

## Lieber beengt als verdrängt

**Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?**

**empirica paper Nr. 234**

April 2016

[http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empi234jk.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi234jk.pdf)

Keywords: Sonder-AfA, degressive AfA, Steuerförderung, Subvention, Wohnungsneubau

Autor:

Julia Kemper

empirica ag  
Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin  
Tel. (030) 88 47 95-0  
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn  
Kaiserstr. 29  
53113 Bonn  
Tel. (0228) 91 48 9-0  
Fax (0228) 21 74 10

---

## LIEBER BEENGT ALS VERDRÄNGT

Mit der geplanten Sonder-AfA zur Förderung des Mietwohnungsneubaus werden Investoren steuerliche Vorteile eingeräumt, wenn Sie neue Wohnungen im preiswerten Segment schaffen. Steuerliche Vorteile können jedoch nur diejenigen Unternehmen und Privatpersonen nutzen, die auch Steuern in einem nennenswerten Umfang zahlen. Das bedeutet: Steuern sparen kann nur derjenige, der auch viele Steuern zahlt. Wer zahlt viele Steuern? Nur wer viel verdient, zahlt auch viele Steuern. In der Regel sind dies private Haushalte mit einem hohen Einkommen, die „Besserverdienenden“.

### **AfA fördert die Vermögensbildung von Besserverdienenden**

Die neue AfA bietet demnach denjenigen, die bereits über hohe Einkommen verfügen eine Möglichkeit, Steuern zu sparen und somit kurzfristig ihre Einkommen zu erhöhen. Auch langfristig profitieren diejenigen, die die AfA nutzen. Sie investieren in den Kauf einer Immobilie und bilden somit Vermögen. Die AfA trägt dazu bei, dass Besserverdienende Steuern sparen und Vermögen bilden. Der eigentliche Zweck der geplanten Sonder-AfA, die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im preiswerten Preissegment, steht bei den potenziellen Investoren nicht im Mittelpunkt.

Der Personenkreis, der eigentlich von der Sonder-AfA profitieren sollte, nämlich die Haushalte, die Schwierigkeiten haben sich adäquat auf dem Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen, steht bei der Förderung außen vor.

### **Es fehlt nicht an Investoren, sondern an Bauland**

Dabei ist es völlig offen, ob sich die Steuervorteile bei der Finanzierung einer Wohnung tatsächlich in preiswerten Mieten niederschlagen, oder ob Grundstücksverkäufer, Projektentwickler und Bauträger jeweils die Steuervorteile einpreisen. Aktuell ist es nämlich nicht so, dass es an Investoren oder Kapital fehlt. Es fehlt an Grundstücken, auf denen gebaut werden kann. Offen ist auch, ob durch die Förderung tatsächlich zusätzliche Wohnungen geschaffen werden oder ob die Förderung nur bei den sowieso geplanten Projekten einfach mitgenommen wird.

### **Warum nicht die (Vermögensbildung der) Geringverdiener direkt fördern?**

Das eigentliche Ziel der Sonder-AfA, die Sicherung der Wohnraumversorgung von Haushalten mit mittleren und niedrigen Einkommen, gerät völlig aus dem Blick. Es stellt sich die Frage, warum nicht die Haushalte, die von der Förderung profitieren sollen, auch direkt an der Förderung beteiligt werden.

In Sozialberichten und Analysen zur Vermögensverteilung wird immer wieder aufgezeigt, dass die sozialen Unterschiede innerhalb der Gesellschaft trotz zahlreicher staatlicher Fürsorgeleistungen größer werden. Manche Forscher prognostizieren, dass die soziale Ungleichheit im Zeitverlauf noch zunehmen wird. Gerade mittlere und untere Einkommensschichten können oftmals in Ihrem Leben keine nennenswerten Vermögenswerte aufbauen. Die sozialen Sicherungssysteme erreichen ihre Kapazitätsgrenzen. Eine neue Altersarmut wird vorhergesagt.

Gleichzeitig belegen diverse Studien seit Jahren, dass insbesondere die selbstgenutzte Immobilie eine wirksame Investition in die eigene private Altersvorsorge ist. Studien belegen, dass Immobilienbesitzer und Selbstnutzerhaushalte weniger häufig von Altersarmut betroffen sind als Mieterhaushalte.

### **Der beste Schutz gegen Verdrängung ist das selbstgenutzte Wohneigentum**

Die Geschichten von alten Rentnerehepaaren, die mit Mitte 70 aus ihrer Wohnung verdrängt werden, in der sie seit über 40 Jahren leben und ihre Kinder groß gezogen haben, könnten verhindert werden, wenn mehr Haushalte Wohneigentum bilden. Es gilt: Der beste Schutz gegen steigende Mieten und Verdrängung ist das selbstgenutzte Wohneigentum.

Dabei muss sich in Deutschland der Anspruch an die Wohneigentumsbildung ändern. In Deutschland wird eine Wohnung oder ein Haus nur dann gekauft, wenn damit die individuellen Wohnträume verwirklicht werden können. Geht dies aus finanziellen Gründen nicht, wird auf einen Immobilienerwerb verzichtet.

### **Jeder finanziert in seinem Leben eine Wohnung – aber nur manche die eigene**

Rationale Überlegungen sollten aber beim Immobilienerwerb viel stärker im Vordergrund stehen. Denn es gilt nach wie vor, dass jeder in seinem Leben eine Wohnung finanziert, nur nicht immer die eigene Wohnung. Die entscheidende Frage beim Eigentumserwerb muss lauten: Wieviel Wohnung kann ich mir mit meinem Budget leisten? Dies ist auch bei der Anmietung einer Wohnung der entscheidende Faktor. Bei einer Wohnung zur Miete werden ganz selbstverständlich Kompromisse eingegangen. Hier ist es fast üblich, dass z.B. nicht jedes Kind ein eigenes Zimmer zur Verfügung hat und dass alles etwas enger ist.

### **Es muss auch auf der Nachfragerseite ein Umdenken stattfinden**

Die Förderung der Wohneigentumsbildung kann ein Schlüssel sein, die Altersarmut zu mindern und mehr Haushalten einen Zugang zu dauerhaft bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen.

Es muss auch auf der Nachfragerseite ein Umdenken stattfinden: Selbst wenn nicht der gewünschte Wohnraum finanziert werden kann, sollte jeder den Wohnraum, der bezahlt werden kann, als Eigentum erwerben. Besser man lebt in beengten Verhältnissen im Wohneigentum und ist im Alter vor Mieterhöhung und Verdrängung geschützt, als dauerhaft den Entwicklungen des Wohnungsmarktes ausgesetzt zu sein.

Es darf nicht sein, dass viel Geld dafür ausgegeben wird, damit die Besserverdienenden Vermögenswerte anhäufen können, während die Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen gezwungen werden, dauerhaft den Härten des Wohnungsmarktes ausgesetzt zu sein.

---

**EMPIRICA WORKING PAPERS**

Die working paper sind zu finden unter  
<http://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

- | Nr.                 | Autor, Titel   |
|---------------------|--|
| <a href="#">234</a> | KEMPER, J. (2016), Lieber beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?              |
| <a href="#">233</a> | BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?   |
| <a href="#">232</a> | HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.   |
| <a href="#">231</a> | BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge.   |
| <a href="#">230</a> | BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen. |
| <a href="#">229</a> | HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten.   |
| <a href="#">228</a> | BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte.   |
| <a href="#">227</a> | BABA, L. (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik.   |
| <a href="#">226</a> | THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.  |
| <a href="#">225</a> | BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden.  |
| <a href="#">224</a> | HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung.   |
| <a href="#">223</a> | BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.   |
| <a href="#">222</a> | BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.   |
| <a href="#">221</a> | BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.  |
| <a href="#">220</a> | HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?  |

- 
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblaseenteufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
- [200](#) HEISING, P. (2011), Teurer ist nicht gleich besser - Über den Erhebungsaufwand schlüssiger Konzepte.
- [199](#) BRAUN, R. (2011), empirica-Leerstandsindex 2009 - Ergebnisse und Methodik.
-

- 
- [198](#) HEISING, P. (2011), Entwicklung der Unterkunftskosten für Single-Wohnungen - Ergebnisse des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica).
- [197](#) HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten – eine neue Methodik.
- [196](#) BABA, L. (2011), Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Konjunkturhochpunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomerationen ganz groß!
- [195](#) HEISING, P. (2011), Wie leitet man richtige Richtwerte her? - Über die Herleitung angemessener Unterkunftskosten aus verschiedenen Perspektiven.
- [194](#) SIMONS, H., BABA, L. UND KRÖGER, K. (2011), Altschuldenhilfe und Stadtumbau – Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung.
- [193](#) BRAUN, R. (2010), Hedonische Preise - Was macht eine Regressionsschätzung mit den Mietpreisen?
- [192](#) BRAUN, R. (2010), Mietpreise in Deutschland - Warum die Neuvertragsmieten jetzt steigen und was man dagegen tun kann.
- [191](#) BABA, L. (2010), Bürobeschäftigtenquote steigt wieder rasant - Rekordniveau in diesem Jahr zu erwarten: 10 Mio.-Marke bei SVP-Bürobeschäftigung könnte erstmals geknackt werden.