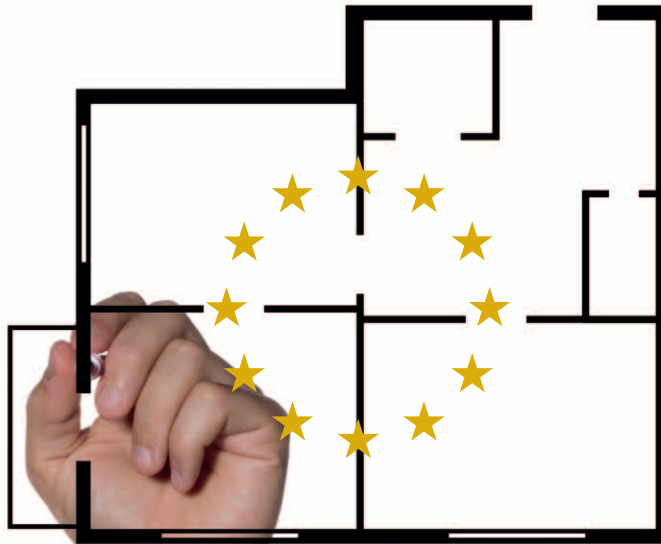


OECD-Studie

Förderpolitik zur Schaffung von hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum



Wohnen ist in den meisten OECD-Ländern der höchste Kostenfaktor für Haushalte. Rund 36 Prozent der Bewohner fühlen sich durch die Wohnkosten stark belastet. Viele Haushalte der OECD-Länder sehen sich überfordert, das betrifft in erster Linie Haushalte mit niedrigem Einkommen. Rund 15 Prozent der Mieter und rund 10 Prozent der Wohnungseigentümer bezahlen ca. 40 Prozent des zur Verfügung stehenden Einkommens nur fürs Wohnen, in Deutschland liegt der Anteil deutlich niedriger (die Rate von Mietern und Eigentümern, die rund 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben, liegt unter 10 Prozent).

Deutschlands Wohnungsmarkt grundsätzlich stabil

Der deutsche Wohnungsmarkt zeigt sich grundsätzlich stabil. Bedarf besteht bei bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen. In fast allen OECD-Ländern wird Unterstützung auch in Form von bedürftigkeitsgerechten Mietzuschüssen (Wohngeld) gewährleistet. Betroffene Länder wenden hierfür zwischen 0,6 und 1,8 Prozent des BIPs auf (Deutschland etwas über 0,6 Prozent). In rund der Hälfte der OECD-Länder wird Wohngeld auch für Eigentümer aufgewendet, in Deutschland in Form des Lastenzuschusses für selbstgenutzte Wohnimmobilien.

Die meisten OECD-Länder fördern die Bereitstellung von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau. Allerdings ist die öffentliche Förderung für Sozialwohnungen in vielen Ländern rückläufig, so auch in Deutschland. Zwischen 2001 und 2011 sank die Anzahl der Sozialwohnungen in Deutschland um 40 Prozent. Qualität und Ausstattungsgrad dieser Wohnungen sind in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern überaus gut.

50

CENTRAL GOVERNMENT SPENDING as % of GDP, 2012-2013



Notes: information on the amount of spending on housing allowances is missing for Austria, Israel and Ireland. Information on the amount of spending in Switzerland has not been included because restricted to the city of Basel.

Quelle: OECD Questionnaire on Affordable and Social Housing 2014; see Box 3 for QuASH details coverage.

Private Wohnungswirtschaft bildet zunehmend Motor für bezahlbaren Wohnraum

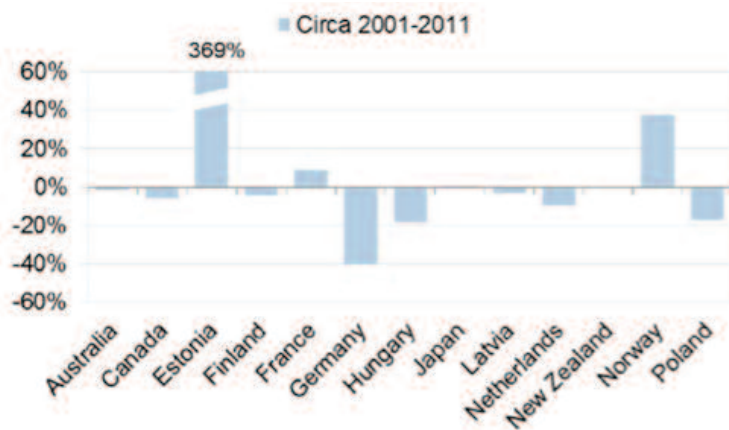
Der private Wohnungsmarkt nimmt laut der Studie eine immer wichtigere Rolle beim Zugang zu bezahlbarem Wohnraum ein, da in den letzten Jahrzehnten eine Verschiebung von reinen Sozialwohnungen hin zur Zahlung von Wohngeld stattgefunden hat. Bisher existiert leider keine ausreichende Datengrundlage, inwieweit der private Wohnungsmarkt in den OECD-Ländern neben den bekannten Instrumenten, wie z. B. dem Wohngeld, durch entsprechende politisch funktionierende Maßnahmen unterstützt wird, um den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen weiter zu verbessern. Öffentliche Unterstützung für den privaten Wohnungsmarkt findet durch nachfrage- oder angebotsseitige Subventionen statt. Nachfrageseitig in Form von Wohngeld, angebotsseitige Subventionen beinhalten typischerweise eine günstigere steuerliche Behandlung von Mieteinnahmen sowie Subventionen für Entwickler und Investoren, die Wohnungen bauen/kaufen und unter Marktniveau vermieten.

Zudem regt der Bericht an, weitere Erkenntnisse zu erlangen, inwieweit Mietpreisregulierungen, Mieterschutz und andere Aspekte des Mietrechts verbessert werden müssen, damit die private Wohnungswirtschaft nicht davon abgehalten wird, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Wohneigentumsbildung hat in anderen Ländern höhere Priorität

Eigentum ist die vorherrschende Besitzform in den OECD-Ländern. Deutschland bildet dabei mit rund 42 Prozent Eigentümern am Wohnungsmarkt das Schlusslicht

CHANGE IN THE NUMBER OF SOCIAL RENTAL HOUSING DWELLINGS

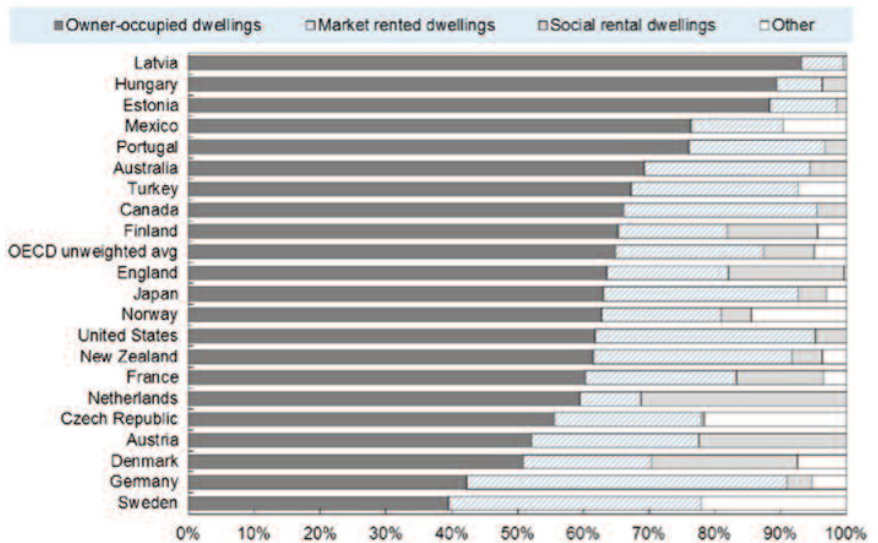


Quelle: OECD Questionnaire on Affordable and Social Housing 2014; see Box 3 for QuASH details coverage.

zusammen mit Schweden (40 Prozent). Die von der OECD gesammelten Daten zeigen zudem, dass die meisten Länder beträchtliche Ausgaben zur Schaffung von Wohneigentum leisten: die Ausgaben können bis zu 2,3 Prozent des BIP (Niederlande) betragen. Nicht so in Deutschland, hier liegen die Ausgaben bei unter 0,1 Prozent des BIP. Eine Förderung des selbst genutzten Wohneigentums (früher über § 7b EStG; dann § 10e EStG; zuletzt Eigenheimzulage) findet seit der Abschaffung der Eigenheimzulage zum Jahresbeginn 2006 praktisch nicht mehr statt.

Der stabilisierende Effekt der Eigentümerhaushalte im Wohnungsmarkt wird in Deutschland im Gegensatz zu anderen Ländern stark vernachlässigt. Während in vielen anderen OECD-Ländern Erstkäufer von Eigenheimen in Form von Zuschüssen, finanzieller Unterstützung, öffentlichen Garantien oder Steuererleichterungen unterstützt werden, erfolgt das in Deutschland nicht bzw. nur über erhöhte Investitionen in Energieeffizienz. Das Potential an Schwellenhaushalten, die durch zielgerichtete Anreize zum Wechsel in Eigentum bewegt werden könnten, ist hoch.

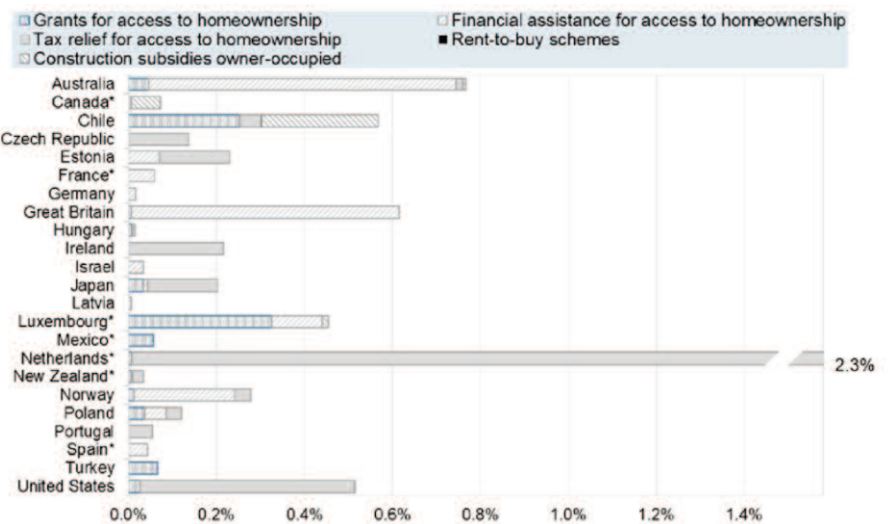
PER CENT DWELLING STOCK, MOST RECENT YEAR



Note: data based on OECD QuASH. Data refer to 2013 for Austria, Denmark Estonia, Finland, Latvia, New Zealand, and the United States; to 2012 for France and the Netherlands; to 2011 for Australia, Canada, the Czech Republic, England, Germany, Hungary, Norway, Portugal, Sweden and Turkey; to 2010 for Mexico and 2008 for Japan. Data not available in OECD QuASH 2014 for Chile, Ireland, Israel, Korea, Luxembourg, Poland, Spain, Switzerland.

Quelle: OECD calculations of the OECD Questionnaire on Affordable and Social Housing 2014

CENTRAL GOVERNMENT SPENDING as % of GDP, 2012-2013



Note: * indicates that spending is missing for one of the five policy instruments and the reported amount is therefore a lower-bound estimate. Specifically, the spending data is missing for: Mexico and the Netherlands on financial assistance; Luxembourg and Spain on tax relief; Canada and France on rent-to-buy schemes; New Zealand on construction subsidies. Data for Austria, Denmark, Finland, Korea, Sweden, and Switzerland are not included as information on spending for two or more policy instruments is missing.

Quelle: OECD Questionnaire on Affordable and Social Housing 2014; see Box 3 for QuASH details and coverage.

ANDREAS BEULICH

Leiter der BFW-Europageschäftsstelle,
Referent für Europapolitik, Markt,
Digitalisierung
Telefon: 030 32781-107
andreas.beulich@bfw-bund.de

