

Schutz vor Altersarmut: **Wohneigentum in Deutschland**

beauftragt vom

**Bundesverband Deutscher
Baustoff-Fachhandel (BDB) e.V.**



erstellt durch

**Pestel Institut gGmbH
Hannover**

Hannover, Januar 2025

Auftraggeber:

Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) e.V.
Am Weidendamm 1 A
10117 Berlin
Tel.: 030 590099-576
Fax: 030 590099-476
Mail: info@bdb-bfh.de
Internet: www.bdb-bfh.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Matthias Günther
Pestel Institut gGmbH
Starenweg 8
31157 Sarstedt
Tel. 0511 / 99094-20
E-Mail: guenther@pestel-institut.de

Inhalt

	Seite	
1	Ausgangslage und Ziele	1
2	Bisherige Entwicklung der Wohneigentumsbildung und Hemmnisse der Wohneigentumsbildung	2
2.1	Entwicklung der Wohneigentumsquote bis 2023	2
2.2	Wohneigentum nach Altersstufen	5
2.3	Wohneigentum nach der Gebäudeart	6
2.4	Wohneigentum nach dem Einkommen	7
3	Wohneigentum als Instrument der Alterssicherung	8
3.1	Wohnsituation der Senioren	8
3.2	Rentenerwartungen der Bevölkerung	11
3.3	Modellrechnungen zur Einkommensentwicklung bei Renteneintritt für unterschiedliche Haushaltstypen	12
4	Leistbarkeit von Wohneigentum	14
5	Fazit und Empfehlungen	17

Abbildungen, Tabellen

Abbildung 1	Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland (bis 1990 alte Bundesrepublik) bis 2023	2
Abbildung 2	Wohneigentumsquote im europäischen Vergleich 2023	3
Abbildung 3	Wohneigentumsquote beim Zensus 2022 in Deutschland	4
Abbildung 4	Anteile der verschiedenen Gebäudearten am Wohneigentum beim Zensus 2022	6
Abbildung 5	Haushalte mit Senioren nach dem Gebäudetyp und der Eigentumsform im Jahr 2022	9
Abbildung 6	Entwicklung der Senioren insgesamt und der Empfänger von Grundsicherung im Alter von 2010 bis 2023	11
Abbildung 7	Nettoeinkommensbelastung durch den Erwerb eines Einfamilienhauses mit 100 m ² -Wohnfläche aus dem Bestand 2024 in v.H. des Nettoeinkommens	15
Abbildung 8	Bedeutung verschiedener Überschuldungsgründe in der Praxis von Schuldnerberatungen	
Tabelle 1	Wohneigentumsquoten nach Altersgruppen in den Jahren 2010 bis 2022	5
Tabelle 2	Wohneigentumsquoten nach dem Einkommen im Jahr 2022	7
Tabelle 3	Armutgefährdungsquoten der Senioren nach Bundesländern von 2020 bis 2023	10
Tabelle 4	Armutgefährdungsquoten der Senioren nach Bundesländern von 2020 bis 2023	13

1 Ausgangslage und Ziel der Arbeiten

Im Juni 2024 wurden die ersten Ergebnisse des Zensus 2022 veröffentlicht. Im Zusammenhang mit der Fragestellung dieser Untersuchung interessierte in erster Linie die Entwicklung der in eigenen Wohnimmobilie lebenden Haushalte im Vergleich zum Zensus 2011. Obwohl sich alle in diesem Zeitraum aktiven Regierungsparteien zum Wohneigentum bekannt haben, ist die Eigentümerquote von 2011 bis 2022 um rund 2 %-Punkte auf nur noch 43,6 % gesunken. Während die Zahl der privaten Haushalte insgesamt um 6,2 % zunahm, gab es bei den Eigentümerhaushalten nur einen Zuwachs von 3,1 %. Entsprechend stieg die Zahl der Mieterhaushalte um 8,8 %.

Diese Entwicklung steht im Gegensatz zu den insbesondere von der jungen Bevölkerung in Befragungen geäußerten Wohnwünschen. Über Jahrzehnte zeigen diese Befragungen einen ausgeprägten Wunsch junger Menschen, „möglichst bald“ in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Je nach Befragung streben 70 Prozent bis 90 Prozent die Wohneigentumsbildung an und das freistehende Einfamilienhaus ist nach wie vor das Ziel der meisten jungen Menschen. Neben der „Freiheit des Wohnens“ wird immer auch die Altersvorsorge als Argument für die Wohneigentumsbildung angeführt.

Damit ist die Ausgangslage geklärt und es stellt sich die Frage, warum die Menschen ihre Wohnwünsche immer weniger umsetzen können und was künftige Regierungen ändern können, um die Eigentümerquote wieder zu steigern.

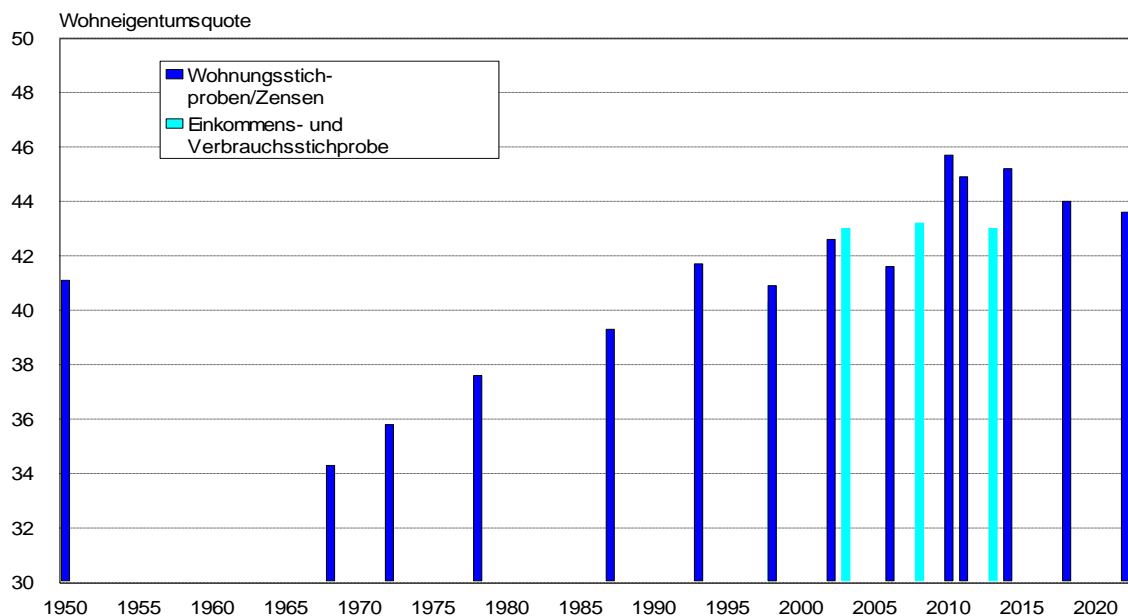
Denn die positiven Aspekte des Wohneigentums hinsichtlich der Vermögensverteilung und der persönlichen Alterssicherung sind ja nicht verlorengegangen. Ganz im Gegenteil ist gerade der Aspekt der Alterssicherung hervorzuheben. Altersarmut ist in erster Linie Mieterarmut. Insofern kann mehr Wohneigentum auch der Befriedung des immer wieder aufflammenden Streits um die Generationengerechtigkeit dienen.

2 Bisherige Entwicklung der Wohneigentumsbildung und Hemmnisse der Wohneigentumsbildung

2.1 Entwicklung der Wohneigentumsquote bis 2023

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.

Abbildung 1: Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland (bis 1990 alte Bundesrepublik) bis 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt; diverse Zählungen und Stichproben

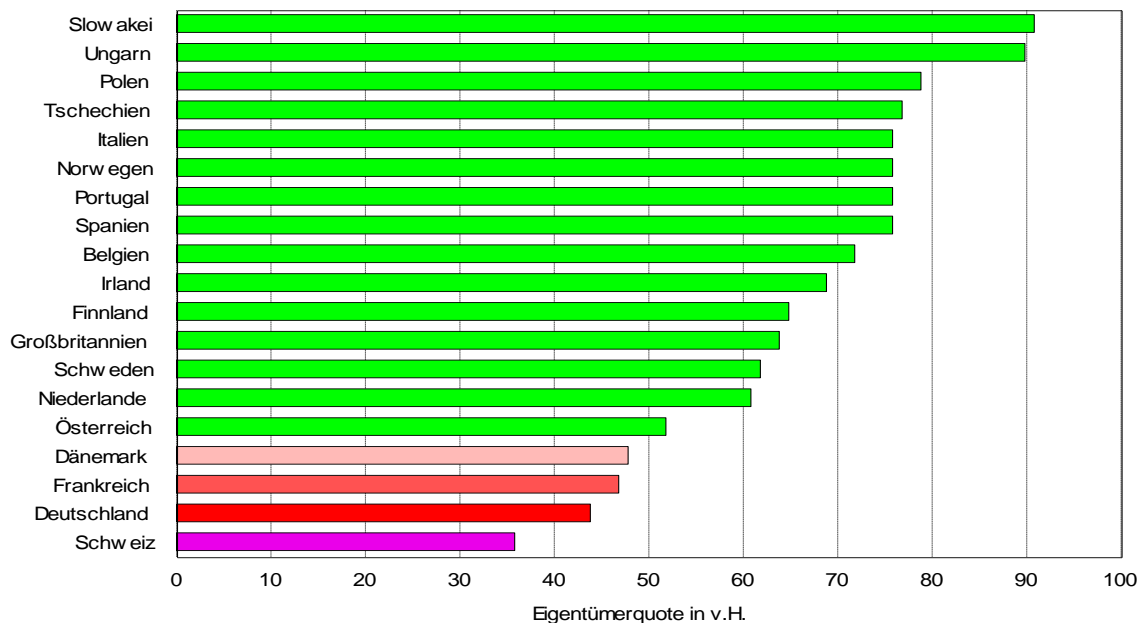
Im europäischen Vergleich (**Abbildung 2**) wies Deutschland immer eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten auf. Dies ist durchaus erstaunlich, da seit den 1950er Jahre neben der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus auch das Wohneigentum intensiv gefördert wurde. So flossen von den 1950er bis zu den 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 Eigentumsquote.

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 wurden.

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

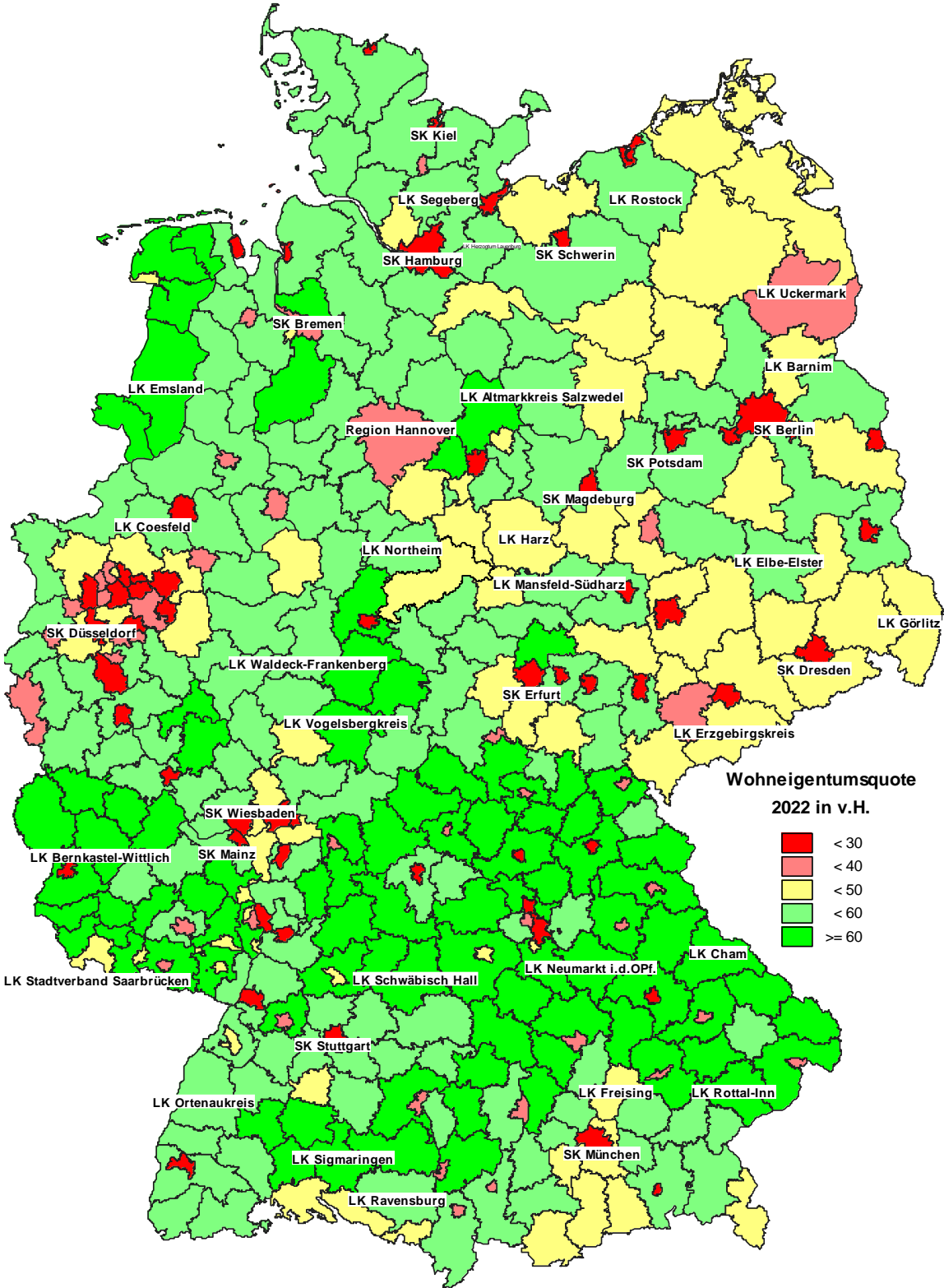


Quelle: Verband der privaten Bausparkassen (nach Euroconstruct/ifo)

Die regionalen Wohneigentumsquoten in Deutschland sind in **Abbildung 3** visualisiert. Generell sind in den Kreisen die Wohneigentumsquoten höher als in den kreisfreien Städten. In den Landkreisen sank die Wohneigentumsquote von 53,5 % im Jahr 2011 auf 52,2 % im Jahr 2022. Im Durchschnitt der kreisfreien Städte ging die Quoten ebenfalls um 1,3 Prozentpunkte auf 25,4 % im Jahr 2022 zurück. Die Bandbreite der Eigentumsquoten reicht von 13,3 % in der Stadt Leipzig bis 72,3 % im Landkreis Südwestpfalz. auch

Auffallend ist die regionale Konzentration des Rückgangs auf die westdeutschen Bundesländer, während in Ostdeutschland eine leichte Zunahme zu verzeichnen war. Trotz dieses leichten „Aufholens“ liegt die Wohneigentumsquote in den westdeutschen Flächenländern noch immer 6,6 über dem entsprechenden Wert der ostdeutschen Länder (ohne Berlin)

Abbildung 3: Wohneigentumsquote beim Zensus 2022 in Deutschland



2.2 Wohneigentum nach Altersstufen

Eine Übersicht über die Entwicklung der Wohneigentumsquoten nach in den verschiedenen Altersgruppen zeigt **Tabelle 1**.

Unterhalb des 25. Lebensjahres ist die Bildung von Wohneigentum ohne eine deutliche Unterstützung aus der Familie in der Regel nicht möglich, da die berufliche Karriere erst begonnen hat und die Zeit zum Ansparen von Eigenkapital zu kurz war. Entsprechend lag die Wohneigentumsquote in dieser Altersgruppe immer unter 10 %. Mit weiter steigenden Ausbildungsdauern ist eine stärkere Verlagerung der Wohneigentumsbildung in diese Altersgruppe nicht zu erwarten.

Die Altersgruppe „25 bis 45 Jahre“ war über Jahrzehnte die Altersgruppe mit der stärksten Wohneigentumsbildung. Mit wachsender Haushaltsgröße wird zusätzlicher Wohnraum benötigt und dies wurde – sofern es finanziell möglich war – häufig mit dem Wechsel ins Wohneigentum umgesetzt. Seit 2014 ist jedoch die Altersgruppe „45 bis unter 65 Jahre“ die Lebensphase, in der die Wohneigentumsquote am stärksten anstieg. Im Vergleich zum Jahr 2010 hatten 2022 rund 13 % weniger Haushalte bis zu 45. Lebensjahr Wohneigentum gebildet.

Tabelle 1: Wohneigentumsquoten nach Altersgruppen in den Jahren 2010 bis 2022

Altersgruppe	Eigentümerquote in v.H.			
	2010	2014	2018	2022
unter 25 Jahre	7,1	7,1	7,6	8,1
25 bis unter 45 Jahre	30,4	28,6	26,9	26,5
45 bis unter 65 Jahre	52,1	51,3	52,7	50,8
65 Jahre und mehr	54,8	54,9	53,8	51,3

Quelle: Mikrozensuszusatzserhebungen Wohnen 2010, 2014, 2018 und 2022; eigene Berechnungen

Je weiter die Wohneigentumsbildung hinausgeschoben wird, desto größer wird die Wahrscheinlichkeit, dass am Ende auf das Wohneigentum verzichtet wird oder werden muss. Mit sinkender „Resterwerbszeit“ zur Rückzahlung der in der Regel erforderlichen Kredite ist auch von einer restriktiveren Kreditvergabe der Banken auszugehen.

Wie stark in Altersgruppe „45 bis unter 65 Jahre“ das Erben zur Wohneigentumsbildung beiträgt, wurde nicht erhoben, aber in der Realität erben die meisten Menschen im Alter von 50 bis 60 Jahren, also genau in dieser Altersgruppe. Ein wichtiger Fall der Wohneigentumsbildung durch „Erbe oder Schenkung“ in dieser Altersgruppe ist sicher die Konstellation, dass eines der Kinder mit der eigenen Familie bereits länger im Haus der Eltern wohnt.

Die Altersgruppe „65 Jahre und älter“ wies bisher immer die höchste Wohneigentumsquote aus. Der Abstand zur Altersgruppe „45 bis unter 65 Jahre“ wird aber

geringer, wie auch die Wohneigentumsquote dieser Altersgruppe insgesamt rückläufig ist.

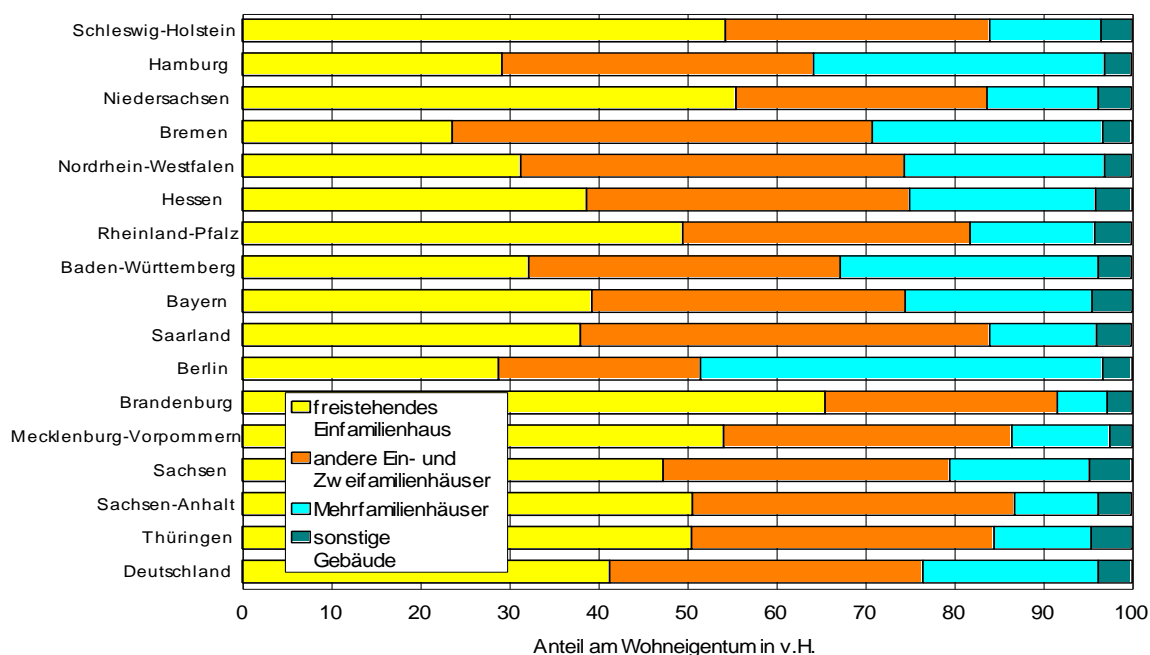
Insgesamt geht über alle Altersgruppen mit Ausnahme der der jüngsten Altersgruppe die Wohneigentumsquote zurück. Diese jüngste Altersgruppe kann praktisch nur von zunehmenden Schenkungen profitieren, da der Aufbau der eigenen Fähigkeit zum Erwerb einer Wohnimmobilie durch die nach wie vor steigenden Ausbildungszeiten in dieser Altersgruppe eher abnimmt. Insbesondere der Rückgang der Wohneigentumsbildung in der Altersgruppe „25 bis unter 45 Jahre“ dürfte zu einem schwer zu stoppenden weiteren Rückgang der Eigentumsquote insgesamt führen, da die Wohneigentumsbildung aus eigenem Einkommen mit zunehmendem Alter immer schwieriger wird.

Der Rückgang der Wohneigentumsquote in den beiden höchsten Altersstufen spricht gegen einen Zusammenhang der rückläufigen Wohneigentumsquote mit der Migration der vergangenen 12 Jahre, da vor allem jüngeren Menschen zugezogen sind und somit die Wohneigentumsquote dieser Altersgruppe kaum beeinflusst haben.

2.3 Wohneigentum nach der Gebäudeart

Die Präferenz der Bevölkerung für das Einfamilienhaus wird durch den hohen Anteil dieser Gebäudeart am Wohneigentum bestätigt, wie **Abbildung 4** zeigt.

Abbildung 4: Anteile der verschiedenen Gebäudearten am Wohneigentum beim Zensus 2022



Quelle: Zensus 2022

Im Jahr 2022 wohnten über 40 % der selbstnutzenden Eigentümer in einem freistehenden Haus und weitere gut 35 % in einem Reihnhaus oder einer Doppelhaushälfte. Mehrfamilienhäuser und damit Eigentumswohnungen spielen vor allem in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg eine größere Rolle bei der Wohneigentumsbildung. Bei den Flächenländern hat das Mehrfamilienhaus in Baden-Württemberg mit gut 29 % den höchsten Anteil am Wohneigentum, immerhin noch vor Bremen (knapp 26 %).

2.4 Wohneigentum nach dem Einkommen

Bei einer Betrachtung der Verteilung von Wohneigentum nach dem Haushaltseinkommen ist es wenig überraschend, dass die Wohneigentumsquote mit zunehmendem Einkommen steigt, wie **Tabelle 2** zeigt. Dies zeigt schon sehr deutlich, dass zur Umsetzung des beim größten Teil der Bevölkerung latent vorhandenen Wunsches nach Wohneigentum auch ein höheres Einkommen notwendig ist.

Tabelle 2: Wohneigentumsquoten nach dem Einkommen im Jahr 2022

Einkommensklasse	Eigentümerquote
unter 1.500 Euro	20,3
1.500 Euro bis 2.000 Euro	29,0
2.000 Euro bis 3.000 Euro	37,9
3.000 Euro bis 4.000 Euro	48,3
4.000 Euro und mehr	62,7

Quelle; Mikrozensuszusatzserhebung 2022

Bei den unteren Einkommensgruppen spielt die Vererbung/Schenkung auch eine weit höhere Rolle, wie eine Untersuchung des BBSR¹ zeigte, kamen im Zeitraum von 2018 bis 2021 fast 50 % der Haushalte mit einem Nettoeinkommen bis 2.500 Euro je Monat, die erstmals Wohneigentum bildeten, über ein Erbe oder eine Schenkung zu dem Wohneigentum. In der Einkommensklasse „5.000 Euro und mehr“ traf dies nur bei knapp 14 % der Haushalte zu.

Die Arbeit des BBSR liefert wichtige Hinweise für die Definition der so genannten Schwellenhaushalte. Als Schwellenhaushalte werden in der Regel die Haushalte bezeichnet, die ohne Förderung nicht zur Wohneigentumsbildung in der Lage sind. In den beiden Einkommensklasse ab 3.500 € je Monat bildeten deutlich mehr als 80 % der Eigentumsbildner ihr Wohneigentum über einen Bestandskauf oder einen Neubau, wobei in der höchsten Einkommensklasse auch der Neubau den höchsten Anteil hatte. Schon in Einkommensklasse „2500 bis 3500 Euro je Monat“ sprang der Anteil „Erbe/Schenkung“ auf fast ein Drittel der Eigentumsbildung. Dies war somit im Zeitraum 2018 bis 2021 der Bereich der Schwelle zur möglichen Eigentumsbildung. Unter Berücksichtigung der Inflation seit 2018

¹ Amman, I.: Wohneigentumsbildung – Faktencheck 2.0; Hrsg.: BBSR: BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2023

dürfte diese Schwelle heute zwischen 4.000 und 4.500 Euro zu verorten sein. D.h., Haushalte mit einem Nettoeinkommen unter 4.500 Euro wären tendenziell förderungswürdig.

3 Wohneigentum als Instrument der Alterssicherung

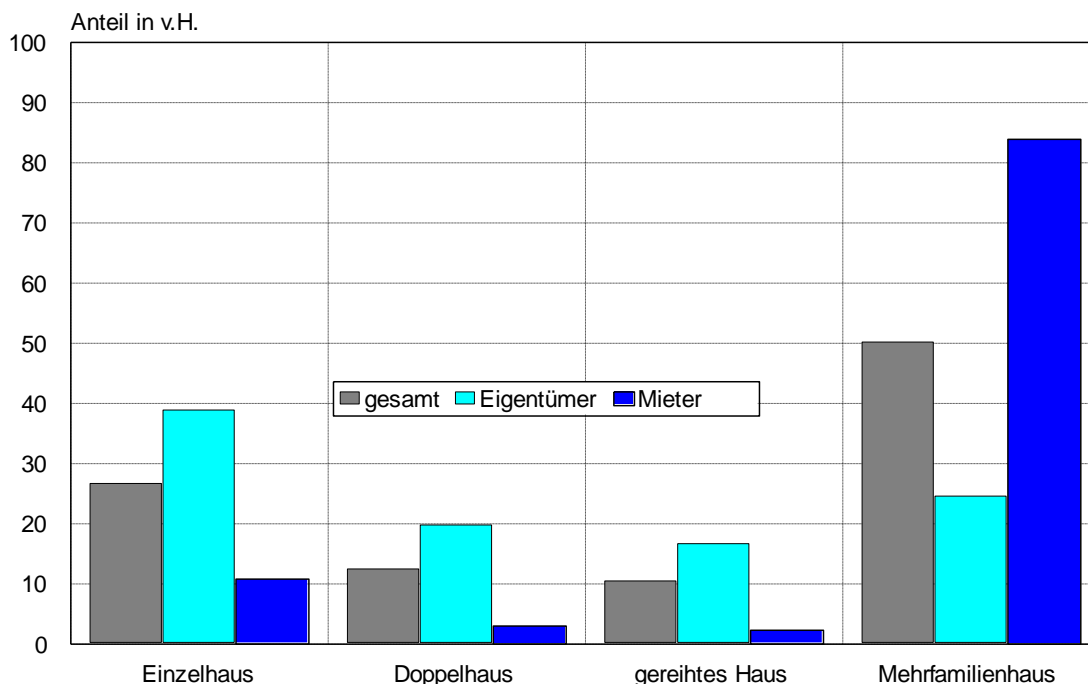
Wohneigentum war schon immer ein wesentlicher Teil der Alterssicherung der Bevölkerung. Die Bedeutung des Wohneigentums für die Alterssicherung hat tendenziell zugenommen. In der „alten Bundesrepublik“ hatten die Sozialwohnungen über viele Jahre mit einem Anteil am Mietwohnungsmarkt von etwa 25 % einen deutlich preisdämpfenden Einfluss und Mieten war über Jahrzehnte teurer als Kaufen. Diese Verhältnisse haben sich heute umgekehrt. Die Sozialwohnungen haben noch einen Anteil am Mietwohnungsmarkt von weniger als 5 %. Wohnungen im Sozialwohnungsbestand werden fast nur noch über Todesfälle oder den Umzug des letzten Haushaltsmitglieds ins Pflegeheim frei. Dagegen sich im Vergleich zu den 1980er oder 1990er Jahren heute deutlich mehr Wohnungen im Eigentum von rein renditeorientierten Wohnungsunternehmen. Mieterhöhungen in laufenden Verträgen, die früher eher selten waren, gehören heute zur Normalität. Wer als Mieter in den Ruhestand geht, ist grundsätzlich der Gefahr einer von ihm nicht zu beeinflussenden Steigerung der Wohnkosten ausgesetzt. Wer dagegen mit einer abgezahlten Wohnimmobilie das Ruhestandsalter, kann diesem Ruhestand trotz deutlich sinkendem Einkommen wesentlich gelassener entgegensetzen. Da die Qualität der eigenen Wohnimmobilie meist hoch ist und sehr viele Eigentümer kurz vor dem Erreichen des Ruhestands noch eine „letzte“ Modernisierung vornehmen, kann die Immobilie dann im Ruhestand mehr oder weniger „abgewohnt“ werden. D.h., außer zwingenden Reparaturen müssen keine Investitionen mehr vorgenommen werden.

3.1 Wohnsituation der Senioren

Die Unterschiedliche Wohnsituation von Mietern und Eigentümern im Jahr 2022 zeigt **Abbildung 5**. Fast 40 % der Eigentümer, aber nur etwas mehr als 10 % der Mieter wohnten in einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus. Weitere 38 % der Eigentümer bewohnten ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte und nur etwas mehr als 20 % lebten in einem Mehrfamilienhaus, das bei den Mietern mit über 80 % die „normale“ Gebäudeart darstellt.

Die Eigentümerhaushalte haben über 20 m² mehr Wohnfläche je Haushaltsmitglied als die Mieterhaushalte, die rund 44 m² je Person noch unter dem bundesweiten Gesamtdurchschnitt liegen.

Abbildung 5: Haushalte mit Senioren nach dem Gebäudetyp und der Eigentumsform im Jahr 2022



Quelle: Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen 2022

3.1 Aktuelle Einkommenssituation der Senioren

Die Einkommenssituation der Senioren hat sich gegenüber früheren Untersuchungen und Erhebungen² keinesfalls verbessert. Der jüngste Altersbericht der Bundesregierung beinhaltet im Wesentlichen nur Daten bis 2021. Bei der Vorstellung wurde aber durchaus festgestellt, dass sich die Altersarmut verstärkt hat und weiterhin ein Problem bleiben wird. Im Bericht selbst³ wird zum Thema Armutsgefährdung vermerkt: „... lässt sich feststellen, dass die relative Armutsgefährdung der Personen ab 65 Jahren im Vergleich zu anderen Altersgruppen in den letzten 10 bis 15 Jahren überproportional angestiegen ist ...“. Dies lässt an Deutlichkeit nichts vermissen und wird von der Entwicklung 2022 und 2023 bestätigt. Die Entwicklung der Armutsgefährdungsquote der Senioren seit 2020 zeigt **Tabelle 3** auf der Ebene der Bundesländer.

Die Armutsgefährdungsquoten der Senioren sind in allen Bundesländern angestiegen. Dabei spiegeln die Armutsgefährdungsquoten natürlich nur die Einkommenssituation und nicht die Veränderungen bei den verschiedenen Kostenblöcken. Da generell der Anteil der Ausgaben für Lebensmittel und Wohnen bei Haushalten mit niedrigem Einkommen höher ist, wirken sich überproportionale

² Etwa die Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen 2018

³ Bundestagsdrucksache 20/14450, S. 62

Steigerungen in diesen Bereichen besonders negativ auf den finanziellen Spielraum aus. Die starken Preissteigerungen bei Energie und Lebensmitteln trafen somit wachsende Zahl der Seniorenhaushalte mit niedrigem Einkommen besonders stark.

Tabelle 3: Armutsgefährdungsquoten der Senioren nach Bundesländern von 2020 bis 2023

Bundesland	Armutsgefährdungsquote ^{*)} in v.H.			
	2020	2021	2022	2023
Schleswig-Holstein	15,2	16,4	15,2	16,0
Hamburg	18,6	21,7	19,2	20,7
Niedersachsen	17,5	18,1	17,8	17,9
Bremen	13,8	15,7	14,0	15,9
Nordrhein-Westfalen	16,2	17,2	17,2	18,6
Hessen	17,8	17,7	18,4	19,1
Rheinland-Pfalz	19,1	19,6	20,3	19,5
Baden-Württemberg	18,4	19,4	18,9	19,0
Bayern	21,0	23,4	21,9	21,4
Saarland	18,9	18,5	18,2	19,0
Berlin	14,5	17,6	18,3	19,3
Brandenburg	11,7	13,7	12,7	13,7
Mecklenburg-Vorpommern	8,2	9,0	10,8	11,8
Sachsen	7,8	9,2	9,1	10,5
Sachsen-Anhalt	9,6	10,2	10,2	12,1
Thüringen	8,7	9,3	10,0	11,0

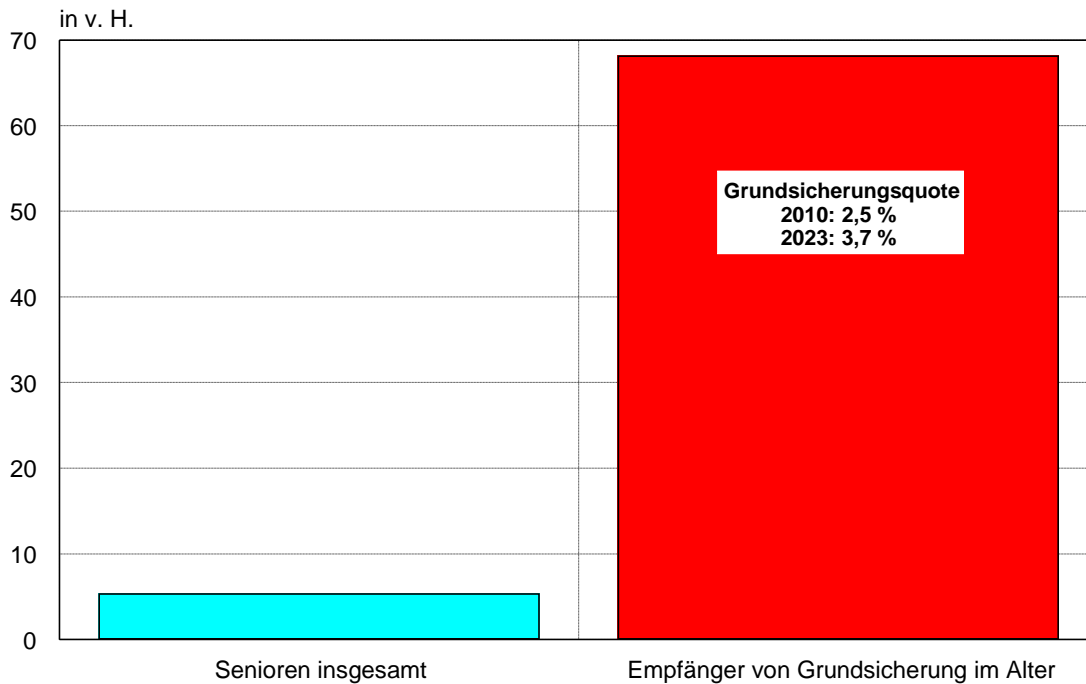
*) Anteil der Personen mit einem Äquivalenzeinkommen von weniger als 60% des Medians der Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Hauptwohnsitzhaushalten. Das Äquivalenzeinkommen wird auf Basis der neuen OECD-Skala berechnet. Die Werte der Tabelle sind auf den jeweiligen Landesmedian bezogen.

Die starke Steigerung der Angebotsmieten führt nicht unmittelbar zu höheren Wohnkosten, da die Seniorenhaushalte ja in einem – häufig schon sehr lange – bestehenden Mietverhältnis stehen. Die Anpassung der Mieten in bestehenden Mietverhältnissen „hinkt“ der Entwicklung der Angebotsmieten weit hinterher. Allerdings haben diese Haushalte kaum eine Chance, ihre Wohnkosten durch den Umzug in eine kleinere Wohnung zu senken, da die „kleine“ Wohnung auf der Basis aktueller Angebotsmieten in der Regel nicht preiswerter wäre als die aktuell gemietete Wohnung.

Eigentümerhaushalte mit abgezahlter eigener Immobilie sind zwar auch von steigenden Betriebs- und Energiekosten betroffen, haben aber keinerlei Belastungen mehr durch Zinszahlungen oder Tilgungen. Deren Position ist deshalb bei identischem Einkommen wesentlich günstiger als die der Mieter.

In welchem Ausmaß die unmittelbar Altersarmut gestiegen ist, zeigt **Abbildung 6**. Während die Zahl der Senioren insgesamt um gut 5 % gestiegen ist, nahm die Zahl der Grundsicherungsempfänger in dieser Altersstufe um fast 70 % zu. Die Grundsicherungsquote stieg von 2,5 % auf 3,7 %.

Abbildung 6: Entwicklung der Senioren insgesamt und der Empfänger von Grundsicherung im Alter von 2010 bis 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

3.2 Rentenerwartungen der Bevölkerung

Das Thema „Generationengerechtigkeit“ wird seit vielen Jahren diskutiert und insbesondere die Zuschüsse des Bundes zur Rentenversicherung wecken immer wieder Begehrlichkeiten bei Politikern, die auf Einsparungen drängen.

Allerdings stellen die Bundeszuschüsse (im Jahr 2023 waren die 112,4 Mrd. Euro) keine Subventionen dar, sondern es werden Kosten Leistungen erstattet, die nicht über die Beiträge abgedeckt sind. Beispiele sind etwa die Kosten für die abschlagsfreie Altersrente für besonders langjährig Versicherte oder die Berücksichtigung von Zeiten des Mutterschutzes.

Im Laufe der Jahrzehnte hat sich der Anteil der Bundeszuschüsse an den Gesamteinnahmen der Rentenversicherung kaum verändert. Nach Angaben der Rentenversicherung lag dieser Anteil 1957 bei rund 24 %. Im Jahr 2023 lag er bei gut 22 % und auch für die nächsten Jahre erwartet die Rentenversicherung einen Anteil zwischen 22 % und 24 %.

Wegen des sich im Zeitablauf negativ verändernden Verhältnissen von Leistungsempfängern zu Einzahlern scheinen die Spielräume für deutlich Erhöhungen eher gering. Deshalb wird seit Jahren der Aufbau einer privaten Altersvorsorge propagiert. Dies wird bei mittleren und höheren Einkommen auch aufgegriffen, nur bei niedrigen Einkommen fehlen oft die Möglichkeiten einer zusätzlichen Sparleistung. Diese Haushalte haben deshalb am häufigsten die gesetzliche Rente als einzige Einnahmequelle im Alter. Damit ist ohne die Einführung einer armutsfesten Grundrente ein weiterer Anstieg der Empfänger von Grundsicherung im Alter vorprogrammiert.

3.3 Modellrechnungen zur Einkommensentwicklung bei Renteneintritt für unterschiedliche Haushaltstypen

Die Modellhaushalte:

Ein **Zweipersonenhaushalt** mit einer Vollzeit und einer Halbtagsbeschäftigung. Als Einkommen wird das Medianentgelt Vollzeitbeschäftigter 2023 in Höhe von knapp 3.800 Euro angesetzt. Das Nettoeinkommen lag bei 1,5 Beschäftigten bei rund 3.900 Euro je Monat. Die Rente liegt nach 45 Beitragsjahre bei rund 2.650 Euro, von der noch die Kranken- und Pflegekassenbeiträge abzusetzen sind (wurde pauschal mit 10 % berücksichtigt). Es wird davon ausgegangen, dass bei dieser Rentenhöhe keine Steuern zu zahlen sind.

Ein vollzeitbeschäftigter **Singlehaushalt** ebenfalls mit dem Medianentgelt. Das Nettoeinkommen liegt in der Erwerbsphase bei knapp 2.500 Euro je Monat. Die Nettorente ist mit gut 1.600 Euro zu veranschlagen.

Ein vollzeitbeschäftigter **Singlehaushalt** mit einem Stundenlohn von 17,50 Euro. Das Nettoeinkommen liegt in der Erwerbsphase bei gut 2.000 Euro je Monat. Als Rente sind rund 1.250 Euro zu erwarten.

Ein vollzeitbeschäftigter **Singlehaushalt** mit einem Stundenlohn von 15,00 Euro. Das Nettoeinkommen liegt in der Erwerbsphase bei knapp 1.800 Euro je Monat. Die Nettorente liegt bei knapp 1.100 Euro.

Der Zweipersonenhaushalt lebt in einem 100 m² Haus, für die Singlehaushalte wurde eine 60 m²-Wohnung angesetzt. Die Kaltmiete wurde beispielhaft mit 8 Euro je m² angenommen und die kalten Betriebskosten mit 1,7 Euro je m² beim Haus und mit 1,8 Euro je m² bei der Wohnung. Vereinfachend wurde davon ausgegangen, dass der Eigentümer seine letzte Annuität exakt auf die Höhe der Kaltmiete eingestellt hatte und im letzten Monat der Erwerbstätigkeit die letzte Rate fällig ist. Damit werden Einkommensunterschiede durch unterschiedliche Wohnkosten bereits vor dem Ruhestand ausgeblendet.

Die Ergebnisse zeigt **Tabelle 4**. Während die Eigentümer im Ruhestand nach kalten Wohnkosten noch 75 % bis 80 % des letzten Nettoeinkommens der Erwerbsphase (ebenfalls nach kalten Wohnkosten) aufweisen, rutschen die Mieter auf 40 % bis 50 % ab und auch Verdienere deutlich jenseits des aktuellen Mindestlohnes werden sich deutlich einschränken müssen bzw. sind ab einem Stundenlohn von 15 Euro tendenziell auf ergänzende Leistungen angewiesen.

Tabelle 4: Armutsgefährdungsquoten der Senioren nach Bundesländern von 2020 bis 2023

Lebensphase	Bruttolohn/ Bruttorente	Nettolohn/ Nettorente	Miete/Abtrag	kalte Betriebskosten	verfügbares Einkommen nach kalten Wohnkosten
	2-Personenhaushalt - das 1,5 fache Medianentgelt - 100 m ² Haus (bei Miete 8 €/m ² + 1,7 €/m ² kalte Betriebskosten)				
Erwerbsphase	5.694	3.914	800	170	2.944
Ruhestand Eigentümer	2.654	2.389	0	170	2.219
Ruhestand Mieter	2.654	2.389	800	170	1.419
	Single-Haushalt - Medianentgelt - 60 m ² Wohnung (bei Miete 8 €/m ² + 1,8 €/m ² kalte Betriebskosten)				
Erwerbsphase	3.796	2.482	480	108	1.894
Ruhestand Eigentümer	1.796	1.616	0	108	1.508
Ruhestand Mieter	1.796	1.616	480	108	1.028
	Single-Haushalt - 17,5 €/h - 60 m ² Mietwohnung 8 €/m ² + 1,8 €/m ² kalte Betriebskosten				
Erwerbsphase	2.975	2.029	480	108	1.441
Ruhestand Eigentümer	1.393	1.253		108	1.145
Ruhestand Mieter	1.393	1.253	480	108	665
	Single-Haushalt - 15 €/h - 60 m ² Mietwohnung 8 €/m ² + 1,8 €/m ² kalte Betriebskosten				
Erwerbsphase	2.550	1.788	480	108	1.200
Ruhestand Eigentümer	1.194	1.074		108	966
Ruhestand Mieter	1.194	1.074	480	108	486

„Erkauft“ wird die im Vergleich zum Mieter deutlich bessere Position des Eigentümers im Alter in der Regel mit einer temporär höheren Belastung (= Sparleistung) nach dem Erwerb der Immobilie. Demgegenüber wird sich der Mieter im Ruhestand deutlich einschränken müssen.

4 Leistbarkeit von Wohneigentum

Die Leistbarkeit von Wohneigentum ergibt sich aus dem Zusammenspiel von regionalen Kaufpreisen und regionalen Einkommen. Die regionalen Einkommen werden über die von der Bundesagentur für Arbeit jährlich ausgewiesenen Medianentgelte Vollzeitbeschäftigter abgebildet. Für den Hauskauf wurde von einem 2 Personenhaushalt mit einem 1,5-fachen Medianentgelt ausgegangen. Die regionalen Angebotshauspreise wurden vom Portal wohnungsboerse.net gewonnen. Für die Kreise wurden die jeweiligen Werte der Kreisstadt angesetzt. Wenn der Sitz des Kreises in einer kreisfreien Stadt lag, wurden deren ausgewiesene Preise um 10 % herabgesetzt.

Die Kaufpreise wurden um 5 % Nebenkosten und die jeweilige Grunderwerbsteuer erhöht. Zusätzlich wurde für Sofortreparaturen und Verschönerungen ein Budget von 50.000 Euro angesetzt. Für den Gesamtaufwand wurde eine Finanzierung zu 80 Prozent über 20 Jahre angesetzt (Zins 3,34 %).

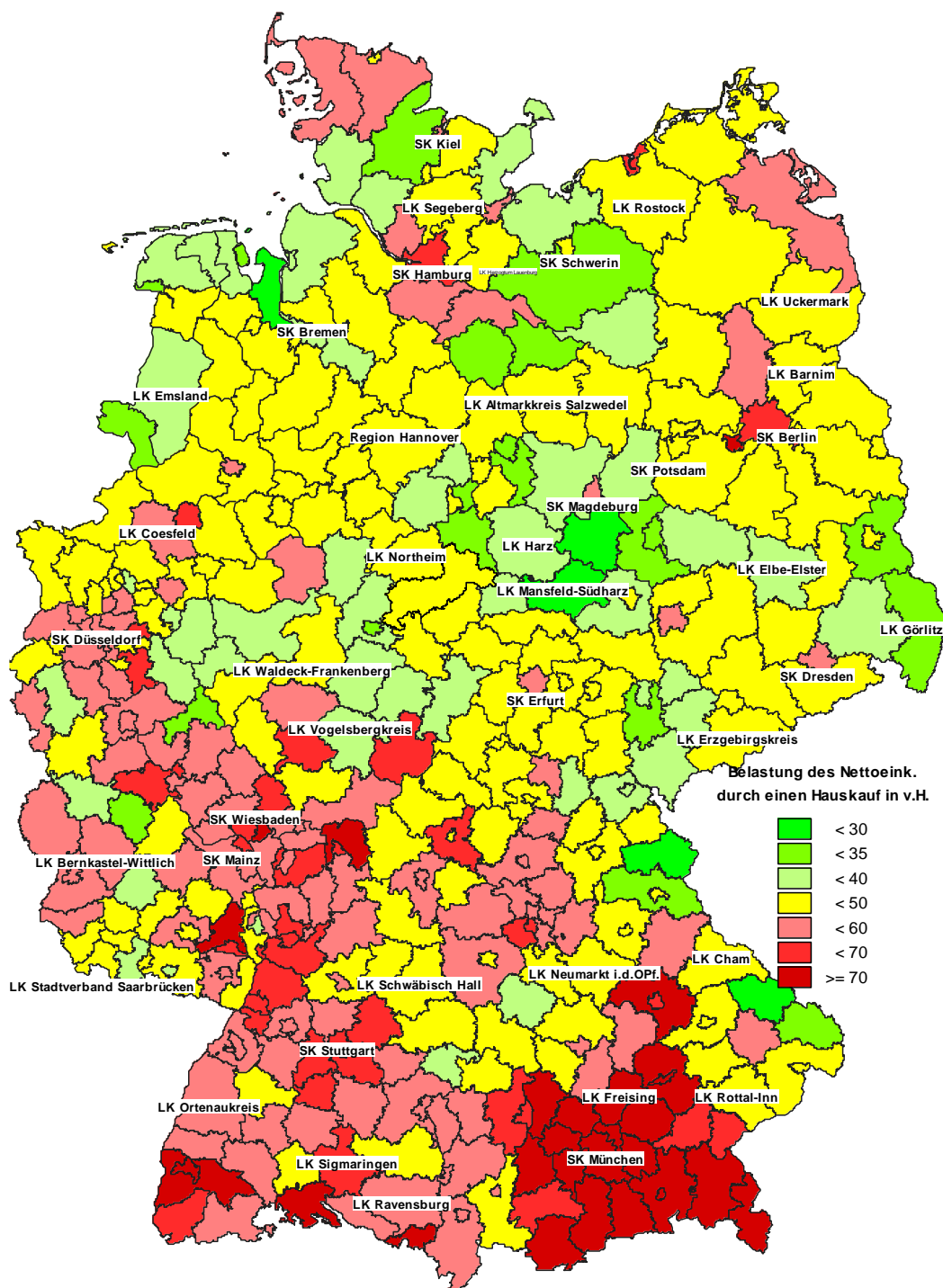
Das Ergebnis in **Abbildung 7** ist eindeutig. In weiten teilen Deutschlands ist die Wohneigentumsbildung für Haushalte mit mittleren Einkommen nicht mehr darstellbar, da Belastungen von mehr als 50 % des Nettoeinkommens in Kauf zu nehmen wären. Bei derartigen Belastungen werden bei mittleren Einkommen auch die Banken kaum zur Finanzierung bereit sein. In nahezu allen Ballungsräumen helfen die höheren Einkommen nicht weiter, weil die Preisdifferenzierung weit größer ist.

Die Berechnung wurde ohne staatliche Förderung vorgenommen. Diese Förderung war über Jahrzehnte fester Bestandteil der Wohnungspolitik. So war der soziale Wohnungsbau der 1950er bis 1980er Jahre von der Mittelvergabe her zu etwa 40 Prozent Wohneigentumsförderung. Parallel dazu wurde die steuerliche Förderung zunächst über den §7b des EstG und später den §10e EstG aufgenommen. Es folgte die Eigenheimzulage und das Baukindergeld. Aktuell fehlt eine wirksame Förderung. Und eine Förderung ist gerade mit Blick auf die sogenannten Schwellenhaushalte unabdingbar, wenn die Wohneigentumsquote wieder gesteigert werden soll.

Aber auch wenn die generelle Leistbarkeit des Wohneigentumserwerbs durch eine sinnvolle Förderung verbessert wird, so bleibt gegenwärtig die Verunsicherung insbesondere bei potenziellen Käufern von Bestandsobjekten, und auf diesen Bereich entfällt der größte Teil der erstmaligen Wohneigentumsbildung. Welche Anforderungen muss das Haus möglicherweise in fünf, zehn oder fünfzehn Jahre erfüllen. Haushalte, die heute mit der Verschuldung an die Grenze des

Machbaren gehen, sind nicht in der Lage innerhalb von zehn Jahren „zwangsweise“ eine zusätzliche Investition in das Objekt zu tätigen. Die politischen Entscheidungsträger haben in den vergangenen Legislaturperioden eine erhebliche Verunsicherung ausgelöst. Die eingegangenen internationalen Verpflichtungen zum Klimaschutz und nicht zuletzt das Urteil des Verfassungsgerichts vom März 2021 haben dazu beigetragen, entsprechende Gesetze in schneller Folge zu ändern. Die Spitze in der öffentlichen Wahrnehmung war sicher die Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, das dem größten Teil der Bevölkerung nur als „Heizungsgesetz“ bekannt ist. Potenzielle Eigentümer wie auch die gesamte Bau- und Immobilienbranche brauchen verlässliche Rahmenbedingungen.

Abbildung 7: Nettoeinkommensbelastung durch den Erwerb eines Einfamilienhauses mit 100 m²-Wohnfläche aus dem Bestand 2024 in v.H. des Nettoeinkommens



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; wohnungsboerse.net; eigene Berechnungen

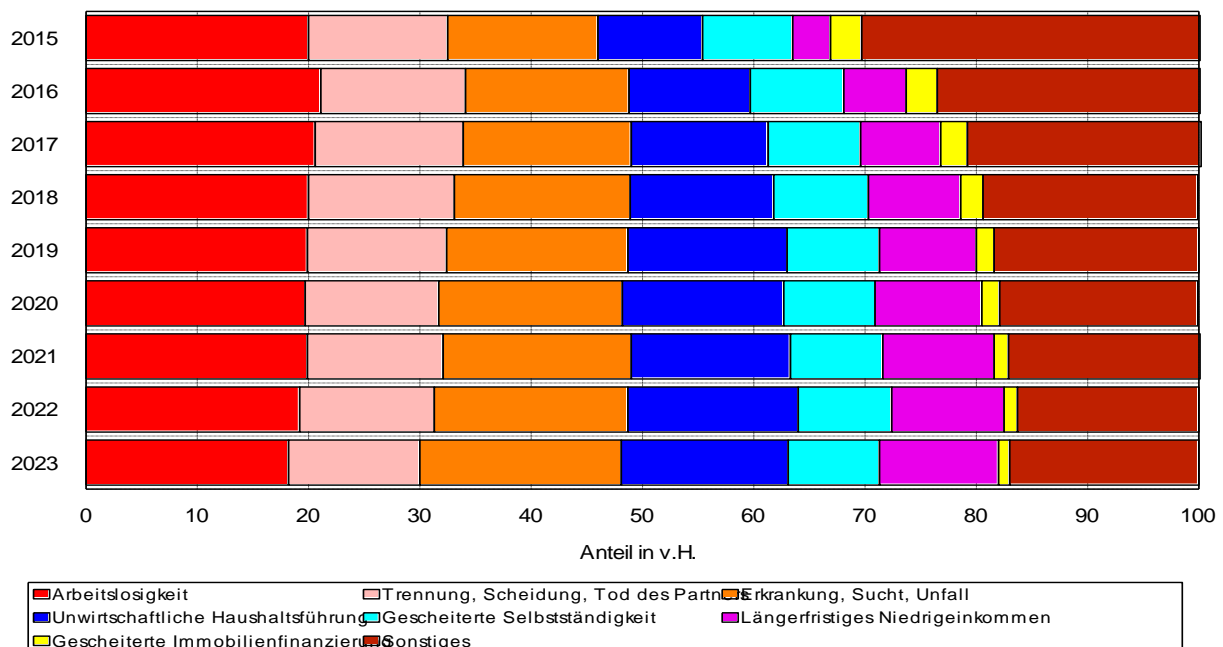
Langfristige Investitionsentscheidungen können nur getroffen werden, wenn der Bestandsschutz ernst genommen wird. Es ist für Investoren kein Problem, wenn etwa bestimmte Anforderungen für einen definierten Zeitpunkt festgeschrieben werden. Das ist kalkulierbar und kann bei der Investitionsentscheidung berücksichtigt werden.

Kurzfristige Änderungen der „Geschäftsgrundlage“ führen dagegen zum Investitionsboykott sowohl von privaten Haushalten als auch von Unternehmen.

Neben der fehlenden Förderung und der mangelnden Verlässlichkeit ist ein Teil der Verantwortung für den Rückgang der Wohneigentumsbildung aber auch bei den privaten Haushalten zu sehen. Offensichtlich sind immer weniger Haushalte bereit, temporäre Konsumeinschränkungen in anderen Bereichen hinzunehmen, um den weit überwiegend ja vorhandenen Wunsch nach Wohneigentum umzusetzen. Das Ergebnis ist dann die mit dem Ruhestand zwangsweise erfolgende Konsumeinschränkung, wie die Modellrechnungen gezeigt haben.

Das häufig geäußerte Risiko durch die in der Regel notwendige hohe Verschuldung beim Eigentumserwerb spielt in der Realität der Überschuldungsfälle nur eine untergeordnete Rolle, wie **Abbildung 8** zeigt.

Abbildung 8: Bedeutung verschiedener Überschuldungsgründe in der Praxis von Schuldnerberatungen in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt

Eine „Gescheiterte Immobilienfinanzierung“ spielt mit weniger als 1 % Anteil an den Überschuldungsgründen praktisch keine Rolle. Dies deutet auch auf eine eher restriktive Kreditvergabe der Banken in der Vergangenheit hin.

5 Fazit und Empfehlungen

- Die tatsächliche Wohneigentumsbildung entspricht nicht den Wünschen der Bevölkerung.
- In verschiedenen Regionen hatte die Wohneigentumsquote ein Niveau erreicht, das nicht zu den aktuell eigentumsfeindlichen Rahmenbedingungen passt und in der Konsequenz ist nicht nur die Eigentumsquote gesunken, sondern es hat sogar die Zahl der Eigentümerhaushalte abgenommen.

- Die aktuellen Finanzierungsbedingungen beeinflussen die Wohneigentumsbildung negativ, aber nicht so stark wie öffentlich kommuniziert.
- Wenn der Wunsch nach Wohneigentum so ausgeprägt ist, wie die Befragungen ergeben, so sollten sich die Haushalte in ihrer Nachfrage auch anpassen (kleinere Objekte, preiswertere Lagen).
- Die Wohneigentumsbildung ist in der Regel mit einer temporären Einschränkung des übrigen Konsums verbunden. Wer dies nicht akzeptiert, wird nur in Ausnahmefällen Wohneigentum bilden können, dafür aber mit dem Eintritt in den Ruhestand Einkommenseinbußen hinnehmen müssen.
- Ein zentrales Problem der Wohneigentumsbildung stellt gegenwärtig die Verunsicherung hinsichtlich der weiteren Entwicklung dar.
- Dies gilt hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung (Stichwort Arbeitsplätze), aber vor allem hinsichtlich der Ungewissheit über die Anforderungen an Wohngebäude in der Zukunft.
- Wer eine an die Grenze des Machbaren gehende Verschuldung eingeht, braucht – wie die gesamte Bau- und Immobilienbranche - verlässliche Rahmenbedingungen und Bestandsschutz.
- Das verloren gegangene Vertrauen wiederherzustellen, wird eine wesentliche Aufgabe der künftigen Regierung darstellen.
- Darüber hinaus wird eine Steigerung der Wohneigentumsquote ohne eine wirksame Förderung der Schwellenhaushalte nicht gelingen. Wie die Förderung gestaltet wird (eigenkapitalersetzenden Darlehn, Zuschüsse, Senkung oder Verzicht auf die Grunderwerbssteuer, ...) ist am Ende nachrangig.
- In den Jahren 2018 bis 2021 bildeten jährlich knapp 390.000 Haushalte erstmals Wohneigentum. Schon diese Zahl hat nicht ausgereicht, um die Wohneigentumsquote auch nur zu halten. Bis heute dürfte die Zahl noch abgesunken sein, da insbesondere das wichtige Segment des Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern eingebrochen ist.
- Selbst eine Steigerung der Zahl der jährlich erstmals Wohneigentum bildenden Haushalte auf 500.000 würde erst Anfang der 2030er Jahre zu einer Wohneigentumsquote von über 45 % führen.
- Die Aufgabe ist gerade mit Blick auf die Vermögensverteilung und die Altersvorsorge gewaltig, muss aber trotz aller anderen wichtigen Aufgaben angegangen werden.
- Eine weiter verhaltene Eigentumsbildung verschärft auch die Probleme auf den Mietwohnungsmärkten, weil die potenziellen Eigentumsbildner weiter in ihren Mietwohnungen verharren.