

# **Soziale Aspekte des Wohneigentums**

**Gefördert von der Schwäbisch Hall-Stiftung  
"bauen-wohnen-leben"**



Sarstedt, Juli 2026

**Förderer:**

Schwäbisch Hall-Stiftung  
"bauen-wohnen-leben"  
Crailsheimer Straße 52  
74523 Schwäbisch Hall  
Telefon: 0791 46-3674  
E-Mail: [stiftung.b-w-l@schwaebisch-hall.de](mailto:stiftung.b-w-l@schwaebisch-hall.de)

---

**Erstellt vom:**

Pestel Institut GmbH  
Dipl.-Ök. Matthias Günther  
Starenweg 8, 31157 Sarstedt  
Telefon: 015903046341,  
E-Mail: [info@pestel-institut.de](mailto:info@pestel-institut.de)  
Internet: [www.pestel-institut.de](http://www.pestel-institut.de)

## INHALT

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Tabellenverzeichnis   | IV |
| Abbildungsverzeichnis | V  |

---

|     |                                                                                | Seite |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1   | Ziele der Arbeiten                                                             | 1     |
| 2   | Wohneigentum in Deutschland und im europäischen Vergleich                      | 2     |
| 2.1 | Entwicklung und Stand der Wohneigentumsquote in Deutschland                    | 2     |
| 2.2 | Die Wohneigentumsquote im europäischen Vergleich                               | 6     |
| 2.3 | Wohneigentumsförderung in Deutschland                                          | 10    |
| 3   | Positive Aspekte des selbstgenutzten Wohneigentums                             | 15    |
| 3.1 | Wohnsicherheit                                                                 | 15    |
| 3.2 | Gestaltungsmöglichkeiten                                                       | 15    |
| 3.3 | Zeitliche Anpassung von Baumaßnahmen und Eigenleistungen                       | 16    |
| 3.4 | Vermögensaufbau und Alterssicherung                                            | 16    |
| 3.5 | Vermögensverteilung                                                            | 18    |
| 3.6 | Vererbung/Schenkung                                                            | 19    |
| 3.7 | Quartierstabilisierung durch Wohneigentum                                      | 19    |
| 3.8 | Hohe Zufriedenheit bei selbstnutzenden Eigentümern                             | 20    |
| 3.9 | Zusammenfassung der positiven Aspekte des Wohneigentums                        | 20    |
| 4   | Mögliche negative Aspekte des Wohneigentums                                    | 21    |
| 4.1 | Konsumeinschränkungen                                                          | 21    |
| 4.2 | Verlustrisiko beim Verkauf                                                     | 21    |
| 4.3 | Risiko der Überschuldung bei kurzfristigen Einnahmeausfällen                   | 22    |
| 4.4 | Einschränkung der Mobilität                                                    | 23    |
| 4.5 | Ansatz einer zu hohen Eigenleistung                                            | 25    |
| 4.6 | Staatliche Anforderungen als Kostenfalle                                       | 25    |
| 4.7 | Wohneigentumsbildung als ökonomische Fehlinvestition                           | 25    |
| 4.8 | Zusammenfassung der potenziell negativen Aspekte des Wohneigentums             | 26    |
| 5   | Gesellschaftliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen der künftigen Entwicklung | 27    |
| 6   | Fazit und Perspektiven                                                         | 31    |

## Tabellenverzeichnis

|                                                                                                                           | Seite     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Tabelle 1: Wanderungsgewinne Deutschlands von 1951 bis 2025</b>                                                        | <b>9</b>  |
| <b>Tabelle 2: Eigentümer- und Mieterhaushalte nach dem Einzugsjahr in die Wohnung und nach Altersgruppen im Jahr 2022</b> | <b>24</b> |
| <b>Tabelle 3: Menschen in überbelegten Wohnungen von 2015 bis 2025</b>                                                    | <b>29</b> |
| <b>Tabelle 4: Verwendung des Bruttoinlandproduktes 2025</b>                                                               | <b>29</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                                                                                      | Seite     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Abbildung 1: Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland (bis 1990 alte Bundesrepublik) bis 2025</b>                                                                                        | <b>2</b>  |
| <b>Abbildung 2: Wohneigentumsquote in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands 2025 (Hochrechnung)</b>                                                                                       | <b>3</b>  |
| <b>Abbildung 3: Veränderung der Wohneigentumsquote in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 2011 bis 2025 in Prozentpunkten</b>                                                       | <b>4</b>  |
| <b>Abbildung 4: Anteil der Eigentumswohnungen am Wohneigentum in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands 2025 in v.H.</b>                                                                   | <b>5</b>  |
| <b>Abbildung 5: Entwicklung der Wohneigentumsquote nach Altersgruppen</b>                                                                                                                            | <b>6</b>  |
| <b>Abbildung 6: Entwicklung der Wohneigentumsquote in Europa von 2010 bis 2025</b>                                                                                                                   | <b>7</b>  |
| <b>Abbildung 7: Wohneigentumsquote und BIP je Einwohner in Europa 2025</b>                                                                                                                           | <b>7</b>  |
| <b>Abbildung 8: Entwicklung der Wohneigentumsquote im Vergleich zur Wanderungsbilanz von 2010 bis 2025</b>                                                                                           | <b>8</b>  |
| <b>Abbildung 9: Wirkung von Förderungen der Wohneigentumsbildung in Abhängigkeit von der Marktsituation</b>                                                                                          | <b>13</b> |
| <b>Abbildung 10: Wohnkostenbelastung von Eigentümern und Mietern 2021 und 2025</b>                                                                                                                   | <b>16</b> |
| <b>Abbildung 11: Entwicklung verschiedener Überschuldungsgründe privater Haushalte von 2015 bis 2024</b>                                                                                             | <b>22</b> |
| <b>Abbildung 12: Schuldenhöhe bei Realisierung eines Überschuldungsgrundes privater Haushalte 2021 und 2024</b>                                                                                      | <b>23</b> |
| <b>Abbildung 13: Entwicklung der Zahl an Erwerbsfähigen und Erwerbstätigen in Deutschland bis 2024 sowie der Erwerbsfähigen bei unterschiedlichen Wanderungsansätzen in der Perspektive bis 2050</b> | <b>28</b> |

# Soziale Aspekte des Wohneigentums

## 1 Ziele der Arbeiten

Das selbstgenutzte Wohneigentum steht nach wie vor hoch im Kurs. Die im Bundestag vertretenen Parteien äußerten sich mit Ausnahme der „Linken“ in ihren Wahlprogrammen positiv zum Wohneigentum und versprachen Verbesserungen der Förderung. Obwohl dies in den Wahlprogrammen seit Jahrzehnten eher die Regel als die Ausnahme ist, wohnen in Deutschland noch immer mehr Menschen zur Miete als in fast allen anderen europäischen Ländern. Wunsch und Wirklichkeit gehen weit auseinander. Wollen gerade junge Menschen möglichst bis zum 35. Lebensjahr den Traum von den eigenen vier Wänden verwirklicht haben, so schafft es in der Realität nicht einmal ein Drittel.

In dieser Untersuchung wird der Frage nachgegangen, ob die dem Wohneigentum zugeschriebenen positiven und negativen Aspekte einer Überprüfung standhalten. Die beiden zentralen Fragen dieser Untersuchung lauten daher:

Bringt die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum individuelle Vorteile?

Bringt die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum gesellschaftliche Vorteile?

Wir betrachten das Thema Wohneigentum damit sowohl aus der individuellen als auch der gesellschaftlichen Perspektive. Da Wohneigentum immer in Konkurrenz zum Mieten steht, wird diese Alternative in vielen Fällen einbezogen bzw. auch zum Maßstab, an dem sich Wohneigentum messen muss.

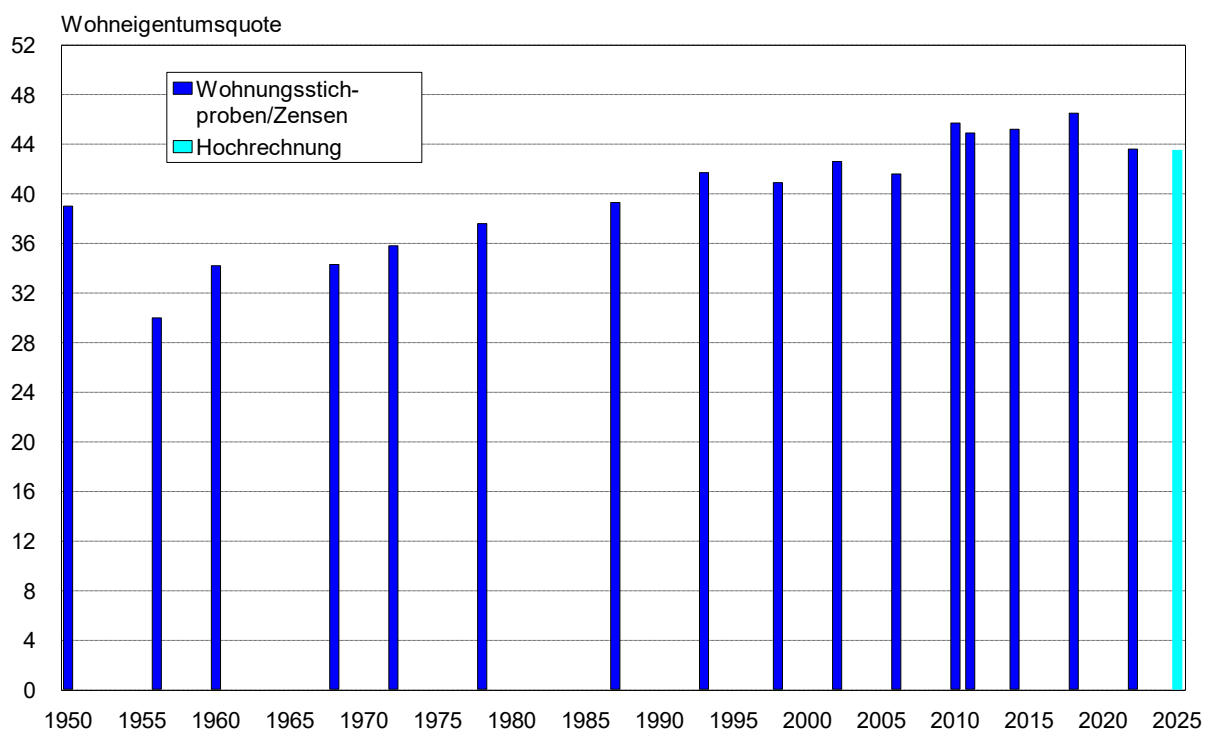
Neben der Beantwortung der beiden zentralen Fragestellungen wird zunächst ein Überblick zur Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland gegeben. Über einen Vergleich mit anderen europäischen Ländern wird die Position Deutschlands verdeutlicht und nicht zuletzt stellt sich die Frage der Bedingungen für die Wohneigentumsbildung in Deutschland.

## 2 Wohneigentum in Deutschland und im europäischen Vergleich

### 2.1 Entwicklung und Stand der Wohneigentumsquote in Deutschland

Die haushaltsbezogene Wohneigentumsquote<sup>1</sup> wird in Deutschland bei den Großzählungen (früher Volkszählung, heute Zensus) und den alle vier Jahre stattfindenden Stichproben (früher Wohnungsstichprobe, heute Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen) ermittelt. Die Ergebnisse über die Jahrzehnte und eine Hochrechnung auf das Jahresende 2025 zeigt **Abbildung 1**. Zu Beginn der 1950er Jahre lag die Wohneigentumsquote bei rund 39 Prozent. Anschließend sank der Wert bis 1956 auf einen Tiefstand von rund 30 Prozent ab. Im Jahre 1960 wurden gut 34 Prozent erreicht und diese Quote wurde auch 1968 wieder festgestellt. Anschließend nahm die Eigentumsquote wieder zu. Über knapp 36 Prozent 1972 und 38 Prozent 1978 stieg sie bis auf gut 39 Prozent im Jahr 1987. Damit wurde nach 37 Jahren wieder der Ausgangswert des Jahres 1950 erreicht.

**Abbildung 1: Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland (bis 1990 alte Bundesrepublik) bis 2025**



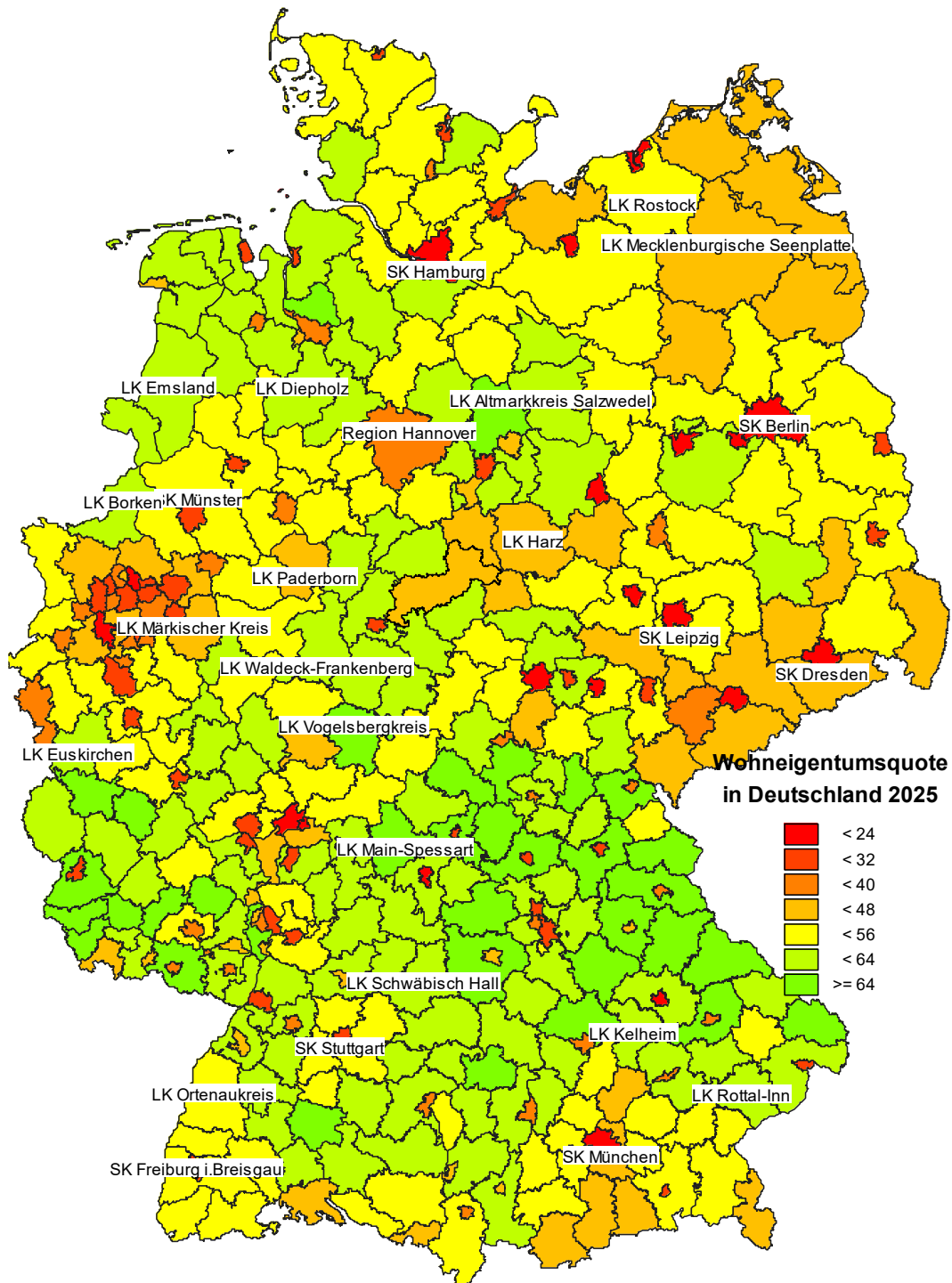
Quelle: Statistisches Bundesamt bis 2022; eigene Berechnung für 2025

Mit der Wiedervereinigung kam ein Gebiet mit einer Wohneigentumsquote von weniger als 30 Prozent hinzu. Trotzdem war der erste danach in der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1993 „gemessene“ Wert mit 41,7 Prozent der höchste in der

<sup>1</sup> Anteil der privaten Haushalte, die im Wohneigentum leben, an allen Haushalten. Nicht zu verwechseln mit der personenbezogenen Eigentumsquote, die den Anteil der Bevölkerung wiedergibt, der im Wohneigentum lebt. Diese personenbezogene Eigentumsquote findet sich vor allem in EU-Veröffentlichungen und ist höher, weil die Eigentümerhaushalte eine durchschnittlich größere Personenzahl aufweisen als die Mieterhaushalte

Geschichte Nachkriegsdeutschlands. Nach einer Stagnation in den Jahren bis 2006 stieg die Eigentumsquote über 45 Prozent 2010/2011 bis auf knapp 47 Prozent im Jahr 2018. Bis 2022 sank der Wert dann wieder auf 43 bis 44 Prozent ab. An dieser Größenordnung dürfte sich bis 2025 nicht viel geändert haben. In den Kreisen und kreisfreien Städten (**Abbildung 2**) zeigt sich das erwartbare Bild: Je höher verdichtet eine Region ist, desto niedriger fällt die Eigentumsquote aus.

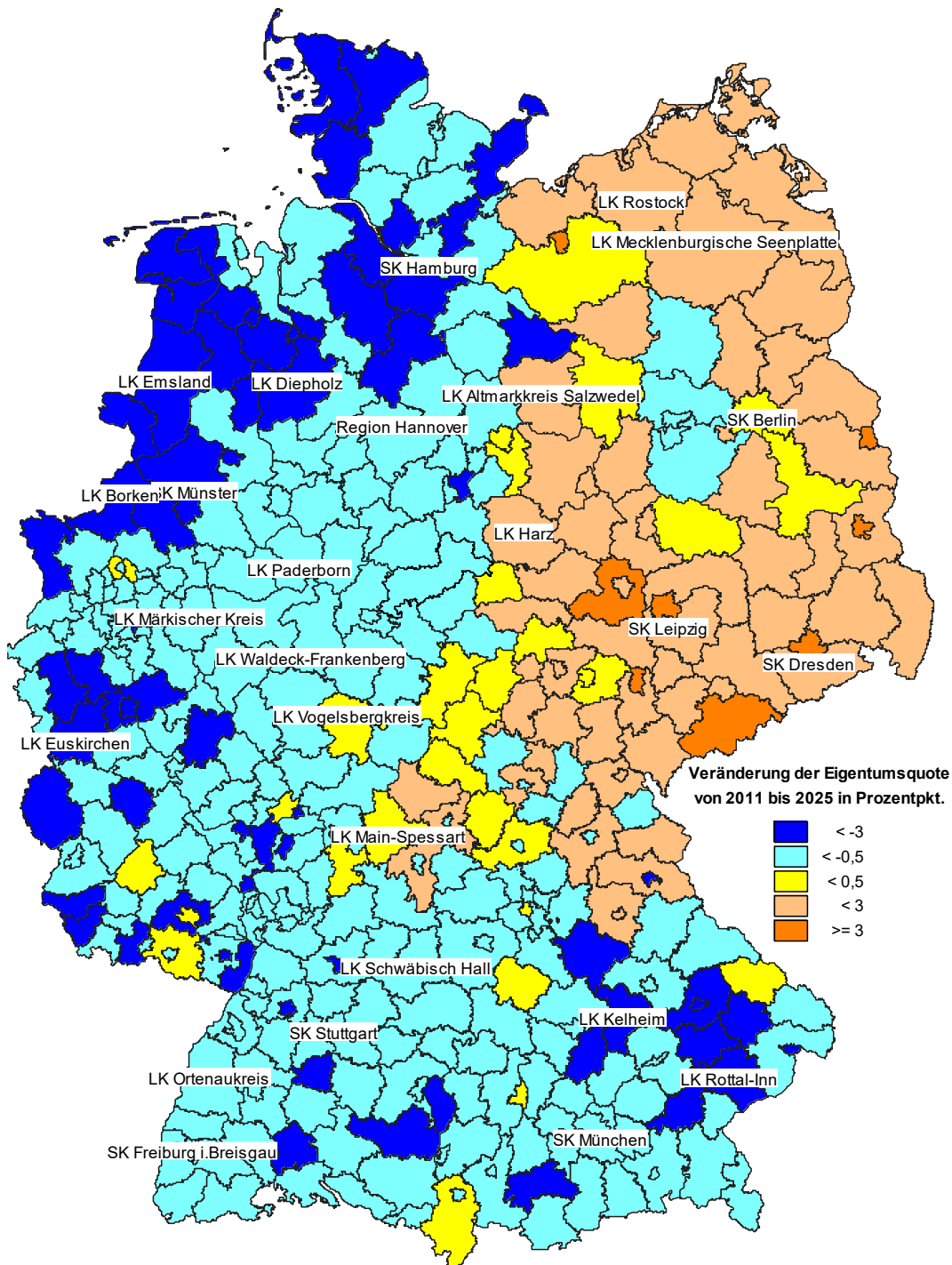
**Abbildung 2: Wohneigentumsquote in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands 2025 (Hochrechnung)**



Quelle: eigene Berechnungen

Die Wohneigentumsverhältnisse scheinen sich in Deutschland langsam anzugleichen. Während in vielen westdeutschen Regionen die Wohneigentumsquote teils deutlich abgenommen hat, zeigt sich in Ostdeutschland in den meisten Kreisen und kreisfreien Städten seit 2011 eine Zunahme des selbstgenutzten Wohneigentums, wie **Abbildung 3** zeigt.

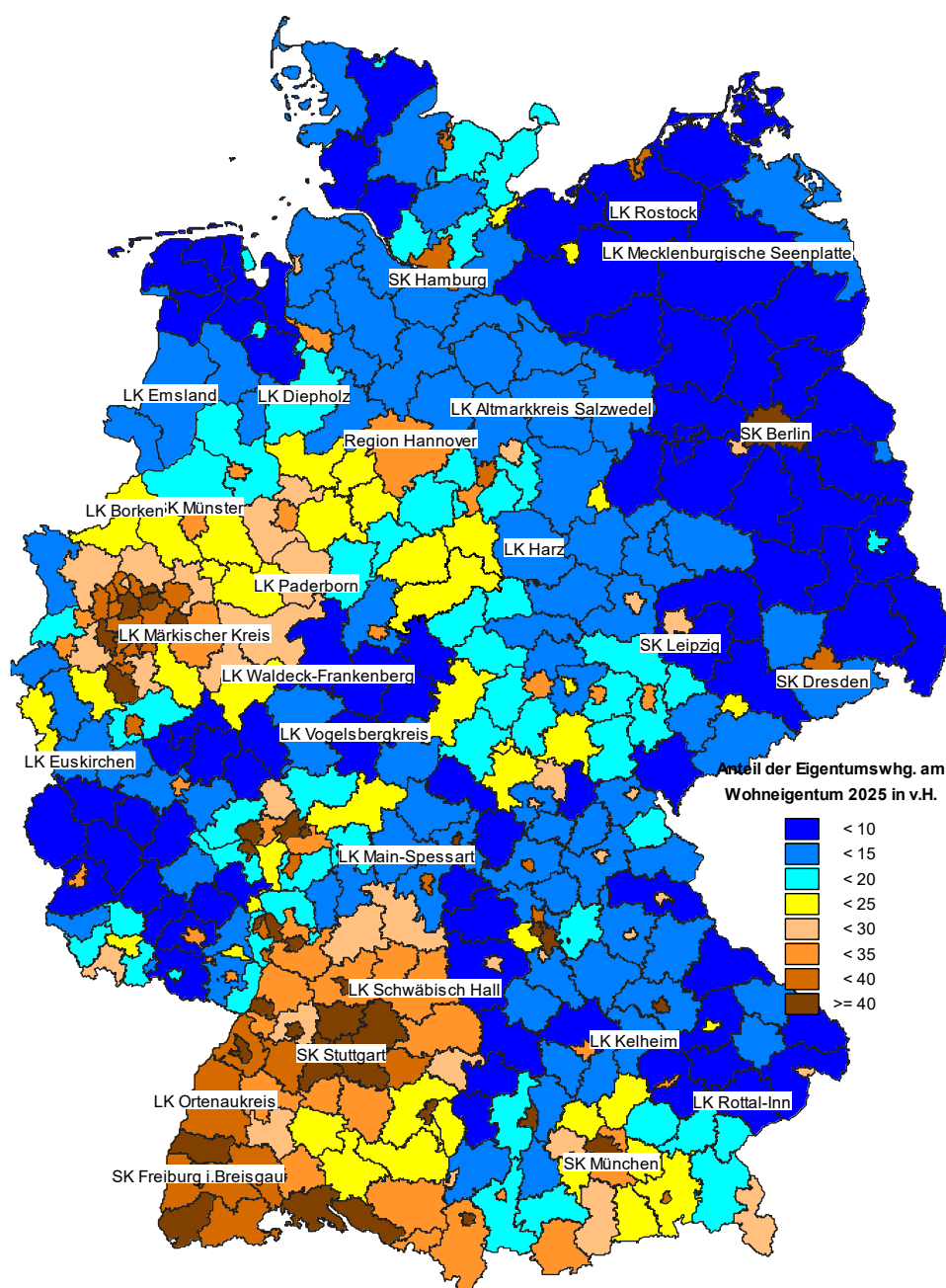
**Abbildung 3: Veränderung der Wohneigentumsquote in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 2011 bis 2025 in Prozentpunkten**



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Wohneigentum wird in der Regel mit Einfamilienhäusern verbunden. Die zu Beginn der 1950er Jahre rechtlich etablierte Form des Wohneigentums in Mehrfamilienhäusern – die Eigentumswohnung – hat aber insbesondere in verdichteten Regionen an Bedeutung gewonnen. Wie **Abbildung 4** zeigt, dominiert in ländlichen Kreisen nach wie vor das Einfamilienhaus. Mit zunehmender Verdichtung, und damit höheren Baulandpreisen, nimmt der Anteil der Eigentumswohnung am Wohneigentum zu. Neben den kreisfreien Städten gilt dies insbesondere für den stark verdichteten Kern Nordrhein-Westfalens, aber auch für weite Teile Baden-Württembergs. Das Land der „Häusle-Bauer“ ist über die Jahre zum Land der Wohneigentumsgemeinschaften geworden.

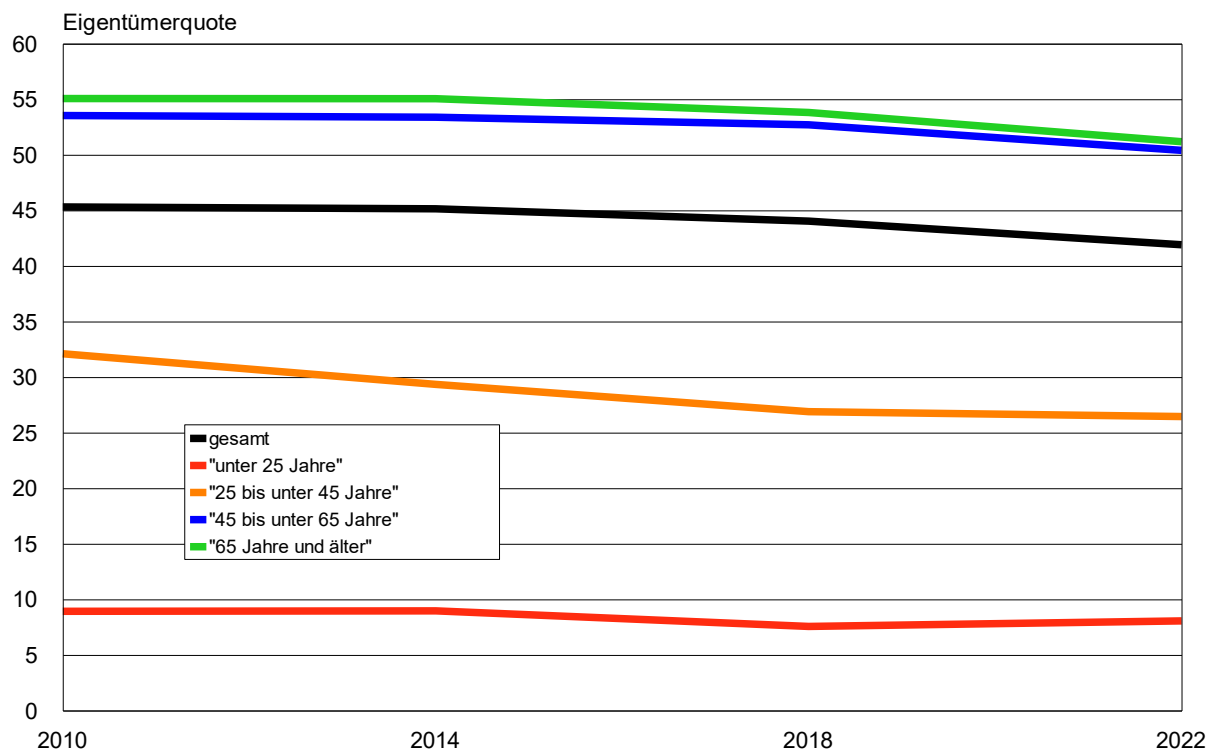
**Abbildung 4: Anteil der Eigentumswohnung am Wohneigentum in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands 2025 in v.H.**



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Entwicklung der Wohneigentumsquote in verschiedenen Altersgruppen von 2010 bis 2022 zeigt **Abbildung 5**. In allen Altersgruppen hat die Wohneigentumsquote in diesem Zeitraum abgenommen. Damit ist ein weiterer Rückgang bereits angelegt, denn wer bis zum 45. Lebensjahr kein Wohneigentum gebildet hat, wird es im höheren Alter meist nur über eine Erbschaft schaffen, da die Resterwerbszeit zur Abzahlung des in der Regel benötigten Kredits nicht mehr ausreicht.

**Abbildung 5: Entwicklung der Wohneigentumsquote nach Altersgruppen**



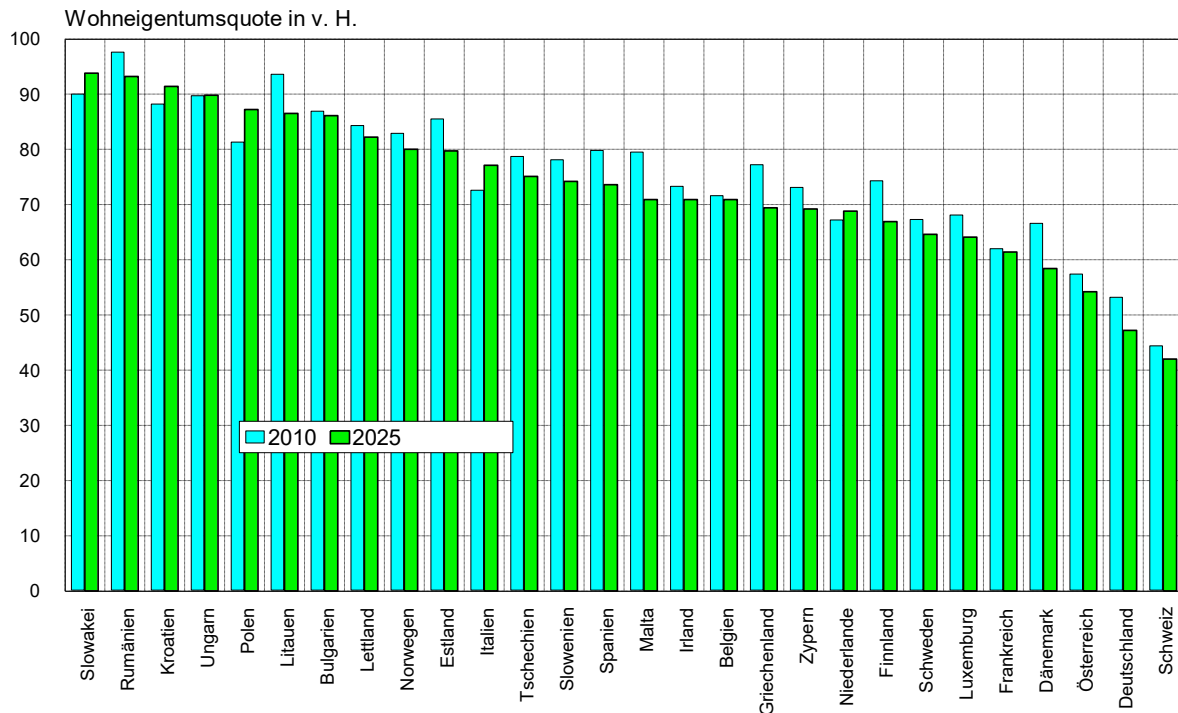
Quelle: Statistisches Bundesamt

## 2.2 Die Wohneigentumsquote im europäischen Vergleich

Im europäischen Vergleich wird von eurostat, dem statistischen Amt der EU, die personenbezogene Wohneigentumsquote ausgewiesen. Da Eigentümerhaushalte im Durchschnitt größer als Mieterhaushalte sind, liegt die personenbezogene Wohneigentumsquote höher als die haushaltsbezogene. In **Abbildung 6** sind die Werte für die Jahre 2010 und 2025 für verschiedene europäische Länder ausgewiesen. Auch in dieser „Rangliste“ liegt Deutschland vor der Schweiz auf dem vorletzten Rang in Europa. Auch bei der personenbezogenen Wohneigentumsquote ist in Deutschland seit 2010 ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen.

Die Eigentumsquote reichte 2025 von 42 Prozent in der Schweiz bis 93,8 Prozent in der Slowakei. Die Entwicklung der Wohneigentumsquote war seit 2010 nicht einheitlich. In sechs der 28 ausgewiesenen Länder stieg die Wohneigentumsquote seit 2010, in den übrigen Ländern war sie rückläufig.

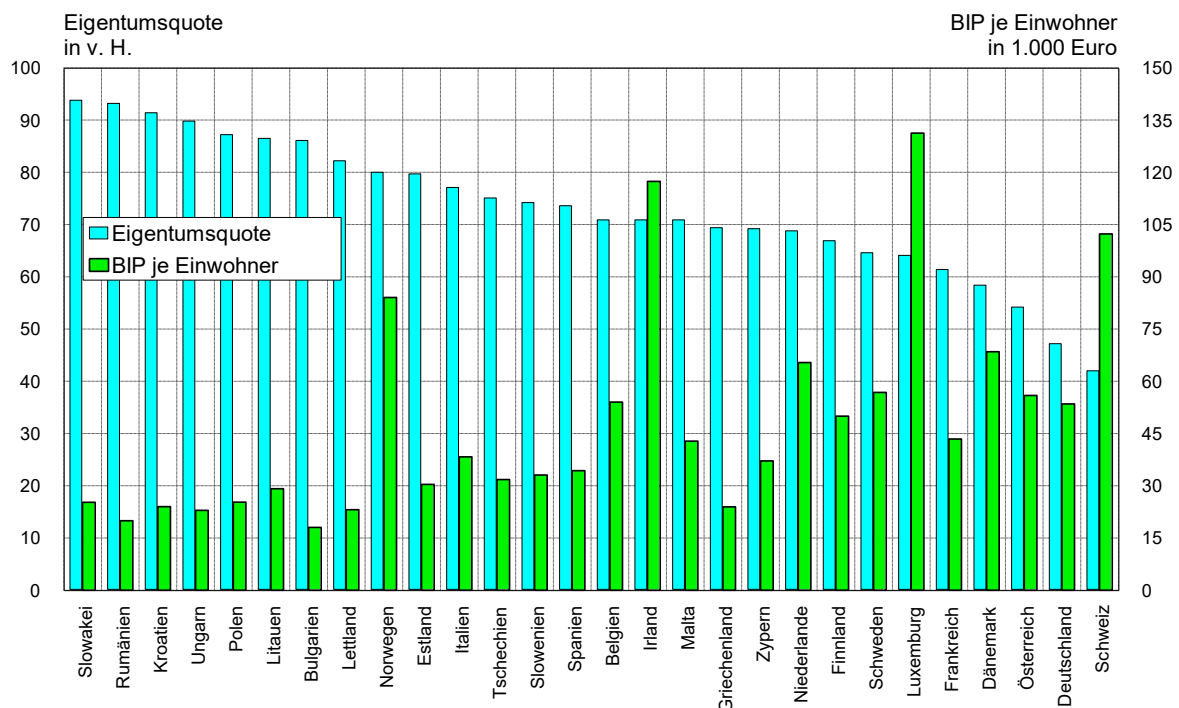
**Abbildung 6: Entwicklung der Wohneigentumsquote in Europa von 2010 bis 2025**



Quelle: eurostat

Eine Abhängigkeit der Eigentumsquote von der Wirtschaftsleistung lässt sich nicht nachweisen, wie **Abbildung 7** zeigt.

**Abbildung 7: Wohneigentumsquote und BIP je Einwohner in Europa 2025**



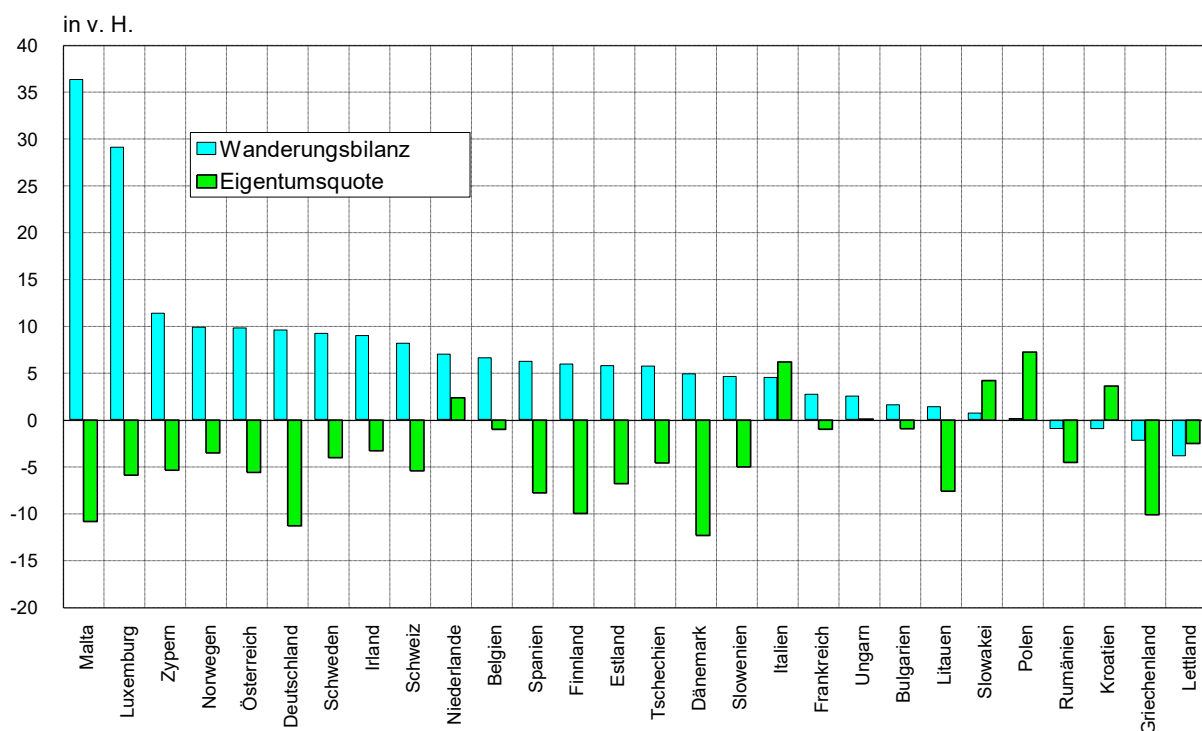
Quelle: eurostat

Die höchsten Wohneigentumsquoten weisen Länder mit einem BIP je Einwohner von weniger als 20.000 Euro im Jahr 2025 auf. Es folgt Norwegen, das wegen seines Reichtums an fossilen Energien sicher nicht als „Normalfall“ für ein reiches Land gewertet werden kann. Irland auf Rang 16, Luxemburg auf Rang 23 und die Schweiz auf Rang 28 unter 28 Ländern sprechen eher für einen negativen Zusammenhang zwischen Wirtschaftsleistung und Eigentumsquote.

Die hohen Wohneigentumsquoten in einigen osteuropäischen Ländern beruhen sicher noch immer auf den umfangreichen Verkäufen von staatlichen Wohnungen an die bisherigen Mieter nach der Auflösung des Sowjetimperiums um 1990. Dies bedeutet aber auch, dass aus der Eigentumsquote keine Rückschlüsse auf die Wohnqualität gezogen werden können.

Häufig wird argumentiert, dass eine niedrige Eigentümerquote die Folge einer starken Migration ist, da Zuwanderer in der Regel über viele Jahre als Nachfrager von Mietwohnungen auftreten. Die Entwicklung der Eigentümerquote von 2010 bis 2025 zeigt **Abbildung 8** im Vergleich zur relativen Wanderungsbilanz. In Ansätzen scheint sich die Annahme zu bestätigen, es gibt aber auch Ausnahmen von der aufgestellten Hypothese. So stieg in den Niederlanden die Eigentümerquote trotz eines Wanderungsgewinns in Höhe von sieben Prozent der Ausgangsbevölkerung an. Obwohl Rumänien, Griechenland und Lettland in dem betrachteten Zeitraum Wanderungsverluste aufwiesen, sank die Eigentümerquote in diesen Ländern.

**Abbildung 8: Entwicklung der Wohneigentumsquote im Vergleich zur Wanderungsbilanz von 2010 bis 2025**



Quelle: eurostat

Bezogen auf Deutschland lassen sich bei verschiedenen Zuwanderergruppen durchaus unterschiedliche Wohn(eigentums)strategien erkennen. Praktisch alle Flüchtlinge bleiben Mieter, während das Verfahren läuft und sie noch keinen gesicherten Aufenthaltsstatus in Deutschland haben. Mit einem sicheren Aufenthaltstitel ist es dann eher die Frage, ob ein dauerhafter Verbleib in Deutschland angestrebt wird, ob das Einkommen zum Eigentumserwerb reicht und welchen Stellenwert Wohneigentum für die Menschen hat.

Dagegen hatten die Spätaussiedler – allein von Mitte der 1980er bis Mitte der 1990er Jahre zogen rund 2,5 Millionen Menschen zu – eine besonders hohe Neigung zur Wohneigentumsbildung. Spätaussiedler bekamen unmittelbar die deutsche Staatsangehörigkeit (und durften ihren bisherigen Pass behalten) und haben, teils unter Inkaufnahme von Konsumverzicht in anderen Bereichen, oft sehr zügig Wohneigentum gebildet.

Deutschland – bis zur Wiedervereinigung Westdeutschland und West-Berlin - war über die gesamte Zeit seit dem 2. Weltkrieg ein Zuwanderungsland. Bis 1950 war die Zuwanderung von rund sieben Millionen Vertriebenen aus Osteuropa bereits erfolgt. Die Wanderungsgewinne in den danach folgenden Dekaden zeigt **Tabelle 1**. Die bei den jeweiligen Zählungen „aufgedeckten“ Fortschreibungsfehler wurden auf die Wanderungen zwischen den Zählungen verteilt. Über die Jahrzehnte wurden die Abwanderungen systematisch unterschätzt, weil Menschen, die dauerhaft im Ausland leben wollen, sich offensichtlich nicht immer bei ihrer bisherigen Wohnsitzgemeinde abmelden.

**Tabelle 1: Wanderungsgewinne Deutschlands\*) von 1951 bis 2025**

| <b>Zeitraum</b> | <b>Wanderungsgewinn je Jahr in 1.000 Personen</b> |
|-----------------|---------------------------------------------------|
| 1951 bis 1959   | 137                                               |
| 1960 bis 1969   | 213                                               |
| 1970 bis 1979   | 126                                               |
| 1980 bis 1989   | 186                                               |
| 1990 bis 1999   | 312                                               |
| 2000 bis 2009   | 60                                                |
| 2010 bis 2019   | 349                                               |
| 2020 bis 2025   | 523                                               |

\*) bis zur Wiedervereinigung Westdeutschland und West-Berlin  
Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

In den 1950er Jahren war der durchschnittliche Wanderungsgewinn mit knapp 140.000 Personen je Jahr recht moderat. Mit der Gastarbeiterzuwanderung stieg der Wanderungsgewinn in den 1960er Jahren auf gut 210.000 Personen je Jahr.

In den 1970er und 1980er Jahren lagen die Wanderungsgewinne wieder unter 200.000 Personen je Jahr. Erst mit den Grenzöffnungen in Osteuropa und der Wiedervereinigung Deutschlands stiegen die Zuwanderungen dann in den 1990er Jahren auf über 300.000 Personen je Jahr an.

Die 2000er Jahre waren dann geprägt von einer geringen Zuwanderung in Höhe von nur 60.000 Personen je Jahr. Deutschland galt zu Beginn des Jahrzehnts wirtschaftlich als „der kranke Mann“ Europas.

Nachdem Deutschland die Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/2008 wohl von allen großen europäischen Ländern am schnellsten überwunden hatte, setzten 2011 Zuwanderungen in die Arbeitsmärkte vor allem aus den osteuropäischen EU-Staaten Polen, Rumänien und Bulgarien ein. Diese Zuwanderungen wurden dann Mitte des Jahrzehnts von der Flüchtlingszuwanderung - vor allem aus Syrien - überspielt. Allein für das Jahr 2015 wurde ein Rekordwanderungsgewinn von gut 1,1 Millionen Personen ausgewiesen. In der Summe lagen die Netto-Zuwanderungen bei knapp 350.000 Personen je Jahr.

In den Jahren ab 2000 stieg der durchschnittliche Wanderungsgewinn nochmals deutlich an und erreichte bis 2025 gut 520.000 Personen je Jahr.

Insgesamt summieren sich die Zuwanderungen von 1951 bis 2025 auf rund 16,8 Millionen Menschen. Unter den großen europäischen Ländern ist Deutschland damit das Land mit der höchsten absoluten und relativen Zuwanderung nach dem 2. Weltkrieg.

Die Migration kann die niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland aber nur teilweise erklären. Auch der Wiederaufbau der Städte in den 1950er und 1960er Jahren mit einem Schwerpunkt im sozialen Mietwohnungsbau kann heute nicht mehr als Begründung für die geringe Wohneigentumsbildung herangezogen werden, zumal nicht vergessen werden darf, dass der soziale Wohnungsbau von 1950 bis 1970 durchschnittlich auch rund 110.000 Eigentumsmaßnahmen je Jahr beinhaltete.

Gerade der europäische Vergleich zeigt, dass die Eigentumsquoten - unabhängig von Migration und Wirtschaftskraft - stark differieren, was letztlich auf Unterschiede in der Wohnungs- und Wohneigentumspolitik hinweist.

## **2.3 Wohneigentumsförderung in Deutschland**

Die Wirtschaftsverfassung Deutschlands wird als „Soziale Marktwirtschaft“ bezeichnet. Ein „freies Spiel der Kräfte“ ist angesichts der vielen Regulierungen und Normungen auf der EU- und auch auf der Nationalstaatsebene ohnehin nicht gegeben. Zusätzliche Eingriffe des Staates sind immer dann angezeigt, wenn der Markt versagt oder kein politisch akzeptiertes Ergebnis liefert. Allerdings können sich bei allen Eingriffen ins Marktgeschehen unerwünschten Nebenwirkungen einstellen. Bei Interventionen in die Wohnungsmärkte sind vor allem Preis- und Mitnahmeeffekte nur schwer zu vermeidende Nebenwirkungen. Dies gilt sowohl bei der Förderung von Wohneigentum als

auch bei der Förderung von Mietwohnungen. Insgesamt gilt: Je genauer die Zielgruppe definiert wird, desto klarer lassen sich Instrumente und Bedingungen formulieren, die genau dieser Zielgruppe helfen. Dem steht die Forderung einer möglichst einfachen, verständlichen und nachvollziehbaren Förderung gegenüber, um eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung zu finden.

Wohnungsmärkte sind in erster Linie Bestandsmärkte und die Angebote sind ortsgebunden. Kein anderes Gut erreicht auch nur annähernd die Lebensdauer von Wohnungen. So stellten die knapp 207.000 im Jahr 2025 gebauten Wohnungen nur 0,47 Prozent des Wohnungsbestandes dar. Trotz der deutlich gesunkenen Fluktuation liegt der Anteil der Neubauten an den „Einzügen in Wohnungen“ unter zehn Prozent je Jahr. Über 90 Prozent des Marktgeschehens entfallen auf den Wohnungsbestand.

In der Vergangenheit waren in erster Linie die Trägheit der Angebotsreaktion auf kurzfristige, in der Regel wanderungsbedingte, Nachfrageänderungen für unausgeglichene Wohnungsmärkte verantwortlich. Auf plötzliche Erhöhungen der Einwohnerzahlen, wie etwa in Westdeutschland durch die Zuwanderungen um 1990, folgte die Ausweitung des Wohnungsangebotes mit einer Verzögerung von mehreren Jahren. Die Gründe lagen und liegen in der Unsicherheit potenzieller Investoren hinsichtlich der Dauerhaftigkeit der Nachfragesteigerung, im Mangel an Grundstücken sowie begrenzten Kapazitäten von Bauwirtschaft und Baustoffherstellung. Jeder einzelne Engpassfaktor allein kann die Angebotsausweitung verzögern.

In der jüngsten Vergangenheit zeigt sich jedoch eine neue Konstellation. Obwohl in Deutschland Wohnungen fehlen – dies ist unbestritten, unterschiedliche Auffassungen gibt es zur Höhe der Defizite – ist der Wohnungsbau innerhalb von zwei Jahren um 30 Prozent zurückgegangen. Der zentrale Grund ist in den bei Neubauten notwendigen Mieten und Kaufpreisen zu sehen, die in vielen Regionen nicht marktfähig sind. Ein Teil des Problems sind die stetig gewachsenen Anforderungen im Neubau. Nach Berechnungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. stiegen die Herstellkosten von Wohnungen seit dem Jahr 2000 um 160 Prozent, bei einer Steigerung der Verbraucherpreise um lediglich 64 Prozent. Von der Steigerung der Herstellkosten werden 38 Prozentpunkte den vom Staat ausgelösten höheren Anforderungen zugerechnet.

Kurzfristig muss der Ausgleich zwischen dem „starren“ Angebot und einer quantitativ „potenziell wachsenden“ Nachfrage in einem marktwirtschaftlichen System über den Preis erfolgen. Ohne Stimulierung des Neubaus durch staatliche Förderung steigen die Preise - vor allem im Bestand - weiter an, bis ein neues Gleichgewicht gefunden ist. In einer solchen Situation befindet sich Deutschland inzwischen seit über zehn Jahren. Die administrierten Kostenerhöhungen, die mit dem Beginn des Krieges Russlands gegen die Ukraine stark volatilen Materialpreise und die steigenden Personalkosten ließen den Wohnungsneubau einbrechen und trieben die Preisspielräume im Bestand in die Höhe. Die ersten Ansätze zur Reduzierung von Standards – und damit zur Reduzierung der Kosten – sind erkennbar, aber noch nicht in der Fläche angekommen.

Da der Staat vor allem für das Wohnen der Haushalte, die sich am Markt nicht oder nur unzureichend mit Wohnraum versorgen können, in der Pflicht steht, ist auch der Staat, d. h. wir alle, von den Preissteigerungen getroffen. Hinzu kommt, dass die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände durch Bund, Länder und Kommunen die wohnungspolitischen Handlungsmöglichkeiten des Staates vermindert hat. Inzwischen wurden neue Wohnungsgesellschaften durch Kommunen und Länder gegründet und auch der Bund denkt schon recht konkret über eine Bundeswohnungsgesellschaft nach.

Unabhängig von den aktuellen Problemen hat sich die quantitative Wohnungsversorgung in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten verbessert. Die je Einwohner verfügbare Wohnfläche betrug im früheren Bundesgebiet im Jahr 1950 rund 13 Quadratmeter, im Jahr 1970 rund 23 Quadratmeter, im Jahr 1987 rund 37 Quadratmeter und im Jahr 2011 rund 47 Quadratmeter. Trotz aller Versorgungsprobleme sind inzwischen 50 Quadratmeter je Einwohner mit einer wachsenden Ungleichverteilung erreicht. Bei Wohnungen spaltet sich der relevante Markt regional und qualitativ. Regional markieren Pendlerverflechtungen die Grenzen der Märkte. Qualitativ unterscheiden Ausstattung, Energieeffizienz, Größe und Lage die Wohnungsmärkte. Ein weiteres Unterscheidungsmerkmal stellen Kauf- und Mietangebote dar.

Das Wohnen gilt als relativ inferiores Gut (Engel Schwabesches Gesetz). Bei steigenden Einkommen wachsen die Ausgaben für das Wohnen absolut an, aber relativ nicht so stark wie die Einkommen. Da diese Beziehung auch im umgekehrten Fall gilt, nimmt die relative Einkommensbelastung der privaten Haushalte mit sinkendem Einkommen durch die Wohnkosten zu. Weiterhin ist die Nachfrage nach Wohnen kurzfristig unelastisch. Da das Wohnen für jeden Haushalt „existenziell“ ist, wird auf Preisänderungen beim Angebot seitens der Nachfrage kurzfristig nicht reagiert.

Diese Zusammenhänge haben eine hohe Bedeutung für die Wirkung von Fördermaßnahmen in unterschiedlichen Marktsituationen. Betrachtet man die unterschiedlichen Ansätze der Wohneigentumsförderung, so kristallisieren sich zwei Grundmuster heraus, unter denen sich die diversen Instrumente subsummieren lassen:

- a) Ein einkommensunabhängiger Zuschuss mit diversen Ausgestaltungsmöglichkeiten (z.B. wert- bzw. kaufpreisabhängig, abhängig von der Kinderzahl, abhängig vom Preisniveau der Region, auch eine verbilligte Grundstücksabgabe stellt nichts anderes als einen Zuschuss dar).
- b) Die Abzugsfähigkeit von im Zusammenhang mit der Eigentumsbildung stehenden Kosten vom zu versteuernden Einkommen. Dadurch ist die Höhe der Subvention abhängig vom individuellen Grenzsteuersatz und damit von der Einkommenshöhe.

Die geringen kurzfristigen Reaktionsmöglichkeiten auf der Angebotsseite führen in Kombination mit der niedrigen Preiselastizität von Angebot und Nachfrage dazu, dass „relativ“ kleine, demografisch induzierte Nachfrageänderungen starke Preisreaktionen auslösen. Wegen der geringen kurzfristigen Reaktion der Nachfrager sind hohe Preisreaktionen erforderlich, um einen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage

herbeizuführen. Die in **Abbildung 9** dargestellte Wirkung von Fördermaßnahmen führt deshalb bei einer Konstellation „Angebot < Nachfrage“ zu einer hohen Gefahr von Preiseffekten. Dieser Gefahr wird in der Regel mit einer Deckelung der maximal geförderten Preise (zum Beispiel je m<sup>2</sup> Wohnfläche) begegnet. Wenn die Preissignale wie gegenwärtig nicht für eine ausreichende Steigerung des Neubaus sorgen und keine weiteren Preiserhöhungen im Bestand gewünscht sind, kann nur eine Förderung oder eine administrierte Kostensenkung für mehr Neubau sorgen. Dies gilt sowohl für Miet- als auch die Eigentütermärkte.

**Abbildung 9: Wirkung von Förderungen der Wohneigentumsbildung in Abhängigkeit von der Marktsituation**

|                                         | Angebot > Nachfrage                                         | Angebot = Nachfrage                                                                                                                       | Angebot < Nachfrage                                                   |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Zuschüsse zu den Baukosten              | höhere Wohnstandards (Flächenausweitung) als Mitnahmeeffekt | teilweise Preiseffekte, teilweise höhere Standards (Flächenausweitung), Effekte nehmen mit längeren Fristigkeiten der Förderauszahlung ab | Gefahr von Preiseffekten sehr hoch (Preisdeckelung als Gegenmaßnahme) |
| Finanzierungszuschüsse                  |                                                             |                                                                                                                                           |                                                                       |
| Abzugsfähigkeit der Baukosten           |                                                             |                                                                                                                                           |                                                                       |
| Abzugsfähigkeit der Finanzierungskosten |                                                             |                                                                                                                                           |                                                                       |

Somit ist eine gezielte Förderung des Wohnungsbaus schwierig, weil in Abhängigkeit von der jeweiligen Marktkonstellation unterschiedliche und teils unerwünschte Effekte auftreten können. Insbesondere die in der Eigentumsförderung übliche Förderung von Bestandskäufen birgt die Gefahr unerwünschter Preiseffekte. Ein Beispiel für Preiseffekte zeigte sich nach der Reduzierung der Bemessungsgrundlage in der Förderung nach §10e EStG für Gebrauchtimmobilien von 330.000 DM auf 150.000 DM im Jahr 1994. Die Absenkung bedeutete für potenzielle Käufer einer Gebrauchtimmobilie, dass der finanzierbare Kaufpreis durch die wegfallende Förderung geringer wurde. In der realen Konsequenz sank zunächst die Transaktionszahl deutlich ab. Nach etwa neun Monaten nahmen - bei gesunkenem Preisniveau - die Transaktionszahlen wieder zu. Die damalige Situation war ähnlich der heutigen, d. h. das Angebot war geringer als die potenzielle Nachfrage. Bei knappem Angebot hat der Staat über die Förderung die Kaufkraft der Nachfrager erhöht, ohne dass zusätzliche Angebote verfügbar waren. Die Förderung wurde faktisch von den Verkäufern abgeschöpft. Ähnliche Effekte sind vom Grundsatz her auch bei Programmen wie „Jung kauft Alt“<sup>2</sup> zu erwarten.

Ohne Eigentumsförderung besteht natürlich die Gefahr der Diskriminierung des Wohneigentums. D. h., nach dem Bau eines Hauses oder einer Wohnung ist der Selbstnutzer schlechter gestellt als der Vermieter. Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (IW)<sup>3</sup> ist dies gegenwärtig der Fall. Die Berechnungen des

<sup>2</sup> Da das aktuelle KfW-Programm 308 sehr hohe Anforderungen an die energetische Sanierung stellt, ist bei diesem Programm eher von Mitnahmeeffekten auszugehen.

<sup>3</sup> Voigtländer, M., Wagner, L.: Steuerliche Benachteiligung von selbstgenutzten Immobilien in Deutschland; IW-Trends 2/2026:

IW bestätigen eigene Modellrechnungen und zeigen zudem, dass Deutschland damit in Europa einen Sonderweg geht.

Mit dieser Politik verfestigt sich die niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland, obwohl die offiziellen Positionen der im Bundestag vertretenen Parteien mit Ausnahme der Linkspartei pro Wohneigentum stehen.

Es ist bemerkenswert, dass vom IW das aktuelle Wohneigentumsprogramm der KfW (Programm 124) bei der Modellrechnung nicht berücksichtigt wurde. Tatsächlich liegt der von der KfW verlangte Zins gegenwärtig oberhalb der vom IW angesetzten 3,72 Prozent, was für eine geringe Attraktivität des Programms spricht. Über die Jahrzehnte wurde Wohneigentum in Deutschland meist besser gefördert als heute. Über den sozialen Wohnungsbau wurden in den 1950er und 1960er Jahren rund 110.000 Eigentumsmaßnahmen je Jahr gefördert. Anschließend verlor der soziale Wohnungsbau an Bedeutung und im Jahr 2024 wurden nur noch 2.140 Eigentumsmaßnahmen im Neubau gefördert.

Von den 1950er bis in die 1990er Jahre war es vor allem die steuerliche Förderung zunächst über den §7b EStG und später über den §10e EStG. Grundsätzlich gilt bei einer Förderung über das EStG: Je höher das Einkommen, desto höher die Förderung.

Im Jahr 1996 erfolgte die Umstellung der Wohneigentumsförderung auf die einkommensunabhängige Eigenheimzulage, die dann zum 1.1.2006 abgeschafft wurde. Es entstand erstmals eine „Lücke“, in der es keine Wohneigentumsförderung gab. Diese Lücke konnte auch nicht durch die 2008 eingeführte Eigenheimrente (auch als Wohn-Riester bezeichnet) geschlossen werden.

Erst 2018 wurde mit dem Baukindergeld wieder eine ernstzunehmende Wohneigentumsförderung eingeführt. Diese speziell auf Familien zugeschnittene Förderung wurden dann nach nur drei Jahren im Jahr 2021 wieder abgeschafft. Aus heutiger Sicht ist die Abschaffung des Baukindergeldes bemerkenswert. Die Förderung wurde abgeschafft, bevor im Dezember 2021 die Evaluierung des Programms vorgelegt und dann im Jahr 2022 veröffentlicht wurde<sup>4</sup>. Allein die nachfolgenden Ergebnisse

- „Das Baukindergeld erreicht die Zielgruppe Familien mit Kindern und niedrigen bis mittleren Einkommen“ und
- „ein Euro Fördermittel generiert etwa 3,7 Euro Staatseinnahmen“

hätten zu einer unmittelbaren Wiederaufnahme der Förderung führen müssen. In diese Wiederaufnahme der Förderung hätten sich die Verbesserungsvorschläge der Evaluierung sicher einarbeiten lassen. Dies ist nicht geschehen und seitens der handelnden Politiker 2021 und danach zumindest erklärungsbedürftig.

---

<sup>4</sup> Ines Weber, I., Deschermeier, P. Vaché, M.: Evaluierung des Baukindergeldes; BBSR-Online-Publikation 05/2022

### **3 Positive Aspekte des selbstgenutzten Wohneigentums**

#### **3.1 Wohnsicherheit**

Die Wohnung ist der Lebensmittelpunkt und Rückzugsort der Menschen. Der Verlust der Wohnung ist eine existenzielle Bedrohung. Wohneigentum bietet die höchste erreichbare Wohnsicherheit. Im Vergleich zum Mieter sind Wohnungseigentümer geschützt vor Mieterhöhungen und Kündigung.

Bei einer klassischen Finanzierung über Annuitätendarlehen bleiben die Raten für Tilgung und Zins über einen längeren Zeitraum nominal konstant und sinken somit im Rahmen der Inflation real. Allein die von der europäischen Zentralbank angestrebte Inflationsrate von zwei Prozent senkt die Schulden innerhalb von zehn Jahren real um rund 18 Prozent und in 20 Jahren um ein Drittel.

Da die Einkommensentwicklung in der Regel über den reinen Inflationsausgleich hinausgeht und Wohneigentumsbildner in der Mitte ihrer Erwerbsphase auch noch über individuellen beruflichen Aufstieg Einkommenssteigerungen realisieren, reduziert sich die unmittelbar nach dem Kauf oder Bau der Immobilie oft sehr hohe Belastung im Zeitablauf innerhalb weniger Jahre deutlich.

#### **3.2 Gestaltungsmöglichkeiten**

Die Gestaltungsfreiheit – soweit diese nicht in die Baukonstruktion und zentrale technische Anlagen eingreift - ist in der Regel auch in einer Mietwohnung gegeben. Allerdings muss ohne ausdrückliche Übereinkunft mit dem Vermieter beim Auszug der Zustand der Wohnung wie beim Bezug wiederhergestellt werden. Zudem muss der Vermieter Baumaßnahmen, wie etwa Wanddurchbrüche, grundsätzlich zustimmen. Deshalb verzichten Mieter meist auf größere und auf eigene Rechnung gehende Baumaßnahmen.

Wohnungseigentümer, insbesondere von Ein- und Zweifamilienhäusern, sind dagegen weitestgehend frei in der Gestaltung ihrer Wohnung. Seitens des Eigentümers können jederzeit Änderungen nach seinen individuellen Bedürfnissen vorgenommen werden, die auch in Wohneigentumsgemeinschaften nicht zurückgebaut werden müssen. Die Gestaltungsfreiheit des Eigentümers ist dann eher durch seine finanziellen Möglichkeiten limitiert.

Genehmigungsfreie Umbauten, Ausbauten, Wohnwertverbesserungen können unmittelbar angegangen werden. Genehmigungspflichtige Maßnahmen können im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten vorgenommen werden.

Einschränkungen gibt es bei Eigentumswohnungen, wo Maßnahmen teils von der Eigentümergemeinschaft genehmigt werden müssen.

### 3.3 Zeitliche Anpassung von Baumaßnahmen und Eigenleistungen

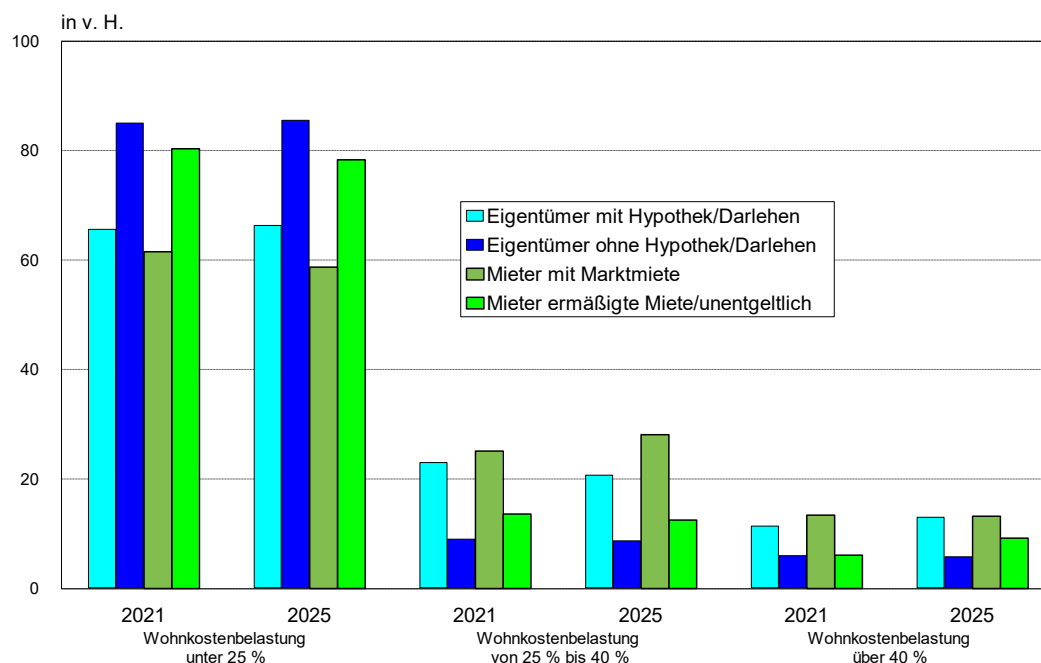
Gerade beim Erwerb einer gebrauchten Immobilie können gewünschte Umbauten/Modernisierungen über einen größeren Zeitraum verteilt und damit den finanziellen Möglichkeiten des Eigentümers angepasst werden.

Auch Eigenleistungen, die auch beim Neubau möglich sind, bieten die Möglichkeit, das Budget zu entlasten.

### 3.4 Vermögensaufbau und Alterssicherung

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) kam bereits im Jahr 2019 in einer Analyse zur Wohnkostenbelastung älterer Menschen<sup>5</sup> zu dem Ergebnis, dass diese Belastung in den vergangenen 20 Jahren bei den Mieterhaushalten besonders stark angestiegen ist. Im Jahr 2016 erreichte die durchschnittliche Wohnkostenbelastung bei Mieterhaushalten Älterer etwa 34 Prozent ihres Einkommens, während Eigentümerhaushalte nur knapp 15 Prozent ihres Einkommens für die Wohnkosten aufwenden mussten. Rund 38 Prozent der Mieterhaushalte wiesen eine Wohnkostenbelastung von über 40 Prozent ihres Einkommens auf. Auch ein Umzug in eine kleinere Wohnung kann die Wohnkostenbelastung nur in Ausnahmefällen reduzieren, da die Haushalte bei einem Umzug die im Vergleich zu den Bestandsmieten höheren Angebotsmieten zahlen müssen. Die Wohnkostenbelastung verschiedener Haushaltstypen 2021 und 2025 zeigt **Abbildung 10**.

**Abbildung 10: Wohnkostenbelastung von Eigentümern und Mietern 2021 und 2025**



Quelle: eurostat

<sup>5</sup> DIW Wochenbericht Nr. 27/2019

Von den selbstnutzenden Wohnungseigentümern mit einer schuldenfreien Immobilie hatten sowohl 2021 als auch 2025 jeweils rund 85 Prozent eine Wohnkostenbelastung von unter 25 Prozent. Bei den Eigentümern, die noch eine Hypothek bedienen mussten, waren rund zwei Drittel in dieser niedrigsten Belastungsstufe. Von den Mietern, denen die Wohnung unentgeltlich oder zu einer ermäßigten Miete zur Verfügung gestellt wurde, mussten 2025 gut 78 Prozent weniger als 25 Prozent ihres Einkommens für die Wohnkosten aufwenden, bei den zur Marktmiete wohnenden Haushalten hatten knapp 59 Prozent diese Mietbelastung. Während die Anteile in dieser Belastungskategorie bei den Eigentümern 2025 und 2021 nahezu gleich ausfielen, war bei den Mietern ein leichter Rückgang festzustellen.

Von den Eigentümern schuldenfreier Immobilien hatten 2025 knapp neun Prozent eine Wohnkostenbelastung zwischen 25 und 40 Prozent und nur sechs Prozent mussten 40 Prozent und mehr ihres Einkommens für die Wohnkosten ausgeben. Fast 90 Prozent der Eigentümerhaushalte im Alter von 65 und mehr Jahren wohnten 2022 in ihrer schuldenfreien Immobilie.

Von den Eigentümern mit noch laufenden Krediten hatten 2025 knapp 21 Prozent eine Wohnkostenbelastung von 25 bis 40 Prozent und 13 Prozent zahlten über 40 Prozent ihres Einkommens für die Wohnkosten. In der mittleren Belastungsstufe ging der Anteil von 2021 bis 2025 leicht zurück, in der höchsten Stufe stieg er entsprechend an.

Mieterhaushalte mit einer ermäßigten Miete wiesen 2025 zu gut zwölf Prozent eine Wohnkostenbelastung zwischen 25 und 40 Prozent auf, gut neun Prozent zahlten 40 Prozent ihres Einkommens und mehr. In der mittleren Belastungskategorie sank der Anteil um einen Prozentpunkt, in der höchsten Kategorie stieg er mit drei Prozentpunkten deutlich an.

Die zur Marktmiete wohnenden Haushalte hatten in der mittleren und der höchsten Belastungskategorie mit 28 bzw. gut 13 Prozent den jeweils höchsten Anteil unter den ausgewiesenen Haushaltstypen. In der mittleren Kategorie war ein Anstieg um drei Prozentpunkte zu verzeichnen, in der höchsten Kategorie blieb der Anteil nahezu konstant.

Insgesamt zeigt die Betrachtung den offensichtlichen Vorteil einer schuldenfreien Immobilie im Alter. Deutlich wird dies auch bei einem Blick auf die Bezieher von staatlichen Leistungen für die Wohnkosten.

Wohnungseigentümer „unterwerfen“ sich bewusst über einen langen Zeitraum einem Zwangssparen, was aber im Alter in der Regel zum Wohnen in einer bezahlten Immobilie führt, so dass dann nur noch die Heiz- und Betriebskosten gezahlt werden müssen. Dies gewinnt an Bedeutung, da der sogenannte „Rentenschock“ – der mit dem Ruhestandseintritt einhergehende Rückgang des Nettoeinkommens – für Wohnungseigentümer verkraftbar bleibt. Mieterhaushalte müssen dagegen tendenziell auch im Alter und bei gesunkenem Einkommen mit Erhöhungen der reinen Wohnkosten rechnen. Altersarmut ist in der Regel Mieterarmut und die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter ist seit 2005 um 115 Prozent gestiegen.

Insgesamt ist der Anteil der Eigentümer beim Sozialleistungsbezug erheblich geringer. Von den rund 2,1 Millionen Haushalten, denen 2022 im Rahmen des Bürgergeldes und der Grundsicherung eine vollständige oder teilweise Übernahme der Wohnkosten gewährt wurde, waren über 97 Prozent Mieterhaushalte. Auch beim Wohngeld stellen Wohnungseigentümer mit 8,6 Prozent einen stark unterproportionalen Anteil der Bezieher.

Trotzdem gibt es natürlich auch relativ arme Eigentümer. Im Jahr 2022 wohnten knapp 1,5 Millionen Haushalte mit einem Nettoeinkommen von unter 1.500 Euro in ihrer eigenen Wohnung. Davon hatten aber nur 13 Prozent noch Kreditverpflichtungen. Dies spricht für einen hohen Anteil an Rentnern in dieser Gruppe. Es dürften sich aber auch Haushalte in dieser Einkommensgruppe finden, die ihr Haus oder ihre Wohnung geerbt haben. Für die Mikrozensuszusatzserhebung 2018 liegen Daten zu stärker differenzierteren Altersgruppen vor und gegenüber der Altersgruppe „40 bis unter 50 Jahre“ wies die Altersgruppe „50 bis unter 60 Jahre“ mit 54 Prozent eine um neun Prozentpunkte höhere Eigentumsquote auf. Da ab dem 50. Lebensjahr die verbleibende Erwerbszeit kaum ausreicht, um den zum Immobilienerwerb notwendigen Kredit vollständig abzutragen, dürften viele der „neuen“ Eigentümer in diesem Alter die Immobilie geerbt haben. Darunter sind dann auch Haushalte mit niedrigen Einkommen.

### **3.5 Vermögensverteilung**

In der OECD Studie „STEIN AUF STEIN: FUNDAMENTE EINER BESSEREN WOHNUNGSPOLITIK“ finden sich auf Seite 102 die folgenden Sätze zum Thema Vermögensverteilung:

„Wohnimmobilien tragen maßgeblich zur lebenszyklusbezogenen und generationenübergreifenden Entstehung und Verteilung von Vermögenswerten, Verbindlichkeiten und Wohlstand bei. Der Beitrag der Wohnverhältnisse zur Vermögensungleichheit variiert erheblich zwischen den einzelnen Ländern, die Daten machen jedoch Folgendes deutlich:

- Die Vermögensungleichheit ist wesentlich größer als die Einkommensungleichheit. Dies ist teilweise auf Lebenszykluseffekte zurückzuführen, weil Vermögen im Lauf der Zeit aufgebaut wird.
- Im Ländervergleich ist ein starker negativer Zusammenhang zwischen Wohneigentum und Vermögensungleichheit festzustellen. Länder mit niedriger Wohneigentumsquote weisen selbst bei geringer Einkommensungleichheit eine hohe Vermögensungleichheit auf.
- Wohneigentum trägt tendenziell zu einer ausgewogeneren Vermögensverteilung bei, da es den größten Vermögenswert in den Vermögensbilanzen der privaten Haushalte darstellt und gleichmäßiger verteilt ist als andere Vermögenswerte wie Finanzaktiva. In der Mitte der Verteilung ist Wohneigentum eine wesentlich wichtigere Vermögensquelle als an der Spitze der Verteilung.“

Damit ist die volkswirtschaftliche Bedeutung des Wohneigentums hinreichend dokumentiert. Über eine breite Wohneigentumsbildung eine gleichmäßigere Vermögensverteilung zu erzielen, wird auch als ein wichtiger Grund der Wohneigentumsförderung angeführt. Wie das IW nachgewiesen hat, haben wir in Deutschland gegenwärtig aber eine „Schlechterstellung“ des selbstgenutzten Wohneigentums gegenüber vermietetem Wohneigentum. Da Investitionen in Mietwohnungen eher von Beziehern höherer Einkommen getätigt werden, führen die aktuellen Rahmenbedingungen der Wohneigentumsbildung tendenziell zu einer weiteren Vermögenskonzentration.

### **3.6 Vererbung/Schenkung**

Es gibt viele Menschen, denen es wichtig ist, den Kindern durch Vererbung oder auch eine Schenkung einen finanziellen Vorteil zu verschaffen. Dazu muss natürlich eigenes Vermögen aufgebaut werden und ein Teil ist in der Regel auch Immobilienvermögen. Mit zunehmendem Vermögen nimmt der Anteil der selbstgenutzten Immobilie am Gesamtvermögen ab.

Gegenwärtig liegt der Freibetrag von Kindern beim Erbe bei 400.000 Euro. Dieser Freibetrag gilt auch für Schenkungen und kann alle zehn Jahre genutzt werden.

Auch wenn die meisten Menschen erst zwischen dem 50. und 65. Lebensjahr erben, so kann man den Kindern durchaus bei deren Wohneigentumsbildung zum Beispiel über die Absicherung des notwendigen Eigenkapitals per Bürgschaft oder Schenkung helfen.

Die Vererbung (der selbstgenutzten Immobilie) eröffnet den Nachkommen zusätzliche finanzielle Spielräume über die Selbstnutzung der Immobilie, den Erlös aus dem Verkauf oder laufende Mieteinnahmen bei Vermietung.

### **3.7 Quartiersstabilisierung durch Wohneigentum**

Selbstnutzende Wohnungseigentümer gelten als stabilisierend für die Sozialstruktur.

Die im Vergleich zu Mietern höher eingestufte Eigenverantwortung von selbstnutzenden Eigentümern und die damit einhergehende laufende Pflege der (eigenen) Immobilie schützen Quartiere vor Verwahrlosung.

Auch die meist lange Verweilzeit im Quartier führt über nachbarschaftliche Kontakte zur Stabilisierung (man achtet aufeinander).

Eigentümer gelten auch für die Kommunen als „verlässliche“ Bürger, die gerade mit Blick auf die soziale Infrastruktur und Sozialleistungen im Durchschnitt weniger Aufwand erfordern als Mieter.

### **3.8 Hohe Zufriedenheit bei selbstnutzenden Eigentümern**

Eigentümer weisen im Durchschnitt eine deutlich höhere Wohnzufriedenheit auf als Mieter. Als Gründe können „Wohnqualität, wirtschaftliche Vorteile wie Vermögensaufbau, sozialer Status beziehungsweise Prestige oder das Gefühl größerer Freiheit“ herangezogen werden.

Die höhere Wohnzufriedenheit von Eigentümern gilt im Übrigen auch unter Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse. Bei sehr niedrigem Einkommen ist sie sogar besonders groß und nimmt mit steigendem Einkommen tendenziell ab.

Die höhere „Wohnzufriedenheit“ mündet langfristig in einer insgesamt höheren Zufriedenheit. Die Sicherheit des Wohnens korrespondiert mit einem – auch durch den temporären Konsumverzicht bedingten – im Vergleich zum Mieter stärkeren Vermögensaufbau, der zusätzliche Sicherheit für die Zukunft bietet.

### **3.9 Zusammenfassung der positiven Aspekte des Wohneigentums**

Aus Sicht der selbstnutzenden Eigentümer sind es vor allem die Wohnsicherheit, die großen Gestaltungsmöglichkeiten, der Vermögensaufbau und damit auch die Alterssicherung, die für ihren Weg des Wohneigentums sprechen.

Der Staat ist vor allem an einer höheren Eigentumsquote interessiert, um eine breitere Vermögensverteilung, eine höhere Sparquote und vor allem eine zusätzliche Alterssicherung zu erreichen.

Gegenwärtig diskriminieren allerdings die Rahmenbedingungen die Wohneigentumsquote und eine Erhöhung ist ohne Veränderung dieser Rahmenbedingungen nicht zu erwarten. Natürlich lässt sich argumentieren, dass auch vermietetes Wohneigentum zu einer breiten Vermögensverteilung und zur Alterssicherung beitragen kann. Allerdings ist davon auszugehen, dass nur wenige sehr gut verdienende junge Menschen den Weg gehen und eine Immobilie zur Vermietung erwerben, während sie selbst weiterhin in einer Mietwohnung leben. Gerade die sogenannten Schwellenhaushalte werden dieses, aus ihrer Sicht hohe Risiko nicht eingehen und so ist bei den aktuellen Rahmenbedingungen der Wohneigentumsbildung eher von einer weiteren Konzentration von Vermögen auszugehen.

## **4 Mögliche negative Aspekte des Wohneigentums**

### **4.1 Konsumeinschränkungen**

Konsumeinschränkungen sind natürlich grundsätzlich abhängig vom Einkommen und Eigenkapital sowie dem Preis der erworbenen Immobilie. Da der erste Eigentumserwerb meist auch mit einer Ausweitung der Wohnfläche verbunden ist, werden in der Regel – zumindest temporäre - Konsumeinschränkungen erforderlich.

Dies gilt insbesondere für private Haushalte, die mit dem monatlichen Finanzierungsbetrag an ihre Belastungsgrenze gehen oder diese gar, objektiv betrachtet, überschreiten. Dies lässt sich durch den Erwerb einer zum Einkommen „passenden“ Immobilie vermeiden.

Weiterhin ist zu beachten, dass Konsumeinschränkungen in der Regel zeitlich begrenzt auftreten, da die Belastung durch die Finanzierung gleich bleibt, aber bereits allein die von der Europäischen Zentralbank angestrebte Inflationsrate von zwei Prozent zu einer realen Abwertung der verbleibenden Schulden um rund 18 Prozent in zehn Jahren führen.

Während die Mieten heute selbst bei bestehenden Mietverhältnissen oft im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten erhöht werden, bleibt die „Kapitalkostenbelastung“ durch die eigene Immobilie konstant und fällt langfristig vollständig weg.

### **4.2 Verlustrisiko beim Verkauf**

Unter Anlagegesichtspunkten wird bei der Bildung von Wohneigentum von den meisten Wohneigentum bildenden Haushalten über einen längeren Zeitraum ein so genanntes „Klumpenrisiko“ ausgebildet, d.h. eine extrem einseitige Vermögensbildung. Allerdings erfolgt der Erwerb selbst genutzten Wohneigentums praktisch nie ausschließlich unter Anlageaspekten, sondern fast immer zur Verbesserung der Wohnsituation.

Das Risiko schwankender Preise kann begrenzt werden. So muss zum Beispiel bei einem notwendigen Wohnortwechsel die bisher bewohnte Immobilie nicht verkauft werden. Eine Vermietung bei gleichzeitiger Anmietung einer Wohnung am neuen Wohnort stellt bei rückläufigen Preisen eine Alternative dar.

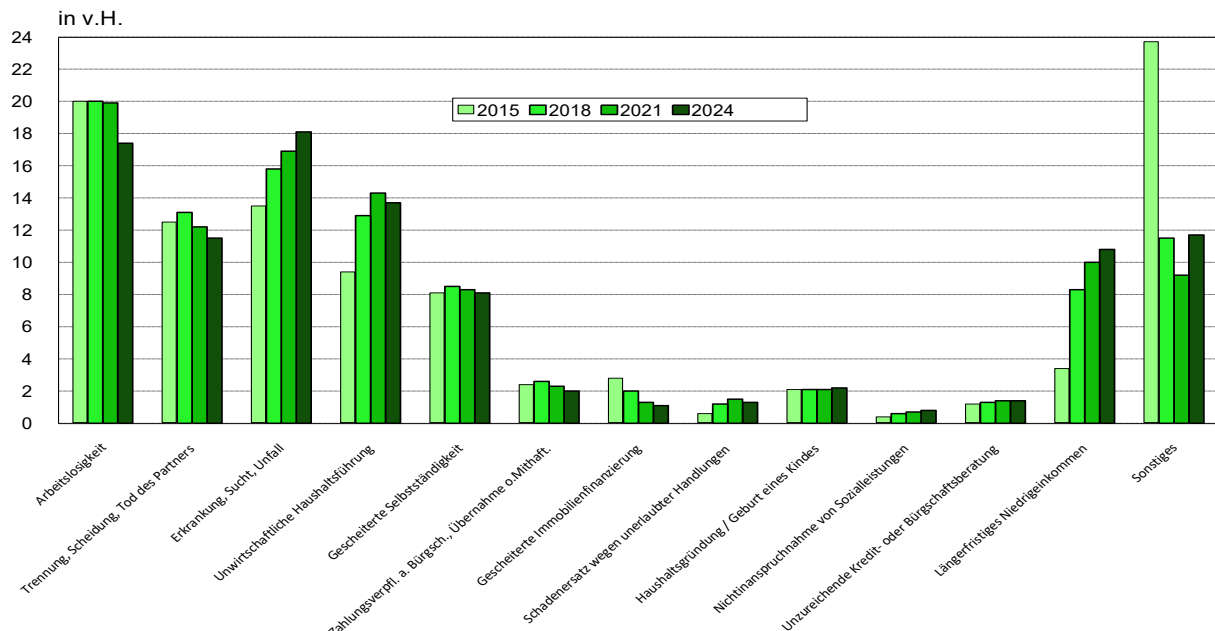
Dies gilt auch bei der Trennung von Paaren, die bisher gemeinsam ihre Immobilie finanzierten und bewohnen. Durch die zusätzlichen steuerlichen Möglichkeiten bei der Vermietung (Schuldzinsen, Abschreibung) kann der Verkauf in einer Niedrigpreissphase vermieden werden.

### 4.3 Risiko der Überschuldung bei kurzfristigen Einnahmeausfällen

Grundsätzlich ist das Überschuldungsrisiko vor allem in den ersten Jahren nach dem Bau/Erwerb vorhanden. Die tendenziell eher restriktive Kreditvergabe seitens der Banken scheint dieses Risiko aber stark einzudämmen.

Die in **Abbildung 11** ausgewiesenen wichtigsten Überschuldungsgründe sind „Arbeitslosigkeit“, „Trennung, Scheidung, Tod des Partners“, „Erkrankung, Sucht, Unfall“, „unwirtschaftliche Haushaltsführung“ und ein „längerfristiges Niedrigeinkommen“. „Gescheiterte Immobilienfinanzierungen“ waren 2015 bei 2,8 Prozent der Überschuldungen die Hauptursache. Bis 2024 ist der Anteil auf 1,1 Prozent gesunken.

**Abbildung 11: Entwicklung verschiedener Überschuldungsgründe privater Haushalte von 2015 bis 2024**



Quelle: Statistisches Bundesamt

In der Vergangenheit entstanden immer wieder verstärkt Überschuldungen, wenn die Zinsbindung in Phasen steigender Zinsen auslief und die dann aktuelle Zinslast private Haushalte überforderte.

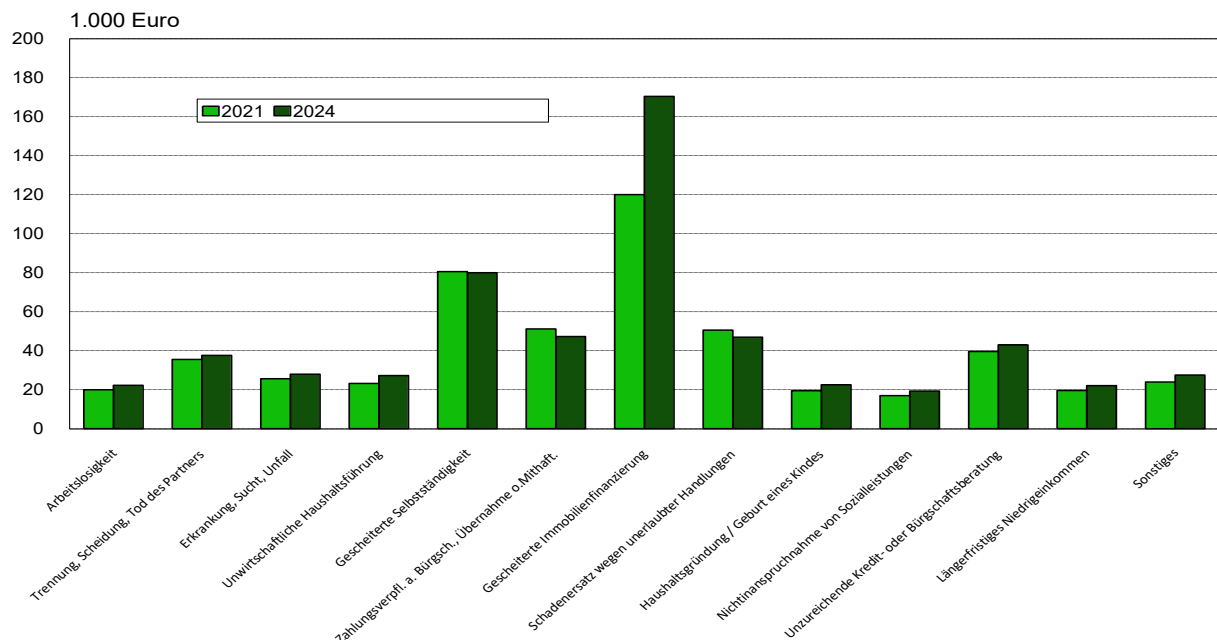
Ohne eine langfristige Verschuldung ist die Bildung von Wohneigentum für die meisten privaten Haushalte aber nicht möglich. Eine langfristige Verschuldung kann aber in einer Phase niedriger Zinsen – und in der langfristigen Perspektive sind Zinsen um vier Prozent niedrige Zinsen - über eine langfristige Zinsfestschreibung und eine entsprechende Tilgung abgesichert werden, um das Zinsänderungsrisiko zu mindern.

Da gerade der Ersterwerb einer selbst genutzten Wohnimmobilie meist in einem Alter erfolgt, in dem weiterer beruflicher Aufstieg mit steigendem Einkommen absehbar ist, ist das Risiko über eine entsprechende Finanzierung begrenzbare. Voraussetzung ist natürlich immer, dass die erworbene Immobilie zum Einkommen passt, d. h., die

erworbene Immobilie sollte sich von der Größe, Ausstattung und Lage her nur unwesentlich von der bisherigen Mietwohnung unterscheiden.

Das Risiko einer Überschuldung durch eine gescheiterte Immobilienfinanzierung ist zwar sehr gering, wenn es denn aber eintritt, zeigt sich die mit Abstand größte Schuldenhöhe, wie **Abbildung 12** zeigt.

**Abbildung 12: Schuldenhöhe bei Realisierung eines Überschuldungsgrundes privater Haushalte 2021 und 2024**



Quelle: Statistisches Bundesamt

#### 4.4 Einschränkung der Mobilität

Beim Kauf einer Immobilie fallen künftig bis zu zwölf % Erwerbsnebenkosten an. Diese Kosten setzen sich aus der Grunderwerbsteuer, der Maklercourtage (sofern eingeschaltet) sowie den Gebühren beim Grundbuchamt und Notar zusammen. Die Erwerbsnebenkosten sind ein wesentlicher Grund, weshalb Wohneigentum erheblich seltener gewechselt wird als eine Mietwohnung.

Die hohen Erwerbsnebenkosten bedingen, dass der Wechsel des Wohneigentums selbstverständlich ungleich aufwändiger ist als der Wechsel einer Mietwohnung. Der Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum bedeutet aber nicht zwangsläufig, dass man dauerhaft am Standort der Immobilie wohnt. Die temporäre Vermietung der eigenen Immobilie bei gleichzeitiger Anmietung einer Wohnung an einem anderen Standort stellt oft eine sinnvolle Alternative dar. Wohneigentum sollte an einem Standort gebildet werden, den man sich als langfristigen Wohnstandort wünscht oder zumindest vorstellen kann. Wie **Tabelle 2** zeigt, waren im Jahr 2022 rund 47 Prozent der Eigentümerhaushalte bereits vor 1999 in die aktuelle Wohnung eingezogen, während dies nur bei gut 16 Prozent der Mieterhaushalte der Fall war. Ein Grund liegt natürlich im

unterschiedlichen Durchschnittsalter von Eigentümern und Mietern, aber es zeigt auch die langfristige angelegte Wohnortfestlegung von Eigentümern.

**Tabelle 2: Eigentümer- und Mieterhaushalte nach dem Einzugsjahr in die Wohnung und nach Altersgruppen im Jahr 2022**

| <b>Einzugsjahr</b>                        | <b>Eigentümer</b>      | <b>Mieter</b> |
|-------------------------------------------|------------------------|---------------|
|                                           | <b>Angaben in v.H.</b> |               |
| vor 1999                                  | 46,7                   | 16,3          |
| 1999 - 2008                               | 21,7                   | 15,1          |
| 2009 - 2018                               | 22,6                   | 36,7          |
| 2019 und später                           | 8,9                    | 32,0          |
| <b>Alter des Haupteinkommensbeziehers</b> |                        |               |
| unter 25                                  | 0,7                    | 5,8           |
| 25 - 45                                   | 19,1                   | 38,4          |
| 45 - 65                                   | 44,2                   | 31,0          |
| 65 und mehr                               | 36,0                   | 24,7          |

Quelle: Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen 2022

Die räumliche Mobilität von selbstnutzenden Eigentümern ist insbesondere in den ersten Jahren nach dem Erwerb/Bau der Immobilie eingeschränkt, weil die meist hohe Anfangsbelastung des Einkommens durch den Kapitaldienst eine Veränderung des Wohnortes – auch ein Umzug kostet Geld - kaum möglich erscheinen lässt.

Die Flexibilität von Eigentümerhaushalten steigt im Zeitablauf mit sinkender realer Belastung an. Neben dem tatsächlichen Verkauf am alten und Kauf am neuen Standort kann die eigene Immobilie auch vermietet werden und am neuen Standort kann ebenfalls zur Miete gewohnt werden. Dies ist vor allem bei einer nur temporären Veränderung ein Alternative.

Ein weiterer oft genannter negativer Aspekt der eingeschränkten Mobilität ist die dauerhafte Fixierung der Nachbarschaft. Nachbarschaftsstreitigkeiten werden häufig auch vor Gericht ausgefochten und bei ausufernden Streitigkeiten können sich über 50 Prozent der Eigentümer und gut 80 Prozent der Mieter einen Umzug vorstellen. Die Flucht vor den alten Nachbarn führt allerdings wieder zu neuen Nachbarn, denn Alleinlagen sind selten.

Auch Mieter können sich ihren Nachbarn in der aktuellen Marktsituation kaum entziehen, da die Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten noch nie so groß wie heute war. Der umziehende Mieter würde in der Regel erhebliche wirtschaftliche Nachteile in Kauf nehmen - ohne Garantie auf künftige gute Nachbarschaft.

#### **4.5    Ansatz einer zu hohen Eigenleistung**

Beim Bau und noch mehr bei der Modernisierung einer gebrauchten Immobilie werden in der Kalkulation oft höhere Eigenleistungen angesetzt als tatsächlich realisierbar sind. In der Folge kommt es zu Verzögerungen und möglicherweise zu einem verspäteten Bezug bei weiterlaufenden Mietzahlungen, dem Wohnen in einer Dauerbaustelle und zusätzlichen Kosten für dann noch nötige Firmenleistungen.

Der Ansatz einer unrealistischen Eigenleistung scheint durchaus üblich zu sein, kann aber offensichtlich in fast allen Fällen aufgefangen werden, wie der gesunkene Anteil gescheiterter Immobilienfinanzierungen an den Überschuldungen gezeigt hat.

#### **4.6    Staatliche Anforderungen als Kostenfalle**

Die Herstellung der Klimaneutralität im Gebäudebestand erfordert hohe Investitionen seitens der Eigentümer.

Selbstnutzende Eigentümer müssen diese Investitionen leisten und sich dafür möglicherweise wieder oder zusätzlich verschulden. Gerade ältere Eigentümer, die ihre Immobilie geerbt haben, können damit überfordert sein. Die soziale Abfederung war bisher bei allen Maßnahmen vorgesehen bzw. die Übergangszeiträume waren so bemessen, dass die Investitionen eher den nachfolgenden Eigentümer betrafen.

Aber auch Mieter werden die notwendigen Investitionen letztlich über die Miete refinanzieren müssen.

#### **4.7    Wohneigentumsbildung als ökonomische Fehlinvestition**

Seit geraumer Zeit wird von Anlageexperten immer wieder geäußert, dass die Investition in eine selbst genutzte Immobilie wirtschaftlich nicht sinnvoll sei. Dies wurde jüngst durch eine Veröffentlichung des IW bestätigt. Gegenwärtig ist die Eigenkapitalrendite einer vermieteten Immobilie in Deutschland deutlich höher als die einer selbstgenutzten Wohnung. In der Konsequenz wäre es ökonomisch sinnvoll, eine Immobilie zur Vermietung zu erwerben und selbst in einer gemieteten Wohnung zu leben.

Trotz dieser für das selbstgenutzte Wohneigentum unbefriedigenden Situation unterwirft sich der Käufer über einen langen Zeitraum einem „Zwangssparen“. Dagegen werden nur die wenigsten Sparpläne konsequent bedient, bei weitem nicht alle Lebensversicherungen erreichen das geplante Auszahlungsdatum und der aus einer Investition in eine vermietete Immobilie erzielte Liquiditätsüberschuss steht für den allgemeinen Konsum zur Verfügung.

In der Konsequenz erlangen auch die jetzt „einstiegenden“ selbstnutzenden Eigentümer mit dem Ruhestandseintritt nicht nur die entschuldete Immobilie, sondern zusätzlich auch ein höheres Geldvermögen als vergleichbare Mieter.

Für Gesellschaft und Staat sind hohe Sparquoten von Bedeutung, weil sie ein niedriges Zinsniveau ermöglichen.

#### **4.8 Zusammenfassung der potenziell negativen Aspekte des Wohneigentums**

Ein sehr großer Teil der genannten „negativen“ Wirkungen vermutet bei selbstnutzenden Eigentümern eine finanzielle Selbstüberforderung, die in einem finanziellen Schaden bis zur Überschuldung und folgender Privatinsolvenz münden kann. Das hohe Maß an Eigenverantwortung, das als positiver Aspekt bei selbstnutzenden Eigentümern hervorgehoben wurde, wird diesen mit dieser Kritik abgesprochen. Bei der heute tendenziell eher restriktiven Kreditvergabe haben sich die angesprochenen Risiken in den vergangenen Jahren jedoch eher vermindert als erhöht.

Zwei wesentliche Kritikpunkte am Wohneigentum, der negative Einfluss auf die räumliche Mobilität und die aktuell gegenüber der Vermietung von Wohnungen geringere Rendite der Selbstnutzung, sind den politisch gesetzten Rahmenbedingungen der Wohneigentumsbildung geschuldet und können nicht dem Wohneigentum an sich angelastet werden.

## 5 Gesellschaftliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen der künftigen Entwicklung

Bundesweit hat sich bis Ende 2024 ein Wohnungsdefizit in einer Größenordnung von 1,4 Millionen Wohnungen aufgebaut<sup>6</sup>. An dieser Situation hat sich 2025 nur wenig verändert. Der nochmals deutlich auf nur noch 206.000 Wohnungen im Jahr 2025 gesunkenen Wohnungsbauleistung stand ein mit 222.000 Personen stark gesunkener Wanderungsgewinn gegenüber. In der Summe der Entwicklung zeigen erste Berechnungen auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte eine leichte Entspannung auf den Wohnungsmärkten, weil inzwischen deutlich mehr Wohnungen aufgrund von Sterbefällen frei werden als die nachrückenden, schwachen Jahrgänge junger Menschen benötigen.

Trotz der Wohnungsknappheit in vielen Regionen stehen Teile des Wohnungsbestandes nicht für die Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung. Ob die zweite Wohnung im Zweifamilienhaus oder die unsanierte Wohnung, deren Sanierung über die Miete nicht refinanziert werden kann - der Langzeitleerstand scheint für die Wohnungsversorgung weitgehend nicht aktivierbar.

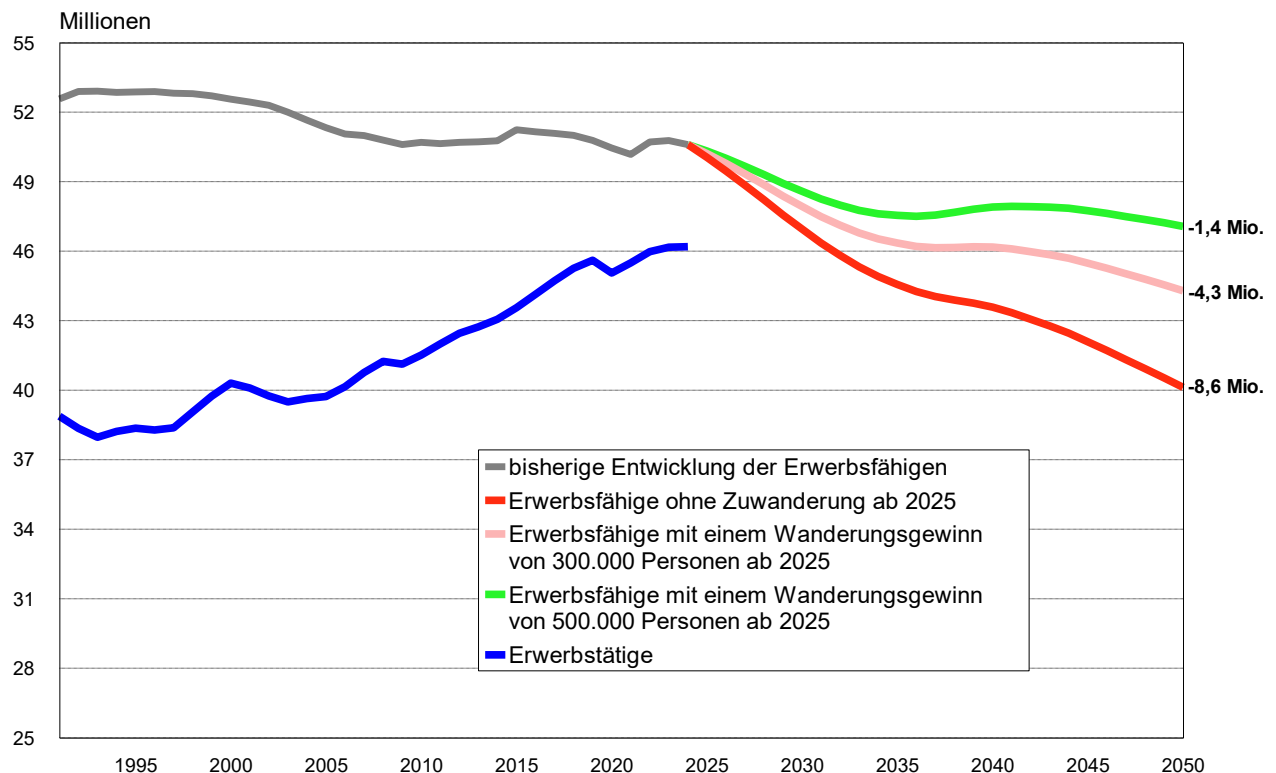
Der Wohnungsmangel hat sich zur Wirtschaftsbremse entwickelt. Die Boomer-Jahrgänge stehen an der Schwelle zum Ruhestand. Ob man das durchschnittliche Renteneintrittsalter von rund 63 Jahren nimmt oder das offizielle von gut 66 Jahren oder ob demnächst noch etwas länger gearbeitet wird, spielt eine untergeordnete Rolle. Es erreichen sehr starke Jahrgänge das Ruhestandsalter und recht schwache Jahrgänge aus den 2000er Jahren rücken ins Erwerbsleben nach. Aktuell und in den kommenden Jahren liegt der Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung ohne Zuwanderung bei rund 400.000 Personen je Jahr. Die bisherige Entwicklung von Erwerbsfähigen und Erwerbstätigen sowie einen Ausblick mit unterschiedlichen Wanderungsannahmen zeigt **Abbildung 13**.

Im Jahr 1991 lag die Zahl der Erwerbstätigen noch um 26 Prozent unter der Zahl der Erwerbsfähigen. Im Laufe der Jahre wurde die Differenz zwischen den Erwerbsfähigen und den Erwerbstätigen immer geringer und schrumpfte bis zum Jahr 2024 auf einen Abstand von 8,7 Prozent. Erreicht wurde die Ausweitung der Erwerbstätigkeit durch einen Abbau der Arbeitslosigkeit und eine Erhöhung der Erwerbsquote vor allem der Frauen. Die Erhöhung der Erwerbsquote im bisherigen Ausmaß ist nicht wiederholbar. Ohne eine Zuwanderung in die Arbeitsmärkte werden sich die im Land vorhandenen Arbeitsplätze nicht besetzen lassen. Arbeitskräfte werden aber nur zuwandern, wenn sie in Deutschland auch wohnen können.

---

<sup>6</sup> Sozialer Wohnmonitor 2026; Hrsg.: Verbändebündnis „Soziales Wohnen“; Berlin 2026

**Abbildung 13: Entwicklung der Zahl an Erwerbsfähigen und Erwerbstätigen in Deutschland bis 2024 sowie der Erwerbsfähigen bei unterschiedlichen Wanderungsansätzen in der Perspektive bis 2050**



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

**Damit ist die Auflösung des Wohnungsmangels nicht nur die Antwort auf die „soziale Frage dieser Zeit“, sondern die Voraussetzung für die Überwindung der Wachstumsschwäche Deutschlands.**

Die in den vergangenen Jahren erfolgten politische Beschlüsse (u.a. Erhöhung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau; Änderungen im Baugesetzbuch; Änderungen im Mietrecht) haben die Situation nicht verbessert. Im Gegenteil haben wir eine Situation mit einem ausgeprägten Wohnungsmangel und einer rückläufigen Bautätigkeit. Die Wohneigentumsbildung im Neubau ging bisher stark mit dem Bau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern einher, der sich innerhalb von zwei Jahren um gut 40 Prozent verminderte. Durch diese fehlenden Umzüge ins Wohneigentum bleiben die Mietwohnungsmärkte weiterhin stark belastet und den Wohnungssuchenden fehlt jegliche Perspektive. Wohnen ist für den Bürger aber von elementarer Bedeutung. Wenn die Demokratie nicht in der Lage ist, das Wohnen für alle zu realisieren, dann läuft sie Gefahr, dass Bürger sich zunehmend von ihr abwenden.

Ein weiterer Indikator für die Zuspitzung der Lage auf den Wohnungsmärkten ist die Zahl der in überbelegten Wohnungen<sup>7</sup> lebenden Menschen, die in **Tabelle 3** ausgewiesen ist. Seit 2015 – und dies war das Jahr der starken Zuwanderungen aus Syrien – ist die Zahl der Menschen in überbelegten Wohnungen um gut 70 Prozent auf fast zehn Millionen Personen angestiegen.

**Tabelle 3: Menschen in überbelegten Wohnungen von 2015 bis 2025**

| <b>Jahr</b> | <b>Millionen Einwohner</b> | <b>Anteil in v.H.</b> |
|-------------|----------------------------|-----------------------|
| 2015        | 5,7                        | 7,0                   |
| 2016        | 5,9                        | 7,2                   |
| 2017        | 5,9                        | 7,2                   |
| 2018        | 6,1                        | 7,4                   |
| 2019        | 6,4                        | 7,8                   |
| 2020        | 8,4                        | 10,2                  |
| 2021        | 8,7                        | 10,6                  |
| 2022        | 9,3                        | 11,2                  |
| 2023        | 9,5                        | 11,4                  |
| 2024        | 9,6                        | 11,5                  |
| 2025        | 9,8                        | 11,7                  |

Quelle: eurostat

Auf der volkswirtschaftlichen Ebene hat die Bundesregierung die zu erwartenden Belastungen erkannt. Das Sondervermögen „Infrastruktur“ wurde installiert und für die Militärausgaben oberhalb von einem Prozent des BIP wurde die Schuldenbremse ausgesetzt.

Damit wurde die Finanzierung von Investitionen in Infrastruktur und Sicherheit abgesichert. Nicht abgesichert wurde jedoch die konkrete Umsetzung der Investitionen. Für das „Wohnen“ sind bisher kaum zusätzliche Mittel vorgesehen. Welche Probleme die Umsetzung der zusätzlichen Investitionen mit sich bringen wird, lässt die in **Tabelle 4** ausgewiesene Verwendung des Bruttoinlandproduktes (BIP) nur erahnen.

**Tabelle 4: Verwendung des Bruttoinlandproduktes 2025**

| <b>Verwendung</b>          | <b>Milliarden Euro</b> | <b>in v. H.</b> |
|----------------------------|------------------------|-----------------|
| <b>Privater Konsum</b>     | 2.372                  | 53,1            |
| <b>Staatskonsum</b>        | 1.006                  | 22,5            |
| <b>Bruttoinvestitionen</b> | 985                    | 22,0            |
| <b>Außenbeitrag</b>        | 107                    | 2,4             |
| <b>Summe</b>               | 4.470                  | 100,0           |

Quelle: Statistisches Bundesamt

<sup>7</sup> <https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Ueberbelegung.html>: „Eine Wohnung gilt zum Beispiel als überbelegt, wenn das Wohnzimmer auch als Schlafraum fungiert, sich drei oder mehr Kinder ein Kinderzimmer teilen müssen oder ein Bruder und Schwester, beide im Teenageralter, ein gemeinsames Zimmer haben.“

Die aktuellen Schätzungen zum realen Wachstum des BIP liegen für das Jahr 2026 bei 0,5 Prozent und auch für das Jahr 2027 bei weniger als einem Prozent. Rechnerisch ergeben sich gut 22 Milliarden Euro 2026 und etwa 40 Milliarden Euro im Jahr 2027. Dieses Wachstum reicht nicht einmal aus, die gewünschten zusätzlichen Investitionen im Bereich des Sondervermögens Infrastruktur zu „bedienen“, geschweige denn die zusätzlichen Investitionen im Bereich Sicherheit. Wenn die Bruttoinvestitionen kurzfristig deutlich erhöht werden sollen, dann müssen beim erwarteten gesamtwirtschaftlichen Wachstum notwendigerweise andere Verwendungen ihren Anteil am BIP reduzieren.

Unabhängig von der Frage „Miete oder Wohneigentum?“ bleibt die Lösung der Wohnungsmarktp Probleme die Voraussetzung für wirtschaftliches Wachstum, denn ohne zusätzliche Arbeitskräfte werden nicht vorgesehenen Investitionen in Infrastruktur und Sicherheit nicht umgesetzt werden können und Deutschland die Phase wirtschaftlicher Schwäche nicht überwinden.

## 6 Fazit und Perspektiven

Der selbstnutzende Eigentümer ist sicher nicht der „bessere Bürger“, aber er zeigt

- eine sehr hohe Wohnsicherheit,
- ein hohes Maß an Eigenverantwortung,
- eine höhere Sparquote,
- eine bessere Altersabsicherung und
- eine höhere Zufriedenheit.

Für den Staat bedeutet das

- eine breite Vermögensverteilung und
- ein geringeres Alimentationsrisiko.

Die Steigerung der Wohneigentumsquote ist kein Selbstzweck. Sie bietet gerade im mittleren und unteren Einkommensbereich verteilungspolitische Möglichkeiten, die eine langfristige Minderung der Altersarmut erlauben. Dazu müssen diese Einkommensgruppen wieder für das Wohneigentum gewonnen werden. Neben klaren und längerfristig planbaren Rahmenbedingungen ist die deutliche Schlechterstellung der Wohneigentumsbildung gegenüber dem Vermieten von Wohnungen kontraproduktiv bezüglich der von den aktuell regierenden Parteien formulierten Ziele zum Wohneigentum.

Die Höhe der Wohneigentumsquote lässt keine Rückschlüsse auf die Wohnqualität zu. So hat z. B. Rumänien mit über 90 Prozent eine der höchsten personenbezogenen Wohneigentumsquoten in Europa und gleichzeitig leben über 40 Prozent der Bevölkerung in überbelegten Wohnungen.

Im Vergleich zu den ersten 50 Jahren der Bundesrepublik ist die Wohneigentumsförderung nicht nur nahezu eingestellt, sondern die Wohneigentumsbildung ist gegenüber einer Investition in Mietwohnungen schlechter gestellt.

Für den Staat sprechen verteilungspolitische Ziele und die bessere Alterssicherung von Eigentümern für eine Unterstützung der Wohneigentumsbildung. Die Wohneigentumspolitik ist grundlegend zu überdenken, wenn eine höhere Wohneigentumsquote angestrebt werden soll.

Wenn eine stärkere Wohneigentumsbildung erreicht werden soll, müssen aber auch Teile der Bürger umdenken. Wer in mittleren Jahren nicht zu einem temporären Konsumverzicht bereit ist, wird diesen im Alter dauerhaft haben.