

# Faktencheck Wohneigentum

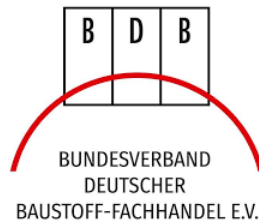
im Auftrage vom

**„Verbändebündnis Wohneigentum“**



Hannover, Mai 2022

## Auftraggeber:



Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V.  
Am Weidendamm 1 A  
10117 Berlin



Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.  
Kochstraße 6-7  
10969 Berlin



Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband e.V.  
Littenstraße 10  
10179 Berlin



Verband Privater Bauherren e.V.  
Chausseestraße 8  
10115 Berlin

---

## **Anschrift der Verfasser:**

Dipl.-Sozwirt. Jonas Abraham  
Dipl.-Oek. Matthias Günther  
Gretchenstr. 7, 30161 Hannover  
Telefon (0511) 99 0 94-0, Telefax (0511) 99 0 94-30  
E-Mail: [info@pestel-institut.de](mailto:info@pestel-institut.de)  
Internet: [www.pestel-institut.de](http://www.pestel-institut.de)

	Seite
<b>1 Ausgangslage und Ziel der Arbeiten</b>	<b>1</b>
<b>2 Faktencheck Wohneigentum</b>	<b>5</b>
2.1 Führt Wohneigentum zu langfristiger Verschuldung und daraus folgend zu einem latenten Risiko der Privatinsolvenz?	5
2.2 Führt die Wohneigentumsbildung zu Konsumeinschränkungen in anderen Bereichen?	6
2.3 Führt Wohneigentum wegen schwankender Preise zu einem hohen Verlustrisiko beim Verkauf?	7
2.4 Führt Wohneigentum zur Bindung an einen Ort?	7
2.5 Führt Wohneigentum zu hohen Erwerbsnebenkosten?	8
2.6 Leistet Wohneigentum einen wichtigen Beitrag zur Altersvorsorge?	8
2.7 Bietet Wohneigentum Schutz vor Mieterhöhungen?	10
2.8 Bietet Wohneigentum eine höhere Gestaltungsfreiheit in der Wohnung?	10
2.9 Stellt Wohneigentum die langfristig günstigste Wohnform dar?	11
2.10 Ist Wohneigentum eine vergleichsweise sichere Geldanlage?	11
2.11 Beansprucht Wohneigentum zu viel Grundstücksflächen?	12
2.12 Ist eine hohe Wohneigentumsquote erstrebenswert?	14
2.13 Sind Fördermaßnahmen zur Steigerung der Eigentumsquote Treiber von Mitnahmeeffekten?	15
2.14 Welche Wirkungen sind von steigenden Zinsen für die Märkte für Wohneigentum sowie die Banken zu erwarten?	16
2.15 Kann Wohneigentum mit Blick auf sinkende Renten, gebrochene Erwerbsbiographien, fehlende private Altersvorsorge und steigende Wohnkosten einen entscheidenden Beitrag gegen Altersarmut und für eine zukünftige Entlastung der Sozialsysteme leisten?	16
2.16 Welche Altersgruppen sind noch mit welchem Wohneigentum erreichbar?	17
2.17 Wie hoch sind die Potenziale sowohl in der innerörtlichen Verdichtung und Ertüchtigung un- oder untergenutzter Immobilien als auch in der kostengünstigen Umnutzung von nicht mehr benötigten Gewerbe-/Büroflächen?	18
2.18 Gibt es ein Auseinanderlaufen von Wohnwünschen und Wohnrealität in der Bevölkerung?	19
2.19 Fazit des Faktenchecks Wohneigentum	21
<b>3 Wohneigentum und Klimaschutz</b>	<b>22</b>
3.1 Struktur des Wohneigentums	22
3.2 Kosten der energetischen Sanierung im Wohnungsbestand	25
3.3 Chancen der regenerativen Energieerzeugung im Wohnungsbestand	27
3.4 Eigentumsübergänge im Wohnungsbestand	30
<b>4 Vorschläge für Veränderung der „Förder- und Belastungslandschaft“</b>	<b>31</b>
4.1 Finanzielle Förderungen zur Erhöhung der Wohneigentumsquote	31
4.2 Administrative Änderungen	32
4.3 Generelle Erhöhung der Wohnungsfertigstellungszahlen durch eine Anschubförderung der Umnutzung von Nichtwohngebäuden	33

4.4	Möglichkeiten zur Stärkung der Übernahme von Bestandsgebäuden durch jüngere Familien in ländlichen Räumen	33
4.5	Möglichkeiten der Nachverdichtung sowie der Nutzung innerörtlicher Baulücken zur Schaffung selbstgenutzten Wohneigentums	33
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>34</b>

## Tabellen und Abbildungen

	Seite
Abbildung 1: Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstruktur der Bevölkerung Deutschlands in den Jahren 2020 und 2040)	3
Abbildung 2: Entwicklung der Wohnkostenbelastung von Älteren nach Wohnstatus	9
Abbildung 3: Wohnfläche je Wohnung sowie die notwendige spezifische Grundstücksfläche nach dem Gebäudetyp	12
Abbildung 4: Wohneigentumsquoten verschiedener Altersgruppen von 1998 bis 2018	20
Abbildung 5: Kostenübersicht der energetischen Gebäudemodernisierung in Abhängigkeit zum Ausgangszustand und zum angestrebten energetischen Zielstandard, Ein-/Zweifamilienhäuser der Baualterklasse 1949-1978	26
Tabelle 1: Hauptauslöser der Überschuldung privater Haushalte von 2011 bis 2020	6
Tabelle 2: Eigentümer- und Mieterhaushalte nach dem Einzugsjahr in die Wohnung und nach Altersgruppen im Jahr 2018	8
Tabelle 3: Bewohnte Eigentümer- und Mietwohnungen nach dem Gebäudetyp 2018	13
Tabelle 4: Neubau von Wohnungen im Jahr 2020 nach dem Gebäudetyp und den spezifischen Kosten des Bauwerks	14
Tabelle 5: Abschätzung der Struktur und Nutzung des Gebäude- und Wohnungsbestandes im Jahr 2020	22
Tabelle 6: Grundstücks- und Wohnflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baualterklassen im Jahr 2020	23
Tabelle 7: Wohnflächen und Endenergieverbrauch nach der Gebäudeart und der Art der Nutzung im Jahr 2020	24
Tabelle 8: Überwiegend genutzter Energieträger nach der Gebäudeart und der Art der Nutzung im Jahr 2018	25
Tabelle 9: Wohnflächen der Eigentümerwohnungen nach der Gebäudeart und notwendige Investitionen bei einer Sanierung von 90 % der Wohnfläche bis 2045	27
Tabelle 10: Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen nach dem Haustyp und der Eignung für eine Solarenergienutzung	28

# **„Fakten-Check Wohneigentum“ und ein möglicher Beitrag von Einfamilienhäusern zum Klimaschutz**

## **1 Ausgangslage und Ziel der Arbeiten**

Die ursprüngliche Kurzuntersuchung der Kurzstudie „Fakten-Check Wohneigentum – Altersarmut = Mieterarmut? – „Wohn-Radar“ zum Eigentum in Deutschland“ wurde im Januar 2020 fertiggestellt. Coronabedingt wurde die Präsentation der Studie mehrfach verschoben und erfolgte dann anlässlich einer Web-Presskonferenz im August 2020. Nachdem wohl alle Wirtschaftsforschungsinstitute, die Bundesregierung, die Bundesbank sowie viele weitere Berufene sich zu den Auswirkungen der Pandemie vor allem auf die Wirtschaft geäußert hatten, kamen auch wir nicht umhin, eine erste Einschätzung der Wirkung auf die Wohneigentumsbildung vorzunehmen.

Die Beeinträchtigung der Wirtschaft war beträchtlich, die Schrumpfung des Bruttoinlandproduktes lag aber mit weniger als fünf Prozent unter den ersten Erwartungen, die bei sechs bis zehn Prozent lagen. Die Beschäftigung wurde dank der umfangreichen Hilfen seitens der Bundesregierung – hervorzuheben sind die Bedingungen der Kurzarbeit – kaum getroffen und trotz der auch im kompletten Jahr 2022 fortbestehenden Pandemielage stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis zum Juni 2021 bereits wieder über das Niveau des Jahres 2019.

Trotz der hohen Verunsicherung stiegen die Mieten und die Immobilienpreise von dem erreichten hohen Niveau auch in den Jahren 2020 und 2021 weiter. Die Preisentwicklung veranlasste die BaFin zur Einführung eines Systemrisikopuffers für mit Wohnimmobilien besicherte Kredite. Der Systemrisikopuffer soll dämpfend auf die Kreditvergabe wirken und wird die Wohnungsbaufinanzierung in dieser Phase steigender Zinsen zusätzlich belasten. Im Hinblick auf das Regierungsziel der Schaffung von 400.000 Wohnungen je Jahr ist der Risikosystempuffer nicht sinnvoll.

Die positiven Erwartungen zur wirtschaftlichen Entwicklung wurden durch den Überfall Russlands auf die Ukraine am 24. Februar 2022 und die Fortführung des Krieges gestoppt. Die Folgewirkungen auf Migration, Lieferketten und Preise sind weltweit spürbar. Auch die für den Wohnungsbau und die Wohneigentumsbildung wichtigen Hypothekenzinsen sind bereits deutlich gestiegen und haben sich in den letzten Monaten, wenn auch von einem extrem niedrigen Niveau kommend, mehr als verdoppelt.

Mit Stand des 29. April 2022 hatte die Bundespolizei bereits rund 389.000 Flüchtlinge aus der Ukraine registriert. Hinzu kommen die nicht registrierten Flüchtlinge, zu deren Zahl es keine seriösen Schätzungen gibt. Da die Registrierung Voraussetzung für die Aufnahme einer Arbeit, den Bezug von Sozialleistungen oder auch den Besuch von Kindergärten und Schulen ist, dürfte sich die Zahl der nicht registrierten Flüchtlinge aus der Ukraine in Grenzen halten, obwohl sich die Flüchtlinge auch ohne Visum frei im Schengenraum bewegen können. Insgesamt ist für das Jahr 2022 wohl wieder mit einer Nettozuwanderung von deutlich über 500.000 Personen zu rechnen, nach

316.500 Personen 2021. Diese hohe Zuwanderung wird die in vielen Regionen noch bestehende Wohnungsknappheit weiter verstärken.

Parallel zur höheren Zuwanderung gerät der Wohnungsbau durch die stark gestiegenen Energiepreise und die Beeinträchtigung der Lieferketten unter Druck. Baustoffe sind nicht nur erheblich im Preis gestiegen, sondern teilweise kaum verfügbar. So könnten mehr als 100.000 LKW-Fahrer aus der Ukraine fehlen, die vor allem in polnischen und litauischen Speditionen gearbeitet haben und deren Arbeitgeber in Deutschland einen Marktanteil von etwa 20 Prozent Marktanteil haben.

Betrachtet man die Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus, so hat im Jahr 2021 der Klimaschutz durch das Urteil vom Verfassungsgericht vom März 2021<sup>1</sup> eine erhebliche Aufwertung erfahren. Im Nachgang zu dem Urteil wurden die im Klimaschutzgesetz verankerten Zielwerte für die verschiedenen Bereiche und damit auch für den Gebäudebereich nochmals verschärft. Nach dem aktuellen Stand sollen die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 43 Prozent gegenüber dem Stand 2020 sinken. Und dies in einem wohl nach wie vor wachsenden Gebäudebestand. Dies dürfte bei Neubauten, aber vor allem im Wohnungsbestand erhebliche Investitionen erfordern.

Allein mit den bisherigen Erhöhungen der Bau- und der Finanzierungskosten stehen sicher sowohl bei potenziellen Wohneigentumsbildnern als auch bei Investoren Projekte auf dem Prüfstand. Sind von Investoren geplante Projekte unter den neuen Bedingungen noch marktfähig? Können sich private Haushalte die angestrebte Immobilie noch leisten? Nehmen sie Abstriche bei Lage, Größe und Ausstattung in Kauf oder geben sie ihr Projekt Immobilienerwerb vorerst auf? Diese Fragen werden wir wohl erst in ein bis zwei Jahre halbwegs verlässlich beantworten können.

Besonders problematisch bleibt in der näheren Zukunft die zu erwartende Entwicklung aber vor allem für Mieter der Altersgruppe 50 bis 60 Jahre. Den Wohnungsbedarf in den verschiedenen Altersstufen zeigt **Abbildung 1** anhand der Altersstrukturen Deutschlands in den Jahren 2020 und 2040. Die Altersstruktur des Jahres 2040 wurde mit einer jährlichen Nettozuwanderung von 325.000 Personen modelliert.

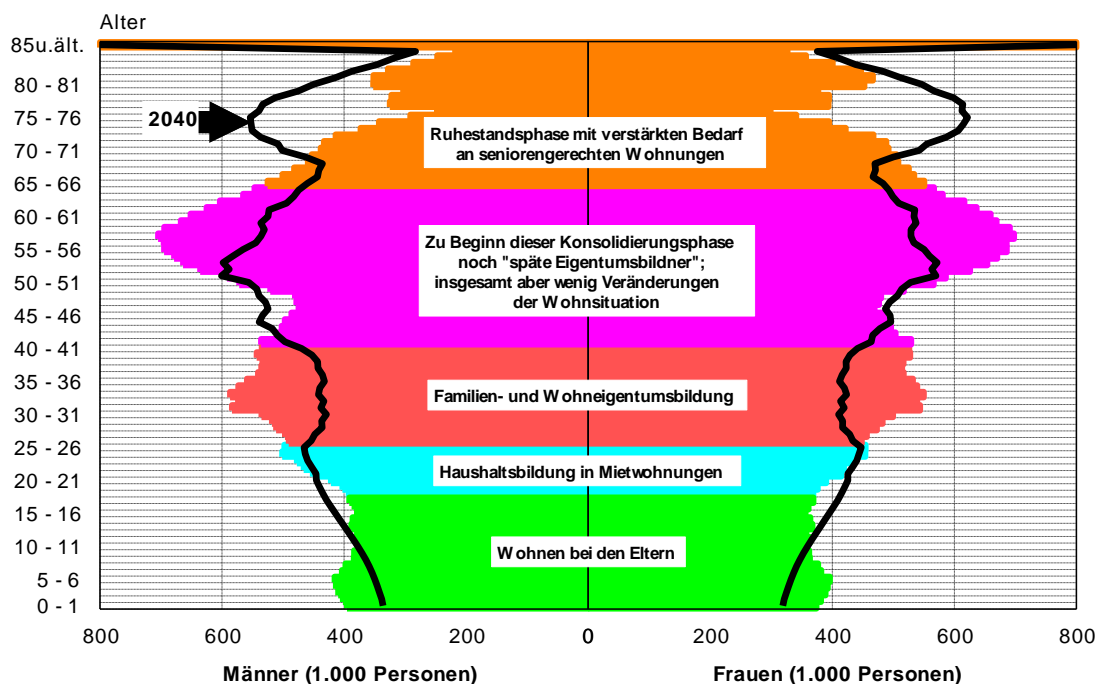
Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre werden innerhalb der kommenden 14 Jahre vollständig das Ruhestandsalter erreichen. Die Mieterhaushalte dieser Gruppe sind damit für die Wohneigentumsbildung nahezu vollständig verloren, da die Resterwerbszeit nur noch bei einem sehr hohen Eigenkapital ausreichend ist, um eine eigene Immobilie bis zum Ruhestandseintritt vollständig zu entschulden. Es ist davon auszugehen, dass die Rente aus der eigenen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung für die Neurentner a) vom Niveau her weiter absinkt und b) die durchschnittliche Einzahlungsdauer sinkt und die darin enthaltenen Zeiten mit abgesenkten Beiträgen durch Arbeitslosigkeit zunehmen.

---

<sup>1</sup> Pressemitteilung Nr. 31/2021 des Bundesverfassungsgerichts vom 29. April 2021; <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-031.html>

In der Untersuchung „**Wirkung der Wohneigentumsförderung und mögliche Beiträge des Wohneigentums zur Alterssicherung**“<sup>2</sup> wurde aufgezeigt, dass es durchaus noch möglich wäre, auch Menschen jenseits des 50. Lebensjahres mit einer entsprechenden Förderung eine Wohneigentumsbildung zu ermöglichen. Für die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre dürfte es inzwischen aber zu spät sein. Zentral bleibt aber die Entwicklung von Ansätzen zur Optimierung der Wohneigentumsbildung bei den 25- bis unter 40-Jährigen. Bisher wurden die in der Studie formulierten Vorschläge zwar diskutiert, aber nicht umgesetzt.

**Abbildung 1: Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstruktur der Bevölkerung Deutschlands in den Jahren 2020 und 2040)**



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Im Rahmen dieser Untersuchung werden zunächst in einem „Faktencheck Wohneigentum“ verschiedene Aussagen zum Wohneigentum überprüft. Solche Aussagen finden sich sowohl bei den Befürwortern als auch bei den Gegnern der Wohneigentumsbildung.

Anschließend wird das „Wohneigentum im Klimawandel“ betrachtet. Es geht dabei um die Struktur des Wohneigentumsbestandes und insbesondere um die Frage, ob und wenn ja, welchen Beitrag möglicherweise das in Verruf geratene Einfamilienhaus zur Senkung der Treibhausgasemissionen leisten könnte.

Vor dem Fazit wird dann noch ein Blick auf die Förder- und Belastungslandschaft geworfen, um Ansätze für Besserungen aufzeigen zu können.

<sup>2</sup> Abraham, J. Günther, M., Zeeb, M.: Wirkung der Wohneigentumsförderung und mögliche Beiträge des Wohneigentums zur Alterssicherung; Studie im Auftrag vom „Verbändebündnis Wohneigentum“; Hannover, April 2018

## **2 Faktencheck Wohneigentum**

In Deutschland war die Wohneigentumsquote nach den Daten der Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen im Jahr 2018 mit 44 Prozent wieder unter den Stand der Jahre 2010 (45,3 %) und 2014 (45,1 %) gesunken. Obwohl gerade die jüngere Bevölkerung weit überwiegend dem Wohneigentum positiv gegenübersteht und von den 18- bis 29-Jährigen nur 15 Prozent angeben, dauerhaft mieten zu wollen, verharrt die Wohneigentumsquote auf niedrigem Niveau.

Im Folgenden werden verschiedene dem Wohneigentum oder der Wohneigentumsbildung zugeschriebene Tatbestände dargestellt und bewertet.

### **2.1 Führt Wohneigentum zu langfristiger Verschuldung und daraus folgend zu einem latenten Risiko der Privatinsolvenz?**

Ohne eine langfristige Verschuldung ist die Bildung von Wohneigentum für die meisten privaten Haushalte nicht möglich. Eine langfristige Verschuldung kann aber gerade in der aktuellen Phase sehr niedriger Zinsen über eine langfristige Zinsfestschreibung und eine höhere Anfangstilgung abgesichert werden, um das Zinsänderungsrisiko zu mindern. Tatsächlich war eine „gescheiterte Immobilienfinanzierung“ nur bei 1,6 Prozent der von Schuldnerberatungen im Jahr 2020 beratenen Personen der Hauptauslöser der Überschuldung<sup>3</sup>.

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

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 begrenzt. Voraussetzung ist natürlich immer, dass die erworbene Immobilie zum Einkommen passt. Das heißt, die erworbene Immobilie sollte sich von der Größe, Ausstattung und Lage her nur unwesentlich von der bisherigen Mietwohnung unterscheiden. In Zeiten niedriger Zinsen wird eine Risikominimierung zudem durch eine langfristige Zinsfestschreibung ( $\geq 20$  Jahre) und eine hohe Anfangstilgung ( $\geq 2,5\%$ ) gewährleistet.

---

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), Statistik zur Überschuldung privater Personen 2020, Wiesbaden 2021.



**Tabelle 1: Hauptauslöser der Überschuldung privater Haushalte von 2011 bis 2020**

Hauptgrund der Überschuldung	2011	2013	2015	2017	2019	2020
Arbeitslosigkeit	27	23,6	20	20,6	19,9	19,7
Erkrankung, Sucht, Unfall	12,1	12,7	13,5	15,1	16,3	16,5
Unwirtschaftliche Haushaltsführung	11,3	11,2	9,4	12,3	14,3	14,5
Trennung, Scheidung, Tod des Partners/der Partnerin	14	13,6	12,5	13,3	12,5	12,0
Längerfristiges Niedrigeinkommen*)	-	-	3,4	7,2	8,7	9,6
Gescheiterte Selbstständigkeit	8,3	8,3	8,1	8,3	8,3	8,2
Zahlungsverpflichtung aus Bürgschaft, Übernahme oder Mithaftung	2,6	2,6	2,4	2,7	2,1	2,2
<b>Gescheiterte Immobilienfinanzierung</b>	<b>3,9</b>	<b>3,3</b>	<b>2,8</b>	<b>2,4</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>
Unzureichende Kredit- oder Bürgschaftsberatung	2,9	2,7	1,2	1,3	1,2	1,3
Sonstige	18	21,9	26,8	17	15,1	14,4

Quelle: Statistisches Bundesamt; Fachserie 15 Reihe 5: Statistik zur Überschuldung privater Personen; verschiedene Jahrgänge

## 2.2 Führt Wohneigentum zu Konsum-Einschränkungen in anderen Bereichen?

Dies ist abhängig vom Einkommen und dem Preis der erworbenen Immobilie. Private Haushalte, die mit dem monatlichen Finanzierungsbetrag an ihre Belastungsgrenze gehen oder diese gar überschreiten, können schnell in eine Situation geraten, in der Konsumeinschränkungen in anderen Bereichen erforderlich sind. Dies lässt sich durch den Erwerb einer zum Einkommen „passenden“ Immobilie vermeiden.

Weiterhin ist zu beachten, dass Konsum-Einschränkungen in der Regel nur temporär auftreten, da die Belastung durch die Finanzierung gleich bleibt, aber die in den vergangenen zehn Jahren sehr niedrigen Inflationsraten zu einer realen Abwertung der verbleibenden Schulden um knapp 15 Prozent führten. Mit der für 2022 erwarteten Inflation von gut sechs Prozent wird dann eine „Schuldenabwertung“ von gut 21 Prozent in elf Jahren erreicht.

Während die Mieten heute selbst bei bestehenden Mietverhältnissen oft im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten erhöht werden, bleibt die „Kapitalkostenbelastung“

durch die eigene Immobilie bei langfristiger Zinsfestschreibung konstant und fällt langfristig vollständig weg.

Langfristig erweitert Wohneigentum deshalb eher die Konsummöglichkeiten, wenngleich die meisten selbstnutzenden Eigentümer dies kaum nutzen und überwiegend die Sparleistung erhöhen

### **2.3 Führt Wohneigentum wegen schwankender Preise zu einem hohen Verlustrisiko beim Verkauf?**

Unter Anlagegesichtspunkten wird bei der Bildung von Wohneigentum in der Regel über einen längeren Zeitraum ein so genanntes „Klumpenrisiko“ ausgebildet, das heißt 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 selbstverständlich begrenzt werden. So muss zum Beispiel bei einem notwendigen Wohnortwechsel nicht zwangsläufig der Verkauf der bisher bewohnten Immobilie erforderlich werden. Eine Vermietung bei gleichzeitiger Anmietung einer Wohnung am neuen Wohnort würde gerade bei rückläufigen Preisen eine mögliche Alternative darstellen.

In der langfristigen Perspektive verfügen Wohnungseigentümer bei identischer Erwerbsbiographie beim Eintritt in den Ruhestand nicht nur über das Immobilienvermögen, sondern in der Regel auch über ein 1,7-faches Geldvermögen<sup>4</sup>. Das Gesamtvermögen der 50- bis 59-jährigen Eigentümerhaushalte mit einem Einkommen von 1.700 - 2.300 Euro/Monat lag nach der Untersuchung beim 5,8-Fachen des Vermögens der Mieter gleichen Alters und Einkommens. Dieser Unterschied resultiert aus einem langfristig „sparsameren“ Konsumverhalten der Wohnungseigentümer nach dem Erwerb der Immobilie. Dieses vom Mieter abweichende Konsumverhalten wird meist auch nach Abzahlung der Kredite beibehalten.

### **2.4 Führt Wohneigentum zur Bindung an einen Ort?**

Die 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 allerdings an einem Standort gebildet werden, den man sich als langfristigen Wohnstandort wünscht oder zumindest vorstellen kann. Wie **Tabelle 2** zeigt, waren 40 Prozent der Eigentümerhaushalte bereits vor 1991 in die aktuelle Wohnung eingezogen, während dies nur bei

---

<sup>4</sup> Braun, R. (empirica), Holler, M. (inifes): Vermögensbildung in Deutschland - Teil 3: Wohnflächen und Vermögen; Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin 2016

gut 13 Prozent der Mieterhaushalte der Fall. Zwar sind die Haupteinkommensbezieher bei Eigentümerhaushalten im Durchschnitt älter als bei Mieterhaushalten, aber dieser Anteilsunterschied war in den Altersgruppen oberhalb des 45. Lebensjahres – nur diese Altersgruppen kommen für einen Einzug vor 1991 infrage - deutlich geringer als der Unterschied bei der langjährigen Wohndauer in der aktuellen Wohnung.

**Tabelle 2: Eigentümer- und Mieterhaushalte nach dem Einzugsjahr in die Wohnung und nach Altersgruppen im Jahr 2018**

Einzugsjahr	Eigentümer	Mieter
	Angaben in v.H.	
vor 1991	40,0	13,3
1991 – 2004	29,4	17,3
2005 – 2014	22,1	36,1
2015 und später	8,5	33,3
Alter des Haupteinkommensbeziehers		
unter 25	3,4	5,6
25 – 45	28,9	37,8
45 – 65	38,2	32,3
65 und mehr	29,5	24,3

Quelle: Mikrozensuszusatzserhebung 2018

## 2.5 Führt Wohneigentum zu hohen Erwerbsnebenkosten

Beim Kauf einer Immobilie fallen bis zu 12 Prozent Erwerbsnebenkosten an. Diese Kosten setzen sich aus der Grunderwerbsteuer, der Maklercourtage (sofern eingeschaltet) sowie den Gebühren für Grundbuchamt und Notar zusammen. Durch die Ende 2020 in Kraft getretene bundeseinheitliche gesetzliche Regelung der Aufteilung der Maklercourtage sind die Erwerbsnebenkosten für den Käufer um rund drei Prozentpunkte gesunken. Wegen der gestiegenen Preise und Baukosten stellen die Erwerbsnebenkosten aber nach wie vor hohe Anforderungen an das Eigenkapital, da sie in der Regel nicht finanziert werden können.

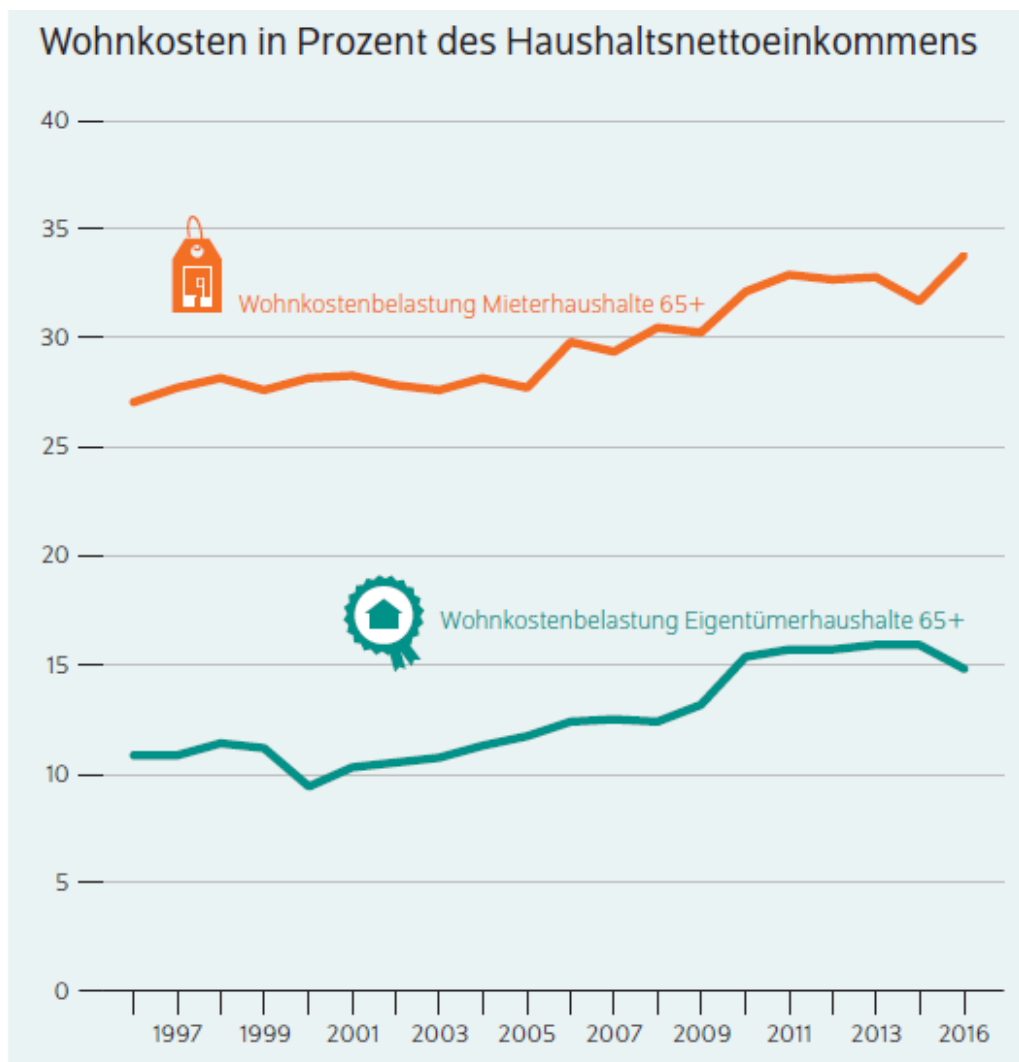
Die Erwerbsnebenkosten sind ein Grund, weshalb Wohneigentum erheblich seltener gewechselt wird als eine Mietwohnung. Der Abwägungsprozess bei der Entscheidung pro oder contra Wohneigentum beinhaltet diesen Aspekt natürlich immer. Gerade bei einem Wohnortwechsel wird wegen der höheren Flexibilität Wohnraum zunächst gemietet, um dann vor Ort den Immobilienmarkt und die verschiedenen Quartiere bewerten zu können.

Auch hier gilt wieder: Wer sich für einen langfristigen Wohnstandort entschieden hat, kann den mehrfachen Anfall von Erwerbsnebenkosten durch die temporäre Vermietung der eigenen Immobilie vermeiden.

## 2.6 Bietet Wohneigentum einen wichtigen Beitrag zur Altersvorsorge?

Mit Eintritt in die Ruhestandsphase sinkt das Nettoeinkommen in der Regel deutlich, während sich die fixen Kosten nicht ändern. Während 85 Prozent der Eigentümer mit einer vollständig entschuldeten Immobilie in den Ruhestand eintreten und nur noch die Betriebs- und Energiekosten sowie die Instandhaltungskosten aufbringen müssen, bleiben bei den Mietern die Mietzahlungen in voller Höhe erhalten. So hat das DIW festgestellt<sup>5</sup>, dass die Wohnkostenbelastung<sup>6</sup> bei 63 Prozent der Mieterhaushalte mit einer Referenzperson ab 65 Jahren im Jahr 2016 bei mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens lag, während nur zehn Prozent der Eigentümerhaushalte eine so hohe Belastung aufwiesen. Auch die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Mieter hat sich im Zeitablauf deutlich erhöht und liegt weit über der Belastung der Eigentümerhaushalte, wie **Abbildung 2** zeigt.

**Abbildung 2: Entwicklung der Wohnkostenbelastung von Älteren nach Wohnstatus**



Quelle: DIW Wochenbericht Nr. 27/2019, S. 470

<sup>5</sup> DIW Wochenbericht Nr. 27/2019, S. 471

<sup>6</sup> Vom DIW definiert als Summe aus Kaltmiete, Heiz-, Betriebs- und Stromkosten

Der Paritätische Gesamtverband führte bereits im Armutsbericht 2018 aus<sup>7</sup>: „Eigentümer\*innen haben mit Armut kaum etwas zu tun, wie auch der Blick auf die Gesamtheit der Armen zeigt: Während 88,2 Prozent der Armen zur Miete wohnen, sind es nur 11,8 Prozent, die ihre Wohnung oder Haus ihr eigen nennen.“

Der Beitrag des Wohneigentums zur Altersvorsorge zeigt sich allein in diesen Ausführungen zum Schutz vor Armut bzw. vor hohen Wohnkostenbelastungen sehr deutlich.

Neben diesen empirischen Befunden stellt Wohneigentum auch eine Form der Alterssicherung dar, die im Laufe der Zeit „aufgezehrt“ werden kann. Arme Wohnungseigentümer, immerhin hatten 15 Prozent der Eigentümerhaushalte mit einer Bezugsperson ab 65 Jahren im Jahr 2018 ein Netto-Einkommen unter 1.300 € je Monat<sup>8</sup>, können Investitionen über Jahre hinauszögern oder gar vollständig unterlassen. Mietzahlungen und auch Mieterhöhungen müssen dagegen immer gezahlt werden.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die weit überwiegende Mehrheit der Wohnungseigentümer mit einer entschuldeten Immobilie in den Ruhestand geht und dadurch den bei Mietern typischen Belastungssprung vermeidet. Der Anteil der Wohnkosten am Nettoeinkommen lag bei Wohnungseigentümern trotz deutlich höherer Wohnfläche (lt. Mikrozensuszusatzserhebung 2018 65,4 m<sup>2</sup> je Person gegenüber 50,4 m<sup>2</sup> bei Mieterhaushalten) im Durchschnitt bei weniger als der Hälfte der Belastung von Mieterhaushalten. Damit bleibt den Wohnungseigentümern ein wesentlich größerer Teil ihres Einkommens für den übrigen Konsum als den Mieterhaushalten.

## **2.7 Bietet Wohneigentum Schutz vor Mieterhöhungen?**

Hier ist es auch schon bei jüngeren Menschen die nominal gleichbleibende Kapitalkostenbelastung, die – bei Inflation - zu einer realen Senkung der Belastung führt. Dagegen muss auch in laufenden Mietverhältnissen mit einer rechtlich möglichen Erhöhung der Miete gerechnet werden. Insofern bietet Wohneigentum einen wirkungsvollen Schutz vor der aus den Kapitalkosten resultierenden Belastung.

## **2.8 Bietet Wohneigentum Gestaltungsfreiheit in der Wohnung?**

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 beim Bezug der Wohnung wiederhergestellt werden. Zudem muss der Vermieter Baumaßnahmen, wie etwa Wanddurchbrüchen, grundsätzlich zustimmen. Deshalb verzichten Mieter meist auf größere und auf eigene Rechnung gehende Baumaßnahmen.

---

<sup>7</sup> DEUTSCHER PARITÄTISCHER WOHLFAHRTSVERBAND GESAMTVERBAND e. V.: Wer die Armen sind. Der Paritätische Armutsbericht 2018; Berlin, Dezember 2018, S. 14 ff

<sup>8</sup> Statistisches Bundesamt, Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen 2018

Die Gestaltungsfreiheit der eigenen vier Wänden ist wesentlich höher. Seitens des Eigentümers können jederzeit Änderungen nach seinen individuellen Bedürfnissen vorgenommen werden, die auch in WEG nicht zurückgebaut werden müssen. Die Gestaltungsfreiheit des Eigentümers ist dann eher durch seine finanziellen Möglichkeiten limitiert.

## **2.9 Ist Wohneigentum die langfristig günstigste Wohnform?**

Wie der Vergleich der Wohnkostenbelastung im Alter zeigte, wohnen Eigentümer langfristig günstiger. Da Vermieter ihre Wohnungen zu Konditionen vermieten müssen, die den wirtschaftlichen Erhalt ihrer Kapitalanlage gewährleisten, muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Miete die Vollkosten der Wohnung abdeckt. Wenn die Vermietung von Wohnungen keine langfristig oberhalb alternativer Anlageformen (z.B. deutscher Staatsanleihen) liegende Verzinsung erbringt, gäbe es keinen Mietwohnungsmarkt außerhalb des staatlichen subventionierten Bereichs der Sozialwohnungen.

Da der größte Teil der Mietwohnungen von Privatpersonen und Unternehmen frei finanziert geschaffen wurde, muss davon ausgegangen werden, dass die Vermietung langfristig wirtschaftlich ist. Zusammen mit den Befunden zur Wohnkostenbelastung (sowohl als Anteil am Einkommen als auch in € je Monat) lebt der Wohnungseigentümer langfristig günstiger. Dies gilt vor allem, wenn das Wohneigentum nicht gewechselt wird.

## **2.10 Ist Wohneigentum eine vergleichsweise sichere Geldanlage?**

Die Frage der Geldanlage stellt sich beim Erwerb einer selbst genutzten Wohnimmobilie eher selten. Wenn die Wohnimmobilie bis ins hohe Alter selbst genutzt werden soll, spielt die Sicherheit als Geldanlage auch langfristig nur eine untergeordnete Rolle.

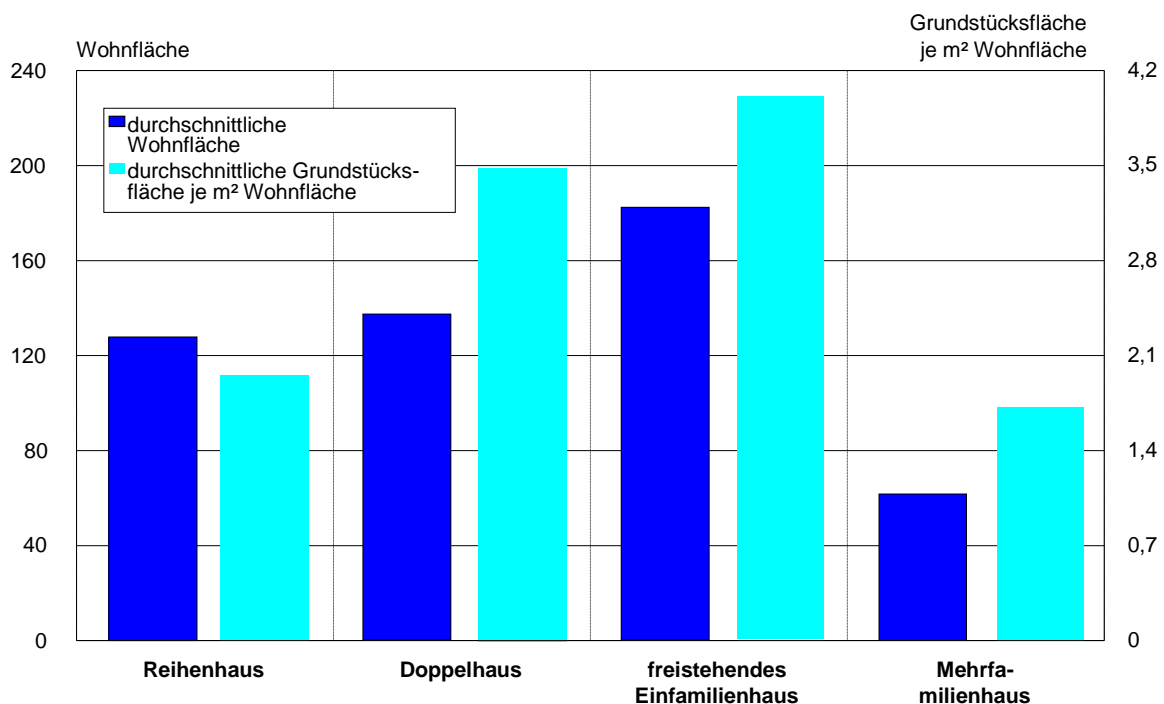
Aber grundsätzlich gelten auch hierfür die unter 2.9 dargelegten Ausführungen: Wenn die Vermietung von Wohnungen keine langfristig wirtschaftliche Geldanlage wäre, würde es keine Mietangebote geben. Damit ist auch die selbst genutzte Wohnimmobilie in der Regel eine vergleichsweise sichere Anlage.

Als standortbezogene Anlage ist die Wertentwicklung selbstverständlich von Entwicklung der Attraktivität des Mikro- und Makrostandortes abhängig.

## 2.11 Beansprucht Wohneigentum zu viel Grundstücksflächen?

Eine eigene Auswertung der jeweils ersten rund 60 Angebote pro Gebäudetyp (aus drei westdeutschen Großstädten) mit Angaben zur Wohn- und Grundstücksfläche<sup>9</sup> zeigt **Abbildung 3**. Den geringsten spezifischen Grundstücksflächenbedarf wiesen Mehrfamilienhäuser mit gut 1,7 m<sup>2</sup> Grundstück je m<sup>2</sup>-Wohnfläche auf. Es folgen Reihenhäuser mit 1,9 m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche je m<sup>2</sup>-Wohnfläche. Schon deutlich ist der Abstand von Doppelhaushälften mit 3,5 m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche je m<sup>2</sup>-Wohnfläche. Den höchsten spezifischen Flächenbedarf wiesen freistehende Einfamilienhäuser mit 4,0 m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche je m<sup>2</sup>-Wohnfläche

**Abbildung 3: Wohnfläche je Wohnung sowie die notwendige spezifische Grundstücksfläche nach dem Gebäudetyp**



Quelle: Onlineangebote in den Städten Hannover, Düsseldorf und Stuttgart; jeweils rund 60 Angebote je Gebäudetyp

Flächensparendes Bauen wird somit vor allem im Geschosswohnungsbau und im Reihenhausbau realisiert. Das höchste Maß an Flächensparpotenzial bieten Nachverdichtungen durch Aufstockungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden oder die Umnutzung von Nichtwohngebäuden<sup>10</sup>. Allein in Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf

<sup>9</sup> Auswertung von Angebotsdaten auf immobilien Scout24.de (Dezember 2019).

<sup>10</sup> TU Darmstadt, Pestel Institut: Deutschland-Studie 2015 – Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen; Studie im Auftrag eines vom BV Gips - Bundesverband der Gipsindustrie e.V. koordinierten Verbändebündnisses; Darmstadt 2016

TU Darmstadt, Pestel Institut: Deutschland-Studie 2019 – Wohnraumpotentiale in urbanen Lagen - Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden; Studie im Auftrag eines vom BV Gips - Bundesverband der Gipsindustrie e.V. koordinierten Verbändebündnisses; Darmstadt 2019

könnten durch diese Art der Nachverdichtung bis zu 2,7 Millionen Wohnungen geschaffen werden.

Betrachtet man den Gebäude-Neubau, so lag **die seit den 1950er Jahren vorherrschende Zeilenbebauung im Geschosswohnungsbau im Bereich der Reihenhäuser, spart also kaum Grundstücksflächen.**

Wohneigentum ist heute zu gut 50 Prozent das freistehende Einfamilienhaus, wie **Tabelle 3** zeigt. Es folgen mit zusammen gut 21 Prozent die verdichteten Einfamilienhaustypen Doppelhaus und Reihenhäuser. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben einen Anteil von gut 28 Prozent an allen Eigentümerwohnungen.

**Tabelle 3: Bewohnte Eigentümer- und Mietwohnungen nach dem Gebäudetyp 2018**

Gebäudetyp	Eigentümer	Mieter
	Angaben in v.H.	
Einfamilienhaus freistehend	50,6	7,5
Einfamilienhaus Doppelhaus	10,8	2,5
Einfamilienhaus gereiht	10,4	2,2
Mehrfamilienhaus freistehend	17,2	33,9
Mehrfamilienhaus gereiht	11,0	53,8

Quelle: Statistisches Bundesamt: Mikrozensuszusatzenerhebung 2018

Am gesamten Bestand von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (selbstgenutzt und vermietet) hatte das freistehende Einfamilienhaus einen Anteil von 69 Prozent, die Anteile der verdichteten Einfamilienhausbauweisen als Doppel- oder Reihenhäuser waren mit 16 beziehungsweise 15 Prozent deutlich niedriger.

Im Neubau des Jahres 2020 war die Dominanz des freistehenden Einfamilienhauses bei den Einfamilienhaustypen noch höher, wie **Tabelle 4** ausweist. In der Tabelle sind auch die veranschlagten Kosten des Bauwerks je m<sup>2</sup>-Wohnfläche ausgewiesen, die einen deutlichen Kostenvorteil der verdichteten Bauweise als Reihenhäuser zeigen.



**Tabelle 4: Neubau von Wohnungen im Jahr 2020 nach dem Gebäudetyp und den spezifischen Kosten des Bauwerks**

Gebäudetyp	Anzahl		Kosten des Bauwerks in €/m <sup>2</sup> -Wohnfl.
	absolut	in v.H.	
<b>Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern</b>			
Einzelhaus	84.163	78,1	1.809
Doppelhaus	14.484	13,4	1.707
Gereihtes Haus	8.018	7,4	1.504
Sonstiger Haustyp	1.082	1,0	1.507
<b>Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen</b>			
Einzelhaus	102.174	66,6	1.794
Doppelhaus	2.134	1,4	1.686
Gereihtes Haus	14.560	9,5	1.683
Sonstiger Haustyp	34.509	22,5	1.690

Quelle: Statistisches Bundesamt: Fachserie 5, R. 1, 2020, Tabelle 3.2.11-D

Wenn flächensparendes Bauen stärker als bisher zum Tragen kommen soll, müsste vor allem die Zahl der durch Baumaßnahmen im Bestand geschaffenen Wohnungen (hierzu zählen Aufstockungen und Umnutzungen) erhöht werden. In der Realität hielten im Jahr 2021 die durch Maßnahmen im Bestand geschaffenen Wohnungen zwar das Niveau des Vorjahres, lagen aber mit 31.700 Wohnungen deutlich unter den Werten der Jahre 2016 (37400 Wohnungen) und 2017 (35.400 Wohnungen).

Im Gebäude-Neubau lässt sich Wohneigentum heute sowohl als Eigentumswohnung im mehrgeschossigen Wohnungsbau als auch als Reihenhaus flächensparend realisieren. In klassischen Einfamilienhausgebieten der Vergangenheit können im Rahmen der Nachverdichtung ältere Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken durch Doppelhäuser oder Reihenhauszeilen ersetzt werden, womit die Flächenausnutzung baugebietsangepasst erhöht wird.

## 2.12 Ist eine hohe Eigentumsquote erstrebenswert?

In der Regel werden zunächst immer die individuellen Vorteile der Wohneigentumsbildung genannt. Zu den aufgeführten Argumenten zählen zum Beispiel

- die freien Gestaltungsmöglichkeiten,
- der Beitrag des Wohneigentums zur Alterssicherung,
- der Schutz vor Mieterhöhungen und Kündigung,
- die langfristig geringeren Kosten im Vergleich zur Miete,
- die vergleichsweise wertbeständige Geldanlage oder auch
- die Vermeidung von Konflikten mit dem Vermieter.

Eher selten wird dabei auch gesellschaftliche Vorteile der Wohneigentumsbildung eingegangen. Dabei ist Wohneigentum gerade für eine breite Vermögensbildung ganz wesentlich, da für viele Haushalte der Kauf oder Bau der selbstgenutzten Immobilie die einzige „volkswirtschaftliche“ Investition in ihrem Leben darstellt. Gerade in der Phase unmittelbar nach dem Erwerb oder Bau der Immobilie ist die Belastung meist deutlich höher als sie durch die zuvor gezahlte Miete war. Allerdings wechseln die Haushalte überwiegend in eine größere und häufig sogar neue Immobilie, so dass der Vergleich der Belastung vor und nach dem Erwerb eigentlich nicht zulässig ist. Gesellschaftlich ist aber die Sparleistung – letztlich der Tilgungsbeitrag – von Bedeutung. Diese Sparleistung führt dann zu einem Vermögensaufbau, der deutlich höher ausfällt als bei Mietern mit identischer Erwerbsbiografie.

Nur wenige selbstnutzende Wohnungseigentümer nehmen Transferleistungen in Anspruch, da temporäre Engpässe meist über Rücklagen überbrückt werden können. Von den Haushalten mit dem Bezug von Leistungen nach dem SGB II lebten nur zwei Prozent im Wohneigentum. Wie die geringe Wohnkostenbelastung der Senioren im Wohneigentum zeigt, dürfte auch im Alter kaum ein Wohnungseigentümer Grundversicherungsleistungen beziehen.

Vor allem die höhere Sparleistung der Wohnungseigentümer und Besitzer hoher Vermögen führt in Deutschland trotz der international unterdurchschnittlichen Wohneigentumsquote zu einer Sparquote zwischen neun und elf Prozent, die dann 2020, als der Tourismus einbrach, auf über 16 Prozent stieg.

Nach Berechnungen des DIW entfielen im Jahr 2017 auf die reichsten zehn Prozent etwa 56 Prozent und auf die ärmere Hälfte der Bevölkerung nur 1,3 Prozent des Vermögens. Eine Steigerung der Wohneigentumsquote könnte dieser Ungleichverteilung entgegenwirken. Je gleichmäßiger Einkommen und Vermögen verteilt sind, desto geringer sind in der Regel auch die gesellschaftlichen Spannungen. Insofern trägt eine hohe Wohneigentumsquote auch zur gesellschaftlichen Stabilität bei.

### **2.13 Sind Fördermaßnahmen zur Steigerung der Eigentumsquote Treiber von Mitnahmeeffekten?**

Generell besteht bei Fördermaßnahmen die Gefahr von Mitnahmeeffekten und Subventionsüberwälzungen. Werden zum Beispiel Bestandskäufe in die Förderung einbezogen, ist von einer Preissteigerung im Bestand auszugehen, da die potenziellen Käufer dank der Förderung höhere Kaufpreise finanzieren können. Insofern kann durch Nebenbestimmungen nur versucht werden, Mitnahmeeffekte und Subventionsüberwälzungen zu minimieren.

Instrumente zur Minimierung von Mitnahmeeffekten liegen etwa in der Einkommensbegrenzung der zu fördernden Haushalte. Effektiv wäre sicher auch eine nach der Haushaltsgröße gestaffelte Begrenzung der Wohnfläche bei geförderten Haushalten. Auch eine Begrenzung der maximalen Bau- und Grundstücks- oder Kaufkosten kann die Gefahr von Subventionsüberwälzungen begrenzen.

## 2.14 Welche Wirkungen sind von steigenden Zinsen für die Märkte für Wohnungseigentum sowie die Banken zu erwarten?

Innerhalb des vergangenen Jahres haben sich die Zinsen annähernd verdoppelt. Zusammen mit dem jüngst von der Bafin eingeführten und bis zum 1.2.2023 aufzufüllenden sektoralen Systemrisikopuffer in Höhe von zwei Prozent für Risikopositionen von mit Wohnimmobilien besicherten Krediten<sup>11</sup>, durch die sich die Eigenkapitalanforderungen deutlich erhöhen, wird sich die individuelle Kreditaufnahmemöglichkeit der privaten Haushalte reduzieren. Berücksichtigt man zusätzlich die gestiegenen Baukosten, so wird sich die Zahl der privaten Haushalte, die einen Neubau (in der bisher üblichen Größe) finanzieren können, reduzieren.

Der „Schwellenhaushalt“ muss bei den aktuellen Baukosten und Zinsen ein erheblich höheres Einkommen aufweisen als noch vor einem Jahr. Nimmt man als Beispiel ein Reihenhaus mit 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 140 m<sup>2</sup>-Grundstück, so lagen die Herstellkosten inkl. Grundstück Anfang 2021 noch bei gut 300.000 €. Die vom statistischen Bundesamt ausgewiesenen „veranschlagten Kosten des Bauwerks“ beliefen sich im Februar 2021 bei genehmigten Wohngebäuden mit einer Wohnung auf 1.951 € je m<sup>2</sup>-Wohnfläche, im Februar 2022 dann auf 2.140 € je m<sup>2</sup>-Wohnfläche. Der Durchschnittspreis für baureifes Wohnbauland ist vom 1. bis zum 4.Quartal 2021 um rund 30 Prozent gestiegen. Nimmt man den positiven Fall von nur 5,5 Prozent Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer 3,5 %, Notar- und Grundbuchkosten von zusammen 2 %), so errechnen sich für Februar 2021 Gesamtkosten in Höhe von knapp 322.000 €, von denen der Haushalt mindestens 20 Prozent Eigenkapital (64.000 €) vorhalten sollte. Ein Kredit zum damaligen Zeitpunkt zu 1,2 %-Zins und 20-jähriger Zinsbindung mit einer Anfangstilgung von drei Prozent führte zu einer Monatsrate von rund 900 €. Bei einer maximalen Anfangsbelastung von 40 Prozent des Einkommens errechnet sich ein notwendiges Nettoeinkommen von rund 2.250 €. Führt man dies Berechnung für das Frühjahr 2022 durch, so sorgen die höheren Herstellkosten zusammen mit den höheren Zinsen (2,5 % bei 20-jähriger Zinsbindung; allerdings kann wegen der höheren Zinsen die Anfangstilgung leicht gesenkt werden) zu einem notwendigen Nettoeinkommen von knapp 3.100 € je Monat. Die Zahl der potenziellen Mieterhaushalte im Alter zwischen 25 und 40 Jahren, die sich theoretisch ein solches Reihenhaus leisten können, hat sich innerhalb von einem Jahr um etwa ein Drittel reduziert. Hinzu kommt die im Jahr 2022 wohl deutlich über der Entwicklung der Netto-Einkommen liegende Inflation sowie die zunehmende Unsicherheit hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung und damit auch der Arbeitsplatzsicherheit.

Während beim Neubau Kosten nur über eine geringere Größe reduziert werden können, sind Bestandsobjekte generell flexibler im Preis. Da ein Teil des Preisanstiegs der vergangenen Jahre auf die extrem gesunkenen Zinsen zurückzuführen war, wären beim Zinsanstieg Preisabschläge zu erwarten. Allerdings trifft eine bisher nach wie vor

---

<sup>11</sup> [https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Meldung/2022/meldung\\_2022\\_03\\_30\\_AllgemeinVF\\_Systemrisikopuffer\\_Wohnimmobiliensektor.html](https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Meldung/2022/meldung_2022_03_30_AllgemeinVF_Systemrisikopuffer_Wohnimmobiliensektor.html)

hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot, so dass die Preisentwicklung gegenwärtig nicht endgültig einschätzbar ist.

Abgesehen von einer Eigenkapitalanforderung, die sicher in den allermeisten Fällen ohnehin nur mit Unterstützung seitens der Familie geleistet werden kann, haben die gestiegenen Kosten und Zinsen das Potenzial an Haushalten, die Wohneigentum bilden können, in den vergangenen zwölf Monaten deutlich reduziert.

## **2.15 Kann Wohneigentum mit Blick auf sinkende Renten, gebrochene Erwerbsbiografien, fehlende private Altersvorsorge und steigende Wohnkosten einen entscheidenden Beitrag gegen Altersarmut und für eine zukünftige Entlastung der Sozialsysteme leisten?**

Wohneigentum ist als Sachvermögen ein inflationsfreier Vermögensteil. Problematisch sind die heute sehr hohen Anforderungen an die räumliche Mobilität der Erwerbstätigen, da die Transaktionskosten bei einem „regelmäßigen“ Wohneigentumswechsel dazu führen, dass das Wohnen zur Miete preiswerter wäre. Aber wer sich für einen Wunschwohntort (auch für den Ruhestand) entschieden hat, fährt mit der Wohneigentumsbildung in der Regel besser als der ewige Mieter. Selbst wenn temporär die eigene Immobilie vermietet und an einem anderen Standort zur Miete gewohnt wird, zahlt sich die Wohneigentumsbildung langfristig aus.

Um die Vorteile des Wohneigentums nutzen zu können, müssen allerdings die Schwellenhaushalte angemessenes Wohneigentum erwerben. Der Wunsch eines Wechsels von der 75 m<sup>2</sup>-Mietwohnung ins 120 m<sup>2</sup> Eigenheim ist nicht für jeden möglich. Aber der Wechsel von der 75 m<sup>2</sup>-Mietwohnung in die eigene (wie auch die Mietwohnung gebrauchte) 75 m<sup>2</sup>-Wohnung ist langfristig ein wichtiger Schritt zur Vermögensbildung und zur Entlastung von (Wohn-)Kapitalkosten im Alter. So hatten Seniorenhaushalte 2018 nach den Daten der Mikrozensuszusatzenerhebung eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 416 € je Monat bei einem Durchschnittseinkommen von 1.817 € je Monat. Die Kapitalkosten fallen bei einer entschuldeten eigenen Immobilie zwar weg, aber bei einer Eigentumswohnung wird dann monatlich die Instandhaltungsrücklage aufgefüllt und es werden die Verwaltungskosten gezahlt. Die Spreizung ist bei diesen Kosten recht hoch, es kann aber von einem mittleren Wert von 1,5 € je m<sup>2</sup> und Monat ausgegangen werden. Im Vergleich zu dem aufgeführten Durchschnittsmieter wäre ein entschuldeter Eigentümer um 317 € je Monat entlastet.

Gerade für Haushalte mit niedrigem Einkommen, die zum Beispiel auch eine Eigentumsförderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus erhalten können, wäre die Wohneigentumsbildung mit angemessenem, das heißt, kleinem Wohneigentum im Hinblick auf die Alterssicherung ein ganz wichtiger Baustein, der bisher leider viel zu selten genutzt wird. Dies gilt aber auch für Haushalte ohne durchgehende Erwerbsbiografien, wo bei kleinem Wohneigentum selbst bei einem zeitweisen Bezug von Leistungen nach dem SGB II das Wohneigentum nicht aufgegeben werden muss.

Wohneigentum ist somit geeignet, sowohl individuell eine erhebliche Kostenentlastung im Alter herbeizuführen als auch gesellschaftlich die Zahlung von Transferleistungen im Alter zu vermeiden. Dies wurde bereits in verschiedenen Untersuchungen<sup>12</sup> aufgezeigt. Insbesondere die Vermeidung des Belastungssprunges beim Eintritt in den Ruhestand sorgt bei Haushalten mit niedrigen bis mittleren Einkommen zur dauerhaften Vermeidung von Sozialleistungsbezug und Altersarmut. Vor dem Hintergrund der jüngsten Preis- und Zinsentwicklung tritt die notwendige „Anschubfinanzierung“ bei der Bildung von Wohneigentum allerdings deutlicher denn je zutage.

## **2.16 Welche Altersgruppen sind noch mit welchem Wohneigentum erreichbar?**

Die erstmalige Wohneigentumsbildung erfolgte in der Vergangenheit meist zwischen dem 25. und 40. Lebensjahr. Insofern stellen Mieterhaushalte mit einem Alter des Haupteinkommensbeziehers zwischen 25 und 40 Jahren die klassische Zielgruppe der Wohneigentumsförderung dar.

In dieser Altersstufe steht noch eine hinreichende Erwerbslebenszeit zur Verfügung, um die mit der Eigentumsbildung in der Regel verbundenen Kredite zu tilgen, und die Erwerbstätigen befinden sich in der beruflichen Entwicklungsphase, die in der Regel mit steigenden Einkommen verbunden ist. Haushalte mit Nettoeinkommen unter 1.400 € je Monat weisen zwar eine stark unterdurchschnittliche Wohneigentumsquote auf, dürften aber selbst mit staatlicher Förderung kaum in der Lage sein, Wohneigentum zu bilden. Zur Begrenzung der Mitnahmeeffekte wäre eine Einkommensgrenze der Förderung bei heute etwa 3.500 € angezeigt, wobei Kinderzuschläge hinzuzurechnen wären. Bei einem höheren Einkommen ist eine Wohneigentumsförderung nicht notwendig, da diese Haushalte ohnehin eine überdurchschnittliche Wohneigentumsbildung aufweisen. Die Zahl der Mieterhaushalte mit diesen Merkmalen wird gegenwärtig bei rund 3,5 Millionen liegen.

Diese klassische Zielgruppe einer Wohneigentumsförderung kommt für alle Formen des Wohneigentums infrage: von der Eigentumswohnung aus dem Bestand bis hin zum Einfamilienhausneubau.

Wegen der rückläufigen Wohneigentumsquote und den zu erwartenden Problemen der Alterssicherung sind für eine gezielte Wohneigentumsförderung auch die Mieterhaushalte mit einem Haupteinkommensbezieher oberhalb von 40 Jahren von hoher Relevanz. Da mit dem Erreichen des 40. Lebensjahres die Umzugshäufigkeit stark zurückgeht, kann davon ausgegangen werden, dass die meisten Menschen dieses Alters ihren langfristig gewünschten Wohnstandort gefunden haben. Vor allem für Mieterhaushalte dieser Altersstufe ohne Kinder oder mit bereits ausgezogenen Kindern kommt diese „späte“ Wohneigentumsbildung infrage, da die Voraussetzung für die Beschränkung auf kleines Wohneigentum möglich ist.

---

<sup>12</sup> z.B.: Verbändebündnis Wohneigentum (Hrsg.): Wirkung der Wohneigentumsförderung und mögliche Beiträge des Wohneigentums zur Alterssicherung, Hannover 2018

Dabei ist zu beachten, dass die Wohneigentumsbildung wegen der abnehmenden verbleibenden Erwerbszeit zunehmend schwieriger wird, da der in der Regel erforderliche Kredit bis zum Ruhestandseintritt getilgt sein soll. Deshalb ist zu befürchten, dass die große Gruppe der Mieterhaushalte der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre für eine Wohneigentumsbildung kaum noch zu erreichen ist. Der letzte dieser Jahrgänge, Menschen mit dem Geburtsjahr 1969, erreicht im Jahr 2022 das 53. Lebensjahr, womit nur noch 14 Jahre für die Finanzierung von Wohneigentum zur Verfügung stehen.

Die absolute Zahl der Mieterhaushalte im Altersbereich zwischen 40 und 52 Jahren, also mit einer verbleibenden Erwerbszeit von mindestens 15 Jahren und einem Einkommen zwischen 1.400 und 3.500 € je Monat dürfte heute bei gut 2 Millionen liegen.

Als Wohneigentum kommen vor allem Eigentumswohnungen aus dem Bestand infrage, da Neubauten kaum zu finanzieren und Einfamilienhäuser in der Regel zu groß sind.

## **2.17 Wie hoch sind die Potenziale sowohl in der innerörtlichen Verdichtung und Ertüchtigung un- oder untergenutzter Immobilien als auch in der kostengünstigen Umnutzung von nicht mehr benötigten Gewerbe-/Büroflächen?**

In zwei in den Jahren 2016 und 2019 veröffentlichten Untersuchungen<sup>13</sup> wurden die Potenziale des Wohnungsbaus im Gebäudebestand untersucht. Dabei wurden die Potenziale nur für Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf ermittelt und ausgewiesen. Nach diesen Untersuchungen könnten

- 1,1 Mio. bis 1,5 Mio. Wohnungen durch Aufstockungen von Wohngebäuden der 1950er bis 1990er-Jahre,
- 20.000 Wohnungen oder soziale Infrastruktur auf Parkhäusern der Innenstädte,
- 560.000 Wohnungen durch Aufstockung von Büro- und Verwaltungsgebäuden,
- 350.000 Wohnungen durch Umnutzung des Überhangs (Leerstand) von Büro- und Verwaltungsgebäuden,
- 400.000 Wohnungen auf den Flächen von eingeschossigem Einzelhandel, Discountern und Märkten, bei Erhalt der Verkaufsflächen

geschaffen werden. Insgesamt wurde für die betrachteten Gebäudetypologien ein Potential von 2,3 Mio. bis 2,7 Mio. Wohnungen festgestellt.

Die Untersuchungen wurden vor der Coronapandemie und damit vor der starken Ausweitung des „Homeoffice“ erstellt. Die massive Ausweitung des „mobilen Arbeitens“ ist aus Sicht vieler Arbeitgeber und Arbeitnehmer ein Erfolg und ein Zurück zum reinen

---

<sup>13</sup> TU-Darmstadt, Pestel Institut: Deutschland-Studie 2015 - Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen; Hrsg.: VERBÄNDEBÜNDNIS; Koordination: BV Gips - Bundesverband der Gipsindustrie e.V.; Februar 2016  
TU-Darmstadt, Pestel Institut: Deutschland-Studie 2019 - Wohnraumpotentiale in urbanen Lagen - Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden; Hrsg.: VERBÄNDEBÜNDNIS; Koordination: BV Gips - Bundesverband der Gipsindustrie e.V.; Februar 2019

Arbeiten im Büro wird in vielen Unternehmen und Verwaltungen nicht stattfinden. Dadurch müssen die Potenziale durch die Umnutzung von Büroflächen heute wesentlich höher eingeschätzt werden. Wenn, wie die „Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.“ aus Kiel schätzt, langfristig 40 Prozent der heutigen Büroflächen umgenutzt werden könnten, ließen sich 2 Millionen Wohnungen á 70 m<sup>2</sup> schaffen. Verteilt über 20 Jahre wären dies 100.000 Wohnungen je Jahr. Ein großer Vorteil dieser Umnutzung liegt in den Standorten der Büroflächen, die überproportional in den Zentren, also den Hotspots der Wohnungsknappheit, vertreten sind.

Hinzu kommen noch die Innenentwicklungspotenziale auf Brachflächen und Baulücken, die vom BBSR jüngst mit 84.000 ha ausgewiesen wurden<sup>14</sup>. Auf diesen Flächen können je nach Verdichtung weitere 1,4 bis 3,5 Mio. Wohnungen entstehen.

Zusammengerechnet ergeben sich Potenziale durch Aufstockungen, Umnutzungen sowie auf Brachflächen und in Baulücken von mindestens 5 Mio. Wohnungen. Dies ist mehr als der gesamte Wohnungsbau von 2001 bis 2020. Durch vielfältige Hemmnisse werden die Potenziale gegenwärtig kaum genutzt, so dass für sehr viele Regionen Deutschlands Baulandmangel als ganz wesentlicher Grund für die Wohnungsknappheit angegeben wird.

## **2.18 Gibt es ein Auseinanderlaufen von Wohnwünschen und Wohnrealität in der Bevölkerung?**

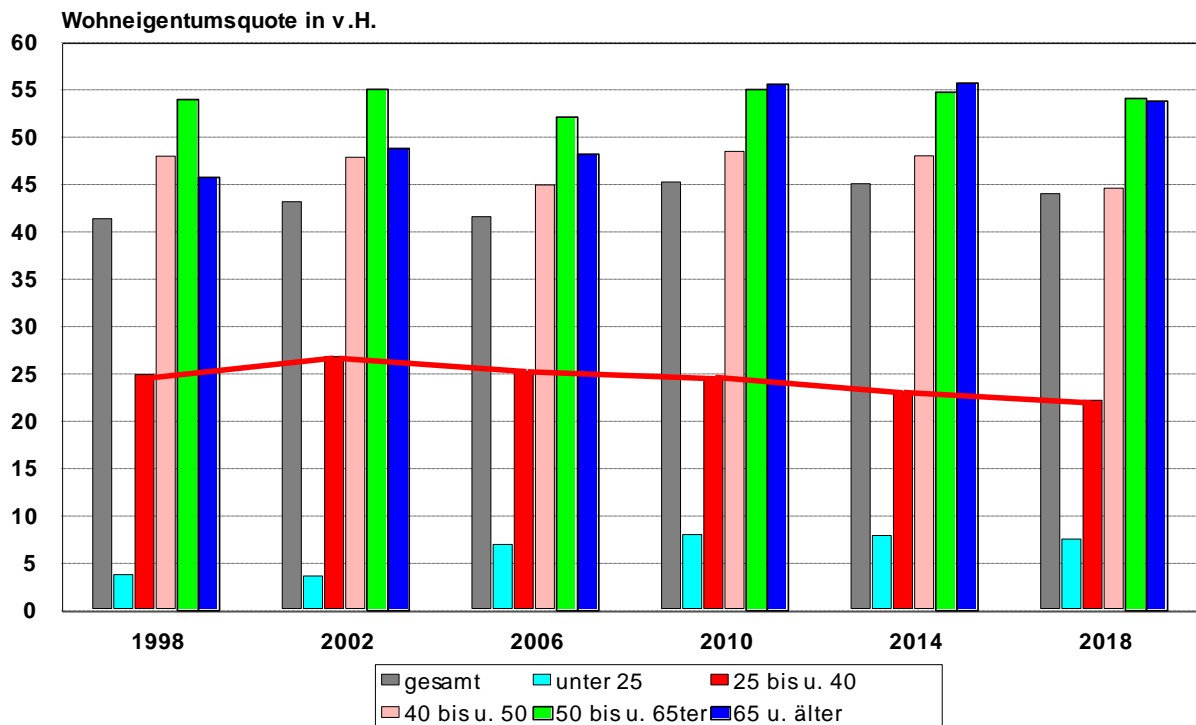
Die Wohnwünsche junger Menschen beinhalten seit Jahrzehnten zu rund 90 Prozent die Aussage, später im eigenen Haus oder der eigenen Wohnungen leben zu wollen. Die Corona-Pandemie mit ihren Einschränkungen und Beeinträchtigungen der Lebensqualität gerade in beengten Wohnverhältnissen haben diesen Trend tendenziell eher noch weiter verstärkt.

Wie die Ergebnisse der regelmäßigen Erhebungen zur Wohnsituation zeigen, konnten diese Wohnwünsche der jungen Bevölkerung aber immer weniger umgesetzt werden. Wie **Abbildung 4** zeigt, ist insbesondere in der Kernzielgruppe der Wohneigentumsbildung, den 25- bis unter 40-Jährigen, die Wohneigentumsquote niedriger als noch um die Jahrtausendwende.

---

<sup>14</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden. BBSR-Online-Publikation 11/2022, Bonn, März 2022

**Abbildung 4: Wohneigentumsquoten verschiedener Altersgruppen von 1998 bis 2018**



Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensuszusatzserhebungen Wohnen der jeweiligen Jahre

Alle Mieter, die keine Transferleistungen beziehen und in frei finanzierten Wohnungen leben, werden die Vollkosten ihrer Wohnung zahlen müssen. Wenn sie vergleichbare finanzielle Rahmenbedingungen wie die Vermieter hätten, wären die Mieter grundsätzlich in der Lage, die von ihnen bewohnte Wohnung zu erwerben. Dies gilt insbesondere für den Zugang zu Finanzierungen und die Zinshöhe.

Eine erhebliche Schwelle ist für viele Mieter die erforderliche Eigenkapitalbildung. Während nach dem Eigentumserwerb die Sparleistung in Form der Tilgung einen Teil des Kapitaldienstes darstellt, muss in der Phase vor dem Erwerb parallel zur laufenden Mietzahlung noch eine erhebliche Sparleistung erbracht werden, um genügend Eigenkapital anzusparen. In einer Standardbetrachtung können bei einer Bestandswohnung mit 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Preis von 2.000 € je m<sup>2</sup> 70 Prozent des Kaufpreises, 112.000 €, finanziert werden. Die übrigen 30 Prozent des Kaufpreises und die Erwerbsnebenkosten sollten als Eigenkapital vorhanden sein. Dies wären in diesem Fall rund 67.000 €. Nach den Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018 lag der Median des Nettogeldvermögens bei Mieterhaushalten jedoch bei nur 9.000 €, das heißt die Hälfte aller Mieterhaushalte verfügt über ein Nettogeldvermögen von weniger als 9.000 €.



## 2.19 Fazit des Faktenchecks Wohneigentum

Es gibt Argumente gegen die Bildung von Wohneigentum. Allerdings treffen die meisten Argumente nur auf einen kleinen Teil der Bevölkerung und in besonderen Situationen zu. In der Realität weisen selbstnutzende Eigentümer die im Vergleich mit Mietern deutlich höhere Wohnzufriedenheit auf. Auch die geringere Wohnkostenbelastung im Alter spricht deutlich für die Sinnhaftigkeit der Bildung von Wohneigentum.

In jüngster Zeit ist durch die gestiegenen Zinsen, Maßnahmen der BaFin, neuen Höchstständen bei den Baukosten und Spitzenpreisen für Neubauten und Bestandsobjekte die Möglichkeit zum Erwerb oder Bau einer selbstgenutzten Wohnimmobilie für viele Haushalte in den meisten Regionen Deutschlands wieder gesunken. Bis zum Jahr 2021 war die spezifische Nachfrage nach Einfamilienhäusern (je 1.000 Personen im Alter von 30- bis unter 45-Jahren) stetig gestiegen. Diese Entwicklung wird 2022 nicht zu halten sein. Gebremst wird die Nachfrage nun nicht mehr nur durch die vergleichsweise schwache Besetzung der Altersgruppe der Erstnachfrager nach Wohneigentum, sondern durch deren verminderte Kreditaufnahmefähigkeit bei gestiegenen Baukosten und Kaufpreisen.

Obwohl die Mehrheit der jüngeren Menschen zwischen 20 und 30 Jahren langfristig Wohneigentum bilden möchte, war die Wohneigentumsquote in der Altersgruppe der „25- bis unter 40-Jährigen“ im Jahr 2018 mit 22 Prozent auf den niedrigsten Stand seit 20 Jahren gefallen. Kernproblem der potenziellen Wohnungseigentümer ist das fehlende Eigenkapital. Von den Nicht-Eigentümern mit Kaufabsicht gaben in einer Befragung<sup>15</sup> 68 Prozent an, dass ihnen das erforderliche Eigenkapital fehlt. Da Wohneigentum von der Bevölkerung gewünscht wird und Altersarmut vor allem ein Mieterproblem ist, erscheint die Erhöhung der Wohneigentumsquote gerade bei Haushalten mit mittleren bis niedrigen Einkommen ein sinnvolles Ziel, das auch den Einsatz von Fördermitteln rechtfertigt. Mit Blick auf das „Eigenkapitalproblem“ wäre die Umsetzung der im Koalitionsvertrag verankerten Vergabe „eigenkapitalersetzender Darlehen“<sup>16</sup> ein wichtiger Schritt zu mehr Wohneigentum.

---

<sup>15</sup> Online-Umfrage von YouGov für den Immobilienverband Deutschland IVD; Basis: Nicht-Eigentümer mit Eigentums-Absicht: 562 Befragte; entnommen aus: CONSORTIS NEWS vom 24.1.2020

<sup>16</sup> Wir wollen mehr Menschen in Deutschland ermöglichen, im selbstgenutzten Eigentum zu wohnen. Die Hürden beim Eigentumserwerb wollen wir durch eigenkapitalersetzende Darlehen senken und Schwellenhaushalte langfristig z. B. mit Tilgungszuschüssen und Zinsverbilligungen beim Eigentumserwerb unterstützen.; Zeilen 3051 bis 3053 des Koalitionsvertrages

### 3 Wohneigentum und Klimaschutz

Der Fokus liegt bei der Diskussion des Themas bisher häufig einseitig auf der „Energieeinsparung“. Insbesondere im Neubau haben die verschiedenen Verschärfungen der Energieeinsparverordnung bis hin zum Gebäudeenergiegesetz breite Diskussionen und auch Baukostensteigerungen nach sich gezogen. Dabei erreichte der Wohnungsneubau in den vergangenen 15 Jahren lediglich Anteile von 0,44 bis 0,72 Prozent des Wohnungsbestandes. Der energetisch effiziente Neubau diente dabei in erster Linie der Erweiterung des Wohnungsbestandes, denn in Deutschland werden kaum Wohnungen abgerissen. Vom 2005 vorhandenen Wohnungsbestand stehen auch heute noch gut 99 Prozent zur Verfügung.

Wir möchten die Diskussion um die „energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes“ und die „regenerative Energieerzeugung im Gebäudebestand“ erweitern. Ziel ist nicht eine abschließende Beurteilung, sondern das Aufzeigen verschiedener Möglichkeiten der Einbeziehung des Wohneigentums und dabei speziell der in Verruf geratenen Ein- und Zweifamilienhäuser in die Absenkung der Treibhausgasemissionen. Es geht dabei vor allem um die Größenordnung des Leistbaren und nicht um die Skizzierung eines gewünschten Zustandes.

#### 3.1 Struktur des Wohneigentums

Die Struktur des Wohnungsbestandes zum Jahresende 2020 zeigt **Tabelle 5**. Von den rund 42,8 Mio. Wohnungen wurden 19,6 Mio. vom Eigentümer selbst bewohnt, 21,5 Mio. waren vermietet und 1,65 Mio. standen leer.

**Tabelle 5: Abschätzung der Struktur und Nutzung des Gebäude- und Wohnungsbestandes im Jahr 2020**

Gebäudetyp	Gebäude	Wohnungen	davon (2):		
			vom Eigentümer bewohnt	vermietet	leerstehend
			in 1.000		
	1	2	3	4	5
freistehend	10.618	13.072	10.860	1.718	494
Doppelhaushälfte	2.440	2.875	2.199	595	81
Reihenhaus	2.420	2.734	2.128	530	76
sonstiger Haustyp	542	670	557	88	25
Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen	16.021	19.351	15.744	2.931	676
Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen	3.252	23.453	3.887	18.593	973
<b>Summe</b>	<b>19.273</b>	<b>42.804</b>	<b>19.631</b>	<b>21.524</b>	<b>1.649</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes (Zensus, Wohnungsforschreibung, Mikrozensuszusatzserhebungen Wohnen)

Von den 19,4 Mio. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 15,7 Mio. (81 %) vom Eigentümer selbst bewohnt. Weitere 3,9 Mio. vom Eigentümer bewohnte Wohnungen befanden sich in Mehrfamilienhäusern. Dabei handelt sich in der Mehrzahl um Eigentumswohnungen, aber auch um kleine Mehrfamilienhäuser, in denen auch der Eigentümer wohnt. Das Ein- und Zweifamilienhaus dominiert den Wohneigentumsbereich mit einem Anteil von 80 Prozent.

Beim Wohnen zur Miete steht dagegen mit einem Anteil von 86 Prozent die Wohnung im Mehrfamilienhaus eindeutig im Vordergrund.

Innerhalb der vom Eigentümer bewohnten Ein- und Zweifamilienhäuser steht das freistehende Einfamilienhaus mit einem Anteil von knapp 69 Prozent an erster Stelle. Es folgen nahezu gleichauf Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit knapp 14 beziehungsweise 13,5 Prozent. Der sonstige Haustyp, dies dürften vor allem gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil (Ladenlokal, Werkstatt, landwirtschaftliche Gebäude mit Wohnteil) sein, liegt mit einem Anteil von 3,5 Prozent nochmals deutlich dahinter.

Die Grundstück- und Wohnflächen nach Haustypen zeigt **Tabelle 6** exemplarisch für Nordrhein-Westfalen. Von den zehn im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Regionen wurden nur die einbezogen, bei denen alle Baualtersklassen besetzt waren.

**Tabelle 6: Grundstücks- und Wohnflächen von Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baualtersklassen im Jahr 2020**

Baualters- klasse	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
	Grundstück	Wohnfläche	Grundstück	Wohnfläche
	in m <sup>2</sup>			
<b>Neubau</b>	493	164	318	141
<b>2010-2018</b>	531	153	329	142
<b>1995-2009</b>	553	156	329	133
<b>1975-1994</b>	608	163	350	131
<b>1950-1974</b>	620	145	377	121
<b>bis 1949</b>	578	154	378	120

Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen: Grundstücksmarktbericht 2021 Nordrhein-Westfalen; eigene Berechnungen

Zumindest im Neubau lagen die Wohnflächenangaben in Nordrhein-Westfalen sehr nah am Bundesdurchschnitt. Für Neubauten gibt die Statistik<sup>17</sup> für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 165 m<sup>2</sup> an und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 140 m<sup>2</sup>. Die Wohnflächen sind seit den 1950er-Jahren deutlich gestiegen.

<sup>17</sup> Statistisches Bundesamt, Fachserie 5 Reihe 1, Tabelle 3.2.11; Wiesbaden 2021

Eine wesentliche Erkenntnis der Auswertung liegt darin, dass die Grundstücksflächen zwar seit den 1950er-Jahren stetig gesunken sind, aber auch 2019/2020 bei freistehenden Häusern lediglich 20 Prozent und bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften nur gut 15 Prozent niedriger waren als in der Wiederaufbauphase. Damit haben die Grundstücksflächen im Vergleich zu den Wohnflächen die umgekehrte Entwicklung genommen.

Der energetische Modernisierungsstand des Wohngebäudebestandes hat sich von rund 30 Prozent im Jahr 2010 auf ca. 40 Prozent im Jahr 2020 erhöht. Neben den eigentlichen Sanierungsmaßnahmen erfolgte diese Steigerung natürlich auch über den Neubau, denn knapp sechs Prozent des Wohnungsbestandes 2020 sind in den Jahren von 2011 bis 2020 entstanden. Der durchschnittliche Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser im Jahr 2020 wurde von der „Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Arge Kiel)“<sup>18</sup> mit 174,5 kWh je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr für Ein- und Zweifamilienhäuser und 155,6 kWh je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr für Mehrfamilienhäuser. Für das Jahr 2020 errechnen sich die in **Tabelle 7** ausgewiesenen Werte für die von Mietern und Eigentümern genutzten Wohnflächen und die daraus resultierenden Energieverbräuche für Raumheizung und Warmwasser.

**Tabelle 7: Wohnflächen und Endenergieverbrauch nach der Gebäudeart und der Art der Nutzung im Jahr 2020**

Gebäudeart	Eigentümer	Mieter	Eigentümer	Mieter
	Wohnfläche in Mio. m <sup>2</sup>		Energieverbrauch in TWh	
<b>Einfamilienhaus</b>	1.963	288	343	50
<b>Mehrfamilienhaus</b>	351	1.193	55	186
<b>Summe</b>	2.314	1.480	397	236

Quelle: eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arge Kiel, des Statistischen Bundesamtes sowie der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen

Insgesamt lag der Energieverbrauch der Wohngebäude bei 633 TWh. Davon entfielen rund 62 Prozent auf Einfamilienhäuser und durch den hohen Anteil der Einfamilienhäuser bei den selbstnutzenden Eigentümern haben letztere einen Anteil von knapp 63 Prozent am Energieverbrauch der privaten Haushalte. Der Anteil der durch Wohnen für Raumheizung und Warmwasserbereitung benötigten Energie am Endenergieverbrauch Deutschlands lag 2020 bei rund 27 Prozent. Wegen des zum Beispiel im Vergleich zur Erzeugung mechanischer Energie im Bereich Mobilität hohen Energienutzungsgrades bei der Erzeugung von Niedertemperaturwärme lag der Anteil an den Treibhausgasemissionen mit 18 Prozent erheblich niedriger.

Ein- und Zweifamilienhäuser (vom Eigentümer bewohnt und vermietet) haben über den Raumwärme- und Warmwasserverbrauch einen Anteil von elf Prozent an den gesamten Treibhausgasemissionen Deutschlands.

<sup>18</sup> Walberg, D.; Gniechwitz, T.; Paare, K.; Schulze, T.: Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes; Studie zum 13. Wohnungsbautag 2022; S. 85 ff.; Kiel 2022

Die Struktur der eingesetzten Energieträger (**Tabelle 8**) zeigt, wie groß die Aufgabe ist, diese Treibhausgasemissionen bis 2030 zunächst um 43 Prozent und bis 2045 dann auf Null abzusenken.

Zwar spielt Kohle keine Rolle mehr bei der Wärmeerzeugung, aber Gas und Heizöl haben noch einen Anteil von zusammen fast 76 Prozent, die Fernwärme basiert in der Regel ebenfalls auf fossil betriebenen Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung und beim Strom sind entsprechend dem deutschen Strom-Mix fossile Primärenergie-Anteile enthalten. Insgesamt lag der fossile Anteil an der Wärmeerzeugung für Wohnen weit über 80 Prozent. Da auch im ersten Halbjahr 2021 noch über 340 000 Gas- und Ölheizungen eingebaut, aber nur 117.000 Biomasse-Verbrenner und strombetriebene Wärmepumpen verbaut wurden, dürfte sich daran bis heute nur wenig geändert haben.

**Tabelle 8: Überwiegend genutzter Energieträger nach der Gebäudeart und der Art der Nutzung im Jahr 2018**

Energie-träger	Eigentümer		Mieter		gesamt
	EZH	MFH	EZH	MFH	
	Anteile in v. H.				
<b>Fernwärme</b>	3,0	13,5	3,7	26,7	14,3
<b>Gas</b>	51,2	56,1	50,7	52,5	52,2
<b>Strom</b>	3,6	3,5	4,1	3,9	3,8
<b>Heizöl</b>	31,6	22,1	33,1	14,5	23,5
<b>Regenerative</b>	9,9	4,3	7,8	2,0	5,7
<b>Kohle</b>	0,6	0,4	0,5	0,3	0,5
<b>Summe</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Statistisches Bundesamt; Mikrozensuszusatzserhebung 2018

Bisher sind im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser bereits knapp 1,4 Mio. Photovoltaikanlagen installiert. Die durchschnittliche Leistung der Hausdachanlagen ist in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Bei durchschnittlich angesetzten 6,5 kW je Anlagen lag die Stromproduktion im Jahr 2021 bei rund 8,5 TWh.

### 3.2 Kosten der energetischen Sanierung im Wohnungsbestand

Zu den Kosten der energetischen Sanierung im Wohnungsbestand finden sich umfangreiche und aktuelle Ausführungen in der bereits zitierten Studie „Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes“ der ARGE Kiel (S. 59 ff). Die Kosten sind abhängig vom Sanierungsstand und dem angestrebten Effizienzlevel, wobei die Bedeutung des Sanierungsstandes mit steigendem angestrebten Effizienzlevel zurückgeht. Einen Überblick über die Kosten bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Baualtersklasse „1949 bis 1978“ gibt **Abbildung 5**.

Insgesamt gehen die Vollkosten bei einem angestrebten Effizienzlevel bis E70 in eine Größenordnung von 1.000 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche und bei noch höherem Effizienzlevel E55

oder E40 in Richtung 1.500 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche. Diese Kosten beinhalten vor allem die Kosten für die Absenkung des Raumwärmebedarfs. Kosten für die regenerative Energieerzeugung sind nicht enthalten.

**Abbildung 5: Kostenübersicht der energetischen Gebäudemodernisierung in Abhängigkeit zum Ausgangszustand und zum angestrebten energetischen Zielstandard, Ein-/Zweifamilienhäuser der Baualtersklasse 1949-1978**

Ein-/Zweifamilienhäuser, Baualtersklasse: 1949-1978			Zielstandards				
			E115	E100	E70	E55	E40
Ausgangszustände	nicht/gering modernisiert	Vollkosten	660 - 1.070 €/m <sup>2</sup> Wfl.	740 - 1.140 €/m <sup>2</sup> Wfl.	850 - 1.260 €/m <sup>2</sup> Wfl.	1.060 - 1.470 €/m <sup>2</sup> Wfl.	1.160 - 1.590 €/m <sup>2</sup> Wfl.
		Energiebedingte Mehrkosten*	190 - 540 €/m <sup>2</sup> Wfl.	210 - 560 €/m <sup>2</sup> Wfl.	300 - 670 €/m <sup>2</sup> Wfl.	490 - 880 €/m <sup>2</sup> Wfl.	610 - 1.000 €/m <sup>2</sup> Wfl.
	mittel/größtenteils modernisiert	Vollkosten	590 - 950 €/m <sup>2</sup> Wfl.	630 - 1.010 €/m <sup>2</sup> Wfl.	780 - 1.170 €/m <sup>2</sup> Wfl.	990 - 1.400 €/m <sup>2</sup> Wfl.	1.100 - 1.530 €/m <sup>2</sup> Wfl.
		Energiebedingte Mehrkosten*	210 - 500 €/m <sup>2</sup> Wfl.	230 - 530 €/m <sup>2</sup> Wfl.	350 - 660 €/m <sup>2</sup> Wfl.	540 - 880 €/m <sup>2</sup> Wfl.	650 - 1.010 €/m <sup>2</sup> Wfl.
	umfassend modernisiert	Vollkosten	/	350 - 590 €/m <sup>2</sup> Wfl.	520 - 770 €/m <sup>2</sup> Wfl.	900 - 1.340 €/m <sup>2</sup> Wfl.	1.000 - 1.440 €/m <sup>2</sup> Wfl.
		Energiebedingte Mehrkosten*	/	180 - 420 €/m <sup>2</sup> Wfl.	330 - 580 €/m <sup>2</sup> Wfl.	670 - 1.070 €/m <sup>2</sup> Wfl.	770 - 1.180 €/m <sup>2</sup> Wfl.

\* entspricht den umlagefähigen Modernisierungskosten gemäß § 559 BGB

Quelle: ARGE Kiel; Grundlage: Auswertung durchgeführter und abgerechneter Modernisierungsvorhaben in Deutschland; Kostenstand: 3. Quartal 2021; Angaben in Form von spezifischen Kostenspannen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

Bei Mehrfamilienhäusern liegen die Vollkosten bei einem angestrebten Effizienzlevel bis E70 in einer Größenordnung von 500 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche und bei noch höherem Effizienzlevel E55 oder E40 in Richtung 1.000 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

Aktuell liegt der durchschnittliche Energieverbrauch mit 174,5 kWh je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr für Ein- und Zweifamilienhäuser und 155,6 kWh je m<sup>2</sup> Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser weit über den ARGE Kiel aufgenommenen Effizienzstandards; es müsste nahezu der gesamte Bestand bis 2045 modernisiert werden. Bei einem Teil der Eigentümerwohnungen wird eine Sanierung allerdings technisch/wirtschaftlich nicht infrage kommen, so dass bei diesen Gebäuden nach dem Auszug des letzten Nutzers nur noch das Grundstück verwertet werden kann. Die notwendigen Investitionskosten in den Bestand an Eigentümerwohnungen zeigt **Tabelle 9** unter der Annahme, dass 90 Prozent der Wohnfläche saniert wird.

**Tabelle 9: Wohnflächen der Eigentümerwohnungen nach der Gebäudeart und notwendige Investitionen bei einer Sanierung von 90 Prozent der Wohnfläche bis 2045**

Gebäudeart	Eigentümer- wohnungen Mio. m <sup>2</sup> Wfl.	angestrebter Effizienzlevel	
		bis E70	ab E55
		notw. Investitionen in Mrd. €	
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	1.963	1.767	2.650
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	351	158	316
<b>Summe</b>	2.314	1.925	2.966

Quelle: eigene Berechnungen

Die Investitionen erreichen Werte zwischen 1,9 und 3,0 Billionen € oder durchschnittlich 109.000 bis 168.000 € je Eigentümer. Allein für die Modernisierung der Eigentümerwohnungen werden somit je Jahr 80 bis 120 Mrd. € an Investitionen benötigt. Hinzu kommt, dass die als abgängig betrachteten zehn Prozent der Wohnfläche ersetzt werden müssen, da nicht von einer massiv schrumpfenden Bevölkerung ausgegangen werden kann. Allein im Bereich der Eigentümerwohnungen müssten bei diesem Szenario bis 2045 rund 80.000 Wohnungen je Jahr ersetzt werden. Im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2020 lag der jährliche Abgang an Wohnungen in Deutschland bei insgesamt, also inklusive der Mietwohnungen, knapp 23.000 Wohnungen je Jahr. Wenn die Klimaziele erreicht werden sollen und die technisch/wirtschaftlich nicht sanierungsfähigen zehn Prozent der Wohnungen bis 2045 aus dem Markt genommen werden, wird der aus dem Wohnungsabgang resultierende Wohnungsbedarf deutlich zunehmen und die aktuellen Fertigstellungszahlen von gut 300.000 Wohnungen je Jahr nicht ausreichen, um ein adäquate Wohnraumversorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

### **3.3 Chancen zur Ausweitung der regenerativen Energieerzeugung im Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser**

Die Konzentration der Abschätzung der Möglichkeiten zur regenerativen Energieerzeugung auf den Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt wegen deren Dominanz beim Wohneigentum und den im Verhältnis zur Bewohnerzahl großen Dachflächen, die in der Regel den Einsatz von Photovoltaik und/oder Solarthermie ermöglichen. Zudem wurden die Bedingungen für Mieterstrom-Modelle im vergangenen Jahr verbessert, so dass auch bei vermieteten Einfamilienhäusern die Nutzung des erzeugten Stroms durch die Mieter leichter umsetzbar ist. Zudem hatten bisher viele Einfamilienhausbesitzer die gegebenen Möglichkeiten nicht ausgeschöpft, weil nur der Eigenstromverbrauch bei Anlagen bis 10 kW von der EEG-Umlage befreit waren. Diese Grenze wurde auf 30 kW angehoben. In der Kombination mit der Ausweitung der individuellen Elektromobilität und der Preisreduzierung bei den Speichern ist ein erheblicher Ausbauschub möglich.

In der Vergangenheit ist zum Beispiel Prognos davon ausgegangen, dass aufgrund rechtlicher, wirtschaftlicher und technischer Restriktionen maximal 70 des Bestandes an Ein- und Zweifamilienhäusern für PV-Anlagen infrage kommen<sup>19</sup>. Über die heutigen Möglichkeiten zu Mieterstrom-Modellen muss dieses Potenzial deutlich erweitert werden. Bei den Abschätzungen der verfügbaren Dachflächen wurden meist nur die unmittelbaren Dachflächen der Wohngebäude berücksichtigt. Hinzu kommen aber auch die Flächen auf Garagen, Carports und Gartenhäusern auf dem jeweiligen Grundstück. Diese zusätzlichen Dachflächen sind insbesondere bei freistehenden Einfamilienhäusern verbreitet. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die insgesamt gerade bei der Verdrängung von Strombezug verbesserte Wirtschaftlichkeit bei vielen Haushalten nicht im Vordergrund steht, sondern der eigene Beitrag zur Energiewende und die zumindest teilautarke eigene Versorgung. Das noch verfügbare Potenzial an Gebäuden mit ein oder zwei Wohnungen zeigt **Tabelle 10**. Dabei wurde davon ausgegangen, dass zehn Prozent der Gebäude aus unterschiedlichsten Gründen wie zum Beispiel Verschattung oder schwierigen Eigentumsverhältnissen nicht genutzt werden können und bereits über 1,4 Mio. Gebäude mit Solarnutzung ausgestattet sind. Auf eine Abschätzung des noch verbleibenden Potenzials bei Letzteren wird verzichtet.

**Tabelle 10: Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen nach dem Haustyp und der Eignung für eine Solarenergienutzung**

Haustyp	Geb. mit ein oder zwei WE	nutzbar	bereits belegt	noch verfügbar
	1000 Gebäude			
Freistehendes Haus	10.618	9.557	956	8.601
Doppelhaushälfte	2.440	2.196	220	1.977
Reihenhaus	2.420	2.178	218	1.960
sonstiges	542	488	49	439
<b>Summe</b>	<b>16.021</b>	<b>14.419</b>	<b>1.442</b>	<b>12.977</b>

Quelle: eigene Berechnungen

Insgesamt sollten noch rund 13 Mio. Gebäude verfügbar sein, die für eine Solarenergienutzung geeignet sind. Da Solarthermie-Anlagen in der Regel nur Teilflächen belegen, fokussieren die folgenden Überlegungen den Einsatz von Photovoltaik.

Heutige PV-Anlagen benötigen etwa 5 m<sup>2</sup> Dachfläche je kW-Spitzenleistung. Die durchschnittliche neu installierte Leistung bei Hausdachanlagen war bis 2021 auf 7,5 kW gestiegen, das heißt die PV-Module belegten im Durchschnitt 37,5 m<sup>2</sup>. Die Dachausrichtung hat heute an Bedeutung verloren. Sicher werden PV-Module kaum in einer Nordausrichtung installiert, aber West- und Ostausrichtungen sind kein Ausschlusskriterium. Für eine überschlägige Abschätzung der möglichen zusätzlichen Beiträge der Einfamilienhäuser zur Photovoltaik-Stromproduktion in Deutschland wurden die **Tabelle 11** aufgeführten Ansätze gewählt.

<sup>19</sup> Prognos (2016): Eigenversorgung aus Solaranlagen. Das Potenzial für Photovoltaik-Speicher-Systeme in Ein- und Zweifamilienhäusern, Landwirtschaft sowie im Lebensmittelhandel. Analyse im Auftrag von Agora Energiewende.



Als durchschnittliche Dachfläche werden für freistehende Einfamilienhäuser Werte um 100 m<sup>2</sup> angegeben. Beim klassischen Satteldach wäre davon die Hälfte in einer nutzbaren Ausrichtung. Da häufig bereits Dachfenster einen Teil der Fläche belegen, wurden als nutzbare Fläche 40 m<sup>2</sup> je Gebäude angesetzt. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern wurden die nutzbaren Flächen mit 35 m<sup>2</sup> und 30 m<sup>2</sup> niedriger angesetzt. Die sonstigen Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen haben in der Regel noch zusätzliche (gewerbliche) Nutzung und dürften tendenziell größer sein, so dass hierfür der Ansatz von 40 m<sup>2</sup> gerechtfertigt erscheint. Zusätzlich wurde ein Anteil von nutzbaren Nebengebäude-Dachflächen in Ansatz gebracht. Insbesondere bei freistehenden Häusern sind Garage oder Carport nahezu obligatorisch. Als Fläche wurde jeweils 18 m<sup>2</sup> angesetzt (3 \* 6 m). Diese Flächenansätze sind sehr niedrig, so dass mögliche Einschränkungen durch Abstandsvorgaben einzelner Landesbauordnungen aufgefangen werden. Auch die nach Landesvorgaben notwendigen Abstände zu Brandschutzmauern bei Reihen- und Doppelhäusern wurden durch entsprechend niedrig gewählte Flächenansätze berücksichtigt. Weiterhin ist zu beachten, dass derartige Einschränkungen gegenwärtig politisch diskutiert werden und auf ihre Sinnhaftigkeit hin überprüft werden. Zudem wurde durch die Neudefinition von „Kleinanlagen“ (nun bis 30 kW) ein Erweiterungspotenzial bei bisher nur teilweise ausgenutzten Dachflächen freigesetzt. Dabei werden die Haushalte, die bereits positive Erfahrungen mit ihrer Anlage haben und zusätzlich zum Beispiel ihr Elektrofahrzeug mit selbst erzeugtem Strom laden wollen, solche Erweiterungen schnell umsetzen

**Tabelle 11: Für PV-Module prinzipiell geeignete und noch nicht belegte Flächen auf Gebäuden mit ein oder zwei Wohnungen nach dem Haustyp der Anteil an Gebäuden mit zusätzlichen Dachflächen (Carports, Garagen, Garten-/Gerätehäuser)**

Haustyp	nutzbare Dachfläche	Anteil mit nutzbar. Garage/Carport	Dachfläch. Gebäude	sonst. Dachfl.	Summe nutz. Flächen
	m <sup>2</sup> je Gebäude	in v.H.	Mio. m <sup>2</sup>		
<b>freistehendes Haus</b>	40	70	344	108	452
<b>Doppelhaushälfte</b>	35	35	69	12	82
<b>Reihenhaus</b>	30	15	59	5	64
<b>sonstiges</b>	40	35	18	3	20
<b>Summe</b>			<b>490</b>	<b>129</b>	<b>618</b>

Mit diesen konservativen Ansätzen errechnet sich ein zusätzliches Potenzial von gut 600 Mio. m<sup>2</sup> Modulfläche. Bei 5 m<sup>2</sup> je kW errechnet sich eine noch installierbare Leistung von rund 120 GW und bei 900 Volllaststunden resultieren rund 108 TWh zusätzliche Stromerzeugung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Zusammen mit den bereits auf Dachflächen installierten Anlagen ergibt sich eine Produktion von 115 bis 120 TWh, die zumindest bilanziell an den Stromverbrauch aller privaten Haushalte (rund 130 TWh) heranreicht.

Die Produktion ist natürlich nicht kontinuierlich. Während sich die Ungleichgewichte zwischen Tag und Nacht mit Speichern ausgleichen lassen, ist dies zwischen den Jahreszeiten nicht möglich. Vor allem die Monate November bis Januar weisen nur einen geringen Anteil am Stromertrag auf. Die Kombination einer PV-Anlage mit einer Wärmepumpe ist zwar sinnvoll, aber kaum zur energetischen Selbstversorgung mit Strom und Wärme geeignet, da in der Jahreszeit mit dem höchsten Strombedarf der geringste Ertrag anfällt. Hier bleibt abzuwarten, ob künftig Kleinwindanlagen als zusätzliche Komponente dieses Dilemma auflösen können.

### 3.4 Eigentumsübergänge im Wohnungsbestand

Eine vollständige Erfassung der Immobilientransaktion ist in Deutschland nicht gegeben. Auch die im „Immobilienmarktbericht Deutschland 2021“<sup>20</sup> des „Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse“ vorgestellten Auswertungen beinhalten nicht alle Transaktionen, stellen aber das wohl umfangreichste und verlässlichste Datenmaterial zur Verfügung. Danach wurden im Jahr 2020 289.910 Eigenheime und 328.160 Eigentumswohnungen veräußert. Deutlich geringer fielen die Fallzahlen bei „Baugrundstücken für Eigenheime“ (96.270), „Mehrfamilienhäusern“ (33.080) und „Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser“ (4.860) aus.

Diese Immobilientransaktionen dienten bei weitem nicht alle der Wohneigentumsbildung, sondern enthielten auch Käufe als Geldanlage oder stellten die Grundlage unternehmerischer Aktivitäten dar, wie zum Beispiel der Grundstückserwerb oder der Erwerb eines Mehrfamilienhauses zwecks Modernisierung und Aufteilung. Aber neben dem Erwerb einer Immobilie zur Selbstnutzung kann auch eine Erbschaft oder Schenkung zur selbstgenutzten Wohnimmobilie führen.

Zur Wohneigentumsbildung liegen zusätzliche Information in einer Veröffentlichung des BBSR<sup>21</sup> vor. Danach hatten im Zeitraum von 2012 bis 2017 jährlich etwa 412.000 Haushalte Wohneigentum gebildet. Davon wiederum erwarben 26 Prozent eine neue Immobilie, 59 Prozent eine gebrauchte Immobilie und 16 Prozent erhielten ihre, wohl in der Regel gebrauchte Immobilie per Erbschaft oder Schenkung.

Per Erbschaft oder Schenkung wären somit rund 66.000 private Haushalte jährlich zu ihrer selbstgenutzten Wohnimmobilie gekommen. Bei rund 760.000 Sterbefällen in der Altersgruppe „65 Jahre und älter“, einer durchschnittlichen Haushaltsgröße dieser Altersgruppe von etwa 1,55 Personen je Haushalt sowie einer Wohneigentumsquote von 53 Prozent (wieder nur in der Altersgruppe 65 Jahre und älter) wären etwa 260.000 bisher selbstgenutzte Wohnimmobilien durch den Tod des letzten Haushaltsmitglieds (oder den Umzug in eine betreute Mietwohnung oder ins Pflegeheim; die Zahl der Sterbefälle dient lediglich zur Abschätzung der „altersbedingten“ Übergänge von bisher

---

<sup>20</sup> Hrsg.: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA): Immobilienmarktbericht Deutschland 2021 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland; Oldenburg 2021

<sup>21</sup> Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020 (S. 91 ff); Bonn 2021

selbstgenutzten Wohnungen an die Erben bzw. Beschenkten) vererbt bzw. übertragen wurden. Wenn 66.000 davon vom neuen Eigentümer wieder selbst genutzt werden (Angabe BBSR), werden immerhin 75 Prozent des altersbedingt „aufgegebenen“ Wohneigentums vermietet oder verkauft.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass es pro Jahr in dem Zeitraum 2012 bis 2017 bei einer jährlichen altersbedingten Aufgabe des Wohneigentums in einer Größenordnung von 260.000 Fällen und einer Wohneigentumsbildung von 412.000 Fällen je Jahr keine Steigerung der Wohneigentumsquote geben konnte. Wenn die Differenz von gut 150.000 Fällen die zusätzlichen selbstnutzenden Wohnungseigentümer darstellen würde, wäre die Wohneigentumsquote annähernd gleichgeblieben, da die Zahl der Haushalte im Durchschnitt um rund 310.000 Haushalte je Jahr angestiegen ist. Zusätzlich ist aber zu berücksichtigen, dass etwa im Fall von Trennungen das bisher selbstgenutzte Wohneigentum veräußert wird und die bisherigen Partner anschließend zur Miete wohnen. Bei rund 160.000 Scheidungen je Jahr dürften einige tausend Fälle in jedem Jahr auflaufen, was die „zusätzliche“ Wohneigentumsquote weiter vermindert.

#### **4 Vorschläge für Veränderung der „Förder- und Belastungslandschaft“**

Die Sinnhaftigkeit einer Steigerung der Wohneigentumsquote insbesondere mit Blick auf die Ziele „breite Vermögensbildung in der Gesellschaft“ und „Alterssicherung“ wird kaum infrage gestellt. Selten werden allerdings besondere Belastungen der Wohnungseigentümer hinterfragt. Zu nennen ist nach wie vor in erster Linie die mobilitätshemmende Grunderwerbsteuer, die bisher bei jedem Eigentumswechsel erneut in voller Höhe anfällt, während in der Vermietung eine „Mieterwechselsteuer“ nicht erhoben wird.

Im Folgenden werden verschiedene Ansätze aufgelistet, die geeignet scheinen, die Wohneigentumsquote positiv zu beeinflussen, teils aber auch positiv auf die Mietwohnungsmärkte wirken würden.

##### **4.1 Finanzielle Förderungen zur Erhöhung der Wohneigentumsquote**

Da teils bereits im Koalitionsvertrag der letzten Regierung verankerte Maßnahmen nicht umgesetzt wurden, müssen viele als sinnvoll erachtete Maßnahmen leider auch hier wieder aufgeführt werden.

Finanzielle Förderungen können beispielsweise über direkte Zuschüsse zum Bau oder Kauf erfolgen, über zinsverbilligte Darlehen oder über eigenkapitalersetzende Darlehen.

Ein typisches Beispiel für die Gewährung von Zuschüssen war die Eigenheimzulage in Kombination mit dem Baukindergeld. Der Zuschuss betrug jährlich fünf Prozent der

Herstellungs- oder Anschaffungskosten (Anknüpfung an die Objektkosten) der Wohnung, höchstens jedoch 2.556 € für Neubauten. Bei Bestandsobjekten reduzierten sich die Förderwerte auf 2,5 Prozent der Anschaffungskosten der Wohnung bzw. maximal 1.278 € je Jahr. Neben der Deckelung des Höchstbetrages durften auch bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Sowohl bei Neu- als auch bei Altbauten wurde zusätzlich das so genannte Baukindergeld in Höhe von 767 € für jedes Kind gewährt. Die Eigenheimzulage und das Baukindergeld wurden über acht Jahre gewährt. Eine Familie mit zwei Kindern konnte somit maximal einen Zuschuss von 32.720 € erlangen, der über acht Jahre verteilt ausgezahlt wurde. Die Eigenheimzulage wurde von den Banken in der Regel als Eigenkapitalersatz anerkannt.

Zuschüsse werden bzw. wurden nicht nur auf Bundesebene gewährt, sondern teils auch im kommunalen Bereich. Etabliert haben sich so genannte „Jung-kauf-Alt-Programme“, die das Leerfallen vorhandener Bausubstanz in den Ortskernen bei parallelem Neubau an den Ortsrändern verhindern sollen.

Auch Förderprogramme, die an den Finanzierungskosten ansetzen, stellen letztlich Zuschussprogramme dar. Die Differenz zwischen den marktüblichen Finanzierungskosten und den vom Staat gewährten Konditionen wird vom Staat über die Laufzeit des Kredites ausgeglichen. Dies ist die traditionelle Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland, die bei steigenden Zinsen wieder an Bedeutung gewinnen wird und auch zur Wohneigentumsbildung eingesetzt werden kann. Insbesondere wenn die Darlehen ohne oder nachrangig zu besichern sind, können sie helfen, den Mangel an Eigenkapital bei jungen Mieterhaushalten aufzufangen.

Weiterhin kommen hier bei der Einkommensteuer zu berücksichtigende Aufwendungen infrage wie zum Beispiel der erhöhte Flächenbedarf beim Arbeiten im Homeoffice. Die Förderhöhe ist dann abhängig vom tatsächlichen Aufwand und dem individuellen Steuersatz.

Besonders sinnvoll bei Haushalten mit einer begrenzten Resterwerbszeit wären Tilgungszuschüsse, um die vollständige Entschuldung des Wohneigentums bis zum Ruhestandseintritt zu gewährleisten.

## **4.2 Administrative Änderungen**

Als wichtige Vereinfachung von Bauvorschriften würde heute bereits die bundesweite Vereinheitlichung von Vorschriften betrachtet. Mehrere Untersuchungen haben in den vergangenen Jahren nicht nur die Chancen, sondern auch die Hemmnisse beim Bauen im Bestand aufgezeigt. Diese Hemmnisse von den geforderten (oder abzulösenden) Stellplätzen über die Regelungen zu Grenzabständen bis zur Forderung nach einem barrierefreien Umbau des Gesamtgebäudes bei Aufstockungen gehören nicht nur hinterfragt, sondern möglichst abgeschafft.

Die Chancen, die sich gegenwärtig auch im Nichtwohngebäudebestand zum Umbau in Wohnungen bieten, müssen angesichts der gerade wiederauflebenden Zuwanderung mit zusätzlichem Wohnungsbedarf unbedingt genutzt werden. Die generelle Ver-

meidung von Leerstand in Bestandsgebäuden ist auch unter dem Aspekt der Minimierung von Treibhausgas-Emissionen zu sehen, bedarf aber einer Minimierung der Vorschriften.

Wenn eine personelle Stärkung der Genehmigungsbehörden beim gegenwärtigen Fachkräftemangel nicht möglich ist, dann müssen diese Behörden von Aufgaben entlastet werden. Die Genehmigungsfreistellung von Einfamilienhäusern ist seit 1996 gelebte Praxis im Wohnungsbau. Die weit überwiegend positiven Erfahrungen sollten Anlass genug sein, eine zunächst temporäre Ausweitung der Genehmigungsfreistellung auch für kleine Mehrfamilienhäuser einzuführen.

#### **4.3 Generelle Erhöhung der Wohnungsfertigstellungszahlen durch eine An-schubförderung der Umnutzung von Nichtwohngebäuden**

Die bereits mehrfach angesprochene Umnutzung von Nichtwohngebäuden, insbesondere von Bürogebäuden, bietet erhebliche Chancen zur preiswerten Schaffung neuer Wohnungen. Neben der Beseitigung von Hemmnissen wäre auch eine Anschubfinanzierung von Projekten in diesem Bereich geeignet, Best-Practice-Beispiele an die Öffentlichkeit zu bringen, um Nachahmer zu ermutigen.

Eine gedeckelte Anschubfinanzierung stellt einen für den Bund definierten Aufwand dar und die Vergabe im Windhundverfahren (die Mittel werden nach dem zeitlichen Eingang korrekter Anträge vergeben) beschleunigt das gesamte Verfahren.

#### **4.4 Möglichkeiten zur Stärkung der Übernahme von Bestandsgebäuden durch jüngere Familien in ländlichen Räumen**

Die „Jung-kauf-Alt-Programme“ laufen bisher ausschließlich unmittelbar durch die Kommunen. Eine Ausweitung der Programme unter Einsatz auch von Mitteln des Bundes und der Länder ist geeignet, diese Programme auszuweiten und viele Kommunen überhaupt erst in die Lage zu versetzen, entsprechende Programme aufzulegen.

Auch hier ist wieder die Leerstandsvermeidung ein wichtiges Puzzleteil der Stadt- und Gemeindeentwicklung, die zudem geeignet ist, die Wohneigentumsquote zu erhöhen. Der erweiterte Radius der Wohnstandortsuche von Menschen, die überwiegend im Homeoffice arbeiten, kann bei der Belebung bisheriger Schrumpfungsregionen helfen. Bisher nicht ausgelastete Infrastrukturen, Leerstand in den Ortskernen bei gleichzeitigen Forderungen nach neuen Baugebieten. Derartige Zustände können mit einer gezielten Förderung „Jung kauf Alt“ zumindest im Ansatz aufgelöst werden.

Da in einer alternden Gesellschaft die Zahl der „altersbedingt“ abzugebenden Wohnimmobilien steigt, besteht ohne die Förderung die Gefahr der Verödung vieler Ortskerne bei weiterhin hohem Wohnungsbedarf und entsprechenden Neubauforderungen in den Ballungsregionen. Bei allen Förderungen des Wohnens muss immer auch die Frage der Mobilität mitgedacht werden. Vom Car Sharing zum flexiblen ÖPNV über

Koordinationsstellen für Fahrgemeinschaften bis hin zum autonomen Fahren sollten alle Wohnkonzepte auch Mobilitätskonzepte mit beinhalten.

#### **4.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung sowie der Nutzung innerörtlicher Baulücken zur Schaffung selbstgenutzten Wohneigentums**

Die Nachverdichtung durch Aufstockungen oder die weitere Bebauung bisher untergenutzter Grundstücke kann ebenso wie die Bebauung klassischer Baulücken sowohl für die Schaffung selbstgenutzten Wohneigentums als auch für die Schaffung von Mietwohnungen genutzt werden.

Die Priorisierung kann nur politisch vor Ort entschieden werden. Bei der Bedeutung des Wohneigentums für die Alterssicherung und die Vermögensverteilung wäre es durchaus sinnvoll, eine bestimmte Wohneigentumsquote bei größeren Vorhaben anzustreben, was auch der Quartiersdurchmischung zugute kommt. Im Bereich der Mietwohnungen sind Quoten zu schaffender Sozialwohnungen seit Jahren üblich.

### **5 Zusammenfassung der Ergebnisse**

Die Wohneigentumsquote in Deutschland zählt zu den niedrigsten in Europa. Sie stagniert seit Jahrzehnten und in der klassischen Altersgruppe der Ersterwerbenden von Wohneigentum, den 25- bis 40-Jährigen, sinkt die Wohneigentumsquote inzwischen ab. Langfristig ist ein Absinken der Wohneigentumsquote insgesamt zu befürchten.

Als Hemmnisse der Wohneigentumsbildung gelten nach wie vor der Grundstücksmangel, die Flexibilisierung der Arbeitsmärkte in der Kombination mit den gestiegenen Transaktionskosten beim Wohneigentumswechsel (Stichwort Grunderwerbsteuer) und die Verlängerung der Ausbildungszeiten. Jüngst hinzugekommen sind die steigenden Zinsen sowie insbesondere die Preissteigerungen im Neubau, die kaum noch Festpreise zulassen und wegen Lieferengpässen für einzelne Bauprodukte eine kaum noch kalkulierbare Bauzeit, die weitere Kostensteigerungen nach sich zieht. Die Auswirkungen des von der Bundesbank neu geschaffenen Systemrisikopuffers, den die Banken bis zum Frühjahr 2023 auffüllen müssen, lassen sich noch nicht endgültig einschätzen; eine Forcierung der Vergabe von Krediten für Wohnimmobilien ist zumindest nicht zu erwarten. Im Bestand sind die Preise ebenfalls stark gestiegen, obwohl bei den Käufern eine hohe Unsicherheit hinsichtlich künftiger Investitionen in den Klimaschutz bestehen.

Entschuldetes Wohneigentum stellt einen wesentlichen Baustein der Altersvorsorge da. Insbesondere Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen verfügen gegenwärtig stark unterdurchschnittlich über private Vorsorgeverträge und Wohneigentum. Wenn diese Haushalte verstärkt in die Wohneigentumsbildung einbezogen werden könnten, würde der Belastungssprung durch Wohnkosten mit dem Eintritt in die Ruhestandsphase entfallen.

Als Kernzielgruppe wurden Haushalte mit niedrigen Wohneigentumsquoten, einem Einkommen zwischen 1.400 und 3.500 € je Monat und einem Alter der Bezugsperson zwischen 25 und 40 Jahren identifiziert. Die Zahl der Mieterhaushalte mit diesen Merkmalen summiert sich auf 3,5 Mio. Die absolute Zahl der Mieterhaushalte im Altersbereich zwischen 40 und 52 Jahren, also mit einer verbleibenden Erwerbszeit von mindestens 15 Jahren und einem Einkommen zwischen 1.400 und 3.500 € je Monat dürfte heute bei 2 Millionen liegen. Insbesondere die Altersgruppe 50plus wird Wohneigentum aber nur über den Bestandserwerb realisieren können.

Wenn das Wohnungsangebot geringer ist als die Nachfrage, erhöht sich die Gefahr von Preiswirkungen durch die Förderung der Wohneigentumsbildung. Im umgekehrten Fall wächst das Risiko von Mitnahmeeffekten und Flächen- und Ausstattungsausweitungen. 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.

In Deutschland werden jährlich Transferleistungen und Subventionen im zweistelligen Milliardenbereich geleistet, die zur Absicherung des Wohnens gewährt werden. Gleichzeitig knüpfen Steuereinnahmen in etwa vierfacher Höhe an das Wohnen an. Dies zeigt bereits die widersprüchliche Situation des Umgangs mit der Dualität des Gutes Wohnen als Markt- und Sozialgut auf. An Förderinstrumenten wurde und wird die gesamte Palette der verfügbaren Instrumente von Zuschüssen und steuerlichen Abzugsmöglichkeiten bis hin zu Sonderkonditionen bei Krediten eingesetzt.

Eine wesentliche Empfehlung ist die Schaffung von Kreditprogrammen mit verminderter Eigenkapitalanforderungen und langfristigen Zinsbindungen. In Kombination mit einer Wohnflächenbegrenzung kann auf Einkommensgrenzen verzichtet werden. Das Baukindergeld kann durchaus ergänzend gewährt werden, sollte aber nicht die alleinige Form der Wohneigentumsförderung darstellen. In jedem Fall ist das von der Bundesregierung vorgesehene Bürgschaftsprogramm sinnvoll. Es sollte mindestens 20 Prozent der Baukosten beziehungsweise des Kaufpreises abdecken.

Die zweite zentrale Forderung bleibt die Schaffung von Wohnbaulandflächen, sowohl klassisch als auch durch den Abbau der Hemmnisse für das Bauen im Bestand. Wenn die jüngst veröffentlichte Baulandbefragung des BBSR<sup>22</sup> im Vorwort „... zeigt, dass ausreichend Flächen für den Wohnungsbau vorhanden sind.“ und lediglich darauf hinweist, dass „Es gilt, diese Flächen schnell baureif zu machen ...“, so fragt sich der Betrachter schon, warum bei ausreichend Flächen die Preise für Bauland in den vergangenen zehn Jahren weit stärker gestiegen sind als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Marktwirtschaftlich ist eine solche Preissteigerung bei ausreichenden Flächen nicht möglich.

---

<sup>22</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden. BBSR-Online-Publikation 11/2022, Bonn, März 2022

Der deutsche Wohnungsbestand findet sich in gut 16 Mio. Gebäuden mit ein oder zwei Wohnungen und 3,52 Mio. Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen. Gerade die Ein- und Zweifamilienhäuser haben im Verhältnis zur Bewohnerzahl große Dachflächen und Flächen von Nebengebäuden wie Carports oder Garagen. Bisher dürften rund 1,4 Mio. Photovoltaikanlagen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser installiert sein. Insgesamt sollten noch rund 13 Mio. Gebäude verfügbar sein, die für eine Solarenergienutzung geeignet sind. Daraus resultiert bei vorsichtigen Ansätzen eine zusätzliche Stromerzeugung von rund 108 TWh. Zusammen mit den bereits auf Dachflächen installierten Anlagen ergibt sich eine Produktion von 115 bis 120 TWh, die zumindest bilanziell an den Stromverbrauch aller privaten Haushalte (rund 130 TWh) heranreicht. Diese Chancen sollten unbedingt genutzt werden, um die Energiewende voranzubringen.

Eine wichtige Rolle beim Ausbau der Photovoltaik im Einfamilienhausbestand könnten Contracting-Anbieter übernehmen. Es gibt viele Hauseigentümer, die wegen ihres Alters oder mangels ausreichender Rücklagen keine größeren Investitionen tätigen wollen oder können. Hier bieten sich Contracting-Anbietern enorme Chancen. Diese Unternehmen tätigen die Investition und betreiben die Anlagen. Die langfristige Refinanzierung erfolgt über die Stromlieferung und die Einspeisevergütung. Entsprechende Angebote gibt es bereits zur energetischen Sanierung und Heizungsumrüstung.

Während der Bau die Coronapandemie nahezu unbeschadet überstanden hat, drücken im Jahr 2022 die steigenden Zinsen und der Überfall Russlands auf die Ukraine die Erwartungen für die nähere Zukunft. Die bereits vor dem Krieg stark gestiegenen Energiekosten verharren auf hohem Niveau und treffen die energie-intensive Baustoffindustrie stark. Bauverzögerungen durch temporär nicht oder nicht in den geordneten Mengen lieferbare Baustoffe sorgen für weitere Kostensteigerungen.

Wie lange können die Kunden der Baubranche die steigenden Herstellkosten noch in steigende Mieten und Verkaufspreise umsetzen? Wie lange sind die potenziellen Wohneigentumsbildner noch ausreichend kreditfähig, um die höheren Preise zu finanzieren? Letztlich muss der Endkunde, also der private Haushalt, in der Lage und auch bereit sein, neue Wohnimmobilien zu kaufen oder zu mieten.

Hier scheinen inzwischen noch nicht begonnene Projekte in großer Zahl auf dem Prüfstand zu stehen. Und es wird kein Unternehmen in ein Projekt investieren, dessen Refinanzierung über den Verkauf oder die Vermietung gegenwärtig stark infrage zu stellen ist.

In dieser Situation benötigen Bauwirtschaft und private Haushalte ein klares Bekenntnis der Bundesregierung zum Wohnungsbau. So unbestritten wichtig der soziale Wohnungsbau auch ist, die Wohneigentumsbildung darf über diesen Aufgaben nicht vergessen werden.