

Faktenpapier Wohneigentum

Es gab in der Geschichte der Bundesrepublik noch nie so viele sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte und Erwerbstätige wie heute. Parallel dazu sanken die Zahlbe-träge an Neurentner in den letzten Jahren stetig ab und die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter hat sich von 343.000 Personen im Jahr 2005 auf 739.000 Personen im Jahr 2024 mehr als verdoppelt. Die Etablierung und Ausweitung des Niedriglohnsektors um das Jahr 2000 wird sich langfristig bei den Renteneinkünften bemerkbar machen und die Ausweitung von Minijobs wirkt auf die Rentenerwartung ebenfalls negativ. Die Einführung des Mindestlohns hat die Zunahme sicher gebremst, aber nicht gestoppt. Ein aktuell zum Mindestlohn arbeitender Beschäftigter hat einen so großen Abstand zum Durchschnittslohn, dass er bei einer Vollzeitbeschäftigung über 45 Jahre eine Rente auf dem Niveau der Grundsicherung im Alter erreicht. Über alle Faktoren ist ein weiterer Anstieg der Altersarmut zu erwarten.

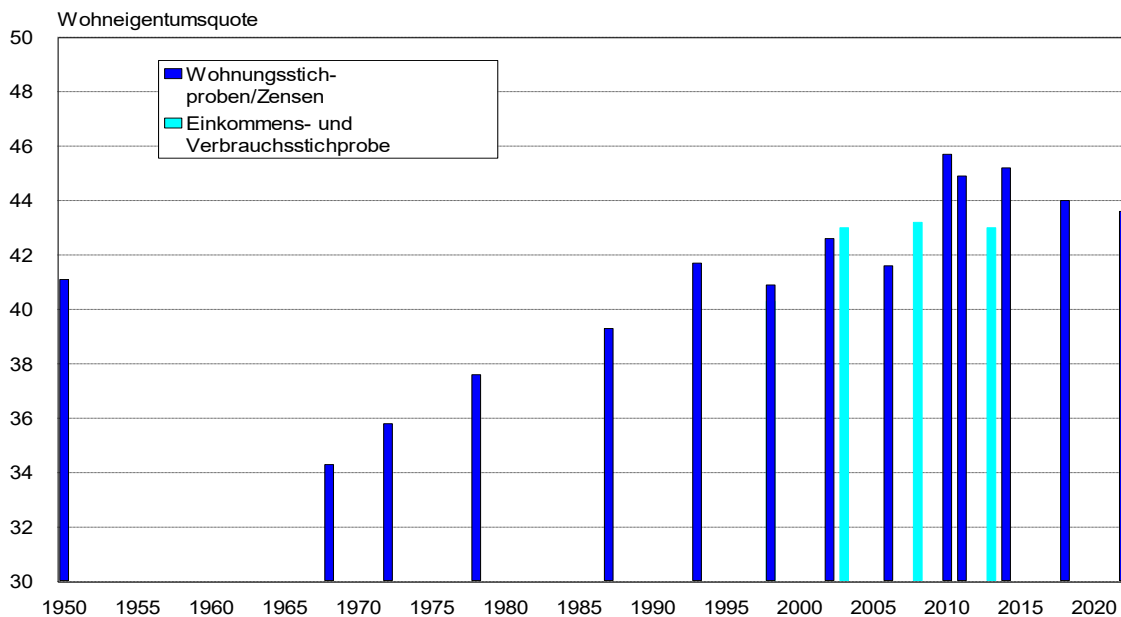
Für die langfristige Entwicklung ist die Eigentumsbildung der Erwerbstätigen zwischen 25 und 40 Jahren von hoher Bedeutung. Diese Altersgruppe hat noch eine ausrei-chende Resterwerbszeit, um Wohneigentum zu bilden. Dass für diese Altersgruppe die Rahmenbedingungen der Wohneigentumsbildung verbessert werden müssen, wurde von vielen Untersuchungen zum Thema Wohneigentum hinreichend aufgezeigt.

Die Wohneigentumsförderung war in den 1950er und 1960er Jahren stark geprägt vom sozialen Wohnungsbau. Im Durchschnitt wurden gut 110.000 Eigentumsbildner jähr-lich gefördert und bis 1990 wurden in der „alten“ Bundesrepublik knapp 3,2 Millionen selbstnutzende Wohnungseigentümer bei der Eigentumsbildung über den sozialen Wohnungsbau gefördert. Im Jahr 2024 wurden im Rahmen des sozialen Wohnungs-baus knapp 11.600 Wohneigentumsmaßnahmen gefördert, darunter gut 2.100 Neu-bauten. In etwas mehr als 5.200 Fällen wurde der Erwerb bestehenden Wohnraums gefördert und gut 4.200 Modernisierungsmaßnahmen wurden gefördert. Das sind im nun größeren Gesamtdeutschland nochmals weniger Förderfälle als zum niedrigsten Stand der 1950er bis 1980er Jahre. Damals lagen die niedrigsten Förderfallzahlen mit 16.300 und 15.400 Fällen in den Jahren 1987 und 1988.

Hinzu kam schon in den 1950er Jahren die steuerliche Förderung für Haushalte mit höherem Einkommen, für die der soziale Wohnungsbau nicht infrage kam. Die Förde-rung wurde mehrfach umgestaltet und zunächst vor allem über den §7 EstG gesteuert. Im Jahr 1987 wurde die Förderung vom §7b EstG auf den §10e EstG umgestellt und 1996 wurde mit der Eigenheimzulage eine einkommensunabhängige Förderung ein-geführt. Die Eigenheimzulage wurde für Neuanträge zum 1.1.2006 abgeschafft. Es folgte 2008 der sogenannt „Wohnriester“. Rückwirkend zum 1.1.2018 führte die dama-lige Bundesregierung mit dem Baukindergeld wieder eine Zuschussförderung für den Wohneigentumserwerb von Familien mit Kindern ein. Diese Förderung wurde zum 31.3.2021 wieder eingestellt. Seitdem kann nicht mehr von einer wirksamen Wohnei-gentumsförderung gesprochen werden. Die über sieben Jahrzehnte funktionierende Wohneigentumsförderung wurde nach dem Jahr 2000 zunächst temporär ausgesetzt und ist seit 2021 kaum noch wirksam.

Die Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland (bis 1990 alte Bundesrepublik) zeigt **Abbildung 1**. Deutschland war in den vergangenen 70 Jahren immer ein Land, in dem mehr Haushalte zur Miete als im Eigentum wohnten. Von Ende der 1960er Jahre bis 2010 ist allerdings eine recht kontinuierliche Zunahme der Wohneigentumsquote zu erkennen. Anschließend folgte aber ein ebenso deutlicher Rückgang bis zum Jahr 2022 und unsere Hochrechnung zum Jahresende 2025 geht von einer Stagnation der Eigentümerquote bei 43,5 Prozent aus.

Abbildung 1: Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland (bis 1990 alte Bundesrepublik) bis 2022



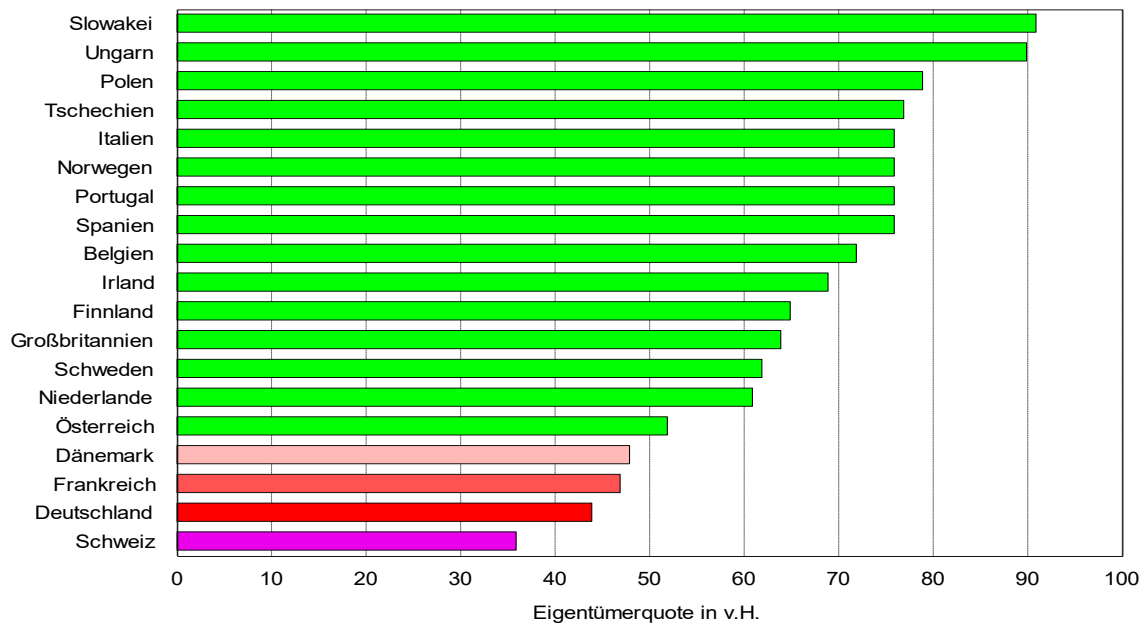
Quelle: Statistisches Bundesamt; diverse Zählungen und Stichproben

Im europäischen Vergleich (**Abbildung 2**) wies Deutschland immer eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten auf. Dies ist durchaus erstaunlich, da seit den 1950er Jahre neben der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus auch das Wohneigentum intensiv gefördert wurde. So flossen von den 1950er bis zu den 1980er Jahre etwa 40 % der Mittel für den sozialen Wohnungsbau in die Eigentumsförderung. Wie auch in den letzten Jahrzehnten hat nur die Schweiz eine noch niedrigere Eigentümerquote.

Die Höhe der Wohneigentumsquote lässt allerdings keinen Schluss zur Qualität des Wohnens zu. So wurden insbesondere in vielen osteuropäischen Ländern nach der Grenzöffnung und dem Systemwechsel viele Wohnungen der Großquartiere (Plattenbau) den Mietern zu günstigen Konditionen verkauft. Ob die heutigen Wohnungseigentümer dauerhaft in der Lage sind, die notwendige Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude zu leisten, kann noch nicht abschließend beurteilt werden.

Auch viele von den Eigentümern bewohnte Häuser in Südeuropa sind von den in Deutschland erwarteten Ausstattungsmerkmalen weit entfernt.

Abbildung 2: Wohneigentumsquote im europäischen Vergleich 2023



Quelle: Verband der privaten Bausparkassen (nach Euroconstruct/ifo)

Mit der Entwicklung der vergangenen Jahre gerät der Alterssicherungsbaustein Wohneigentum zunehmend aus dem Blick. Mangelnde Förderung, unzureichendes Eigenkapital, eine gesunkene Bereitschaft zum temporären Konsumverzicht, die Belastung durch Erwerbsnebenkosten – insbesondere die Grunderwerbsteuer - und gestiegene Preise führen dazu, dass immer weniger Haushalte Wohneigentum erwerben. Es kommt vielmehr zu „neuen“ Entwicklung gerade in Süddeutschland, wo sich offensichtlich zunehmend gutverdienende, junge Menschen eine Eigentumswohnung kaufen und diese dann vermieten, während sie selbst auch zur Miete wohnen. Im Gegensatz zur selbst genutzten Eigentumswohnung können bei der vermieteten Wohnung sowohl die Schuldzinsen als auch die Abschreibung steuerlich geltend gemacht werden, wodurch sich die Investition bei entsprechendem Einkommen „rechnet“ und auf diesem Weg Eigenkapital aufgebaut wird, das später für selbstgenutztes Wohneigentum eingesetzt werden kann.

Für die Medienarbeit haben wir die aktuelle Wohneigentumsquote für die Kreise und kreisfreien Städte hochgerechnet und die Zahl der Eigentümerhaushalte ausgewiesen. Weiterhin ist der Anteil der Eigentumswohnung an der Eigentumsbildung aufgeführt. Interessant ist der mit 37 Prozent sehr hohe Anteil der Eigentumswohnung in Baden-Württemberg. Getoppt wird dieser Wert nur von Berlin, wo die Eigentumswohnung zu 46 Prozent am Wohneigentum beteiligt ist. Damit ist das Land der Häusle-Bauer zum Land der Eigentumswohnungs-Bauer geworden.

Auch die Zahl der aktuell 25 bis 40 Jährigen – der Kernaltersgruppe der Wohneigentumsbildung – ist aufgeführt.

Nicht in der Pressemitteilung „verarbeitet“, aber gleichwohl interessant, ist die Entwicklung der Eigentümer- und der Mieterhaushalte von 2011 bis 2025. Eine Zunahme der

Eigentümerquote fand praktisch ausschließlich in Regionen mit sehr schwacher Bevölkerungsentwicklung statt. Denn, auch dies ist ein Teil der Entwicklung, die starke Zuwanderung der vergangenen 14 Jahre hat natürlich auch zur negativen Entwicklung der Eigentumsquote beigetragen. Denn die Zuwanderer drängen zunächst auf die Mietwohnungsmärkte und können erst nach einer beruflichen Etablierung, die häufig Jahre benötigt, über die Wohneigentumsbildung nachdenken.

Dies ist aber gerade heute, in einer Situation mit einer sehr dynamischen Entwicklung auf den Mietwohnungsmärkten, ein zusätzliches Argument für die Wohneigentumsbildung. Wir benötigen in den kommenden 15 Jahren eine starke Zuwanderung, um den Ruhestandseintritt der Boomer zumindest teilweise auszugleichen. Auch diese Menschen werden zunächst Mietwohnungen nachfragen. Bei der geringen Bautätigkeit bleiben Mietwohnungen knapp und damit bleiben Mieterhöhungsspielräume bestehen. Diesen langfristig auch im Bestand wirksamen Mieterhöhungen kann man sich nur mit Wohneigentum entziehen.