § 17 im Moment tut oder kann, aufzuführen und zu bearbeiten. Das muss nicht in diesem Zusammenhang bleiben, es kann in diesem Zusammenhang bleiben. Wenn andere Dinge mit reinkommen sollen, die z. B. auch in dem Kommissionsbericht der Expertenkommission dargestellt sind, sprengt das sicherlich den systematischen Rahmen des Eigenheimzulagegesetzes und wäre von daher erweiterbar in einer vielleicht eigenständigen Genossenschaftsförderung. Ob Zulage oder Darlehen ist eine wichtige Frage. Ich

glaube, dass es bestimmte Dinge sind, die man hier im Sinne einer Zulage fördern sollte, also wie es das das Eigenheimzulagegesetz, § 17, jetzt auch tut, eine Zulage an das Mitglied der Genossenschaft in Abhängigkeit von der Höhe der Einlage, aber das natürlich auch andere erweiternde Fördergegenstände durchaus als Darlehen gezahlt werden können und das muss nicht unbedingt so sein. Die zweite Frage von Frau Eichstädt-Bohlig war: Thema Bestandsförderung, Bindung an Investitionen. Dafür möchte ich dringend plädieren, habe ich in meiner schriftlichen Stellungnahme ausgeführt, aus meiner Sicht eine ganz wichtige Geschichte. Ich erlebe das in meiner beruflichen Situation so, auch Erfahrungen aus dem Ruhrgebiet, keine Einzelerfahrungen, eine sehr breite Erfahrung, dass bei den Preisen für Bestandsimmobilien von großen Wohnungsunternehmen selbstverständlich die Eigenheimzulage für die Bestandsförderung in den Preis mit einkalkuliert wird. Das kann man ganz offen mit den entsprechenden Leuten, die auf der Verkäuferseite stehen, so diskutieren, das ist einfach ein Faktum. Und da kann man natürlich auch sagen, dass wollen wir trotzdem, man kann aber auch sagen, dass es sich eigentlich hier um eine Fehlförderung handelt. Das Makabere, manchmal auch Paradoxe, ist eben daran, und das ist ja auch meine These, dass es bestimmte Paradoxien, bestimmte gegensätzliche Effekte bei der Eigenheimzulage gibt: Mit dieser künstlichen subventionsbedingten Preiserhöhung werden Vermietungsgeschäfte unrentabel. Gäbe es diese künstlichen Preiserhöhungen, gäbe es diese auf der Subvention beruhenden Preiserhöhungen an dieser Stelle nicht, würde die Vermietung, auch vieler alter Zechenhäuser im Ruhrgebiet, und ich glaube an anderen Stellen, auch genauso, weiterhin die rentablere Anlage für die Eigentümer sein. Insofern passiert hier etwas, was eigentlich von niemand gewollt ist. Das ist vielleicht ein bisschen optimistisch, aber ich glaube, dass es nicht so falsch ist. Also die Bestandsförderung sollte dann, wenn sie beibehalten würde, selbstverständlich auch an konkret nachweisbare Investitionen in den Bestand geknüpft werden. Das ist relativ einfach zu machen. Das waren die Fragen. Danke!

Vorsitzender: Wir danken ihnen! Jetzt gehen wir gleich weiter zu ihrem Nachbarn. Herr Dr. Hamm, Sie haben das Wort!

Dr. Hartwig Hamm: Ich möchte mich jetzt nach der Fülle der Diskussionsbeiträge eigentlich nur noch auf zwei Themenkomplexe konzentrieren. Das eine ist ein Thema, das ich eigentlich überwunden geglaubt hatte, so war auch mein Eingangsstatement, das ich nämlich gedacht hatte, wir wären alle der Überzeu-

gung, dass zumindest die selbst genutzte Immobilie eine gute Altersvorsorge ist. Man stellt fest, wenn man in einer solchen Runde hier zusammen sitzt, wenn man lange genug miteinander redet, kann man auch das noch gut in Frage stellen, indem man alle möglichen Horrorszenarien an die Wand wirft, wie z. B. Haushaltszahlen für das Jahr 2020. Ich empfehle, der Kollege von Frau Eichstädt-Bohlig, ist er noch da, ich empfehle Ihnen einfach mal die Lektüre von Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen neuester Art. Da werden sie nämlich feststellen, dass etwa die Prognose des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung dazu kommt, dass die Bandbreite der verschiedenen Bevölkerungsprognosen für das Jahr 2040, und bis dahin gibt es noch einen Bevölkerungsbuckel, für das Jahr 2040 sich in etwa auf dem Bevölkerungsniveau von heute bewegt. Und natürlich ist die Zahl der Haushalte höher. Nun kann man natürlich sagen, man kann die Zahl der Haushalte knapp halten, in dem man, ich weiß nicht, wie man das machen will, durch die Abschaffung der Eigenheimzulage kriegen Sie das jedenfalls nicht hin, dass Senioren, die einfach älter werden auf einmal dann wieder heiraten und sonst irgend welche Lebensgemeinschaften und Wohngemeinschaften führen. Das ist alles unrealistisch. Das sind Dinge, die können sie einfach prognostizieren. Und deswegen warne ich einfach davor, innerhalb der Kreise der betroffenen Fachpolitiker nun auch unnötig noch zusätzliche Unsicherheit in diese Diskussion rein zu bringen. Das, was Herr Prof. Klemmer angesprochen hat, zeigt ja, dass offenbar vernünftige Leute, Investoren in anderen Ländern, sich auch von solchen Horrorszenarien überhaupt nicht beeinflussen lassen, sondern das die das Gefühl haben, in Deutschland haben offenbar die Inhaber von Wohnimmobilien eine falsche Vorstellung von dem künftigen Wert dieser Wohnimmobilien und deswegen kaufen die, in der Vorstellung, dass das dann vielleicht dann doch ein bisschen rentabler ist. Dazu passt auch die Einschätzung, die Herr Kiehle gerade abgegeben hat, dass die Wohneigentümer im Alter nicht in der Lage wären, die Instandhaltungskosten, die dann anfallen, zu bestreiten. Doch, das haben Sie gesagt, dass die nicht genügend Rücklagen gebildet haben für die Investitionen, die dann erforderlich sind. Ich kann ihnen nur sagen, die Praxis zeigt genau das Gegenteil. Die Leute haben beim Eintritt ins Rentenalter entschuldetes Wohneigentum. Die statistischen Daten, die ermittelt werden, zeigen auch, was dort an Investitionsaufwand in die Bestände erforderlich ist und bestritten wird und den Leuten geht es, wenn sie Wohneigentum haben, trotzdem viel besser, als den Mietwohnungshaushalten, den Mieterhaushalten im Rentenalter. Es ist einfach ein Faktum. Sie können sich natürlich immer einen Einzel-

fall herausgreifen, der das Gegenteil besagt. Relevant sind aber die anderen Fälle. Soviel dazu. Ein zweiter Komplex bezog sich auf die Frage: Was fällt einem eigentlich ein, als Alternativinstrumentarium zur heutigen Wohneigentumsförderung? Und da kann ich nur sagen, natürlich kann man, wenn man bestimmte politische, teilweise muss ich sagen auch tagesspolitische Vorstellungen hat, kann ich sozusagen nach Wohnungsmarktlage, nach politischen Prioritäten, nahezu von Jahr zu Jahr, und wir sehen ja jetzt, sie können sich auch im Monatsrhythmus abwechseln, unter Wochenrhythmus können sie unterschiedliche Akzente setzen und sagen, das Förderinstrumentarium in seiner heutigen Form erfüllt eine neu erkannte politische Priorität nicht richtig und deswegen muss es wieder umgestaltet werden. So, meine ich, können wir eine vernünftige Förderpolitik in diesem Bereich nicht gestalten. Und eines, glaube ich, sollte uns sehr misstrauisch machen: Dass die Kritiker der Eigenheimzulage, die auch hier an den beiden Tischen sitzen, die Kritiker der Eigenheimzulage, dann gleichzeitig dafür plädieren, bei der Mietwohnungsbauförderung keine Fragezeichen zu machen. Die Eigenheimzulage ist sozial nicht treffsicher genug. Bei der Mietwohnungsbauförderung, die den Investoren progressive Entlastungen bringt, ohne jegliche Einkommensgrenzen, und die Mietern zugute kommt, die im Zweifel in den Neubau einziehen, im Zweifel zu mindestens in den Großstädten, wo heute noch Mietwohnungsneubau stattfindet, oberhalb der Einkommensgrenzen der heutigen Eigenheimzulage sich befinden, dort wird kein Fragezeichen gemacht. Genauso absolut illusorisch, meine Herren, alle die, die sich dafür aussprechen, ist es, zu meinen, wenn man die Immobilie in die Altersvorsorge integrieren könnte, wofür ich wie gesagt bis heute noch keinen funktionsfähigen Vorschlag gehört habe, über viele Jahre hinweg, wenn es denn gelingen würde, wäre es absolut illusorisch, zu meinen, man könnte innerhalb eines solchen Altersvorsorgeinstrumentariums soziale, städtebauliche, wohnungspolitische, baupolitische, beschäftigungspolitische und sonstige Elemente verankern. Das wäre dann automatisch, und im Zweifel im heutigen Altersvorsorgeförderungsinstrumentarium auch ohne jede Einkommensgrenze, in Teilen mit progressiv fördernder Wirkung, wäre das eine Förderung, wie wir sie im Kern heute in der Eigenheimzulage auch haben. Nur mit dem einen Unterschied, Herr Prof. Dr. Dommermuth hat glaube ich sehr gut darauf hingewiesen, die heutige Eigenheimzulage, die kapieren die Leute, da wissen sie, was sie davon haben, die brauchen gar nicht mal so viel, wie sie an Riesterrente, ich sage jetzt mal versprochen, ich will nicht sagen nachgeworfen bekommen. Die brauchen so viel gar nicht mal. Dieser Anreiz, der

klar transparent den Leuten gegeben wird, reicht aus, um riesige Investitionen, schwierige Investitionen für einen privaten Haushalt, zu tätigen. Und vielleicht die letzte Bemerkung, weil wir ja auch noch darüber reden, dass der Staat kein Geld mehr hat für die Eigenheimzulage, für das Cabrio, Herr Rips. Ich kann ihnen nur empfehlen, mit mir zu diskutieren, ich biete ihnen das gern an. Die Grundlage der „Empirica-Studie“, ich kenne sie wahrscheinlich besser als Sie, weiß, dass sie auf aktueller Basis beruht. Und wenn wir jetzt den Auto-Vergleich machen, würde ich sagen, die Cabrios, die finden im Mietwohnungsbau statt. Dort gibt es genau die Rechnung, die Sie gerade erwähnt haben. Nämlich, dass dem Investor gleich gesagt wird, wenn das Objekt ein paar Euro mehr kostet, dass ist kein Problem, steigert die Abschreibungsbasis und senkt damit ihre Steuerlast. Da finden die Cabrios statt, möglicherweise gibt es auch Autos im Eigenheimbau, aber das sind dann eher die klassischen Familienkutschen. Vielen Dank!

Vorsitzender: Vielen Dank Herr Dr. Hamm! Jetzt gehen wir weiter zu Ihnen, Herr Lutz Freitag. Sie haben das Wort!

Lutz Freitag: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Ich würde gerne in einer Zusammenfassung, auch aus Zeitgründen, auf die Punkte eingehen, die sowohl Herr Götz als auch Herr Günther, als auch Herr Spanier und Frau Eichstädt-Bohlig, vertreten jetzt durch Herrn Hettlich, angesprochen haben, und würde dabei erst einmal für mich das Resümee ziehen, dass sich diese Anhörung doch in bemerkenswerter Form von anderen Befragungen ähnlicher Art unterscheidet. Hier sitzt, vertreten durch Herrn Dr. Stücke, durch Herrn Rips, durch mich und durch Herrn Klemmer, wenn man das mal so nehmen will, sowohl die Anbieterseite als auch die Nachfrageseite der Wohnungsmärkte. Und sowohl von den Anbietern als auch von den Nachfragern bekommen Sie als Politikerin und Politiker das Signal, habt ruhig Mut, geht da ran und überprüft, ob ein bisher und in der Vergangenheit sich durchaus bewährt habendes Instrument gegenwärtig und für die Zukunft noch geeignet ist. Das heißt, wir verteidigen hier nicht mit Klauen und Zähnen ein einmal geschaffenes und vielleicht auch finanziell komfortables Instrument, sondern geben der Politik durchaus das Signal, nutzt diesen Spielraum, um andere neue Flexibilität, aber andererseits natürlich auch fiskalische Zwänge, ... sozusagen einerseits Flexibilität zu nutzen und zu schaffen, aber Zwängen sozusagen Rechnung zu tragen. Während sonst in der Öffentlichkeit immer dargestellt wird, das Interessenverbände versuchen, ihre Position zu verteidigen, wird hier, wie ich meine, in einer bemerkenswerten Weise dargestellt,

dass wir zu einer Reform und Veränderung bereit sind. Was zur Frage der Haltbarkeit von politischen Entscheidungen gesagt wurde, das habe ich gleich eingangs gesagt, Herr Götz, das haben alle bemerkt: Es ist es natürlich fatal, wenn in diesem Bereich zu häufig Wechselbäder stattfinden, zu häufig Rahmenbedingungen verändert werden. Das ist für immobilienwirtschaftliches Handeln fatal. Wenn jetzt eine Entscheidung kommt, dann muss sie eine höhere Haltbarkeit haben als die Haltbarkeitsangaben auf einem Joghurtdeckel. Letztes Mal war es nämlich nicht viel länger. Und das ist natürlich wirklich eine ganz entscheidende... im Übrigen, man muss eines natürlich ehrlicherweise dazufügen: Die wiederholten Verunsicherungen in den Jahren 2002 und 2003 haben durchaus Nachfrage steigernd gewirkt. Aber das ist natürlich dennoch keine rationale Politik und schon beim dritten Mal hat es dann diesen Effekt nicht mehr gehabt. Der Effekt ist jetzt aufgebraucht. Wer etwa glaubt, durch eine Verunsicherung in dieser Hinsicht noch Konjunkturimpulse auslösen zu können, der geht wirklich fehl in der Einschätzung. Das wird nicht mehr zu erreichen sein. Es müssen klare Entscheidungen getroffen werden. Ich glaube, eine Entscheidungsgrundlage ist für Sie deutlich geworden, dass fast alle hier am Tisch auch deutlich machen, die Einbeziehung der Wohnimmobilie, ich mache mal nicht den Unterschied zwischen selbst genutzt und vielleicht vermietet, die Einbeziehung der Wohnimmobilie in das Konstrukt der staatlichen Förderung, der privaten Vorsorge, ist eine notwendige Bedingung, wenn man die Eigenheimzulage noch einmal angeht. Dass dies nun nicht zu synchronisieren ist, vermutlich auf Grund politischer Zwänge, Ende von Legislaturperioden, Thematisierung zur richtigen Zeit, macht es etwas schwieriger. Das ist ja deutlich geworden. Würde heute z. B. eine politische Entscheidung auf dem Tisch liegen, diese Einbeziehung der Wohnimmobilie in die Altersvorsorge ist entschieden, würden auch manche, die heute noch zaghafter sind, vielleicht viel freier deutlich machen können, die Eigenheimzulage kann überprüft und auch verändert oder abgeschafft werden, weil sie in ihrer instrumentellen Konstruktion heute den Erfordernissen nicht mehr Rechnung trägt. Natürlich hat sie in der Vergangenheit positive Wirkungen gehabt, nur, die Bedingungen haben sich geändert. Es ist natürlich unstrittig, Herr Götz, dass die Eigenheimzulage, dort wo sie eingesetzt wird, z. B. zur Mieterprivatisierung, einen erheblichen Erfolg zur Stabilisierung von Quartieren hat. Aber das kann man natürlich auch mit anderen Mitteln erreichen. Es stellt sich immer die Frage, wie ist der Grenznutzen bezogen auf das eingesetzte Kapital einer Maßnahme. Also wenn wir es z. B. in anderer Weise schaffen, z. B. durch Einbeziehung des

selbst genutzten Wohneigentums in die Altersvorsorge, dennoch eine solche Bildung von Wohneigentum in den Quartieren zu erreichen, würden wir vermutlich,... aber nicht im Sinne der Lenkung, das ist völlig klar, da kann nur der Zweck sein, das ist der einzige Zweck, Sicherung der Altersvorsorge., da kann man nicht in irgendeiner Weise städtebaulich oder sonst wie, das könnte man, und das sollte man nur tun bei der Ersparnis, die man dann in Form von Maßnahmen einsetzt. Da darf ich Frau Eichstädt-Bohlig das antworten. Ich sehe eben nicht, dass die Eigenheimzulage dann in ihrer instrumentellen Ausprägung dafür eingesetzt wird, sondern neue Maßnahmen, die sehr gezielt und differenziert eingesetzt werden. Und zwar nicht nach zeitaktuellen Erfordernissen und nach sozusagen regionaltypisch zu manipulierenden Kriterien, sondern ganz einfach aus der Kenntnis, die Städte haben einen riesigen Bedarf an Stadtentwicklung. Und die Kernstädte in besonderer Weise. Und das wird sich in 20 Jahren nicht anders darstellen. Diese Veränderung, dass man sozusagen in der Vergangenheit nur das Wohnen gesehen hat, aber nicht die Stadtentwicklung, dass man sozusagen vor lauter Bäumen den Wald nicht gesehen hat, das ist sozusagen ein Trend, der glaube ich über lange Zeit stabil ist, so dass alle Maßnahmen, die in diese Richtung gehen, sicher sind. Und diese können dann regionaltypisch unterschieden werden. Aber das müsste man denen überlassen, die vor Ort sozusagen dann über Mittel Entscheidungen treffen, weil die das im Allgemeinen am Besten erkennen und das sollte nicht vorgegeben werden. Da ist es dann in den ostdeutschen Bundesländern anders als in Teilen von Baden-Württemberg, Bayern oder auch in der Rhein-schiene. Da kann man sozusagen dieses Geld jeweils anders einsetzen, aber es muss gerichtet sein auf die Entwicklung der Städte, auf die Wettbewerbsfähigkeit unserer Städte auch im globalen Wettbewerb. Ich glaube, dass das ein guter Ansatz wäre in der Vielfalt der Ausgestaltung der Maßnahmen, ohne sich sozusagen an zeitaktuelle, tagesaktuelle Dinge zu binden. Zur demographischen Entwicklung. Natürlich ist es so, dass die neue, die zehnte koordinierte Bevölkerungsvorausschätzung, zu einer höheren Zahl von Haushalten kommt, als es in der Vergangenheit der Fall war. Das hängt einfach damit zusammen, dass die Zunahme der Lebenserwartung nicht richtig bewertet worden ist, und dass vor allen Dingen vergessen wurde, dass natürlich von 75 an jede Person die gezählt wird, für sich schon einen Haushalt ausmacht, während eben in den Alterskohorten davor sozusagen mindestens 2,1 oder 3 Personen einen Haushalt bilden. Das heißt, der Anstieg der Haushalte ist durch den Zuwachs im Bereich der Lebenserwartung und der Einzelhaushalte mit sehr hohem Alter be-

dingt. Deswegen müssen wir eine Strategie entwickeln, Wohnen für ein langes Leben. Und das kann man eben nicht nur mit Eigentum, sondern das kann man auch mit guter Miete und mit genossenschaftlichem Wohnen. Das ist eigentlich das Erfordernis. Und die Eigenheimzulage ist in dem Fall völlig fehlplaziert, weil die Eigentumsquote bei den 60jährigen in der Zwischenzeit 60 % ausmacht. Das heißt, wir werden sowieso einen Zuwachs der Eigentumsquote bekommen, allein dadurch, dass sich diese Gesellschaft von der Altersstruktur her verändert. Also wer das zum Ziel macht, der braucht nur zu warten, das passiert von alleine. Aber das ist noch kein Ziel an sich. Sondern entscheidend ist, welche Funktion man damit erreicht. Und ich würde meinen, dass vor diesem Hintergrund alles dafür spricht, Wohneigentumsförderung nicht aufzugeben, aber die Eigenheimzulage, sowohl in ihrer finanziellen Ausstattung, weil sie nicht mehr finanzierbar ist, aber auch in ihrer instrumentellen Ausstattung nicht mehr so beizubehalten, sondern zu verändern. Schönen Dank!

Vorsitzender: Danke! Und jetzt gebe ich Ihnen, Herr Prof. Dommermuth, das Wort. Bitte!

Prof. Dr. Thomas Dommermuth: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, meine sehr geehrten Damen und Herren! Ich möchte mich kurz fassen und nicht so sehr auf Details eingehen. Meine Vorredner haben das bereits getan. Ich will auf zwei Punkte eingehen. Zum einen die Frage, die Frau Eichstädt-Bohlig gestellt hatte: Wie könnten Sie sich in der Zukunft eine solche Form der Förderung denn vorstellen, alternativ zur Eigenheimzulage. Vorher möchte ich aber noch einmal auf die Problematik Altersvorsorge eingehen. Dass wir dieses Thema in der Zukunft noch viel stärker angehen müssen als bisher, ich denke, das ist jedem klar, angesichts des Verhältnisses der gesetzlichen Rente im Verhältnis zum letzten Nettoeinkommen, das in der Zukunft ganz klar bedrohlich in den Bereich der Sozialhilfe absinken wird. Und ich will dabei auch noch einmal eingehen auf die Konkurrenz zwischen der Immobilie als unbestritten gute Form der Altersvorsorge und den jetzt klassischen Elementen Riester und betriebliche Altersversorgung. Hier hat sich meiner Auffassung nach ein sehr starker Vertrauensverlust ergeben. Nehmen Sie bei der betrieblichen Altersversorgung die Einführung des vollen Krankenversicherungsbeitrages der Rentner auf die spätere Rente. Da sagen viele Leute in der Öffentlichkeit, viele Kunden, viele Mandanten: Ja ist das denn überhaupt verfassungsrechtlich haltbar, dass in einem bereits bestehenden Vertrag ein solch massiver Eingriff passiert. Warum sage ich das. Die Riesterzulage, die Riesterförderung, die Riester-

versorgung wurde bis jetzt nur von ungefähr 20 % der Förderfähigen überhaupt angenommen, obwohl es eigentlich eine gewaltige Förderung ist. Wenn man den Finanzminister hört, so hat er hat vor ungefähr einem Jahr gesagt, er habe das Gefühl, er wäre bei der Riester-Zulage über den Tisch gezogen worden. Originalton Hans Eichel. Er ist also offensichtlich der Meinung, dass diese Förderung sehr hoch, wahrscheinlich zu hoch ist, nicht finanzierbar ist. Wir haben bei der betrieblichen Altersversorgung insgesamt fünf verschiedene Formen der Förderung. Das mögen wir begrüßen. Ich würde mal einfach sagen, die Italiener oder andere Nachbarn in Europa würden sich halb tot lachen, über so viele Förderungsmaßnahmen, wo zum Schluss gar keiner mehr weiß, ja was sollen wir denn eigentlich ergreifen, um gefördert zu werden, was ist denn das Beste. Es ist zum einen extrem kompliziert, es ist ein starker Vertrauensverlust eingetreten, bei diesen anderen Formen, und bei der Immobilie, Herr Zehnder hat es ja vorhin auch noch einmal erwähnt, schaut das völlig anders aus. Die Bevölkerung ist der Meinung, das ist eine ganz einfache Form. Die Menschen haben früher in Höhlen gelebt, heute leben sie halt in Häusern, egal ob jetzt zur Miete oder im selbst genutzten Wohnraum. Das kann man den Leuten erklären. Dass das eine dauerhafte Form der Altersversorgung ist, das hat die Bevölkerung akzeptiert. Da frage ich mich, warum bauen wir Bollwerke der staatlichen Förderung auf, die wahnsinnig viel kosten, die aber momentan nur von 1/5 der Bevölkerung überhaupt in Anspruch genommen werden, wenn wir mit der gleichen Förderung, allerdings hineingesteckt in eine andere Form, nämlich die Immobilie als Altersversorgung, viel mehr bewirken könnten, weil der Rückenwind der Bevölkerung besteht. Sie akzeptiert das, da es eine sinnvolle Form der Altersversorgung ist. Damit möchte ich zu der Frage von Frau Eichstädt-Bohlig kommen: Wie kann man sich denn so etwas vorstellen, wir leben in Zeiten extrem knapper öffentlicher Kassen. Ich könnte es mir so vorstellen, dass man die Eigenheimzulage nicht mehr in dieser Form beibehält, sondern in einer ganz anderen Form in der Zukunft fortführt, das heißt, man gibt den förderfähigen Personen - da würde ich auch die Selbständigen mit einbeziehen, so wie bei der Rürup-Versicherung ja auch - ein Wahlrecht zwischen der klassischen, mittlerweile klassischen Form der Altersvorsorgeförderung, wie bei Riester, wie bei der betrieblichen Altersversorgung. Man schnürt ein Gesamtpaket und sagt, das ist der maximale Förderrahmen im Rahmen der nachgelagerten Besteuerung. Ich kann ein Wahlrecht ausüben, ich kann diesen Rahmen wählen, ich kann ihn verteilen, wie ich will. Wenn es stimmt, dass die Bevölkerung überwiegend die Immobilie als bessere Form der Altersvorsorge ansieht als

zum Beispiel Riester, betriebliche Altersversorgung und dergleichen, wenn es wirklich stimmt, und die Untersuchungen deuten darauf hin, dann würde die Bevölkerung diesen Fördertopf eben für die Immobilie beanspruchen und nicht für die anderen Formen. Fiskalisch wäre das finanzierbar, denn man hätte ja den anderen Förderrahmen sowieso am Bein. Der Einzelne kann jetzt wählen, wie er sich das vorstellt. Allerdings möchte ich dabei sagen, eine nachgelagerte Besteuerung, zum Beispiel bei der Riesterförderung haben wird das ja, Sonderausgabe, wenn es günstiger ist als die Zulagenförderung, haben wird die Sonderausgabe, dann müssen wir aber später dann die Rente besteuern. Ich könnte mir so etwas auch bei der selbst genutzten Immobilie vorstellen. Bei der vermieteten Immobilie haben wir das ja im Prinzip schon. Aber ich könnte es mir auch bei der selbst genutzten Immobilie vorstellen. Sonderausgabenabzug, vielleicht sogar Werbungskosten, später Besteuerung der fiktiven Rente, aber nicht in Form der Mietersparnis, das halte ich für fragwürdig, sondern ich würde das Volumen der Sonderausgaben oder der Werbungskosten zusammenaddieren und diesen Betrag später als Summe über eine Annuität verteilen und dann besteuern. Und dem Bürger, dem das zu kompliziert ist, weil er sagt, der Herr gibt es uns heute, was nimmt uns der Herr später im Rentenalter, wir wissen nicht genau, was wir dann für einen Steuersatz haben, dem könnte man ein Modell anbieten, wo man abgezinst die Steuerersparnisse über die Ansparphase und abgezinst die Steuerzahlungen in der Rentenphase gegeneinander saldiert und den Saldo über die Ansparphase verteilt. Dann habe ich später in der Rentenphase keine Belastung mehr und habe ein Äquivalent zur Eigenheimzulage. Wenn ich dann noch die Generationsvorsorge einbringe, dann könnte ich wunderbar für die Kinder eine entsprechende Kinderkomponente mit rein nehmen. Das wäre dann auch fiskalisch absolut finanzierbar. Da würde ich keine Probleme sehen. Danke!

Vorsitzender: Jetzt sind wir mit der Runde der Sachverständigen durch. Ich mache ihnen folgenden Vorschlag; Von Seiten der Parlamentarier sollten alle Fragen, die noch da sind, unmittelbar an die Betreffenden gerichtet werden, die man fragen will. Diese antworten dann. Wir werden genau mitschreiben und rufen diese dann auf. Dabei geht es um ganz spezifische Nachfragen. Dies ist jetzt die einzige Form um die noch offenen Punkte gut abzufragen. Ich bitte die Wortmeldungen bei mir eingehen zu lassen. Ich habe die Frau Kollegin Renate Blank, den Herrn Kollege Gero Storjohann und den Herrn Kollegen Henry Nietzsche als Fragesteller. Ich nehme jetzt diese drei mal dran. Bitte, Frau Kollegin Renate Blank!

Abg. Renate Blank: Herr Vorsitzender, meine Fragen gehen an Herrn Hamm, an Herrn Zehnder und an Herrn Dommermuth! Es sind doch in letzter Zeit einige Wohnungsunternehmen Not leidend geworden. Sie sanieren sich durch Bestandsveräußerungen. Wäre es eigentlich nicht auch aus diesem Blickwinkel heraus sinnvoll, dass die Eigenheimzulage, die staatliche Förderung, Wohneigentumsbildung fördert, damit möglichst vielen Mietern auch der Eigentumserwerb finanziell möglich sein wird. Vor allen Dingen, und jetzt komme ich auf die Stadtquartiere, dass auch dann Stadtquartiere erhalten bleiben können, wenn Wohnungsunternehmen Bestandsveräußerungen machen müssen. Wäre in dem Fall die Eigenheimzulage angebracht? Ich sage noch einmal in aller Deutlichkeit: Wir reden über die aktuelle Abschaffung der Eigenheimzulage, die dann im Topf des Finanzministers landet und nicht über irgendwelche Umstrukturierungen, Umfinanzierungen zu irgendwelchen anderen Städtebauförderungsmaßnahmen usw. dient. Das ist nämlich der Punkt, dass die Einsparungen aus der Abschaffung der Eigenheimzulage beim Finanzminister landen und nicht für andere Dinge ausgegeben werde. Herr Dommermuth, eine Frage auch an Sie, und das geht auch an die Sparkassenvertreter: Sie haben erwähnt, dass wir in Spanien 85 % Wohneigentum haben. Dieses Wohneigentum ist auch entstanden durch Mietkauf, deswegen gibt es in Spanien so eine hohe Eigentumsquote. Wäre es eigentlich auch eine Facette der Eigenheimzulage, hier einmal das Thema Mietkauf ins Auge zu fassen oder unter diesen Aspekten zu beleuchten?

Vorsitzender: Vielen Dank, Frau Kollegin Renate Blank! Jetzt bitte Kollege Gero Storjohann!

Koll. Gero Storjohann: Ich habe mir zwei, drei Stichpunkte aufgeschrieben, die ich hinterfragen wollte. Es geht um den Begriff Flächenfraß. Ich habe da meine Zweifel, dass ein Flächenfraß durch eine Eigenheimzulage gestoppt werden kann. Anders herum glaube ich, dass die Bürger da bauen, wo sie bauen können. Sie werden eher weiter in die Peripherie gehen und dann da ihr Haus hinsetzen, wo sie es sich leisten können. Also wenn eine Subventionierung durch die Eigenheimzulage wegfällt, müsste eigentlich nach meiner Auffassung eher in der weiteren Fläche um die Zentren gesiedelt werden. Da fehlt mir jetzt der richtige Fachmann für. Aber Dr. Hamm hat die Empirica-Studie erwähnt. Vielleicht können Sie etwas dazu sagen. Der Begriff Wertentwicklung wurde genannt, dass das also negativ belastet ist, wenn ich ein Haus habe und der Wert in den nächsten 30, 40 Jahren eventuell sinken könn-

te. Wir kennen alle die Entwicklung aus den 70ern, dass wir steigende Werte hatten und jetzt haben wir plötzlich fallende Werte. Als Familie sehe ich eigentlich das Problem, ich will bis zum Lebensende in dem Haus wohnen, dann ist es eigentlich ziemlich egal, zu welchem Wert ich wohne. Theoretisch wohne ich zurzeit sehr teuer. Wenn ich in 30 Jahren sehr billig wohne, weil der Wert nach unten gegangen ist, ärgern sich vielleicht die Erben, aber für einen persönlich ist es egal. Also den Begriff Wertentwicklung würde ich hier gar nicht rein bringen, wenn es um die klassische Förderung der Familie geht. Wer könnte dazu etwas sagen? Das ist mein Anliegen, Förderung der Familie, welche Auswirkung hätte es auf den Familienverband, wenn wir die Eigenheimzulage ersatzlos fallen lassen würden. Das wäre jetzt, glaube ich, eine Frage an die Bausparkassen. Da haben Sie, glaube ich, die besten Signale. Danke!

Vorsitzender: Vielen Dank! Jetzt Kollege Henry Nietzsche und dann Kollege Wolfgang Spanier.

Abg. Henry Nietzsche: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, aus Sicht des Stadtumbaus habe ich folgende Fragen an Herrn Lutz Freitag, Herr Georg Rips, vielleicht auch an Herrn Kiehle. Was uns ja im Herangehen im Stadtumbau eint, zumindest zu großen Teilen, ist der ideologiefreie Umgang. Wir haben massig Probleme, in wir haben in meinem Heimatland Sachsen über 400.000 Leerstände und wir haben den Abriss. Aber dennoch sollten wir uns um die Aufwertung kümmern und insofern komme ich jetzt zur Eigenheimzulage. Herr Rips sagte schon, wir brauchen differenzierte Instrumente, Herr Freitag sprach von Eigentumsbildung in den Städten. Ich erinnere die Bundesregierung an ihr Gesetz über die soziale Wohnraumförderung, wo wir im § 6 Punkt 3 die Schaffung und Erhaltung von sozialer, stabiler Bewohnerstrukturen haben. Was sagen Sie zu dem Vorschlag, zum Problem der Aufwertung, das derzeit sehr umstritten ist, wo wir wissen, dass wir erst mal tüchtig abreißen müssen und den Überhang und Neuzugang an nicht mehr benötigtem Wohnraum beseitigen müssen, dass wir hier Instrumente brauchen, wo die Eigenheimzulage unersetzlich ist. Ich meine, solche Instrumente, wie die Innenstadtzulage, Innenstadtzulage im Bereich des Stadtumbaus. Wir wissen, es wurde ein bisschen aufgewertet, aber es greift ja nicht so richtig. Wir haben die soziale Wohnraumförderung, wo Sachsen dieses Jahr wieder seine 25 Mio. abrufen wird, wo Sachsen vielleicht, wie in der Vergangenheit, ein Bestandsförderprogramm, ein landeseigenes Bestandserwerbsprogramm machen kann. Wenn wir, angenommen, die gegenseitige Deckungsfähigkeit

von Städtebaufördermitteln hätten, sowohl zum Abriss als auch in der Aufwertung, würden wir mehr vorankommen. Wir wissen, zum Jahresende hängen die Kommunen im Abruf von Städtebaufördermitteln sehr in den Sielen. Das kombiniert mit der Eigenheimzulage müsste doch ein schärferes Instrument ergeben, um hier unsere gemeinsamen Ziele zur Belebung unserer Städte, vor allen Dingen in den neuen Bundesländern, aber auch in den alten Bundesländern, zu schaffen.

Der Vorsitzende: Vielen Dank Henry Nietzsche! Bitte, Kollege Wolfgang Spanier!

Abg. Wolfgang Spanier: Ich will es mal in Frageform kleiden. Ist nicht neben der Tatsache, dass die Eigenheimzulage, so wie sie jetzt aussieht, tatsächlich nach dem Gießkannenprinzip die Förderung über das Land verteilt, wiederum festzustellen, auch jetzt bei der Diskussion über mögliche Veränderung, Alternativen, dass wir sie sozusagen überfrachten? Die einen sagen, und nicht zu unrecht, dass könnte ein gezielt eingesetztes Instrument zur Innenstadtentwicklung sein. Dann müsste man die Eigenheimzulage aber völlig umgestalten. Die anderen sehen es mehr im Hinblick auf Beschäftigung. Dann müsste man es auch umgestalten. Dann dürfte es nur eine Investitionszulage sein. Dann das Argument, die Eigenheimzulage als familienpolitisches Instrument. Wenn das im Vordergrund steht, müsste man die Eigenheimzulage verändern und auf die Zielgruppe konzentrieren und müsste sicherlich über Baukindergeld und Grundförderung neu nachdenken, wenn das im Vordergrund steht. Und dann müsste man sich überlegen, ob es für den Staat nicht Alternativen gibt, wo er dieses Geld vielleicht gezielter und effektiver einsetzen könnte, um Familien zu fördern. Wenn man es in die private Altersvorsorge einbezieht, wofür ich übrigens viele Sympathien habe, das ist doch klar, bedeutet das nicht das Ende der Eigenheimzulage, so wie wir sie jetzt haben? Müsste es nicht in die Kriterien der Riesterrente, die müssten ja verändert werden, müsste es in die Förderregulieren der Riester-Rente einbezogen werden? Könnte ja nicht sozusagen eine Sonderförderung bedeuten. Auch das hieße, Ende der Eigenheimzulage, so wie wir sie kennen. Und das, glaube ich, müsste im Mittelpunkt der Diskussion stehen. Wir werden das nicht in dieser Legislaturperiode endgültig entscheiden, jetzt bin ich doch mal Prophet. Ich glaube nicht, dass es jetzt zur Streichung der Eigenheimzulage kommen wird. Da sind wir uns wahrscheinlich alle einig. Noch einmal: Wir haben nicht die ersatzlose Streichung vorgesehen, sondern wir haben dieses Moment der Städtebauförderung sehr wohl drin. Herr Hamm, worüber es mittlerweile sehr wohl,

wenn sie sich auch, wie sozusagen der Savonarola der Eigenheimzulage, bis zuletzt dagegen wehren, es gibt sehr wohl Vorschläge, wie man sie in die Altersvorsorge einbeziehen kann. Da sind wir ein ganzes Stück weiter als vor drei, vier Jahren. Das muss ich einfach hier feststellen. Das kriegen wir aber auch nicht mehr in dieser Legislaturperiode geregelt. Davon gehe ich aus. Das wird eine Aufgabe sein nach 2006. Und lassen sie mich zuletzt noch eine Anmerkung machen, wenn ich das noch darf, neben diesen Fragen. In allen politischen Parteien, die hier am Tisch sitzen, wird über die Eigenheimzulage diskutiert. Auch aus den Reihen der Union gibt es sehr wohl Vorschläge zu massiver Veränderung. Bis hin zu dem Vorschlag, die Eigenheimzulage zu streichen, und zwar ersatzlos; im Rahmen einer großen Steuerreform. Aber welches Einsparvolumen soll denn diese große Steuerreform haben? Das liegt noch nicht einmal im zweistelligen Milliardenbereich. Und dann möchte ich mal sehen, wie all die hehren Ziele, jetzt muss ich mal ein bisschen ironisch werden, all die hehren Ziele, die hier verkündet worden sind, Qualität der Erziehung, Förderung der Familie, die Familie mit dem normalen Haushaltseinkommen, selbst bei dieser Steuerreform, Sie hatten mal letztlich von 8 Mrd. jährlichem Einsparvolumen gesprochen, wie viel zusätzliche Kaufkraft haben die den in der Hand? Das, denke ich, muss man auch ganz nüchtern betrachten. Ich plädiere dafür - niemand will die ersatzlose Streichung -, dass man in Ruhe über sinnvollere, zielsicherere Alternativen nachdenkt. Aber die Eigenheimzulage, so wie sie jetzt ist, die ist, glaube ich, wirklich überholt. Und es ist, glaube ich, falsch, sich da auf die Barrikade zu stellen, um sie zu verteidigen. Und der letzte Gedanke, was Frau Eichstädt-Bohlig gesagt hat, dass wir, und da sind wir alle in der Pflicht, man hat es in der Opposition manchmal bequem, habe ich ja auch mal vier Jahre erleben dürfen, was die Konsolidierung der Staatsfinanzen betrifft...(Zwischenruf) .. Nein, werde ich nicht erleben, das werde ich nicht erleben. Das darf man nie aus dem Auge verlieren. Immer wenn Fachpolitiker sich mit Interessenvertretern aus ihrem Bereich unterhalten, ist man sich immer sehr schnell einig, dass man das abwehren soll und verhindern soll. Aber ich glaube, da kann ich nur Frau Eichstädt-Bohlig nachhaltig unterstützen, um diese Aufgabe kommen wir nicht herum. Also noch einmal, ein Stück weit Versachlichung, wir sind da viel weiter, auch mit den Verbänden, die sich bisher zu dem Thema Eigenheimzulage geäußert haben. Das hat auch der heutige Nachmittag gezeigt, dass wir viel weiter sind. Und deswegen wäre meine Bitte, dass wir da nicht solche Konfrontationen aufbauen, Herr Hamm, so sehr ich dafür bin, dass man sich temperamentvoll äußert. Aber ich glaube, weiter hilft,

wenn wir uns Klarheit verschaffen, welche Ziele wollen wir denn nun verfolgen und dann überlegen, welche Instrumente sind dafür tatsächlich die Besten.

Vorsitzender: Lieber Wolfgang Spanier, Sie haben das jetzt allgemein formuliert. Wir nehmen daher jetzt den Sachverständigen dran, der sich angesprochen fühlt. Kollege Gerhard Wächter!

Abg. Gerhard Wächter: Meine Frage geht an Prof. Klemmer. Herr Professor, ich habe zwar eben gehört, dass der Wunsch in der Bevölkerung oder bei vielen Leuten ist, zu 80 % Wohneigentum zu schaffen. Meine ganz konkrete Frage ist: Ist es denn wirklich auch realisierbar? Ich sage mal, Wunsch und Wirklichkeit sind immer noch nach wie vor auseinander oder nicht immer beieinander. Ist es denn realistisch vor dem Hintergrund, dass die Mobilität der Einzelnen viel höher eingefordert wird, in einer globalisierten Welt, dass das letztendlich auch auf dieses ganze, ich sage mal Wunschenken und Verwirklichen dieses Wunsches, auch auf diese Wohnungseigentumsförderung oder Umsetzung Einfluss hat? Hat das einen Einfluss? Das heißt also: Die große Vorstellung, ordnungspolitisch wollen wir vielen Leuten Eigentum verschaffen, aber letztendlich, in der Umsetzung wird es allein schon dadurch schwierig, dass von den Leuten unglaublich hohe Mobilität zwischen Hamburg, Frankfurt, München oder Richtung Osten erwartet wird, so dass die Bereitschaft, vor diesem Hintergrund möglicherweise auch deutlich sinkt. Zweiter Punkt. Sie kommen ja aus dem Ruhrgebiet und daher kenne ich Sie auch. Die Tatsache, dass Wohneigentum, privates, selbst genutztes Wohneigentum, in der Fläche höher ist als in den Städten, können Sie einige ganz wichtige Gründe dafür nennen, warum diese Bewusstseinslage bei der städtischen Bevölkerung, hier stärker in Wohneigentum zu investieren, nicht so hoch ausgeprägt ist oder woran liegt es, dass es nicht so ausgeprägt ist?

Vorsitzender: Vielen Dank Gerhard Wächter! Jetzt stelle ich fest, dass mir keine unmittelbaren Fragen mehr habe. Die antragstellende Fraktion hat signalisiert, dass es bei solchen Anhörungen kein Ende gibt, sondern das ist die Offenheit, denn die Opposition lässt sich nicht zeitlich einengen. Ich sage das deswegen, weil man mir die Uhr zeigt. Ich will es nur in Erinnerung rufen, was die CDU/CSU als antragstellende Fraktion dem Ausschussvorsitzenden mitgeteilt hat: Keine zeitliche Beschränkung und man ist in der Lage, notfalls noch nachts zu sitzen, wenn die Sachverständigen noch da sind. Jetzt stelle ich fest, dass im Grunde genommen jeder angesprochen worden ist. Jetzt gehe ich wieder in der norma-

len alphabetischen Reihenfolge vor. Dass heißt aber nicht, dass jeder jetzt alles wiederholen muss, sondern ich bitte herzlich unmittelbar auf die angesprochenen Fragestellungen zu antworten, kurz und prägnant! Bitte, Herr Prof. Dommermuth!

Prof. Dr. Thomas Dommermuth: Ich kann mir durchaus vorstellen, dass wir so eine Förderung auch in Deutschland mit einem Mietkaufmodell verknüpfen würden. Dass heißt, ich wohne erst einmal zur Probe, zur Miete, da drin. Dann habe ich noch keine Förderung und dann, wenn ich die Immobilie erwerbe, dann geht der Prozess los, der bei einem ganz normalen Kauf oder einem Bau einer Immobilie ebenfalls los gehen würde, mit dem Eintrag ins Grundbuch. Ich habe ja einen Weg vorgezeichnet, diese nachgelagerte Besteuerung, könnte ich mir wunderbar vorstellen.

Vorsitzender: Vielen Dank Prof. Dommermuth. Herr Lutz Freitag, Sie haben das Wort!

Herr Lutz Freitag: Frau Blank, Sie hatten, wenn auch nicht an mich gerichtet, aber nach der Inszenierung darf ich gleich darauf eingehen, gefragt, ob nicht in der Förderung des Wohneigentums auch ein Mittel liegen könnte, Immobilienunternehmen, die aus welchen Gründen auch immer, wobei es selten tatsächlich Insolvenzgefahren waren, sondern meist sozusagen auch offensiver Immobilienhandel, der stattfindet, die Bestände verwerten, sozusagen dann im Quartier einen Eigentumserwerb bei bisherigen Mietern zu ermöglichen. Also dieses Instrument ist in der Vergangenheit intensiv genutzt worden, von Unternehmen, insbesondere auch denen, die private Eigentümer haben, weil die kommunalen und öffentlichen Eigentümer da eher zurückhaltend waren, aber dieses Mittel ist eingesetzt worden. Aber ich würde es nicht zwangsläufig an das jetzt gegebene Instrument der Eigenheimzulage knüpfen, sondern ganz im Gegenteil, wenn man das gezielt machen wollte, könnte man andere Maßnahmen damit verbinden, wobei man da durchaus das aufgreifen könnte, maßnahmenorientiert, kombiniert aber auch mit der Verpflichtung sozusagen, entsprechende Investitionen zu tätigen. Das heißt, nur dann, wenn Modernisierung, und zwar eine sozialversicherungs- und steuerrechtlich unbedenkliche Form der Modernisierung, praktiziert worden ist, also keine Schwarzarbeit. Dies könnte man ohne weiteres miteinander kombinieren, in Form auch sozusagen anderer Instrumente als der heutigen Eigenheimzulage. Aber Sie haben völlig Recht, das kann ein interessantes Instrument sein. Dabei kommt man dann natürlich sehr schnell zu dem, was Wolfgang Spanier gesagt hat, dass natürlich die Eigenheimzulage von den finanzpolitisch

Interessierten häufig so als neuer Jäger 90 genutzt wird, das heißt sozusagen zur Abdeckung aller finanzieller Bedarfe, die man irgendwo hat. Das kann sie ohne weiteres nicht leisten. Aber sie ist natürlich als Instrument auch nicht geeignet als eierlegende Wollmilchsau. Das heißt, man muss, wenn man zu einer Entscheidung kommt, deutlich machen, dass was danach kommt, hat eben eine andere, auch gesetzliche Qualität. Unser Problem ist, Frau Blank, Sie haben das in einer Deutlichkeit ausgesprochen, die man nicht übertreffen kann, wir arbeiten auf einer ungesicherten Vertrauensgrundlage. Denn das, was wir jetzt sozusagen als Vorleistung erbringen, die Bereitschaft, an einer maßgeblichen Veränderung der Eigenheimzulage mitzuarbeiten, bis hin zur Abschaffung, ist nicht gleichermaßen abgesichert durch ein Signal, mit einem Teil des Geldes auch wieder etwas Vernünftiges zu machen. Das ist unser großes Problem. Und die Äußerungen, die im Zusammenhang mit der Abschaffung der Eigenheimzulage gemacht werden, Köpfe statt Beton, machen deutlich, dass es manchmal Betonköpfe sind, die so etwas formulieren und, dass eben deutlich wird, dass man das Wohnen und das gute Wohnen nicht gegen Bildung ausspielen darf. Beides gehört zusammen. Gerade gutes Wohnen in Miete oder im Eigentum ist auch eine Voraussetzung, dafür, dass junge Menschen eine vernünftige Bildung erhalten. Gerade weil sozusagen bestimmte häusliche Voraussetzungen dafür sicherlich nötig sind, aber nicht allein und nicht ausreichend. Deswegen kann ich alle verstehen, die da auch sozusagen sehr zaghaft sind. Ich meine aber, wir müssen der Politik ein Signal geben, so nach dem Motto, wenn ihr den Mut habt, da ran zu gehen, werden wir den Mut haben, euch dabei zu begleiten und auch etwas Vernünftiges daraus zu machen. Das sollte eigentlich das sein, was wir überbringen wollten. Herr Nitzsche, Sie haben die Frage gestellt, ob der Stadtbau nicht auch in diesem Zusammenhang gefördert werden könnte. Die Eigenheimzulage als Instrument hat sich in diesem Zusammenhang nicht als geeignet erwiesen. Aber wenn man zum Beispiel einen Teil des Geldes dazu nähme, die Häuser, die heute dringend erhalten werden müssen, aber auch nicht marktfähig sind, auch nicht marktgängig, weil die Kaufkraft nicht da ist, die erst einmal zu erhalten, um sie dann später, wenn sich auch die Marktlage wieder verbessert hat, denn so lange die Leerstände, Überangebot da ist, ist die Privatisierung ausgesprochen problematisch. Weil, die Leute haben kein Interesse daran, wenn es Leerstand gibt, auch noch eine Wohnung zu erwerben. Das heißt, wir müssen immer Marktberreinigung, Aufwertung und für diesen Zweck müssen wir die hoch schützenswerten Altbauten über die Zeit retten, dass sie nicht

weiter verfallen und die Innenstädte nicht kaputt gehen. Und da könnte man aus diesem Teil Mittel verwenden, wie gesagt, nicht im Sinne der eierlegenden Wollmilchsau, sondern das muss man jeweils differenziert einsetzen und es vor Ort entscheiden. Ich glaube, dass wäre aber möglich. Zu allem, was Wolfgang Spanier als Frage hätte stellen können, aber mehr als Statement gesagt hat, kann ich nur sagen: Ja!

Vorsitzender: Alles andere hätte ja sicher auch die Mehrheit hier gewundert. Herr Dr. Hamm, Sie sind der nächste!

Dr. Hartwig Hamm: Vielen Dank! Ich wollte auch noch einmal - Frau Blank, Sie hatten die Frage an mich gerichtet - auf das Thema Unterstützung, Sanierung von Wohnungsbeständen durch die Wohneigentumsförderung eingehen. Ich weise nur darauf hin, dass ist eine Etappe des Erfolges der Wohneigentumsförderung in der Vergangenheit gewesen. Die wenigsten hier im Saal, eigenartigerweise ich habe das seinerzeit mitbekommen, im Jahr 1977 wurde erstmals die Wohneigentumsförderung auf Bestandserwerb ausgedehnt. Wir haben damals die Erfahrung gemacht, das war damals nicht begrenzt etwa auf Erwerbe von Beständen in städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten, es war zwar zur Flankierung des damaligen Ansatzes, zuerst in den 70er Jahren eigentlich, geschehen, die Einführung einer Städtebauförderung, Städtebauförderungsgesetz, das kommt alles aus diesem Zeitraum, aber die Förderung des Wohneigentumserwerb im Bestand hat seinerzeit dazu geführt, dass eben nicht nur in diesen eng abgegrenzten Gebieten, die ja mit einigen Schwierigkeiten erst mal zu etablieren waren, die mit bestimmten Mitteln gefördert werden konnten und deswegen auch eine sehr begrenzte Gebietskulisse waren, nicht nur auf diese Gebiete begrenzt, ist es damals zu einer Renaissance der Innenstädte gekommen. Nicht nur besondere Problemgebiete, sondern generell auch Stadtteile, wo man gemerkt hat, da fehlte es eigentlich an privaten Investitionen in diesem Bereich. Seinerzeit, Herr Freitag, ist das auch gelungen, ohne dass jetzt der Gesetzgeber gesagt hat, da müssen aber eins, zwei, drei, vier, fünf Bedingungen erfüllt sein. Sondern natürlich haben die Leute, als sie den Bestand erworben haben, haben die natürlich die Objekte modernisiert, saniert, die haben energieeinsparende Investitionen, Wärmedämmung, neue Fenster und was weiß ich alles, investiert, ohne dass das irgendwo von irgend jemandem kontrolliert werden musste. Ich kann eigentlich nur immer an der Stelle sagen, das ist ein Vorbild und warum muss man es eigentlich kompliziert machen, wenn es auch einfach geht. Frau Blank, die zweite

Frage, die Sie hatten: Was den Mietkauf angeht, muss ich jetzt zumindest aus heutiger Sicht etwas skeptischer antworten, einfach deswegen, wir haben heute eine Zinssituation, und wir stellen das auch fest bei dem Thema Erbbaurecht, wo das eigentlich gar nicht richtig attraktiv ist, den Leuten Alternative zum Kauf und zur normalen Finanzierung bei dem Hypothekenzinsniveau von zwischen 4 und 5 % anzubieten. Und es ist auch, sagen wir mal, der Wunsch der Leute, wenn sie schon die Investition tätigen, dann auch richtig Wohneigentum zu erwerben. Also selbst mit dem Erbbaurecht, das wir auch lange Zeit propagiert haben, stellen wir fest, die Leute sagen dann, also was ist denn das eigentlich für ein Wohneigentum, wo uns zwar das Objekt gehört, nicht aber der Grund und Boden auf dem es steht. Es ist ein Stück weit irrational, aber es ist einfach in den Menschen so drin und das muss man, glaube ich, auch so aufnehmen. Herr Freitag, insofern möchte ich mich ganz gerne auch in den großen Kreis der Marktparteien auf beiden Seiten, Angebots- und Nachfrage-seite, mit einordnen. Also bei der Nachfrage-seite haben Sie ja gesagt, dass der Herr Rips demnächst sowieso eine schwindende Bevölkerungsgruppe repräsentiert, weil wir ja erleben, dass sowieso immer mehr Leute Wohneigentum erwerben. Also da würde ich Sie bitten ... (Zwischenruf) ... wir fühlen uns zumindest, so müssen Sie, glaube ich, auch unsere Position hier verstehen, wir fühlen uns hier nicht in erster Linie als Vertreter der Bausparkassen, sondern als Vertreter unserer Kunden und das sind nicht ganz wenige. Herr Storjohann, das Thema Wegfall der Eigenheimzulage, was bedeutet das für die Zersiedlung? Also ich traue mir jetzt nicht zu, eine belastbare Aussage dazu zu machen. Ich traue mir nur zu, zu sagen, eine Einschränkung der Zersiedlung wird es mit Sicherheit nicht zur Folge haben, weil, insofern haben Sie einen plausiblen Ansatz geliefert, natürlich ist es so, wer weniger staatliche Unterstützung bekommt, künftig keine staatliche Unterstützung mehr bekommt, aber trotzdem Wohneigentum realisieren will, der muss natürlich zugucken, wo er es dann unter gegebenen Bedingungen schafft. Es gibt Leute, auch in der Wissenschaftsberatung, wie Herr Pfeifer von Empirica, der sagt, das wäre alles kein Problem, Eigenheimzulage abschaffen und Baupreise senken. Es fehlt nur einer, der sozusagen diesen zweiten Teil dieser Operation mal so eben realisiert. Die Hoffnung habe ich nicht, dass es mal eben gelingt, jetzt vor allem in den Bereichen, wo wirklich Nachfrage da ist, Baulandpreise zu senken. Die Leute werden dann dahin gehen, wo sie es sich leisten können. Natürlich auch, also insofern bin ich da jetzt auch nicht all zu skeptisch, natürlich auch in Bereiche, wo die Anbindung gesichert ist. Das Thema, stimme ich ihnen voll

zu, dass für den normalen Wohneigentümerwerber die Frage, was passiert denn mit dem Wert meiner Immobilie, eigentlich ziemlich zweitrangig ist. Man darf nicht übersehen: Wer Wohneigentum erwirbt, wird in 80 bis 90 % der Fälle das nicht mit der Perspektive tun, da bald wieder auszuziehen und woanders hin in der Republik umzuziehen. Alles das, was wir an Umzügen haben, findet in der Regel kleinräumig statt. Das können Sie sogar hier in Berlin erleben. Wer aus Berlin rauszieht, ins Umland, zieht meistens sozusagen am Strahl von der Innenstadt ins Umland hinaus und nicht irgendwo anders hin. Das ist eine alte Erfahrung. Also insofern, glaube ich, braucht man sich da in der Tat keine Sorge zu machen. Eine Bemerkung nur noch zu dem Appell von Herrn Spanier. Herr Spanier, ich gehöre einfach zu den Zaghafte, wahrscheinlich habe ich schon zu viel Erfahrung hinter mir und zu viel Skepsis vor mir. Ich würde ungern, und das ist auch das, was ich immer mitbekommen habe, auch in meiner Erziehung, ich würde mich ungern auf irgendwelche Hoffnungswerte einlassen Und die Diskussion gerade in diesen Bereichen lehrt mich, da weiterhin skeptisch zu sein. Also so eine Diskussion, dass das Zwischenentnahmemodelle der „deus ex machina“ für die Einbeziehung der Immobilie als Altersvorsorge sein soll, zeigt eigentlich, man darf sich da nicht auf falsche Gleise locken lassen. (Zwischenruf) ... Also seinerzeit haben es einige behauptet. Ich möchte nicht jeden zitieren, der es seinerzeit gesagt hat. Seinerzeit haben es einige behauptet. Und das ist der falsche Weg. Ich bin gerne bereit, über konkrete Modelle, an denen man demonstrieren kann, dass es mindestens genau so gut funktioniert, wie die bisherigen Instrumente, zu diskutieren. Aber ich bin nicht bereit, zu sagen, schmeißen wir das eine über Bord, nehmen eine Protokollnotiz á la Rips in dieses über Bord schmeißen mit hinein und arbeiten das dann die nächsten fünf, acht oder zehn Jahre gemütlich ab. In der Zeit geht viel den Bach runter. Also das muss ich sagen, das ist nicht meine Haltung zu diesem Thema.

Vorsitzender: Vielen Dank! Jetzt gehen wir weiter zu Ihnen, Herr Wolfgang Kiehle. Bitte!

Dipl.-Soz. Wolfgang Kiehle: Herr Nitzsche, Sie hatten nach den Auswirkungen auf Stadtumbau gefragt und haben die Situation in Sachsen, finde ich, sehr prägnant dargestellt. Ich mache es mir jetzt mal ein bisschen einfach und frage einfach mal zurück: Wie wirkt die Eigenheimzulage in der Problemlage, die Sie beschrieben haben? Ich weise noch einmal darauf hin, dass ich dafür plädiere würde, regionsspezifisch und aufgabenspezifisch diese Mittel umzuschichten. Das kann auch weiterhin in Eigentumsförderung sein, so, wie es

jetzt auch in der Vergangenheit gewesen ist, oder im Moment noch ist, pardon. Aber ich glaube, gerade die Komplexität der Aufgaben im Stadtumbau macht deutlich, dass so ein relativ schmales Instrument, ein bezogen auf die Wirkungsbereite, auf die notwendige Wirkungsbreite schmales Instrument, eben genau die Probleme des Stadtumbaus zwar teilweise angeht, richtigerweise angeht, aber das, was links und rechts daneben liegt, neben diesen Problemlagen liegt, also Eigenheimzulage, davon unberücksichtigt bleibt. Ich glaube, wir müssen diese Diskussion führen, so wie Sie es, finde ich, auch sehr gut angefangen haben, zu sagen, was sind eigentlich die Aufgaben, die wir da haben, die sehr genau beschreiben, dass sind in dem Fall auch haushaltstechnische Fragen, die dann natürlich eine hohe Brisanz haben, wenn man bestimmte Maßnahme im Oktober einfach nicht mehr fertig bekommt oder sieht, dass die nicht mehr fertig werden, in dem Jahr, wo der Förderbescheid ausläuft. Das sind Probleme, die man da lösen muss. Aber diese Breite in der Betrachtung, die fehlt mir ein bisschen bei der Diskussion dieses Themas. Danke!

Vorsitzender: Ja, wir danken ihnen! Herr Prof. Dr. Klemmer, Sie sind der nächste. Bitte!

Prof. Dr. Klemmer: Ganz kurz zu vier Fragen, die gestellt worden sind. Flächenfraß. Man kann statistisch nachweisen, dass rund 60 % der Fläche pro Einwohner statistisch über das durchschnittliche verfügbare Einkommen erklärt werden können, über die Haushaltsgröße und die Bodenpreise. 40 % können sie kaum erklären. Da gibt es noch ein Defizit. Die Abhängigkeit vom Einkommen ist plausibel. Haushaltsgröße ist negativ, je größer der Haushalt, desto geringer der Flächenbedarf je Einwohner. Darum in der Kombination „Wohlstand plus Verkleinerung der Haushalte“ ergibt sich fast die Notwendigkeit, einer Vergrößerung des Flächenbedarfs. Die Bodenpreise bremsen. Bei der Frage „Wunsch nach Eigentum“, da wurde sehr richtig gesagt, dass der Wunsch da ist, aber die Wirklichkeit das häufig verhindert. Das liegt daran, dass das Bauen in Deutschland einfach sehr teuer ist, im Vergleich zu den Niederlanden. Sie haben ja gerade angesprochen: Gibt es die Chance, Bauen zu verbilligen? Das wäre eine Chance, um eine Eigentumsförderung zu erreichen. Das liegt teilweise auch an der Struktur der Bauwirtschaft, die bei uns einfach ein teureres Bauen auslöst. Die Mobilitätsanforderungen werden künftig eine größere räumliche Mobilität vom Einzelnen anfordern. Inwieweit sich das auf die Eigentumsbildung auswirkt, ist im Moment noch nicht ganz klar nachzuvollziehen. Auf alle Fälle, die Singularisierung der Gesellschaft führt dazu, dass die Neigung

Eigentum zu bilden, etwas zurückgeht. In dem Maße, wie sie Kinder haben, ist die Neigung Eigentum zu bilden automatisch größer. Wenn es zu einer Singularisierung kommt, ist die Neigung, das Geld zu verbraten, in der Zeit, die einem noch übrig bleibt, größer. Die berühmte Frage „Wohneigentumsquote“, kann man das erklären? Da gibt es eigentlich immer nur vier Tatbestände. Eins sind mentale Prägungen. Wir haben in Deutschland mentale Prägungen. Im Saarland baut man. Saarland hat eine hohe Wohneigentumsquote. Das gehört fasst zum Naturell des Saarländers, er muss bauen und wenn es eine kleinste Hütte ist. Teilweise finden wir ähnliches in Baden Württemberg. Das ist fast eine historische Komponente. Zweitens kann man sagen, Eigentum schafft Eigentum, dort, wo die Eigentumsquote hoch ist, ist die Neigung, wiederum Eigentum zu bilden, immer sehr ausgeprägt gewesen. Im Ruhrgebiet war es gerade umgekehrt. Dann, das durchschnittliche verfügbare Einkommen ist von ganz großer Bedeutung und die Bodenpreise. Das sind die vier Tatbestände, die im Grunde genommen Unterschiede erklären. Noch eine letzte Bemerkung. Ich bin immer sehr skeptisch und möchte auch warnen vor dieser Formulierung, Herr Freitag hat das sehr schön ausgedrückt, „Bildung statt Beton“, das ist eine sehr plakative Formulierung. Sie ist fast diskriminierend gegenüber der Wohneigentumsbildung. Vor allem, weil Bildungspolitik und Innovationspolitik eine Politik des langen Atems ist und, was die Operationalisierung angeht, noch durch viele Fragezeichen gekennzeichnet ist. Das ist eine Politik, in der Sie langfristig fast alles unterbringen können. Da würde ich vorsichtig sein. Eins ist klar, dass dort, wo Eigentum vorherrscht, die Neigung zum Sparen überdurchschnittlich ist. Und wenn sie das Nachhaltigkeitspostulat betonen wollen, dann kann ich nur sagen, dort, wo nachhaltig gedacht wird, im Sinne von Denken in mehreren Generationen, und der Gegenwartskonsum reduziert wird, haben sie im Grunde genommen über das Wohneigentum ein Nachhaltigkeitselement mit berücksichtigt.

Vorsitzender: Vielen Dank, Professor Klemmer! Jetzt gehen wir weiter zu ihnen, Dr. Rips. Bitte!

Herr Dr. Franz-Georg Rips: Ich gestatte mir mal eine Vorbemerkung. Ich denke, niedrige Zinsen, und die haben wir ja nun über einen sehr langen Zeitraum, sind sicherlich ein äußerst geeignetes Instrument, um immobilienwirtschaftliche Investitionen anzustoßen. Das gilt sowohl für das selbst genutzte Wohneigentum, wie auch für den Mietwohnungsbau. Deshalb sollte man natürlich auch mal darüber nachdenken, inwieweit in Phasen einer so

günstigen Zinsbildung auch die Wirkung von Eigenheimzulage, die Förderungswirkung, überhaupt in diesem Umfang noch erforderlich ist. Das rege ich mal allgemein an. Frau Blank, Ihnen würde ich gerne eine Überlegung an die Hand geben. Es ist richtig, dass viele Wohnungsunternehmen ihre Bestände veräußern, um auch Eigenkapital zu schaffen und mehr Bewegungsfreiheit. Ich glaube, ein sehr geeignetes Instrument hierzu ist die Bildung von Wohnungsgenossenschaften, bei diesen Verkäufen. Wir haben als Expertenkommission - entschuldigen Sie, wenn ich darauf immer wieder hinweise -, glaube ich, sehr konkrete Vorschläge hierzu unterbreitet. Die fangen an mit Beratungshilfen, mit Gründungshilfen, mit anderen Instrumenten. Und so neu zu gründende Wohnungsgenossenschaften, die Teilbestände aus kommunalen und anderen Wohnungsunternehmen für sich übernehmen, sind, denke ich, ein sehr geeignetes Instrument. Im Kern geht es doch darum, dass die Mittel, die verfügbar sind, weniger werden und dass deshalb der gezieltere Einsatz erforderlich ist. Und der gezieltere Einsatz stellt die Frage, wo kann ich sinnvoll, wo muss ich Investitionen tätigen. Da will ich auf das kommen, was Herr Nitzsche gesagt hat, ich persönlich halte das Phänomen der Schrumpfung der Städte für die größte Herausforderung im wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Bereich. Und wie wir damit umgehen, wie wir dieses Thema bewältigen. Und die Schrumpfung der Städte ist einerseits eine große Gefahr. Es ist aber auch eine große Chance, dass Leben in den Städten grüner, grüner im Sinne von Natur, attraktiver, familienfreundlicher zu machen. Aber da wirkt eben die Eigenheimzulage alleine nicht, sondern wir brauchen einen ganzheitlichen Ansatz hierfür. Ich sage ihnen mal ein Beispiel, Herr Nitzsche, das werden Sie auch in dem Bereich erleben, in dem Sie politisch wirken, der Stadtumbau im Osten wird uns das Problem schaffen, dass die ganzen infrastrukturellen Folgekosten bis heute eigentlich unbeantwortet im Raum stehen. Es wird also eine erhebliche Kostenzunahme im Bereich Wasserversorgung, Entwässerung, Stromversorgung und ähnliches geben. Diese Mehrkosten werden nach heutiger Situation, nach heutiger Lage beim Endverbraucher landen, denn es gibt keine Förderungsmaßnahmen hierfür. Das bei Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Osten Deutschlands, die ohnehin nur eine sehr begrenzte Kaufkraft zur Verfügung haben. Hier stellt sich zum Beispiel ein riesiges Problem, mit dem wir uns meines Erachtens zu befassen haben. Und dafür brauchen wir Ressourcen, dafür brauchen wir Mittel. Deshalb ist noch einmal unser Ansatz, zu sagen, wie kann man weniger werdende Mittel gezielter und effektiver einsetzen. Da glauben wir, dass es keine Alternative dazu gibt, die Eigenheimzu-

lage grundsätzlich in Frage zu stellen, dabei aber gleichzeitig, ich wiederhole das noch einmal, als ein Mittel von Stabilisierung, von Stadtumbau, auch Eigentumsförderung in den Kommunen weiterhin möglich zu machen.

Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Dr. Rips. Jetzt bitte Herr Dr. Stücke!

Dr. Andreas Stücke,: Ich will der Versuchung widerstehen, Dinge zu wiederholen, die Vordner schon angesprochen haben, vielleicht aber doch einen anderen Akzent setzen, wenn wir über die Eigenheimzulage sprechen. Wir haben von Haus & Grund den Vorschlag gemacht, eine Flächenkomponente einzuführen, wo wir den Bestand in den Mittelpunkt setzen und dafür Sorge tragen, dass in Brachen oder in Baulücken und dergleichen mehr, in solchen Gebieten die Eigenheimzulage zur Anwendung kommt, weil wir der Auffassung sind, dass dieses Geld bei den Eigentümern, die sich engagieren, in den Kernstädten, am besten aufgehoben ist. Da will ich mich auch Herrn Günther anschließen, der das ist vorhin schon einmal erwähnt worden. Diese knapperen Mitteln jetzt zu teilen und zu sagen, dass ist etwas, was allgemein als Stadtentwicklung in Betracht kommt und das davon abzuziehen, da haben wir jedenfalls von Haus & Grund unsere Zweifel, weil wir glauben, dass die privaten Hauseigentümer in den Städten am ehesten dafür Sorge tragen, dass die Quartiere eine ansprechende Qualität haben. Insoweit sehen wir da andere Akzente, als das vielleicht Herr Freitag und Herr Rips heute hier vorgetragen haben. Ich möchte noch einmal ganz kurz auf das Thema Zersiedelung eingehen. Natürlich wäre eine solche Konzentration der Mittel, wie wir das vorschlagen, auch ein Beitrag dazu, die Zersiedelung jedenfalls nicht weiter anzuhetzen. Ob sie gestoppt werden kann, dass kann heute noch keiner sagen. Und vielleicht noch abschließend die Frage „Wert der Immobilie am Lebensabend“. Natürlich ist es wahrscheinlich für die Mehrheit, Herr Storjohann ist jetzt nicht da, wahrscheinlich für viele keine Frage, welchen Wert die Immobilie hat. Auf der anderen Seite stellen wir zunehmend fest, dass ältere Mitbürger, auch in dem Alter, wo die Immobilie dann abbezahlt ist und sie in Rente sind, eine hohe Fitness haben und eigentlich noch einmal den Wunsch haben, auch das große Haus zu verlassen und einfach in einer kleinen Immobilie zu wohnen. Und dann ist man zum Teil durch das gefesselt, was man sich als größere Familie geleistet hat. Wenn die Immobilie dann nicht mehr diesen Wert hat, dann ist das für einige schon ein Problem. In sofern muss man da auch differenziert drauf achten. Danke!

Vorsitzender: Wir danken! Jetzt Herr Andreas Zehnder! Bitte!

Andreas J. Zehnder: Vielen Dank Herr Vorsitzender! Ich möchte nur ganz kurz einige Punkte herausgreifen, zum Teil ergänzend. Bei der Frage Mietkauf, Erbpacht, das hat Herr Kollege Hamm eben angesprochen, wollte ich nur anfügen, dass natürlich auch das Mentalitätsproblem der Deutschen eine Rolle spielt, die eben eine derartige Rechtsform nicht akzeptieren. Wir haben das, wie gesagt, versucht, aber es ging nicht. Zum Thema Flächenfraß ist es immer wieder faszinierend, wie der ganze Flächenfraß, der ja unzweideutig stattfindet, allein auf dem Wohneigentum und auf der Eigenheimzulage abgeladen wird. Wenn man sich die Untersuchungen anschaut, ist es so, dass der Wegzug von der City oder von der Innenstadt in die Umgebung zuerst einmal in wesentlichen Teilen, in einem Viertel der Fälle, darauf beruht, dass einfach die Wohnungen zu klein geworden sind und in der Innenstadt eben solche Wohnungen nicht mehr zur Verfügung stehen. Zweiter Grund sind die Wohnkosten und erst an dritter Stelle, nämlich zu einem Zehntel der Fälle, ist der Punkt, dass Wohneigentum gebildet werden soll. Also wie gesagt, das auf der Eigenheimzulage abzuladen, ist, glaube ich, nicht in Ordnung. Man kann das auch an Zahlen erkennen. Von 1998 bis 2000 fanden erst 61 % der Käufe in der Innenstadt statt und im Zeitraum 2001 bis 2003 waren es schon 64 % der Wohneigentumskäufe, die dann wieder im Innenstadtbereich stattfinden. Flächenfraß. Kein Mensch erwähnt in diesem Zusammenhang diese unnützen Gewerbegebiete, die überall im Entstehen sind, wo zum Teil nur Straßen gebaut werden, wo überhaupt kein Gewerbe gefunden wurde, das sich da ansiedelt. Der nächste Punkt: Eine Ergänzung zur Wertentwicklung der Immobilie. Es wurde ja schon gesagt, dass der Renditegesichtspunkt, das habe ich ja bei meinem Eingangstatement auch gemacht, für den Selbstnutzer nicht der entscheidende Punkt ist. Herr Hamm hat darauf hingewiesen, wenn man sich normalerweise Eigentum kauft, dann ist das eine Investition, die lebenslang halten soll. Wo ich aber ein Fragezeichen machen möchte, ist, wenn man diese Wohnimmobilie im Zusammenhang mit der Altersvorsorge sieht, dass es dann natürlich bei der vermieteten Immobilie schon zu Schwierigkeiten kommen kann. Denn wir haben hier überall, ist betont worden, die Demographie und wir wissen auch, dass die leer stehenden Wohnungen Mietwohnungen sind. Hier sehe ich doch eine gewisse Gefahr, dass dann eventuell später eine staatlich geförderte Altersvorsorge im Bereich des Mietwohnungsbaus dazu führt, dass hier irgendwelche leer stehende Wohnungen als Altersvorsorge zur Verfügung stehen und ich glaube,

da ist man, wenn man das beschränken würde, aber wie gesagt, die Diskussion wird noch geführt werden, wenn man das beschränken würde auf die selbst genutzte Immobilie, hätte man wahrscheinlich in der Altersvorsorge einen etwas sicheren Bereich, als wenn man es ausweiten würde. Herr Spanier, auch auf die Eigenheimzulage gemünzt, da kann man jetzt ja sagen, aber die Frage stellen: Und wie ist es im Mietwohnungsbau? Das ist ja heute auch schon diskutiert worden. Da gibt es auch keine Einschränkungen. Und Sie haben, glaube ich, auch noch nach der familienpolitischen Wirkung der Eigenheimzulage gefragt. Da würde ich einfach mal, und die kennen Sie, auf die Wirkungsanalyse verweisen, auf die Ergebnisse, wo gesagt wird, also die Zielrichtung, junge Familien mit Kindern und transparente Planbedingungen, die sei praktisch erfüllt wurden. Also gescheiter bin ich auch nicht. Vielleicht geht es Ihnen anders, aber wir vertrauen auf die Wirkungsanalyse. Sie haben dann auch noch gesagt, Eigenheimzulage und Altersvorsorge, das wäre ja in Ordnung, aber man müsste dann eben die Wohneigentumsförderung den Förderregularien von Riester unterordnen. Mag sein, dass ich Sie da jetzt falsch verstanden habe. Wenn wir sagen, Wohneigentum ist beispielsweise die vierte Säule der Altersvorsorge, neben der gesetzlichen, der betrieblichen und der privaten Geldrente, dann würde ich davor warnen, auf Grund der Erfahrungen mit Riester, gleiche Förderregularien anzuwenden. Aber das ist wie gesagt ein Punkt für die Diskussion in der Zukunft. Da sollte man sich doch darüber unterhalten. Das Wohneigentum ist nicht geeignet, mit Förderregularien behandelt zu werden, die eigentlich nur für eine Geldrente dienlich sind. Darauf möchte ich nur hinweisen. Letztendlich hat mir Ihre Bemerkung sehr gut gefallen, dass wir uns über eine weitere Einbindung der Eigenheimförderung in aller Ruhe unterhalten sollten und in aller Ruhe nachdenken sollen. Wenn wir uns jetzt noch einig sind, dass diese Ruhe dann vielleicht erst nach 2006 wieder aufgehoben wird, dann hätten wir an der Verkaufsfrost wirklich einmal die Möglichkeit, zumindest erst einmal über 1 ½ Jahre qualifiziert zu beraten und unseren Kunden zu sagen, dass wenigstens über einen kleinen Zeitraum die Förderung konstant ist und wir nicht Gefahr laufen müssen, dass vielleicht noch unterjährig noch etwas passiert. Vielen Dank!

Vorsitzender: Wir haben Ihnen, Herr Zehnder, zu danken und den Sachverständigen insgesamt. Ich glaube, dass wir heute Nachmittag sehr viele Daten, Fakten, Argumente gehört haben. Vielleicht hat der eine oder andere gesagt, dass ist ja alles schon so gesagt worden, aber ich glaube, dass es wichtig war, dieses Thema noch einmal in den Mittelpunkt

zu stellen. So wie wir als Ausschuss ja alle Aspekte des Wohnens betrachten, Wohnen zur Miete, genossenschaftliches Wohnen, muss auch diese Frage in den Mittelpunkt gestellt werden und darum war die Anhörung für uns alle sehr wichtig. Dank an die Sachverständigen für ihre Beiträge, für ihre schriftlichen Bewertungen, aber nicht nur für die Arbeit heute, sondern auch für den ständigen Dialog, den sie mit uns halten! Wir laden sie auch weiterhin ein, den Dialog mit uns zu suchen, mit den Fraktionen oder mit allen Parlamentariern. Ich verzichte jetzt auf eine Bewertung. Ich könnte sicher die eine oder andere These herausgreifen, bei der wir uns einig sind, will dies aber bewusst nicht tun. Die Fraktionen werden nun alle Argumente sorgfältig prüfen. Das ganze wird sehr schnell schon, wie ich gleich zu Beginn sagte, Mitte Februar, in einer weiteren Runde des Vermittlungsausschusses beraten. Wir werden uns natürlich auch hier zur weiteren Behandlungen des vorliegenden Antrages beraten. Insofern sind die Fraktionen jetzt am Zug, die Arbeitsgruppen der Fraktionen. Wir werden dann hier gemeinsam wieder arbeiten. Ich bedanke mich auch bei den Kolleginnen und Kollegen, bei den Sprechern der Fraktionen, auch bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Fraktionen, vor allem bei denen, die bis zum Schluss durchgehalten haben. Dies ist ausdrücklich zu würdigen. Ich wünsche Ihnen einen guten restlichen Tag. Alles Gute, herzlichen Dank und auf Wiedersehen!

Schluss der Sitzung: 16:14 Uhr



Eduard Oswald, MdB
Vorsitzender

Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Ausschussdrucksache 15. WP

● **Nr. 15(14)1534**

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Berlin, den 20. Januar 2005

Stellungnahmen der Sachverständigen
zum Antrag
Wohneigentumsförderung weiterhin notwendig
zu der Anhörung am 26. Januar 2005
BT-Drucksache 15/3714

Dr. Hartwig Hamm	Verband der Privaten Bausparkassen e.V. / Bundesgeschäftsstelle Landes- bausparkassen	S. 2
Andreas J. Zehnder		
Prof. Dr. Thomas Dommermuth	FH Amberg-Weiden, Weiden	S. 10
Dr. Andreas Stücke	Generalsekretär Haus & Grund Deutschland	S. 22
Dr. Franz-Georg Rips	Deutscher Mieterbund e. V.	S. 28

Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
Telefon 030 / 59 00 91 500 · Telefax 030 / 59 00 91 501
Postfach 30 30 79 · 10730 Berlin

Friedrichstraße 83 · 10117 Berlin
Telefon 030 / 20225-5381 · Telefax 030 / 20225-5385
Postfach 11 01 80 · 10381 Berlin

Berlin, 18. Januar
2005

**Stellungnahme der deutschen Bausparkassen
zur öffentlichen Anhörung
des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
des Deutschen Bundestages zum Antrag der CDU/CSU-
Bundestagsfraktion
„Wohneigentumsförderung weiterhin notwendig“
am 26. Januar 2005**

Selbstgenutztes Wohneigentum als gesellschaftspolitisches Ziel und als
Instrument der Stadtentwicklung

Wunsch der Bevölkerung nach Wohneigentum

Die Wohnung stellt mehr als ein Dach über dem Kopf dar. Sie ist ein abgeschlossener Lebensbereich, den der Einzelne für sich und seine Familie nutzen möchte. Haus- und Wohnungseigentum bieten gegenüber dem Wohnen zur Miete entscheidende Vorteile: Wohneigentum kann man aktiv erleben und gestalten. Es fördert Eigeninitiative und Selbstverantwortung und bietet optimale Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelnen. Dies gilt insbesondere für Kinder, die ihre Persönlichkeit in dieser Wohnform – vor allem bei Spiel und Hobby – frei entwickeln können. Das Eigenheim bietet nicht nur Kindern, sondern der gesamten Familie besondere Entfaltungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Im 4. Familienbericht der Bundesregierung aus dem Jahre 1986 finden sich folgende bemerkenswerte Passagen, die die besondere Bedeutung des Wohneigentums, speziell des Einfamilienhauses hervorheben:

„Die Hausform ist ein vorrangiges Merkmal zur Bestimmung familiengerechten Wohnens ... Die Verfügbarkeit von Wohnung und Garten, auch wenn die Grundstücke und Häuser noch so klein sind, ist ein herausragendes Kriterium, denn nur wer über beides verfügen kann, ist zu einer selbstbestimmten Anpassung der baulichen Gestalt, der Ausstattung und der Nutzung, an die sich ständig im Lebenslauf und Familienzyklus wandelnden Anforderungen in der Lage. In Mietwohnungen ist dies nur in sehr unzureichender Weise möglich, zumal die Verpflichtung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes in der Regel vielen Initiativen von vorn herein keinen Spielraum gibt.“

Daneben lassen sich eine ganze Reihe nüchtern kalkulierbarer Vorteile für das Wohnen in den eigenen vier Wänden anführen: Der Besitzer von Wohneigentum zahlt die Miete quasi in die eigene Tasche. Er ist vor Mieterhöhungen geschützt und vor Kündigungen sicher. Das Wohneigentum ist ein Vermögenspolster, auf

das im Notfall zurückgegriffen werden kann. Man muß keine Inflation fürchten. Mietfreies Wohnen in den eigenen vier Wänden ist die beste Altersvorsorge.

Von daher kommt es auch nicht von ungefähr, dass 57 % der Mieter (West: 59 %, Ost: 48 %) lieber in den eigenen vier Wänden wohnen würden statt zur Miete. Gerade bei jüngeren Menschen ist der Wunsch nach Wohneigentum besonders deutlich ausgeprägt. Bis zum 30. Lebensjahr liegt er bei 80 % oder noch höher. Bei der großen Gruppe der 30- bis 44jährigen liegt die Quote der Mieter mit dem Wunsch nach den eigenen vier Wänden immerhin noch bei fast 70 %. Die Unabhängigkeit vom Vermieter steht dabei mit 98 % der genannten Gründe an erster Stelle vor dem Argument „die Miete in die eigene Tasche zahlen“ mit 94 % und dem „bleibenden Wert“ des Eigenheims, der vererbt werden kann.

Regionale Unterschiede bei der Quote des selbstgenutzten Wohneigentums

Es ist unbestritten, dass es bei der Quote des selbstgenutzten Wohneigentums ein Stadt-Land bzw. Ost-West-Gefälle gibt. Gerade die ostdeutschen Bundesländer haben aber in den letzten Jahren hier erheblich aufgeholt: Die Eigentumsquote ist in Ostdeutschland insgesamt von 26,4 % im Jahre 1993 auf 34,2 % im Jahre 2002 gestiegen. Im gleichen Zeitraum nahm die Quote in Westdeutschland „nur“ von 41,7 % auf 44,6 % zu. Dabei haben Sachsen-Anhalt mit einer Quote von 39,6 %, Brandenburg mit 39,8 % und Thüringen mit 41,8 % nicht nur die westdeutschen Stadtstaaten, sondern auch das Bundesland Nordrhein-Westfalen mit 39,0 % inzwischen sogar überflügelt.

Naturgemäß ist die Versorgung mit selbstgenutztem Wohneigentum in den Großstädten geringer ausgeprägt als in anderen Regionen. Dass Großstädte aber nicht automatisch „reine“ Mieterstädte sein müssen, zeigt das Beispiel Bremen mit einer Wohneigentumsquote von 38,5 %, die nur wenig unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt. Mit dem sog. Bremer Haus (Reihenhäuser in geschlossener Bauweise für alle Bevölkerungsschichten) wird dem Eigenheimbau traditionell hier breiter Raum eingeräumt. Dass eine aktive Wohneigentumspolitik auch in anderen Großstädten zu entsprechenden Erfolgen führen kann, machen die überdurchschnittlichen Wohneigentumsquoten von Stuttgart (28,0 %), München (23,0 %) und Dortmund (21,4 %) deutlich. Demgegenüber weisen Frankfurt (16,0 %) und Berlin (13,0 %) nur etwa halb so hohe Quoten auf. Dabei leben die Selbstnutzer in einer Reihe von Großstädten mindestens genauso oft in einer Eigentumswohnung wie im Ein- oder Zweifamilienhaus.

Unterschiede bei der steuerlichen Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums im Verhältnis zur Mietwohnungsförderung

Die Eigenheimzulage ist eine Nachfolgeregelung einer steuerlichen Abschreibung (§ 7 b und § 10 e EStG), die als Pendant zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus eingeführt worden ist. Sowohl der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung als auch die „Expertenkommission Wohnungspolitik“ (im Jahre 1994) haben darauf hingewiesen, dass es zu einer unzulässigen Diskriminierung kommt, wenn zwar das Wohnen zur Miete, aber

nicht in vergleichbarer Weise auch das Wohnen in den eigenen vier Wänden staatlich gefördert wird.

Bekanntlich wird das Wohnen zur Miete durch massive steuerliche Abschreibungsregelungen – degressive Afa, Werbungskostenabzug, dazu gehört auch die Absetzbarkeit von Erhaltungsaufwand – sowie andere staatliche Eingriffe über Mietrecht und Mietgesetzgebung gefördert. Bemerkenswert ist dabei, dass die Förderung in diesem Bereich keinerlei sozialpolitische Ausrichtung kennt: Standort der Wohnung, Wohnform, Bedarf, Einkommen der Investoren und der Mieter usw. spielen keine Rolle. Investor und Wohnungsnutzer sind nicht identisch. Hier wird also in extremer Form nach dem „Gießkannenprinzip“ gefördert. Demgegenüber ist der Erhalt der Eigenheimzulage – nicht zuletzt auch durch Einkommensgrenzen – stark „reglementiert“. Im Unterschied zu den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im Mietwohnungsbau kann der Selbstnutzer die Eigenheimzulage auch nur für ein Objekt im Leben in Anspruch nehmen. Eine entsprechende Objektbeschränkung gibt es im Mietwohnungsbau nicht.

Eine Studie des Forschungsinstitutes Empirica belegt eindrucksvoll mit Zahlen, dass Mieter in höherem Ausmaß von Steuerbegünstigungen für den Mietwohnungsbau profitieren als Wohneigentümer: Normiert auf einen vergleichbaren Förderzeitraum von acht Jahren wird eine Neubau-Mietwohnung mit jährlich gut 3200 € staatlich gefördert. Ein Eigentümer erhält, sofern er die Einkommensgrenze nicht überschreitet, jährlich als maximale Hilfe 1250 €, plus 800 € je Kind. Durch die Einschränkung der Eigenheimzulage mit Beginn des Jahres 2004 hat sich die Fördersituation für den Wohneigentümer damit deutlich verschlechtert (2003: 2323 € bei einem Kind). Durch die Reduzierung der Eigenheimzulage um gut 30 % (im Neubau sogar 50 %), ist die Schieflage zulasten der Wohneigentümersförderung und zugunsten der im internationalen Vergleich hohen steuerlichen Mietwohnungsbauförderung erheblich verstärkt worden.

An dieser Stelle sei ergänzend darauf hingewiesen, dass die Eigentümersförderung in den Jahren seit Bestehen der Eigenheimzulage mehrfach eingeschränkt worden ist: So wurde die Zulage für Ausbauten und Erweiterungen zunächst halbiert und mit Beginn des Jahres 2004 völlig gestrichen. Der steuerliche Vorkostenabzug (Pauschale und für Erhaltungsaufwendungen) ist bereits seit 1999 entfallen. Die Einkommensgrenzen wurden zweimal – 2000 und 2004 – deutlich auf inzwischen nur noch 70.000/140.000 € (Erstjahr und Jahr zuvor zusammen) abgesenkt. Zudem wurde die Einkommensermittlung auf die positiven Einkünfte beschränkt. Die Neubauförderung wurde – wie bereits erwähnt – zum 1.1.2004 halbiert.

Wohneigentum in Städten – als Mittel zur sozialen Stabilisierung geeignet?

Die verschiedentlich aufgestellte Behauptung, die Wohneigentümersbildung und insbesondere die Eigenheimzulage seien verantwortlich für die in den 90er Jahren zeitweise erheblich angestiegene Suburbanisierung, ist falsch. Verschiedene Analysen und Primäruntersuchungen belegen, dass die Wohneigentümersbildung nicht die dominierende Rolle bei den Entscheidungen der Haushalte zur Abwanderung ins Umland spielt. Unter den wohnungsbezogenen Gründen für die Abwanderung stehen mehr Wohnkomfort, Wohnumfeldfragen und der Wunsch nach dem „Woh-

nen im Grünen“ im Vordergrund. Der Eigentumserwerb entscheidet nur für 5 bis 10 % Prozent der Fortziehenden über ihre Abwanderung. Vielmehr sind es, insbesondere in Kernstädten mit vergleichsweise angespannter Marktsituation, vor allem das Fehlen preisgünstiger Mietwohnungen oder kindgerechter Wohnumfeldbedingungen, welche zur Abwanderung führen. Bis zu 75 % der Fortziehenden könnten mit einem entsprechenden Wohnungsangebot und besseren Umfeldbedingungen zum Verbleib bewegt werden.

Im übrigen ist bereits seit einigen Jahren eine Trendumkehr bei der Suburbanisierung zu beobachten. Ursächlich hierfür ist sowohl die Entspannung des städtischen Mietwohnungsmärkte als auch die Anstrengung vieler Kommunen und Länder, die Eigentumsbildung in den Städte durch verstärkte Baulandausweisung und zusätzliche Fördermittel zu unterstützen.

So zieht es z. B. Wohneigentumserwerber seit Einführung der Eigenheimzulage wieder verstärkt in die Städte. Entfielen Mitte der 90er Jahre in Westdeutschland noch genauso viele Wohneigentumserwerbe auf hochverdichtete Räume einerseits sowie in ländlichere Regionen mit Verdichtungsansätzen andererseits, verlagerte sich die Nachfrage bereits Ende der 90er Jahre deutlich in die Ballungsräume: Von 1998 bis 2000 fanden dort bereits 61 % der Käufe statt, von 2001 bis 2003 waren es sogar 64 %. Das „flache“ Land hat genau spiegelbildlich – nämlich von 50 % auf 36 % – deutlich an Anteilen verloren. Dies zeigt, dass Wohneigentum dort erworben wird, wo ein entsprechender Bedarf in der Bevölkerung vorhanden ist. Die These der Zersiedelung durch Wohneigentumsbildung wird damit erneut eindrucksvoll widerlegt.

In dem Maße, wie es gelingt, durch eine entsprechende Angebotspalette zur Wohneigentumsbildung für breite Bevölkerungsschichten, für Bezieher hoher wie niedriger Einkünfte, Anreize für den Verbleib in den Kernstädten zu bieten, wächst die Chance, Kaufkraft in den urbanen Zentren zu konzentrieren und den Einzelhandel in den Städten gegenüber dem großflächigen Einzelhandel in der Peripherie zu begünstigen. Außerdem ist die Bildung von Wohneigentum durch Mieterhaushalte in hohem Maße geeignet, die Identifikation mit dem Wohnquartier zu erhöhen. Wohneigentümer werden sich, wenn es um ihr Viertel und ihr Eigentum geht, stärker einbringen und an Lösungen mitarbeiten. Es ist vielfach belegt, dass eine Mischung von Wohneigentümern und Mietern in den großen Stadtquartieren zur sozialen Stabilisierung beiträgt und der Abwanderung entgegenwirkt.

Zu den bundesweit wohl erfolgreichsten Initiativen zur Revitalisierung sozialproblematischer Stadtteile zählt – neben München – das Förderprogramm der Stadt Dortmund. Diese Stadt war in den 90er Jahren vor allem mit der Abwanderung von Erwerbstätigen mit mittleren und höheren Einkommen ins Umland konfrontiert. Um diesen Trend zu stoppen, stand die Verstärkung der Wohneigentumsbildung durch Zurverfügungstellung von Wohnbauland im Mittelpunkt. Daneben wurde ein ganzes Maßnahmenbündel beschlossen, das zu einer Verbesserung des Wohnungsangebotes, insbesondere zur Wohneigentumsbildung, beigetragen hat.

Über das Wohneigentum dürfte im übrigen in ganz erheblichem Umfange die in den nächsten Jahren erwartete zusätzliche Nachfrage abgedeckt werden: Alle Experten sind sich darin einig, dass die Zahl der Haushalte als für die Wohnungsnachfrage maßgebliche Größe zumindest bis zum Jahre 2015 um etwa 1 bis 2

Mio. ansteigen wird. Das selbstgenutzte Wohneigentum hat gegenüber dem Mietwohnungsbau den entscheidenden Vorteil, dass hier Investor und Nutzer identisch sind. Von daher gibt es in diesem Bereich in der Regel keine Fehlinvestitionen oder Leerstände.

Familienpolitische Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums

Finanzierungsprobleme junger Familien mit Kindern beim Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums

Im 5. Familienbericht der Bundesregierung aus dem Jahre 1993 wird u. a. völlig zu recht festgestellt, „... dass dem Wohneigentum für die Erfüllung der Funktionen der Familie und für die Qualität des Lebens in der Familie besondere Bedeutung zukommt.“ Ein oft existenzielles Problem für Familien ist es jedoch, familiengerechten und preiswerten Wohnraum zu finden. Vor allem in vielen Großstädten ist das Angebot an preisgünstigen großen Wohnungen, die für Familien mit Kindern geeignet sind, trotz entspannter Märkte oft noch immer unzureichend.

Auch vor diesem Hintergrund ist selbstgenutztes Wohneigentum für Familien von großer Bedeutung, zumal es Planungssicherheit stiftet und Geborgenheit vermittelt. Der Förderung von Wohneigentum, gerade auch für junge Familien, mißt die Bundesregierung als wichtiges Ziel der Wohnungsbaupolitik ausdrücklich hohe Bedeutung bei, wobei die Eigenheimzulage einschließlich der Kinderzulage das Kernstück bildet. Dies wird auch in der Begründung des Wohnraumförderungsgesetzes („Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts“) unterstrichen, in welcher der Wohneigentumsförderung ein besonderer Stellenwert beigemessen wird: Das Wohnen in den eigenen vier Wänden sei mit Kindern häufig die „am besten geeignete Wohnform“. § 1 des Gesetzes bestimmt die Unterstützung von Familien als vorrangige Aufgabe. In diesem Gesetz werden zudem die direkten Förderhilfen für das Wohneigentum ausdrücklich in Ergänzung zur Eigenheimzulage gewährt.

Familiengerechter Wohnraum und tatsächliche Wohnraumversorgung für Familien mit Kindern

Ein Vergleich von Eigenheim und Mietwohnung macht deutlich, dass die Versorgung in den eigenen vier Wänden in fast jeder Hinsicht besser ist als in der gemieteten Wohnung. So liegt z. B. die durchschnittliche Wohnfläche im Gesamtdurchschnitt aller Wohnungen in Westdeutschland bei 92 und in Ostdeutschland bei 77 m². Im Wohneigentum beträgt sie 118 (West) bzw. 104 m² (Ost) und damit deutlich mehr als bei der Mietwohnung mit 73 (West) bzw. 63 m² (Ost). Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung steigt zwar generell mit der Zahl der Kinder an, Kinder in Mieterhaushalten sind hier aber erheblich schlechter gestellt: So beträgt die durchschnittliche Wohnfläche z. B. in einem Haushalt mit zwei Kindern im Wohneigentum in Westdeutschland 136 und in Ostdeutschland 121 m². Dem gleichen Haushalt stehen in einer Mietwohnung nur 93 (West) bzw. 82 m² (Ost) zur Verfügung. Der Anteil der Haushalte, der in den eigenen vier Wänden wohnt, nimmt mit steigender Haushaltsgröße zu, wobei offen ist, ob die Kinderzahl den Wunsch nach Wohneigentum beeinflusst oder ob das Vorhandensein von Wohneigentum die Voraussetzung für den Wunsch nach Kindern – oder mehr Kindern – ist.

Angesichts der Wohnungsgrößen (und Wohnungsausstattungen) ist es nicht überraschend, dass auch die Wohnzufriedenheit zwischen Mietern und Wohneigentümern unterschiedlich ist. Bewohner von Eigentümerhaushalten haben mit Abstand die höchste Zufriedenheit. Der Anteil der zufriedenen ostdeutschen Eigentümer weicht dabei mit 89 % nur gering von dem der westdeutschen mit 95 % ab. Mieter zeigen dagegen mit 81 (West) bzw. 66 % (Ost) eine deutlich geringere Zufriedenheit mit ihrer Wohnung.

Welche Möglichkeiten und Bedürfnisse werden gesehen, über die derzeitigen Regelungen der Eigenheimzulage hinaus, Familien mit Kindern beim Erwerb selbstgenutzten Eigentums zu unterstützen?

Die Baulandfrage dürfte nach wie vor das Kardinalproblem für den Erwerb von Wohneigentum – insbesondere für Familien mit Kindern – darstellen. In einigen Städten erreichen die Baulandkosten nahezu 50 % der Gesamtkosten des Erwerbs von Wohneigentum. Dabei ist es keineswegs immer notwendig, neue Siedlungen „auf der grünen Wiese“, also im Umland der Städte, entstehen zu lassen. Nach der jüngsten Untersuchung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung verfügten 2003 78 % aller Kommunen über ausreichendes Bauland. In Westdeutschland war es 74 % und in Ostdeutschland sogar 85 %. Knapp die Hälfte aller Kommunen verfügt dabei über wohnwirtschaftlich verwertbare Wiedernutzungspotenziale: Industrie- und Gewerbebrachen, aufgelassene Bahn- und Postflächen, militärische Konversionsflächen. Allerdings wird lediglich ein Viertel dieser Flächen konkret baulandplanerisch bearbeitet, drei Viertel also nicht. Beiträge zur Entlastung der angespannten Wohnbaulandmärkte durch Umplanung der Wiedernutzungspotenziale sind insbesondere in den größeren Städten der alten und noch mehr der neuen Länder zu erwarten. Die Wiedernutzung der vorhandenen Flächenpotenziale sollte weiter verstärkt werden. Dadurch würde auch die Inanspruchnahme „neuer Flächen“ im Umland verringert.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang ein weiteres Ergebnis der Untersuchung des Bundesamtes, wonach die meisten Städte und Gemeinden weiterhin die Bereitstellung und Mobilisierung von Gewerbebauland fördern, obwohl es bereits Angebotsüberhänge gibt. Wenn die Städte, insbesondere die Innenstädte, attraktiver werden sollen, macht es wenig Sinn, weiterhin den Baumarkt oder das Factory-Outlet-Center auf der „grünen Wiese“ zu fördern.

Beurteilung der gegenwärtigen Förderbestimmungen des Eigenheimzulagengesetzes

Die Zielsetzung bei der Einführung des neuen Eigenheimzulage als Nachfolgeregelung für den § 10 e EStG im Jahre 1995 wurde (mit Wirkung ab 1996) von Regierung wie Opposition weitgehend im Konsens getragen. Die Wohneigentumsförderung sollte stärker auf die sog. Schwellenhaushalte – insbesondere junge Haushalte mit Kindern – ausgerichtet werden, indem die progressiv wirkende Förderung durch eine einkommensunabhängige Zulage abgelöst wurde. Zugleich wurde das neue Instrument weniger kompliziert und transparenter ausgestaltet als frühere Regelungen.

Die Eigenheimzulage wurde als vermögenspolitisches Instrument konzipiert, um die finanzielle Belastung bei der Bildung von Wohneigentum tragbar zu machen sowie zusätzlichen Haushalten den Einstieg zu ermöglichen. Durch die Kinderkomponente soll sie zudem einen Beitrag zur Familienförderung leisten. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR hat vor zwei Jahren eine „Wirkungsanalyse“ der Eigenheimzulage erstellt, in der die Effizienz und die Zielführung dieses Instrumentes ausdrücklich bestätigt wurde. Die ausgewerteten Nutzungszahlen belegen Bedeutung und Zielkonformität der familienpolitischen Ausrichtung: So wurde von etwa 60 % aller erstmals geförderten Haushalte zugleich die Kinderzulage beantragt, im Durchschnitt für 1,8 Kinder. Dieser Anteil ist im Verlauf des Untersuchungszeitraumes stetig gestiegen. Bei Eigentümerhepaaren lag der Anteil der geförderten Haushalte mit Kinderzulage sogar bei ca. 74 %. In der Gesamtbevölkerung leben dagegen nur in 37 % aller Haushalte auch Kinder. Der Anteil jener Familien, die Gelder im Rahmen der Eigenheimzulage für Ausbau und Erweiterung erhalten, ist mit 70 % überdurchschnittlich hoch, da Familien häufig die Wohnungsgröße mit wachsender Kinderzahl anpassen. Im übrigen ist davon auszugehen, dass viele jüngere Zulagenempfänger sich noch in der Familienplanung befinden, so dass sich die Quote der Zulagenempfänger mit Kindern im Laufe der Förderjahre noch erhöhen kann.

Hinsichtlich der räumlichen Wirkungen der Eigenheimzulage hat die Analyse des BBR u. a. ergeben, dass in Regionen mit einem absolut hohen Bodenpreisniveau eine eindeutige Korrelation zwischen den Erwerbspreisen und der Inanspruchnahme der Neubau-Eigenheimzulage von der Kernstadt bis zu den Randgemeinden besteht. Die Eigenheimzulage ermöglicht den Haushalten bei einem entsprechenden Angebot also näher an die Kerne heranzuziehen als sie es sich ohne Förderung leisten könnten.

Bessere Integration der Immobilie in die staatlich geförderte private

Altersvorsorge

Bedeutung selbstgenutzten Wohneigentums für die private Altersvorsorge

Der entscheidende Vorteil des selbstgenutzten Wohneigentums im Vergleich zum Wohnen zur Miete dürfte allgemein unstrittig sein: Die Enquete-Kommission „Demografischer Wandel“ des Deutschen Bundestages hat bereits vor einigen Jahren festgestellt, dass die Bildung von Wohneigentum im Hinblick auf die Lebensstandardsicherung im Alter generell einen stabilisierenden Faktor darstellt.

Eine Betrachtung der Gegenwerte des mietfreien Wohnens verdeutlicht dies: Der Mietwert der eigenen vier Wände beläuft sich bei Rentnerhaushalten in Westdeutschland auf rd. 570 € pro Monat; bei einem monatlichen (Haushalts-)Nettoeinkommen der Rentner von 2030 € konnten diese Haushalte also ihr Einkommen um mehr als ein Viertel dadurch aufstocken, dass sie für das Wohnen in der eigenen Wohnung keine Miete zahlen mußten. Demgegenüber mußten Mieter in Deutschland 360 € für die monatliche Miete abgeben, was ihr Einkommen von

1490 € um 24,2 % schmälerte. Die Entlastungswirkungen bei den Wohneigentümern liegen damit deutlich höher als die zusätzliche private Rente („Riester-Rente“), wie sie seit Anfang 2002 nach dem Altersvermögensgesetz abgeschlossen werden kann.

Wertbeständigkeit/Risikopotenzial der selbstgenutzten Immobilien für die Altersvorsorge im Vergleich zu Finanzprodukten

Gegenüber den übrigen Formen der Altersvorsorge besitzt Wohneigentum zudem den unschätzbaren Vorteil der Unabhängigkeit von der direkten oder indirekten Mitwirkung bzw. Belastung der aktiven, noch arbeitenden Generation. Anders als bei den anderen Vorsorgeformen berühren demografische Verschiebungen, Wirtschaftsflauten oder Einbrüche an den Kapitalmärkten die Alterssicherungsfunktion des selbstgenutzten Wohneigentums nicht. Damit dient es im besonderen Maße der Risikominimierung der Altersvorsorge.

Obwohl Renditegesichtspunkte für den selbstnutzenden Wohneigentümer nur von untergeordneter Bedeutung sind, können die eigenen vier Wände im langfristigen Vergleich unterschiedlicher Anlageformen durchaus mithalten: Mit einer durchschnittlichen jährlichen Rendite von 7,8 % liegt das eigene Haus im Zeitraum 1970 bis 2001 an zweiter Stelle hinter den Aktien, die mit 9,8 % an der Spitze liegen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Aktienrenditen – entsprechend der Kursentwicklung – sehr starken Schwankungen unterliegen und teilweise auch negativ sein können, während die Rendite des eigenen Hauses kontinuierlich und durchweg positiv verläuft.

Hinzu kommt, dass Wohneigentümer sowohl in der Ansparphase als auch nach dem Einzug in die eigenen vier Wände eine weit überdurchschnittliche Sparquote aufweisen. Demzufolge verfügen diese Haushalte auch bei Eintritt in den Ruhestand mit über 230.000 € über ein höheres Gesamtvermögen als Mieterhaushalte mit lediglich knapp 20.000 €. Dies gilt sogar für Haushalte in denselben Einkommensklassen: So beträgt z. B. in der Einkommensklasse „1000 bis 1500 €“ das Vermögen der Immobilienbesitzer fast 180.000 € gegenüber 15.000 € bei den Mietern.

Prof. Dr. Thomas Dommermuth
Steuerberater

Tulpenweg 6

00

92711 Parkstein (bei Weiden/Opf.)

09

Telefon: 0 96 02 - 61 71

Telefax: 0 96 02 - 61 71

Anhörung zum Antrag „Wohneigentumsförderung wei- terhin notwendig“

Stand der Bearbeitung: 19. Januar 2005

Inhaltsverzeichnis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	53
1. ZIEL NACHFOLGENDER AUSFÜHRUNGEN.....	54
2. STAATLICH GEFÖRDERTE ALTERSVERSORGUNG	54
3. IMMOBILIE ALS STAATLICH GEFÖRDERTE VERSORGUNG?	55
3.1 WERDEN DIE KRITERIEN ERFÜLLT?	55
3.2 GENERATIONENVORSORGE WICHTIGER ALS BESTIMMTE KRITERIEN DER FÖRDERFÄHIGKEIT VON ALTERSVERSORGUNG	56
3.3 SONDERSTELLUNG DER IMMOBILIE ALS ALTERSVERSORGUNG	57
4. VORZÜGE DES SONDERWEGES IMMOBILIE	57
4.1 IMMOBILIENSPEZIFISCHE FAKTOREN.....	57
4.1.1 <i>Steigerung der Eigentumsquote</i>	57
4.1.2 <i>Konjunkturmotor</i>	58
4.1.3 <i>Energie- und Umweltpolitik</i>	58
4.2 VERGLEICH DER IMMOBILIE MIT ALTERNATIVEN VERSORGUNGSFORMEN.....	58
4.3 SONSTIGE, VORWIEGEND EMOTIONALE FAKTOREN	59
4.3.1 <i>Verständlichkeit und Akzeptanz in der Bevölkerung</i>	59
4.3.2 <i>„Altersversorgung? – Ich wohne drin!“</i>	60
4.3.3 <i>Immobilie fördert die Eigenverantwortung</i>	61
5. FAZIT	61

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bedeutung
AltZertG	Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz
bAV	betriebliche Altersversorgung
BBG	Beitragsbemessungsgrenze
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BMF	Bundesfinanzministerium
BStBl.	Bundessteuerblatt
bzgl.	bezüglich
EEG	Erneuerbare Energien Gesetz
EigZulG	Eigenheimzulagengesetz
Est	Einkommensteuer
EstG	Einkommensteuergesetz
EstH	Hinweise zu den Einkommensteuerrichtlinien
EstR	Einkommensteuerrichtlinien
gem.	gemäß
HGB	Handelsgesetzbuch
h.M.	herrschende Meinung
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
i.w.	im wesentlichen
i.Z.m.	im Zusammenhang mit
KiSt	Kirchensteuer
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
o.g.	oben genannt(e)
SolZ	Solidaritätszuschlag
s.u.	siehe unten
u.E.	unseres Erachtens

Ziel nachfolgender Ausführungen

Zunehmend wird argumentiert, für eine künftige staatliche Förderung selbstgenutzten Wohnraums sei kein Bedarf mehr vorhanden, da

- die Ziele der bisherigen Fördermaßnahmen (Eigenheimzulage, Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage), insbesondere ausreichend selbstgenutzten Wohnraum zu schaffen, erreicht seien,
- langfristig der Bedarf an Wohnraum aufgrund des demographischen Wandels sinken werde,
- die Eigenheimzulage hohe Mitnahmeeffekte habe und preistreibend wirke und
- ihr Abbau im Rahmen des notwendigen Konsolidierungsprozesses unverzichtbar sei

(vgl. z.B. Jahresgutachten 2003/2004 des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Tz. 473 bis 478).

Selbst, wenn diese Argumente zutreffen sollten, gibt es gerade heute gravierende Gründe für eine Fortsetzung einer Förderung selbstgenutzten Wohnraums.

Jene Gründe liegen insbesondere in dem unbestrittenen Beitrag, den die Immobilie als **Altersversorgung**, einem der wichtigsten Ziele unserer Gesellschaft, leistet. In diesem Rahmen erfüllt die selbstgenutzte Immo ein Bündel von Funktionen, die auch in Zukunft unverzichtbar und im Vergleich zu alternativen Versorgungsformen einzigartig sind.

Die nachfolgenden Ausführungen wollen die Immobilie als wesentlichen Teil jener Altersversorgungsformen sehen, die Teil des Kreises staatlich förderungswürdiger Maßnahmen sind. Bejaht man die Zuordnung zu diesem Kreis, kann man der Immobilie die staatliche Förderung nicht entziehen, da man sonst die Immobilie willkürlich gegenüber den geförderten Vorsorgewegen diskriminieren würde.

In diese Form der Förderung ist ausschließlich die selbstgenutzte Immobilie einzubeziehen.

Staatlich geförderte Altersversorgung

Das i.w. zum 1.1.2002 in Kraft getretene **Altersvermögensgesetz** und das seit 1.1.2005 geltende **Alterseinkünftegesetz** haben den Kreis staatlich geförderter Vorsorgewege definiert. Danach gilt:

Förderungswürdige Formen privater und betrieblicher Altersversorgung sind jene, die der gesetzlichen Rentenversicherung gleichen oder zumindest ähneln. Darunter fallen

- die **Basisversorgung** („Schicht 1“ genannt) des § 10 Abs. 1 Nr. 2 EStG, unter die auch die neue „Rürup-Versicherung“ subsumiert wird und
- die **Zusatzversorgung** („Schicht 2“), welche die „Riester-Versorgung“ (§§ 10a und 79 ff. EStG) und die betriebliche Altersversorgung beinhaltet.

Die schärfsten **Kriterien** formuliert die **Basisversorgung**. Gem. § 10 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b EStG sind nur jene Beiträge als Altersvorsorgeaufwendungen abziehbar, deren Vertrag

- (1) die Zahlung einer monatlichen
- (2) auf das Leben des Steuerpflichtigen bezogenen
- (3) lebenslangen Leibrente
- (4) nicht vor Vollendung des 60. Lebensjahres vorsieht und dessen Ansprüche
- (5) nicht vererblich,
- (6) nicht übertragbar,
- (7) nicht beleihbar,
- (8) nicht veräußerbar und
- (9) nicht kapitalisierbar sind. Darüber hinaus darf
- (10) kein Anspruch auf (vorzeitige) Auszahlungen bestehen.

Etwas schwächer sind die Kriterien für die **Zusatzversorgung** festgelegt. Der „Riester-Vertrag“ ermöglicht eine Teilkapitalisierung von 30% (§ 1 Abs. 1 Nr. 4, 3. Halbsatz AltZertG), die betriebliche Altersversorgung (bAV) sogar eine volle Kapitalisierung (§ 3 Nr. 63 EStG i.V.m. BMF-Schreiben vom 17.11.2004, Rz. 177) der späteren Leistung.

Eine staatliche Förderung wird nur noch für jene Vorsorgeformen gewährt, die die dargestellten Kriterien erfüllen.

Soll also eine **selbstgenutzte Immobilie** in den Genuss einer Förderung kommen, wie sie förderungswürdiger Altersversorgung gewährt wird, muss sie jene Kriterien **grundsätzlich erfüllen**.

Immobilie als staatlich geförderte Versorgung?

Werden die Kriterien erfüllt?

Natürlich erfüllt die Immobilie die in Kapitel 2 dargelegten, vom Gesetzgeber geforderten Kriterien für staatlich geförderte Altersversorgung nicht. Die Kriterien (1) bis (3) werden wenigstens annähernd insoweit erfüllt, als eine selbstgenutzte Immobilie monatliche Opportunitätserträge (Mietersparnisse) erwirtschaftet, die lebenslang laufen.

Bei **Tod** kommen die Erträge – sowohl bei Selbstnutzung als auch bei Vermietung – den Hinterbliebenen zu Gute. Allerdings gilt bei der Immobilie nicht der enge Hinterbliebenenbegriff, den die Basis- und Zusatzversorgung definiert (Hinterbliebene in diesem Sinne sind der Ehegatte des Steuerpflichtigen und die Kinder, für die er Kindergeld oder einen Freibetrag nach § 32 Abs. 6 erhält, vgl. § 10 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b Satz 2 EStG, § 1 Abs. 1 Nr. 2, 3. Halbsatz AltZertG; bei der bAV wird der Begriff um den geschiedenen Ehegatten und den Lebensgefährten erweitert, vgl. BMF-Schreiben vom 17.11.2004, Rz. 157). Die Punkte (4) bis (10) sind überhaupt nicht erfüllt.

Dies darf **jedoch kein K.O.-Kriterium** für die selbstgenutzte Immobilie als Form förderungswürdiger Altersversorgung sein. **Begründung:**

Die Immobilie ist von Natur aus etwas völlig anderes als ein Leibrentenvertrag gem. der Basis- bzw. Zusatzversorgung. Daher kann man sie mit diesen Vorsorgeformen auch nicht direkt vergleichen. Sie ist jedoch mit Funktionen ausgestattet, die sie zu einem klassischen Weg der Altersversorgung machen.

Als „**klassische Wege** der Altersversorgung“ sollen jene Formen verstanden werden, die von Natur aus entweder ausschließlich oder in idealer Weise für die Sicherung des Lebensabends geeignet sind. Finanzdienstleistungsprodukte mit Kapitalauszahlung können zwar auch als Vorsorge dienen, ermöglichen aber darüber hinaus einen „Missbrauch“ für andere Zwecke und sind daher nicht dem Kreis der „klassischen Wege der Altersversorgung“ zuzuordnen.

Die selbstgenutzte Immobilie hingegen

- **spart** im Rentenalter **Mietzahlungen** in beachtlicher Höhe (bereits jetzt machen die Mieten im Durchschnitt rund **50%** der durchschnittlichen **gesetzlichen Rente** aus) ein.
- Sie erwirtschaftet **lebenslange** Erträge in Form **wiederkehrender Leistungen** (Mietersparnisse), so wie Leibrenten auch.
- Dies gilt auch nach dem **Tod** des Eigentümers für die Hinterbliebenen (vgl. die obigen Ausführungen).
- Im Falle des Eintritts in ein **Seniorenheim** (gilt insbesondere für Kinderlose) stellt der **Substanzwert** der Immobilie eine eiserne Reserve dar, die bis zu diesem Zeitpunkt nicht angetastet werden konnte, nun aber liquidiert werden kann.

Generationenvorsorge wichtiger als bestimmte Kriterien der Förderfähigkeit von Altersversorgung

Die Tatsache indessen, dass die Immobilie im Wege der vorweggenommenen Erbfolge oder bei Tod auf Kinder übertragbar ist (Verstoß gegen die Kriterien (5) und (6) in Kapitel 0), sollte kein Hindernis für eine staatliche Förderung sein. Im Gegenteil: Zusätzlich zur Altersversorgung erfüllt die Immobilie diesbezüglich die Funktion der **Generationenvorsorge**.

Gerade wegen der sich stetig **verschlechternden demografischen Entwicklung** wird die private Altersversorgung immer teurer werden. Kann die künftige Generation jedoch auf einen Grundstock an eigener Altersversorgung zurückgreifen, der ihr durch eine vererbte oder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragene Immobilie gegeben wird, tut sie sich mit der Finanzierung zusätzlich erforderlicher privater oder betrieblicher Vorsorge leichter.

Darüber hinaus gebietet es die **Generationengerechtigkeit**, dass gegenwärtig junge Personen, die mit ihren Beiträgen zum noch relativ hohen gesetzlichen Versorgungsniveau der gegenwärtigen Rentner beitragen, selbst jedoch immer weni-

ger aus der gesetzlichen Versorgung erhalten, die entstehenden Lücken mit einem solchen Grundstock kompensieren können. Die jetzige Generation, von der es häufig – zu Recht – heißt, sie hinterlasse der künftigen Generation erhebliche Verbindlichkeiten, kann durch Übertragung einer Immobilie das Problem reduzieren. Die Immobilie leistet diese Generationenvorsorge wie kein anderes Versorgungsinstrument. Eine staatliche Förderung selbstgenutzter Immobilien erkennt diese Funktion und zeigt, dass sie **wichtiger ist als** das **kategorische Festhalten** an einem ansonsten sinnvollen **Kriterienkatalog** (vgl. Kapitel 0).

Die **Immobilienförderung erscheint** daher bereits aus dem Blickwinkel der **Generationenvorsorge gerechtfertigt**.

Sonderstellung der Immobilie als Altersversorgung

Kommen wir jedoch wieder zur Funktion der **Altersversorgung** zurück: Auch aus diesem Blick erscheint die **Förderfähigkeit** selbstgenutzter Immobilien **gerechtfertigt**, selbst wenn man feststellt, dass die Kriterien für die Förderfähigkeit (vgl. Kapitel 0) nicht (vollständig) erfüllt sind (vgl. Kapitel 0).

Dies hängt damit zusammen, dass die Immobilie **Ziele** erreichen lässt, die **wirtschafts-, umwelt- und gesellschaftspolitisch** in sehr hohem Maße erstrebenswert erscheinen. Dies wird im nächsten Kapitel vertieft.

Vorzüge des Sonderweges Immobilie

Ob die selbstgenutzte Immobilie eine besonders sinnvolle und deshalb **förderungswürdige** Form von Altersversorgung darstellt, hängt von der Beurteilung einer ganzen Reihe von **Faktoren** ab. Die zentralen sind dabei:

- **immobilienspezifische** Faktoren,
- Vergleich der Immobilie mit **alternativen Versorgungsformen** und
- **sonstige**, vorwiegend **emotionale** Faktoren.

Nachfolgend werden diese Faktoren analysiert.

Immobilien-spezifische Faktoren

Steigerung der Eigentumsquote

Häufig wird gegenwärtig erwähnt, die Gründe für die Eigenheimzulage seien entfallen (vgl. Kapitel 0), da mittlerweile nicht nur genügend Wohnraum vorhanden sei, sondern gleichzeitig eine große Anzahl von Wohnungen leer stünden.

Tatsache ist jedoch, dass die **Wohneigentumsquote** in Deutschland mit knapp 43% **eine der niedrigsten** im europäischen Vergleich ist. In Spanien (85%), Irland (81%) und Italien (75%) liegen diese Quoten deutlich höher. Eine hohe Wohneigentumsquote muss per se noch kein Vorteil sein, wenn das Mietwohnen

auf Dauer gesehen wirtschaftlicher und sinnvoller ist. Ob dies der Fall ist, muss an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Mit der vergleichsweise sehr niedrigen Wohneigentumsquote in Deutschland geht jedoch einher, dass eine wirkungsvolle **Generationenvorsorge nicht ausreichend** betrieben werden kann (vgl. Kapitel 0).

Daher kann festgestellt werden, dass ein sehr wichtiges, mit der Eigenheimzulage verbundenes Ziel eben bisher noch nicht erreicht wurde.

Konjunkturmotor

Die Bau- und Renovierungstätigkeit stellt einen wichtigen **Motor** der **Binnenkonjunktur** dar. Altersvorsorge in Form der Immobilie wird diesem Ziel gerecht. Anders die Wege der Basis- und der Zusatzversorgung, die jenes Ziel nicht direkt fördern.

Energie- und Umweltpolitik

Eine selbstgenutzte Immobilie ermöglicht die Einrichtung **effizienter Maßnahmen** der **Energieeinsparung** und der **Energiegewinnung**. Zusätzliche Dämmung und moderne Heizsysteme sind Maßnahmen, die der Immobilieneigentümer zügig ergreifen kann. Der Mieter hat diesbezüglich keine oder nur wenige Entscheidungsmöglichkeiten. Er ist auf die Vorgaben seines Vermieters angewiesen, der wiederum selbst wenig Anreize für entsprechende Umweltschutzinvestitionen hat. Das Argument gilt heute, wo die Energiemärkte vor kurzem gezeigt haben, wie teuer die Zukunft bald aussehen könnte, um so mehr.

Die Installation einer **Photovoltaikanlage** erwirtschaftet darüber hinaus Erträge, die zusätzliche Quellen der Altersversorgung sein können. Das EEG sorgt dabei grundsätzlich für interessante Renditen. Theoretisch stehen diese auch einem Mieter offen, jedoch muss er dann einen Gebäudeteil pachten, wodurch die Rendite häufig unattraktiv wird.

Vergleich der Immobilie mit alternativen Versorgungsformen

Vergleicht man die Erträge einer selbstgenutzten Immobilie, d.h. die ersparten Mieten, mit **Leibrenten** der Basis- oder Zusatzversorgung, so fällt folgendes auf:

Aufgrund der deutlichen Erhöhung der **statistischen Lebenserwartung** (gegenwärtiger Zuwachs: pro Jahr um 6 bis 8 Wochen), die sich in den gerade veröffentlichten neuen Sterbetafeln des DAV 2004 widerspiegeln, haben die Versicherer ihre **Rentenleistungen** für Neuverträge um **bis zu 20% gesenkt**. Auch die

Überschussbeteiligungen der bestehenden Verträge werden betroffen sein. Weitere Kürzungen sind aufgrund der Entwicklung der Lebenserwartung erforderlich.

Mietersparnisse sind von dieser Entwicklung **nicht** bzw. nur indirekt **betroffen**.

Sonstige, vorwiegend emotionale Faktoren

Verständlichkeit und Akzeptanz in der Bevölkerung

Basisversorgung und **Zusatzversorgung** (vgl. zu den Begriffen Kapitel 0) sind ohne Zweifel im Grundsatz sinnvolle und wirkungsvolle Instrumente der Vorsorge. Über progressionsunabhängige Zulagen (bei der „Riester-Versorgung“) bzw. steuersersatzabhängige Steuerersparnisse werden bedeutende Zins- und Progressionsvorteile erzielt, die trotz der grundsätzlichen Besteuerung der späteren Leistungen (gem. § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa und Nr. 5 Satz 1 EStG) regelmäßig zu deutlichen **Vorteilen** gegenüber den nicht förderungswürdigen privaten Pendanten (z.B. private Rentenversicherung mit Kapitalwahlrecht) führen.

Dennoch **hält sich die Bevölkerung** beim Abschluss derartiger staatlich geförderter Versorgungsmaßnahmen bisher spürbar **zurück**. Die „Riester-Versorgung“ wurde bislang gerade einmal von einem Fünftel der förderfähigen Personen abgeschlossen. Eine große Zahl von Vertragspartnern hat den Vertrag anschließend sogar wieder storniert. Bei der betrieblichen Altersversorgung per Entgeltumwandlung waren es bisher weniger als 30%, die seit dem 1.1.2002, dem Inkrafttreten der Reform des Betriebsrentengesetzes, einen Betriebsrentenvertrag abgeschlossen haben.

Gründe dafür gibt es zahlreiche. Neben

- dem gedämpften Interesse des **Außendienstes** aufgrund spürbar geringerer Verdienstmöglichkeiten als bei Normalverträgen,
- der Negativkampagne der **Medien** ab Ende des Jahres 2001,
- dem **Vertrauensverlust** der dadurch eingetreten ist, dass die Leistungen der bAV ab 2004 in voller Höhe (mit Ausnahme einer Freigrenze in Höhe von 1/20 der Bezugsgröße gem. § 18 SGB IV) kranken- und pflegeversicherungspflichtig gemacht wurden und
- dem mangelnden **Glauben** viele Personen an die kontinuierliche künftige Gewährung der **Förderung**,

ist es vor allem die extrem hohe **Komplexität** der einzelnen Wege der Basis- und Zusatzversorgung, die sowohl Beratern als auch Beratenen zu schaffen macht. Das BMF hat allein im November 2004 vier Schreiben zur staatlich geförderten Altersversorgung veröffentlicht. Das umfangreichste davon (BMF-Schreiben vom 17.11.2004) umfasst 77 Seiten und ersetzt das ähnlich dimensionierte Schreiben vom 5.8.2002. Dabei klärt es längst nicht alle Zweifelsfragen. Unklarheiten, die hinsichtlich der neuen „Rürup-Versicherung“ bestehen, sind gar nicht enthalten. Hierfür wird ein extra Schreiben des BMF erwartet.

Die Fülle derartiger Regelungen und die Kürze der zeitlichen Abfolge von Änderungen führen dazu, dass nur ein kleiner Kreis an Experten überhaupt durchblickt.

Selbst dieser Kreis tut sich schwer, die Vorzüge den potentiellen Kunden verständlich zu machen. Wir haben in Deutschland mittlerweile ein sehr hochentwickeltes Instrumentarium staatlicher Förderung der Altersversorgung mit einer Fülle von Wahlmöglichkeiten, aber gerade dies **überfordert** die Zielgruppen.

Die hohe Komplexität kann auch zu **Gesetzespannen** führen, wie gerade im Alterseinkünftegesetz hinsichtlich der „Rürup-Versicherung“ im Zusammenhang mit der Günstigerprüfung (§ 10 Abs. 4a EStG) geschehen, wo Beiträge bis zu einer bestimmten Prämienhöhe steuerlich ungenutzt verpuffen, die Leistung jedoch voll im Rahmen des Kohortenprinzips des § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa EStG zu besteuern ist. Wenn dazu noch effektive Leistungseinschnitte bei bereits laufenden Verträgen kommen, wie dies durch die volle Belastung mit Kranken- und Pflegekassenbeiträgen auf laufende Renten- und fällige Kapitalleistungen ab 2004 geschehen ist, **verliert** der Bürger das **Vertrauen** in eine staatlich geförderte Altersversorgung und sei sie auf dem Papier noch so effizient, flexibel und ausgeklügelt.

Das kann nicht Ziel einer wirkungsvollen politischen Strategie sein. Wir brauchen zusätzliche Eigeninitiative des Einzelnen bei der Altersversorgung in hohem Maße und dringend. Die Regelungen müssen überschaubar und einfach sein, sonst werden sie nicht akzeptiert. In diesem Zusammenhang ist es kein Zufall, dass bis Ende November 2004 nur 50% der die „Riester-Versorgung“ bereits Nutzenden den Zulaganantrag für 2002 gestellt hatten. Es bedurfte zahlreicher Aktionen in den Medien, die Leute zur Antragsabgabe zu bewegen, da sie ansonsten ihre Zulaganansprüche verloren und auch nicht über den Sonderausgabenabzug wiedergewonnen hätten. Die angestrebten 100% wurden nicht erreicht.

Anders die selbstgenutzte Immobilie: Der Wunsch nach ihr entspringt einem **natürlichen Bedürfnis** ihrer potentiellen Erwerber. Seit vielen Jahren zeigen seriöse Umfragen, dass ca. 80% der Bevölkerung das Wohnen in den eigenen vier Wänden anstreben. Über 70% der Befragten sehen die selbstgenutzte Immobilie als beste Form der Altersversorgung an. Der Staat sollte diesen Rückenwind zur Erreichung des wichtigen und unerlässlichen Zieles, die Eigeninitiative zur privaten (und betrieblichen) Altersversorgung zu steigern unbedingt nutzen. Einer staatlichen Förderung kommt dabei mehr als nur ein Liquiditätseffekt zu. Sie hat darüber hinaus **Lenkungscharakter**. Definiert der Gesetzgeber eine künftige staatliche Subvention selbstgenutzter Immobilien klar als Förderung der Alters- und ggf. Generationenvorsorge dürfte der Erfolg einer solchen Kampagne den des „Riester-“, bAV- und „Rürup“-Weges spürbar übertreffen, da die innere Bereitschaft der Menschen wesentlich größer ist.

„Altersversorgung? – Ich wohne drin!“

Jene Bereitschaft, von der am Ende des vorangegangenen Kapitels die Rede war, kommt auch daher, dass die selbstgenutzte Immobilie, wie in der Werbung oft verheißen, die einzige Form der Altersversorgung ist, die bereits in der Ansparphase genutzt werden kann.

Selbst wenn dieses Argument sicherlich zu einem gewissen Grade eine Floskel aus der Feder der Marketingstrategen ist, so gibt es doch die Haltung der Bevölkerung wieder. Man bevorzugt naturgemäß Dinge, die man sehen, anfassen und daher **begreifen** kann.

Immobilie fördert die Eigenverantwortung

Zwei verschiedene seriöse Studien kommen unabhängig voneinander zu dem Ergebnis, dass bei einem **Langzeitvergleich** zwischen **Immobilienelbstnutzern** und **Mietern** mit ähnlichen Einkommens- und Vermögensverhältnissen die Mieter bei Ablauf des Betrachtungszeitraums im Durchschnitt nur die Hälfte des **Geldvermögens** der Immobilienelbstnutzer aufweisen.

Die Immobilienelbstnutzer können daher im Gegensatz zu den Mietern nicht nur über Immobilienvermögen verfügen, sondern darüber hinaus – trotz regelmäßig jahrelanger höherer Belastung als die Mietbelastung – auch über ein durchschnittlich doppelt so hohes Geldvermögen. Dies legt den Schluss nahe, dass die Immobilienelbstnutzer **verantwortungsvoller** mit ihrem **Geld umgehen** als die Mieter und damit auch für das Alter überproportional hohe Rücklagen bilden. Der Verzicht auf Auslandsurlaube dient dabei sowohl dem Konsumbedürfnis Immobilie als auch der Vorsorge.

Wenn diese Schlussfolgerung stimmt, fördert die selbstgenutzte Immobilie die Eigeninitiative bei der Altersversorgung nicht nur durch die Mietersparnis und die stille Reserve in Form der Immobiliensubstanz (vgl. Kapitel 0 im Zusammenhang mit dem Argument „Seniorenheim“), sondern auch durch ein verstärktes Engagement bei konventionellen Altersversorgungsformen.

Fazit

Die Kapitel 0 bis 0 haben gezeigt, dass die selbstgenutzte Immobilie für die **Altersversorgung** und darüber hinaus für die **Generationenvorsorge** eine ganz besondere Eignung und Akzeptanz in der Bevölkerung aufweist. Diese Tatsache lässt es vertretbar erscheinen, der selbstgenutzten Immobilie eine **Sonderstellung** im Kreise der staatlich geförderten Formen der Altersversorgung zuzuerkennen. Hierbei bedeutet „Sonderstellung“ nicht unbedingt, dass man der selbstgenutzten Immobilie eine höhere Förderung als der Basis- bzw. Zusatzversorgung zuerkennt, sondern dass man sie in den Förderkatalog einbezieht, obwohl sie die in Kapitel 0 abgebildeten 10 Kriterien nicht vollständig erfüllt.

Akzeptiert man daher den Charakter der selbstgenutzten Immobilie als förderfähige Form der Altersversorgung (vgl. insbesondere die Argumentation in Kapitel 0), kann man ihr die staatliche Förderung nicht wegen anderweitiger Gründe verweigern. Die Folge einer Verweigerung wäre nämlich, dass der Erwerber bzw. Bauherr einer selbstgenutzten Immobilie, dem aufgrund des Erwerbs bzw. Baus des Objek-

tes das Geld für eine Altersversorgung im Rahmen der Basis- oder Zusatzversorgung fehlt, keine staatliche Förderung erhält, während derjenige mit gleichem Einkommensniveau, der eine Riester-Versorgung, bAV oder/und „Rürup“-Versicherung abschließt, weil er keine selbstgenutzte Immobilie erworben bzw. errichtet hat, an der staatlichen Subvention partizipiert. Dies brächte eine erhebliche, nicht begründbare **soziale Ungerechtigkeit** mit sich.

Dabei ist auch nicht zu befürchten, dass eine – wie auch immer gestaltete Förderung – lediglich zu **Mitnahmeeffekten** führt, obwohl die Entscheidung sowieso schon zu Gunsten der selbstgenutzten Immobilie gefallen ist, ein Vorwurf, der der Eigenheimzulage häufig gemacht wird (vgl. Kapitel 0). Wenn es nämlich stimmen sollte, dass die bei der Basis- und der Zusatzversorgung gewährte Förderung durch Zulagen und Steuerersparnisse den Abschluss derartiger Versorgungsformen ankurbelt, so muss dieses Argument erst recht im Zusammenhang mit der Immobilie gelten, die allein schon von ihrer finanziellen Größenordnung her den Titel „Größte Investition im Leben des Privatmanns“ zu Recht trägt. Anders ausgedrückt: Wenn die Basis- und die Zusatzversorgung eine staatliche Förderung erhalten und man dort das Problem von Mitnahmeeffekten verneint, so darf man es bei der förderfähigen Altersversorgungsform, selbstgenutzte Immobilie, ebenfalls nicht ins Feld führen.

Gerade junge Menschen und diejenigen, die sich ohne staatliche Förderung eine selbstgenutzte Immobilie i.d.R. (noch) nicht leisten können, werden auf diese Weise in die Lage versetzt, sich ihren Wunsch zu erfüllen und dadurch gleichzeitig regelmäßig verantwortungsvoller ihren weiteren Versorgungsaufbau zu betreiben (vgl. Kapitel 0). Den hinsichtlich der Immobilie Unentschlossenen, die die Notwendigkeit der Eigeninitiative hinsichtlich der Altersvorsorge erkannt haben, wird eine im Rahmen der Altersvorsorge gewährte Förderung des Eigenheims häufig den letzten Kick geben.

Unsere Gesellschaft braucht dringend zusätzliche Eigeninitiative bei der Altersversorgung. Die **staatliche Förderung** sollte daher **besonders dort** gewährt werden, wo

- die **Chance** für eine **Akzeptanz** erwiesener Maßen **hoch** ist (vgl. hier die Diskussion der Kapitel 0 und 0) **und**
- es sich gleichzeitig um einen „**klassischen Weg** der Altersversorgung“ handelt (vgl. zu diesem Begriff Kapitel 0).

Prof. Dr. Thomas Dommermuth
Steuerberater
Parkstein, den 19.1.2005

Haus & Grund Deutschland

Zentralverband der Deutschen Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Stellungnahme

zur Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen am 26.1.2005
zum Antrag „**Wohneigentumsförderung weiterhin notwendig**“
(Drucksache 15/3714 vom 21.9.2004)

Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft vertritt uneingeschränkt die Auffassung, dass der Bildung und Förderung selbstgenutzten Wohneigentums gesellschafts- und sozialpolitisch ebenso wie wohnungspolitisch höchste Priorität einzuräumen ist. Es sichert die persönliche Freiheit und wirtschaftliche Unabhängigkeit der Bürger und trägt damit entscheidend zur Stabilität der Gesellschaft bei.

Dennoch kann und darf die Förderung nur Hilfe zur Selbsthilfe sein und kann nicht die Eigenverantwortlichkeit der Bürger ersetzen. Deshalb ist die Förderung auch unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden staatlichen Mittel und der entsprechenden Vergünstigungen auf ein Maß zu beschränken, das insbesondere Mitnahmeeffekte durch nicht förderungsbedürftige Personen möglichst ausschließt.

Auch kann die Förderung keine Förderung „um jeden Preis“ sein. Sie darf nicht zu einer Nivellierung von Leistungsfähigkeit und Leistungsbereitschaft führen. Sie darf nicht einen Bedarf normieren, der ein übersteigertes Anspruchsdenken provoziert und deshalb Bedürfnisse weckt, die ohne Bedarfsnormierung nicht bestehen.

Die Förderung ist im Übrigen so zu gestalten, dass dadurch ausgelöste städtebauliche Folgen nicht in erster Linie zur Bildung neuer Stadtstrukturen führen, sondern dass die Urbanität in ihren bestehenden Strukturen erhalten bleibt und an veränderte Bedürfnisse angepasst wird.

Telefon 030/202 16-0
Telefax 030/2 02 16-555
Anschrift Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
zv@haus-und-grund.net
www.haus-und-grund.net

Zu den Einzelfragen:

1. Selbstgenutztes Wohneigentum als gesellschaftspolitisches Ziel und als Instrument der Stadtentwicklung
 - Wunsch der Bevölkerung nach Wohneigentum/Gründe
 - Eigenverantwortung
 - Altersvorsorge
 - Sicherheit und Stabilität
 - Qualitätsvoller Wohnraum mit individuellem Gestaltungsspielraum
 - Sozial stabiles und städtebaulich attraktives Wohnumfeld
 - Regionale Unterschiede bei der Quote selbstgenutzten Wohneigentums
 - Abhängig von Siedlungsstruktur und Haushaltsstruktur gibt es regionale Unterschiede in der Bildung von Wohneigentum. Insbesondere innerstädtische Standorte mit hoher Anzahl kleiner Haushalte sind durch eine geringe Quote selbstgenutzten Wohneigentums gekennzeichnet.
 - Zur Sicherung nachhaltig ökonomisch tragfähiger Stadtstrukturen ist die Konzentration auf vorhandene Siedlungsbereiche notwendig. Zur Sicherung der Bestände sind daher besonders in städtischen Bereichen qualitätsvolle Angebote zu schaffen, die alle Zielgruppen – Familien und andere Haushaltstypen – als Investoren im Bestand, auf Brachflächen und in Baulücken aktivieren.
 - Regionale Marktschwächen werden durch die Bundesförderung ergänzende Länder- und Kommunalprogramme gemildert.
 - Unterschiede bei der steuerlichen Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums im Verhältnis Mietwohnungsförderung/Wohnungsgenossenschaften
 - Die bisherigen Strukturen der Förderung sind sinnvoll und erfolgreich und haben zu einer ausgewogenen Situation auf dem Wohnungsmarkt geführt. Wir schlagen vor, diese Strukturen beizubehalten und künftig einen stärkeren Akzent auf die Bestandsentwicklung zu setzen.
 - Wohneigentum in Städten – Als Mittel zur sozialen Stabilisierung geeignet?
 - Wohneigentum dient der sozialen Stabilisierung. Eine hohe Erwerbsquote, eine hohe Sparquote und der verantwortungsvolle Umgang mit Immobilie und Wohnumfeld sichern die Attraktivität und soziale Stabilität der Quartiere.
 - Mit einem stärkeren Akzent von marktgerechten Angeboten und Wohneigentum in den Städten bleiben sozial verantwortungsvolle und kaufkraftstarke Haushalte zunehmend in der Stadt.
 - Auch das generationenübergreifende Wohnen im Eigentum schafft und erhält sozial stabile Bewohner- und Siedlungsstrukturen.

- Anreize für Investitionen in den Bestand sichern darüber hinaus Arbeitsplätze in kleinen und mittelständischen Unternehmen vor Ort und stärken die lokale Wirtschaft.
 - Die Bestandsförderung sichert die Stabilität und Funktionsfähigkeit vorhandener Quartiere und schützt so vor Werteverfall, Verlust der Altersversorgung und Verarmung.
 - Die Bedeutung selbstgenutzten Wohneigentums für die Bevölkerung in ländlichen und strukturschwachen Regionen
 - Eigentum ist für Selbstnutzer auch in ländlichen und strukturschwachen Regionen attraktiv und von hoher Bedeutung. Angesichts eingeschränkter Vermarktungsfähigkeit dieser Immobilien sind jedoch alters- und berufsbedingte Mobilität erschwert. Die Realisierung der Werte durch Verkauf in Regionen mit rückläufiger Bevölkerung ist oft nur eingeschränkt möglich.
 - Die ausgedehnte Infrastruktur führt künftig zu steigenden Kosten für Infrastruktur, Service und Mobilität. Ein weiteres „Ausleiern“ der Infrastruktur erhöht das Insolvenzrisiko von Schwellenhaushalten und die Zahl der Zwangsversteigerungen.
 - Bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung kann der Wohnraumbedarf zunehmend im Bestand gedeckt werden.
 - Zukunft der Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen (§ 17 Eigenheimzulagegesetz)
 - Echte Eigentumsbildung genießt Vorrang vor Genossenschaften. Zur Abschwächung sozialer Risiken insbesondere bei jungen Familien kann aber die Genossenschaft als Einstieg in die Eigentumsbildung sinnvoll sein. Von großer Bedeutung sind dabei insbesondere solche Varianten, die eine spätere Übernahme in „echtes“ Eigentum vorsehen. Dies erhöht die Bindung und die soziale Stabilität der Quartiere.
2. Familienpolitische Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums
- Finanzierungsprobleme junger Familien mit Kindern beim Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums
 - Der aktuelle Zuschuss ist zeitlich beschränkt und birgt daher, insbesondere für junge Familien mit niedrigem Einkommen, das Risiko der nicht tragfähigen Verschuldung. Dies gilt besonders bei Auslaufen der Zulage und bei Veränderung der Familien-/Haushaltsstrukturen.
 - Familiengerechter Wohnraum (Wohnungsgröße, Wohnkosten, Lage)
 - Die Vorgaben für familiengerechten Wohnraum sind eine soziale Definition.

- Angesichts der relativ guten und ausgeglichenen Situation am Wohnungsmarkt sind wir der Auffassung, dass die aktuellen Vorgaben ausreichen.
 - Sofern darüber hinausgehende private Wohnräume realisiert werden sollen, ist es sinnvoll, diese Ausgestaltung dem Markt zu überlassen. Eine Finanzierung privater Wohnräume darf nicht auf Kosten anderer Steuerzahler erfolgen.
 - Die zunehmende Differenzierung der Lebensstile führt zu neuen Haushaltstypen mit neuen Anforderungen an Wohnung und an Wohnumfeld. Es ist daher von zunehmender Bedeutung, die nachgefragten Qualitäten in der vorhandenen Siedlungsstruktur anzubieten und herzustellen und die Bestände marktgerecht zu entwickeln. Entsprechende Investitionsanreize sind erforderlich.
 - Tatsächliche Wohnraumversorgung für Familien mit Kindern in Deutschland
 - Statistisch nachgewiesen ist, dass die Eigentumsquote mit der Familiengröße zunimmt: je größer die Familie, desto größer der Eigentumsanteil. Die Eigenheimzulage hat damit erfolgreich dazu beigetragen, die Wohnqualität von Kindern zu erhöhen.
 - Welche Möglichkeiten und Bedürfnisse werden gesehen, über die derzeitigen Regelungen der Eigenheimzulage hinaus, Familien mit Kindern beim Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu unterstützen?
 - Die Wohnraumversorgung ist im Großen und Ganzen gesichert. Eine zusätzliche Unterstützung halten wir daher nicht für erforderlich.
 - Darüber hinaus sind unseres Erachtens die Grenzen der Bereitschaft anderer Haushaltstypen zur Unterstützung von Familien erreicht. Um sozialen Unfrieden zu vermeiden, sollten keine über die Eigenheimzulage hinausgehenden Maßnahmen ergriffen werden.
 - Eine künftige Eigentumsförderung muss nachfrageorientiert den veränderten Wohnwünschen und neuen Haushaltsformen gerecht werden. Deshalb ist eine gleichberechtigte Förderung aller Haushaltstypen notwendig.
 - Für alle Haushaltstypen sollte die Förderung der Immobilie im Vergleich zu anderen Möglichkeiten der Altersvorsorge gleichgestellt werden.
3. Beurteilung der gegenwärtigen Förderbestimmungen des Eigenheimzulagegesetzes
- Das Eigenheimzulagegesetz dient nicht nur zur Verfolgung wohnungspolitischer Ziele, sondern wird zunehmend auch als Instrument der Vermögensbildung, der Familien- und der Umweltpolitik betrachtet.
- Ein wichtiger Aspekt fehlt jedoch in der gegenwärtigen Diskussion: Mit einer räumlichen Komponente als Anreiz für Investitionen im Bestand, für Neubau auf Brachflächen und in Baulücken (§ 34 BauGB) kann der Ausweitung der Infrastruktur mit den damit verbundenen hohen Kosten entgegengewirkt werden. Nur so können vorhandene Werte nachhaltig gesichert und Nebenkosten des Wohnens, insbesondere auch gesellschaftlich getragene Schattenkosten, reduziert werden.

- Wir begrüßen die Angleichung von Neubau- und Bestandsförderung, schlagen aber vor, der Bestandsförderung weiteren Vorrang vor der Neubauförderung zu geben und die Eigenheimzulage um eine Flächendimension zu erweitern. So kann ein Anreiz zur Stärkung vorhandener Siedlungsstrukturen und Entwicklung der Städte gesetzt werden. Die Eigenheimzulage soll dabei nur noch für Eigentum im vorhandenen Gebäudebestand und – sofern wohnungspolitisch vertretbar – nur für Neubauten in folgenden Gebietskategorien möglich sein: Satzungsgebiete (Erhaltungs-, Sanierungsgebiete), Revitalisierung aufgegebener Standorte im Siedlungsgefüge (Brachen) und Baulücken (§ 34 BauGB). Dies entspricht auch dem Ziel 30 ha.

- 4. Bessere Integration der Immobilie in die staatlich geförderte private Altersvorsorge
 - Bedeutung selbstgenutzten Wohneigentums für die private Altersvorsorge
 - Das selbstgenutzte Wohneigentum hat einen sehr hohen Stellenwert und ist wichtiger Bestandteil der privaten Altersvorsorge in der Bevölkerung. Dies ist einerseits begründet durch eigentumsspezifische Nebeneffekte, wie soziale Stabilität im Wohnumfeld, Wohnsicherheit und Qualität des individuell gestalteten Wohnraums.
 - Auch die Vererbbarkeit – im Sinne einer Generationenvorsorge – spielt eine große Rolle bei der Entscheidung zur Eigentumbildung.
 - Die eigene Wohnung sichert ein wichtiges Grundbedürfnis: sie gibt Sicherheit über „ein Dach über dem Kopf“, sie sichert den Wohnraum im Alter. Diese Möglichkeit bietet auch das vermietete private Eigentum: So kann ein mobiler, berufstätiger Bürger – mit oder ohne Familie – mit einer vermieteten Eigentumswohnung/einem vermieteten Haus vorsorgend seine Alterswohnung sichern.
 - Darüber hinaus sichern ersparte Miete, Einnahmen durch Verkauf/Vermietung, aber auch der Verkauf auf Leibrentenbasis oder eine konsumorientierte Hypothek die finanzielle Unabhängigkeit der Eigentümer im Alter.
 - Wertbeständigkeit/Risikopotential der selbstgenutzten Immobilien für die Altersvorsorge im Vergleich zu Finanzprodukten
 - Die Höhe der ersparten Miete ist nicht eindeutig zu ermitteln, da für Instandhaltungsmaßnahmen und den Erhalt marktgerechter Qualitäten kontinuierliche Investitionen erforderlich sind. Diese Belastung steigt mit dem Gebäudealter. Selbstgenutztes Wohneigentum bietet jedoch die Chance des „Abwohnens“, so dass ein maßvoller Umgang mit der Immobilie auch in wirtschaftlich schwachen Zeiten die soziale Stabilität sichert.
 - Vorschläge zur besseren Integration der selbstgenutzten Immobilie in die staatlich geförderte private Altersvorsorge; ggf. als alternative Wahloption zur staatlich geförderten Geldrente

- Die Immobilie als bevorzugte Altersvorsorge sollte mit anderen Vorsorgesparmodellen gleichgestellt werden. Zur langfristigen Vermeidung hoher Wohnnebenkosten für Infrastruktur, Mobilität und Service schlagen wir vor, die Förderung von Eigentum im Bestand sowie Neubau in Satzungsgebieten (Sanierungs- und Erhaltungssatzung), in Baulücken und auf Brachen stärker zu verankern.

Berlin, 19. Januar 2005



DEUTSCHER MIETERBUND e.V.

Deutscher Mieterbund e.V. • Postfach 021041 • 10121 Berlin

Hausanschrift:
Littenstraße 10
10179 Berlin
Telefon (030) 2 23 23-0
Telefax (030) 2 23 23 - 100
www.mieterbund.de
Info@mieterbund.de
Berliner Sparkasse
Kto. 13 00 44 68
BLZ 100 500 00
Steuer-Nr. 27/663/57586

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Telefon Durchwahl	Datum
		R/S 20.1.2005	(0 30) 2 23	23 25

Stellungnahme des DMB e. V. (Deutscher Mieterbund) aus Anlass der Anhörung zum Antrag „Wohneigentumsförderung weiterhin notwendig“ BT-Drs. 15/3714

Der Deutsche Mieterbund hat immer öffentlich vertreten, dass der von der Bundesregierung vorgeschlagene Wegfall der Eigenheimzulage nicht die falsche, sondern die richtige Antwort auf die aktuelle Lage in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ist.

Insoweit findet der Antrag der CDU/CSU-Fraktion „Wohneigentumsförderung weiterhin notwendig“ nicht die Unterstützung des DMB. Dabei geht es nicht darum, die Bildung des selbst genutzten Wohneigentums zu verhindern. Der DMB geht vielmehr davon aus, dass alle Bürgerinnen und Bürger selbst entscheiden sollen und müssen, in welcher Rechtsform sie ihr Wohnen organisieren. Präferenzen für bestimmte Rechtsformen gibt es nicht. Je nach persönlicher Situation, individueller Lebensgestaltung, wirtschaftlichen Möglichkeiten gibt es gute Gründe, im selbst genutzten Wohneigentum, zur Miete oder in einer Genossenschaftswohnung zu leben. Grundsätzlich gilt aus der Sicht unseres Verbandes:

- Die Eigenheimzulage ist ökonomisch unvertretbar, weil ein Subventionsvolumen in mehrfacher Milliardenhöhe jährlich nicht mehr in die heutige Zeit passt und der

notwendigen Stabilisierung der Staatsfinanzen und der notwendigen Umschichtung von Förderungszielen im Wege steht.

- Die Eigenheimzulage ist ökologisch unvernünftig, weil sie zwar nicht die einzige Ursache, aber einen Mitgrund darstellt für Stadtfucht, Zersiedelungsprozesse, Generierung zusätzlichen Individualverkehrs und Flächenfraß.
- Die Eigenheimzulage ist sozial ungerecht, weil von ihr erhebliche Mitnahmeeffekte ausgehen.
- Die Eigenheimzulage ist arbeitsmarktpolitisch kontraproduktiv zur notwendigen Mobilität.
- Die Eigenheimzulage ist einer, nicht der einzige Grund für die zu hohen Baupreise in Deutschland. Die Subvention treibt die Immobilienpreise in die Höhe.

Dies vorausgeschickt, nimmt der DMB zu den einzelnen Themenkomplexen konkreter wie folgt Stellung:

1. Selbst genutztes Wohneigentum als gesellschaftspolitisches Ziel und als Instrument der Stadtentwicklung

- Wunsch der Bevölkerung nach Wohneigentum; Gründe

Dass es in der Bevölkerung eine starke Ausprägung des Wunsches nach selbst genutztem Wohneigentum gibt, ist unstrittig. Dieser Wunsch verflüchtigt sich aber sehr schnell in Enttäuschung, wenn durch den Bau eines Eigenheimes die finanziellen Möglichkeiten überschritten werden, dadurch entweder Konsumverzicht bis zur Grenze des Erträglichen erbracht oder in ständig zunehmenden Fällen auch Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet werden mit der Folge einer völligen Überschuldung des betroffenen privaten Haushaltes. Ernüchterung tritt häufig auch dann ein, wenn sich vor allem in den strukturschwachen Gebieten eine wegen Arbeitsplanwechsels, altersbedingt notwendigen Umzuges oder aus anderen Gründen geplante Veräußerung nicht zu akzeptablen Bedingungen realisieren lässt. Schon heute ist festzustellen, dass eine ständig zunehmende Zahl von Eigentümern selbst genutzter Häuser und Wohnungen auf ihren Objekten sitzen bleiben, eine Vermarktbarkeit nicht mehr gegeben ist. Im Übrigen gilt, akzentuiert formuliert: Es dürfte auch der Wunsch der Vielzahl der Menschen sein, ein Cabriolet als Zweitwagen zu fahren. Trotzdem würde der Staat nicht auf die Idee kommen, die Realisierung eines solchen Wunsches mit staatlicher Subvention zu fördern.

- Regionale Unterschiede bei der Quote selbst genutzten Wohneigentums

Die regionalen Unterschiede beruhen sicherlich im Wesentlichen auf den unterschiedlichen Preisen des Baulandes und der Bauprozesse. Je ländlicher die Strukturen sind, umso günstiger kann bebaubares Land erworben werden. Häufig greifen auch in den ländlicheren Strukturen noch die Maßnahmen der „Nachbarschaftshilfe“ und der Eigenleistungen beim Bau des Hauses.

- **Unterschiede bei der steuerlichen Förderung des selbst genutzten Wohneigentums im Verhältnis Mietwohnungsförderung bzw. zu den Wohnungsgenossenschaften**

In der öffentlichen Diskussion wird häufig ein Vergleich zwischen der Eigentums- und der Mietförderung aus einer Zeit hergestellt, in der die staatlichen Hilfen für den Mietwohnungsbau deutlich anders ausgeprägt waren als heute.

Insbesondere aus der Gruppe der Bausparkassen wird immer wieder die Behauptung aufgestellt, die Eigenheimzulage stelle einen Ausgleich für die steuerliche Begünstigung des Mietwohnungsbaus dar.

Hierzu bezieht sich der Deutsche Mieterbund beispielhaft auf eine Stellungnahme des Instituts für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität zu Köln (Prof. Dr. Eekhoff), z. B. veröffentlicht im Heft 28/2004 des Instituts, Neuorientierung der Wohnungswirtschaft, S. 43:

„Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass mit der bestehenden Konsumgütlösung das im selbst genutzten Wohneigentum eingesetzte Eigenkapital nicht mehr besteuert wird. Außerdem sind viele vermeintliche Begünstigungen für Mietwohnungen wie Schuldzinssatz und Abschreibungen gar nicht als solche zu bezeichnen oder haben stark an Gewicht verloren. In jedem Fall sollte, selbst wenn eine Bevorzugung des vermieteten Eigentums konstatiert wird, eher die Buchwertverknüpfung und die Abschaffung der degressiven Abschreibung als eine Subventionierung des selbst genutzten Eigentums gefordert werden.“

Der Deutsche Mieterbund teilt die dieser Stellungnahme zugrunde liegende Auffassung, dass einerseits Subventionen grundsätzlich kritisch zu hinterfragen sind, dass andererseits Subventionen nicht mit der Gießkanne verteilt werden dürfen, sondern die konkreten regionalen Situationen berücksichtigen müssen. Dies gilt nicht nur für die Eigenheimzulage, sondern in einer vergleichbaren Weise auch für die degressive Abschreibung im Mietwohnungsbau. Der Deutsche Mieterbund hat deshalb in seinem Grundsatzprogramm hierzu folgende Programmaussage getroffen:

„Die bisherige Eigentumsförderung privilegiert eine Wohnungsbauform, die einen beispielelosen Landschafts- und Flächenverbrauch hat und Zersiedelung und Stadtzerstörung fördert. Im flächensparenden Mietwohnungsbau behindern dagegen qualitätshemmende Vorschriften und Standards einen hochwertigen nachhaltigen Wohnungsbau.

Auch die derzeitige Ausgestaltung der degressiven Abschreibung im Mietwohnungsbau hat unerwünschte Wirkungen: Begünstigt werden „Luxuswohnungen“, überteuerter Wohnraum und Fehlinvestitionen. Die degressive Abschreibung führt auch dazu, dass im Vordergrund von Anlageentscheidungen häufig die Steuerersparnis und weniger die nachhaltig erzielbare wohnungswirtschaftliche Rentabilität steht.

An die Stelle der bisherigen Instrumente soll deshalb eine Investitionszulage treten. Ein solches Fördermittel kann die Mängel der bisherigen Systeme sowohl im Neubau als auch im Bestand vermeiden. Der Zulagengeber ist in der Lage zu steuern, welche Maßnahmen auf welchen Wohnungsteilmärkten gefördert werden.

Die Zulagenlösung eröffnet die Möglichkeit, die Förderung auf wohnungspolitisch sinnvolle Maßnahmen zu konzentrieren. Die Gießkannenförderung bisheriger Prägung wird durch eine treffsichere Förderung ersetzt. Begünstigte einer solchen Zulage können in gleicher Weise private Vermieter, Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften, selbst nutzende Eigentümer und Mieter sein.

Die Investitionszulage sollte um eine Familienkomponente ergänzt werden, deren Höhe abhängig von der Anzahl der geförderten Haushaltsmitglieder ist. Damit kann eine sinnvolle Vernetzung von Wohnungs- und Familienpolitik herbeigeführt werden. Die Gewährung der Investitionszulage erfordert klare Berechnungsgrundlagen und Indikatoren, damit dieses Fördersystem nicht zu tagespolitischen Zwecken missbraucht werden kann.

Eckpunkte der Zielbestimmung können sein:

1. Gefördert werden Maßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum. Förderfähig sollten Anschaffungs-, Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen sein.
2. Fördermittel werden grundsätzlich nur in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf gewährt. Es wird nur in solchen Gebieten gefördert, die hinreichend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sind.

Förderfähig sind Maßnahmen außerhalb von Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf, wenn sie in folgenden Gebieten liegen:

- innerstädtische Lagen mit städtebaulichen Missständen (Sanierungsgebiete),
 - Gebiete, die für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festgelegt worden sind,
 - Milieuschutzgebiete,
 - Gebiete, für die ein Stadtumbaukonzept vorliegt,
 - Lage im Innenbereich.
3. Für Stadtumbaumaßnahmen, die nicht in den bereits festgelegten Maßnahmescherpunkten liegen, ist ein analoges, aber vereinfachtes Verfahren der Mietfestlegung anzuwenden.
4. Die Förderhöhe wird nach Maßnahmen gestaffelt. Eine Unterscheidung darf nur noch in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf stattfinden. Bei der Staffelung ist eine Kinderkomponente vorzusehen.

Eine solche Investitionszulage wäre treffsicher, effizient, ökologisch vernünftig und als Aktions- und Reaktionsinstrument auf differenzierte Wohnungsteilmärkte ausreichend flexibel. Die Investitionszulage würde gleichzeitig ermöglichen, die bisherige Auffächerung der Wohnungsbauförderung aufzugeben und das Förderprogramm auf der Grundlage ganzheitlicher Ansätze zusammenzuführen.“

Der Deutsche Mieterbund hat seine Erfurter Erklärung, aus der das Zitat stammt, im Juni 2003 verabschiedet. An der Richtigkeit dieser Aussage hat sich aus Sicht des DMB seitdem nichts geändert.

- **Die Bedeutung selbst genutzten Wohneigentums für die Bevölkerung in ländlichen und strukturschwachen Regionen**

An dieser Stelle wird noch einmal betont, dass es nicht um eine Politik für oder gegen Eigentum geht, sondern ausschließlich um die Frage, ob für die Bildung selbst genutzten Wohneigentums staatliche Subventionen zur Verfügung gestellt

werden. Gerade in den strukturschwachen Gebieten sind Baulandpreise und Baukosten und die Möglichkeiten der Selbst- und Nachbarschaftshilfe so ausgestaltet, dass die Wohneigentumsbildung auch ohne öffentliche Förderung realisierbar ist.

- **Zukunft der Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen (§ 17 Eigenheimzulagegesetz)**

Hierzu kann auf die Ergebnisse der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften verwiesen werden. Der Deutsche Mieterbund hat durch den Unterzeichner in dieser Kommission mitgewirkt und trägt die hierzu getroffenen Ergebnisse der Expertenarbeit mit.

2. Familienpolitische Bedeutung des selbst genutzten Wohneigentums

Die Stellungnahme fasst alle Einzelfragen unter diesem Punkt wie folgt zusammen:

Der Antrag der CDU/CSU-Bundestagsfraktion berücksichtigt aus Sicht des Deutschen Mieterbundes nicht ausreichend die demographische Entwicklung in Deutschland. Diese Entwicklung, die unter den Adjektiven „älter – weniger – bunter“ zusammengefasst werden kann, wird den Wohnungsmarkt nachhaltig beeinflussen. Insbesondere wird, jedenfalls nach einer Übergangszeit bis voraussichtlich 2015, sich die Nachfrage nach Wohnraum spürbar reduzieren. Darüber hinaus werden die Disparitäten auf den Wohnungsteilmärkten sich deutlich verschärfen. Ungeachtet dieser allgemeinen Aussage ist es dringend erforderlich, eine aktive Familienpolitik zu fördern. Dazu gehört auch, dass familiengerechter Wohnraum zur Verfügung steht.

Familien sollten dabei nicht nur auf die ländlichen Strukturen gelenkt werden. Für die Zukunft der Städte, die wiederum für die Zukunft Deutschlands eine erhebliche Bedeutung hat, ist es wichtig, auch Familien mit Kindern ein attraktives Wohnangebot zu gewährleisten. Dabei geht es einerseits um den Wohnraum selbst. Hier könnte eine Investitionszulage mit einer Familienkomponente (vgl. Ziff. 1, dritter Spiegelstrich) Anreize dafür schaffen, vor allem vorhandenen Wohnraum familiengerechter auszugestalten und, wenn Neubau noch erforderlich ist, vergleichbare Vorgaben zu machen. Allgemein, nicht nur für Familien, ist die Wohnungsnachfrage geprägt von einem wachsenden Anspruchsniveau beim Wohnen. Dabei geht es nicht nur um Wohnfläche. Es geht auch um Grundrissfreiheit, um die Möglichkeit, die Wohnung an die eigenen Bedürfnisse stärker anzupassen, um mehr Privatheit, um eine bessere Verbindung von Wohnung und Außenraum und um ein weniger dichtes, grünes Umfeld. Gebäude-, Siedlungs- und Wohnformen, die in erster Linie darauf abzielten, Baukosten einzusparen und funktionalen Ansprüchen zu genügen, sind von wachsenden Vermietungsproblemen betroffen. Das Wohnungsangebot, auch für Familien, muss deshalb individueller und flexibler werden.

Dabei darf familienfreundliche Politik nicht nur im Bereich des Wohnens entwickelt werden. Es geht vielmehr um einen ganzheitlichen Ansatz, der vor allem auch den Stadtumbau im Auge haben muss. Die Chancen, die darin liegen, schrumpfende Städte im Osten wie im Westen der Republik kleiner, grüner und durch Beseitigung

von städtebaulichen Missständen attraktiver zu machen, müssen aufgegriffen und

auch und gerade unter dem Gesichtspunkt von Familieninteressen aufgearbeitet werden. Solche Interessen sind z. B.: Betreuungsangebote für Kinder, sichere Verkehrswege, ausreichende Spielflächen.

Ein weiteres familienpolitisches Instrument ist die dauerhafte Erhaltung eines wirksamen Wohngeldes, um auch einkommensschwächeren Familien sowohl im Eigentum (Lastenzuschuss) wie auch im Mietwohnungsbau bezahlbaren Wohnraum zu garantieren.

3. Beurteilung der gegenwärtigen Förderbestimmungen des Eigenheimzulagegesetzes

Hierzu wird auf die Einleitung zu dieser Stellungnahme verwiesen. Das Eigenheimzulagegesetz entfaltet unerwünschte Wirkungen sowohl in ökonomischer wie in ökologischer und sozialer Hinsicht. An dieser Stelle sei noch einmal zitiert aus der Arbeit des Kölner Instituts für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft unter dem Titel „Neuorientierung der Wohnungswirtschaft“, S. 6f.:

„In der politischen Diskussion wurden eine Vielzahl von Begründungen zur Verteidigung der Eigenheimzulage angeführt. Sie alle können nicht überzeugen.

Gesamtwirtschaftlich resultieren aus der Eigenheimzulage keine Vorteile. Eine Erhöhung des Wohnungsangebotes mit Fördermitteln ist in Zeiten weitgehend gesättigter Wohnungsmärkte nicht nur nicht notwendig, sondern sogar schädlich. Es wird Kapital vernichtet. Auch die gerne unterstellten Multiplikatoreffekte sind nicht zu erwarten, da an anderer Stelle Mittel entzogen werden müssen. Es kann bestenfalls erwartet werden, dass die eingesetzten Mittel wieder zurückgewonnen werden (Multiplikator von Eins). Daher ist der Gesamteffekt auf Volkseinkommen, Investitionen und Arbeitsplätze bestenfalls in der Nähe von Null.

Des weiteren stellt die Eigenheimzulage auch sozialpolitisch kein sinnvolles Instrument dar. Zur Vermeidung von Altersarmut ist sie zu teuer, da in der Regel diejenigen die Zulage in Anspruch nehmen, die auch ohne staatliche Unterstützung für ihren Ruhestand vorsorgen können. Und als Instrument der Familienförderung ist sie nicht geeignet, da eine Diskriminierung zwischen Kindern von Mietern und von selbst nutzenden Eigentümern völlig willkürlich erscheint.

Ferner wird zuweilen versucht, die Eigenheimzulage als Kompensation für vermeintliche Vorteile im Mietwohnungsbau darzustellen. Auch dies trägt nicht, da

es im Wesentlichen keine derartigen Begünstigungen gibt. Außerdem lässt sich ein Fehler nicht durch einen anderen revidieren.

Schließlich liefert auch die Bekämpfung von Schwarzarbeit kein Argument für die Beibehaltung der Subvention, da ihre Finanzierung die Steuerlast in die Höhe treibt und daher die Anreize zu Schwarzarbeit erhöht.“

Der Deutsche Mieterbund setzt sich aus den dargelegten Gründen schon seit Jahren für eine Abschaffung der Eigenheimzulage ein.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass die dadurch eingesparten erheblichen Mittel sicherlich in erster Linie zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte verwendet werden müssen.

Der Deutsche Mieterbund hält es aber auch für richtig, einen Teil der Einsparungen, z. B. 25 %, gezielt für notwendige Maßnahmen der Stadtentwicklung, dort durchaus auch, nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsförderung, einzusetzen.

Außerdem muss aus den eingesparten Mitteln ein dauerhaft wirksames Wohngeld sichergestellt werden.

4. Bessere Integration der Immobilie in die staatlich geförderte private Altersvorsorge

Immobilien allgemein, seien sie selbst genutzt oder vermietet, sind ein geeignetes Instrument zu der an Bedeutung gewinnenden privaten Altersvorsorge. Dabei wird darauf hingewiesen, dass gerade auch die vermietete Eigentumswohnung den Erwartungen privater Altersvorsorge durch die Gewährleistung regelmäßiger Einkommen in besonderer Weise gerecht wird.

Unter diesen Bedingungen ist es vor allem erforderlich, dass die Diskriminierung der Immobilie im Rahmen der privaten Altersvorsorge konsequent abgebaut wird. Das hierzu bisher entwickelte „Entnahmemodell“ ist praxisfremd, bürokratisch und wird voraussichtlich keine große Wirkung entfalten. Das Thema insgesamt ist unter steuerrechtlichen, sozial- und familienpolitischen und anderen Gesichtspunkten sehr komplex.

Erschwert wird die Behandlung dadurch, dass die private Investition in Immobilien nicht immer eine ausreichende Sicherheit gibt. Jedenfalls dann, wenn die Immobilie in strukturschwachen Gebieten steht, sind Vermietbarkeit oder Veräußerbarkeit zu akzeptablen Bedingungen nicht gewährleistet.


Gerade in jüngster Zeit mehren sich die Fälle, in denen Privathaushalte auf nicht veräußerbaren Immobilien „sitzen bleiben“ und damit die private Vermögensplanung aus den Fugen gerät.

Die Politik sollte sich darauf konzentrieren, einerseits die Entscheidungsfreiheit der Verbraucherinnen und Verbraucher bei ihrer Planung der privaten Altersvorsorge zu akzeptieren, andererseits eine Gleichbehandlung verschiedener privater Vorsorgeformen sicherzustellen. Dabei muss es aus der Sicht der Wohnungswirtschaft darum gehen, die bisherige Benachteiligung von Immobilien gegenüber anderen Formen privater Altersvorsorge kurzfristig und konsequent zu beseitigen. Die Einzelheiten hierzu müssen mit dieser Zielsetzung auf fachlicher Ebene unter Beteiligung der Verbände erarbeitet werden.

Die Kommission zur Reform der Genossenschaften hat beispielsweise mit dieser Zielsetzung konkrete Vorschläge unterbreitet.

Dr. Franz-Georg Rips
Bundesdirektor

BERATUNGSUNTERLAGE!
Bitte aufbewahren!

Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
AUSSCHUSSDRUCKSACHE 15. WP
 **Nr. 15(14)1538**

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen



GdW Stellungnahme

**Öffentliche Anhörung des Ausschusses für
Verkehr, Bau- und Wohnungswesen des Deut-
schen Bundestages am 26. Januar 2005**

zum Antrag der CDU/CSU-Fraktion
„Wohneigentumsförderung weiterhin notwendig“
BT-Drucksache 15/3714

Die Abschaffung der progressionsabhängigen Förderung der Wohneigentumsbildung und die Einführung der Eigenheimzulage zum 01.01.1996 haben sich auf den Erwerb von Wohneigentum durch Schwellenhaushalte und damit auf die Zielgenauigkeit der Förderung positiv ausgewirkt. Dies hat sich u. a. in einer stetigen Erhöhung der Wohneigentumsquote in Deutschland niedergeschlagen.

In den letzten Jahren treten jedoch zunehmend Probleme bei der Finanzierung der öffentlichen Haushalte auf, die eine Überprüfung sämtlicher staatlicher Ausgaben erforderlich machen.

Schon anlässlich der Anhörung zum Haushaltsbegleitgesetz 2004 hat der GdW in seiner Stellungnahme vom 02.10.2003 die Auffassung vertreten, dass die Immobilienwirtschaft einen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung leisten sollte. Gleichzeitig haben wir ein Sonderopfer in Form der vollständigen Streichung der Eigenheimzulage abgelehnt.

Vor dem Hintergrund der neuen oder sich verschärfenden Problemlagen in unseren Städten, denen u. a. die Einrichtung der Programme Soziale Stadt sowie Stadtumbau Ost und Stadtumbau West Rechnung getragen hat, hat der GdW seinerzeit gefordert, einen wesentlichen Teil des möglichen Einsparvolumens aus dem Bereich der Eigenheimzulage für wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Zwecke zu verwenden. Wir haben u. a. darauf verwiesen, dass es nach wie vor große regionale Unterschiede in der Wohnraumversorgung und sehr unterschiedliche städtebauliche Erfordernisse in Deutschland gibt. So besteht in west- und süddeutschen Ballungsräumen auch weiterhin Neubaubedarf. Junge Familien mit Kindern benötigen auch in Zukunft Unterstützung bei der Bildung von Wohneigentum in den Städten und speziell aus innerstädtischen Wohnungsbeständen. Beim Stadtumbau und bei der städtebaulichen Weiterentwicklung sowie bei der Stabilisierung vieler Quartiere gibt es erheblichen Investitionsbedarf.

Die im Ergebnis des Gesetzgebungsverfahrens zum Haushaltsbegleitgesetz 2004 erfolgten Änderungen des Eigenheimzulagengesetzes wurden vom GdW in den wesentlichen Punkten begrüßt. Dies betrifft insbesondere die Gleichstellung der Förderung von Neubau und Bestandserwerb. Nicht zuletzt durch eine angemessene Förderung des Erwerbs von Bestandswohnungen wird ein wichtiger Beitrag zur gesellschaftspolitisch erwünschten Mieterprivatisierung geleistet, durch die im Sinne des Programms Soziale Stadt auch eine soziale Stabilisierung problematischer Wohnquartiere erreicht werden dürfte. Aus stadtentwicklungspolitischen Gründen war es außerdem wichtig, dass auch weiterhin Singles und kinderlose Paare einen Anspruch auf Förderung haben, da diese Bevölkerungsgruppe gerade in innerstädtischen Gebieten den Kreis der potenziellen Erwerber bildet.

Durch die Änderung der Förderbedingungen wurde das finanzielle Volumen der Eigenheimzulage für die folgenden Förderjahrgänge ab 2004 um ca. 30 % gekürzt. Diese Ausgabenreduzierung wurde vom GdW aus finanzpolitischer Verantwortung heraus mitgetragen. Wir hatten sogar mit einem höheren Kürzungsvolumen gerechnet. Unsere positive Bewertung ergab sich auch, weil 25 % des Einsparvolumens für wohnungs- und stadtentwicklungspolitisch relevante Maßnahmen vorgesehen wurden. Bedauert haben wir jedoch, dass die vom GdW geforderte volle Einbeziehung des Wohneigentums und des genossenschaftlichen Wohnens in die Förderung der privaten Altersvorsorge nicht erfolgte.

Die Kürzungen bei der Eigenheimzulage standen im Zusammenhang mit den generellen Abstrichen bei staatlichen Fördermaßnahmen im Rahmen der Vorschläge der Ministerpräsidenten Koch und Steinbrück. In einem Zeitraum von drei Jahren sollten die entsprechenden Aufwendungen um jeweils 4 % pro Jahr, also insgesamt um 12 %, gekürzt werden. Vor diesem Hintergrund ging der GdW – ebenso wie viele Unternehmen in der Immobilienwirtschaft – davon aus, dass der im Vermittlungsverfahren gefundene Kompromiss mit dem Kürzungsvolumen von 30 % mindestens mittelfristig Bestand hat. Der neue Vorstoß der Bundesregierung durch Vorlage eines „Gesetzesentwurfs zur finanziellen Unterstützung der Innovationsoffensive durch Abschaffung der Eigenheimzulage“ kam daher überraschend.

An der Grundsatzposition des GdW hat sich gegenüber der Stellungnahme zum Haushaltsbegleitgesetz 2004 nichts geändert. Der GdW lehnt nach wie vor eine ersatzlose Streichung oder Kürzung sowie weitere Begrenzung der Eigenheimzulage ab und tritt daher wiederum für die Verwendung eines relevanten Teils der in diesem Falle eingesparten Mittel für stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Zwecke ein. Das dadurch zu mobilisierende Investitionspotenzial und die damit zu erreichende

Stärkung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Deutschland können ebenfalls als Teil einer Innovationsinitiative angesehen werden.

Vor dem Hintergrund der erneuten Bestrebungen der Bundesregierung, die Eigenheimzulage zu streichen, erhält aber auch die Forderung nach einer besseren Verzahnung von Wohneigentumsbildung und genossenschaftlichem Wohnen mit der privaten Altersvorsorge zusätzliches Gewicht.

Die Notwendigkeit, die umlagefinanzierte Alterssicherung durch eine stärkere private Altersvorsorge zu ergänzen, ist unumstritten und führte mit Wirkung zum 1. Januar 2002 zum Altersvermögensgesetz. Wenn die Menschen eine höhere Lebenserwartung haben, die umlagefinanzierte Rente sinkt und die Wohnkosten im Alter steigen – relativ, aber auch absolut –, z. B. durch betreutes Wohnen oder altersbedingte Zusatzdienstleistungen, müssen Strategien entwickelt werden, die die Wohn- und Lebensqualität für ein langes Leben sichern. Die Wohnimmobilie gewinnt daher innerhalb der privaten Altersvorsorge noch mehr an Bedeutung.

Konsequenterweise sprechen die Koalitionsvereinbarung vom Oktober 2002 ebenso wie der vorliegende Antrag der CDU/CSU-Fraktion davon, Wohneigentumsbildung und Altersvorsorge besser miteinander zu verzahnen.

Faktisch ist das selbst genutzte Wohneigentum bereits heute die bedeutendste Form der privaten Altersvorsorge. Es entspricht in hohem Maße den Anlagepräferenzen weitaus vieler Teile der Bevölkerung. Deshalb war es strategisch wichtig, dass das selbst genutzte Wohneigentum – in einem ersten Schritt – in das Altersvermögensgesetz durch das „modifizierte Entnahmemodell“ einbezogen wurde. Entscheidend ist aber, eine echte Wahlfreiheit zwischen den verschiedenen Anlageformen zuzulassen und auch bei der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge dem Gebot der Konsumentensouveränität zu entsprechen. Der Wettbewerb zwischen den Anlageformen muss an die Stelle staatlicher Regulierung treten.

Es wäre eine strategische Weichenstellung für die Wohnimmobilie, aber auch für die Stärkung der privaten Altersvorsorge, wenn eine sachgerechte und umfassende Verbindung von Wohnimmobilie und Altersvorsorge gelingen würde.

Vor diesem Hintergrund haben die Delegierten des GdW-Verbandstages 2004 eine Diskussionsgrundlage für die vollständige und gleichberechtigte Einbeziehung der Wohnimmobilie in die staatlich begünstigte Altersvorsorge in Form von Eckpunkten beschlossen.

Die Förderkriterien der Riester-Rente können im Wesentlichen wirkungsgleich auf das Wohneigentum übertragen werden. Die Eckpunkte im Einzelnen:

- Der Bildung von Wohneigentum gewidmete Spar- und Darlehensverträge einschließlich der Bausparverträge werden als neue Anlageform in die Förderung integriert (Ansparförderung).
- Das der Altersvorsorge gewidmete Kapital kann von anderen geförderten Anlageformen förderunschädlich auf das Wohneigentum übertragen werden (eigenkapitaleinbringende Förderung).
- Tilgungsbeiträge, die der Geförderte im Rahmen seiner Finanzierung auf einen Darlehensvertrag zahlt, sind ebenfalls förderfähig (Tilgungsförderung). Es kann aber nur die Hälfte der Förderung ausgeschöpft werden, damit ein Anreiz besteht, bei zunehmenden Einkommen auch in ein gefördertes Produkt zu investieren, das liquide Rentenzahlungen im Alter gewährleistet.
- Die nachgelagerte Besteuerung erfasst den der Altersvorsorge gewidmeten Kapitalstock. Der Kapitalstock setzt sich zusammen aus den eingebrachten Altersvorsorgebeträgen zuzüglich der Kapitalerträge, die hier – parallel zu den anderen Anlageformen – fiktiv anfallen.
- Mit Vollendung des 60. Lebensjahres wird der Kapitalstock einschließlich der fiktiven Zinsen der Auszahlungsphase (3 v. H.) bis zur Vollendung des 85. Lebensjahres in gleich hohe fiktive Auszahlungen aufgeteilt. Die fiktiven Auszahlungen unterliegen der Einkommensteuer.
- Der Ehegatte oder sonstige Hinterbliebene können den Kapitalstock an Stelle des Erblassers fortführen.

- Der Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile an Wohnungsgenossenschaften zur Reduzierung der Wohnkostenbelastung im Alter wird entsprechend der Empfehlung 6.1.2 A der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften als weitere Anlageform in die Förderung ebenso integriert wie
- das Dauerwohnrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) als Alternative zum selbst genutzten Wohneigentum insbesondere für Single-Haushalte und kinderlose Familien.

Diese Eckpunkte sind im Wesentlichen auch Inhalt der Beschlusslage der Bundesarbeitsgemeinschaft der Deutschen Immobilienwirtschaft, in der alle bundesweiten Spitzenverbände der Branche zusammenarbeiten.


Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon 030 824 03-0
Telefax 030 824 03-199

GdW Repräsentanz Brüssel
47-51, Rue du Luxembourg
B-1050 Brüssel
Telefon: 00 32 2 5 50 16 11
Telefax: 00 32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de

BERATUNGSUNTERLAGE!
Bitte aufbewahren!

Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
AUSSCHUSSDRUCKSACHE 15. WP
 **Nr. 15(14)1539**

**Ausschuss für
Verkehr, Bau und Wohnungswesen
im Deutschen Bundestag**

Anhörung zum Antrag der CDU/CSU Fraktion „Wohneigentumsförderung weiterhin notwendig“

26. Januar 2005

**Stellungnahme für den wohnbund e.V., München
Wolfgang Kiehle, WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum**

**Themenkomplex 3:
Beurteilung der gegenwärtigen Förderbestimmungen des Eigenheimzulagen-
gesetzes**

Zu Beginn meiner Darstellung möchte ich zuerst Aussagen zum Themenkomplex 3 machen, da ich in der Argumentation dazu einige für meine gesamte Darstellung zentrale Thesen entwickeln möchte.

Der Wohnungsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren regional unterschiedlich entwickelt. Neben einer großräumigen regional unterschiedlichen Entwicklung haben sich daneben auch kleinräumig unterschiedliche Wohnungsmarkttypen herausgebildet.

- ❖ In den Regionen mit einem langfristig (relativ) hohem Wachstum werden mittelfristig weitere Wohnungen benötigt. Der Alterungsprozess der Gesellschaft setzt zunächst noch keine Wohnungen frei, weil viele ältere Menschen bis ins hohe Alter in ihrer Wohnung bleiben. Hier wird der Druck auf preiswerte Wohnungsbestände bestehen bleiben. Wohnraummangel verstärkt dabei innerstädtische Verdrängungsprozesse.
- ❖ In den Regionen mit lang andauernder Stagnation bzw. geringem Wachstum oder geringer Schrumpfung ist der Wohnungsmarkt nicht von Stagnation gekennzeichnet. Bedingt durch eine Nachfrage nach neuen Qualitäten und durch

Ausschuss für Verkehr, Bau und Wohnungswesen im Deutschen Bundestag
Anhörung „Wohnungseigentumsförderung weiterhin notwendig“
Stellungnahme wohnbund e.V., München

einen spezifischen höheren Wohnflächenbedarf älterer Menschen entsteht trotz sich entleerender unattraktiver Quartiere nach wie vor ein Neubaubedarf.

- ❖ In den Regionen mit keinem länger andauernden oder nur geringem Wirtschaftswachstum sind Wohnungsleerstände keine vorübergehende Erscheinung mehr. Die rückläufige Nachfrage verteilt sich dabei nicht gleichmäßig auf alle Marktsegmente. Der Wohnungsmarkt in diesen Regionen ist von einer bipolaren Entwicklung gekennzeichnet. Trotz insgesamt rückläufiger Bevölkerung entsteht auf der einen Seite Nachfrage nach neuen Wohnungen, weil Haushalte neue Qualitäten suchen, die ihnen der Bestand nicht bietet.

Bei der Beurteilung der gegenwärtigen Förderbestimmungen des Eigenheimzulagengesetzes ergibt sich somit meine erste (Veränderungs-) These: Die Förderbestimmungen sind grundsätzlich den unterschiedlichen Erfordernissen in den unterschiedlichen Wohnungsmarktregionen anzupassen. Nicht die Erarbeitung einer für alle Anforderungen gleichen Förderung muss das Ziel sein, sondern die im Sinne einer Zielerreichung möglichst effiziente Anpassung an die verschiedenen Aufgaben. In einer Situation z.B., in der in vielen Regionen kein Wohnungsmangel mehr herrscht, hat eine m.E. undifferenzierte Neubauförderung für alle ausgedient. Eine – wie auch immer modifizierte – Eigentumsförderung, die überall gleich fördert, kann der beobachteten Regionalisierung der Wohnungsmärkte nicht gerecht werden. Sie führt teilweise zu kontraproduktiven Ergebnissen, weil z.B. durch Neubau in den Schrumpfungsregionen Wohnungsleerstand verstärkt wird. Andererseits reicht das Förderangebot insbesondere in städtischen Wachstumszentren nicht aus, ausreichend Neubaueffekte zu erzielen. Ein Ausweichen des Wohnungskaufs auf den Bestand führt hier vielfach zu einer unerwünschten Verdrängung.

Meine zweite These ist, dass die Eigentumsförderung zu einem Förderprogramm weiter entwickelt werden sollte, das gleichzeitig mit der genannten regionalen Differenzierung auch sachliche Differenzierungen bzw. die Orientierung an unterschiedlichen Problemlagen vornehmen sollte.

Ich kann einen Sinn für eine Eigentumsförderung im Bestand nur in der Verknüpfung mit qualitativen Bestandsverbesserungen (Instandsetzung, Modernisierung, ökologische Investitionen) erkennen. Analog zur Neubauförderung sollte nur dann gefördert werden, wenn auch tatsächlich Bauinvestitionen vorgenommen werden.

Die allgemeine Eigentumsförderung im Bestand ist vielfach der Motor für umfangreiche Bestandsverkäufe von Wohnungsunternehmen. Ohne die Förderung des Eigentumserwerbs im Bestand würden die Verkaufserlöse geringer ausfallen – und wären damit vielfach für die Verkäufer unattraktiver als das Vermietungsgeschäft. Gleichzeitig wird durch die jetzige Förderung die Entwicklung von Alternativen zur Einzelprivatisierung (z.B. genossenschaftliche Lösungen) erschwert.

Zusammenfassend schlage ich vor, die Eigentumsförderung nicht mehr als allgemeine Förderung auszugestalten. Die Neubauförderung sollte in den Wachstumsregionen mit „engen“ Wohnungsmärkten erhöht werden, in den anderen Regionen sollte sie gestrichen werden. Die Bestandsförderung wird spiegelbildlich in den Wachstumsregionen gestrichen und in den anderen Regionen zu einem Instrument einer qualitativen Bestandsentwicklung ausgebaut.

Die Höhe der Grundförderung hat aus meiner Sicht – außer bei den Haushalten im „finanziellen Grenzbereich“ – bei der Neubauförderung nur einen geringen Einfluss auf die Neubaufertigstellungen. Eine geringere Eigentumsförderung führt zu einer Standardabsenkung. Mittelfristig dürften auch die Preise im Immobilienbereich, wie z.B. die Grundstückspreise, durch die geringere Förderung unter Druck geraten.

Bei der Bestandsförderung habe ich darauf hingewiesen, dass bei einer Reduzierung oder einem Wegfall der Eigentumsförderung die Preise im Bestandsmarkt fallen würden und dadurch vielfach eine Vermietung wirtschaftlicher als ein Verkauf wäre.

Themenkomplex 1

Selbst genutztes Wohneigentum als gesellschaftspolitisches Ziel und als Instrument der Stadtentwicklung

Aus meinen Erfahrungen sind die Gründe für den Wunsch von Teilen der Bevölkerung nach Wohneigentum insbesondere in folgenden Faktoren zu sehen:

- ❖ Das Interesse vieler Haushalte an Wohneigentum beruht zum überwiegenden Teil auf den hohen Gestaltungs- und Verfügungsmöglichkeiten gegenüber einer klassischen Mietwohnung und den mit einer Neubauwohnung i.d.R. verbundenen höheren Wohnumfeldqualitäten. Bei einem Eigentumserwerb im Bestand sind diese Spielräume zwar geringer, aber immer noch höher als in einer Mietwohnung. Hier spielt auch oft die Angst vor einer Verdrängung im Zusammenhang mit Bestandsverkäufen eine Rolle.
- ❖ Dazu kommen insbesondere bei jungen Haushalten die Überlegungen zur Verbesserung der Altersvorsorge.

Wohneigentum in den Städten kann einen Beitrag zur Stabilisierung auch von sozial problematischen Wohnquartieren leisten. Eigentumsbildung führt zu einer kleinräumig höheren Verantwortlichkeit, die zur sozialen Stabilisierung beiträgt. Dieser Effekt entsteht nicht nur bei der Bildung von Einzeleigentum, sondern auch bei

genossenschaftlichem Eigentum. Hier kommen neben der höheren Verantwortlichkeit für die „eigene Wohnung“ auch positive Effekte durch die gemeinsame Bewirtschaftung eines Bestandes und damit neben der Stabilisierung auch die Möglichkeit der aktiven Entwicklung eines Bestandes (Haus, Siedlung) dazu.

Auch ohne Eigentumsbildung können vergleichbare positive Effekte auch durch die Übertragung von bestimmten Bewirtschaftungsaufgaben erreicht werden.

Eine verstärkte Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen leistet einen Beitrag zur Entwicklung eines Instrumentes der Stadtentwicklung vor allem in Problem- und Konfliktsituationen. Ein großer Teil der bisher mit der Förderung des § 17 EigZulG gegründeten Genossenschaften entstand im Zusammenhang der Privatisierung von Wohnungsbeständen, der Schaffung gemeinschaftlicher Wohnformen, auch im Neubau, auch für ältere Menschen. Die Förderung nach § 17 EigZulG, die unter der Förderung des Einzelerwerbs liegt, leistet einen qualitativ hohen Beitrag als Instrument der Stadtentwicklung. Einen quantitativ höheren Beitrag könnte sie dann leisten, wenn die Förderung ausgeweitet werden würde. Die „Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften“, die im Frühjahr 2004 ihren Bericht vorgelegt hatte, hat dazu Vorschläge gemacht, die aus meiner Erfahrung zu einer Verstärkung von Neugründungen führen würde. Bezogen auf die Fördergegenstände des § 17 EigZulG sind dies:

- ❖ Die Senkung der Mindesteinlage bei Selbstnutzern im Falle der Übernahme von Wohnungsbeständen auf 2.500 €
- ❖ Eine erhöhte Grundförderung bei Selbstnutzern von 4%
- ❖ Die Eigentumsorientierung nur noch optional
- ❖ Die Beschränkung der Anspruchsberechtigung auf Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften bis 15 Jahre nach deren Gründung
- ❖ Eine Investitionspflicht beziehungsweise den Erwerb von Wohnungsbeständen, die mit der Jahresabschlussprüfung testiert werden soll.

(BMVBW, Wohnungsgenossenschaften, Potenziale und Perspektiven, Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, Berlin 2004, S. 680/681)

Darüber hinaus schlägt die Kommission u.a. vor, auch den Anteilserwerb „an einem genossenschaftlichen Förder- und Investitionsfonds“ und an Dachgenossenschaften mit der derzeitigen Grundförderung von 3% zu fördern. Mit dieser Ausweitung der

Förderung würde der genossenschaftliche Solidargedanke gestärkt werden, ohne dass die Eigenheimzulage für Genossenschaften (wieder) zu einem „Renner“ auf dem Anlagemarkt werden würde.

Von erheblicher Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Förderung der Erarbeitung der Gründungsvoraussetzungen und die Einräumung eines Vorkaufsrechts im Zusammenhang mit der Gründung von Wohnungsgenossenschaften.

Die in dem Kommissionsbericht vorgeschlagene Verbesserung der Förderung und der Rahmenbedingungen für neue Wohnungsgenossenschaften stellen einen wesentlichen Schritt auf dem Weg zu einer „Annäherung“ der Förderungen für den Erwerb von Einzeleigentum und für den Erwerb von Geschäftsanteilen an neuen Genossenschaften dar.

Themenkomplex 2: Familienpolitische Bedeutung des selbst genutzten Wohneigentums

Die hohe Bedeutung des selbst genutzten Wohneigentums für Familien im Neubau und im Bestand entsteht zu einem hohen Teil durch die hohen Gestaltungs- und Verfügungsmöglichkeiten und – vor allem bei jungen Familien – durch eine mögliche lange Wohnnutzung mit den entsprechenden finanziellen Vorteilen. Die Beliebtheit des Neubau-Eigentums resultiert zudem daher, dass dies meist auf Grundstücken mit zeitgemäßen Freiraumqualitäten und -nutzungsmöglichkeiten entsteht.

Die hohe Bedeutung ist auch ein gewolltes Ergebnis der guten Förderung für Haushalte mit Kindern durch das EigZulG.

Die tatsächliche Wohnraumversorgung von Familien mit Kindern weist ihre Probleme weniger im selbst genutzten Eigentum auf, als in einfachen Mietwohnungen mit schlechten Freiraumqualitäten und von Haushalten, die nicht in der Lage sind, die Eigentumsförderung in Anspruch zu nehmen.

Eine stärkere Förderung von Kindern mit Familien im Rahmen des EigZulG könnte in einem generellen Umbau der Eigentumsförderung als eine ausschließliche Förderung von Haushalten mit Kindern liegen. Zudem besteht die Möglichkeit, analog zum Ökobonus einen Kinderbonus für bestimmte kinderfreundliche Maßnahmen in die Förderung aufzunehmen, auch wenn dies zu handhaben schwierig sein dürfte.

Themenkomplex 4:

Bessere Integration der Immobilie in die staatlich geförderte private Altersvorsorge

Generell stellt die Verknüpfung von Immobilieninvestitionen und Alterssicherung eine vernünftige Ergänzung der auf dem Solidarausgleich der Generationen basierenden Rente dar: Die grundsätzlich eher stabilen Erträge aus Immobilien können einen sicheren zusätzlichen Beitrag zum Renteneinkommen leisten.

Bei der Ergänzung der Alterssicherung durch eine selbst genutzte Immobilie ist zu beachten, dass ein in jungen Jahren gebautes Eigenheim gerade in der Zeit des Rentenbeginns in die erste große Instandhaltungsphase kommt und dann – sofern keine Rücklagen gebildet wurden – eher zu einer finanziellen Belastung als zu einer Stärkung der Rente werden kann. Eine ausbleibende Instandhaltung würde dann zu einem Wertverlust der Immobilie führen.

Zudem kann durch einen Verkauf, z.B. aus beruflichen Gründen, während der langen Haltephase vor dem Hintergrund der unterschiedlichen regionalen Entwicklung der Wohnungsteilmärkte durchaus ein Wertverlust eintreten. *Einer* selbst genutzten Immobilie fehlt die wünschenswerte Streuung eines Portfolios. Aus diesem Grunde schlage ich keine weitere Förderung der selbst genutzten Immobilie im Rahmen der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge vor.

Die Nutzung einer genossenschaftlichen Wohnung oder der Erwerb von Anteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft können in ähnlicher Weise einen Beitrag zur Alterssicherung leisten.

Eine individuell risikoärmere Verknüpfung von Immobilieninvestition und Alterssicherung kann eine breit gestreute Anlage in entsprechenden Fonds oder Beteiligungen sein.

Wolfgang Kiehle, wohnbund, München / WohnBund-Beratung NRW; Bochum

im Januar 2005



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e. V.
Georgenstraße 21 · 10117 Berlin
Telefon 0 30 - 20 61 32 - 50 · Telefax 0 30 - 20 61 32 - 51

BERATUNGSUNTERLAGE!
Bitte aufbewahren!

Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
AUSSCHUSSDRUCKSACHE BWP
● Nr. 15(14)1550

Stellungnahme

von Professor Dr. Paul Klemmer,

Präsident

des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau
und Raumordnung e. V. (DV),

zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
des Deutschen Bundestages zum Antrag der CDU/CSU-Bundestagsfraktion
„Wohneigentumsförderung weiterhin notwendig?“
am 26. Januar 2005

Die Stellungnahme gliedert sich in zwei Teile. Zunächst wird auf ausgewählte Teilaspekte eingegangen, darauf folgt eine zusammenfassende Beantwortung der Frage, inwieweit eine weitere Wohneigentumsförderung notwendig erscheint.

1. Selbstgenutztes Wohneigentum als gesellschaftspolitisches Ziel und als Instrument der Stadtentwicklung

Wunsch der Bevölkerung nach Wohneigentum

Ordnungspolitisch hat die Zuweisung von Eigentumsrechten in der Regel die Aufgabe, dezentrale Planungs- und Entscheidungseinheiten im Rahmen eines vom Wettbewerb geprägten Marktstimmungsprozess zu etablieren. Die Gewährung von Wohneigentum schafft in besonderer Weise Freiräume zur selbständigen und individuellen Ausgestaltung von Wohnwünschen und betrifft somit auch konsumtive Entscheidungen. Unabhängigkeit (etwa von Mieterhöhungen) und Gestaltungsfreiheit machen in besonderer Weise den Reiz des selbstgenutzten Wohneigentums aus. Selbst wenn dieser Wunsch aufgrund begrenzter finanzieller Möglichkeiten nicht immer realisiert werden kann, handelt es sich – wie alle Befragungen zeigen – um ein tief verwurzeltes Element der individuellen Präferenzordnung der Gesellschaftsmitglieder, für dessen Realisierung man bereit ist, große Opfer zu bringen.

Die Wohneigentumsbildung kann auch zu einem wichtigen Instrument der Altersvorsorge werden, konkurriert dort aber mit anderen Anlagekategorien.



Regionale Unterschiede bei der Quote selbst genutzten Eigentums

Die regionalen Unterschiede bei der Quote des selbst genutzten Eigentums ergeben sich in Deutschland primär aus

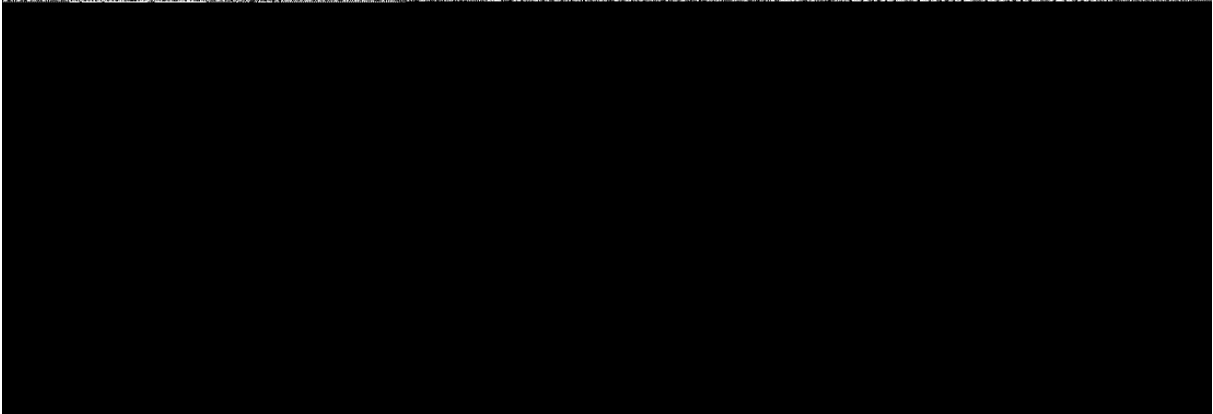
- Divergenzen in der mentalen Prägung (hohe Präferenz im Saarland, in Rheinland-Pfalz sowie in Baden-Württemberg),
- einer historischen Komponente (ein hoher Anteil an selbst genutztem Eigentum stützt in der Regel den Wunsch nach weiterer Wohneigentumsbildung),
- divergierender Haushaltsgröße (mit zunehmender Haushaltsgröße steigt der Anteil der Haushalte mit einer Eigentumswohnung, einem Ein- oder Mehrfamilienhaus oder einem unbebauten Grundstück rapide an) sowie
- Preis- und Kostenunterschieden (Grundstückspreise, Kosten des Bauens, die in Deutschland sehr hoch sind).

Der letztgenannte Grund führt dazu, dass die private Wohneigentumsbildung im ländlichen Raum bzw. in kleineren Gemeinden in der Regel höher ist. In kleineren Gemeinden begünstigen die verschiedenen Formen der Nachbarschaftshilfe die Wohneigentumsbildung.

Es ist möglich, dass mit der Auflösung der Familie bzw. dem Trend zu kleineren Haushalten der Wunsch nach Wohneigentum tendenziell zurückgeht.

Unterschiede bei der steuerlichen Förderung des selbst genutzten Wohneigentums im Verhältnis Mietwohnungsförderung

Die Mietwohnungsförderung bzw. die verschiedenen Mieterschutzregelungen haben zu einem reduzierten Anstieg der Mieten geführt und stellen darum eine spezifische Form der „Mietersubventionierung“ dar, die in ihrem Umfang – vor allem regional – schwer abzuschätzen ist. Auf alle Fälle kommt es auch hier zu Mitnahmeeffekten, die – wie das Beispiel der





implosion. Angesichts des abwanderungsbedingten Fehlens von „Mütterkohorten“ in vielen Städten der neuen Bundesländer würde dort selbst ein Anstieg der Geburtenrate auf Werte von 2,5 oder 3 Geburten je Frau nicht mehr ausreichen, um den Bevölkerungsrückgang zu stoppen. Es droht die Gefahr einer Bevölkerungshalbierung bis zum Jahre 2030. Abwanderungen führen in der Regel auch zur sozialen Segregation bzw. zur Entstehung von Konfliktgesellschaft auf der Stadtteilebene.

Erfahrungen aus dem Ruhrgebiet zeigen, dass in Stadtteilen mit überdurchschnittlich hohem Anteil an privatem (selbst genutztem) Wohneigentum diese Risiken unterdurchschnittlich sind und eine höhere Identifikation mit dem Stadtteil beobachtet wird, der regelmäßige Reinvestitionen in den Baubestand fördert.

Die Begünstigung der Wohneigentumsbildung reicht aber nicht aus. Bei schlechten Arbeitsmarktperspektiven kommt es trotzdem zu Abwanderungsprozessen. Es steigt, wie das Beispiel der neuen Bundesländer zeigt, das Insolvenz- und Leerstandsrisiko im Wohnungsreich.

Die Bedeutung selbst genutzten Wohneigentums für die Bevölkerung in ländlichen und strukturschwachen Regionen

Über das Ausweisen von preisgünstigem Bauland für junge Familien können Kommunen im Umlandbereich von attraktiven Gravitationszentren wohlhabende Pendler und demographisches Nachwuchspotenzial anlocken. In ländlichen Gebieten mit hohem Freizeit- und Umweltwert (etwa Voralpenzone oder Bodensee- bzw. Nord- und Ostseeküstenraum) kann das Einwerben wohlhabender Senioren zur Stabilisierung der regionalen Kaufkraft beitragen und darum wie die Schaffung einer Basisindustrie wirken.

Im Normalfall sind aber die regionalen Arbeitsmarktperspektiven entscheidend.

2. Familienpolitische Bedeutung des selbst genutzten Eigentums

Mehrheitlich bestätigen Untersuchungen die Bedeutung selbst genutzten Eigentums für Familien. Typisch ist eine neue Untersuchung für baden-württembergische Haushalte des Jahres 2003 (Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS))¹. Wie bereits weiter oben darge-

¹ Vgl. Michaela Voß: Baden-Württemberg – das Land der Häuselbauer – sechs von zehn Haushalten mit Grundvermögen, Statistische Monatshefte, Heft 12, 2004.



legt wurde, steigt mit zunehmender Haushaltsgröße der Immobilienbesitz. Während nur zwei Fünftel der Einpersonenhaushalte über Grundvermögen verfügte, waren es schon fast zwei Drittel der Zweipersonenhaushalte und sogar mehr als vier Fünftel der Haushalte mit fünf und mehr Personen. Generell kann man sagen, dass zwischen der Familiengröße und dem selbst genutzten Wohneigentum eine korrelative Beziehung besteht. Gleichzeitig wurde auch deutlich, dass drei Fünftel der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz mit Hypothekenschulden belastet ist. Zwei Fünftel der Single-Haushalte mit Haus- und Grundbesitz waren durchschnittlich mit 82.300 Euro verschuldet, fast doppelt so hoch war dieser Anteil bei Paaren mit einem oder mehreren Kindern. Familien mit Kindern benötigen zur Bedarfsdeckung mit ausreichendem Wohnraum besonders hohe Hypotheken bzw. Darlehen. Das hat mit ihrem Flächenbedarf und dem vergleichsweise geringeren Einkommen zu tun.

In Großstädten und manchen Nachbargemeinden derselben machen die Grundstückskosten fast die Hälfte der Hauskosten aus. Es waren darum vielfach die Großstädte selbst, die über ein knappes Wohnflächenangebot ein Bodenpreisgefälle induziert haben, welches junge Familien in das Umland vertrieb. Dies primär der Eigenheimzulage bzw. der Pendlerpauschale anzulasten, ist empirisch nicht gerechtfertigt. Eine Verbilligung der Bodenpreise um rd. 50 Euro wirkt in vielen Fällen wie die bisherige Eigenheimzulage.

3. Wohnimmobilien und private Altersvorsorge

Unter dem Aspekt der Altersvorsorge spielt das selbst genutzte Wohneigentum eine herausragende Rolle. Es verbindet sich, wie bereits betont wurde, im Gegensatz zu anderen Vermögenskategorien auch mit spezifischen Nutzeneffekten. Man baut, um sich bzw. der Familie einen Raum der Privatheit bzw. der besseren Befriedigung von Vitalitätsbedürfnissen zu schaffen. Manchmal dienen Häuser auch der Selbstdarstellung bzw. dem schöpferischen Gestalten. Das Eigenheim im Grünen ist für viele Menschen immer noch ein erstrebenswertes Ziel, für das große Opfer gebracht werden. Die Sparquote vieler Eigenheimerwerber liegt darum über dem Durchschnitt, was unter Nachhaltigkeitsaspekten beachtenswert erscheint. Insofern sollte man den Wunsch nach einem Eigenheim respektieren und nicht als Ergebnis einer ideologischen Beeinflussung verdammen.

Die ersparte Miete macht teilweise bis zu 30 Prozent der Altersbezüge aus. Man kann das Wohneigentum aber auch verkaufen oder vermieten. Weitere Varianten, um das in der Immobilie steckende Kapital zu nutzen, ist der Verkauf auf Leibrentenbasis und die umgekehrte



Hypothek². Grundlage der Immobilienverrentung ist der Verkauf der Immobilie. Der Kaufpreis wird in diesem Fall jedoch nicht ausbezahlt, sondern ganz oder teilweise verrentet. Dabei besteht die Möglichkeit, dem Verkäufer ein unentgeltliches Wohnungsrecht oder ein Nießbrauchsrecht mit Instandhaltungspflicht einzuräumen. Der über den kapitalisierten Wert eines solchen Rechts hinausgehende Wert der Immobilie wird durch eine zusätzliche monatliche Leibrentenzahlung an den Verkäufer ausgeglichen. Die umgekehrte Hypothek ermöglicht es dem Immobilieneigentümer, seine Immobilie zu verpfänden und sie dabei so lange wie gewünscht selbst zu nutzen. In den USA hat sich diese Form als „reverse mortgage“ zu einem wichtigen Bestandteil des Rentensystems entwickelt. Der mindestens 60-jährige Eigentümer setzt dort sein Haus als Sicherheit für einen Kredit ein, der ihm in monatlichen Raten ausbezahlt wird. Das Haus bleibt im Besitz des bisherigen Eigentümers, der für die Instandhaltung sorgen und weiterhin Steuern und Versicherungen zahlen muss. Abgerechnet wird nach dem Verkauf der Immobilie durch den Kreditnehmer oder nach dessen Tod. Diese Entwicklung befindet sich in Deutschland noch in den Anfängen, könnte aber an Bedeutung gewinnen.

Aber auch beim Immobilienvermögen bleibt die zentrale Frage, ob nicht künftig – demografisch bedingt – Vermögenswertverluste drohen. Im Bereich vieler gewerblicher Immobilien (etwa der Büroimmobilien) sind solche bereits eingetreten. Angesichts der Rationalisierungswelle im Dienstleistungsbereich und der mittelfristigen Wachstumsschwäche Deutschlands und Westeuropas ist hier Ernüchterung eingetreten und wird von einem zumindest temporären Renditeverfall gesprochen. Aber auch hier sollte man mit Langfristprognosen vorsichtig sein und zunächst eher von einer Konsolidierungsphase ausgehen.

Unter dem Aspekt der privaten Altersvorsorge ist außerdem die Wertentwicklung im Bereich der Wohnimmobilien wichtiger. Hier muss man vor pauschalen Aussagen – etwa einem wachsenden Leerstandsrisiko oder einem generellen Mietenverfall – warnen. So wird im Sinne einer Entwarnung immer wieder darauf hingewiesen, dass aufgrund der durchschnittlich sinkenden Haushaltsgröße selbst bei schrumpfender Wohnbevölkerung die Zahl der Haushalte und damit die Wohnungsnachfrage noch steigen muss. Dieses Argument sollte man aber nicht überstrapazieren, denn es gibt – vor allem in den neuen Bundesländern – bereits Regionen, in denen der Schrumpfungsprozess der Wohnbevölkerung bereits so ausgeprägt ist, dass es trotz sinkender Haushaltsgröße statistisch zu einem Rückgang der Wohnungsnachfrage kommen wird. Umgekehrt findet man Regionen – vor allem in Süddeutschland – in

² Vgl. hierzu und zum folgenden die Stellungnahme der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) aus dem Jahre 2004 im Internet.



denen (im regionalen Kontext gedacht) die Bevölkerung noch wächst und sich darum auch unter quantitativen Überlegungen eindeutig Wohnungsengpässe anbahnen. Die statistischen Leerstandsquoten und die Mietentwicklung klaffen in Deutschland regional immer stärker auseinander.

Viel wichtiger ist, dass aufgrund der allgemeinen Wohlstandsentwicklung und der zunehmenden Heterogenisierung der Gesellschaft sich die qualitative Wohnungsnachfrage ändert. Die Ansprüche an das Wohnen sind gestiegen und können mit Wohnungen, deren Konfiguration (Größe, Zimmerzahl, technische Ausstattung usw.) und bauliche Ausgestaltung dem Stand der fünfziger Jahre entsprechen, nicht mehr befriedigt werden. Gerade in den neuen Bundesländern weisen viele Wohnungen derartig gravierende Mängel auf, dass sie letztlich nicht mehr als Wohnungsangebot gezählt werden dürften. Dafür fehlen vielfach Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies erklärt, warum Leerstand und Neubautätigkeit häufig parallel auftreten. Doppelverdienerhaushalte haben andere Wünsche als junge Familien. Erstere präferieren citynahes Wohnen in sanierten Altbausubstanzen, letztere suchen immer noch das Haus im Grünen. Damit wird deutlich, dass vor allem die Wohnimmobilien eine differenzierte Betrachtung verlangen und von einem generellen Werteverfall nicht die Rede sein kann.

4. Für und Wider der Förderung privater Wohneigentumsbildung

Angesichts der eben skizzierten Überlegungen liegt die Schlussfolgerung nahe, die Förderung privater Wohneigentumsbildung durchaus fortzuführen. Auf alle Fälle erscheint manche Kritik an der Eigenheimzulage unberechtigt bzw. überzogen. Die viel zitierte Zersiedelung der Landschaft ist primär die Folge eines politisch induzierten Bodenpreisgefälles (knappe Ausweisung von Wohnflächen in den Zentren, unzureichende Schaffung von Wohn-Umfeld-Bedingungen für Familien mit Kindern in den Großstädten usw.). Hier sollte man nicht die Eigenheimzulage für den Anstieg der Immobilienpreise verantwortlich machen. Ob sie den „Flächenverbrauch“ je Einwohner steigert, ist umstritten. Insbesondere sollte man beachten, dass die Bewertung der Eigentumsförderung nicht einseitig unter ökologischen Aspekten erfolgen darf. Vielmehr sind auch soziale Bedarfe (etwa Berücksichtigung der Vitalitätsbedarfe von Kindern) zu beachten. Die private Wohneigentumsbildung fördert vor allem das Sparen und drängt den Gegenwartskonsum zurück. Dies ist letztlich im Sinne des Nachhaltigkeitspostulats.



Trotzdem erscheint es notwendig, die Förderung der Wohneigentumsbildung kritisch zu hinterfragen, und zwar aus ordnungspolitischen Gründen und aus Überlegungen, die mit dem Konsolidierungsbedarf der öffentlichen Haushalte zu tun haben. Letzterer ist offenkundig und verlangt einen generellen Abbau der Subventionen. Die Betonung liegt hierbei auf „generell“. Der aktuelle Konsolidierungsbedarf bietet die einmalige Chance, die längst angekündigte Reduktion der Subventionen endlich in Angriff zu nehmen. Kein Mensch vermag heute mehr, die Allokations- und Verteilungseffekte der Subventionen zutreffend abzuschätzen. Die meisten Programme sind so gestrickt, dass es grundsätzlich zu Mitnahmeeffekten kommt. Das liegt in der Problematik der eindeutigen Definition der zu fördernden Haushalte oder Unternehmen begründet. Wie die ökonomische Theorie der Politik zu zeigen vermag, besteht auch stets die große Versuchung, Programme zwecks Einwerbung von Wählerstimmen auszuweiten. Zumeist wird die Masse der mittleren Einkommensbezieher begünstigt. Dies gilt, wie oben betont wurde, auch für den Mieterschutz. Insofern sollte man – am besten gemäß der „Rasenmäher-Methode“ – alle Subventionen zurückfahren. Um aber dem anderen ordnungspolitischen Postulat der „Konstanz oder Kalkulierbarkeit der Politik“ Rechnung zu tragen, sollte es unbedingt ein geordneter Rückzug sein.

Es ist unzulässig und eine plakative Verkürzung der Diskussion, die Bildungs- und Innovationsförderung einseitig gegen die Wohneigentumsförderung auszuspielen – warum nicht gegen die Steinkohlenförderung oder die Agrarsubventionen. Zum einen liegt sie nur teilweise im bundespolitischen Zuständigkeitsbereich, zum anderen ist die Art der dort angestrebten Förderung noch viel zu vage. Es sollte darum ein genereller und kalkulierbarer Rückzug aus der Subventionspolitik angestrebt werden.

Dabei muss auch die Wohneigentumsförderung auf den Prüfstand. Dies gilt insbesondere angesichts des Tatbestands, dass das selbst genutzte Wohneigentum bzw. viele Investitionen in Wohnimmobilien sich durchaus auch ohne Subventionen rechnen. Die Beantwortung der Frage nach der richtigen Vermögensanlage bzw. Altersvorsorge sollte man den einzelnen selbst überlassen. Dies wäre ebenfalls ordnungspolitisch wünschenswert, würde dann aber bedeuten, dass man auf die Vorgabe quantitativer Ziele (etwa das Anstreben einer bestimmten Eigentumsquote) und damit auch auf die selektive Förderung bestimmter Formen der Altersvorsorge verzichtet. Es kann durchaus sein, dass angesichts des Trends zu kleineren Haushalten oder neuer Erwerbsbiographien, die eine hohe räumliche Mobilität verlangen, das Mieten künftighin wieder größere Bedeutung erhält. Hier sollte man offen bleiben, umgekehrt die Bildung von privatem Wohneigentum aber auch nicht diskriminieren.