

Hypothekenversicherung – ein „Ersatz“ für die Eigenheimzulage?

Matthias Dous

Während vor allem Bauwirtschaft und Bausparkassen den immer noch ersatzlosen Wegfall der Eigenheimzulage laut beklagen, frohlocken die sich etablierenden Hypothekenversicherer über neue Marktchancen. So verspricht der Autor, dass Schwellenhaushalte auch ohne die Subvention mit wenig Eigenkapital Wohneigentum erwerben können. Doch bisher wagen sich nur wenige Banken mit Hilfe von Hypothekenversicherungen in 100- oder gar 120-Prozent-Finanzierungen. Ausländische Institute wissen diese Nische unterdessen für einen Markteinstieg und ihr Marketing zu nutzen. (Red.)

Seit dem Wegfall der Eigenheimzulage in Deutschland zu Beginn des Jahres 2006 ringen Politik, Wohnungswirtschaft, Kreditinstitute, Verbände und Verbraucherorganisationen um zukunftsfähige Konzepte, die breiteren Bevölkerungsschichten Zugang zu Wohneigentum ermöglichen. Neben Versuchen, die Förderung von Immobilienbesitz in die staatlich geförderte private Altersvorsorge zu integrieren, geht der Blick vieler Experten ins Ausland, wo die Hypothekenversicherung bereits als selbstverständlicher Bestandteil der Eigenheimfinanzierung eingesetzt wird.

Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt

Im europäischen Vergleich liegt die Wohneigentumsquote in Deutschland mit lediglich 43 Prozent deutlich niedriger als in den meisten anderen westeuropäischen Staaten. Mittel- bis langfristig ist allerdings auch hierzulande ein Anstieg des Immobilienbesitzes zu erwarten.

Verantwortlich für den weiteren Verlauf der Eigentumsbildung ist vor allem die künftige Einkommensentwicklung der Privathaushalte. Gerade den unteren Einkommensgruppen bleibt der Eigentumserwerb in der Regel aufgrund finanzieller Grenzen verwehrt. Ein weiterer Beitrag stellt die Entwicklung des Zinsniveaus dar. Denn je niedriger der langfristige Zinssatz, desto wahrscheinlicher wird für Privathaushalte die Möglichkeit eines Immobilienerwerbs. Staatliche Wohneigentumsförderungsmaßnahmen versuchen diese Faktoren zu kompensieren. Dennoch ist eine Prognose hinsichtlich der künftigen Förderungspolitik

nach dem Wegfall der Eigenheimzulage derzeit kaum möglich.

Das Thema der Förderung von privatem Wohneigentum und auch allgemein der Wohnungsbauförderung beschäftigt schon seit längerem nicht nur die maßgeblichen politischen Kreise in Deutschland, sondern bot auch Anlass, um die bestehenden Fördermaßnahmen neu zu überdenken. Die staatliche Wohnungsbauförderung in Deutschland fußt auf drei Säulen: der Arbeitnehmersparzulage (ANSpZ), der Wohnungsbauprämie (WoP) und der Eigenheimzulage.

Die Eigenheimzulage ist eine der größten staatlichen Subventionen für Privathaushalte in Deutschland. Mit ihr sollte die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum gefördert werden. Im Jahr 2004 hat der Staat dafür rund 11,4 Milliarden Euro aufgewendet, im Jahr 2006 waren es nur noch 9,3 Milliarden Euro. Von der Abschaffung der Eigenheimzulage zum Jahresbeginn 2006 versprach sich die Bundesregierung eine erhebliche Haushaltsentlastung.

Allerdings mindert bei einem Fördervolumen von jährlich mehr als zehn Milliarden Euro bis 2005 die Abschaffung der Eigenheimzulage im ersten Jahr die Ausgaben um voraussichtlich nur rund 200 Millionen Euro. Es ist als unwahrscheinlich anzusehen, dass das komplette Einsparpotenzial der angestrebten sechs

Der Autor

Matthias Dous ist Geschäftsführer der Genworth Financial Mortgage Insurance, Köln.

Milliarden Euro vor dem Ablauf von acht Jahren erreicht wird (Quelle: Institut für Wirtschaftsforschung Halle, 2005).

Eigenheimzulage wirkt noch bis 2013 nach

Bauherren, die noch vor dem 1. Januar 2006 mit dem Bau begonnen oder einen notariellen Kaufvertrag abgeschlossen haben, können die bisherige Eigenheimzulage über den gesamten Förderzeitraum von acht Jahren in Anspruch nehmen. Da die Baugenehmigungen mindestens drei Jahre gelten und Bauanzeigen (zum Beispiel nach § 69a Landesbauordnung bis zu zehn Jahre Gültigkeit haben können, bleibt die Eigenheimzulage praktisch noch mindestens bis zum Jahr 2013 erhalten. Bereits festgesetzte Förderungen bleiben aus Gründen des Vertrauensschutzes unangetastet.

Einen Anspruch auf die Eigenheimzulage hatten bis 2006 alle unbeschränkt steuerpflichtigen Personen im Sinne des Einkommenssteuergesetzes, die eine Wohnung im Inland anschaffen oder herstellen, die für eigene Wohnzwecke genutzt wird. Förderberechtigt war der Immobilienerwerb, sofern die positiven Einkünfte der beteiligten Personen eine bestimmte Höhe nicht überschritten und keine Förderung gemäß §10e Einkommenssteuergesetz (EStG) in Anspruch genommen wurde.

Der Fördergrundbetrag beträgt ein Prozent der Herstellungs- beziehungsweise Anschaffungskosten, bis zu einer maximalen Höhe von 1 250 Euro pro Jahr. Folglich betragen die maximal begünstigten Herstellungs-/Anschaffungskosten 125 000 Euro. Dies gilt sowohl für Neubauten als auch für den Kauf einer gebrauchten Immobilie.

Zielkonflikte der Subventionierung

Die Eigenheimzulage hatte seit ihrer Einführung 1996 auch viele Kritiker. Wirtschaftswissenschaftler forderten eine Streichung, da sie letztlich ultimativ zu erhöhten Baukosten führe und wirtschaftlich betrachtet nicht die Bauherren finanziell unterstütze, sondern eher die Bauwirtschaft subventioniere. Auch wurde der soziale Nutzen einer staatlichen Geldzuwendung als Mittel der Eigentumsförderung vielfach bezweifelt.

Es wurde argumentiert, dass sogenannte „Mitnahmeeffekte“ auf Seiten der Bau-

herren eine überproportional große Rolle spielten. Zu beachten gilt, dass derartige Beihilfen aus dem allgemeinen Steueraufkommen finanziert werden. Kritiker kommen daher zu dem Schluss, dass die Eigenheimzulage ein sozial unausgewogenes und ungerechtfertigtes Instrument sei, da auch Geringverdiener auf diese Weise zur Immobilienfinanzierung von Besserverdienenden herangezogen würden. Diese Kritik spielt auch im Rahmen der aktuellen Diskussion um neue Wege zur Förderung der Eigentumsquote eine Rolle. In diversen Ministerien wird in Betracht gezogen, künftig auch das Wohneigentum in die staatliche Förderung der Altersvorsorge, die sogenannte „Riester-Rente“, zu integrieren. Die angestrebte Neuregelung sollte zum Januar 2007 in Kraft treten – allerdings liegt bislang noch kein definitiver Gesetzesentwurf vor. Auch der Kauf eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung könnte dann als Teil der Altersvorsorge staatlich gefördert werden.

Subvention für den Immobilienerwerb weiter notwendig?

Bislang waren junge Familien mit Kindern die Hauptnutznießer der Eigenheimzulage, da sie die höchsten Förderbeträge erhielten. Zudem ließ sich die Eigenheimzulage bei der Finanzierung als „Eigenkapitalersatz“ geltend machen, was auch Singles und kinderlosen Paaren sehr zu Gute kam. Mit der Streichung dieses Förderinstrumentes ist die eigene Immobilie als Säule der privaten Alterssicherung für viele in weite Ferne gerückt. Daher sind sich alle politischen Parteien in Deutschland einig, dass zukunftssträchtige Instrumente zur Subvention des Immobilienerwerbs von Privathaushalten notwendig sind.

Ein möglicher Weg, um die Wohneigentumsquote zu erhöhen, ist die Hypothekenversicherung. Während sich die Hypothekenversicherung bereits in den USA und Großbritannien als fester Bestandteil der Immobilienfinanzierung bewährt hatte, brachte Genworth Financial, ein weltweiter Anbieter von Hypothekenversicherungen, dieses hierzulande völlig neue Versicherungsprodukt 2003 auf den deutschen Markt.

Finanzinstitute beziehungsweise Darlehensgeber können sich durch eine Hypothekenversicherung vor Ausfällen ihrer Kunden bei der Rückzahlung von Immobiliendarlehen schützen. Diese Absicherung ermöglicht es den Banken, ihren Kunden Immobilienkredite leichter zu-

gänglich zu machen, indem sie den geforderten Eigenkapitalanteil senken. Bei einem mit einer Hypothekenversicherung abgesicherten Kredit ist eine Senkung des Eigenkapitalanteils bis auf fünf Prozent des Kaufpreises der Immobilie möglich.

Obwohl Darlehensnehmer die Hypothekenversicherung nicht direkt abschließen können, profitieren sie dennoch von der Risikoabsicherung, da sie aufgrund des geringeren Eigenkapitaleinsatzes schneller zu der gewünschten Immobilienfinanzierung gelangen.

Wichtigste Zielgruppen für die Hypothekenversicherung sind alle diejenigen, die noch nicht die oftmals von Darlehensgeberseite zur Bewilligung eines Immobilienkredits geforderten 20 Prozent Eigenkapital zuzüglich der Erwerbsnebenkosten ansparen konnten beziehungsweise das ersparte Kapital anderweitig nutzen möchten, aber über genügend Einkünfte verfügen, um ihren monatlichen Verpflichtungen aus dem Darlehen nachkommen zu können.

Seit der Einführung der Hypothekenversicherung auf dem deutschen Markt stieg die Nachfrage nach diesem Produkt kontinuierlich an. Das Marktpotenzial ist noch lange nicht ausgeschöpft. Eine umfassende Studie über die europäischen Immobilienfinanzierungsmärkte legte im Jahr 2005 Mercer Oliver Wyman im Auftrag der Mortgage Insurance Trade Association (Mita) vor. Ziel der Studie war es, quantifizierende Aussagen über Größe und Potenzial dieser Märkte zu treffen. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem deutschen Markt langfristig ein Wachstum von insgesamt über 70 Prozent zu erwarten sein könnte.

Deutschland ist mit seiner spezifischen Gesetzgebung und relativ wenigen spezialisierten Produkten einer der komplexesten Hypothekenmärkte in Europa und vergleichsweise wenig entwickelt. Der Anteil von Hypotheken am deutschen Bruttoinlandsprodukt beträgt laut der Studie zirka 35 Prozent und ist damit einer der geringsten im europäischen Vergleich. Auf lange Sicht bietet der deutsche Hypothekenmarkt zum Marktvolumen von 790 Milliarden Euro ein bisher noch unausgeschöpftes Potenzial von 560 Milliarden Euro im hochauslaufenden Bereich.

Wird dieses derzeit brachliegende Potenzial im hochauslaufenden Bereich, das heißt im Bereich privater Immobilienfinanzierungen mit geringem Eigenkapital-

einsetz, genutzt, kann sogenannten Schwellenhaushalten der Weg in die eigenen vier Wände bereitet werden. Als Schwellenhaushalt wird ein Haushalt bezeichnet, dessen Resteinkommen bei Wegfall der Förderung die jeweilige Tragfähigkeitsgrenze (unterer und oberer Schwellenwert) unterschreitet.

Allerdings gibt es keine eindeutige Definition eines Schwellenhaushaltes, da auch die Bundesländer unterschiedliche Maßstäbe bei ihren Tragfähigkeitsberechnungen anlegen. In der Regel handelt es sich bei den Schwellenhaushalten um junge, sozial und wirtschaftlich weitgehend stabile Haushalte mit geregelterm Einkommen, denen zum Erwerb einer Immobilie das nötige Eigenkapital fehlt, weil sie beispielsweise aufgrund langer Ausbildungs- und Studienzeiten einfach noch keine Zeit hatten, Eigenkapital anzusparen.

Gerade für diese Haushalte kann die Hypothekenversicherung als eigenkapitalminderndes Instrument die entscheidende Voraussetzung sein, einen Immobilienerwerb überhaupt in Betracht zu ziehen. Auch die Finanzinstitute beziehungsweise Darlehensgeber profitieren von der Hypothekenversicherung.

Eigenkapitalersatz und Risikominderung

Der höhere Schutz vor Zahlungsausfällen seitens der Kreditnehmer ermöglicht den Banken den Zugang zu einem bislang vernachlässigten Marktsegment, außerdem ist die Hypothekenversicherung ein zuverlässiges Instrument, um Kreditrisiken von Kreditinstituten auf das kapitalstarke Versicherungssegment zu übertragen. Im Hinblick auf das regulatorische Eigenkapital der Banken kann die Hypothekenversicherung die Kapitalunterlegung für Darlehen deutlich reduzieren.

Neben den Darlehensgebern und deren Kunden gibt es noch einen dritten Nutznießer: die öffentlichen Haushalte. Die Hypothekenversicherung kann einen entscheidenden Beitrag zur Steigerung der Wohneigentumsquote und – vor dem Hintergrund, dass Wohneigentum immer noch als eine der wichtigsten, wenn nicht als die wichtigste Säule der privaten Altersvorsorge angesehen wird – auch zur Einkommenssicherung im Alter leisten, ohne den Staatshaushalt zu belasten, da Risiko und Finanzierung des privaten Immobilienerwerbs vollständig von der privaten Wirtschaft getragen werden. ■