

Deutschland, Land der verhinderten Eigentümer

Das Recht auf ein eigenes Heim

Die Politik hat das Thema Wohneigentumsförderung aus dem Blick verloren. Deutschland steht mit einer Wohneigentumsquote von lediglich rund 45 Prozent an vorletzter Stelle in Europa. Das hat Konsequenzen für die gefühlte Sicherheit der Bürger und für die innere Sicherheit des Landes.

Die Politik ignoriert seit Jahrzehnten, dass fast zwei Drittel aller Deutschen gern in den eigenen vier Wänden leben würden. Dafür engagiert sich die Politik sehr für den Mieterschutz und lässt Spekulationen von internationalen Immobilieninvestoren zu, die zu Lasten der Mieter gehen.

Ich bin seit fast 30 Jahren als Maklerin für Wohneigentum im hochpreisigen Südwesten Berlins tätig. Ich vermittele mit großer Freude und Erfolg Wohnungen und Häuser und zusätzlich bin ich ehrenamtlich, politisch und sozial tätig. Das ist für mich eine Frage der Menschlichkeit.

Wenn ich sehe, wie häufig Familien mit Kindern, Paare und Singles sehr hohe Mieten zahlen, aber vor einer langfristigen Ratenverpflichtung zurückschrecken, frage ich mich, woran das liegt. Da jeder Mensch ein Dach über dem Kopf braucht, muss er entweder Miete zahlen (das Geld ist dann weg) oder er erwirbt Eigentum, nimmt dafür in den allermeisten Fällen einen Kredit auf und zahlt diesen ab. Also noch mal: Warum schrecken so viele Menschen davor zurück? Und was kann die Politik machen, um mehr Menschen den Traum vom Eigenheim zu ermöglichen?

Selbstnutzer, die in der eigenen Immobilie leben, sind mittel-

und langfristig finanziell deutlich bessergestellt als Mieter. Eigentümer haben nicht zuletzt durch ein ausgeprägtes Sparverhalten durchschnittlich mehr als achtmal so viel Nettovermögen wie ein Mieterhaushalt. Das durchschnittliche Vermögen von Wohneigentümern beträgt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 330.000 Euro, das von Mietern 40.000 Euro.

Es ist vollkommen in Ordnung, Mieter bleiben zu wollen. Aber Mieter bleiben zu müssen, weil das nötige Eigenkapital fehlt, das sollte bald der Vergangenheit angehören.

Es ist vollkommen in Ordnung, Mieter bleiben zu wollen. Aber Mieter bleiben zu müssen, weil das nötige Eigenkapital fehlt, das sollte bald der Vergangenheit angehören.

Natürlich gibt es Möglichkeiten, beim Immobilien-erwerb vom Staat gefördert zu werden, aber nur knapp ein Drittel der potentiellen Immobilienkäufer informieren sich darüber. Dabei kann heute der Wunsch vom Eigenheim auch ohne großes Eigenkapital in Erfüllung gehen – durch die richtige Förderung. In Zeiten niedriger Immobilienkreditzinsen sind Wohnimmobilien erschwinglicher, als viele denken.

Es gibt einen Mix an Fördermaßnahmen wie KfW-Kreditprogramme, Wohnungsbauprämien und länderspezifische Förderungen. Doch davon bräuchten wir mehr: Diese bestehenden Förderinstrumente reichen nicht aus, sie müssten so ausgeweitet werden, dass es nicht am fehlenden Eigenkapital scheitert, mit der Finanzierung einer kleinen Immobilie anzufangen. Im Lauf des Lebens kann aus dieser ja noch eine größere Immobilie werden. Langfristiges Denken kann schon bei jungen Leuten angeregt werden – wobei mir als Mutter zweier junger Erwachsener klar ist, dass der Begriff »Altersvorsorge« als Motivation dafür nicht reicht.

Wenn die Eltern zur Miete wohnen, dann können sich die heranwachsenden Kinder allerdings oft gar nicht vorstellen, es selbst anders zu machen. Dieses Thema (und der Umgang mit Geld generell) sollte in der Schule einen wichtigen Stellenwert erhalten: Zinsrechnen lernen alle Schüler – doch ein praxisnahes Beispiel für die Fi-

nanzierung einer kleinen Eigentumswohnung unter Zuhilfenahme von Fördermöglichkeiten gibt es in keiner Jahrgangsstufe.

Es ist wichtig, dass wir jungen Erwachsenen und Familien Mut machen, selbst Verantwortung für ihr Geld zu übernehmen, um sich ihren Lifestyle auch in ferner Zukunft leisten zu können (Altersvorsorge). Speziell in Berlin wird auch politischer Konsens benötigt, das Wohneigentum nicht nur zu akzeptieren ist, sondern bewusst und gezielt gefördert werden muss.

Wohneigentum ist nicht nur eine kapitalgebundene Altersvorsorge, die meist im Laufe der Zeit an Wert gewinnt. Eine Wohnimmobilie ist auch kein Verbrauchsgut. Sie ist ein Raum für individuelle Entfaltung, ein persönlicher Rückzugsraum und auch ein Stück Heimat. Wohneigentum schafft gerade in unsicheren Zeiten das, was wir am meisten benötigen: Geborgenheit in einem sicheren Zuhause.

Das Wohnen in den eigenen vier Wänden ist aus meiner Erfahrung der beste Schutz, um nicht ungewollte aus der Wohnung vertrieben zu werden, und stärkt den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Menschen, die sich mit ihrem Wohnumfeld, wir Berliner sagen dazu »Kiez«, verbunden fühlen, engagieren sich sozial auch mehr. Sie interessieren sich für den Erhalt des Umfelds und ein freundliches Miteinander.

Was wir konkret verändern müssen: Der deutsche Staat erhebt hohe Grunderwerbsteuern. Diese betragen je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises und verteuern die Immobilien dadurch beträchtlich. Doch seit 2006 wurde die Grunderwerbsteuer von zahlreichen Bundesländern erhöht, insgesamt 28 Mal. Für Eigennutzer gibt es zudem keine Möglichkeiten, die Hypothekenzinsen steuerlich abzusetzen.

Deutschland gilt als das Land der Sparer in Europa. Leider haben sich die Bedingungen für Sparer geändert. Der anhaltende Prozess der Geldentwertung, der sich durch allgemeine Preiserhöhungen

Das Wohnen in den eigenen vier Wänden ist aus meiner Erfahrung der beste Schutz, um nicht ungewollte aus der Wohnung vertrieben zu werden, und stärkt den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

immer stärker bemerkbar macht, führt inzwischen sogar zu Negativzinsen für Bankguthaben. In solchen Zeiten lohnt es sich umso mehr, über Maßnahmen nachzudenken, die das Eigenkapital fördern. Statt in Sparbücher und Lebensversicherungen zu investieren, wo das Geld weniger wird, werden Aktienfonds oder Bundesschatzbriefe empfohlen. Wem das zu riskant ist, der könnte wie die Norweger in einen Staatsfond investieren. Der norwegische Staat investiert treuhänderisch in einen Fond aus Aktien, Anleihen und Immobilien zur Absicherung für die Bürger und er zeigt, wie der Bürger auch im Kollektiv erfolgreich investieren kann. Hier braucht der wertkonservative Deutsche ein Umdenken: Gerade mal 30 Prozent der Deutschen sind am Aktienmarkt aktiv.

Die Politik könnte durch flankierende Maßnahmen Eigentum fördern: Das nötige Eigenkapital kann auch durch Bausparverträge generiert werden oder durch eine unterstützende Bankbürgschaft des Staates ersetzt werden. Die staatlichen Sonderprogramme wie KfW-Mittel erleichtern bereits heute eine Finanzierung. Aber diese müssen ausgeweitet werden. Hilfreich wäre hier auch, Formalitäten erheblich zu vereinfachen.

Jeder hat
schon immer das
Recht auf ein
eigenes Heim.

Jeder hat schon immer das Recht auf ein eigenes Heim.

Ein System, das Wohneigentum fördert, kann sich neben dem Mieterschutz und dem sozialen Wohnungsbau etablieren – sodass die Bürger eine echte Wahl haben. So, wie es bereits kostenlos Rentenberater und Energieberater gibt, könnte der Staat auch kostenlose und bankenunabhängige Eigenheimberatung anbieten – die komplexen Bestimmungen durchdringt ein Laie nur mühsam.

Ich setze mich dafür ein, dass jeder Bürger, der möchte, eine reale Chance hat, Wohneigentum zu erwerben.

Deutschland wäre dann das Land der zufriedenen Eigentümer.

Christine Mögling, Mai 2021



CHRISTINE MÖGLING

Mein Name ist Christine Mögling und ich bin geboren und aufgewachsen in Berlin. Seit meinem Studium an der TU Berlin bin ich Diplom-Kauffrau und in der Immobilienwirtschaft tätig. Seit fast 30 Jahren vermittele ich sehr erfolgreich hochwertige Immobilien im Südwesten der Stadt.

Ich bin stellvertretende Vorsitzende im Immobilienverband Deutschland IVD Berlin-Brandenburg und engagiere mich zusätzlich in Wirtschaftsverbänden. Ich bin Mitglied im Ausschuss für Bau- und Immobilienwirtschaft der IHK Berlin. Ebenfalls arbeite ich in verschiedenen Gremien und Vorständen der CDU mit.

Ich bin Gründungsmitglied des Lions Club Berlin – Sophie Charlotte und setze mich für das Wohl der Berliner Kinder ein.