

Berlin, 17. Februar 2010

info@impulse-fuer-den-wohnungsbau.de
www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

Pressekonferenz: „Grundbuch statt Sparbuch? Oder können sich die Deutschen Wohneigentum nicht mehr leisten?“

STATEMENT

**Walter Rasch, Senator a.D.
Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e.V.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das selbstgenutzte Wohneigentum stellt eine wichtige Säule der privaten Altersvorsorge dar – heute in Zeiten unsicherer Rentenkassen mehr denn je. Die Prognos/Allensbach-Umfrage zeigt eindrücklich, dass die Deutschen durchaus von den eigenen vier Wänden träumen. Und doch scheitert die Umsetzung für einen nicht unerheblichen Teil der Kauf- und Bauwilligen an der Frage der Finanzierung und der möglichen Unterstützung.

Die Baugenehmigungen im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums sind seit dem Auslaufen der Eigenheimzulage ab 2006 stetig rückläufig. Die Baugenehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind von Ende 2005 bis Ende 2009 um 39 Prozent gesunken, die von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern um 16 Prozent.

Die 2008 als Ersatz für die Eigenheimzulage eingeführte Eigenheimrente (Wohn-Riester) ist zwar ein wichtiger Schritt, aber noch immer zu kompliziert.

Wir begrüßen daher das im Koalitionsvertrag verankerte Vorhaben der Bundesregierung, das Eigenheimrentengesetz zu vereinfachen und so künftig mehr Menschen beim Traum vom Eigenheim zu unterstützen.

Nebenbei ergeben sich hierbei auch positive Effekte für die sozialen Sicherungssysteme und die wirtschaftliche Stabilität: Wohneigentum kann helfen Altersarmut vorzubeugen und zu einer Entlastung des sozialen Sicherungssystems führen. Zum Anderen zieht eine stärkere Eigentumsbildung auch gesamtwirtschaftlich positive Effekte nach sich. Durch einen Anstieg der Bautätigkeit werden Arbeitsplätze geschaffen und steuerliche Mehreinnahmen generiert. Ein zusätzlicher Bau von 1.000 Wohnungen löste beispielsweise in NRW (laut RWI) Neubauinvestitionen in Höhe von 221 Mio. Euro aus. Es entstehen 2.250 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Für den öffentlichen Haushalt entsteht ein Überschuss von 150 Mio. Euro (zus. Steuereinnahmen, weniger Sozialausgaben etc.)

Was sollte nun aber konkret an der Eigenheimrente/dem Wohn-Riester geändert werden?

Wir sehen bei zwei Punkten Handlungsbedarf:

- 1) Einbeziehung des vermieteten Wohneigentums in die Wohn-Riester-Förderung
- 2) Ersatz der nachgelagerten durch eine vorgelagerte Besteuerung

info@impulse-fuer-den-wohnungsbau.de
www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

Lassen Sie mich den ersten Punkt erläutern – Einbezug der vermieteten Wohnimmobilie:

Für eine konsequente, diskriminierungsfreie Einbeziehung des Wohnens in die staatlich geförderte private Altersvorsorge bedarf es einer Ausweitung der Förderung auf vermietete Wohnimmobilien. Es ist nicht sachgerecht, den Erwerb vermieteter Immobilien im Rahmen eines klassischen Altersvorsorge-Fondssparplans zu ermöglichen, die Direktanlage in Wohnimmobilien aber staatlich nicht fördern zu wollen. Zudem ist auch vor dem Hintergrund der gestiegenen Mobilitätsanforderungen das vermietete Wohneigentum in die Riester-Systematik mit einzubeziehen. Durch einen Job- und den damit verbundenen Ortswechsel darf der Besitzer einer bislang selbst genutzten und mit Unterstützung der Riester-Förderung erworbenen Eigentumswohnung nicht gezwungen werden, diese zu verkaufen und die Förderbeiträge zurückzuzahlen.

Warum möchten wir einen Ersatz der nachgelagerten durch eine vorgelagerte Besteuerung?

Es hat sich gezeigt, dass die nachgelagerte Besteuerung nicht praktikabel genug ist, um eine adäquate und für alle Bürger leicht nachvollziehbare Lösung darzustellen. Ein vorgelagerter pauschalierter Steuersatz würde den administrativen Aufwand, für Anbieter, Steuerzahler und Finanzbehörden merklich schmälern. Der Mehraufwand hält besonders Privatbanken davon ab, riestergeförderte Darlehen anzubieten. Diese sind aber gerade aus Verbrauchersicht am rentabelsten, da hier in der Regel keine Kosten anfallen und entsprechend die Rendite höher ausfällt.

Eine Vereinfachung des Gesetzes ist auch deshalb nötig, damit Banken nun verstärkt mit der Umsetzung des Wohn-Riester-Produktes beginnen.

Bereits seit dem 1. November 2008 hat die BaFin 540 Zertifizierungen für Banken vergeben. Trotzdem gibt es bislang fast keine nennenswerte Umsetzung des Wohn-Riester-Produktes, so dass der enorme Kapitalstock, der bislang angespart wurde, von Verbrauchern nicht in Immobilien investiert werden kann. Bis Ende 2009 wurden vorläufig 25 Milliarden Euro in Riesterverträgen angespart.

Mit 78.000 Neuzugängen im Zeitraum Oktober bis Dezember 2009 ist die Zahl der Wohn-Riester-Sparer inzwischen auf insgesamt knapp 200.000 gestiegen. Auch die 13 Millionen Riester-Verträge, die als Versicherungs-, Bankspar- oder Investmentfondsvertrag abgeschlossen wurden, können bei Wunsch für den Erwerb eines Eigenheims genutzt werden. Der BFW geht davon aus, dass sich mindestens ein Viertel aller Riesterverträge – die deren Sparer über einem Jahreseinkommen von 35.000 Euro liegen – für den Kauf einer Immobilie eignen.

Diese Fakten machen deutlich: Die Eigenheimrente kann kurzfristig den Einbruch beim Wohneigentumserwerb seit Auslaufen der Eigenheimzulage nicht kompensieren: Positive Effekte für den Wohnungsneubau sind erst ab 2011 zu erwarten – eventuell durch gestiegene Baukosten noch später.

info@impulse-fuer-den-wohnungsbau.de
www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

Durch steigende Baupreise, u.a. durch höhere Energieanforderungen an Gebäude durch die EnEV, und damit höherer Preise neu errichteter Immobilien wird die notwendige Eigenkapitalbasis, welche in den Riester-Verträgen angespart wird, nicht so schnell wie bisher prognostiziert erreicht. Das heißt, die erwarteten positiven Effekte des Wohn-Riesters treten verzögert ein. Das Ersterwerbsalter erhöht sich aufgrund der steigenden Preise, somit wird erst später gekauft. Zudem wird der Effekt einer zusätzlichen Nachfrage abgeschwächt, da weniger Haushalte den für den Immobilienerwerb notwendigen Entnahmebetrag ansparen. So kann der prognostizierte Umfang einer zusätzlichen Kaufnachfrage für Wohnimmobilien nicht wie politisch gewünscht erreicht werden. Berechnungen der empirica AG haben für den Zeitraum von 2011 bis 2015 zusätzliche Ersterwerber durch die Eigenheimrente von rund 56.500 Haushalten jährlich veranschlagt. Durch weitere Baupreiserhöhungen gehen wir von einem um 20 Prozent abgeschwächten Effekt aus.