

Mieter oder Eigentümer – wer wird stärker gefördert?

Berechnungen zur fairen Kompensation für Selbstnutzer



empirica

Auftraggeber

LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Dr. Reiner Braun

Projektnummer

2024071

Berlin, 14. Februar 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Zusammenfassung und Fazit: Von Scheinriesen, Äpfeln und Birnen	1
2.	Vorbemerkung: Warum brauchen Selbstnutzer eine Kompensation?	5
3.	Förderung Vermieter	7
3.1	Fördermöglichkeiten	7
3.2	Fördervolumen und Fallzahlen	8
3.3	Förderbarwerte	10
4.	Förderung Selbstnutzer bzw. Ersterwerber	12
4.1	Förderprogramme	12
4.1.1	Spezifische KfW-Programme für selbstnutzende Ersterwerber	12
4.1.2	Weitere KfW-Programme (auch für Vermieter offen)	13
4.1.3	Landesprogramme und ehemaliges Baukindergeld	13
4.2	Fördervolumen und Fallzahlen	14
4.3	Förderbarwerte	16
5.	Fazit: Selbstnutzer werden diskriminiert wie nie zuvor	19
6.	Exkurs: Förderbarwerte im sozialen Mietwohnungsbau	20
7.	Anhang	22
7.1	Annahmen zu Barwertrechnungen	22
7.2	Abbildungen zu Zeitraum 20 Jahre	23
7.3	Literaturverzeichnis	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1: FÖRDERBARWERTE IM ÜBERBLICK (GERUNDET) –ÄPFEL UND BIRNEN	1
ABBILDUNG 2: AKTUELLE FÖRDERUNG DER SELBSTNUTZER IST EIN SCHEINRIESE	3
ABBILDUNG 3: EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG 1992-2010	9
ABBILDUNG 4: FÖRDERBARWERTE ERHÖHTER UND SONDER-AFA	11
ABBILDUNG 5: FÖRDERVOLUMINA SELBSTNUTZER (KfW: PRIVATE KUNDEN)	15
ABBILDUNG 6: FÖRDERBARWERTE DER KfW-PROGRAMME FÜR SELBSTNUTZER	17
ABBILDUNG 7: FÖRDERBARWERTE BEISPIELHAFTER LANDESPROGRAMME UND EHEMALIGES BAUKINDERGELD	18
ABBILDUNG 8: BEREINIGTE FÖRDERBARWERTE SELBSTNUTZER VS. VERMIETER (GERUNDET)	20
ABBILDUNG 9: FÖRDERBARWERTE IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU IN TSD. EURO (GERUNDET)	21
ABBILDUNG 10: FÖRDERBARWERTE IM ÜBERBLICK (GERUNDET) –ÄPFEL UND BIRNEN	23
ABBILDUNG 11: FÖRDERBARWERTE ERHÖHTER UND SONDER-AFA	23
ABBILDUNG 12: FÖRDERBARWERTE DER KfW-PROGRAMME FÜR SELBSTNUTZER	24

1. Zusammenfassung und Fazit: Von Scheinriesen, Äpfeln und Birnen

Eine Förderung von Selbstnutzern lässt sich sowohl als familien- oder vermögenspolitische Maßnahme als auch im Sinne einer Gleichbehandlung begründen. Es ist eine **familienpolitische Maßnahme**, denn vor allem junge Familien wohnen oft beengt und große sowie gleichzeitig familiengerechte Mietwohnungen sind am Markt knapp und teuer. Es ist eine **vermögenspolitische Maßnahme**, denn Selbstnutzer können bei identischem Einkommen zum Eintritt in den Ruhestand dank der erhöhten Spardisziplin ein Vielfaches des Vermögens gleichaltriger Mieterhaushalte vorweisen.

Eine Förderung von Selbstnutzern ist aber auch eine Frage von **Gleichbehandlung**, weil einerseits zwar den Vermietern eine Steuererleichterung in Aussicht gestellt wird, um das Angebot an (Neubau-)Wohnungen möglichst schnell zu erhöhen oder die Qualität von Bestandswohnungen zu verbessern. Andererseits dieselben Effekte jedoch auch mit der Förderung des Erwerbs von selbst genutztem Wohneigentum erzielt werden könnte. Insbesondere machen neue Selbstnutzer durch Umzugsketten preiswerteren Wohnraum frei – genauso wie es Vermietern durch Mietwohnungsneubau gelingt. Diese freigezogenen Wohnungen werden anschließend zu Mieten unterhalb des Neubauniveaus angeboten und kommen meist jüngeren Haushalten mit niedrigeren Einkommen zugute (Sickereffekte). Eine Förderung von Vermietern rechtfertigt daher auch eine im Barwert vergleichbar hohe Förderung von Erst-/Erwerberrn im Neubau oder im Bestand. **Deswegen sollen in dieser Studie die aktuellen Förderbarwerte beider Nutzungsformen ermittelt und daraus die Höhe einer fairen Kompensation für Selbstnutzer berechnet werden.**

Abbildung 1: Förderbarwerte im Überblick (gerundet) –Äpfel und Birnen

Hier Berechnungen über Betrachtungszeitraum von 10 Jahren, Berechnungen über 20 Jahre siehe Anhang

Vermieter		Selbstnutzer			
Neubau		KfW-Programme Bund		Länderprogramme	
AfA linear 3%	3.000	WEF*	0	z.B. Hessen (1)	14.000
AfA degressiv 5%	18.000	Jung kauft Alt*	0	beendete Programme	
Sonder-AfA 4*5%*	0	KFN*	0	Baukindergeld (2)	19.000
Erhaltungsaufwand im Bestand		KNN*	0	z.B. Bayern (3)	5.000
einmalig (5)	12.000	KfW klassik	100	z.B. NRW (4)	6.000

Aktuelle Diskriminierung* Schwellenhaushalte: 18.000 bis 30.000 Euro

* ohne Förderung Energieeffizienz, nur Subvention für **eigentlichen Kauf oder Bau der Wohnung**

WEF | „Jung kauft Alt“ nur für Selbstnutzer, KFN | KNN | KfW Klassik auch für Vermieter

(1) Ab 03/2024: Hessengeld (10.000€/Käufer zzgl. 5.000 Euro/Kind, 10 Jahresraten, max. bezahlte GrESt)

(2) Bis 03/2021: 1.200€/Kind über 10 Jahre

(3) Bis 12/2020: Bayerischer Baukindergeld Plus (300€/Kind über 10 Jahre)

(4) Bis 06/2024: NRW-Zuschuss Wohneigentum (2% der grundsteuerpflichtigen Kaufsumme, max. 10.000€)

(5) Annahme: einmaliger Erhaltungsaufwand bei Bestandskauf mit Sofortabschreibung

Quelle: Eigene Berechnungen

Förderbarwert für Vermieter

Die **degressive Abschreibung (AfA)** subventioniert Vermieter von neu gebauten Wohnungen mit rund 18.000 € (vgl. Abbildung 1). Im Bestand subventioniert die **Sofortabschreibung von Erhaltungsaufwand** den Vermieter mit 12.000 Euro. Je nach Haltedauer kann

dieser Betrag zur Neubauförderung (sogar mehrfach) addiert werden, da jede Wohnimmobilie früher oder später ertüchtigt werden muss. Damit ergibt sich eine potenzielle Gesamtförderung von um die 30.000 € für Vermieter.

Förderbarwert für Erst-/Erwerber

Ein Vergleich mit dem Subventionswert für Selbstnutzer ist dagegen ernüchternd. Auf den ersten Blick gibt es für diese Gruppe mit den Programmen „Wohneigentum für Familien“ (WEF) und „Jung kauft Alt“ derzeit zwei spezifische Programme zur Förderung von Familien, die erstmalig eine Wohnung oder ein Haus zur Selbstnutzung kaufen. Daneben gibt es drei weitere potenzielle Förderprogramme, die nicht spezifisch auf Selbstnutzer zugeschnitten sind: „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN), „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) und das „KfW-Wohneigentumsprogramm“ (klassischer KfW-Kredit).

Die erstgenannten vier Programme zielen allerdings auf eine höhere Energieeffizienz ab oder machen Vorgaben zu den Energiekosten im Gebäudelebenszyklus. Beides verursacht Mehrkosten beim Kauf oder Bau. Beispielsweise schätzt die ARGE (2024) die Zusatzkosten für EH40-Neubau gegenüber dem gesetzlichen Neubaustandard EH55 auf rund 200 bis 300 Euro/qm, was sich bereits bei einer Fläche von nur 100qm auf 20 bis 30 Tsd. Euro addiert; Kosten für spezielle Zertifikate (z.B. QNG+) kommen hinzu (vgl. Kasten 1, S. 16). Wer diese Programme der Förderung von Vermietern gegenüberstellt, **vergleicht Äpfel mit Birnen**. Denn anders als eine erhöhte Normal-AfA beim Vermieter helfen diese KfW-Programme dem Ersterwerber nicht über die eigentliche Einkommens- und Eigenkapitalhürde hinweg und haben im Hinblick auf den eigentlichen Erwerb daher einen **Förderbarwert von genau null** Euro. Bleibt der klassische KfW-Kredit. Da dieser jedoch mehr oder weniger zu Marktkonditionen vergeben wird, hat er allenfalls einen **vernachlässigbaren Förderbarwert** von etwa 100 Euro (vgl. Abbildung 1). Im Ergebnis werden Selbstnutzer derzeit faktisch nicht gefördert.

Zur Gleichbehandlung wäre Förderung von mindestens 18.000 Euro erforderlich

Damit werden potenzielle Selbstnutzer ganz erheblich diskriminiert. **Die Kluft beträgt mindestens 18.000 Euro, bei langfristiger Betrachtung mit Erhaltungsaufwand sogar 30.000 Euro oder mehr** – und das selbst bei den hier betrachteten, eher einfachen Objekten mit AfA-fähigen Baukosten bzw. Kaufpreisen von gerade einmal 400.000 Euro. Bei teureren Wohnungen steigt diese Kluft dann auch noch proportional zum Objektprice an.

Das mittlerweile beendete **Baukindergeld** hatte im Vergleich dazu einen **Förderbarwert von rund 21.000 Euro**, wenn man eine Familie mit zwei Kindern unterstellt. Im Mittel hatten die Begünstigten 1,8 Kinder und profitierten damit von einer Förderung in Höhe von rund 19.000 Euro. Gemessen an der aktuellen Förderung von Vermietern wäre demnach eine Förderung zumindest in Höhe des ehemaligen Baukindergeldes derzeit aus Gründen der Gleichbehandlung mehr als gerechtfertigt.

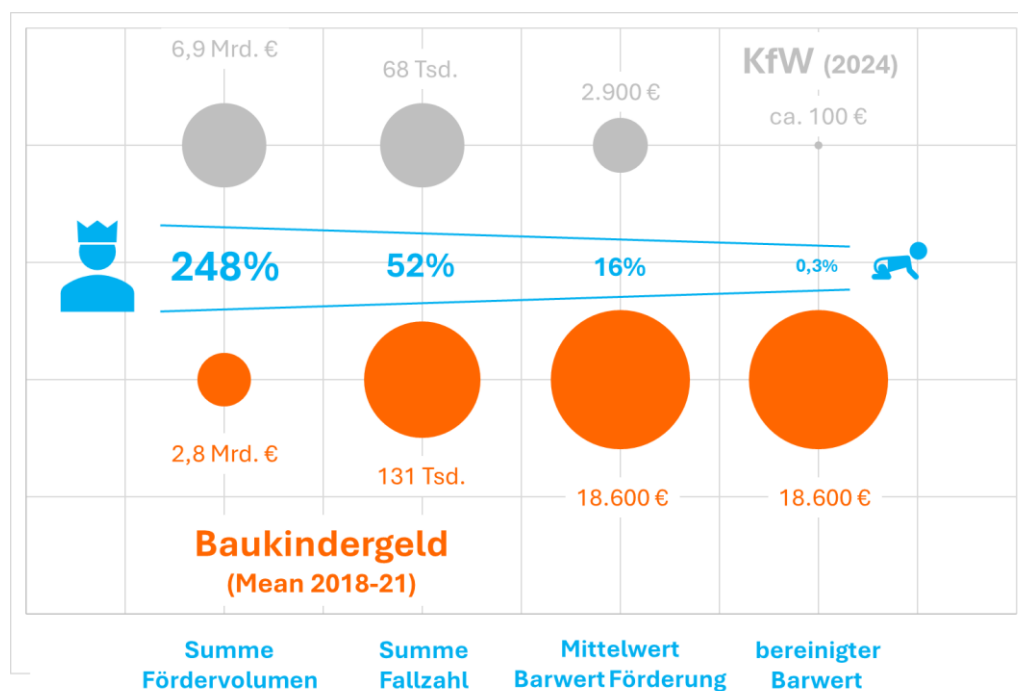
Hohes Programmvolumen ist ein Scheinriese

Vergleicht man nicht nur die Förderbarwerte pro Haushalt, sondern das gesamte Programmvolumen von ehemaligem Baukindergeld und aktueller Selbstnutzerförderung,

dann kommt einem unwillkürlich das Bild des **Scheinriesen Tur Tur**¹ in den Kopf (vgl. Abbildung 2): Mit einem Volumen von 6,9 Mrd. Euro im Jahr 2024 erscheint die aktuelle Förderung sehr groß, wenn man bedenkt, dass das Baukindergeld über seinen dreieinviertel Jahre währenden Bestand jährlich nur auf 2,8 Mrd. Euro kam.

Abbildung 2: Aktuelle Förderung der Selbstnutzer ist ein Scheinriese

Baukindergeld (Mean 2018-21): Summe/Mittelwerte gemittelt über 3,25 Jahre
 KfW (2024): Summe/Mittelwerte für WEF, Jung kauft Alt, KFN, KNN, und KfW Klassik für Selbstnutzer)
 Barwert KfW (2024) ohne KFN und KNN = 2.500 Euro (statt 2.900 Euro).



Lesehilfe: Das KfW-Fördervolumen betrug im Jahr 2024 zwar knapp das 2,5-Fache des Jahresdurchschnitts beim ehemaligen Baukindergeld (248%). Allerdings war die aktuelle Fallzahl der KfW nur noch halb so groß (52%) und der Förderbarwert pro Fall lag gerade einmal bei einem Sechstel im Vergleich zum früheren Baukindergeld (16%). Im Hinblick auf die Überwindung der Eigenkapitalschwelle – also bereinigt um energetische Zusatzanforderungen – sinkt der Förderbarwert der aktuellen KfW-Förderung für Selbstnutzer sogar auf nahezu null (0,3%)

Barwerte hier mit empirischer Förderung pro Fall (vgl. Abbildung 5) und nicht mit angenommenem Mittelwert (wie in Abbildung 6).

Quelle: KfW-Förderreport und eigene Berechnungen

Aber spätestens bei der Zahl geförderter Haushalte geht eine Schere auf: Hier werden die 68 Tsd. aktuell durch die KfW „geförderten“ Haushalte klar übertroffen vom ehemaligen Baukindergeld mit durchschnittlich jährlich 131 Tsd. Fällen.² Noch weiter öffnet sich die Schere bei den bereits oben betrachteten Förderbarwerten pro Fall, die beim

¹ Im Kinderbuch „Jim Knopf und Lukas der Lokomotivführer“ verirren sich Jim und Lukas in der Wüste. Dort bemerken sie am Horizont eine riesige Gestalt. Als sie ihr näherkommen, erweist sich der „Riese“ als ein Mann von ganz normaler Größe, der sich als „Herr Tur Tur“ vorstellt.

² Durchschnittsbetrachtung über jene 3,25 Jahre vom 1.1.2018 bis 31.3.2021, in die das Datum der Baugenehmigung oder des Kaufvertrags fallen musste.

Baukindergeld mit fast 19.000 Euro zu Buche schlagen, aktuell aber nur etwa 2.900 Euro betragen (ohne KFN und KNN sogar nur 2.500 Euro) und im Hinblick auf die Überwindung der Eigenkapitalschwelle sogar auf nahezu null absinken.

Noch einmal zum Vergleich: Schon 100.000 Mietwohnungen mit degressiver AfA verschlingen im Barwert ein Subventionsvolumen von knapp zwei Milliarden Euro p.a. (vgl. Abbildung 4), zusammen mit 100.000 Sozialwohnungen kommt man auf mindestens zwölf Milliarden Euro p.a. (vgl. Abbildung 9). Im Vergleich dazu fiel der Barwert des jährlichen Volumens für das ehemalige Baukindergeld mit weniger als 2 Milliarden Euro pro 100.000 Wohnungen eher bescheiden aus (vgl. Abbildung 7) und liegt derzeit nahe bei null (vgl. Abbildung 1). Aber wem auch immer die Förderung von freien Mietwohnungen oder Sozialwohnungen zugutekommt (Sozialmietern, freien Mietern, Bauträgern oder Grundbesitzern): Auf jeden Fall **mindert sie durch preistreibende Effekte die Erschwinglichkeit und durch mietsenkende Effekte die Vorteilhaftigkeit von selbst genutztem Wohneigentum.**

Einige Bundesländer haben oder hatten in den letzten Jahren eine **Landesförderung** für Selbstnutzer (vgl. Abbildung 7). Deren Förderbarwerte liegen oder lagen jedoch in der Regel unterhalb des Barwerts des Baukindergeldes. In Bayern (knapp 5.000 Euro) und NRW (gut 6.000 Euro) wurden diese Zuschüsse zudem bereits wieder abgeschafft. Das Hessengeld gibt es seit Sommer 2024. Es bietet derzeit noch einen Förderbarwert für Selbstnutzer von durchschnittlich rund 14.000 Euro.

Im **sozialen Wohnungsbau** liegen die Förderbarwerte sogar im dreistelligen Tausenderbereich (vgl. Abbildung 9). Je nach Bundesland und Betrachtungszeitraum können hier mehr als 200.000 Euro zusammenkommen. Allerdings sind diese Subventionen schwer vergleichbar mit denen für „normale“ Vermieter oder Selbstnutzer. Denn im sozialen Wohnungsbau werden als Gegenleistung auch ganz erhebliche Mietverbilligungen sowie Belegungs- oder gar Besetzungsrechte fällig.

Fazit: Eigentümer werden diskriminiert wie nie zuvor

Zusammenfassend kann man feststellen, dass Selbstnutzer aktuell zwar gefördert werden, allerdings nicht beim Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum. Gefördert wird ausschließlich die Verbesserung der Energieeffizienz. Das mag richtig und wichtig sein, hilft aber keinem Schwellenhaushalt über die Einkommens- und Eigenkapitalhürde hinweg. Das komplette Förderprogramm ist ein **Scheinriese**, weil das Gesamtvolumen auf den ersten Blick zwar groß aussieht, aber bei näherer Betrachtung von Förderbarwerten auf Erbsengröße schrumpft. Und ein Vergleich mit der Förderung von Vermietern offenbart ein Sammelsurium aus **Äpfeln und Birnen**, weil die Förderung beim Selbstnutzer fast ausschließlich der energetischen Ertüchtigung dient, nicht aber dem Erst/Erwerb von Wohneigentum.

Im Ergebnis braucht es zur Gleichbehandlung eine echte Förderung zumindest von Schwellenhaushalten beim Ersterwerb. Diese Förderung wie auch das erforderliche Ausmaß erhöhter Abschreibungen für Vermieter könnte umso kleiner ausfallen, je mehr die Angebotsbedingungen am Wohnungsmarkt verbessert würden (mehr Planungssicherheit, ausreichend Bauland, einfaches Baurecht).

2. Vorbemerkung: Warum brauchen Selbstnutzer eine Kompensation?

Es gibt zwei unterschiedliche Perspektiven, die eine Förderung von Selbstnutzern begründen: Familien- bzw. Vermögenspolitik und Gleichbehandlung (Level Playing Field).

Eine Förderung von **Familien** dürfte selbstredend sein. Familien haben zum einen geringere Einkommenspotenziale, weil sie ihr Arbeitsangebot reduzieren müssen (z.B. wegen fehlender oder unpassender Betreuungsangebote). Zum anderen haben sie höhere Konsumausgaben als Kinderlose. Gleichzeitig benötigen sie mehr Wohnfläche. Dabei kommt ihnen zum Nachteil, dass gerade große, familiengerechte Wohnungen hierzulande knapp sind und überwiegend nicht zur Miete, sondern nur zur Selbstnutzung angeboten werden. Die positiven Effekte auf die **Vermögensbildung** wurden mehrfach empirisch nachgewiesen. Demnach können Selbstnutzer bei identischem Einkommen zum Eintritt in den Ruhestand auf ein vielfach höheres Vermögen blicken als gleichaltrige Mieterhaushalte. Dies ist nicht unbedingt ein Resultat von Wertsteigerungen (die könnte man auch konsumieren), sondern vielmehr Ergebnis einer erhöhten Spardisziplin (vgl. empirica, 2023).

Die Förderung im Sinne einer **Gleichbehandlung** mag vielleicht nicht sofort einleuchten. Sie folgt jedoch aus der Förderung konkurrierender Marktteilnehmer, namentlich die Gruppe der Vermieter. Diesen wird insbesondere in Knappheitsphasen eine enorme Steuererleichterung in Aussicht gestellt. Dahinter verbirgt sich die Hoffnung, dass dadurch mehr Steuerzahler Interesse am Wohnungsbau finden und im Ergebnis mehr Wohnungen schneller am Markt angeboten werden, so dass die Mieten weniger steigen.

Selbstnutzer im Neubau schaffen ebenfalls Wohnraum. Warum also sollen ihnen keine Anreize gesetzt werden? Aber auch als Bestandskäufer tragen Selbstnutzer dazu bei, dass entlang der entstehenden Umzugsketten zahlreiche Mietwohnungen frei werden und so meist jüngere und einkommensschwächere Miethaushalte ihren Wohnwert zu Mieten unterhalb des Neubauniveaus verbessern (Sickereffekte; vgl. empirica, 2020).

Subventionen für Vermieter benachteiligen Erst-/Erwerber von Wohneigentum

Was oft übersehen wird: Subventionen begünstigen nicht nur die adressierten Empfänger. Diesen Effekt kennt man auch vom Tankrabatt oder der verminderten Umsatzsteuer während Corona. Beides kam nur zum Teil den Konsumenten zugute, zum Teil stiegen dadurch auch schlicht die Gewinne der Anbieter. Und genau so steigen als direkte Folge erhöhter Abschreibungen im Mietwohnungsbau auch die Preise für Neubauten. Je nach Wettbewerbssituation schaffen es die Anbieter nämlich, einen mehr oder weniger großen Anteil der Subvention in Form **höherer Bau- und Baulandpreise** abzuschöpfen (Preiseffekt der Subvention). Im Ergebnis verschlechtern Subventionen für Vermieter die **Erschwinglichkeit für Selbstnutzer**, weil die subventionsbedingt höheren Baukosten auch die Erwerber von selbst genutztem Wohneigentum treffen.

Als indirekte, aber durchaus intendierte Folge haben Subventionen immer auch eine Ausweitung des Angebotes zur Folge (Mengeneffekt der Subvention). Soweit aber durch Subventionen des Mietwohnungsbaus das Wohnungsangebot ausgeweitet wird, profitieren auch Mieter in Form relativ **niedrigerer Mieten**. Im Ergebnis mindern subventionsbedingt niedrigere Mieten nicht nur die Erschwinglichkeit, sondern auch die **Vorteilhaftigkeit** von selbst genutztem Wohneigentum für Ersterwerber. Wenn es aber weniger Ersterwerber gibt, verstopfen die Mietwohnungsmärkte, weil weniger Umzugsketten entstehen.

Kriterium ist Förderbarwert und nicht nominales Fördervolumen

In der vorliegenden Studie soll untersucht werden, in welcher Höhe eine Förderung von Selbstnutzern derzeit gerechtfertigt wäre. Dabei wird die Rechtfertigung aus der beschriebenen Gleichbehandlung abgeleitet. Als Kriterium dient der Barwert der Förderung (Förderbarwert), nicht das nominale Volumen oder die Fallzahl der Begünstigten. Das wird damit begründet, dass zwei gleich hohe Förderbeträge ganz unterschiedliche Barwerte haben können, je nachdem in welcher zeitlichen Folge sie wirken. So hat insbesondere die steuerliche Förderung mittels erhöhter Abschreibungssätze im Zeitverlauf ganz unterschiedliche Auswirkungen. Streng genommen werden hier Steuerzahlungen „nur nach hinten verschoben“. Dadurch profitiert aber ein Vermieter mit kurzer Haltedauer sehr viel mehr als ein Vermieter mit langer Haltedauer. Aus diesem Grund werden im Folgenden auch unterschiedliche Zeithorizonte von 10 und 20 Jahren betrachtet. Darüber hinaus müssen **zinsvergünstigte Kredite vergleichbar gemacht werden mit zeitlich verteilten Steuervorteilen**. Dies kann rein betriebswirtschaftlich nicht anhand der Höhe der Förderkredite erfolgen, sondern ausschließlich anhand der Förderbarwerte.

Progressionsunabhängige Förderung wegen Schwellenhaushalten und Fehlallokation

Man könnte nun argumentieren, dass die steuerliche Förderung der Vermieter am besten über eine steuerliche Förderung von Selbstnutzern zu kompensieren wäre. Das klingt logisch, ist es aber nicht. Denn typischerweise sind Vermieter, vor allem im Neubau, eher Gutverdiener. Demgegenüber sind neue Selbstnutzer, vor allem ersterwerbende **Schwellenhaushalte**, meist junge Familien mit allenfalls durchschnittlichem Einkommen. Wer jedoch ein geringeres Einkommen hat, profitiert weniger von steuerlichen Abschreibungen. Deswegen sollte eine Förderung der Erst-/Erwerber selbstgenutzten Wohneigentums progressionsunabhängig erfolgen – auch wenn dadurch das Fördersystem der Vermieter nicht perfekt nachgestellt wird.

Darüber hinaus führen Steuervorteile eher zu **Fehlallokationen** als absolute Zuschüsse. Insbesondere verleiten sie zu einem Mehr an Bauvolumen und nicht in erster Linie zu einem Mehr an Stückzahl Wohnungen. Denn der Gutverdiener, der sich auch ohne Förderung Wohneigentum leisten kann, wird mit Subvention größer und teurer bauen (Mitnahmeeffekt). Der Schwellenhaushalt dagegen hätte wegen seines geringeren Steuersatzes nur einen kleinen Steuervorteil und könnte sich damit womöglich immer noch kein Eigentum leisten.

Generell kann man ohnehin feststellen, dass bessere **Angebotsbedingungen** der Königsweg zu mehr Wohnungsbau in allen Segmenten wäre (mehr Planungssicherheit, ausreichend Bauland, einfaches Baurecht). Denn jegliche Förderung führt zu unerwünschten Mitnahme- und Preiseffekten. Und bei allen Vorzügen haben Zuschüsse im Rahmen einer Programmförderung auch Nachteile. Anders als steuerliche Förderungen tauchen sie nämlich regelmäßig im **Subventionsbericht** der Bundesregierung auf. Hinzu kommt, dass die Begünstigten **keinen Rechtsanspruch** haben. Deswegen standen Eigenheimzulage oder Baukindergeld in der Vergangenheit immer wieder im Kreuzfeuer der Kritik, während erhöhte Abschreibungssätze in der öffentlichen Diskussion kaum eine Rolle spielten. Auch ist es nie passiert, dass eine steuerliche Abschreibung „über Nacht“ abgeschafft wurde. Wohl aber waren Förderprogramme immer mal wieder plötzlich ausgeschöpft und waren dadurch lange geplante Käufe völlig unerwartet nicht mehr finanzierbar.

3. Förderung Vermieter

3.1 Fördermöglichkeiten

Für Vermieter gibt es mit der **degressiven Normal-Abschreibung** und der **Sonder-Abschreibung** im Neubau sowie der **Sofortabschreibung von Erhaltungsaufwand** im Bestand derzeit drei spezifische Fördermöglichkeiten neben der linearen Normal-Abschreibung.

Die im Folgenden zu a), b) und d) ermittelten Förderbarwerte sind proportional in Steuersatz und Baukosten, d.h. doppelter Steuersatz (oder doppelte Baukosten) führt zu doppeltem Barwert. Bei c) gilt dies nur in Bezug auf den Steuersatz, da die ansetzbaren Kosten dort gedeckelt sind.

a) lineare Normal-AfA

Alle ab 01/2023 fertiggestellten **Neubauten** erhalten eine Abschreibung (AfA) in Höhe von 3% jährlich (lineare Normal-AfA). Als Referenz wird ein von der ARGE (2015) abgeleiteter fairer linearer AfA-Satz in Höhe von 2,78% herangezogen. Damit enthält bereits die aktuelle Normal-AfA eine ganz kleine Subventionskomponente. Beim Kauf von **Bestandsbauten** gilt jedoch eine Normal-AfA von 2%, so dass hier im Prinzip eine negative Subvention anfällt. Dies wird jedoch im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung von Erhaltungsaufwand relativiert (vgl. Punkt d)

Im Folgenden wird der Förderbarwert für ein Objekt mit abschreibungsfähigen Kosten von 400.000 Euro bei einem Steuersatz von 40% berechnet.

b) degressive Normal-AfA

Hier erhalten **Neubauten**, deren Baubeginn in den Zeitraum 10/2023 bis 09/2029 fiel/fällt oder die in dieser Zeit gekauft wurden/werden eine erhöhte Abschreibung. Der AfA-Satz liegt bei 5% im ersten Jahr, in den folgenden Jahren können dann jeweils 5% des Restwertes steuerlich geltend gemacht werden. Ein Wechsel zur linearen AfA von 3% ist möglich (und ab dem 11. Jahr i.d.R. sinnvoll, da die degressive dann unter 3% fällt)³.

Im Folgenden wird der Förderbarwert für ein Objekt mit abschreibungsfähigen Kosten von 400.000 Euro bei einem Steuersatz von 40% berechnet.

c) Sonder-AfA

Hier erhalten **Neubauten**, deren Bau im Zeitraum 08/2018 bis 10/2029 beantragt oder begonnen wurde/wird oder die in dieser Zeit gekauft wurden/werden, eine erhöhte AfA. Der AfA-Satz liegt über 4 Jahre bei linear 5%. Diese Sonder-AfA kann wahlweise mit der linearen (3%) oder der degressiven (5%) Normal-AfA kombiniert werden. Voraussetzung sind Klimafreundlichkeit (**EH40 plus QNG**) sowie **Anschaffungs-/Herstellungskosten** von **maximal 5.200 Euro/qm**; die **Bemessungsgrundlage** für diese Sonder-AfA beträgt **maximal 4.000 Euro/qm**.

³ Die gerundeten Abschreibungssätze bezogen auf den Anfangswert in den Jahren 1-11 lauten dann: 5,00|4,75|4,51|4,29|4,07|3,87|3,68|3,49|3,32|3,15|2,99 (bezogen auf den Restwert sind es immer 5%).

Im Folgenden wird der Förderbarwert für ein Objekt mit abschreibungsfähigen Kosten von 400.000 Euro (bei 100qm Wohnfläche) und bei einem Steuersatz von 40% berechnet.

d) Sofortabschreibung von Erhaltungsaufwand

Erhaltungsaufwendungen im **Bestand** liegen vor, wenn bereits vorhandene Einrichtungen und Anlagen in ihrer Funktionstüchtigkeit erneuert werden und dabei kein zusätzlicher Wohnraum entsteht. Kleinere Erhaltungsaufwendungen bis 4.000 Euro können sofort, größere Aufwendungen gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilt abgeschrieben werden.

Im Folgenden wird der Förderbarwert für Erhaltungsaufwendungen in Höhe von 40.000 Euro berechnet, die über 2 Jahre bei einem Steuersatz von 40% abgeschrieben werden.

3.2 Fördervolumen und Fallzahlen

Anders als bei Programmförderungen (Baukindergeld, sozialer Wohnungsbau etc.) gibt es bei steuerlichen Fördermöglichkeiten keine zufriedenstellenden Statistiken. Bei einer Programmförderung wird ex ante die Höhe des Programmvolumens festgelegt und sobald diese Mittel verbraucht sind, gibt es keinen Rechtsanspruch mehr. Die maximale Fallzahl ergibt sich mithin aus den durchschnittlichen Beträgen der einzelnen Ansprüche. Die Anzahl der tatsächlich wahrgenommenen Ansprüche sowie die in Anspruch genommene Summe werden ex post veröffentlicht (z.B. KfW-Förderreport⁴). In aller Regel werden diese Zahlen auch im Subventionsbericht der Bundesregierung publiziert.⁵

Bei steuerlicher Förderung dagegen ergibt sich das **Fördervolumen erst ex post und ist in seiner Höhe vorab nicht begrenzt**. Das tatsächliche Fördervolumen bleibt in aller Regel aber selbst ex post unbekannt. Denn es hängt von einer Vielzahl an Parametern ab (individueller Steuersatz, Haltedauer der Immobilie, Höhe der Anschaffungs-/Herstellungskosten, Anzahl der Fälle) und könnte ohnehin erst Jahre nach seiner Inanspruchnahme geschätzt werden. Denn solange Steuererklärungen nicht abgegeben und beschieden sind, bleiben die in Anspruch genommenen Beträge etliche Jahre lang unklar. Insbesondere aber bleiben steuerliche Förderungen bei pauschalen Subventionskürzungen nach dem Rasenmäherprinzip eher verschont, weil sie nicht im Subventionsbericht stehen und eine Abschaffung ohnehin erst zeitverzögert wirken könnte. Letzteres gilt insbesondere dann, wenn die Inanspruchnahme an das Datum des Baubeginns oder des Bauantrages geknüpft sind.

Auswirkung steuerlicher Förderung in Form erhöhter AfA-Sätze

Generell verschieben erhöhte AfA-Sätze die Besteuerung „nur“ in die Zukunft. Da immer nur 100% der Herstellungskosten abgeschrieben werden können, vermindern anfänglich hohe Abschreibungen die Höhe der Abschreibungen in späteren Jahren. Damit hat steuerliche Förderung tendenziell eine **spekulationsbeschleunigende Wirkung**. Denn jeder Steueroptimierer wird versuchen, nach Ablauf der erhöhten AfA schnellstmöglich zu verkaufen (frühestens natürlich nach 10 Jahren, wenn die Gewinne steuerfrei sind).

⁴ Vgl. https://www.kfw.de/Presse-Newsroom/Pressematerial/F%C3%B6rderreport/KfW-F%C3%B6rderreport_2024.pdf

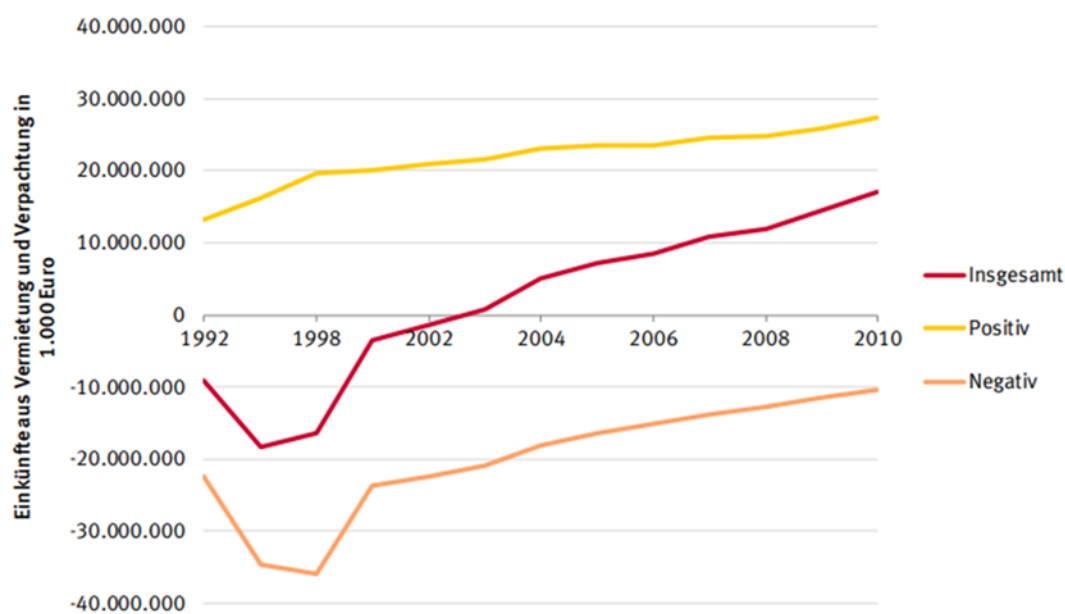
⁵ Vgl. https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren_Bestellservice/29-subventionsbericht.html

Weil Grundstückseigentümer, Bauträger und andere Beteiligte dies wissen, verlangen sie **höhere Preise für AfA-geförderte Objekt**. Im Ergebnis wird ein Teil der Förderung preistreibend von diesen Marktteilnehmern einbehalten. Soweit die Förderung das Angebot ausweitet, profitieren aber auch Mieter in Form **relativ niedrigerer Mieten** von der Förderung. Unklar ist dann immer, ob bzw. wieviel der Förderung letztendlich beim Vermieter respektive Kapitalanleger verbleibt.⁶ Darüber hinaus gibt es wie bei jeder Förderung auch **Mitnahmeeffekte** (manche Vermieter hätten auch ohne die Förderung gebaut) sowie **Fehlallokationen** (viele Objekte werden in der falschen Qualität am falschen Ort gebaut und stehen im Extremfall später sogar leer).

Dimension steuerlicher Förderung in Form erhöhter AfA-Sätze

Das Ausmaß der steuerlichen Förderung im Wohnungswesen, insbesondere die Auswirkungen der „Sonder-AfA Ost“ im Zeitraum 1991 bis 1994 (50% in 5 Jahren zzgl. Normal-AfA von 2% p.a.), zeigt eine Sonderauswertung von destatis (vgl. Abbildung 3). So lagen die negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in der Folge rund 10 Milliarden Euro niedriger als unmittelbar vor dieser Sonder-AfA.

Abbildung 3: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung 1992-2010



Quelle: Destatis, Fachserie 14 Reihe 7.1.1

Der Barwert dieser Förderung ist damit allerdings noch nicht beschrieben, er hängt von den Steuersätzen der Inanspruchnehmenden ab und davon, wie lange über den Sonder-AfA-Zeitraum hinaus die Immobilien gehalten wurden. Denn in späteren Jahren können natürlich nur noch geringere Abschreibungsbeträge geltend gemacht werden, da in der Summe nicht mehr als 100% abgeschrieben werden können. Eine erhöhte AfA zieht

⁶ Das ist für die hier betrachteten Berechnungen zur Gleichbehandlung irrelevant, da solche Effekte auch bei Selbstnutzern auftreten und insbesondere relativ niedrigere Mieten auch die Vorteilhaftigkeit der Selbstnutzung verschlechtern.

steuerliche Abschreibungen immer nur näher in die Gegenwart, sie eröffnet in der Summe niemals zusätzliche Abschreibungen. Das wiederum bedeutet aber auch, dass es große Anreize gibt, Immobilien möglichst schnell nach Ende erhöhter Abschreibungsphasen zu verkaufen. Dieser Effekt schließlich ist für den Wohnungsmarkt alles andere als vorteilhaft. Denn dadurch sind die Ersteigentümer **weniger an nachhaltig nachfrageorientierten Objekten interessiert**, sondern mehr an möglichst hohen steuerlichen (nicht aber realen) Verlusten.

Bei der Sonder-AfA Ost kam hinzu, dass die Preise durch die enorm hohe AfA ganz erheblich nach oben verzerrt waren. In der Folge mussten viele Erstkäufer beim späteren Verkauf reale Verluste hinnehmen. Soweit dies innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist der Fall war, waren dann **trotz realer Verluste steuerliche Gewinne** entstanden. Denn der steuerliche Gewinn richtet sich nach der Differenz aus abgeschriebenem Restwert und Verkaufspreis. Wer eine Immobilie für 100.000 Euro gekauft hat, konnte den steuerlichen Restwert mithilfe von Sonder- und Normal-AfA innerhalb von 5 Jahren auf 40.000 Euro reduzieren. Selbst wenn der Marktpreis zwischenzeitlich von 100.000 auf 65.000 Euro gesunken war (35% Verlust), mussten dann noch 25.000 Euro zum individuellen Steuersatz versteuert werden.

3.3 Förderbarwerte

Die Förderbarwerte werden jeweils für die in Abschnitt 3.1 spezifizierten Kosten und Steuersätze berechnet (weitere Annahmen siehe Anhang). Darüber hinaus wird zunächst der **einfache Barwert** berechnet. Zusätzlich wird ein **bereinigter Barwert** ermittelt. Hier werden nur diejenigen Fördermöglichkeiten berücksichtigt, die den Barwert der eigentlichen Investition erhöhen (die also die Rendite erhöhen). Fördermöglichkeiten, die auf eine höhere Energieeffizienz abzielen (und diese zur Bedingung machen), bleiben hier außen vor. Die bereinigten Barwerte berücksichtigen damit zweierlei Aspekte:

- Die lineare (a) und degressive AfA (b) sowie die Sofortabschreibung von Erhaltungsaufwand (d) stellen keine Anforderungen an die Energieeffizienz. Sie erhöhen unmittelbar den Barwert der Investition und zählen damit auch zum bereinigten Barwert.
- Die Sonder-AfA (c) stellt hohe Anforderungen an die Energieeffizienz. Sie erhöht damit nicht unmittelbar den Barwert der Investition, sondern dient in erster Linie der anteiligen Finanzierung dadurch entstehender Zusatzkosten (Vgl. Kasten 1 S. 16). Die Förderbarwerte sind jedoch in aller Regel kleiner als diese Zusatzkosten, so dass die Sonder-AfA keine echte Förderung i.S. eines höheren Barwertes der Investition darstellt. Die Rendite dürfte sich dadurch meist sogar verschlechtern. Dies gilt unabhängig davon, dass die Förderung höherer Energieeffizienz sinnvoll und notwendig ist.

a) lineare Normal-AfA

Bei einem Betrachtungszeitraum von 10 Jahren liegt der einfache Barwert im Neubau bei rund 3.000 Euro (vgl. Abbildung 4; über 20 Jahre rund 5.000 Euro; vgl. Anhang). Hier gibt es **keine Abzüge** bei der Ermittlung des **bereinigten Barwertes**. Der Kauf von Bestandsgebäuden wird weiter unten bei d) diskutiert.

b) degressive Normal-AfA

Bei einem Betrachtungszeitraum von 10 Jahren liegt der einfache Barwert im Neubau bei rund 18.000 Euro (über 20 Jahre rund 20.000 Euro; vgl. Anhang). Hier gibt es **keine Abzüge** bei der Ermittlung des **bereinigten Barwertes**.

c) Sonder-AfA

Bei einem Betrachtungszeitraum von 10 Jahren steigt der einfache Barwert je nach Wahl der Normal-AfA um 31.000 bzw. 24.000 auf 34.000 bzw. 42.000 Euro an (über 20 Jahre auf rund 36.000 bzw. 44.000 Euro; vgl. Anhang). Da die Sonder-AfA in aller Regel geringer ausfallen dürfte als die Zusatzkosten zur Erfüllung der höheren energetischen Ansprüche **verbleibt als bereinigter Barwert nur der Barwert der Normal-AfA**.

d) Sofortabschreibung von Erhaltungsaufwand

Bei einem Betrachtungszeitraum von 10 Jahren liegt der einfache Barwert der Sofortabschreibung bei rund 12.000 Euro (über 20 Jahre rund 22.000 Euro, da hier zweimalig Erhaltungsaufwand fällig wird; vgl. Anhang). Zusammen mit der Normal-AfA von 2% beim Bestandskauf liegt diese dann nicht mehr bei einem negativen Subventionswert von minus 11.000 Euro, sondern bei plus 1.000 Euro (über 20 Jahre rund 3.000 Euro, da hier zweimalig Erhaltungsaufwand fällig wird in T=0 und T=15; vgl. Anhang). Hier gibt es **keine Abzüge** bei der Ermittlung des **bereinigten Barwertes**.

Beim **Neukauf** fällt annahmegemäß erst nach 15 Jahren Erhaltungsaufwand an, so dass die Sofortabschreibung bei einem Betrachtungszeitraum von 10 Jahren nichts bewirkt (über 20 Jahre wäre der Subventionsbarwert durch die einmalige Sofortabschreibung in T=15 um rund 13.000 Euro höher; vgl. Anhang). Hier gibt es wiederum **keine Abzüge** bei der Ermittlung des **bereinigten Barwertes**.

Abbildung 4: Förderbarwerte erhöhter und Sonder-AfA

Hier Berechnungen über Betrachtungszeitraum von 10 Jahren, Berechnungen über 20 Jahre siehe Anhang

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

*** nur Programmbestandteile, die unmittelbar den Barwert der Investition verbessern. Programmbestandteile, die auf eine 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

Quelle: Eigene Berechnungen

4. Förderung Selbstnutzer bzw. Ersterwerber

4.1 Förderprogramme

Die Förderprogramme für Selbstnutzer sind noch kleinteiliger als die für Vermieter. Insgesamt gibt es derzeit zwei spezifische Programme zur Förderung von ersterwerbenden Familien sowie drei weitere potenzielle Förderungen, die nicht spezifisch auf Ersterwerber zugeschnitten sind und auch von Vermietern in Anspruch genommen werden können. Abgerundet wird das Sammelsurium für Selbstnutzer in einigen Ländern von speziellen Landesprogrammen und in einigen Städten von weiteren kommunalen Programmen (hier nicht untersucht). In der Summe müssen potenzielle Erwerber damit bis zu sieben Förderpöfpe finden und auf ihren Anspruch hin prüfen.

4.1.1 Spezifische KfW-Programme für selbstnutzende Ersterwerber

Für Selbstnutzer gibt es mit WEF im Neubau und „Jung kauft Alt“ im Bestand derzeit zwei spezifische Programme zur Förderung von Familien, die erstmalig eine Wohnung oder ein Haus zur Selbstnutzung kaufen.

a) Wohneigentum für Familien (WEF)

Hier erhalten seit 06/2023 ersterwerbende Familien mit Kindern und Alleinerziehende Kredite zu sehr günstigen Zinssätzen (in 12/2024 teilweise unter 1%) für den **Neubau** klimafreundlicher Häuser oder Eigentumswohnung (u.a. sind **mindestens der Standard EH40 und zusätzliche Anforderungen an die Treibhausgas-Emissionen zu erfüllen, höhere Kredite sind bei einer Zertifizierung mit QNG-Plus oder QNG-Premium möglich**⁷). Das durchschnittliche zu versteuernde **Jahreseinkommen** darf 90.000 Euro nicht übersteigen (zzgl. 10.000 Euro für das zweite und jedes weitere Kind). Der **Kredithöchstbetrag** liegt bei 170.000 bis 270.000 Euro (je nach Kinderzahl und Energieeffizienz EH40/QNG-Zertifizierung).

Im Folgenden wird der Förderbarwert für einen Kredit von 170.000 Euro (2 Kinder, EH40 ohne QNG-Zertifizierung) zu den Konditionen aus Dezember 2024 berechnet.

b) Jung kauft Alt

Hier erhalten seit 09/2024 ebenfalls ersterwerbende Familien mit Kindern und Alleinerziehende Kredite zu sehr günstigen Zinssätzen (in 12/2024 teilweise unter 1%), allerdings für den Erwerb von Wohneigentum im nicht energieeffizienten **Bestand** (Effizienzklasse F oder schlechter) und unter der Bedingung, dass innerhalb von viereinhalb Jahren durch Sanierung mindestens die Effizienzklasse EH70 Erneuerbare Energien erreicht wird. Für das **Einkommen** gelten dieselben Regeln wie beim WEF. Der Kredithöchstbetrag liegt aber nur bei 100.000 bis 150.000 Euro (je nach Kinderzahl).⁸

⁷ QNG: Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude in den Abstufungen Plus und Premium, wird durch ein Zertifikat bestätigt.

⁸ Für die energetische Sanierung zum Effizienzhaus kann noch weitere Unterstützung aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Anspruch genommen werden. Dies bleibt in den Berechnungen im Rahmen dieser Studie unberücksichtigt.

Im Folgenden wird der Förderbarwert für einen Kredit von 100.000 Euro (2 Kinder) zu den Konditionen aus Dezember 2024 berechnet.

4.1.2 Weitere KfW-Programme (auch für Vermieter offen)

Neben den spezifischen Programmen für ersterwerbende Selbstnutzer gibt es drei weitere potenzielle Förderungen, die nicht spezifisch auf Ersterwerber zugeschnitten sind und auch von Vermietern in Anspruch genommen werden können: **KFN**, **KNN** und der **klassische KfW-Kredit**.

c) Klimafreundlicher Neubau (KFN)

Hier werden seit 03/2023 Wohnungen zu vergünstigten Zinssätzen (in 12/2024 unter 3%) für den **Neubau** klima-freundlicher Wohnungen (**mindestens EH40 plus Zusatzanforderungen an Treibhausgase, besser QNG-Zertifizierung**) mit Mittel aus dem Klima- und Transformationsfond gefördert. Der **Kredithöchstbetrag** liegt bei 100.000 bis 150.000 Euro (abhängig von QNG-Zertifizierung).

Im Folgenden wird der Förderbarwert für einen Kredit von 100.000 Euro (EH40 ohne QNG+) zu den Konditionen aus Dezember 2024 berechnet.

d) Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (KNN)

Hier werden seit 10/2024 Wohnungen zu vergünstigten Zinssätzen (in 12/2024 unter 2%) für den **Neubau** klima-freundlicher Wohnungen (**mindestens EH55**) gefördert, wobei es spezifische Vorgaben gibt zu den Treibhausgas-Emissionen, für ausgewählte gebäudebezogene Kosten im Gebäudelebenszyklus und außerdem kompakt, einfach sowie flächeneffizient gebaut werden soll. Der **Kredithöchstbetrag** liegt bei 100.000 bis 150.000 Euro (je nach Energieeffizienz EH40 oder EH55 sowie QNG+ und QNG Premium).

Im Folgenden wird der Förderbarwert für einen Kredit von 100.000 Euro (EH55 mit den genannten Vorgaben und entsprechenden Nachweisen) zu den Konditionen aus Dezember 2024 berechnet.

e) KfW-Wohneigentumsprogramm (klassischer KfW-Kredit)

Hier werden seit vielen Jahren der **Neubau oder Erwerb von Bestandsimmobilien** mitfinanziert, wobei die Zinsen oft nicht vergünstigt sind und manchmal sogar teurer sind als am Markt. Der Kredit kann mit allen anderen KfW-Programmen (a bis d) kombiniert werden und stellt keine Anforderungen an die Energieeffizienz. Der **Kredithöchstbetrag** liegt bei 100.000.

Im Folgenden wird der Förderbarwert für einen Kredit von 100.000 Euro zu den Konditionen aus Dezember 2024 berechnet.

4.1.3 Landesprogramme und ehemaliges Baukindergeld

Die KfW-Programme wurden oder werden mancherorts durch Länderprogramme ergänzt. Diese werden beispielhaft für Hessen, NRW und Bayern dargestellt. Außerdem wird zu Vergleichszwecken das ehemalige Baukindergeld berücksichtigt. Förderung für Selbstnutzer im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus bleiben unberücksichtigt.

f) Baukindergeld

Hier erhielten von 01/2018 bis 03/2021 (bezogen auf das Datum der Baugenehmigung oder des Kaufvertrags) ersterwerbende Familien mit Kindern und Alleinerziehende einen Zuschuss in Höhe von 12.000 Euro pro Kind für bei **Neubau oder Bestandskauf** einer selbst genutzten Wohnimmobilie; der Zuschuss wurde bzw. wird noch in gleichen Raten über zehn Jahre ausbezahlt. Anforderungen an die **Energieeffizienz** gab es keine. Das durchschnittliche zu versteuernde **Einkommen** durfte 90.000 Euro nicht übersteigen (zzgl. 15.000 Euro für das zweite und jedes weitere Kind).

Die Angemessenheit der Einkommensgrenzen stand zwar nicht im Blickpunkt der vorliegenden Studie. Dennoch ist bemerkenswert, dass die realen Einkommensgrenzen des ehemaligen Baukindergeldes sehr viel großzügiger waren als sie es beim heutigen WEF und „Jung kauf Alt“ sind. Eine Familie mit zwei Kindern durfte damals nominal 120.000 Euro (in heutigen Preisen wären das 145.900 Euro) verdienen, mit der heutigen Förderung aber ist nominal schon bei 110.000 Euro Schluss (in heutigen Preisen ebenfalls 110.000 Euro). Das sind real 22% weniger – trotz enorm gestiegener Baukosten.

Im Folgenden wird der Förderbarwert für einen jährlichen Zuschuss von 2.400 Euro über zehn Jahre (2 Kinder) berechnet.

g) Hessengeld

Seit 03/2024 erhalten Ersterwerber in Hessen einen Zuschuss in Höhe von 10.000 Euro pro Käufer (laut Kaufvertrag) und 5.000 Euro pro Kind, wobei der Gesamtbetrag nicht höher sein darf als die bezahlte Grunderwerbsteuer; der Zuschuss wird wie das ehemalige Baukindergeld in gleichen Raten über zehn Jahre ausbezahlt. Anforderungen an die **Energieeffizienz** gibt es keine. Das **Einkommen** spielt keine Rolle.

h) Bayerisches Baukindergeld Plus

Bis 12/2020 erhielten Baukindergeldbezieher in Bayern einen zusätzlichen Zuschuss in Höhe von 3.000 Euro pro Kind; der Zuschuss wurde wie das ehemalige Baukindergeld in gleichen Raten über zehn Jahre ausbezahlt. Anforderungen an die **Energieeffizienz** gab es keine. Für das **Einkommen** galten dieselben Regeln wie für das Baukindergeld.

i) NRW.Zuschuss Wohneigentum

Von 01/2022 bis 06/2024 erhielten Ersterwerber in NRW einen Zuschuss in Höhe von 10.000 Euro, wobei der Gesamtbetrag nicht höher sein durfte als 2% des beurkundeten Kaufpreises; der Zuschuss wurde einmalig nach Bewilligung ausbezahlt. Anforderungen an die **Energieeffizienz** gab es keine. Das **Einkommen** spielte keine Rolle.

4.2 Fördervolumen und Fallzahlen

Anders als bei steuerlicher Förderung (z.B. durch erhöhte AfA-Sätze) gibt es bei Programmförderungen (Baukindergeld, sozialer Wohnungsbau etc.) detaillierte Statistiken. So wird bei einer Programmförderung in aller Regel ex ante die Höhe des Programmvolumens festgelegt und sobald diese Mittel verbraucht sind, gibt es keinen Rechtsanspruch mehr. Die maximale Fallzahl ergibt sich mithin aus den durchschnittlichen Beträgen der einzelnen Ansprüche. Die Anzahl der tatsächlich wahrgenommenen Ansprüche sowie die

in Anspruch genommene Summe werden ex post veröffentlicht (z.B. KfW-Förderreport⁹). In aller Regel werden diese Zahlen auch im Subventionsbericht der Bundesregierung publiziert.¹⁰

Das höchste Programmvolumen und ebenfalls auch die höchsten Fallzahlen hat die klassische KfW-Förderung (2024: 5.292 Mio. Euro und 58.397 Fälle; vgl. Abbildung 5). Im Vergleich dazu schrumpft bei KFN und WEF das Volumen auf unter eine Milliarde Euro und die Fallzahl unter 1.000. Am unbedeutendsten ist das Programm „Jung kauft Alt“ mit bislang 223 Fällen und 26 Mio. Euro. Demgegenüber hatte das Baukindergeld während seines dreieinvierteljährigen Bestehens ein durchschnittliches Volumen von 2,8 Mrd. Euro pro Jahr bei einer durchschnittlichen jährlichen Fallzahl von 131 Tsd. Familien.

Abbildung 5: Fördervolumina Selbstnutzer (KfW: private Kunden)

	Fallzahlen		Volumen in Mio. Euro		Euro pro Fall	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
KfW-Programme Bund						
KfW Klassik KfW Wohneigentumsprogramm	46.678	58.397	4.194	5.292	89.850	90.614
KFN Wohngebäude Selbstnutzung (seit 03/2023)	6.612	4.806	927	618	140.200	128.652
KNN Wohngebäude (seit 10/2024)	-	122	-	65	-	530.328
WEF* (seit 06/2023)	1.675	4.853	305	915	182.090	188.626
Jung kauft Alt (seit 09/2024)	-	223	-	26	-	117.937
Summe	54.965	68.401	5.426	6.916	98.717	101.114
beendete und Länderprogramme	vor 2024 p.a.	2024	vor 2024 p.a.	2024	vor 2024 p.a.	2024
Baukindergeld (Mean 01/2018-03/2021)	131.400	-	2.787	-	21.211	-
Bayern** (Mean 2019-12/2020)	15.642	-	83	-	5.330	-
Hessen*** (seit 03/2024)	-	2.113	-	33	-	15.820
NRW**** (01/2022-06/2024)	29.446	k.A.	188	k.A.	6.379	k.A.

*ca. 1/3 der Förderung mit dem Standard QNG+

**"Bayerisches Baukindergeld Plus"

***"Hessengeld", Stand: 18.12.24

****"NRW.Zuschuss Wohneigentum" (Werte für 2022 und 2023 gemittelt)

Quelle: KfW-Förderreport 2023 und 2024, Landesbanken und eigene Berechnungen

Das Programmvolumen pro geförderten Fall liegt bei allen aktuellen KfW-Programmen deutlich über 100 Tsd. Euro, während es beim Baukindergeld nur 21 Tsd. Euro waren. In Veröffentlichungen liest man zwar immer ein Programmvolumen von mehr als 9 Milliarden Euro beim Baukindergeld, aber das sind die Ausgaben über dreieinviertel Jahre.

Aber auch mit den hier beschriebenen Zahlen werden immer noch Äpfel mit Birnen verglichen. Denn Zuschüsse und zinsvergünstigte Darlehen können nicht ohne weiteres sinnvoll gegeneinander abgewogen werden. Um dies zu ermöglichen, werden im folgenden Abschnitt Barwertrechnungen durchgeführt.

⁹ Vgl. https://www.kfw.de/Presse-Newsroom/Pressematerial/F%C3%B6rderreport/KfW-F%C3%B6rderreport_2024.pdf

¹⁰ Vgl. https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren_Bestellservice/29-subventionsbericht.html

4.3 Förderbarwerte

Die Förderbarwerte werden im Folgenden jeweils für eine Familie mit 2 Kindern berechnet (weitere Annahmen siehe Anhang). Darüber hinaus wird zunächst der **einfache Barwert** berechnet, wie er sich zu gegebenen Annahmen aus der Zinssubvention bzw. aus der Zuschusshöhe ergibt. Darüber hinaus wird zusätzlich ein **bereinigter Barwert** ermittelt. Hier werden nur diejenigen Programmbestandteile berücksichtigt, die bei der Überwindung der eigentlichen Einkommens- und Eigenkapitalhürde helfen. Programmbestandteile, die auf eine höhere Energieeffizienz abzielen (und diese zur Bedingung machen), bleiben hier außen vor. Die bereinigten Barwerte berücksichtigen damit zweierlei Aspekte:

- Die erhöhte AfA zur Förderung von Vermietern (degressive AfA und Sofortabschreibung Erhaltungsaufwand) stellen keine Anforderungen an die Energieeffizienz. Eine Gegenüberstellung zur Ableitung kompensatorischer Förderung muss daher diese Bestandteile herausrechnen, um nicht **Äpfel mit Birnen** zu vergleichen.
- Eine Förderung höherer Energieeffizienz ist sinnvoll und notwendig. Allerdings stehen dieser Förderung dann regelmäßig auch **höhere Bau-, Erwerbs- oder Sanierungskosten** gegenüber, die die erhaltene Förderung übersteigen; Kosten für die Zusatzanforderungen an die Treibhausgas-Emissionen und Zertifizierungen wie z.B. QNG Plus oder QNG Premium kommen hinzu (vgl. Kasten 1). Die folgenden Berechnungen werden zeigen, dass die Förderbarwerte kleiner sind als solche Zusatzkosten, so dass diese Förderbestandteile keine echte Förderung des eigentlichen Erst-/Erwerbs im engeren Sinne darstellen.

Kasten 1: Zusatzkosten energetischer Ertüchtigung

Die ARGE (2022; S. 62) hat die **Sanierungskosten für unterschiedliche Ausgangszustände** von Bestandsimmobilien untersucht. In einer Aktualisierung zum Kostenstand Q1/2024 (ARGE 2024a) fallen demnach beispielsweise bei einem Zielstandard von EH70 für „nicht oder nur gering modernisierte“ Ein-/Zweifamilienhäuser der typischen Baualtersklasse 1949-78 energiebedingte Mehrkosten in Höhe von 580-990 Euro/qm an (Vollkosten: 1.560-1.880 Euro/qm) und selbst für „umfassend modernisierte“ immer noch 450-750 Euro/qm (Vollkosten: 710-1.020 Euro/qm).¹¹

Darüber hinaus schätzt die ARGE nach schriftlicher Auskunft im Februar 2025 die (Median) **Mehrkosten des Effizienzhauses 40 (E40)** im Wohnungsneubau auf 213 Euro/qm (E40 ohne Wärmerückgewinnung; WRG) bzw. 301 Euro/qm (E40 mit WRG). Die **Kosten für die geforderten Zertifizierungen** im Wohnungsbau werden dort mit 50 Euro/qm (überdurchschnittliche Qualitätsstufen z.B.: QNG Plus) bzw. 96 €/m² (deutlich überdurchschnittliche Qualitätsstufen z.B.: QNG Premium) beziffert.

Fazit: Gerundete Mehrkosten bei 100qm Wohnfläche

- Mehrkosten Sanierung auf EH70: 45.000 bis 100.000 Euro
- Mehrkosten Neubau EH40: 20.000 bis 30.000 Euro
- Mehrkosten für Zertifizierung: 5.000 bis 10.000 Euro

¹¹ Entsprechend wird auch in ARGE/Pestel (2025, S. 16) festgestellt: „Insgesamt läuft die aktuelle Förderung auf eine Spitzenförderung hinaus. So werden etwa beim Programm ‚Jung kauft Alt‘ Anforderungen an die durchzuführende Sanierung gestellt, die den Wert der Förderung in der Regel weit übersteigen. Dies ist dann eher ein Programm für Haushalte, die ohnehin eine sehr umfangreiche energetische Sanierung geplant haben und dann selbstverständlich die Förderung ‚mitnehmen‘.“

a) Wohneigentum für Familien (WEF)

Je nach Laufzeit und Zinsbindung liegt der einfache Barwert zwischen 8.000 und 27.000 Euro (vgl. Abbildung 6). Da dieser Betrag in aller Regel geringer ausfallen dürfte als die Zusatzkosten zur Erfüllung der höheren energetischen Ansprüche **verbleibt kein bereinigter Barwert für Ersterwerber**.

Abbildung 6: Förderbarwerte der KfW-Programme für Selbstnutzer

Hier Berechnungen über Betrachtungszeitraum von 10 Jahren, Berechnungen über 20 Jahre siehe Anhang

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	-

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

KFN, KNN, KfW Klassik für alle, auch für Vermieter | WEF, JkA, KFN, KNN untereinander nicht kombinierbar

WEF (Wohneigentum für Familien): Nur für **ersterwerbende, selbst nutzende Familien** | **Einkommensgrenze** 90.000€ plus 10.000€/Kind ab 2. Kind | Im Lebenszyklus so wenig **CO₂-Ausstoß**, dass die Anforderung an Treibhausgasemissionen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ erfüllt wird.

JkA (Jung kauft Alt): Nur für **ersterwerbende, selbst nutzende Familien** | **Einkommensgrenze** 90.000€ plus 10.000€/Kind ab 2. Kind.

KFN (Klimafreundlicher Neubau): Im Lebenszyklus so wenig **CO₂-Ausstoß**, dass die Anforderung an Treibhausgasemissionen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ erfüllt wird.

KNN (Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment): Im Lebenszyklus so wenig **CO₂-Ausstoß**, dass die Anforderung an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus erfüllt wird | unterschreitet ausgewählte gebäudebezogene **Kostenobergrenzen** im Gebäudelebenszyklus.

KfW (Klassik): Klassischer KfW-Kredit, **kombinierbar** mit allen anderen Programmen.

QNG plus: Anforderungen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-PLUS) oder „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Premium (QNG-PREMIUM)“ erfüllt, bestätigt durch ein Nachhaltigkeitszertifikat.

Quelle: Eigene Berechnungen

b) Jung kauft Alt

Je nach Laufzeit und Zinsbindung liegt der einfache Barwert zwischen 5.000 und 16.000 Euro. Da dieser Betrag in aller Regel geringer ausfallen dürfte als die Zusatzkosten zur Erfüllung der höheren energetischen Ansprüche **verbleibt kein bereinigter Barwert für Ersterwerber**. Auch die zusätzlich nutzbare Förderung für die energetische Sanierung und

den Heizungstausch dürfte daran nichts ändern, denn auch sie deckt immer nur einen Teil der Kosten.

c) Klimafreundlicher Neubau (KFN)

Je nach Laufzeit und Zinsbindung liegt der einfache Barwert bei rund 6.000 Euro. Da dieser Betrag in aller Regel geringer ausfallen dürfte als die Zusatzkosten zur Erfüllung der höheren energetischen Ansprüche **verbleibt kein bereinigter Barwert für Ersterwerber**.

d) Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (KNN)

Je nach Laufzeit und Zinsbindung liegt der einfache Barwert bei rund 12.000 Euro. Da dieser Betrag in aller Regel geringer ausfallen dürfte als die Zusatzkosten zur Erfüllung der höheren energetischen Ansprüche und Anforderungen an die Kosten im Lebenszyklus der Immobilie **verbleibt kein bereinigter Barwert für Ersterwerber**.

e) KfW-Wohneigentumsprogramm (klassischer KfW-Kredit)

Da der Zinssatz in der Nähe des Marktzinses liegt (zweitweise sogar darüber) liegt der einfache Barwert allenfalls bei rund 100 Euro. Dafür gibt es hier **keine Abzüge** bei der Ermittlung des **bereinigten Barwertes für Ersterwerber** – dieser beträgt ebenfalls rund 100 Euro.

Abbildung 7: Förderbarwerte beispielhafter Landesprogramme und ehemaliges Baukindergeld

	2 Kinder (rechnerisch)*			empirischer Mittelwert		
	Anz. Kinder	nominal	Barwert	Anz. Kinder	nominal	Barwert
aktuelles Länderprogramm						
Hessen (1)	2,0	20.000	17.572	-	15.820	13.900
beendete Programme						
Baukindergeld (2)	2,0	24.000	21.087	1,8	21.211	18.636
Bayern (3)	2,0	6.000	5.272	1,8	5.330	4.683
NRW (4)	-	10.000	10.000	-	6.379	6.379

* in HE und NRW ist die Obergrenze angegeben

(1) Ab 03/2024: Hessengeld (10.000€/Käufer zzgl. 5.000 Euro/Kind, 10 Jahresraten, max. bezahlte GrEST)

(2) Bis 03/2021: 1.200€/Kind über 10 Jahre

(3) Bis 12/2020: Bayerischer Baukindergeld Plus (300€/Kind über 10 Jahre)

(4) Bis 06/2024: NRW-Zuschuss Wohneigentum (2% der grundsteuerpflichtigen Kaufsumme, max. 10.000€)

(5) Annahme: einmaliger Erhaltungsaufwand bei Kauf mit Sofortabschreibung

Quelle: Eigene Berechnungen

f) Baukindergeld

Für eine Familie mit 2 Kindern lag der einfache Barwert bei rund 21.000 Euro (vgl. Abbildung 7). Im empirischen Mittel hatten die Geförderten 1,8 Kinder, so dass der Barwert bei knapp 19.000 Euro lag. Es gibt hier **keine Abzüge** bei der Ermittlung des **bereinigten Barwertes für Ersterwerber**.

g) Hessengeld

Für eine Familie mit 2 Kindern liegt der einfache Barwert bei maximal 26.000 Euro. Im empirischen Mittel lag der Zuschuss deutlich unter diesem Maximum, so dass der Barwert bei knapp 14.000 Euro lag. Es gibt hier **keine Abzüge** bei der Ermittlung des **bereinigten Barwertes für Ersterwerber**.

h) Bayerisches Baukindergeld Plus

Für eine Familie mit 2 Kindern lag der einfache Barwert bei gut 5.000 Euro. Im empirischen Mittel hatten die Geförderten 1,8 Kinder, so dass der Barwert bei nur knapp 5.000 Euro lag. Es gibt hier **keine Abzüge** bei der Ermittlung des **bereinigten Barwertes für Ersterwerber**.

i) NRW.Zuschuss Wohneigentum

Unabhängig von der Kinderzahl lag der einfache Barwert bei maximal 10.000 Euro. Im empirischen Mittel lag der Zuschuss deutlich unter diesem Maximum und lag bei gut 6.000 Euro. Es gibt hier **keine Abzüge** bei der Ermittlung des **bereinigten Barwertes für Ersterwerber**.

5. Fazit: Selbstnutzer werden diskriminiert wie nie zuvor

Gesetze verursachen neben ihrer eigentlichen Intention oft auch **Nebenwirkungen**. Die steuerliche Förderung von Vermietern soll in erster Linie Investitionen anregen und so die Knappheiten verringern und die Mietsteigerungen dämpfen. Bei diesen intendierten Ergebnissen endet die Wirkungskette allerdings nicht. Die zusätzlichen Investitionen wirken meist preistreibend und mindern so die **Erschwinglichkeit** von selbst genutztem Wohneigentum. Gleichzeitig mindern die gebremsten Mieten auch noch die **Vorteilhaftigkeit** von selbst genutztem Wohneigentum: Je niedriger die Miete und je höher der Kaufpreis, desto unattraktiver ist Wohneigentum. Es mag für manche zunächst unerheblich wirken, wie hoch die Wohneigentumsquote ist. Aber ohne neue Selbstnutzer gibt es auch keine Umzugsketten und ohne neue Selbstnutzer werden im Bestand auch keine Mietwohnraum frei für dann meist jüngere Haushalte mit niedrigeren Einkommen sowie zu Mieten unterhalb des Neubauniveaus (Sickereffekt).

Angesichts solcher Marktkonsequenzen muss man sich fragen, ob es gewollt sein kann, dass politisch erzeugte Ungleichheiten die Vorteilhaftigkeit von selbst genutztem Wohneigentum verzerren. Soll Wohneigentum gegenüber dem Wohnen zur Miete dagegen nicht benachteiligt werden, dann ist **eine kompensierende Förderung für Selbstnutzer gerechtfertigt**. Diesen Zusammenhang will die vorliegende Studie aufzeigen und stärker ins Bewusstsein der politischen Akteure rücken.

Aktuelle Diskriminierung der Ersterwerber

Seit dem Jahr 2023 werden Vermieter durch die degressive Normal-AfA erheblich stärker gefördert als im gesamten Zeitraum 2006 bis 2022. Zusammen mit der erhöhten Abschreibung von Erhaltungsaufwendungen ist die degressive Normal-AfA zudem bedingungslos, es werden also keine energetischen oder anderen Zusatz-Anforderungen an ihren Einsatz gestellt. Ganz anders sieht es bei der Förderung von Selbstnutzern aus: **Ersterwerber erhalten derzeit keinerlei Förderung für den eigentlichen Wohnungskauf** (bereinigte Förderung). Demgegenüber war die Förderung durch das Baukindergeld im Zeitraum 2018 bis

2022 für preiswerte Objekte von Schwellenhaushalten in etwa gleich viel wert wie die heutige degressive Normal-AfA für Vermieter. Gefördert werden heutzutage nur noch Zusatzkosten, die bei Einhaltung besonders hoher, gesetzlich nicht erforderlicher Energieeffizienzstandards entstehen. Diese Förderung hilft aber dem Schwellenhaushalt keinen Zentimeter über die Einkommens- oder Eigenkapitalhürde hinweg.

Wollte man Selbstnutzer und Vermieter dagegen **gleichbehandeln**, müssten alle Ersterwerber aktuell so viel Förderung bekommen wie Vermieter bei der degressiven Abschreibung mit 5%, das wären etwa 18.000 Euro für ein Objekt mit Baukosten von 400.000 Euro (vgl. Abbildung 8). Tatsächlich bekommen junge Selbstnutzer derzeit aber keinen Cent – sieht man vom Förderbarwert des klassischen KfW-Kredites ab, der bei etwa 100 Euro liegt.

Abbildung 8: Bereinigte Förderbarwerte Selbstnutzer vs. Vermieter (gerundet)

Hier Berechnungen über Betrachtungszeitraum von 10 Jahren, Berechnungen über 20 Jahre siehe Anhang

Vermieter	Baukosten in Euro		
Neubau	400.000	600.000	800.000
AfA linear 3%	3.000	4.000	6.000
AfA degressiv 5%	18.000	27.000	36.000
Erhaltungsaufwand im Bestand	40.000	60.000	80.000
einmalig	12.000	18.000	24.000
Selbstnutzer			
Neubau oder Bestand	400.000	600.000	800.000
KfW-Programme Bund	100	100	100
ehem. Baukindergeld	19.000	19.000	19.000
Diskriminierung Selbstnutzer (gerundet, ohne Erhaltungsaufwand)			
KfW ggü. AfA linear 3%	-3.000	-4.000	-6.000
KfW ggü. AfA degressiv 5%	-18.000	-27.000	-36.000
Aktuelle Diskriminierung* Schwellenhaushalte: min. 18.000 Euro			

* ohne Berücksichtigung des Förderbarwertes für Erhaltungsaufwand bei Vermietern

Quelle: Eigene Berechnungen

Bei diesem Fazit ist es auch müßig über die Annahmen der Barwertrechnung zu diskutieren. Denn egal, welchen Diskontierungszinssatz, welchen Steuersatz oder welche Höhe für ein zinsvergünstigtes Darlehen man unterstellt: Da eine um Energieeffizienz-Auflagen bereinigte Förderung für Selbstnutzer nicht vorhanden ist, ist auch ihr Förderbarwert immer gleich null – während der Förderbarwert für Vermieter in die Zentausende geht.

6. Exkurs: Förderbarwerte im sozialen Mietwohnungsbau

Der klassische soziale Wohnungsbau ist über eine **Programmförderung** organisiert, bei der zinsvergünstigte Kredite vergeben werden. Am Beispiel von Baden-Württemberg, Hessen und NRW werden die aktuellen Förderbarwerte hier kurz erläutert und überschlägig berechnet. Im sozialen Wohnungsbau wird in einigen Ländern auch selbst genutztes Wohneigentum gefördert – in dieser Studie wird aber nur auf die Förderung des sozialen

Mietwohnungsbaus als Gegenstück zur steuerlichen Förderung des frei finanzierten Mietwohnungsbaus geschaut (vgl. Abschnitt 3).

Die **Kredithöhe** hängt von den jeweiligen Bau- und Baulandkosten ab, oft spielt auch das lokale Mietniveau eine Rolle. Die **Zinssätze** werden derzeit anfänglich auf null gesetzt (oft für 10 Jahre) und steigen danach auf Marktniveau. Je nach Förderhöhe unterliegen die Wohnungen dann einer **Bindung** von 10 bis 40 Jahren. In dieser Zeit müssen strenge Regeln an die **Miethöhe**, zum Teil auch an die **Zielgruppe** der Mieter eingehalten werden. Für die Miethöhe werden entweder prozentuale Abschläge von der ortsüblichen Vergleichsmiete gefordert oder aber konkrete Mieten vorgegeben (ggf. gestaffelt nach Region und Einkommen des Mieters).

Die Höhe der **Förderbarwerte** hängt wiederum vom Betrachtungszeitraum ab. Über die ersten 10 Jahre kann eine Förderung von **bis zu 100 Tsd. Euro** zusammenkommen, über 30 Jahre können es **auch mehr als 200 Tsd. Euro** sein (vgl. Abbildung 9). Diese Förderbarwerte können allerdings nicht mit denen für Vermieter und Selbstnutzer in den vorhergehenden Kapiteln verglichen werden. Ähnlich wie dort die Förderung um Anforderungen an eine erhöhte Energieeffizienz bereinigt werden musste, muss hier um die Anforderungen an die Höchstmiete (**Mietsubvention**) und teilweise auch die Beschränkung auf bestimmte Mietergruppen bereinigt werden (**Belegungsbindung**).

Abbildung 9: Förderbarwerte im Sozialen Wohnungsbau in Tsd. Euro (gerundet)

Gerundete Obergrenzen für 80qm Wohnfläche

Förderbarwert	Betrachtungszeitraum			Mietverbilligung
	10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre	
BW	100	170	210	20-40% ggü. VGM
HE	80	130	160	25% ggü. VGM
NW	70	120	140	6,50-9,00 €/qm
a) Mietverbilligung (Annahme: 5 €/qm)				
bei 80qm	42	74	97	
... resultierender Anteil Mietverbilligung am Förderbarwert				
BW	42%	44%	46%	
HE	53%	57%	61%	
NW	60%	62%	69%	
b) Mietverbilligung (Annahme: 7,50 €/qm)				
bei 80qm	84	148	194	
... resultierender Anteil Mietverbilligung am Förderbarwert				
BW	63%	65%	69%	
HE	79%	85%	91%	
NW	90%	93%	104%	

Quelle: Landesförderrichtlinien und eigene Berechnungen

Allerdings kann die Mietsubvention nicht ohne weiteres ermittelt werden. Dazu müssten die kalkulatorischen Kostenmieten im Rahmen eines vollständigen Finanzplanes ermittelt werden. Hinzu kommt, dass die Höchstmiete oft nur relativ zur Vergleichsmiete festgelegt wird, so dass einzelne Berechnungen immer nur für einzelne Städte und nicht für ein ganzes Bundesland gültig sein können. Zur **groben Orientierung** wurde daher beispielhaft der

Barwert einer **Mietsubvention in Höhe von monatlich 5 Euro/qm** ermittelt. Dieser liegt über 10 Jahre bei 42 Tsd. Euro und über 30 Jahre bei 97 Tsd. Euro.

Man kann also feststellen, dass bereits eine Mietvergünstigung um 5 Euro/qm gut die Hälfte der Förderung rechtfertigen könnte. Mancherorts dürfte die Mietverbilligung allerdings erheblich größer ausfallen (bei 7,50 Euro/qm Mietvergünstigung wird z.T. schon die volle Förderung beansprucht). Hinzu kommen implizite Entschädigungen für die Beschränkung (oder Bevorzugung) der Vermietung an bestimmte Personengruppen. **Im Ergebnis ist damit schwer zu sagen, wie viel nach einer Bereinigung der Förderbarwerte um Mietpreis- und Belegungsbindung überhaupt noch an Förderung für die Vermieter verbleibt.** In Einzelfällen könnte das Ergebnis sogar negativ sein.

Gleichwohl profitieren natürlich die Mieter in Sozialwohnungen vom Förderbarwert, insbesondere von der Mietvergünstigung. Für diese Gruppe mindert die niedrigere Sozialmiete ebenfalls die Vorteilhaftigkeit von selbst genutztem Wohneigentum. Insoweit Sozialwohnungen das lokale Mietniveau absenken, wird die Vorteilhaftigkeit auch für Nicht-Sozialmieter gemindert. Außerdem wirken Subventionen für Sozialwohnungen ebenfalls kostentreibend, da sie Kapazitäten in der Bauwirtschaft binden und die Baulandnachfrage erhöhen. Dies wiederum mindert die Erschwinglichkeit für potenzielle Selbstnutzer. **Wem auch immer die Förderung von Sozialwohnungen also zugutekommt (Sozialmietern, freien Mietern, Bauträgern oder Grundbesitzern): Sie mindert auf jeden Fall die Erschwinglichkeit und auch die Vorteilhaftigkeit von selbst genutztem Wohneigentum.**

7. Anhang

7.1 Annahmen zu Barwertrechnungen

Barwertberechnungen erfordern viele Annahmen. Im Ergebnis kann eine Bandbreite von Ergebnissen „richtig“ sein. In der vorliegenden Studie ist es jedoch müßig, über die Annahmen der Barwertrechnung zu diskutieren. Denn egal, welchen Diskontierungszinssatz, welchen Marktzinssatz, welchen Steuersatz oder welche Höhe für ein zinsvergünstigtes Darlehen man unterstellt: Da eine um Energieeffizienz-Auflagen bereinigte Förderung für Selbstnutzer im Ergebnis nicht vorhanden ist, ist auch ihr Förderbarwert immer gleich null – während der Förderbarwert für Vermieter in die Zehntausende geht.

Gleichwohl sollen hier die zentralen Annahmen aufgelistet werden:

- Diskontierungszinssatz: 3,00%
- Marktzinssatz: 3,30% (10 Jahre Bindung) bzw. 3,50% (20 Jahre Bindung)
(Stand Nov/Dez 2024)
- Zins-Konditionen KfW: Stand Dez 2024
- fairer linearer AfA-Satz: 2,78% (vgl. ARGE, 2015)
- Steuersatz Vermieter: 40% (Spitzensteuersatz inkl. Soli/KiSt = 51,525%)
- Sozialer Wohnungsbau: Stand 01/2025

7.2 Abbildungen zu Zeitraum 20 Jahre

Abbildung 10: Förderbarwerte im Überblick (gerundet) –Äpfel und Birnen

Hier Berechnungen über Betrachtungszeitraum von 20 Jahren

Vermieter		Selbstnutzer			
Neubau		KfW-Programme Bund		Länderprogramme	
AfA linear 3%	5.000	WEF*	0	z.B. Hessen (1)	14.000
AfA degressiv 5%	20.000	Jung kauft Alt*	0	beendete Programme	
Sonder-AfA 4*5%*	0	KFN*	0	Baukindergeld (2)	19.000
Erhaltungsaufwand im Bestand		KNN*	0	z.B. Bayern (3)	5.000
zweimalig (5)	22.000	KfW klassik	100	z.B. NRW (4)	6.000

Aktuelle Diskriminierung* Schwellenhaushalte: 20.000 bis 42.000 Euro

* ohne Förderung Energieeffizienz, nur Subvention für eigentlichen Kauf oder Bau der Wohnung

WEF | „Jung kauft Alt“ nur für Selbstnutzer, KFN | KNN | KfW Klassik auch für Vermieter

(1) Ab 03/2024: Hessengeld (10.000€/Käufer zzgl. 5.000 Euro/Kind, 10 Jahresraten, max. bezahlte GrEst)

(2) Bis 03/2021: 1.200€/Kind über 10 Jahre

(3) Bis 12/2020: Bayerischer Baukindergeld Plus (300€/Kind über 10 Jahre)

(4) Bis 06/2024: NRW-Zuschuss Wohneigentum (2% der grundsteuerpflichtigen Kaufsumme, max. 10.000€)

(5) Annahme: einmaliger Erhaltungsaufwand bei Bestandskauf mit Sofortabschreibung

Quelle: Eigene Berechnungen

Abbildung 11: Förderbarwerte erhöhter und Sonder-AfA

Hier Berechnungen über Betrachtungszeitraum von 20 Jahren

	einfach**	bereinigt***	...gerundet
Neubau			
AfA linear 3%	5.448	5.448	5.000
...plus Sonder-AfA 4*5%*	36.077	5.448	5.000
...plus 1x Erhaltungsaufwand (T=15)	49.364	18.736	18.000
degressiv 5%	20.387	20.387	20.000
...plus Sonder-AfA 4*5%*	44.200	20.387	20.000
...plus 1x Erhaltungsaufwand (T=15)	57.487	33.674	33.000
Bestand			
AfA linear 2%	-19.070	-19.070	-19.000
... plus 1x Erhaltungsaufwand (T=0)	-10.113	-10.113	-10.000
... plus 2x Erhaltungsaufwand (T=0 T=15)	3.174	3.174	3.000
nur 1x Erhaltungsaufwand (T=0)	8.956	8.956	9.000
nur 2x Erhaltungsaufwand (T=0 T=15)	22.244	22.244	22.000
nur 1x Erhaltungsaufwand (T=15)	13.287	13.287	13.000

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

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

*** nur Programmbestandteile, die unmittelbar den Barwert der Investition verbessern. Programmbestandteile, die auf eine 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

Quelle: Eigene Berechnungen

Abbildung 12: Förderbarwerte der KfW-Programme für Selbstnutzer

Hier Berechnungen über Betrachtungszeitraum von 20 Jahren

Laufzeit Jahre	10	20	20	Bedingung	... mehr
Zinsbindung Jahre	10	10	20	Energieeffizienz	Förderung falls
einfacher Barwert					
WEF* (170.000)	27.452	36.410	11.390	EH40	-
Jung kauft Alt* (100.000)	16.148	21.418	6.700	F/G/H -> EH70	-
KFN* (100.000)	5.811	8.118	-	EH40	QNG plus
KNN* (100.000)	12.090	16.241	-	EH55/Lebenszyklus	EH40
KfW klassik (100.000)	-	105	-	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)	-	105	-	keine	-
bereinigter Barwert - gerundet					
KfW klassik (100.000)	-	100	-	keine	-

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

KFN, KNN, KfW Klassik für alle, auch für Vermieter | WEF, JKA, KFN, KNN untereinander nicht kombinierbar

WEF (Wohneigentum für Familien): Nur für **ersterwerbende, selbst nutzende Familien** | **Einkommensgrenze** 90.000€ plus 10.000€/Kind ab 2. Kind | Im Lebenszyklus so wenig **CO₂-Ausstoß**, dass die Anforderung an Treibhausgasemissionen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ erfüllt wird.

JKA (Jung kauft Alt): Nur für **ersterwerbende, selbst nutzende Familien** | **Einkommensgrenze** 90.000€ plus 10.000€/Kind ab 2. Kind.

KFN (Klimafreundlicher Neubau): Im Lebenszyklus so wenig **CO₂-Ausstoß**, dass die Anforderung an Treibhausgasemissionen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ erfüllt wird.

KNN (Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment): Im Lebenszyklus so wenig **CO₂-Ausstoß**, dass die Anforderung an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus erfüllt wird | unterschreitet ausgewählte gebäudebezogene **Kostenobergrenzen** im Gebäudelebenszyklus.

KfW (Klassik): Klassischer KfW-Kredit, **kombinierbar** mit allen anderen Programmen.

QNG plus: Anforderungen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-PLUS) oder „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Premium (QNG-PREMIUM)“ erfüllt, bestätigt durch ein Nachhaltigkeitszertifikat.

Quelle: Eigene Berechnungen

7.3 Literaturverzeichnis

- ARGE Kiel (2024), „Regelstandard Erleichtertes Bauen, Der Förderstandard der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein“, Mitteilungsblatt Nr. 263.
- ARGE Kiel (2024a), „Machbarkeitsstudie klimaneutraler Wohnungsbau in Schleswig-Holstein“, Kostenstand 1. Quartal 2024.
- ARGE Kiel (2022), „Wohnungsbau – die Zukunft des Bestandes“, Studie im Auftrag des „Verbändebündnisses Wohnungsbau“.
- ARGE Kiel (2015), „Kostentreiber für den Wohnungsbau“, Studie im Auftrag des „Verbändebündnisses Wohnungsbau“.
- ARGE Kiel / Pestel (2025), „Wohnungsbau und Wohnungsmärkte 2025: Bilanz zur Bundestagswahl - Das Bauen und Wohnen in Deutschland sozial neu justieren“, Studie im Auftrag des „Verbändebündnisses Soziales Wohnen“.
- empirica (2023), „Wohneigentum in Deutschland, Teil 1-5: Verbreitung, Freiräume, Vermögensvorsprung, Konsumwelten und energetischer Zustand“, Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin.
- empirica (2020), „Metastudie ‚Sickereffekte‘ - Übersicht, Kritik und Gegenkritik sowie Schlussfolgerungen auf Basis einer Meta-Analyse von fünf empirischen Sickerstudien“, Studie im Auftrag des Bauherren-Schutzbund e.V.
- empirica (2014), „Mieter oder Eigentümer – wer wird stärker gefördert?, Berechnungen zur fairen Kompensation für Selbstnutzer“, Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin.
- empirica (2004), „Mieter oder Eigentümer – wer wird stärker gefördert?, Eine Analyse der Folgen des Subventionsabbaus zum Jahresbeginn 2004“, Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin.