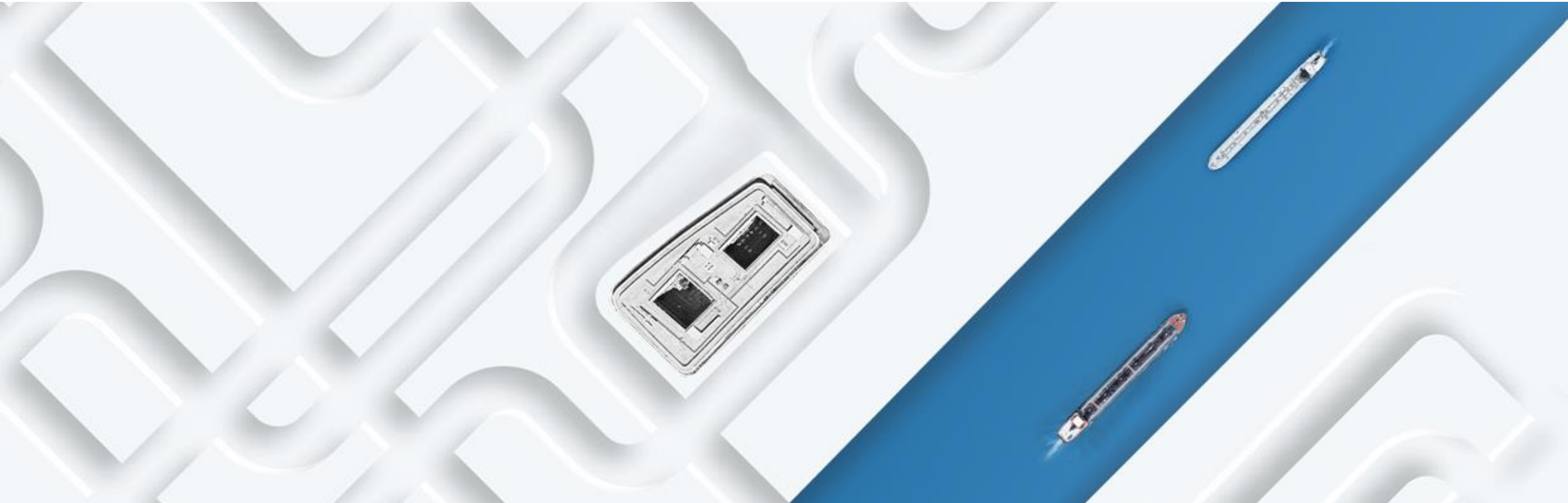
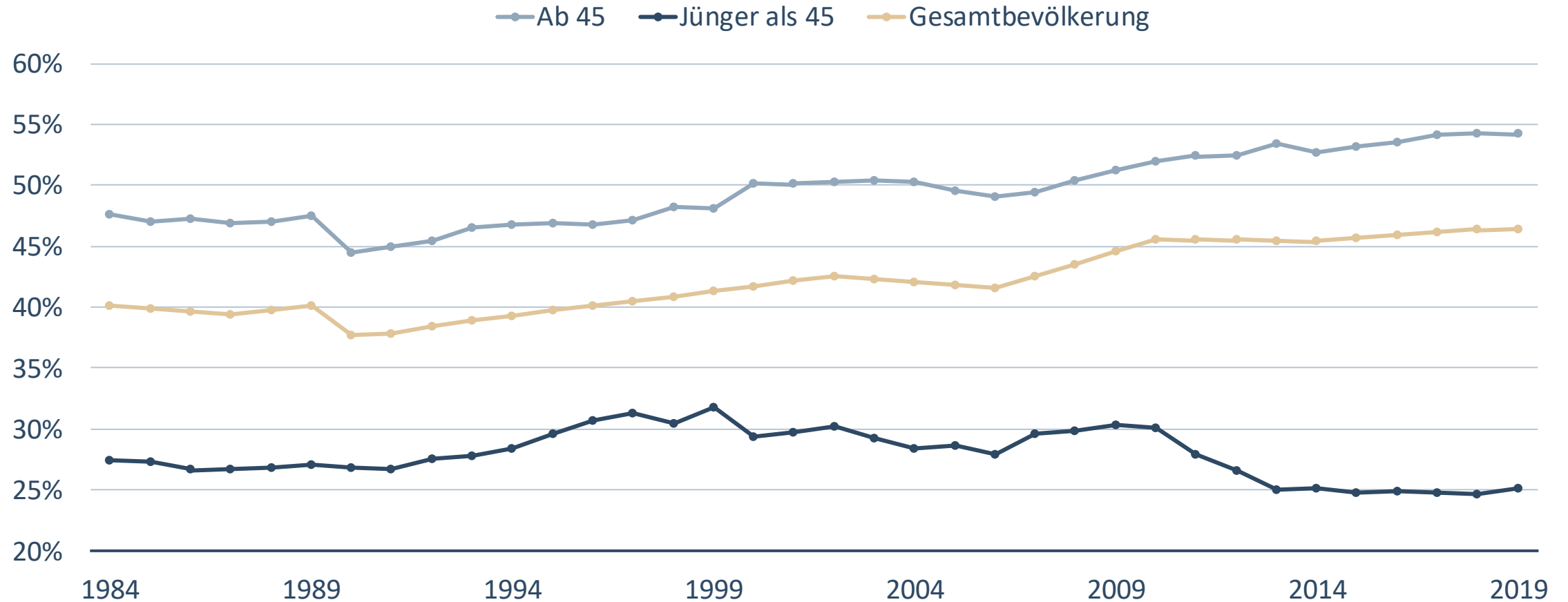


Der Zugang zu Wohneigentum – Ein Überblick über sieben europäische Länder



Jüngere Haushalte sind sehr selten Wohneigentümer

Anteil der Haushalte im selbstgenutzten Wohneigentum, 1984 bis 2019



Quellen: SOEP v36; Institut der deutschen Wirtschaft

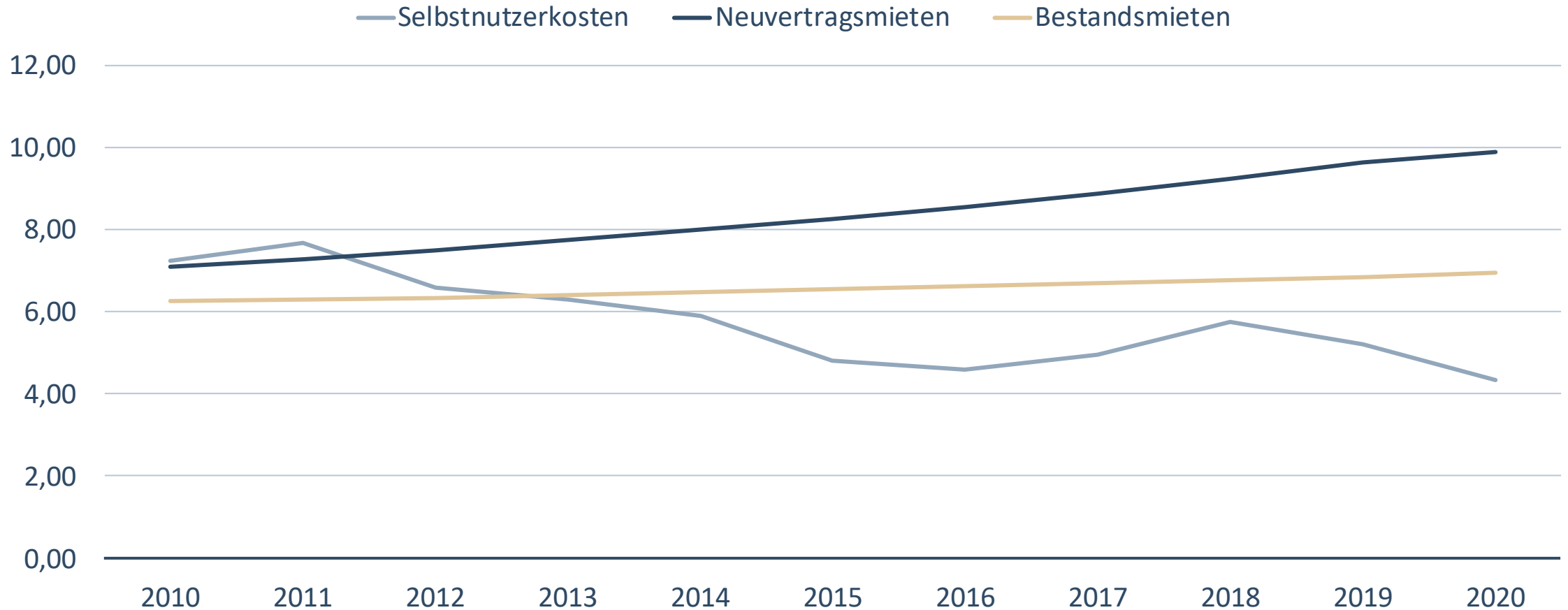
Wohnnutznerkostenansatz

- Zentraler Gedanke: Vergleichbarkeit der Kosten von Mietern und Eigentümern
- Zentrale Annahme: Im Gleichgewicht entsprechen sich Wohnnutznerkosten und Mieten
- Zentrales Ergebnis: Wohneigentum ist fast überall günstiger



Wohneigentum ist deutlicher attraktiver als Mieten

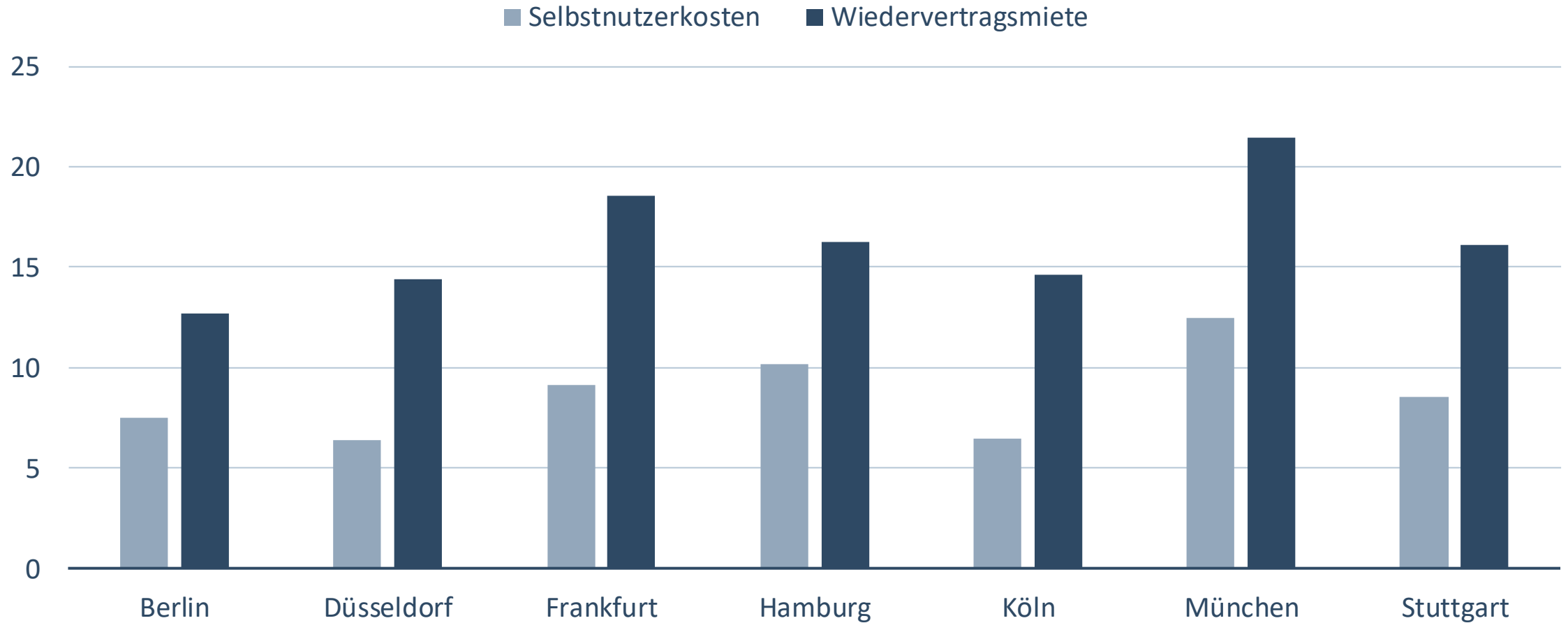
Selbstnutzerkosten und Mietkosten in Deutschland in Euro je qm



Quelle: Sagner/Voigtländer, 2021

Wohneigentum ist in allen Top-7 attraktiver

Wohnnutzerkostenansatz, Euro je qm, 2020



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

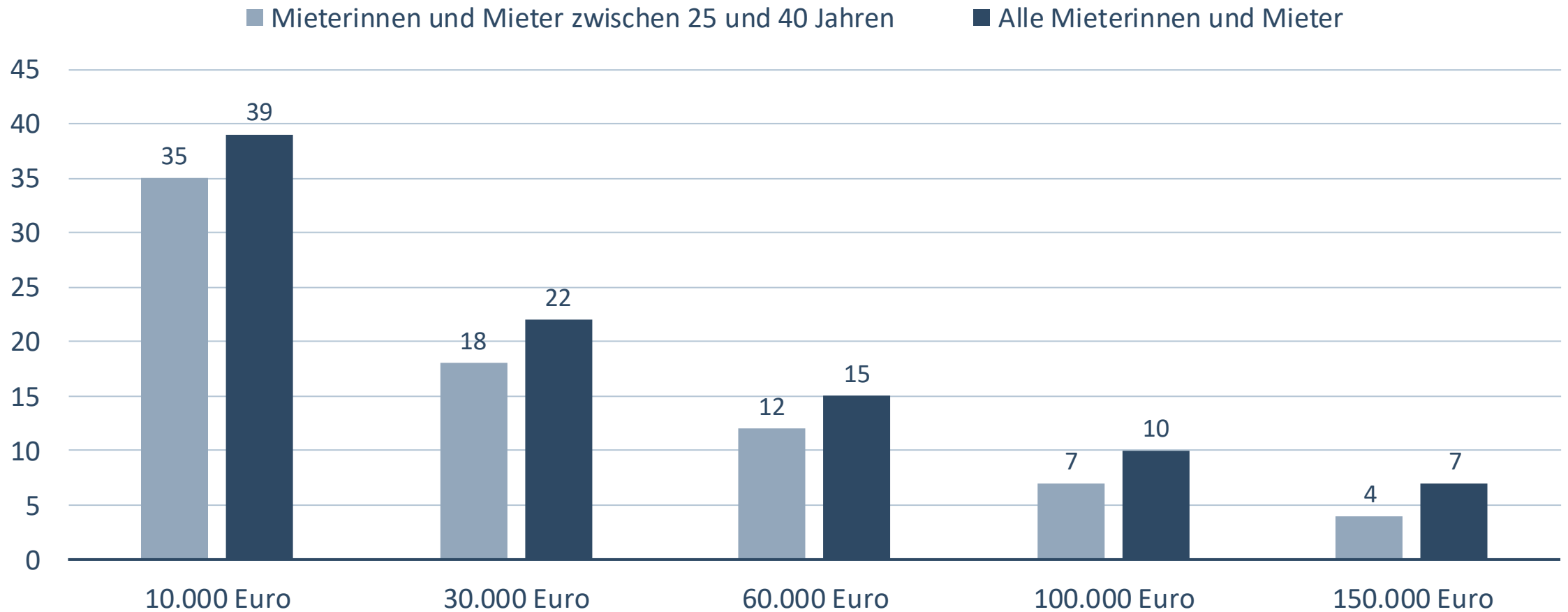
Bleiben die Zinsen niedrig?



Bildquelle: Pixabay

Nur wenige Mieter haben genug Vermögen für den Einstieg in Wohneigentum

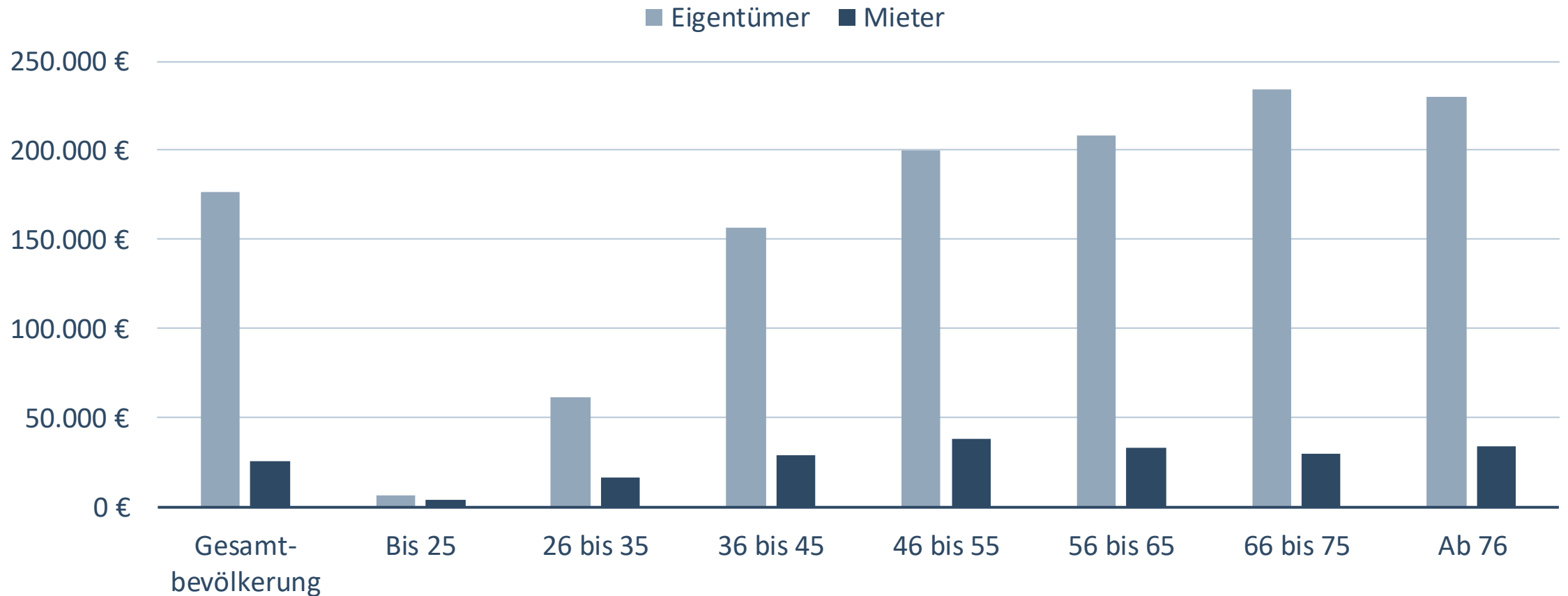
Anteil der jeweiligen Mieterinnen und Mieter, die die jeweilige Schwelle des Nettovermögens überschreiten



Quelle: SOEP v35; Institut der deutschen Wirtschaft

Wohneigentum trägt zu einer gleichmäßigeren Vermögensbildung bei

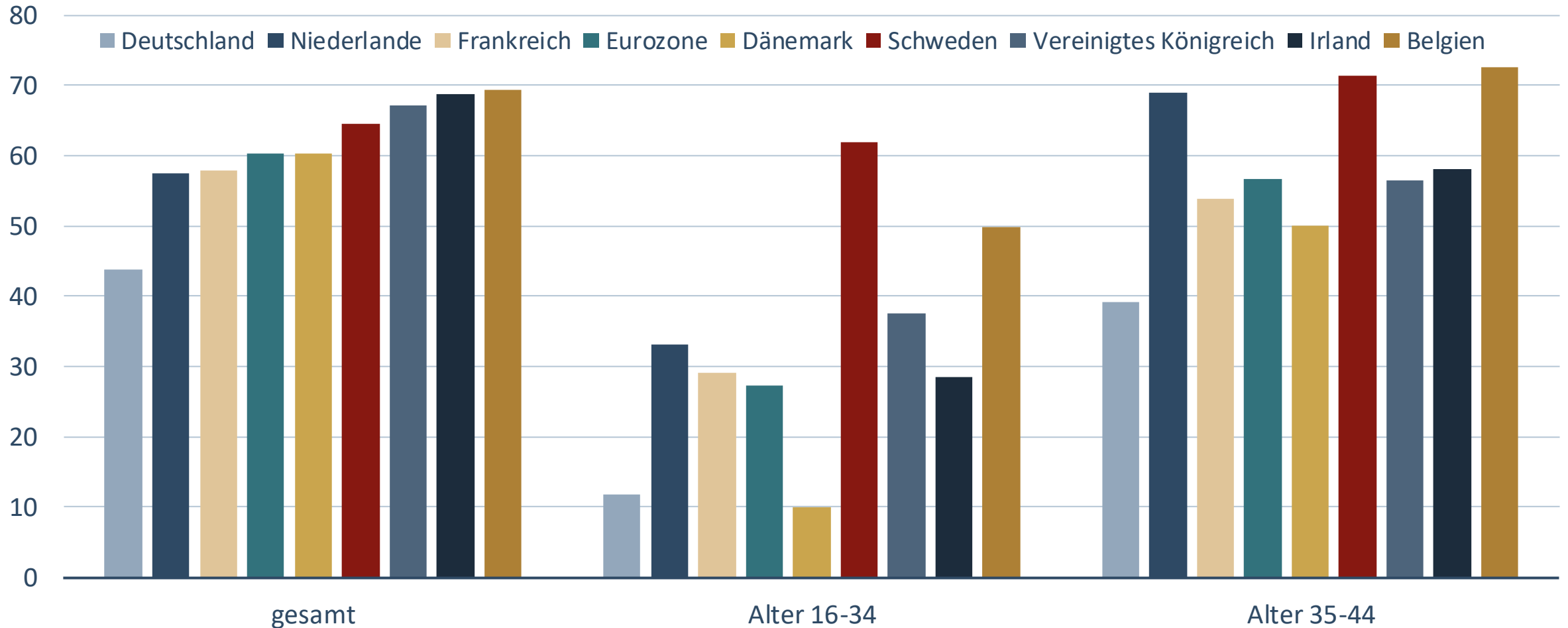
Durchschnittliches individuelles Nettovermögen in Deutschland nach Wohnstatus und Alter in Euro, 2017



Quellen: SOEP v35; Institut der deutschen Wirtschaft

Mehr junge Wohneigentümer im europäischen Ausland

Wohneigentumsquoten nach Alterskohorten



Dänemark: unter 30 und 30-44; Vereinigtes Königreich: 25-34
Quellen: HFCS; Eurostat; Gov.UK; Danmarks Statistik; Statistics Sweden

Haltung zu Wohneigentum

- In Schweden, Dänemark und Frankreich klare Neutralität
- In Belgien, Niederlanden, Irland und Vereinigtes Königreich politische Präferenz für Wohneigentum, auch bei sozialdemokratischen Parteien
- Wohneigentum als klares Aufstiegsversprechen

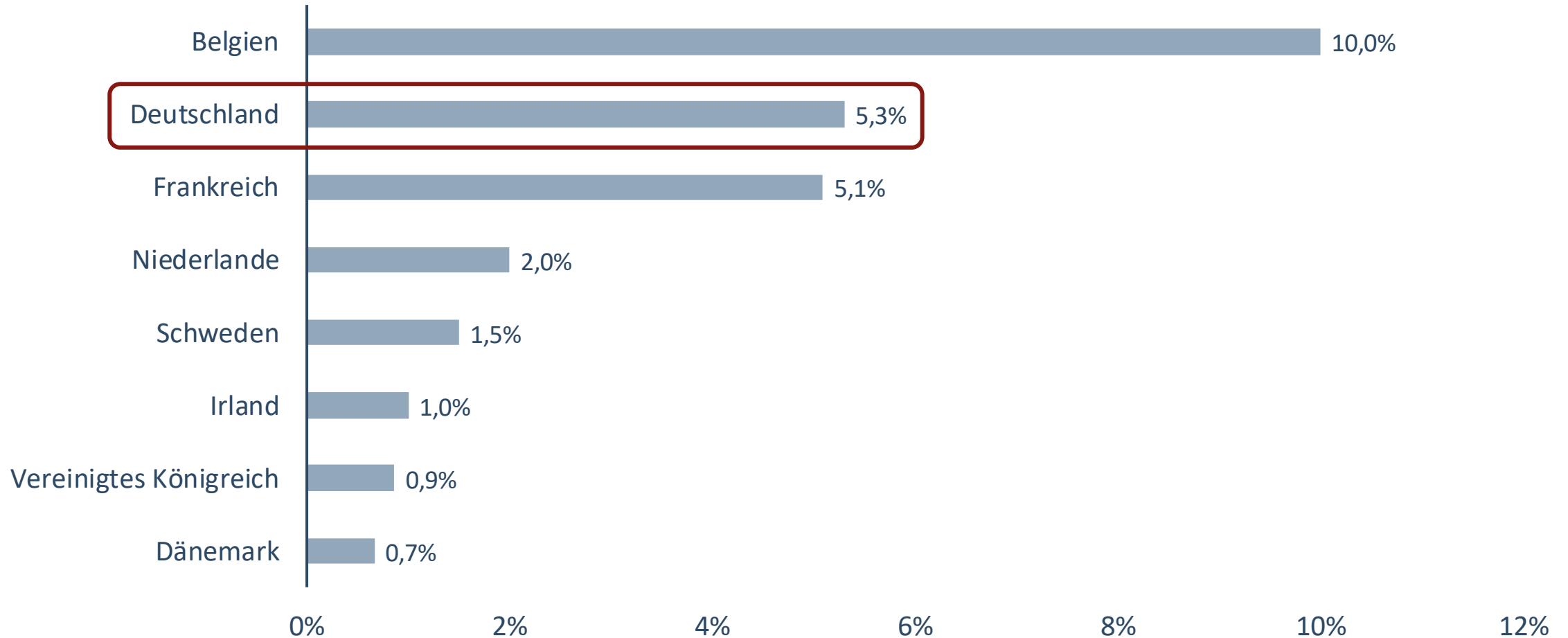


Steuerliche Behandlung des Wohneigentums

- Traditionell Besteuerung des Wohneigentums als Investitionsgut (steuerliche Absetzbarkeit von Zinsen)
- Zunehmende Abschaffung dieser Regeln wegen Überschuldungsproblemen
- Aber: Investitionsgutmodell oft vorteilhafter als Konsumgutmodell
- Kompensation der Selbstnutzer



Gründerwerbsteuer in anderen Ländern meist niedriger



Quelle: Barrios et al., 2019

Möglichkeiten, Selbstnutzer zu entlasten

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



Unterstützung der Finanzierung

Sozialdarlehen

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

Zielgruppe vor allem einkommensarme Haushalte oder zweckgebunden (Neubau)

Frankreich: Action Logement

Kooperation von Arbeitgeberverbänden und Staat

Kreditversicherung

Frankreich, Belgien und Niederlande

Staatlich organisiert, keine Verpflichtung zur Teilnahme

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

Prüfung der Solvenz vor Kreditaufnahme

Wohneigentum als Chance

- In Deutschland fokussiert sich die Diskussion einseitig auf Mietwohnungen
- Wohneigentum bietet viele Chancen im Hinblick auf Wohnkosten, Vermögensbildung, Altersvorsorge und Teilhabe
- Europäische Beispiele zeigen, dass es Wege gibt, den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern, ohne die Finanzstabilität zu gefährden oder die öffentliche Hand finanziell zu überfordern

