



WIRTSCHAFTSBEIRAT  
BAYERN

Odeonsplatz 14, 80539 München,  
Tel: 089/ 24 22 86 0, Fax: 089/ 29 15 18, E-Mail: [info@wbu.de](mailto:info@wbu.de)  
Präsident: Dr. Otto Wiesheu, Generalsekretär: Dr. Jürgen Hofmann

---

**Positionspapier  
des Ausschusses Finanzmärkte**

**„Steuerliche Förderung selbstgenutzten Wohneigentums“**

**Silke Wolf und Professor Dr. Franz-Christoph Zeitler  
unter Mitarbeit von  
Lothar Anneck  
Dr. Dirk Brückner  
Professor Klaus Fleischer**

München, im Juni 2016

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Zielsetzung (zugleich Management Summary) .....  | 3  |
| A) Ausgangssituation .....   | 3  |
| 1. Rentenlücke und zusätzlicher Vorsorgebedarf .....   | 3  |
| 2. Bedarf und Zinsniveau .....   | 4  |
| 3. Wohnungs-Eigentumsquoten .....  | 6  |
| B) Staatliche Förderung .....  | 8  |
| 1. Erfahrungen der Vergangenheit .....   | 8  |
| 2. Sonstige Instrumente .....  | 9  |
| C) Vorschlag für eine neue steuerliche Förderung der Bildung von selbstgenutztem<br>Wohneigentum ..... | 10 |
| 1. Neue Gestaltung .....   | 10 |
| 2. Beleihung/Eigenkapital und Tilgung .....  | 11 |

## **Steuerliche Förderung selbstgenutzten Wohneigentums**

- **gegen Altersarmut**
- **für mehr Familiengerechtigkeit**
- **für eine Entlastung der angespannten Wohnungsmärkte**
- **für eine Verstetigung der Konjunktur**

## **Zielsetzung (zugleich Management Summary)**

Während die demographische Entwicklung eine rechtzeitige und stärkere Altersvorsorge erfordert, erschwert die von der Geldpolitik ausgehende Niedrig- und Negativzins-Situation die klassische Altersvorsorge über garantierte Lebensversicherungen, betriebliche Pensionszusagen und berufsgruppenspezifische Versorgungswerke. Gleichzeitig ist die im europäischen Vergleich niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland noch nicht spürbar gestiegen. Der Bedarf an Wohnraum nimmt u.a. durch die zunehmende Zahl von Single-Haushalten und die Integration anerkannter Flüchtlinge und Migranten zu. Eine höhere Wohneigentumsquote beugt Altersarmut ebenso vor wie einer befürchteten stärkeren Ungleichheit der Vermögensverteilung. Die steuerliche Förderung von selbstgenutztem und familiengerechtem Wohneigentum ist deshalb ein wichtiger Beitrag für die politische Agenda der nächsten Legislaturperiode.

Einer befürchteten Blasenbildung (fundamental überhitzten Preisen) im Immobilienmarkt sollte gleichzeitig durch eine Selbstverpflichtung (code of conduct) der Kreditwirtschaft für solide Beleihungsrelationen und ausreichende Tilgungsleistungen vorgebeugt werden. Im Übrigen kann eine in der nächsten Legislaturperiode wirksam werdende steuerliche Förderung selbstgenutzten und familiengerechten Wohneigentums auch zur Verstetigung der Konjunktur beitragen und den bei einer unumgänglichen Normalisierung des Zinsniveaus zu erwartenden Abschwung der (Bau-) Wirtschaft abpuffern.

## **A) Ausgangssituation**

### **1. Rentenlücke und zusätzlicher Vorsorgebedarf**

Die Alterung unserer Gesellschaft stellt das umlagefinanzierte gesetzliche Rentensystem vor große Herausforderungen. Die Erkenntnis, dass immer weniger Beitragszahler sowie eine durch die steigende Lebenserwartung immer längere Rentenbezugsdauer ein Risiko für die Finanzierbarkeit der Rentenversicherung darstellen, hat zu einer Reihe von Rentenreformen geführt. In deren Folge wird das Rentenniveau in Zukunft weiter zurückgehen, von heute 47,9 Prozent auf 43,7 Prozent bis 2030. Damit werden die Rentenlücke in der gesetzlichen Rentenversicherung und die Notwendigkeit einer zusätzlichen Altersvorsorge offensichtlich.

Zusätzliche Altersvorsorge wird bereits staatlich gefördert in Form von Rürup- und Riesterrente, die sich allerdings nur Nischenplätze sichern konnten<sup>1</sup>. Auch die betriebliche Altersvorsorge soll gefördert werden. Angesichts der andauernden Niedrigzinsphase wird allerdings die Vorsorgebereitschaft der Unternehmen<sup>2</sup> wie auch der Bevölkerung weitgehend gelähmt. Es findet ein Paradigmenwechsel zu Sachwerten statt, speziell zu Anlageformen in Immobilien. Dies bestätigt auch eine repräsentative Umfrage<sup>3</sup> der Axa Versicherung, der zufolge 55 Prozent der Befragten keine neuen Altersvorsorgeprodukte mehr abschließen möchten. Stattdessen sehen sich die Deutschen nach Alternativprodukten um. Steine und Beton sind mittlerweile die beliebtesten Vorsorgeobjekte: 18 Prozent der Befragten geben an, zu diesem Zweck ein Eigenheim erwerben zu wollen. 16 Prozent wollen in ein Objekt zum Vermieten investieren.

## 2. Bedarf und Zinsniveau

Experten sind sich einig, dass der Wohnungsneubau in Deutschland dem derzeitigen Bedarf bei weitem nicht genügt. So ermittelte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für die Jahre 2010 bis 2015 einen jährlichen Neubaubedarf von rund 110.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Seit 2002 wurden aber bis zu etwa 60.000 Wohnungen p.a. zu wenig erstellt. Somit fehlen derzeit ca. 500.000 Wohnungen<sup>4</sup>.

Der Zuzug der Flüchtlinge und Migranten dürfte das bereits bestehende Defizit an fertig gestellten Wohnungen noch weiter verstärken. So verzeichnete Deutschland binnen der letzten zwei Jahre einen Zuwachs von 1,6 Millionen Menschen<sup>5</sup>. Schätzungen zu Folge dürfte gut die Hälfte der Flüchtlinge im Lande bleiben und zumindest mittelfristig Wohnungsbedarf anmelden.<sup>6</sup> Aus integrationspolitischen Gründen, wie zur verbesserten Ausschöpfung des Wohnangebots, ist dabei auf eine gleichmäßige Verteilung von Flüchtlingen/Migranten innerhalb des Bundesgebiets (Wohnsitzauflage) Wert zu legen.

Einen Beitrag zur Linderung der aktuellen Wohnraumbedarfssituation kann sicher auch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus leisten, die aktuell in der Politik diskutiert wird. Diese ist jedoch kein Ersatz für die Förderung des Wohneigentums. Ein höherer Anteil von Wohneigen-

---

<sup>1</sup> Die Kritik weist eine hohe Bandbreite auf. Die Produkte seien zu kompliziert und mit hohen Gebühren verbunden, die zu einer zu niedrigen Rendite führen. Von politischer Seite wird einerseits gar von einem generellen Scheitern gesprochen, andererseits haben 16 Millionen Bundesbürger bereits in Riester-Produkte investiert.

<sup>2</sup> Belastend wirkt sich bei den Unternehmen der stetig sinkende Rechnungszins und die damit verbundenen steigenden Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen in den HGB-Bilanzen für bereits zugesagte betriebliche Altersversorgung aus, die auch nur teilweise steuerlich abzugsfähig sind.

<sup>3</sup> Bei der Umfrage wurden 3.324 in Deutschland Erwerbstätige befragt

<sup>4</sup> GdW Jahresstatistik 2013; ausgewählte Ergebnisse, S. 2

<sup>5</sup> Laut IW-Berechnung wird sich der Anstieg von 2014 bis 2035 auf insgesamt 7,9 Millionen neue Bundesbürger aus dem Ausland belaufen. Vgl. iwD: Unter geänderten Vorzeichen, Ausgabe 21 vom 26. Mai 2016

<sup>6</sup> Einen drastischen Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum durch Zuwanderer testiert auch eine Studie der Universität Freiburg. Dieser sei nur durch einen jährlichen Neubau von 494.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020 zu kompensieren. Vgl.: Studie der Universität Freiburg, Prof. B. Raffelhüschen im Auftrag des Immobilienverbandes Deutschland, IVD: Pressemitteilung des IVD, Berlin 17.03.2016

tum dämpft das Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt hierbei nicht nur durch die neu geschaffenen Wohnungen, sondern auch durch einen (oft doppelten) „Sickereffekt“, da die neuen Wohnungseigentümer (überwiegend Familien) Mietwohnungen frei machen, in die oft Personen ziehen, die ihrerseits kleinere Wohnungen für Singles etc. freimachen. Gerade diese kleinen, in der Regel günstigen Wohnungen stünden auch für Menschen mit geringem Einkommen sowie für anerkannte Flüchtlinge und Migranten zur Verfügung und würden eine Integration in die Gesellschaft begünstigen bzw. einer Ghettobildung entgegenwirken.

Das historisch niedrige Zinsniveau für Hypothekendarlehen unterstützt den Erwerb von Immobilien. Laut einer Statistik der Deutschen Bundesbank stieg das Volumen der Baufinanzierungen an private Haushalte per 31.12.2015 auf 1,23 Billionen Euro, ein Plus von 3,5 Prozent. Dies hat aber nicht zu einer deutlichen Steigerung des Erwerbes von selbstgenutzten Immobilien geführt<sup>7</sup>, zumal Zinsen nur ein Kostenfaktor sind. Andere Kosten mit deutlich hemmender Wirkung sind das Fehlen bzw. die Preisentwicklung baureifer Grundstücke, regional unterschiedlich deutlich gestiegene Grunderwerbsteuersätze sowie gestiegene Qualitätsansprüche beispielsweise im Bereich nachhaltigen Bauens und Energieeffizienz, aber auch ein Mehr an ordnungsrechtlichen Anforderungen<sup>8</sup>. Dennoch bleibt die Immobilie zur Eigennutzung, als Altersvorsorge und sichere Kapitalanlage weiterhin gefragt. Entsprechend nutzen die Immobilienerwerber derzeit zu 77 Prozent ihre Immobilie selbst, 17 Prozent sind reine Kapitalanleger, die ihr Objekt vermieten und rund 7 Prozent vermieten zum Teil<sup>9</sup>.

Eine zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilie erhöht die finanzielle Sicherheit im Alter und beugt Altersarmut vor – nicht nur wegen der gesparten Mietaufwendungen, sondern – falls erforderlich – auch als „umgekehrter Bausparvertrag<sup>10</sup>“; hierbei kann der Wert der Immobilie über „umgekehrte Hypotheken“ (reverse mortgage) zur Erhöhung der freien Mittel im Alter und zur Vermeidung einer Abhängigkeit von Sozialtransfers genutzt werden. Dieser Weg ist insbesondere von Bedeutung, wenn keine Erben vorhanden oder diese an einer späteren Nutzung der Immobilie nicht interessiert sind.

---

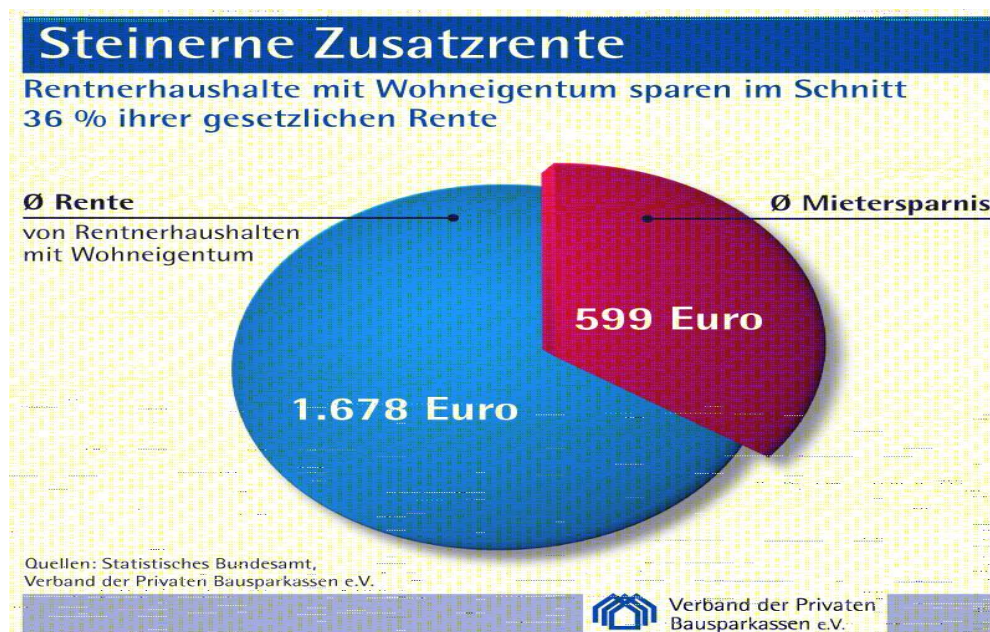
<sup>7</sup> Siehe nächstes Kapitel „Wohnungs-Eigentumsquoten“

<sup>8</sup> Entsprechend stiegen nach einer Auswertung des Vermittlerportals Interhyp die durchschnittlichen Kaufpreise bei Erstfinanzierungen von 2010 bis 2015 um 22 Prozent, absolut gesehen durchschnittlich von rund 264.000 Euro im Jahr 2010 auf rund 321.000 Euro 2015.

<sup>9</sup> Interhyp Homepage unter „Service“ Broschüre „Baufinanzierung in Deutschland“, 1. Teil „Bei der Immobilie auf Nummer sicher“, darin „Käufer und Bauherren reagieren besonnen“.

<sup>10</sup> Einer Untersuchung des Bundesverbands öffentlicher Banken (VÖB) 2010 zufolge, weist gut eine Million Bundesbürger einen Immobilienwert von mehr als 100.000 Euro auf, hat aber gleichzeitig die Perspektive einer unterdurchschnittlichen Rente. Für diese Zielgruppe würden sich klassische Konzeptionen von **Umkehrhypotheken** (Reverse Mortgage) eignen, bei denen durch Finanzdienstleister die Immobilie beliehen wird. Im Gegenzug wird ein lebenslanges Wohnrecht sowie eine Rente, eine Einmalzahlung oder eine Mischform dem Immobilienbesitzer gewährt.

Das Kreditpotential beläuft sich nach Schätzungen des VÖB auf mehr als 90 Mrd. Euro. Die Umkehrhypothek konnte sich in Deutschland bislang wenig durchsetzen, im Gegensatz zu den USA, Großbritannien oder Spanien, wo das Verrenten von Immobilien zum Standard gehört, um das Einkommen im Rentenalter zu verbessern.



Im Übrigen kann eine in der nächsten Legislaturperiode wirksam werdende steuerliche Förderung selbstgenutzten und familiengerechten Wohneigentums auch zur Verstärkung der Konjunktur beitragen und den bei einer unumgänglichen Normalisierung des Zinsniveaus zu erwartenden Abschwung der (Bau-) Wirtschaft abpuffern<sup>11</sup>. Es kann als Konjunkturprogramm gerade für die mittelständische Bauwirtschaft dienen.

### 3. Wohnungs-Eigentumsquoten

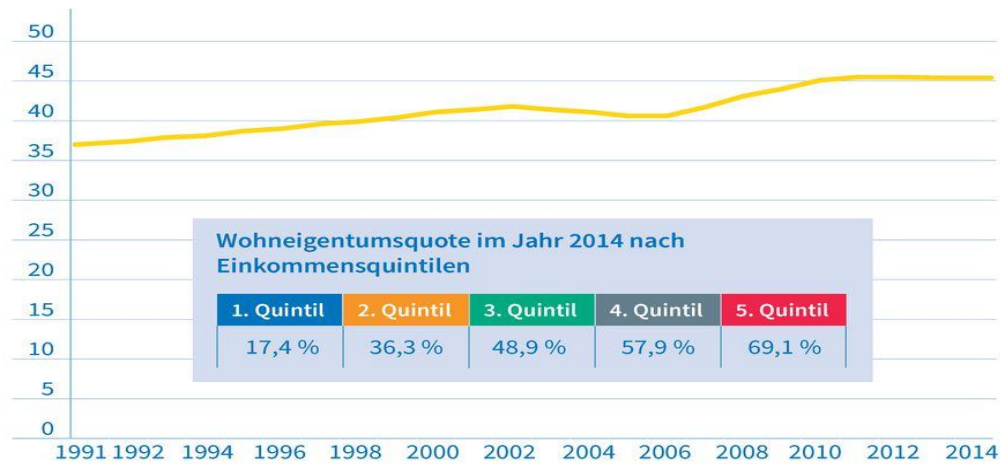
Trotz günstiger Rahmenbedingungen und historisch niedriger Hypothekenzinsen weist die Entwicklung in der Wohnungseigentumsbildung in Deutschland eine geringe Dynamik auf. So stellte das Institut der deutschen Wirtschaft Köln<sup>12</sup> jüngst fest, dass sich die Wohneigentumsquote zwischen 2011 und 2014 nur marginal erhöhte, was vor allem an der geringen Eigentumsbildung sozial schwächerer Haushalte liegt. Demnach betrug die Wohneigentumsquote in Deutschland im Jahr 2014 insgesamt nur 45,4 Prozent.

<sup>11</sup> ZIA: Die deutsche Immobilienwirtschaft – Stabilisator und Wachstumsmotor, vgl. <http://www.zia-deutschland.de/marktdaten/daten-der-immobilienwirtschaft/>

<sup>12</sup> Vgl. IW-Kurzberichte, Nr. 22 vom 13. Mai 2016

## Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland

in Prozent

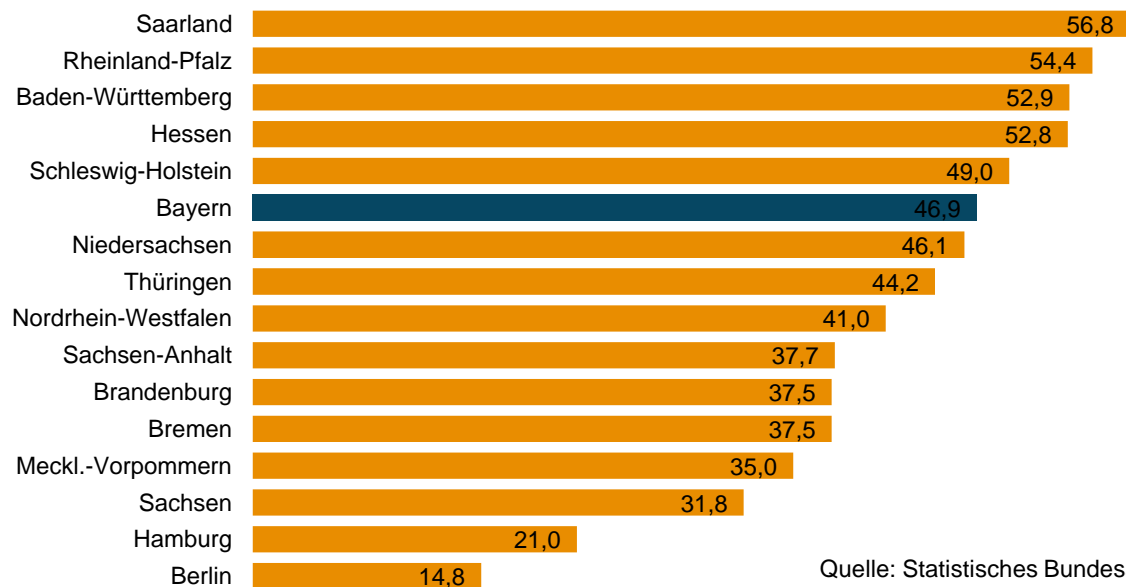


Quellen: SOEP, IW Köln

Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

Zudem gibt es ein bundesländerspezifisches Gefälle. So liegt beispielsweise die Wohneigentumsquote in Bayern mit 46,9 Prozent nahe am bundesdeutschen Durchschnitt von 45 Prozent<sup>13</sup>. In anderen bevölkerungsreichen Ländern liegen die Quoten eher niedriger, so zum Beispiel in Niedersachsen (46,1 Prozent), Nordrhein-Westfalen (41 Prozent), Hamburg (21 Prozent) und Berlin (14,8 Prozent).

Höhere Quoten erreichen beispielsweise das Saarland (56,8 Prozent), Rheinland-Pfalz (54,4 Prozent) sowie Baden-Württemberg und Hessen (je ca. 52 Prozent).



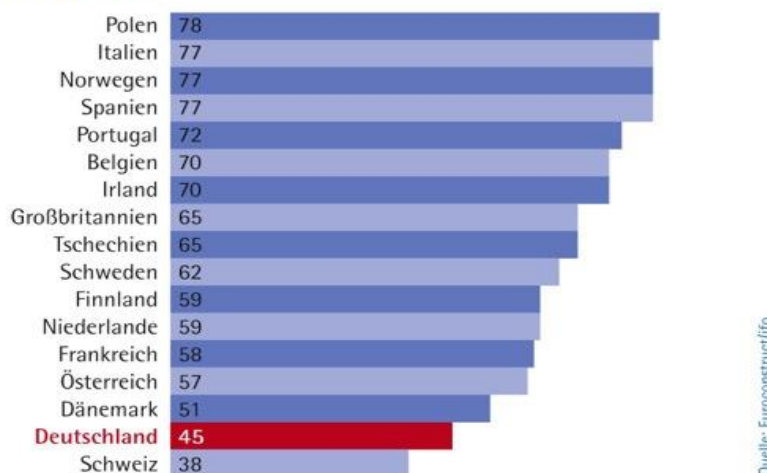
Quelle: Statistisches Bundesamt

<sup>13</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt

Auch ein Blick auf die Eigentumsquoten unserer europäischen Nachbarn lässt es angebracht erscheinen, den Erwerb von selbstgenutzten Immobilien verstärkt zu unterstützen. Im europäischen Vergleich liegt Deutschland mit einer Wohneigentumsquote von 45 Prozent deutlich zurück. Laut der Statistik von Euroconstruct von 2014 wurden folgende Quoten festgestellt:

## Wohneigentumsquoten in Europa

Anteile in %



Verband der Privaten  
Bausparkassen e.V.

Diese Entwicklung deckt offensichtliche Defizite in Deutschland bei der Wohneigentumsbildung auf. Gerade für Haushalte mit mittleren Einkommen wäre eine Eigennutzung von Wohnraum, die gleichzeitig dem Zweck des Aufbaus einer zusätzlichen Altersvorsorge dient, von großer Bedeutung. Gleichzeitig könnte durch die damit verbundenen Sickereffekte günstiger Miet-Wohnraum für Geringverdiener und Flüchtlinge/Migranten geschaffen werden.

## B) Staatliche Förderung

### 1. Erfahrungen der Vergangenheit

Bis zum Jahre 1986 wurde die Förderung über das steuerliche Instrument des §7b EStG ermöglicht. Er erlaubte bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen, wenn diese zu mehr als zwei Dritteln eigenen Wohnzwecken dienten, in den ersten 8 Jahren insgesamt bis zu 40 Prozent der Herstellungskosten steuerlich geltend zu machen. Das Fördervolumen war begrenzt auf 200.000 bzw. 250.000 DM (Zweifamilienhäuser). Diese erhöhte AfA wurde zum 01.01.1987 gestrichen.



Nach dem Auslaufen der Besteuerung eines pauschalierten Nutzungswertes (§ 21 a EStG) mit der Möglichkeit von Abschreibungen auf selbstgenutztes Wohneigentum wurde die steuerliche Förderung auf den Sonderausgabenabzug nach § 10e EStG<sup>14</sup> umgestellt. Nun konnten bis zu 50 Prozent des Grundstückswertes und zusätzlich bis zu 6 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes bis zu einer Höchstgrenze von ca. 10.000 DM jährlich als Sonderausgabe geltend gemacht werden. Entsprechendes galt für Ausbauten und Erweiterungen, etwa den altersgerechten Umbau von Wohnungen.

1996 wurde die steuerliche Förderung durch die Einführung einer Eigenheim- und Kinderzulage ersetzt, die die Anschaffung von selbstgenutzten Immobilien über einen Zeitraum von 8 Jahren förderte, allerdings abhängig vom Einkommen. Für Wohnungen und Häuser mit Anschaffung oder Herstellung vor 2004 betrug die Zulage 5 Prozent p.a. der Herstellungskosten, allerdings mit einer Obergrenze von 2.556 EUR für Neubauten. Für jedes Kind wurden 767 EUR gezahlt. Diese Form der Förderung wurde zunächst reduziert und nach 10 Jahren zum 01.01.2006 ganz abgeschafft.

Bis Ende 1998 hatten Selbstnutzer zusätzlich die Möglichkeit, ein Disagio auf ihren Kredit steuerlich geltend zu machen. Auf diese Weise konnten ggf. bis zu 10 Prozent der Darlehenssumme sofort steuerlich geltend gemacht werden, wenn das Disagio vor Bezug der Immobilie einbehalten wurde.

Während der Geltung der steuerlichen Förderung (§§ 7b, 10 e EStG) ist die Wohneigentumsquote in Deutschland vom niedrigen Nachkriegsniveau bis 2001 (letzte Förderjahrgänge nach Paragraf 10 e) kontinuierlich auf 42 Prozent gestiegen; sie ging anschließend auf 40 Prozent zurück, stieg durch den Entlastungseffekt der Zinssenkungen bis 2011 auf 45 Prozent und stagniert seitdem auf diesem Niveau. Von einer Wiedereinführung einer steuerlichen Förderung ist deshalb ein Anstieg der Wohneigentumsquote zu erwarten.

## 2. Sonstige Instrumente

Instrumente der Sparförderung, wie z.B. das Wohnungsbau-Prämiengesetz von 1952, bestehen weiterhin, entfalten aber keine signifikante Wirkung. Dies gilt auch für Angebote wie Wohn-Riester, KfW-Darlehen (Förderung durch niedrige Zinsen) sowie Förderungen einzelner Bundesländer. Diese Länderförderung erfolgt meist in Programmen, die auf Familien mit Kindern abgestellt sind.

---

<sup>14</sup> § 10e Abs. 1 EStG (1995): Der Steuerpflichtige kann von den Herstellungskosten einer Wohnung in einem im Inland belegenen eigenen Haus oder einer im Inland belegenen eigenen Eigentumswohnung zuzüglich der Hälfte der Anschaffungskosten für den dazugehörenden Grund und Boden (Bemessungsgrundlage) im Jahr der Fertigstellung und in den drei folgenden Jahren jeweils bis zu 6 Prozent, höchstens jeweils 10.124 Euro, und in den vier darauffolgenden Jahren jeweils bis zu 5 Prozent, höchstens jeweils 8.437 Euro, wie Sonderausgaben abziehen. Voraussetzung ist, dass der Steuerpflichtige die Wohnung hergestellt und in dem jeweiligen Jahr des Zeitraums nach Satz 1 (Abzugszeitraum) zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat und die Wohnung keine Ferienwohnung oder Wochenendwohnung ist. ..

## **C) Vorschlag für eine neue steuerliche Förderung der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum**

### **1. Neue Gestaltung**

Um wirksame Anreize zur Bildung von selbstgenutztem und familiengerechtem Wohneigentum zu schaffen, sind nach aller Erfahrung steuerliche Instrumente besonders geeignet. Eine Reaktivierung des Instruments eines „abschreibungsähnlichen Sonderausgabenabzugs“ nach dem Modell des § 10e EStG bietet sich daher an. Bei einer Neugestaltung der Vorschriften des EStG muss den heutigen Gegebenheiten Rechnung getragen werden.

Eine steuerliche Förderung hat gegenüber einer direkten Förderung (durch Zuschüsse, KfW-Programme) den Vorteil der größeren Transparenz und Berechenbarkeit; der Förderumfang hängt nicht von den Haushaltsberatungen eines jeden Jahres ab und sie hat eine hohe soziale Treffsicherheit: der Personenkreis, der aufgrund eines niedrigen Einkommens keine oder nur geringe Steuern zahlt, wird nicht in eine für ihn risikoreiche Wohnungsfinanzierung gelockt; mittlere Einkommen werden angesichts eines Grenzsteuersatzes von 45 Prozent bereits ab zu versteuernden Jahreseinkommen von ca. 55.000 € (Alleinstehende oder Doppelverdiener) zuverlässig gefördert; „Luxusobjekte“ bleiben bei einer definierten Förderobergrenze ausgeklammert.

Zur Begrenzung der Haushaltsauswirkungen und zur Vermeidung von Überwälzungseffekten auf die Baupreise könnten die Abschreibungsbeträge nach oben begrenzt werden. Eine Begrenzung der Förderung auf Herstellungskosten eigengenutzter Immobilien auf z.B. nicht mehr als 300.000,-/350.000,- Euro (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen) wäre in Erwägung zu ziehen. Um den besonderen Schwierigkeiten von Familien Rechnung zu tragen, einen der Familiengröße angemessenen Wohnraum zu finden, sollten Förderzuschläge nach der Kinderzahl vorgesehen werden.

In die Förderung einbezogen werden sollten auch die Herstellungskosten zu eigenen Wohnzwecken genutzter Ausbauten und Erweiterungen an einer im Inland belegenen, zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilie. Dies könnte einerseits helfen, den altersgerechten Umbau der eigenen Immobilie zu finanzieren, andererseits könnte es die energetische Gebäudesanierung vorantreiben.

Positiv bei der Förderung berücksichtigt werden sollte im Interesse der Ersparnis von Kosten auch der Zusammenschluss mehrerer Bauwilliger zu Baugruppen, z.B. als private Baugemeinschaft bürgerlichen Rechts, als Genossenschaft oder als Verein. Baugruppen helfen, bei der Herstellung der Immobilie Kosten zu sparen (erfahrungsgemäß 10-20 Prozent), weil sie im Gegensatz zu einem kommerziellen Anbieter nicht gewinnorientiert arbeiten. Zudem erledigen die Mitglieder einer Baugruppe vieles ehrenamtlich, so etwa organisatorische, bauaufsichtliche oder Verwaltungsarbeiten. Gemeinsam geplante Mehrfamilienhäuser gewähren i.d.R. eine homogene Bewohnerschaft und stabile Eigentumsverhältnisse mit geringer Fluktuation. Kommu-

nen wissen die Vorteile zu schätzen und weisen gezielt Bauland für Baugruppen aus<sup>15</sup>.

## 2. Beleihung/Eigenkapital und Tilgung

Um den Immobilienerwerber vor Überschuldung insbesondere bei steigenden Zinsen zu schützen, sind Vorgaben für die Bereitstellung von angemessenen Eigenmitteln durch den Erwerber unumgänglich. Es erscheint angebracht, eine solche Verpflichtung in einem Code of Conduct, dem sich die finanzierenden Banken unterwerfen sollten, zu definieren. Dies könnte z.B. ein Beleihungsauslauf zwischen 70 und 75 Prozent sein.

Gerade in Zeiten niedriger Zinsen erscheint es angebracht, die anfängliche Tilgung auf z.B. mindestens 3 Prozent festzulegen. So kann die Einhaltung des Schuldendienstes durch den Kreditnehmer beim späteren Auslaufen der Zinsbindung zum Zeitpunkt eines ggf. gestiegenen Zinsniveaus erleichtert bzw. sichergestellt werden.

Es bietet sich an, den monetären Vorteil, der durch die staatliche Förderung entsteht, direkt zur beschleunigten Tilgung einzusetzen.

Umgekehrt sollte allen Bestrebungen, die Bedeutung der Immobilie als Sicherheit zu entwerten, entgegengetreten werden. Die im Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften getroffenen Regelungen, die Kreditvergabe zusätzlich zivilrechtlich an Einkommenshöhe und Schuldendienstleistungen zu binden, sollten deshalb im Interesse der Eigentumsbildung, der Altersvorsorge und der Vermeidung überzogener Bürokratie kritisch überprüft werden<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> Vgl. Mein Eigenheim 2/2016 Seite 36 ff

<sup>16</sup> Die seit der Gesetzesänderung gewonnenen Praxiserfahrungen in Bezug auf die Alters- und Anschlussfinanzierung bzw. sich in diesen Bereichen bereits abzeichnende Kreditengpässe bestätigen, dass § 505a Abs. 1 Satz 2 BGB bzw. § 18a Abs. 1 Satz 2 KWG in den aktuellen Gesetzesfassungen nicht lediglich ein theoretisches kreditrechtliches Problem darstellen, sondern eine gesellschaftlich-politisch nicht gewollte Entwicklung nach sich ziehen.

Der Gesetzgeber sollte daher zeitnah europarechtlich gegebene Gestaltungsmöglichkeiten aufgreifen. Denn ein wohlverstandener Verbraucherschutz kann nicht darin bestehen, die auf Wohneigentum beruhende Kreditwürdigkeit zu verhindern und vertretbare Kreditvergaben zu verbieten.

Der Gesetzgeber sollte insbesondere

- von der Öffnungsklausel in Art. 18 Abs. 3 Halbsatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Gebrauch machen (Renovierungsdarlehen, auch bei dinglicher Absicherung),
- die Ausnahmooption gemäß Art. 3 Abs. 2 Buchst. a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie nutzen (Kredite zu Konsumzwecken, die durch die Substanz der Immobilie gedeckt sind) und
- Übergangsregelungen bezüglich der Anschlussfinanzierung bei Altfällen schaffen (Kreditnehmer erhielten Ursprungskredit unter anderen Bedingungen).