

Mieter oder Eigentümer – wer wird stärker gefördert?

PK der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
Berlin, 17. Februar 2025

Dr. Reiner Braun

Warum sollten Selbstnutzer gefördert werden?

- familienpolitische Maßnahme
 - wohnen beengt, familiengerechte Mietwohnungen knapp und teuer
- vermögenspolitische Maßnahme
 - höhere Vermögen als Mieterhaushalte derselben Einkommensklasse
- Gleichbehandlung
 - **Vermieter** werden auch gefördert
 - und das bleibt **nicht folgenlos**

Studie

Warum werden Vermieter gefördert?

- Neubauförderung
 - **Angebot** an (Neubau-)Wohnungen möglichst schnell **erhöhen**
- Bestandsförderung
 - **Qualität** von Bestandswohnungen **verbessern**
- Nachfrageseitig
 - **Umzugsketten** in Gang setzen (Sickereffekte)

→ → → **Dieselben Effekte** ergäben sich auch **bei** Förderung von **Selbstnutzern**

Was sind die Folgen der Vermieterförderung?

- Mehr Nachfrage nach Bauland
 - Mehr Nachfrage nach Bauleistungen
 - Mehr Nachfrage nach Baumaterialien
- Die **Erschwinglichkeit** für Selbstnutzer sinkt

Bauen teurer

- Mehr Mietwohnungen
- Die **Vorteilhaftigkeit** für Selbstnutzer sinkt

Mieten niedriger

→ → → Förderung Vermieter **schadet den Selbstnutzern** sogar!

Frage: Wer wird wie und wie stark gefördert?

- Welche
 - Fördertatbestände?
 - Fördervolumina?
- Wie hoch ist
 - Anzahl Förderfälle?
 - Individueller Förderbarwert?

das haben wir untersucht

Wie werden Vermieter gefördert?

- Förderung durch erhöhte AfA – „fair“ wären 2,78% (ARGE Kiel)
 - **lineare** Normal-AfA **3%** (+2,2% in 10 Jahren)
 - **degressive** Normal-AfA **5%** (+12,3% in 10 Jahren)
 - **Sonder-AfA** 4 Jahre zusätzlich linear **5%** (+20%)
 - **Erhaltungsaufwand** über 2-5 Jahre (=50%-20% AfA)

→ keine zufriedenstellende Statistik zu Volumen oder Fallzahlen

intransparent

Mehrkosten für über-gesetzliche Energieeffizienz

- Förderung zum Teil an Auflagen gebunden
- Gerundete Mehrkosten
bei 100qm Wohnfläche laut ARGE Kiel
 - Sanierung auf EH70: 45.000 bis 100.000 Euro
 - Neubau EH40: 20.000 bis 30.000 Euro
 - Zertifizierung: 5.000 bis 10.000 Euro

Förderung für über-gesetzliche
Energieeffizienz bleibt außen vor

Wie stark werden Vermieter gefördert?

Förderbarwert = 18.000 bis 30.000 Euro

Förderbarwerte erhöhter AfA

	einfach**	bereinigt***	...gerundet
Neubau			
AfA linear 3%	3.124	3.124	3.000
...plus Sonder-AfA 4*5%*	33.753	3.124	3.000
degressiv 5%	18.062	18.062	18.000
...plus Sonder-AfA 4*5%*	41.875	18.062	18.000
Bestand			
AfA linear 2%	-10.934	-10.934	-11.000
... plus 1x Erhaltungsaufwand (T=0)	928	928	1.000
nur 1x Erhaltungsaufwand (T=0)	11.862	11.862	12.000

* nur Förderung Energieeffizienz (EE), keine Subvention für eigentlichen Kauf oder Bau der Wohnung

** entsprechend Annahmen zu Diskontierungszinssatz (3%) und fairem Abschreibungssatz (2,78%)

*** Programmbestandteile, die auf höhere Energieeffizienz abzielen (und diese zur Bedingung machen), bleiben außen vor.

Annahmen: AfA-Basis 400.000 Euro | Erhaltungsaufwand 40.000 Euro | Steuersatz 40% | Haltedauer 10 Jahre

Wie stark werden Selbstnutzer gefördert?

Laufzeit Jahre	10	20	20	Bedingung	... mehr
Zinsbindung Jahre	10	10	20	Energieeffizienz	Förderung falls
einfacher Barwert (Kredit in Euro)					
WEF* (170.000)	27.452	27.388	8.460	EH40	-
Jung kauft Alt* (100.000)	16.148	16.110	4.976	F/G/H -> EH70	-
KFN* (100.000)	5.811	6.036	-	EH40	QNG plus
KNN* (100.000)	12.090	12.161	-	EH55/Lebenszyklus	EH40
KfW klassik (100.000)	-	77	-	keine	-
bereinigter Barwert (ohne Förderung Energieeffizienz u.a.)					
WEF* (170.000)	0	0	0	EH40	-
Jung kauft Alt* (100.000)	0	0	0	F/G/H -> EH70	-
KFN* (100.000)	0	0	0	EH40	QNG plus
KNN* (100.000)	0	0	-	EH55/Lebenszyklus	EH40
KfW klassik (100.000)	-	77	-	keine	-
bereinigter Barwert - gerundet					
KfW klassik (100.000)	-	100	-	keine	-

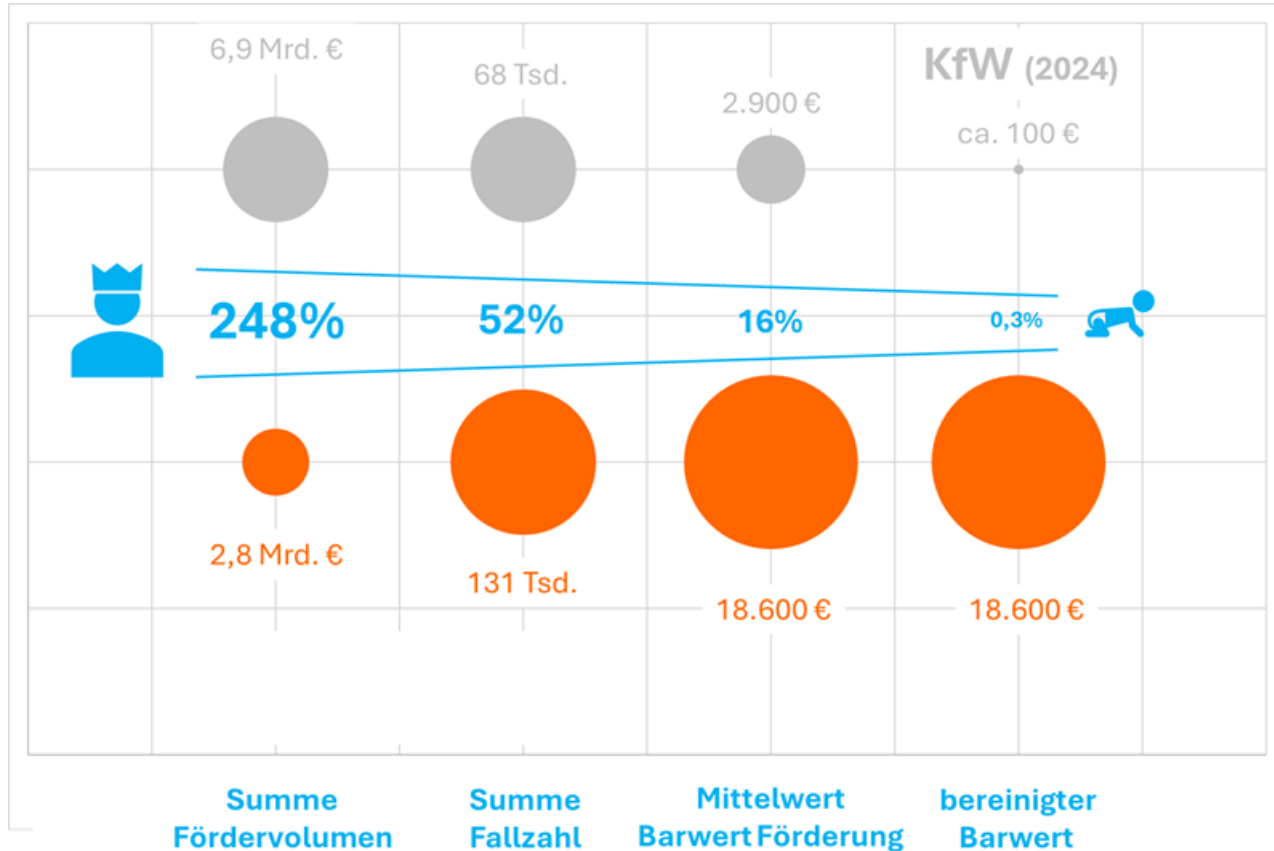
Effektiver Förderbarwert = 100 Euro

Äpfel

Birnen

* nur Förderung Energieeffizienz (EE), keine Subvention für eigentlichen Kauf oder Bau der Wohnung

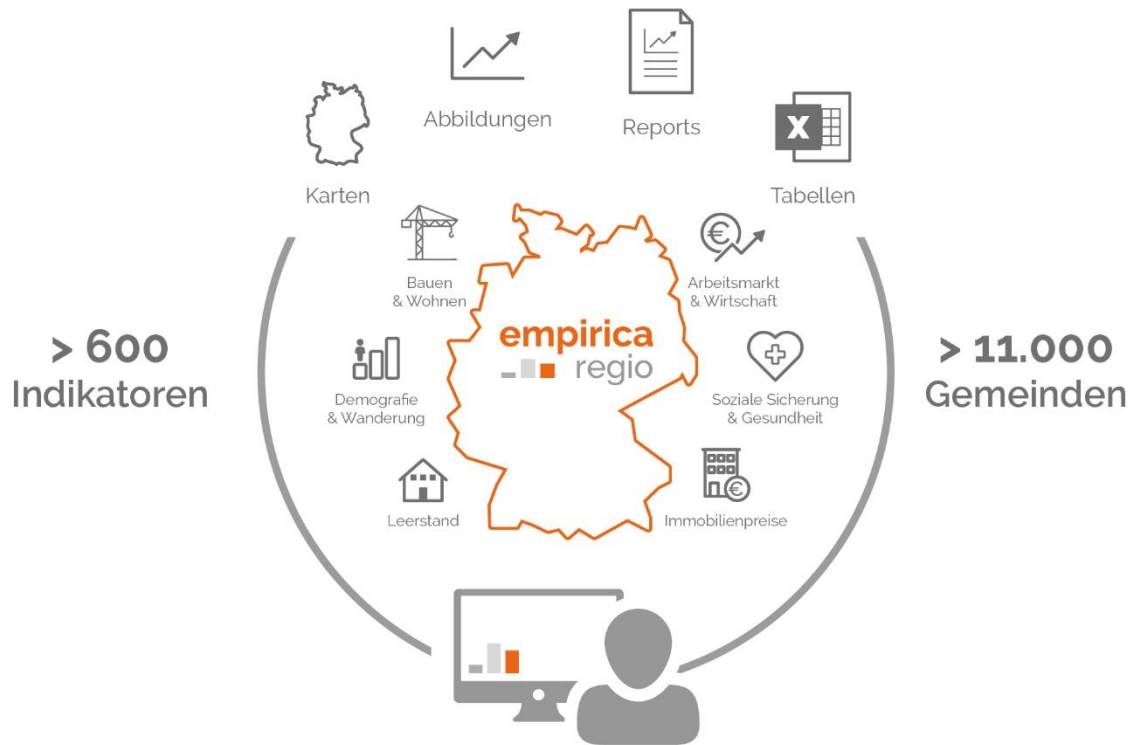
Förderstatistiken damals und heute



Aktuelle Förderung der Selbstnutzer ist ein Scheinriese

Vermieter werden mit 18.000 bis 30.000 Euro gefördert

Ein Zugang, alle Daten!



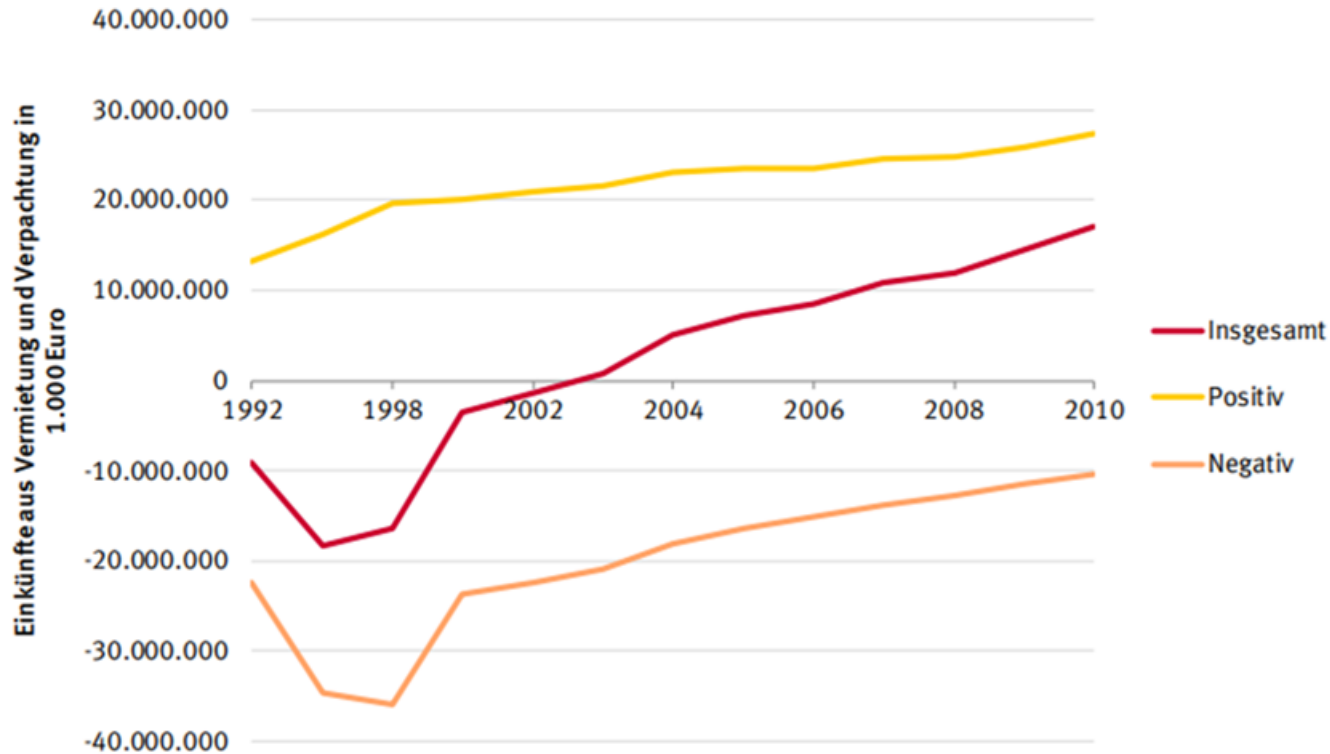
empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig
Schreiberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
leipzig@empirica-institut.de

empirica regio GmbH
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884 795-0
info@empirica-regio.de, www.empirica-regio.de

Förderstatistik Sonder-AfA Ost



Einkünfte aus
Vermietung und
Verpachtung
1992-2010