

Potenziale zur Wohneigentumsbildung durch die Umnutzung von Nichtwohnge- bäuden und die Ertüchtigung bisher un- oder untergenutzter Bestandsgebäude

im Auftrag vom

„Verbändebündnis Wohneigentum“



Auftraggeber:



Bundesarchitektenkammer e.V.
Askanischer Platz 4
10963 Berlin



Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V.
Am Weidendamm 1 A
10117 Berlin



Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.
Kochstraße 6-7
10969 Berlin



Immobilienverband Deutschland
IVD Bundesverband e.V.
Littenstrasse 10
10179 Berlin



Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8
10115 Berlin

Anschrift der Verfasser:

Dipl.-Sozwirt. Jonas Abraham
Dipl.-Oek. Matthias Günther
Gretchenstr. 7, 30161 Hannover
Telefon (0511) 99 0 94-0, Telefax (0511) 99 0 94-30
E-Mail: info@pestel-institut.de
Internet: www.pestel-institut.de

	Seite	
1	Ausgangslage und Ziel der Arbeiten	1
2	Entwicklung in Deutschland bis 2020 und absehbare Veränderungen des Wohnens	2
2.1	Entwicklung bis 2020 und ein demographischer Ausblick	2
2.2	Absehbare Veränderungen des Wohnens	7
3	Chancen der Wohneigentumsbildung durch die Umnutzung von Büroflächen und den Wiederbezug von Wohnungen im ländlichen Raum	11
3.1	Umnutzung von Büroflächen	11
3.3	Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden im ländlichen Raum	12
3.3	Weitere Möglichkeiten zur Um- oder Wiedernutzung von Gebäuden	14
3.4	Fazit der Chancen zur Entspannung der Wohnungsmärkte durch Umnutzung von Büroflächen und die Wiedernutzung von Gebäuden im ländlichen Raum	14
4	Modellrechnungen auf der Ebene von Modellhaushalten	15
4.1	Finanzierungsbedingungen	15
4.2	Fallbeispiele	17
4.3	Fazit der Modellrechnung	22
5	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	23

Abbildung 1: Erwerbstätige, Arbeitnehmer, Selbständige und Mithelfende so-wie Erwerbspersonen von 1992 bis 2021 jeweils im ersten Quartal	3
Abbildung 2: Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstruktur der Bevölkerung Deutschlands in den Jahren 2020 und 2035)	5
Abbildung 3: Die Entwicklung der Kosten für Wohnungen einfachen Standards je m ² -Wohnfläche bei Einpersonenhaushalten im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucherpreise in verschiedenen Regionen Deutschlands	6
Abbildung 4: Wohnungsbau in Deutschland von 1990 bis 2020*) sowie die Entwicklung des Wohnungsdefizits seit 2010	7
Abbildung 5: Emissionsminderungsziele des Klimaschutzgesetzes	8
Abbildung 6: Kosten verschiedener Möglichkeiten der Schaffung „zeitgemäßer Wohnungen“	11
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 2011 bis 2020	2
Tabelle 2: Hypothekenzinsen nach Laufzeit der Zinsbindung und der Kredithöhe in Relation zum Immobilienwert	15
Tabelle 3: Mit 500 € je Monat finanzierbare Kreditvolumina nach Laufzeit der Zinsbindung, der Anfangstilgung sowie die nach Ablauf der Zinsbindung verbleibende Restschuld in € und in v.H. des ursprünglichen Kreditvolumens	16

1 Ausgangslage und Ziel der Arbeiten

Trotz der von allen im Bundestag vertretenen Parteien – mit Ausnahme der Linken – immer wieder beteuerten Bedeutung des Wohneigentums verharrt die Wohneigentumsquote in Deutschland auf niedrigem Niveau. Da in der Kernaltersgruppe der Wohneigentumsbildner, den 25- bis 40-Jährigen, die Wohneigentumsquote gesunken ist, muss längerfristig mit einem Rückgang der Wohneigentumsquote insgesamt gerechnet werden.

Aufbauend auf der im Februar 2020 vorgestellte Studie „Fakten-Check Wohneigentum – Altersarmut = Mieterarmut?“ wird diese Kurzstudie zur Wohneigentumsbildung in Deutschland die jüngsten Entwicklungen sowie die inzwischen absehbaren Langzeitwirkungen der Coronapandemie auf die Wohnungsmärkte einbeziehen.

Die Corona-Pandemie hat einen Digitalisierungsschub ausgelöst und es kann von im Vergleich zur „vor-Corona-Zeit“ dauerhaft erweiterten Homeoffice-Angeboten ausgegangen werden. In der Konsequenz werden Büroflächen überflüssig. So geht die „Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.“ (Arge Kiel) davon aus, dass durch den Umbau und die Umnutzung leerfallender Büroflächen bis zum Jahr 2025 etwa 235.000 Wohnungen in innerstädtischen Bereichen geschaffen werden können.

Neben der Erweiterung innerstädtischer Wohnangebote durch die Umnutzung bisheriger Büroflächen sorgen dauerhafte Homeoffice-Angebote für einen Teil der Bürobeschäftigten zu einer deutlichen Erweiterung ihres Radius (um den Arbeitsplatz) bei der Wohnstandortsuche. Eine dauerhaft reduzierte Präsenz im Büro wird deren Fahrzeiten selbst bei größerer Entfernung vom Arbeitsort erträglich ausfallen lassen. Dadurch bestehen Chancen zur Nutzung bisher leerstehender oder untergenutzter Wohngebäude im ländlichen Raum.

Insgesamt ergeben sich aus den Folgewirkungen der Coronapandemie damit Chancen zur Entlastung der Wohnungsmärkte über

- die Erhöhung des städtischen Wohnungsangebotes durch die Umnutzung von nicht mehr benötigten Büroflächen sowie
- die Wiedernutzung von Wohngebäuden in ländlichen Räumen mit erhöhtem Leerstand.

Insbesondere die Umnutzung von Büroflächen kann auch eingesetzt werden, um neue Wohnformen mit reduzierter individueller, aber erhöhter gemeinschaftlicher Fläche zu konzipieren und als Eigentums- und Mietwohnungen zu testen.

2 Entwicklung in Deutschland bis 2020 und absehbare Veränderungen des Wohnens

2.1 Entwicklung bis 2020 und ein demographischer Ausblick

Die Einwohnerzahl Deutschlands hat im Jahr 2020 erstmals seit dem Zensus 2011 wieder leicht abgenommen. Der Wanderungsgewinn von knapp 209.000 Personen konnte den Sterbeüberschuss in Höhe von gut 212.000 Einwohnern nicht vollständig ausgleichen (vgl. **Tabelle 1**).

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 2011 bis 2020

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
2011	80.327.900	-	-	-	-
2012	80.523.746	673.544	869.582	-196.038	391.884
2013	80.767.463	682.069	893.825	-211.756	455.473
2014	81.197.537	714.927	868.356	-153.429	583.503
2015	82.175.684	737.575	925.200	-187.625	1.165.772
2016	82.521.653	792.123	910.899	-118.776	464.745
2017	82.792.351	785.234	932.524	-147.290	417.988
2018	83.019.213	787.541	954.897	-167.356	394.218
2019	83.166.711	778.129	939.536	-161.407	308.905
2020 *)	83.162.843	773.166	985.620	-212.454	208.586
Veränderung/ Summe	2.834.943			-1.556.131	4.391.074
in v.H.	3,5			-1,9	5,5

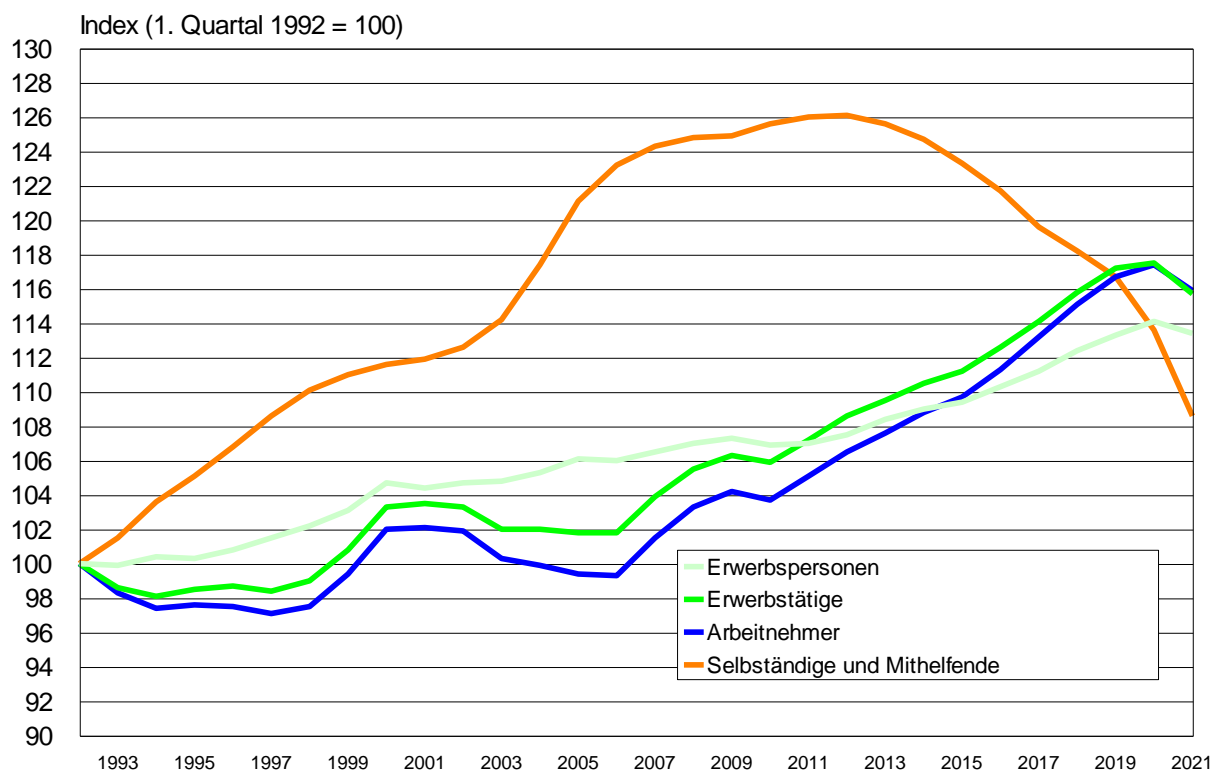
Quelle: Statistisches Bundesamt

*) Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo auf der Basis der Monatswerte; Gesamtbevölkerung errechnet

Im Vergleich dazu errechnete zum Beispiel die „Variante 1 - W2: Obergrenze der "mittleren" Bevölkerung“ der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes im Jahre 2009 für das Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von 80,437 Mio. Personen; und dies unter Ansatz einer um rund 1,5 Mio. Personen überschätzten Ausgangseinwohnerzahl 2008. Dies zeigt einmal mehr die Vergänglichkeit von Vorausberechnungen, die doch so oft als „Prognose“ interpretiert werden. Aber konnte bei der Vorausberechnung eine derart schnelle Überwindung der Finanzkrise 2008 „gesehen“ werden, die in der Folge zu einer starken Arbeitsmigration aus der übrigen EU führte? Konnte der Bürgerkrieg in Syrien „gesehen“ werden, der für weitere Migrationsbewegungen nach Deutschland sorgte? Konnte der deutliche Anstieg der Geburtenhäufigkeit in den Jahren 2014 bis 2016 „gesehen“ werden? Natürlich konnten diese dann in der Realität auf die Entwicklung der Einwohnerzahl einwirkenden Faktoren im Jahr 2009 nicht einbezogen werden. Vorausberechnungen sind wichtig, können aber immer nur aus der jeweils aktuellen Sicht „plausible“ Alternativen rechnen.

Die Erwerbstätigkeit hat sich nach der Finanzkrise sehr positiv entwickelt, wie **Abbildung 1** zeigt. Es gab in der Geschichte der Bundesrepublik noch nie so viele Erwerbstätige wie im ersten Quartal 2020. Bis zum ersten Quartal 2021 ist deren Zahl dann um 708.000 bzw. 1,6 % gesunken. Der stärkste relative Rückgang war bei den „Selbständigen und der mithelfenden Familienangehörigen“ mit 4,4 % zu verzeichnen. Damit setzte sich der bereits seit 2013 erkennbare Trend beschleunigt fort. Dagegen sank die Zahl der Arbeitnehmer nur um 1,3 % und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag im Februar 2021 lediglich um 0,3 % unter dem Vorjahreswert. Während bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten das Instrument der Kurzarbeit offensichtlich viele Entlassungen verhinderte, lag die Zahl der ausschließlich geringfügig Beschäftigten im Februar um 9,8 % unter dem Vorjahreswert.

Abbildung 1: Erwerbstätige, Arbeitnehmer, Selbständige und Mithelfende sowie Erwerbspersonen von 1992 bis 2021 jeweils im ersten Quartal



Quelle: Statistisches Bundesamt

Insgesamt hält sich der pandemiebedingte Rückgang der Erwerbstätigkeit damit zwar durchaus in Grenzen, dennoch schätzt die Bundesagentur für Arbeit den auf die Pandemie zurückzuführenden Anstieg der Arbeitslosigkeit auf 509.000 Personen.

Parallel zur positiven Entwicklung der Erwerbstätigkeit sanken die Zahlbeträge an Neurentner Jahren stetig ab und die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter hat sich von 2003 bis 2020 auf über 564.000 Personen mehr als verdoppelt. Die

Etablierung des Niedriglohnsektors vor etwa 20 Jahren wird sich langfristig bei den Renteneinkünften bemerkbar machen und die Ausweitung von Minijobs wirkt auf die Rentenerwartung ebenfalls negativ. Hinzu kommen die bereits beschlossenen Absenkungen des Rentenniveaus. Über alle Faktoren ist ein erheblicher Anstieg der Altersarmut zu erwarten. Welchen Beitrag die Grundrente tatsächlich zur Minderung von Altersarmut zu leisten vermag, bleibt abzuwarten. Bisher liegen noch keine konkreten Daten vor.

Es erreichen nach wie nicht alle Beschäftigten 40 oder mehr Beitragsjahre und im Alterssicherungsbericht 2016¹ berichtet die Bundesregierung, dass 46,5 % der Bezieher von Einkommen unter 1.500 € brutto je Monat keine weitere Altersabsicherung haben und bei den Beziehern von Einkommen zwischen 1.500 € und 2.500 € je Monat diese Quote bei 39,2 % liegt. Bei Einkommen oberhalb von 4.500 € je Monat liegt der Anteil an Personen ohne weitere Altersabsicherung dagegen bei lediglich 13,2 %. Dies bedeutet, dass bei dem Personenkreis, der eine zusätzliche Alterssicherung benötigt, diese am geringsten verbreitet ist.

Der durchschnittliche Zahlbetrag bei Neurentnern hatte sich von 1995 bis 2011 real um 19 % vermindert². Nur durch die positive Entwicklung der Bruttolöhne und -gehälter erhöhte sich der durchschnittliche reale Zahlbetrag seitdem wieder. Trotzdem lag der reale Zahlbetrag bei Neurentnern im Jahr 2018 noch fast 9 % unter dem Wert des Jahres 1995.

Für die langfristige Sicherung des Lebensstandards im Alter ist die Eigentumsbildung der Erwerbstätigen zwischen 25 und 40 Jahren von hoher Bedeutung. Diese Altersgruppe hat noch eine ausreichende Resterwerbszeit, um Wohneigentum zu bilden. Dass für diese Altersgruppe die Rahmenbedingungen der Wohneigentumsbildung verbessert werden müssen, wurde mit den bisherigen Untersuchungen zum Thema Wohneigentum hinreichend aufgezeigt³.

Besonders problematisch ist in der näheren Zukunft die zu erwartende Entwicklung aber vor allem für Mieter der Altersgruppe 45 bis 55 Jahre. Den Wohnungsbedarf in den verschiedenen Altersstufen zeigt **Abbildung 2** anhand der Altersstrukturen Deutschlands in den Jahren 2020 und 2035. Die Altersstruktur des Jahres 2035 wurde mit einer jährlichen Nettozuwanderung von 300.000 Personen modelliert.

¹ Ergänzender Bericht der Bundesregierung zum Rentenversicherungsbericht 2016 gemäß § 154 Abs. 2 SGB VI (Alterssicherungsbericht 2016), Tabelle D.3.7 Seite 159

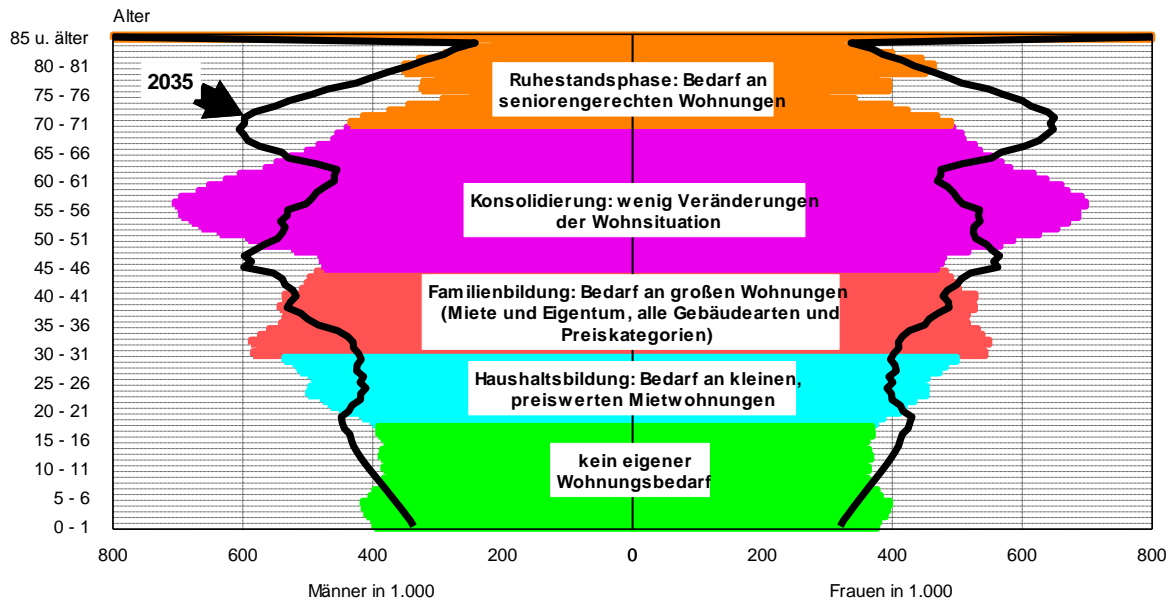
² DRV Schriften Band 22; eigene Berechnungen

³ Abraham, J. Günther, M., Zeeb, M.: Eigentumsbildung 2.0 - wie kann Wohneigentum die Mietwohnungsmärkte entlasten; Studie im Auftrag des „Verbandebündnis Wohn-Perspektive Eigentum“; Hannover, November 2016 Eigentumsbildung 2.0

Abraham, J. Günther, M., Zeeb, M.: Eigentumsbildung 2.0 - Stand und Entwicklung der Wohneigentumsbildung auf der Ebene der Länder und der Kreise und kreisfreien Städte -; Studie im Auftrag des „Verbandebündnis Wohn-Perspektive Eigentum“; Hannover, Januar 2017

Abraham, J. Günther, M., Zeeb, M.: Wirkung der Wohneigentumsförderung und mögliche Beiträge des Wohneigentums zur Alterssicherung; Studie im Auftrage vom „Verbandebündnis Wohneigentum“; Hannover, April 2018

Abbildung 2: Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstruktur der Bevölkerung Deutschlands in den Jahren 2020 und 2035)



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

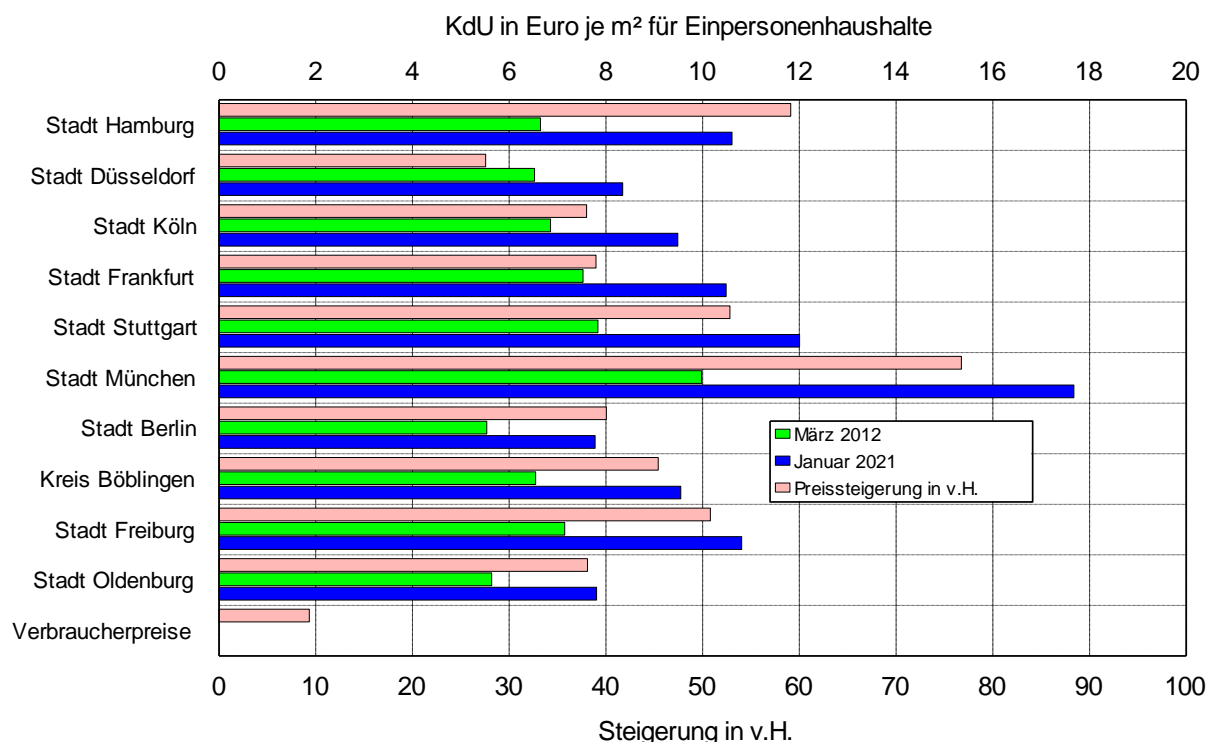
Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er-Jahre werden innerhalb der kommenden 15 Jahre vollständig das Ruhestandsalter erreichen. Dies ist der Grund für die vorge-sehene weitere Absenkung des Rentenniveaus. Es ist davon auszugehen, dass die Rente aus der eigenen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung für die Neurentner a) vom Niveau her weiter absinkt und b) die durchschnittliche Einzahlungsdauer sinkt sowie die darin enthaltenen Zeiten mit abgesenkten Beiträgen durch Arbeitslosigkeit zunehmen.

In der Untersuchung „**Wirkung der Wohneigentumsförderung und mögliche Beiträge des Wohneigentums zur Alterssicherung**“ wurde aufgezeigt, dass es durchaus noch möglich wäre, auch Menschen jenseits des 50. Lebensjahres mit einer entsprechenden Förderung eine Wohneigentumsbildung zu ermöglichen. Zentral bleibt aber die Entwicklung von Ansätzen zur Optimierung der Wohneigentumsbildung bei den 25- bis unter 40-Jährigen. Die in der Studie formulierten Vorschläge wurden zwar diskutiert, aber nicht umgesetzt.

Die Sinnhaftigkeit der Wohneigentumsbildung zeigt **Abbildung 3**. Der Vergleich der Entwicklung der Verbraucherpreise und der Mieten für Wohnungen einfachen Standards von März 2012 bis Januar 2021 zeigt eine Zunahme der Mieten zwischen 28 Prozent in Düsseldorf und 77 Prozent in München, während die Verbraucherpreise nur um 9,5 Prozent zugenommen haben. Vor derart gravierenden Kostensteigerungen des Wohnens sind Wohnungseigentümer geschützt, da durch die gerade in Niedrigzinsphasen in der Regel langfristig vereinbarte Festzinsfinanzierung die Kosten gleichbleibend sind und nach Ablauf der Zinsfestschreibung durch die bereits hohe Tilgung das Zinsänderungsrisiko nahezu ausgeschlossen wird. Hinsichtlich des Schutzes vor Altersarmut ist anzumerken, dass Wohnungseigentümer das Ruhe-

standsalter meist mit einer völlig entschuldeten selbstgenutzten Wohnimmobilie erreichen, so dass der bei Mietern einsetzende „Rentenschock“ ausbleibt und nur noch die laufenden Betriebskosten und Abgaben zu zahlen sind. Bei Mietern führt dagegen die gleichbleibende Miete auf ein im Ruhestand geringeres Einkommen, wodurch der Anteil der Wohnkosten am Nettoeinkommen mit dem Ruhestandseintritt oft erheblich ansteigt.

Abbildung 3: Die Entwicklung der Kosten für Wohnungen einfachen Standards je m²-Wohnfläche bei Einpersonenhaushalten im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucherpreise in verschiedenen Regionen Deutschlands



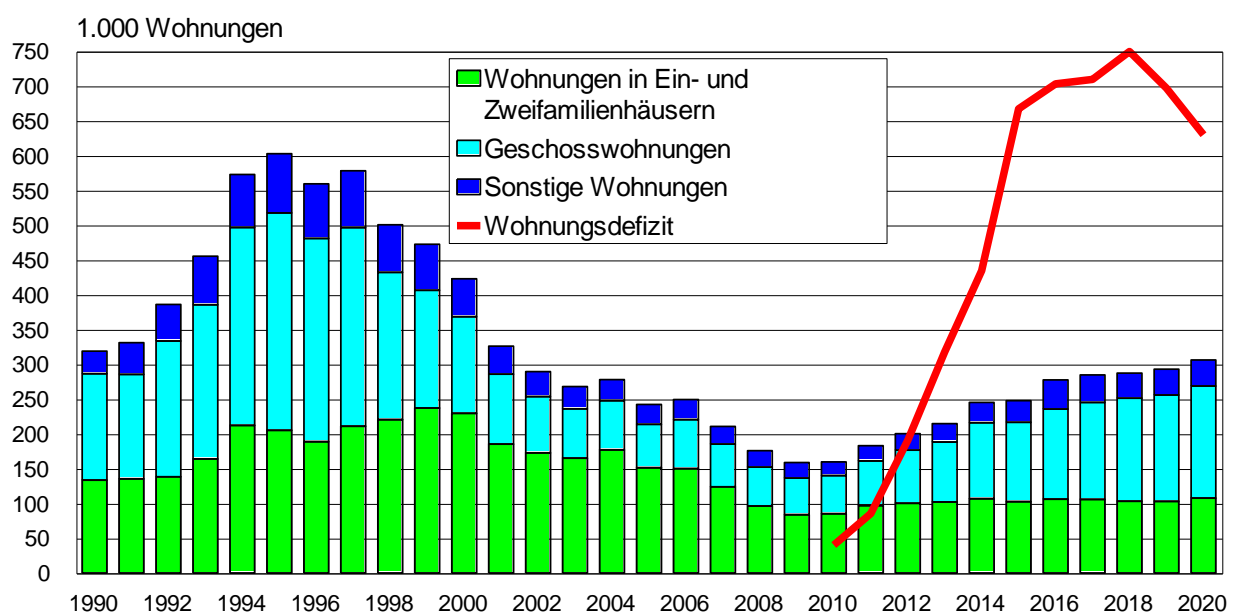
Quellen: Bundesagentur für Arbeit; Statistisches Bundesamt

Die Wohnungsdefizite konnten in den Jahren 2019 und 2020 durch den geringeren Wanderungsgewinn zwar leicht abgebaut werden, aber auch am Jahresende 2020 fehlten regional noch immer rund 630.000 Wohnungen, wie **Abbildung 4** zeigt. Parallel dazu sind in anderen Regionen die Überhänge auf inzwischen über 500.000 Wohnungen angewachsen. Allerdings ist ein Teil dieser Wohnungsüberhänge eher theoretisch, da die teils seit Jahren leerstehenden Wohnungen ohne grundlegende Modernisierung kaum wieder bezogen werden können.

Da ein regionaler Ausgleich wegen der Immobilität der Wohnungen kaum möglich ist, stellt der Wohnungsneubau die aktuell sicher wichtigste Option zur weiteren Verringerung der Wohnungsdefizite dar. Auf der anderen Seite wäre es natürlich auch möglich, etwa durch eine, vom Umweltbundesamt seit längerem propagierte, Reduzierung der Wohnfläche je Einwohner die vorhandenen Flächen intensiver zu nutzen

und dadurch auf Neubauten vollständig oder teilweise verzichten zu können. Weiterhin bieten die langfristig erweiterten Homeoffice-Angebote vieler Unternehmen Chancen zur Schaffung zusätzlicher Wohnungen durch die Umnutzung nicht mehr benötigter Büroflächen in städtischen Lagen. Gleichzeitig können Erwerbstätige, deren notwendige Büropräsenz reduziert wurde, ihren Suchradius für den Wohnstandort bei geringerer Fahrleistung deutlich erweitern und so möglicherweise eine aktuell leerstehende Wohnung im ländlichen Raum beziehen. Bisherige Fernpendler können ihre zweite Wohnung aufgeben und durch eine Hotelübernachtung je Woche ersetzen, wodurch weitere Wohnungen in den Zentren freigezogen werden.

Abbildung 4: Wohnungsbau in Deutschland von 1990 bis 2020 sowie die Entwicklung des Wohnungsdefizits seit 2010



2.2 Absehbare Veränderungen des Wohnens

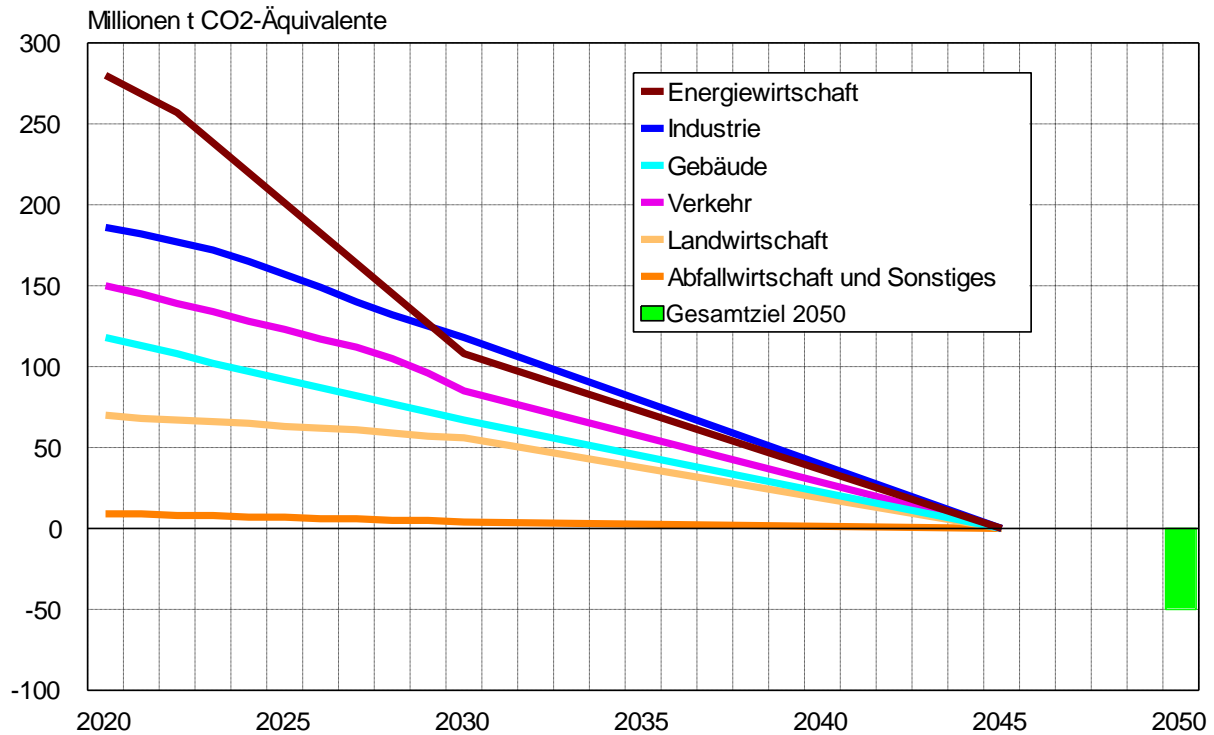
Klimaschutz

Welche Investitionen in allen Bereichen der Gesellschaft in den kommenden Jahren erforderlich sind, lässt der Blick auf die gerade aktualisierten Klimaschutzziele in **Abbildung 5** nur erahnen. Bis 2030 sollen gegenüber dem Jahr 2020 die Emissionen der Gebäude um 43 Prozent gesenkt werden; und dies bei nach wie vor zunehmendem Gebäudebestand. Neben der energetischen Sanierung wird die regenerative Erzeugung der weiterhin benötigten Energiemengen erheblich ausgebaut werden müssen.

Die im Jahr 2030 gegenüber 2020 verbleibenden 57 Prozent an Treibhausgasemissionen sind dann bis 2045 zu vermeiden. Damit muss auch bei den meisten bereits sanierten Gebäuden erneut investiert werden, da aktuell kaum eine Sanierung in Richtung Null Treibhausgasemissionen erfolgt.

Im Jahr 2050 soll die Treibhausgasbilanz Deutschlands insgesamt negativ sein, d. h. Deutschland vom Emittenten von Treibhausgasemissionen zur Treibhausgassenke.

Abbildung 5: Emissionsminderungsziele des Klimaschutzgesetzes



Allein aufgrund der notwendigen Investitionen in den Klimaschutz wird das Wohnen künftig teurer werden. Eine Kompensation der Kostensteigerung durch verminderte Energiekosten ist bereits bei den bisherigen – und nach den Klimaschutzzielen unzureichenden – Sanierungen nicht gegeben. Bei steigenden Grenzkosten der Sanierung stellt sich lediglich die Frage, ab welchem Sanierungsgrad die regenerative Erzeugung der erforderlichen Restenergie kostengünstiger als die weitere Einsparung ist.

Reduzierung der Wohnfläche je Einwohner

Die bisherige Steigerung der Wohnfläche je Einwohner resultierte aus den immer größeren Neubauwohnungen, der Verkleinerung der Haushalte und der Alterung der Gesellschaft. Die durchschnittliche Wohnfläche neuer Ein- und Zweifamilienhäuser war von 2001 bis 2019 von 127,5 m² auf 146,6 m² gestiegen. Neue Geschosswohnungen erreichten dagegen ihre bisherige Maximalgröße mit 82,8 m² in den Jahren 2014 und 2015; bis zum Jahr 2019 war die Durchschnittsgröße wieder bis auf 78 m² gesunken. Damit sind Neubaugeschosswohnungen aber nach wie vor erheblich größer als die durchschnittliche Bestandsgeschosswohnung mit rund 70 m².

Die Zahl der Personen je Haushalt liegt inzwischen nur noch bei gut zwei und der Anteil der Single-Haushalte hat inzwischen die Marke von 42 Prozent überschritten. Die klassische Entwicklung zeigt vor allem bei Haushalten mit Kindern eine Erhöhung

der Wohnungsgröße mit steigender Haushaltsgröße. Diese Phase fällt in der Regel mit der Zeit des beruflichen Aufstiegs und damit deutlichen Nettoeinkommenszuwächsen zusammen. Nach dem Auszug der Kinder wird die Wohnung dann in der Regel aber beibehalten und die Wohnfläche je Bewohner steigt drastisch an. Eine bewusste Entscheidung zur Wohnflächenreduzierung kommt sicher vor, ist aber eher selten. Bisher basieren individuelle Reduzierungen der Wohnfläche eher auf ökonomischen Notwendigkeiten. Gerade durch die seit einigen Jahren laufende Phase des Auszugs der Kinder der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre aus dem Elternhaus hat die Wohnflächenzunahme je Einwohner einen erheblichen Schub erhalten.

Die Zunahme der Lebenserwartung „produziert“ auch künftig weitere Single-Haushalte, da die Zahl der Witwen und Witwer mit der steigenden Seniorenzahl zunehmen wird. In der jüngeren Generation ist das Haushaltsbildungsverhalten dagegen stark vom Einkommen abhängig. Wie in vielen großen Städten bereits erkennbar, müssen immer mehr „Einsteiger am Wohnungsmarkt“ diesen Einstieg über eine WG-Lösung praktizieren, da die eigene Single-Wohnung nicht bezahlbar ist. Bestehende Single-Haushalte können die Wohnkosten kaum über eine kleinere Wohnung anpassen, da es zu wenige kleine Wohnungen gibt und müssen eventuell auch auf WG-Lösungen ausweichen.

Wenn mit zunehmender Umsetzung des Klimaschutzgesetzes über Maßnahmen auch im Bestand, und dies erscheint zwingend, das Wohnen teurer wird, könnte in den kommenden 20 Jahren eine Reduktion der Wohnfläche aus ökonomischen Gründen zunehmend auch Senioren betreffen, die dann aus wirtschaftlichen Gründen in kleinere Wohnungen wechseln oder gar Wohngemeinschaften bilden.

Büroflächenumwandlung

Die Corona-Pandemie hat Unternehmen und Beschäftigten die Möglichkeiten (und Grenzen) des Homeoffice aufgezeigt. Auch wenn bisher bei weitem nicht alle Homeoffice-Arbeitsplätze den gesetzlichen Anforderungen entsprechen dürften, wurde diese Möglichkeit zur Aufrechterhaltung der Arbeitsfähigkeit von Unternehmen im Lockdown stark genutzt.

Viele Unternehmen haben bereits angekündigt, dass auch nach der Überwindung der Pandemie erweiterte Homeoffice-Angebote bestehen bleiben sollen. Die neuen Angebote für die Mitarbeiter sind für die Unternehmen sinnvoll, wenn dadurch Büroflächen abgebaut werden können. Nach unterschiedlichen Schätzungen gibt es in Deutschland 350 bis 380 Millionen m² Bürofläche, deren Umnutzung zu Wohnflächen nach Auswertungen der Arge Kiel häufig mit überschaubarem Aufwand möglich ist.

Jedes Prozent Bürofläche, das wegen der dauerhaften Homeoffice-Ausweitung zu Wohnungen umgenutzt werden kann, lässt die Schaffung von rund 50.000 Wohnungen mit jeweils 70 m² zu ohne neue Gebäude zu bauen. Wenn, wie die Arge Kiel schätzt, langfristig 40 Prozent der heutigen Büroflächen umgenutzt werden könnten,

ließen sich 2 Millionen Wohnungen á 70 m² schaffen. Verteilt über 20 Jahre wären dies 100.000 Wohnungen je Jahr. Ein großer Vorteil dieser Umnutzung liegt in den Standorten der Büroflächen, die überproportional in den Zentren, also den Hotspots der Wohnungsknappheit, vertreten sind.

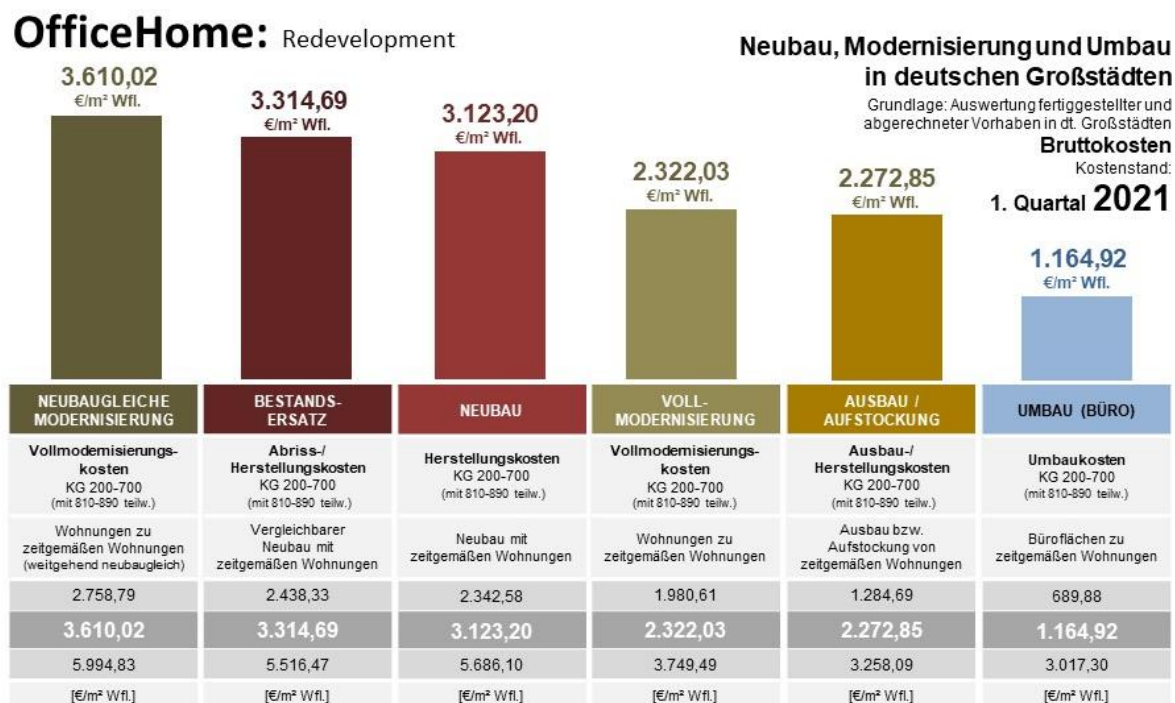
Die Umnutzung von Büroflächen bietet erhebliche Chancen zur Schaffung von Wohnungen, bedarf aber der politischen Unterstützung und der Förderung. Wie in den vergangenen Jahren aufgezeigt, bietet auch die Aufstockung von Wohn- und Nichtwohngebäuden große Chancen zur Schaffung von Wohnungen ohne die Inanspruchnahmen „frischer“ Baulandflächen. Die Hemmnisse und Widerstände sind allerdings so vielfältig und stark, dass die Potenziale bisher nur in einem geringen Maße genutzt wurden.

3 Chancen der Wohneigentumsbildung durch die Umnutzung von Büroflächen und den Wiederbezug von Wohnungen im ländlichen Raum

3.1 Umnutzung von Büroflächen

Nach den Kostenauswertungen der Arge Kiel ist die Umnutzung von Büroflächen zu Wohnflächen oft kostengünstig möglich, da viele Büro- und Verwaltungsgebäude durchaus wohngebäudeähnlich und in den Grundstrukturen unmittelbar nutzbar sind. Einen Überblick über die Kostensituation bei der Schaffung zeitgemäßen Wohnraums gibt **Abbildung 6**.

Abbildung 6: Kosten verschiedener Möglichkeiten der Schaffung „zeitgemäßer Wohnungen“



Quelle: Gniechwitz, T.; Walberg, D.: Redevelopment – Wohneigentum 2021; Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel, Mai 2021

Die kostengünstigste Variante der Schaffung zeitgemäßen Wohnraum ist damit der Umbau von Büroflächen mit einem Median der Kosten von gut 1.160 € je m²-Wohnfläche. Es folgen „Ausbau/Aufstockung“ mit einem bereits über 1.000 € je m²Wohnfläche höheren Median der Kosten. Alle übrigen aufgeführten Möglichkeiten sind noch teurer.

Bei allen aufgeführten Kosten fehlt zum einen die Kostengruppe 100 und damit die Bewertung des Grundstücks. Weiterhin handelt es sich um Kosten und diese Kostenbetrachtung lässt noch keine Aussage über tatsächliche Preisangebote zu. Wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, werden die Eigentümer sich am Marktpreis für vergleichbare Wohnungen und nicht an den Kosten orientieren.

Wenn planungsrechtliche Voraussetzungen durch die Kommunen geschaffen werden müssen, können – wie bei Neubaugebieten üblich – z.B. Quoten zu schaffender Sozialwohnungen gefordert werden. Die Verankerung einer Quote an unter Marktpreis zu veräußernden Wohnungen zur Wohneigentumsbildung ist den Autoren nicht bekannt. Es würde sich zudem das Problem ergeben, wer denn diese preiswerten Wohnungen erwerben darf. Die Käufer würden einen unmittelbaren Vermögensvorteil erzielen, dessen Realisierung (durch Verkauf) vertraglich ausgeschlossen werden müsste.

Eine deutliche Verbesserung der Wohneigentumsbildung kann aber erreicht werden, wenn das zusätzliche Angebot an Eigentumswohnungen durch die Umnutzung von Büroflächen die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen umkehrt. Es ist zwar davon auszugehen, dass sich eine Stagnation oder ein Rückgang der Preise mittelfristig negativ auf den Neubau auswirken wird, aber wenn die Umnutzungspotenziale in ausreichender Höhe genutzt werden, scheint bei dem Preisspielraum umgenutzter Büroflächen insgesamt eine Umkehrung der Preisentwicklung möglich.

Wenn in den Jahren 2021 bis 2025 jährlich im Durchschnitt knapp 51.000 Wohnungen durch die Umnutzung von Büroflächen geschaffen werden können und der übrige Wohnungsbau das Niveau von 300.000 Wohnungen hält, wären, bei einem Wanderungsgewinn von 300.000 Personen je Jahr, die Wohnungsdefizite weitgehend abgebaut. Auch wenn in den „big seven“ und vielen hochattraktiven Hochschulstandorten Wohnungen weiterhin gefragt bleiben, so würde sich eine solche Entwicklung sicher preisdämpfend auswirken.

Und damit würden sich auch die Chancen von Haushalten mit mittleren bis unteren Einkommen zur Wohneigentumsbildung verbessern.

3.2 Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden im ländlichen Raum

Obwohl bundesweit Ende 2020 noch ein Wohnungsdefizit in Höhe von rund 630.000 Wohnungen zu verzeichnen war, haben sich auch Wohnungsüberhänge von gut 500.000 Wohnungen aufgebaut. Mit Ausnahme der Stadtstaaten Hamburg und Berlin sind in allen Bundesländern regional auch Überhänge vorhanden. Die betroffenen Regionen gelten in der Regel als strukturschwach und liegen außerhalb der akzeptierten Pendelzeit zu den Zentren. So weisen in Westdeutschland u.a. Südniedersachsen, Nordhessen, Nordostbayern, das Saarland und Teile von Ostwestfalen Wohnungsüberhänge auf. In Ostdeutschland sind die relativen Überhänge erheblich größer und konzentriert auf Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen. Allerdings zeigen sich in einigen ostdeutschen Zentren inzwischen deutlich Verknappungstendenzen auf den Wohnungsmärkten. So insbesondere in Rostock, Potsdam, Leipzig, Dresden, Erfurt und Jena.

Auch wenn länger leerstehende Wohnungen oft ohne vorherige Sanierung und/oder Modernisierung kaum wieder bezogen werden können, so sollten doch in den Überhangregionen ausreichend marktfähige Leerstände vorhanden sein. Der Wiederbe-

zug solcher Leerstände durch Haushalte, die aufgrund dauerhaft erweiterter Homeoffice-Angebote nicht mehr den Arbeitsplatzstandort oder dessen unmittelbares Umfeld als Wohnstandort wählen müssen, entlastet die Wohnungsmärkte in den Ballungszentren und sorgt für eine Stärkung des ländlichen Raums. Während in den Zentren aktuell die Infrastrukturen für Kinder und Jugendliche oft überlastet sind, weisen bisherige Schrumpfsregionen eher einen Mangel an Auslastung auf.

Eine grobe Quantifizierung der Wiedernutzung von Wohnungen und Einfamilienhäusern im ländlichen Raum kann sich an den von der Arge Kiel geschätzten Umnutzungen von Büroraum orientieren.

Bei 14,8 Millionen Bürobeschäftigten und 350 Millionen m² Bürofläche errechnet sich im Mittel eine Fläche von knapp 24 m², die mit jedem abgebauten Büroarbeitsplatz frei wird. Wenn bis 2025 durch die Umnutzung 253.000 Wohnungen entstehen, dann entspricht allein dies dem Abbau von rund 750.000 Büroarbeitsplätzen, wenn die zu schaffenden Wohnungen mit durchschnittlich 70 m² angesetzt werden. Um 750.000 Büroarbeitsplätze abbauen zu können, müssen gut 1,2 Millionen Bürobeschäftigte zum Homeoffice mit einer durchschnittlichen Büropräsenz von zwei Tagen je Woche übergehen. Auch wenn nicht alle abgebauten Büroarbeitsplätze unmittelbar zu Wohnungen umgenutzt werden, d.h. es werden weit mehr als 1,2 Millionen Menschen ins (überwiegende) Homeoffice wechseln müssen, um 253.000 Wohnungen zu schaffen, wird im Folgenden mit den 1,2 Millionen Personen gerechnet. Nun werden nicht alle diese 1,2 Millionen nun zu einem großen Teil im Homeoffice arbeitenden Menschen mit ihren Familien in den ländlichen Raum ziehen wollen. Ein Teil der Umziehenden wird auch einen Neubau im ländlichen Raum anstreben. Trotzdem erscheint das Potenzial aber ausreichend, um jährlich 15.000 bis 20.000 Wohnungen und Häuser im ländlichen Raum wieder zu beziehen. Dies wären 6 bis 8 Prozent der die erweiterten Homeoffice-Angebote nutzenden Personen. Dies erscheint ein durchaus realistischer Ansatz zu sein.

Da im ländlichen Raum das Wohneigentum in der Regel die vorherrschende Wohnform darstellt, wird auch die Wiedernutzung von Gebäuden weit überwiegend als selbstgenutztes Wohneigentum erfolgen. Die Wohnflächen sind insbesondere bei Einfamilienhäusern in der Regel so bemessen, dass bei der heute typischen Kleinfamilie (zwei Erwachsene plus ein oder zwei Kinder) die Einrichtung eines Arbeitszimmers fürs Homeoffice keine Probleme bereiten wird.

Die Wiedernutzung von 15.000 Wohnungen je Jahr im ländlichen Raum würde zusammen mit der Schaffung von knapp 51.000 Wohnungen je Jahr durch die Umnutzung von Büroflächen und einem übrigen Neubau von 300.000 Wohnungen je Jahr bis zum Jahr 2025 zu einem vollständigen Abbau der Wohnungsdefizite in Deutschland führen; und dies bei einem jährlichen Wanderungsgewinn gegenüber dem Ausland von 300.000 Personen.

3.3 Weitere Möglichkeiten zur Um- oder Wiedernutzung von Gebäuden

Es stehen in Deutschland nicht nur Wohngebäude und künftig verstärkt Bürogebäude leer. Seit vielen Jahren führen die Veränderungen im Einzelhandel selbst in Oberzentren zu Leerständen bei Handelsimmobilien. Betroffen sind dort vor allem Nebelagen, während in Grund- und Mittelzentren teils auch in zentralen Lagen Leerstände auftreten. Die Verlagerung von Einkäufen ins Internet hat sich während der Corona-Pandemie nochmals beschleunigt und es ist fraglich, ob die Kunden nach Überwindung der Pandemie wieder zum stationären Einzelhandel zurückkehren.

Generell steht aber ein breites Spektrum an bestehenden Gebäuden für eine Nutzungsänderung zur Verfügung. Waren in der Vergangenheit oft militärische Liegenschaften, die umgenutzt wurden, so sind es heute oft Gebäude von Bahn und Post, die kaum oder gar nicht mehr genutzt werden. Zudem gibt es erfolgreiche Beispiele für einen Umbau ehemaliger Industrie- oder Gewerbegebäude für eine Wohnnutzung.

Auf den Versuch einer Quantifizierung wird hier verzichtet. Der besondere Reiz einer Umnutzung der genannten Gebäude liegt in der Möglichkeit, auch neue Wohnformen mit Gemeinschaftsflächen in tendenziell eher ländlichen Grund- und Mittelzentren zu etablieren. Damit kann zum Beispiel der Homeoffice Arbeitsplatz in Form von Coworking-Spaces dargestellt und die individuelle Wohnfläche relativ gering gehalten werden.

3.4 Fazit der Chancen zur Entspannung der Wohnungsmärkte durch Umnutzung von Büroflächen und die Wiedernutzung von Gebäuden im ländlichen Raum

Die aus der Corona-Pandemie resultierenden Chancen können die Wohnungsmärkte in den Zentren erheblich entlasten. Insbesondere die Umnutzung von Büroflächen erhöht dauerhaft das städtische Wohnungsangebot. Dabei können sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen geschaffen werden. Auch wenn die Umnutzung eine vergleichsweise preiswerte Möglichkeit zur Schaffung zeitgemäßen Wohnraums darstellt, werden sich die tatsächlichen Preisangebote an den Alternativen orientieren.

Die Wiederbelebung des ländlichen Raums hat bereits begonnen. Wanderungsgewinne ländlicher Kommunen beruhen nicht mehr ausschließlich auf dem Zuzug von Flüchtlingen, sondern auf Zuzügen junger Familien aus den Zentren. Inzwischen steigen auch die Preise sowohl für Bauland als auch für Bestandsobjekte im ländlichen Raum an.

Insgesamt sind die Potenziale ausreichend, um zusammen mit einem Neubau von etwa 300.000 Wohnungen je Jahr (dies entspricht dem Durchschnitt der Jahre 2019 und 2020) die Wohnungsdefizite in Deutschland bis 2025 vollständig abzubauen. Von diesem Defizitabbau ist eine preisdämpfende oder gar preisreduzierende Wir-

kung zu erwarten, die dann auch Haushalten mit mittleren bis niedrigen Einkommen den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums erlaubt.

4 Modellrechnungen auf der Ebene von Modellhaushalten

In den bisherigen Untersuchungen wurde immer wieder hervorgehoben, dass eine deutliche Steigerung der Wohneigentumsquote nur möglich sein wird, wenn „neue“ Einkommensgruppen für die Wohneigentumsbildung gewonnen werden können. Insofern lag der Fokus immer auf der Frage, welche Voraussetzungen für die Wohneigentumsbildung „mittlerer bis unterer“ Einkommensgruppen geschaffen werden müssten.

4.1 Finanzierungsbedingungen

Die Hypothekenzinsen variieren vor allem mit der Höhe des notwendigen Darlehens in Relation zum Wert der Immobilie sowie der Laufzeit der Festzinsvereinbarung, wie **Tabelle 2** zeigt.

Tabelle 2: Hypothekenzinsen nach Laufzeit der Zinsbindung und der Kredithöhe in Relation zum Immobilienwert

Zinsbindung in Jahren	bei 60% Beleihung	bei 80% Beleihung	bei 100% Beleihung
12	0,82%	0,97%	1,61%
20	1,17%	1,30%	1,82%
25	1,28%	1,41%	2,02%
30	1,35%	1,48%	2,12%

Quelle: Internetrecherche Mai 2021 (Banken und Vermittler)

Die ausgewiesenen Konditionen gelten für unbefristet beschäftigte Personen mit „einwandfreien“ Einkommens- und Vermögensverhältnissen. Beamte werden etwas günstigere Konditionen erhalten, Personen mit wechselnden Beschäftigungen und Selbständige müssen bei gleichem Einkommen und Vermögen mit schlechteren Konditionen oder gar mit einer Ablehnung eines Darlehensantrages rechnen.

Bei den nach wie vor historisch niedrigen Zinsen sollte eine Finanzierung eine Zinsbindung von wenigstens 20 Jahren und eine Tilgung von mindestens 2,5 Prozent aufweisen, um die Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung unter 50 Prozent des Ursprungsdarlehens und damit das Zinsänderungsrisiko möglichst niedrig zu halten. Die Zinsbindung von 12 Jahren wurde aufgenommen, um auch die Möglichkeiten von Personen im höheren Lebensalter zu betrachten. Die mit 500 € je Monat finanzierbaren Kreditvolumina bei unterschiedlichen Zinsbindungen sowie die jeweilige Restschuld am Ende der Festzinsphase zeigt **Tabelle 3**. Die Zinsen wurden gemäß **Tabelle 2** bei einer Beleihung von 80 Prozent angesetzt.

Tabelle 3: Mit 500 € je Monat finanzierbare Kreditvolumina nach Laufzeit der Zinsbindung, der Anfangstilgung sowie die nach Ablauf der Zinsbindung verbleibende Restschuld in € und in v.H. des ursprünglichen Kreditvolumens

Zinsbindung in Jahren	Tilgung							
	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	7,0	7,9
12	172.900	151.100	134.200	120.700	109.700	100.500	75.300	67.600
20	157.900	139.500	125.000	113.200	103.400	-	-	-
25	153.400	136.000	122.200	-	-	-	-	-
30	150.700	133.900	-	-	-	-	-	-
	Restschuld							
12	118.000	94.000	75.000	60.000	47.000	37.000	9.000	0
20	68.000	45.000	26.000	11.000	0	-	-	-
25	39.000	15.000	0	-	-	-	-	-
30	10.000	0	-	-	-	-	-	-
	Restschuld in v. H. des ursprünglichen Kreditvolumens							
12	68	62	56	49	43	37	11	0
20	43	32	21	9	0	-	-	-
25	26	11	0	-	-	-	-	-
30	6	0	-	-	-	-	-	-

Die monatliche Belastung von 500 € entspricht annähernd der durchschnittlichen Nettokaltmiete, die zwischen 2015 und 2018 eingezogene Hauptmieter nach den Daten der Mikrozensuszusatzenerhebung 2018 für ihre Wohnung zahlen mussten. Die durchschnittliche Mietbelastungsquote (in die allerdings die Bruttokaltmiete eingeht, also auch die kalten Betriebskosten) betrug 28,8 Prozent. Die Frage ist somit, ob es Wohnimmobilien gibt, die ein Teil der zwischen 2015 und 2018 eingezogenen Mieter mit ähnlichem Aufwand hätte kaufen können. Die durchschnittliche Größe der bezogenen Mietwohnungen lag bei 65 m².

4.2 Fallbeispiele

Im Folgenden werden die Chancen zur Wohneigentumsbildung für verschiedene Beispielhaushalte dargestellt. Dazu wird deren aktuelle Einkommens- und Mietpreissituation dargestellt und der mögliche Finanzierungsbetrag ermittelt. Im Anschluss wird anhand verschiedener Preisspiegel (IVD, LBS) ermittelt, ob und wo mit dem möglichen Finanzierungsbetrag ein Immobilienerwerb möglich wäre. Dabei wird als maximaler Finanzierungsbetrag eine Belastung von 40 Prozent des Nettoeinkommens angesetzt.

Fallbeispiel I

Ehepaar, beide 47 Jahre alt

Einkommen: Partner 1, Vollzeit 3.000 € brutto

Partner 2, Minijob 450 € netto

2 erwachsene und bereits ausgezogene Kinder, keine Unterhaltsverpflichtungen

Nettoeinkommen je Monat 2.690 €

Miete: 90 m² á 7,5 € je Monat 675 € Kaltmiete,

plus kalte Betriebskosten in Höhe von 1,5 €/m² und Monat

810 € Bruttokaltmiete = 30 % vom Nettoeink.

plus Heizkosten in Höhe von 1,0 €/m² und Monat

900 € Warmmiete = 33,5 % vom Nettoeink.

verbleibendes Einkommen nach Warmmiete 1.790 €

Als Eigentumsobjekt wird eine Eigentumswohnung mit 75 m² Wohnfläche angesetzt, d.h. eine Reduzierung der Wohnfläche nach der Familienphase. Als maximaler Betrag für die warmen Wohnkosten werden 40 % des Nettoeinkommens, also 1.076 € je Monat, angesetzt.

Davon sind vorab abzusetzen

kalte Betriebskosten 1,5 €/m² und Monat 112,5 € je Monat

Heizkosten 1,0 €/m² und Monat 75,0 € je Monat

Instandhaltungspauschale, Verwaltung 1,0 €/m² und Monat 75,0 € je Monat

gesamt 262,5 € je Monat

Verbleiben für Zinsen und Tilgung 813,5 € je Monat

verbleibendes Einkommen nach Wohnkosten 1.614 €

Voraussetzung für eine solide Finanzierung wäre die vollständige Tilgung bis zum Renteneintritt mit 67 Jahren. Eine Finanzierung zu einem Festzins über 20 Jahre führt zu einer notwendigen Anfangstilgung von gut 4,4 %. Bei 20 % Eigenkapital wäre mit einer monatlichen Zins- und Tilgungsrate von 813,5 € ein Kredit in Höhe von maximal 170.000 € zu bedienen.

Bei einem Eigenkapital in Höhe von 42.500 € wäre ein Gesamtvolumen von 212.500 € für Kauf und Nebenkosten und Modernisierungsarbeiten möglich. Für Modernisierungen in der Wohnung werden 250 € je m² Wohnfläche, insgesamt 18.750 €, angesetzt. Hinsichtlich der energetischen Situation werden Einzelmaßnahmen (Fenster, Heizung) als in der Vergangenheit bereits erfolgt unterstellt. Eine energetische Vollmodernisierung wird auch nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes schwierig bleiben, da Mehrheitsentscheidungen zu Investitionen nach wie vor unter dem Vorbehalt der „wirtschaftlichen Zumutbarkeit“ stehen.

Für Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten stehen somit 193.750 € zur Verfügung. Bei Erwerbsnebenkosten von 12 % läge der Kaufpreis bei maximal 173.000 € oder 2.300 € je m² Wohnfläche.

In den sieben größten Städten Deutschlands sind gebrauchte Eigentumswohnungen zu einem solchen Preis kaum zu erwerben. Falls tatsächlich Objekte zu 2.300 € je m² Wohnfläche verfügbar sind, muss von einem deutlich höheren Aufwand für die Sanierung und Modernisierung der Wohnung und einem Modernisierungstau beim Gemeinschaftseigentum ausgegangen werden. Dagegen sind in vielen anderen Städten Wohnungen zu dem ermittelten maximalen Kaufpreis verfügbar.

Der Erwerb des Wohneigentums wäre mit einer Reduzierung der Wohnfläche und zusätzlichen Aufwendungen von anfangs 176 € je Monat verbunden. Ohne hier über mögliche Mietsteigerungen zu spekulieren, die den zusätzlichen Aufwand in der Gesamtbetrachtung mindern, liegt der wesentliche Gewinn in der mit dem Renteneintritt schuldenfreien eigenen Wohnimmobilie. Damit stehen dem Ehepaar im Vergleich zum Verbleib in der Mietwohnung beim Renteneintritt netto mindestens 600 € mehr zur Verfügung.

Sollte bei einem Verbleib in der Mietwohnung der Minderaufwand gegenüber der Eigentumsbildung (176 € je Monat) gespart und mit 0,5 % verzinst angelegt worden, dann stehen mit dem Renteneintritt rund 44.000 € zur Verfügung. Über einen Zeitraum von 15 Jahren läge die daraus resultierende Zusatzrente bei rund 260 € je Monat. Wenn zusätzlich das unterstellte Eigenkapital hinzugenommen wird, erhöht sich die mögliche Zusatzrente auf etwa 520 € je Monat. Durch die hohen Tilgungsleistungen liegt die Sparleistung beim Wohneigentumserwerb wesentlich höher und damit auch die Entlastung beim Renteneintritt im Vergleich zur, in der Realität ohnehin eher unwahrscheinlichen, möglichen Rente durch das Ansparen des Minderaufwands durch den Mieter.

Insgesamt wird die Nettoeinkommensminderung beim Renteneintritt, der so genannte Rentenschock, durch eine dann schuldenfreie Wohnimmobilie deutlich gemildert. Hinzu kommt der dauerhafte Schutz vor Mieterhöhungen, sowohl während der Tilgungsphase als auch später in der Ruhestandsphase.

Der finanzielle Spielraum der Wohneigentumsbildung ist stark von der Resterwerbszeit abhängig. Im gewählten Beispiel sinkt der mögliche Kaufpreis mit der Verkürzung

der Finanzierungsphase um gut 100 € je m² Wohnfläche. Ein Fünfzigjähriger könnte sich somit nur noch einen Kaufpreis von 1.970 € je m² Wohnfläche leisten. Ein drei Jahre vorher, also mit 44 Jahren, erfolgreicher Eigentumserwerb ließe dagegen den Spielraum bis auf 2.600 € je m² Wohnfläche ansteigen.

Problematisch ist das angesetzte Eigenkapital in Höhe von 42.500 €. Nur in Ausnahmefällen dürften Haushalte mit den gewählten Einkommensverhältnissen in der Familienphase Eigenkapital in dieser Größenordnung angespart haben. Eher könnten die Haushalte durch Erbschaft oder Schenkung über entsprechendes Eigenkapital verfügen.

Die Wohneigentumsbildung des Musterhaushalts ist bis etwa 20 Jahre vor Eintritt in den Ruhestand möglich und sinnvoll, da eine entschuldete Wohnimmobilie den „Rentenschock“ deutlich mildert. Um dies breiteren Kreisen zu ermöglichen, wäre aber mindestens ein Bürgschaftsprogramm notwendig, um die Eigenkapitalanforderungen in den ersten Jahren abzusichern. Bei den notwendigerweise hohen Tilgungsleistungen wird nach fünf bis sechs Jahren über die Tilgung bereits ein Eigenkapital von über 20 % geschaffen, so dass dann auf die Bürgschaft verzichtet werden kann. Ohne ein, bereits im Koalitionsvertrag der scheidenden Regierung vorgesehenes, Bürgschaftsprogramm werden viele Haushalte, die Wohneigentum bilden wollen und könnten, von der Realisierung des Vorhabens mangels Eigenkapital ausgeschlossen bleiben.

Jede weitere Unterstützung, etwa über ein Null-Zins-Programm, erweitert den Kreis der potenziellen Wohneigentumsbildner und erhöht auch die Motivation zum Einstieg ins selbstgenutzte Wohneigentum. Für viele ist aber ein Bürgschaftsprogramm die zentrale Voraussetzung zur Bildung von Wohneigentum.

Fallbeispiel II

Ehepaar, beide 30 Jahre alt; zwei Kinder unter 18 Jahren

Einkommen: Partner 1, Vollzeit 3.600 € brutto

Partner 2, Teilzeit 1.600 € brutto

Nettoeinkommen je Monat 3.540 €

zzgl. Kindergeld 438 €

gesamt 3.978 €

Miete: 100 m² á 8 € je Monat 800 €,

plus kalte Betriebskosten in Höhe von 1,5 €/m² und Monat

950 € Bruttokaltmiete = 20,1 % vom Nettoeink.

plus Heizkosten in Höhe von 1,0 €/m² und Monat

1.050 € Warmmiete = 23,9 % vom Nettoeink.

verbleibendes Einkommen nach Warmmiete 2.928 €

Als Eigentumsobjekt wird ein Reihenhaus mit 110 m² Wohnfläche angesetzt, d.h. eine Erhöhung der Wohnfläche um 10 %. Als maximaler Betrag für die warmen Wohnkosten werden 40 % des Nettoeinkommens, also 1.591 € je Monat, angesetzt.

Davon sind vorab abzusetzen

kalte Betriebskosten 1,5 €/m ² und Monat	165,0 € je Monat
Heizkosten 1,0 €/m ² und Monat	110,0 € je Monat
Instandhaltungspauschale, 1,0 €/m ² und Monat	110,0 € je Monat
gesamt	385,0 € je Monat

Verbleiben für Zinsen und Tilgung	1.206,0 € je Monat
verbleibendes Einkommen nach Wohnkosten	2.387 €

Eine solide Finanzierung sollte in der gegenwärtigen Niedrigzinsphase den Zinssatz bis zur vollständigen Tilgung des Kredits über 20 bis 30 festschreiben. Im Fallbeispiel reicht die Resterwerbszeit auch für eine 30-jährige Laufzeit. Beispielhaft werden Tilgungszeiten von 25 und 30 Jahren gerechnet. Eine Finanzierung zu einem Festzins über 25 Jahre führt zu einer notwendigen Anfangstilgung von knapp 3,4 %. Bei 20 % Eigenkapital wäre mit einer monatlichen Zins- und Tilgungsrate von 1.206 € ein Kredit in Höhe von maximal 303.000 € zu bedienen.

Bei einem Eigenkapital in Höhe von 76.000 € wäre ein Gesamtvolumen von 379.000 € für Kauf und Nebenkosten sowie Modernisierungsarbeiten möglich. Für die energetische Modernisierung (Gebäudehülle und Heizung) sowie die Badmodernisierung werden 850 € je m² Wohnfläche, insgesamt 93.500 €, angesetzt.

Für Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten stehen somit 285.500 € zur Verfügung. Bei Erwerbsnebenkosten von 12 % läge der Kaufpreis bei maximal 255.000 €.

In den sieben größten Städten Deutschlands sind gebrauchte Reihenhäuser zu einem solchen Preis nicht zu erwerben. Der untere Wert der angegebenen Spanne liegt in keiner der sieben Städte unter 300.000 €, der niedrigste „häufigste Wert“ wird von der LBS mit 485.000 € für Hamburg ausgewiesen. In vielen anderen Städten, insbesondere in Klein- und Mittelstädten, sind Reihenhäuser zu dem ermittelten maximalen Kaufpreis verfügbar. Gerade vor dem Hintergrund der dauerhaften Ausweitung der Homeoffice-Angebote ist ein Ausweichen in preisgünstigere Orte für viele Haushalte heute leichter realisierbar als vor der Corona-Pandemie.

Mit einer Verlängerung der Finanzierungsphase auf 30 Jahre sinkt die notwendige Anfangstilgung bei leicht höherem Zins auf knapp 2,7 %. Mit einer monatlichen Rate von 1.206 € wäre ein Kredit in Höhe von 349.000 € zu bedienen. Bei einer vollständigen Ausschöpfung des finanzierbaren Kreditvolumens müsste das Eigenkapital allerdings 87.000 € betragen. Der mögliche Kaufpreis steigt auf rund 306.000 €. Bereits hier sei angemerkt, dass ein Eigenkapital von über 70.000 € bei einer Familie mit zwei Kindern unter 18 Jahren und Erwachsenen im Alter von 30 Jahren ohne Unterstützung aus der Familie, etwa über eine vorgezogene Erbteilzahlung, nur in

sehr wenigen Fällen vorhanden sein dürfte. Ohne Eigenkapital liegt der über 30 Jahre finanzierbare Kredit bei rund 319.000 €. Bei den vorgesehenen Modernisierungen stehen für Kaufpreis und Nebenkosten noch 225.500 € zur Verfügung. Der maximale Kaufpreis reduziert sich auf gut 200.000 €. Da verbleiben dann nahezu ausschließlich Klein- und Mittelstädte, die nicht im unmittelbaren Einzugsgebiet eines Zentrums liegen, für die Wohnstandortwahl.

Der Erwerb des Wohneigentums wäre mit zusätzlichen Aufwendungen von anfangs 541 € je Monat verbunden. Der wesentliche Gewinn liegt im vor Kündigung und Mieterhöhung geschützten Wohnen auf etwas mehr Wohnfläche sowie den im Vergleich zur Mietgeschosswohnung etwas größeren Freiheiten (Garten) insbesondere für die Kinder. Hinzu kommt die bei der hohen Anfangstilgung erheblichen Vermögensbildung.

Je nach Finanzierungsdauer (25 oder 30 Jahre) verbleiben nach der vollständigen Kredittilgung noch 7 bzw. 12 Jahre Erwerbszeit, in der die eingesparte Finanzierungsrate in der Regel nicht für Konsumzwecke genutzt, sondern zumindest teilweise gespart wird. Damit hat der Haushalte beim Renteneintritt nicht nur eine entschuldete, selbstgenutzte Wohnimmobilie, sondern zusätzlich noch ein Nettogeldvermögen. Wenn 70 % der eingesparten Finanzierungsrate gespart werden, liegt das Geldvermögen bei Ruhestandseintritt allein aus dieser Spartätigkeit bei 25-jähriger Immobilienfinanzierung bei 125.000 € und bei 30-jähriger Finanzierung bei 72.000 €.

Auch die Wohneigentumsbildung des Musterhaushalts in Fall II ist möglich und sinnvoll, da eine entschuldete Wohnimmobilie den „Rentenschock“ vermeidet und die Vermögensbildung stärkt. Das Problem für weite Teile der Bevölkerung bleibt die Darstellung des notwendigen Eigenkapitals. Sowohl die Eigenheimzulage als auch das Baukindergeld wurden von den Banken als Eigenkapitalersatz anerkannt. Ohne eine solche Förderung wiederaufleben zu lassen, würde ein Bürgschaftsprogramm vielen jungen Familien, die keine vermögenden Eltern haben, den Erwerb von Wohneigentum ermöglichen. Bei den notwendigerweise hohen Tilgungsleistungen wird nach spätestens acht Jahren über die Tilgung bereits ein Eigenkapital von über 20 % geschaffen, so dass dann auf die Bürgschaft verzichtet werden kann.

Jede weitere Unterstützung, etwa über ein Null-Zins-Programm, erweitert den Kreis der potenziellen Wohneigentumsbildner und erhöht auch die Motivation zum Einstieg ins selbstgenutzte Wohneigentum. Für viele ist aber ein Bürgschaftsprogramm die zentrale Voraussetzung zur Bildung von Wohneigentum.

Fallbeispiel III

Single, 25 Jahre alt

Einkommen:	2.076 € brutto
Nettoeinkommen je Monat	1.463 €
Miete: 55 m ² á 7,5 € je Monat	412,5 €

plus kalte Betriebskosten in Höhe von 1,5 €/m² und Monat
 495 € Bruttokaltmiete = 33,8 % vom Nettoeink.
 plus Heizkosten in Höhe von 1,0 €/m² und Monat
 550 € Warmmiete = 37,6 % vom Nettoeink.
verbleibendes Einkommen nach Warmmiete 913 €

Als Eigentumsobjekt wird eine Eigentumswohnung mit 50 m² Wohnfläche angesetzt, d.h. eine leichte Reduzierung der Wohnfläche. Als maximaler Betrag für die warmen Wohnkosten werden 40 % des Nettoeinkommens, also 585 € je Monat, angesetzt.

Davon sind vorab abzusetzen

kalte Betriebskosten 1,5 €/m ² und Monat	75,0 € je Monat
Heizkosten 1,0 €/m ² und Monat	50,0 € je Monat
Instandhaltungspauschale, 1,0 €/m ² und Monat	50,0 € je Monat
gesamt	175,0 € je Monat

Verbleiben für Zinsen und Tilgung 410 € je Monat
verbleibendes Einkommen nach Wohnkosten 878 €

Eine solide Finanzierung sollte in der gegenwärtigen Niedrigzinsphase den Zinssatz bis zur vollständigen Tilgung des Kredits über 20 bis 30 festschreiben. Im Fallbeispiel reicht die Resterwerbszeit auch für eine 30-jährige Laufzeit. Beispielhaft wird eine Tilgungszeit von 30 Jahren gerechnet. Eine Finanzierung zu einem Festzins über 30 Jahre führt zu einer notwendigen Anfangstilgung von knapp 2,7 %. Bei 20 % Eigenkapital wäre mit einer monatlichen Zins- und Tilgungsrate von 410 € ein Kredit in Höhe von maximal 118.500 € zu bedienen.

Bei einem Eigenkapital in Höhe von 29.600 € wäre ein Gesamtvolumen von 148.000 € für Kauf und Nebenkosten sowie Modernisierungsarbeiten möglich. Für Modernisierungen in der Wohnung werden 250 € je m² Wohnfläche, insgesamt 12.500 €, angesetzt. Hinsichtlich der energetischen Situation werden Einzelmaßnahmen (Fenster, Heizung) als in der Vergangenheit bereits erfolgt unterstellt. Eine energetische Vollmodernisierung wird auch nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes schwierig bleiben, da Mehrheitsentscheidungen zu Investitionen nach wie vor unter dem Vorbehalt der „wirtschaftlichen Zumutbarkeit“ stehen.

Für Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten stehen somit 135.500 € zur Verfügung. Bei Erwerbsnebenkosten von 12 % läge der Kaufpreis bei maximal 121.000 € oder 2.400 € je m²-Wohnfläche. Damit unterscheidet sich der mögliche Kaufpreis nur gering vom Fallbeispiel I und den dort getroffenen Aussagen.

4.3 Fazit zu den Modellrechnungen

Die Fallbeispiele zeigen, dass generell auch mit recht niedrigen Einkommen eine „angemessene“, also der Umzug in eine eigene Wohnung ähnlicher Größe der bisherigen Mietwohnung, Wohneigentumsbildung möglich ist.

Kompromisse hinsichtlich des Wohnstandortes sind dabei aber erforderlich, denn in den „big seven“ sowie vielen Hochschulstädten ist schon dem Normalverdiener eine Wohneigentumsbildung kaum möglich. Aber in etlichen Großstädten und vielen Klein- und Mittelstädten sind Objekte verfügbar, die zu den Finanzierungsmöglichkeiten der Modellhaushalte passen.

Nach wie vor scheitert die Wohneigentumsbildung oft am unzureichenden Eigenkapital. Bereits für die laufende Legislaturperiode war im Koalitionsvertrag der scheidenden Regierung ein Bürgschaftsprogramm vorgesehen, aber nicht realisiert. Der in der Bevölkerung stark verankerte Wunsch nach Wohneigentum kann ohne Bürgschaftsprogramm häufig nicht umgesetzt werden. Dies dürfte ein Grund für die gerade in der Altersgruppe 25 bis unter 40 Jahre in den letzten 20 Jahren gesunkene Wohneigentumsquote sein.

Auch vor dem Hintergrund einer gewünschten breiten Vermögensbildung wäre eine stärkere Wohneigentumsbildung zu begrüßen. Da die Zinsen noch immer sehr niedrig sind, ist die bei der Finanzierung von Wohneigentum zu leistende Sparleistung (Tilgung) sehr hoch.

Ein Bürgschaftsprogramm muss von allem die ersten acht Jahre der Finanzierung abdecken. In diesem Zeitraum sind über die Tilgung bereits mindestens 20 % Eigenkapital aufgebaut.

Jede weitere Unterstützung, etwa über ein Null-Zins-Programm, erweitert den Kreis der potenziellen Wohneigentumsbildner und erhöht auch die Motivation zum Einstieg ins selbstgenutzte Wohneigentum. Für viele ist aber ein Bürgschaftsprogramm die zentrale Voraussetzung zur Bildung von Wohneigentum.

5 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die Wohneigentumsbildung wurde vor allem nach dem Auslaufen der Eigenheimzulage, die von den Banken als Eigenkapitalersatz anerkannt wurde, durch den Eigenkapitalmangel der potenziellen Wohneigentumsbildner gebremst. In der Folge sank vor allem bei jüngeren Haushalten die Wohneigentumsquote ab.

Die Chancen für eine wieder stärkere Wohneigentumsbildung in Deutschland sind gegeben.

- der Wohnungsbau hat im Jahr 2020 die Marke von 300.000 WE überschritten,
- die Zuwanderung war im Jahr 2020 auf den niedrigsten Stand seit Jahren gesunken,
- die Wohnungsdefizite sind seit 2019 leicht rückläufig,
- eine weitere demographische Entlastung ist absehbar, weil die Kinder der geburtenschwachen Jahrgänge das Haushaltsbildungsalter erreichen und 2025

ein Tiefpunkt bei der Zahl der 18- bis unter 25-jährigen Personen zu erwarten ist,

- Parallel dazu werden die Sterbefallzahlen und damit die Haushaltsauflösungen in einer alternden Gesellschaft zunehmen,
- der Wohnungsbedarf geht somit zurück,
- der Arbeitsmarkt zeigt sich nicht zuletzt wegen der großzügigen Kurzarbeitsregelungen auch in der Pandemie sehr robust,
- die von vielen öffentlichen und privaten Arbeitgebern aufgrund der Erfahrungen in der Pandemie dauerhaft eingeräumten Homeoffice-Angebote sorgen bereits für eine räumliche Entzerrung der Wohnungsmärkte,
- die Chancen liegen einerseits in einer Wiedernutzung von leerstehenden Wohngebäuden im ländlichen Raum,
- andererseits werden Büroräume in den Städten freigezogen, die „wohnungsähnlich“ sind und häufig mit relativ geringem Aufwand zu Wohnungen umgebaut werden können

Insgesamt besteht die Aussicht, dass sich die Entspannungstendenzen auf den Wohnungsmärkten fortsetzen. Insbesondere mit der Umnutzung bisheriger Büroflächen zu Wohnungen werden in den Städten, dort finden sich gegenwärtig die höchsten Wohnungsdefizite, zusätzliche Wohnungen geschaffen.

Wenn es rechtlich möglich ist, sollte auch ein Teil umzunutzenden Flächen für kleines und preiswertes Wohneigentum vorgehalten werden. Die Vergabe könnte zum Beispiel über die Wohnraumförderstellen erfolgen.

Diese Chancen für die Wohneigentumsbildung werden aber nur ausgeschöpft werden, wenn das bereits für die laufende Legislaturperiode im Koalitionsvertrag der scheidenden Regierung vorgesehene Bürgschaftsprogramm von der künftigen Regierung realisiert wird.

Gerade für Haushalte mit mittleren bis niedrigen Einkommen, die zur Steigerung der Wohneigentumsquote und damit auch zur Schaffung einer breiteren Vermögensverteilung erreicht werden müssen, wird ein Bürgschaftsprogramm als Voraussetzung zur Wohneigentumsbildung benötigt.