

Schutz vor Altersarmut: **Die Stellung des Wohneigentums in Baden-Württemberg**

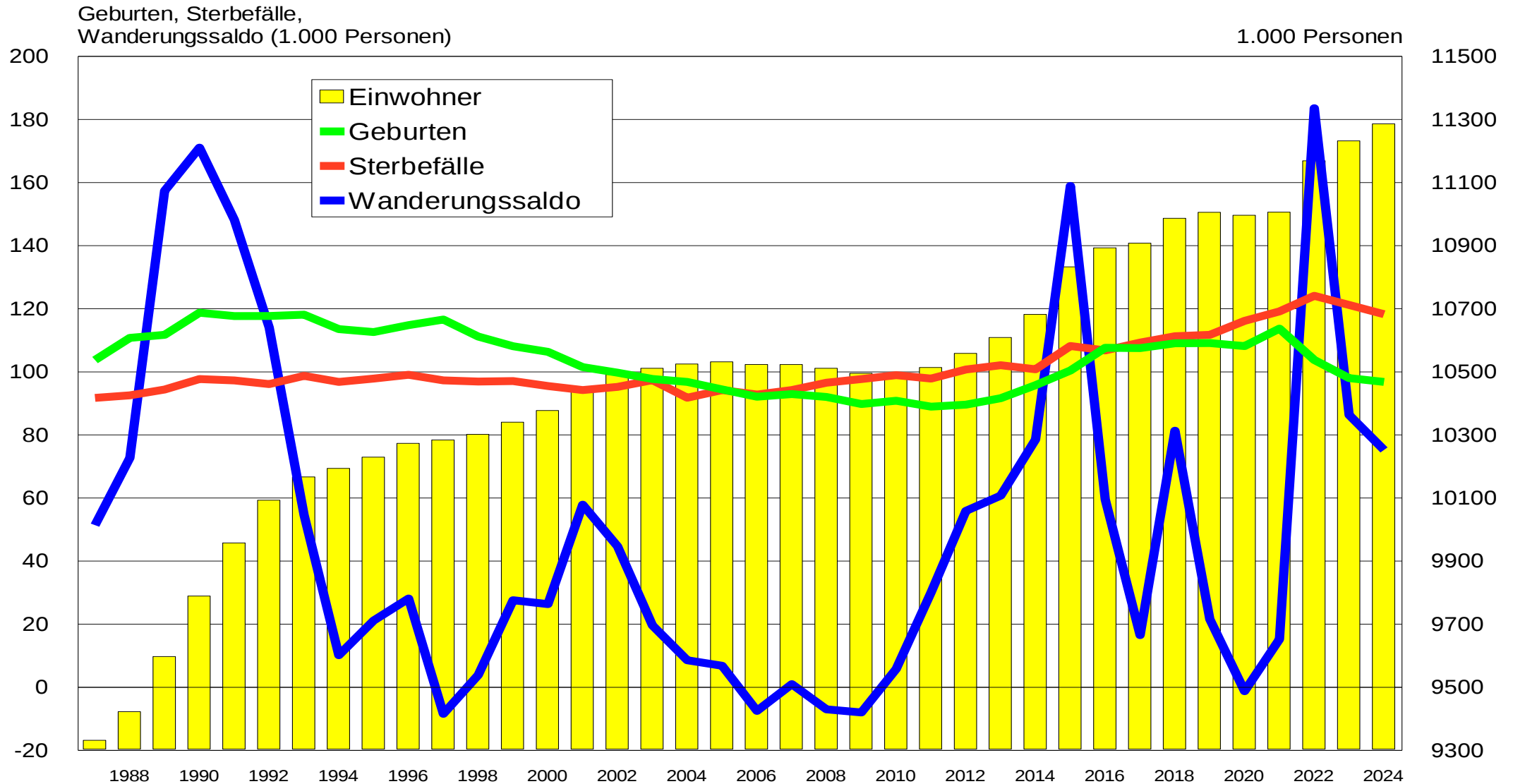
Eine Faktenaufbereitung des Pestel-Instituts
im Auftrag der ARGE - Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

Hannover | Stuttgart im April 2025

- 1 Die Entwicklung in Baden-Württemberg bis 2024**
- 2 Leistbarkeit des Wohneigentums**
- 3 Szenarien für Baden-Württemberg**
- 4 Das Gelingen der Wohnwende**

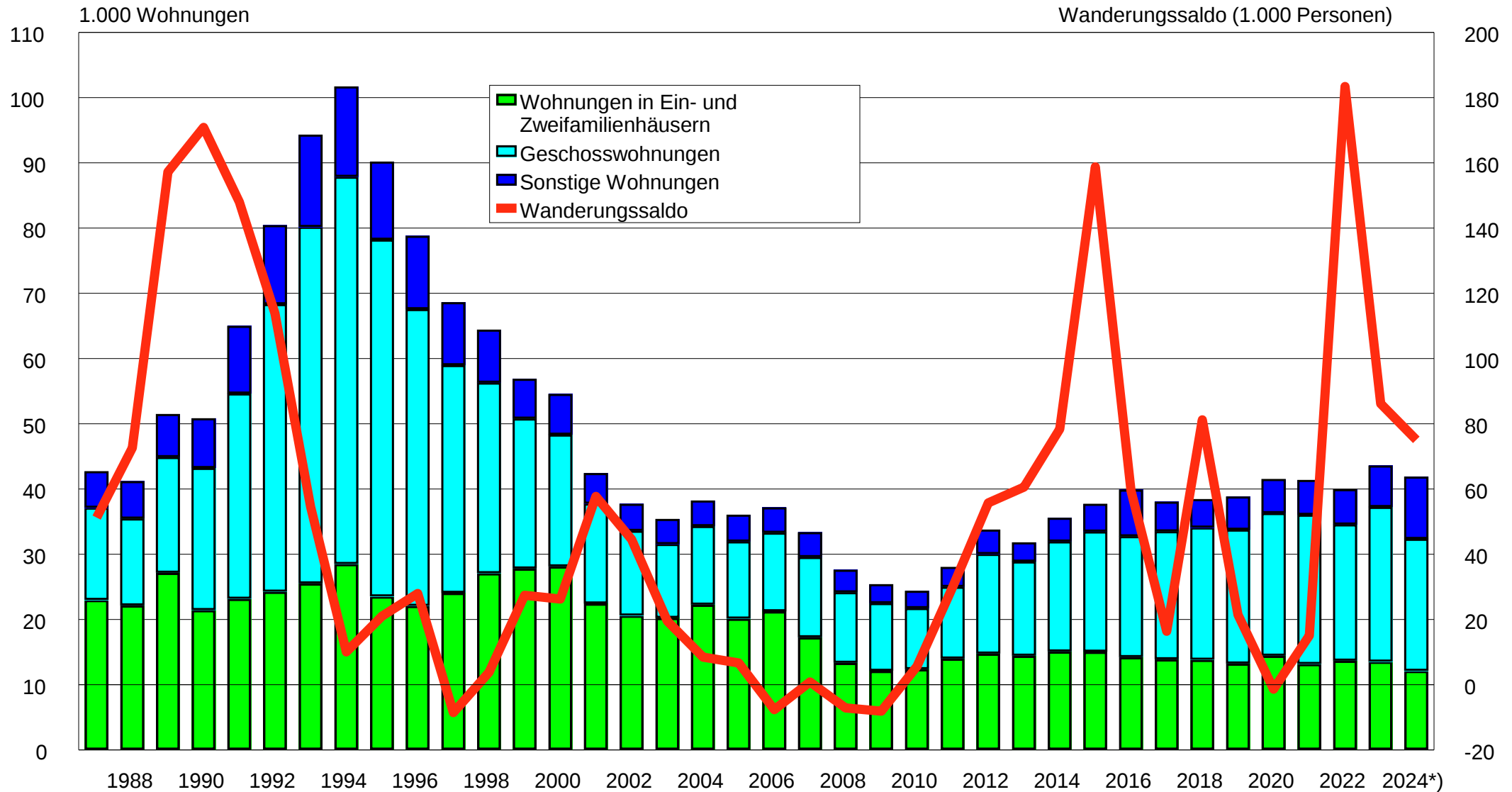
Bisherige Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg von 1987 bis 2024*)



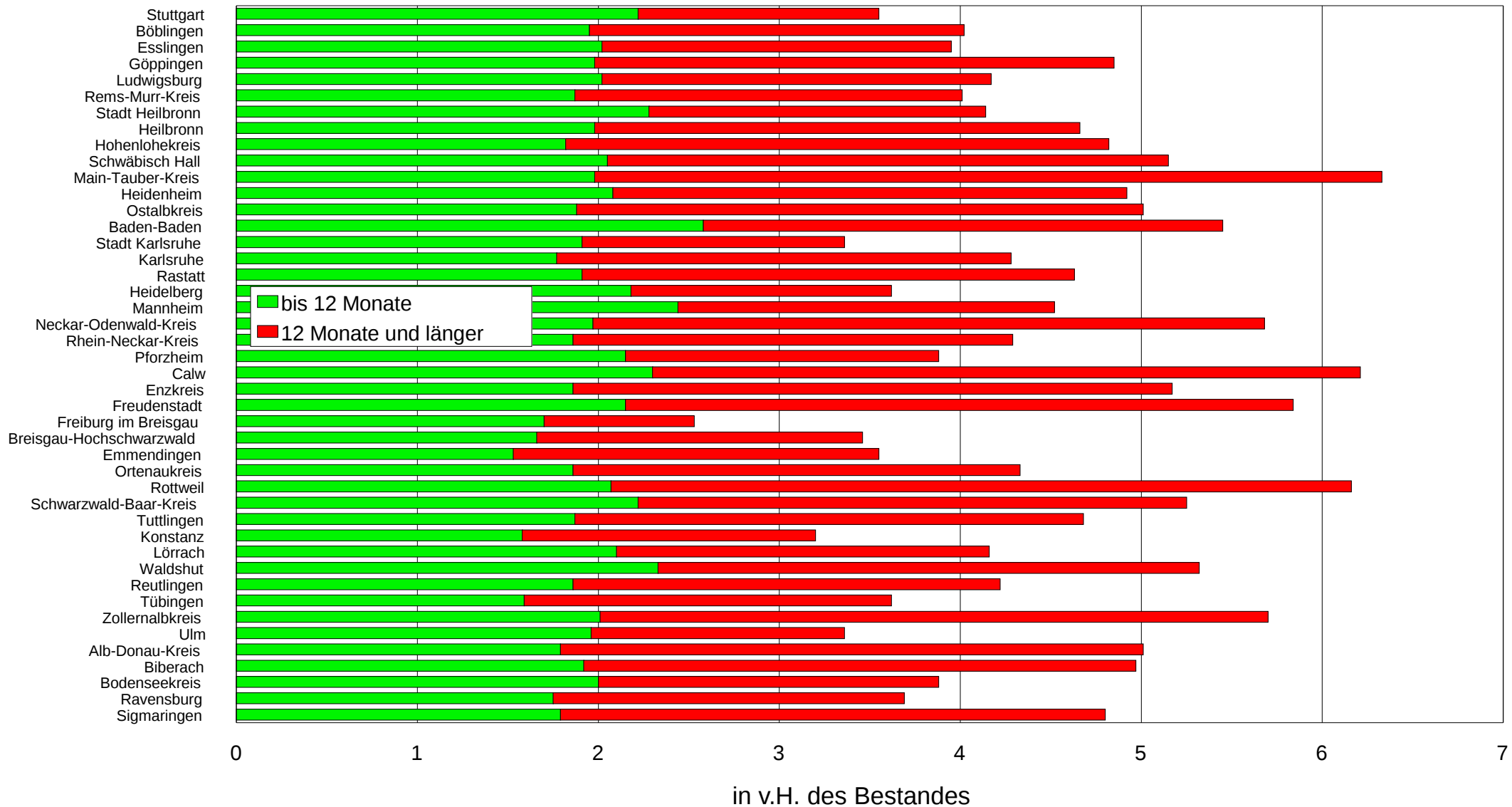
*) Zensusdifferenzen 2011 und 2022 auf die Wanderungen „1987 bis 2011“ und „2011 bis 2022“ verteilt; 2024 auf der Basis der Daten bis November hochgerechnet

Wohnungsbau in Baden-Württemberg von 1987 bis 2024 im Vergleich zum Wanderungssaldo

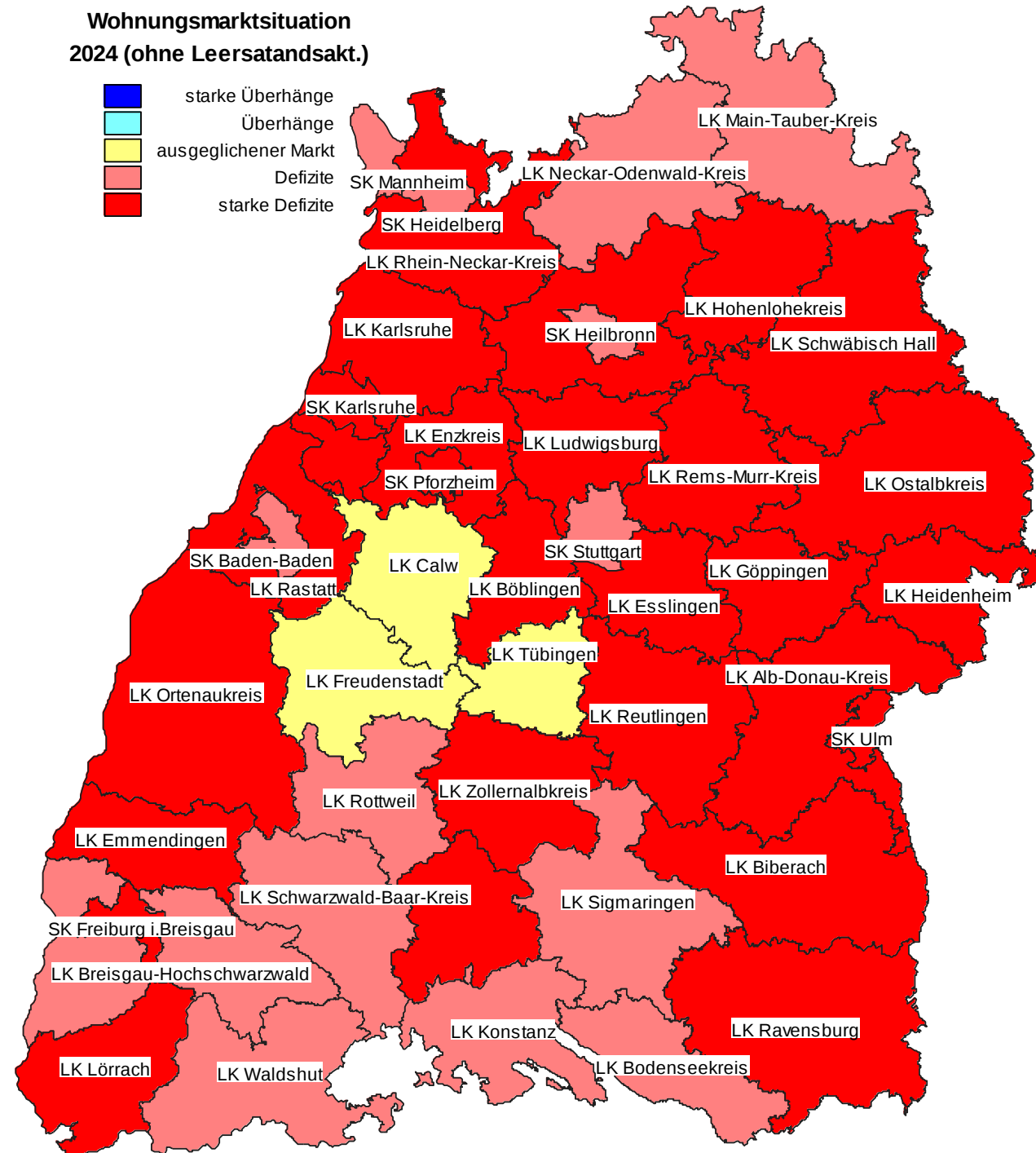
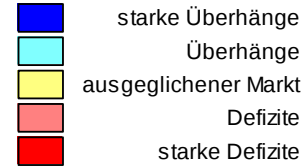


*) Bautätigkeit 2024 geschätzt

Leerstandsquoten im Mai 2022 in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Baden-Württemberg



Wohnungsmarktsituation 2024 (ohne Leersatandsakt.)

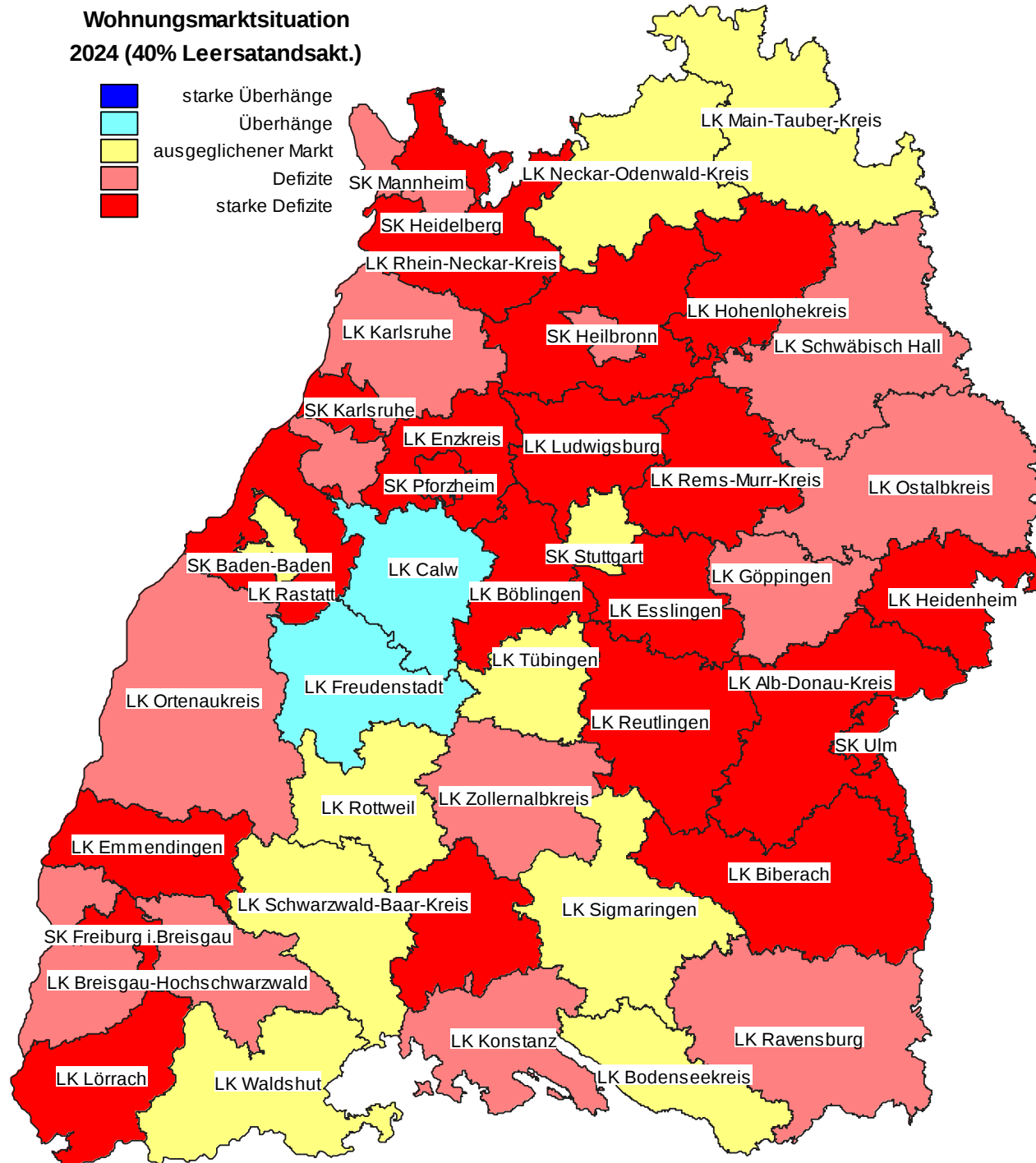


Wohnungsmarktsituation in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Baden-Württemberg, wenn von einem Totalausfall der Leerstände ≥ 12 Monate ausgegangen wird

Defizit landesweit = 190.000 WE

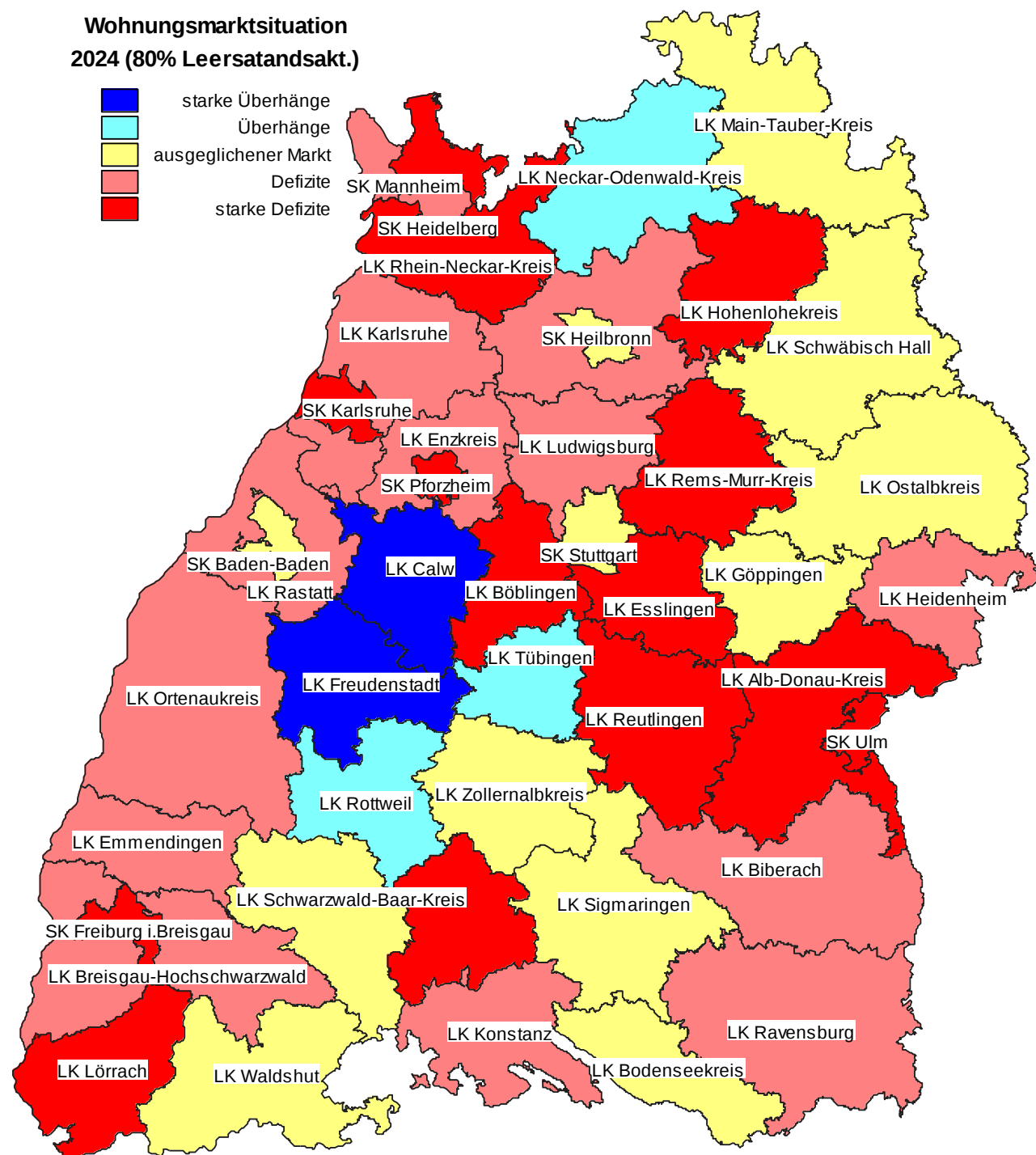
Wohnungsmarktsituation in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Baden-Württemberg, wenn 40 % der Leerstände $\geq$ 12 Monate mittelfristig wieder genutzt werden können

Defizit landesweit = 140.000 WE



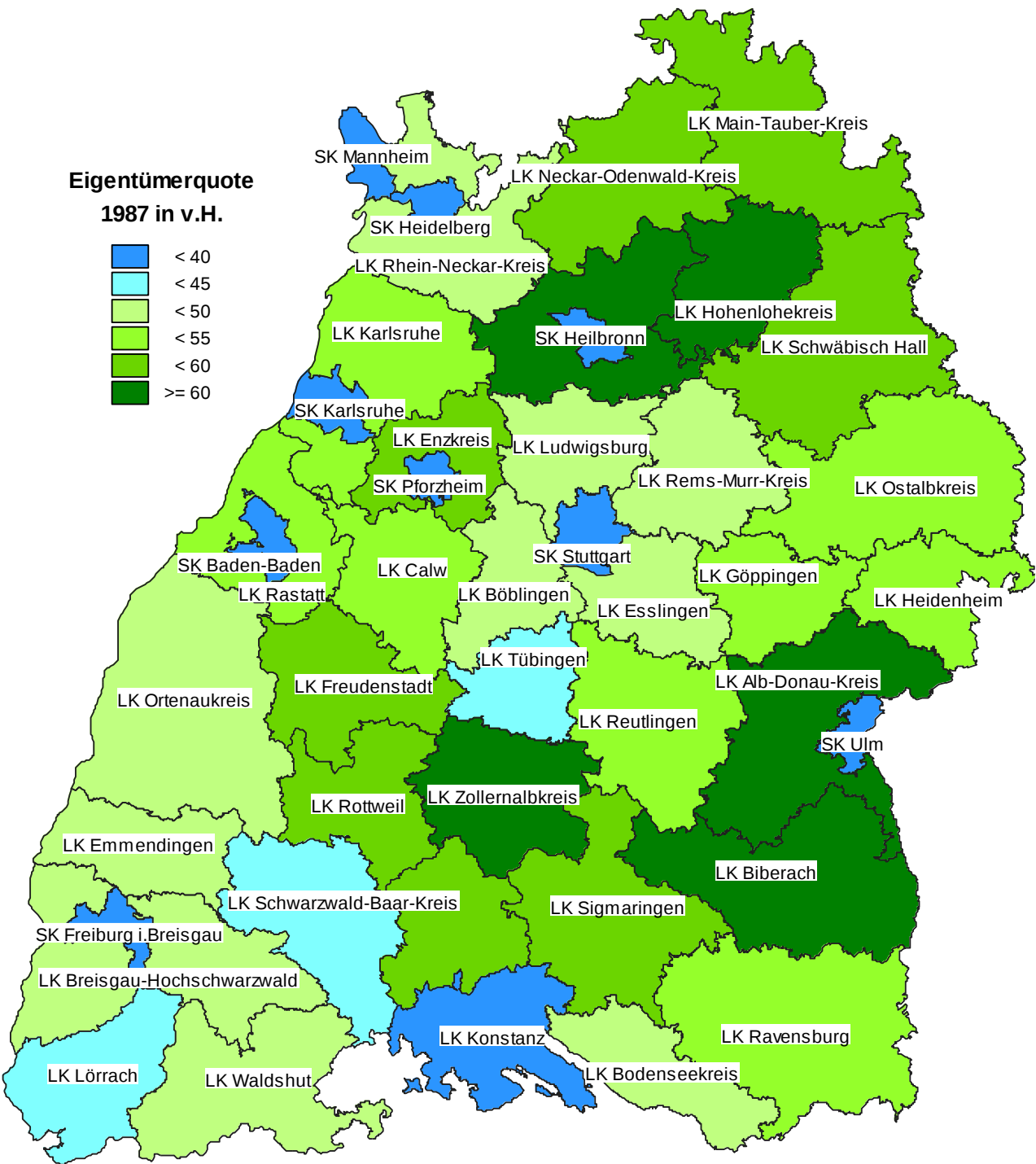
Wohnungsmarktsituation in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Baden-Württemberg, wenn 80 % der Leerstände $\geq$ 12 Monate mittelfristig wieder genutzt werden können

Defizit landesweit = 100.000 WE



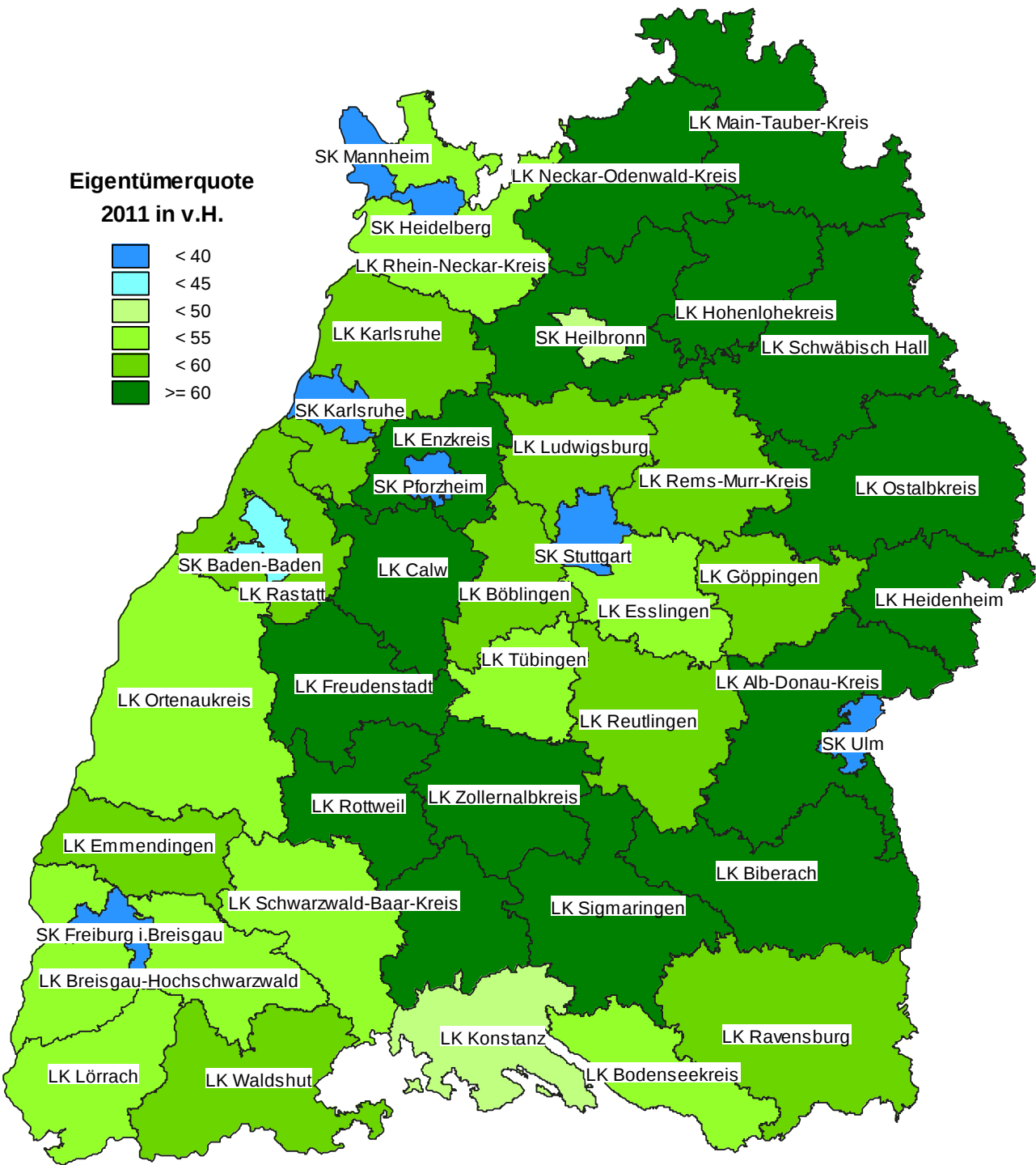
Wohneigentumsquote in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Baden-Württemberg 1987

Eigentümerquote im Land = 44,6 %



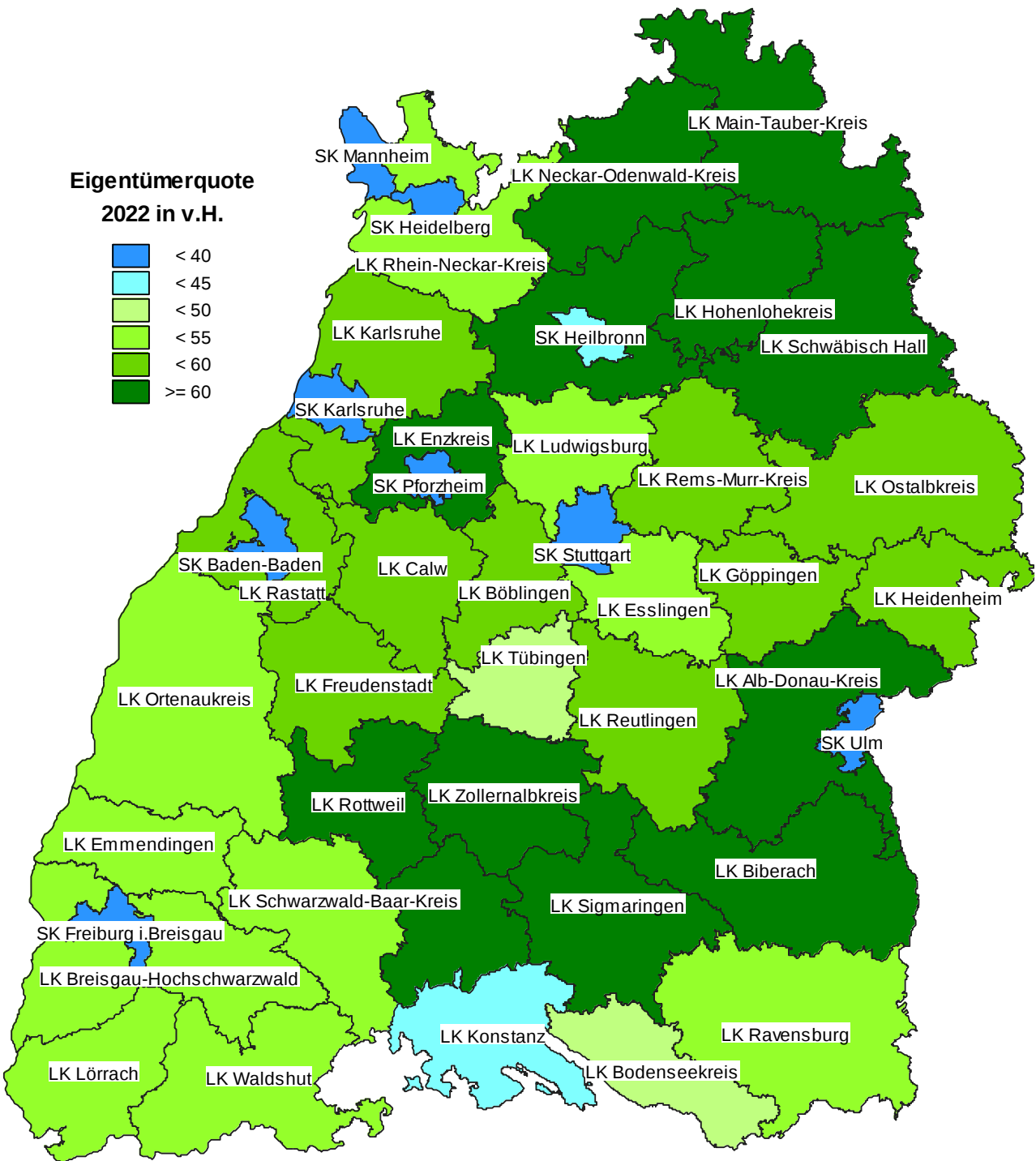
Wohneigentumsquote in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Baden-Württemberg 2011

Eigentümerquote im Land = 52,0 %



Wohneigentumsquote in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Baden-Württemberg 2022

Eigentümerquote im Land = 50,5 %



Wohnwünsche und Wohnrealität

Befragungen zeigen über Jahrzehnte einen stark ausgeprägten Wunsch junger Menschen, „möglichst bald“ in den eigenen vier Wänden zu wohnen.

Je nach Befragung streben 70 Prozent bis 90 Prozent die Wohneigentumsbildung an.

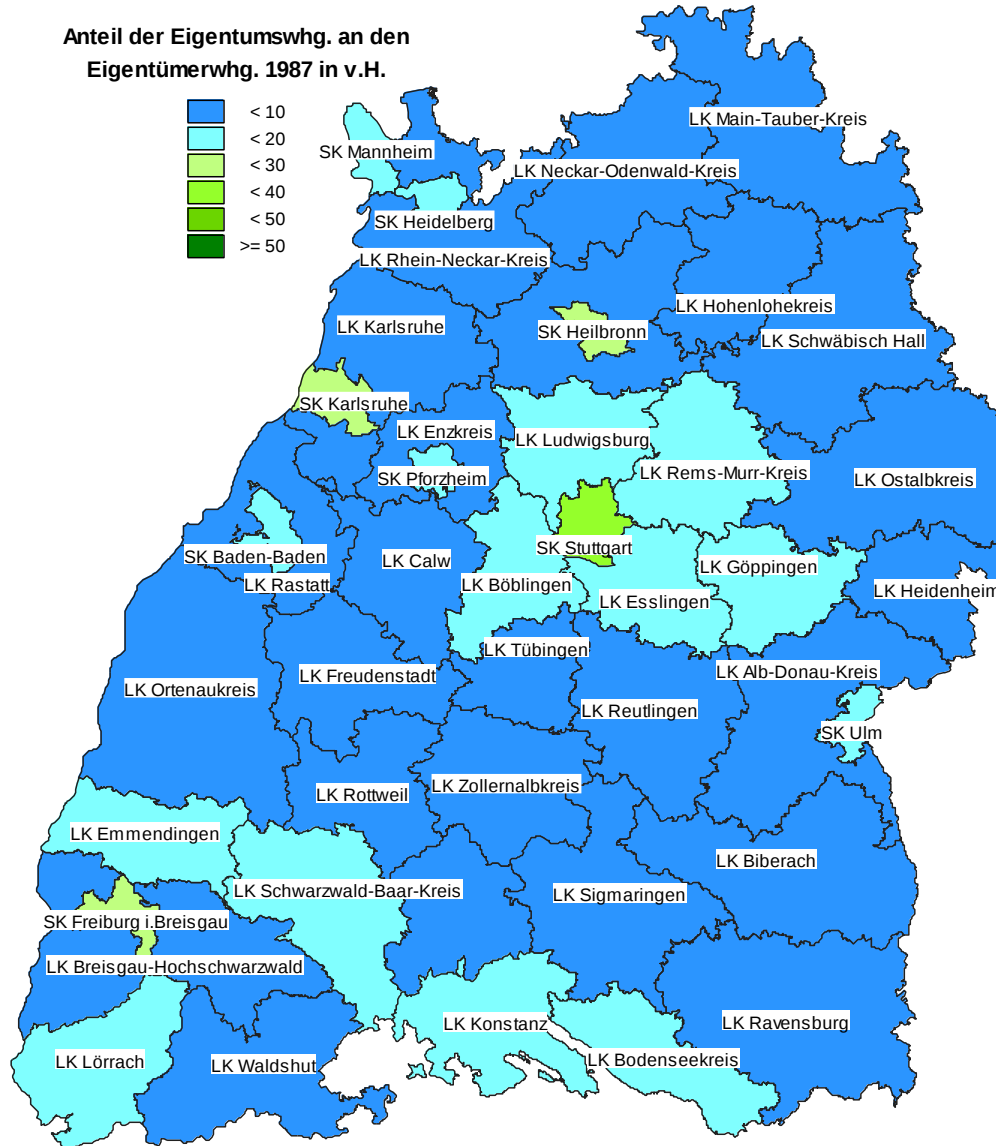
Beim Gebäudetyp erfährt nach wie vor das freistehende Einfamilienhaus die höchste Wertschätzung.

Neben der „Freiheit des Wohnens“ wird auch die Altersvorsorge als Argument für die Wohneigentumsbildung angeführt.

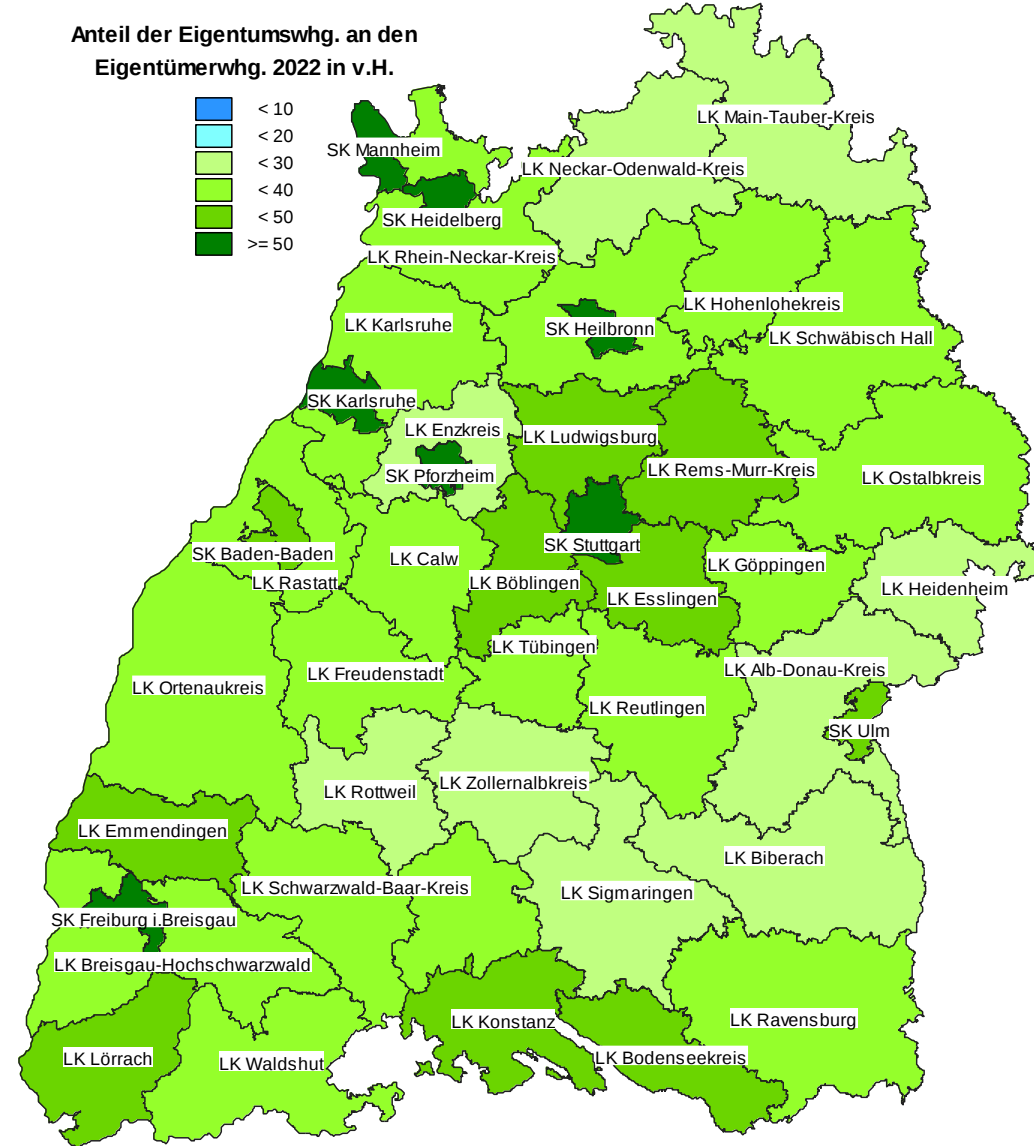
In der Realität wurde beim Zensus 2022 für Baden-Württemberg und auch bundesweit eine in den letzten 12 Jahren gesunkene Wohneigentumsquote ermittelt.

Anteil der Eigentumswohnung an den Eigentümerwohnungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Baden-Württemberg 1987 und 2022

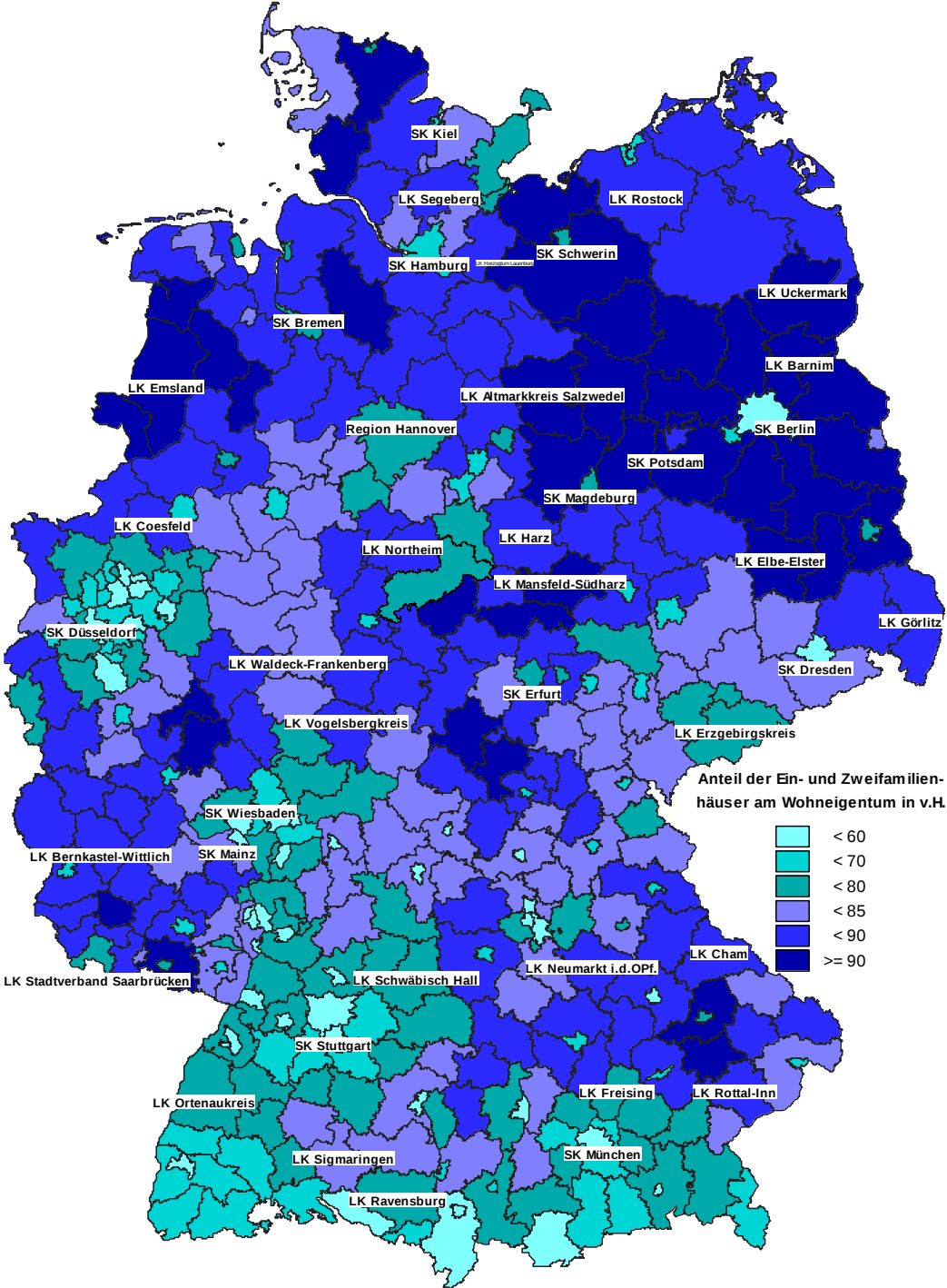
Anteil der Eigentumswhg. an den Eigentümerwhg. 1987 in v.H.



Anteil der Eigentumswhg. an den Eigentümerwhg. 2022 in v.H.



Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohneigentum in Deutschland 2022



Fazit zu Entwicklung und aktueller Situation

- Die Bevölkerung wünscht sich Wohneigentum,
- die Wohneigentumsquote ist gesunken,
- das bevorzugte Objekt ist das freistehende Einfamilienhaus,
- der Anteil der Eigentumswohnung an den Eigentümerwohnungen ist in Baden-Württemberg weiter gestiegen
- Baden-Württemberg weist eines der bundesweit höchsten Wohnungsdefizite auf,
- dies führt zu hohen Wohnkosten.

Leistbarkeit des Wohneigentums

Die Hauspreise sind von 2020 bis 2024 im bundesweiten Durchschnitt um rund ein Drittel gestiegen.

Der Anstieg fiel im Vergleich zu den Verbraucherpreisen fast doppelt so stark aus.

Die Neubaukosten sind tendenziell noch stärker gestiegen.

Die Baugenehmigungen für die „gewünschten“ Einfamilienhäuser sind im Jahr 2024 eingebrochen.

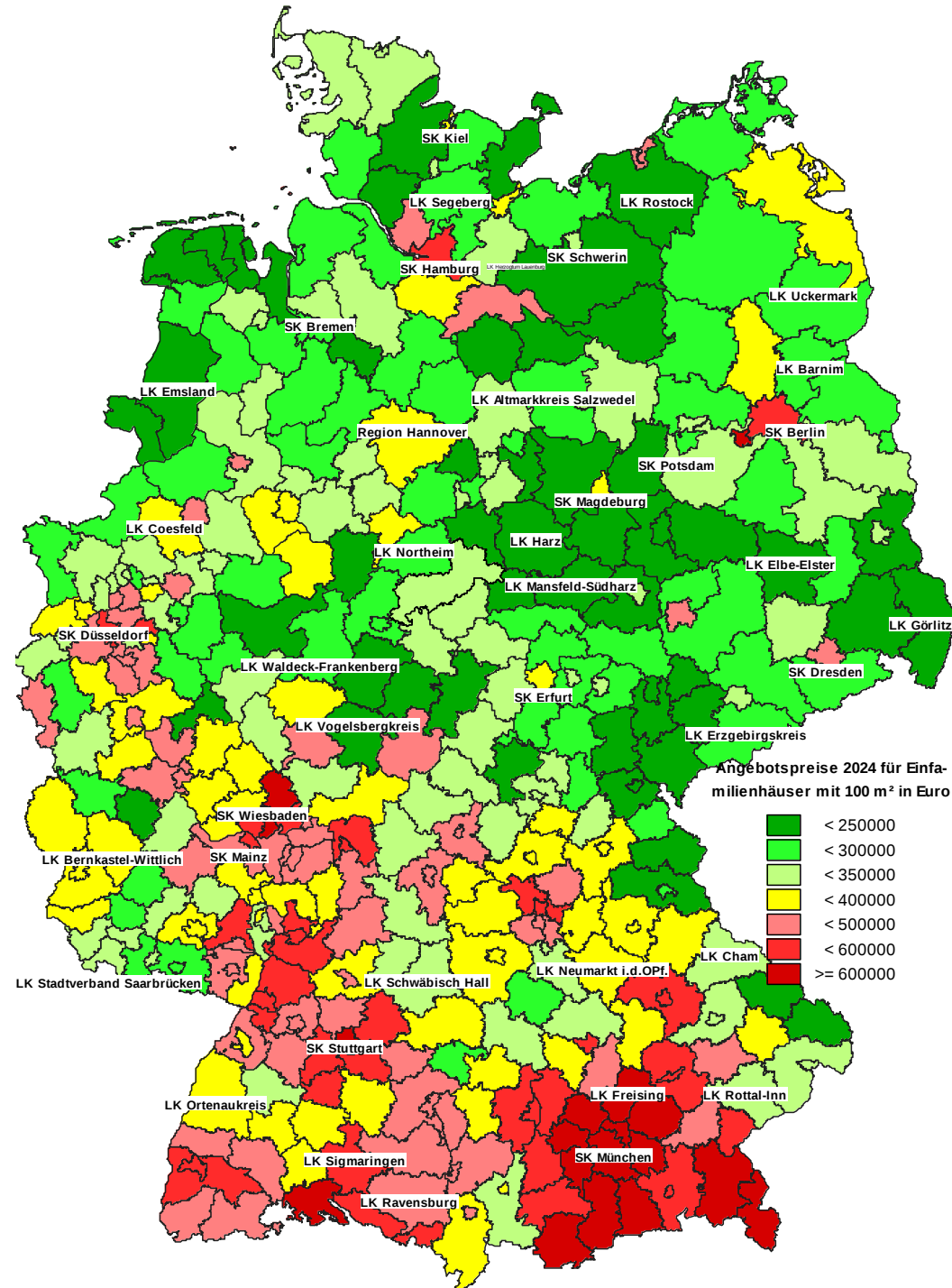
Als Gründe werden vor allem die gestiegenen Finanzierungskosten gesehen.

Die Verunsicherungen durch eine erratische Politik sowohl hinsichtlich der Förderung als auch hinsichtlich der Anforderungen an Bestandsimmobilien und Neubauten dürften aber ebenfalls einen entscheidenden Beitrag zur rückläufigen Wohneigentumsbildung geleistet haben.

Es kann nicht oft genug wiederholt werden: Eine langfristig planende Branche wie die Immobilienwirtschaft braucht verlässliche Rahmenbedingungen.

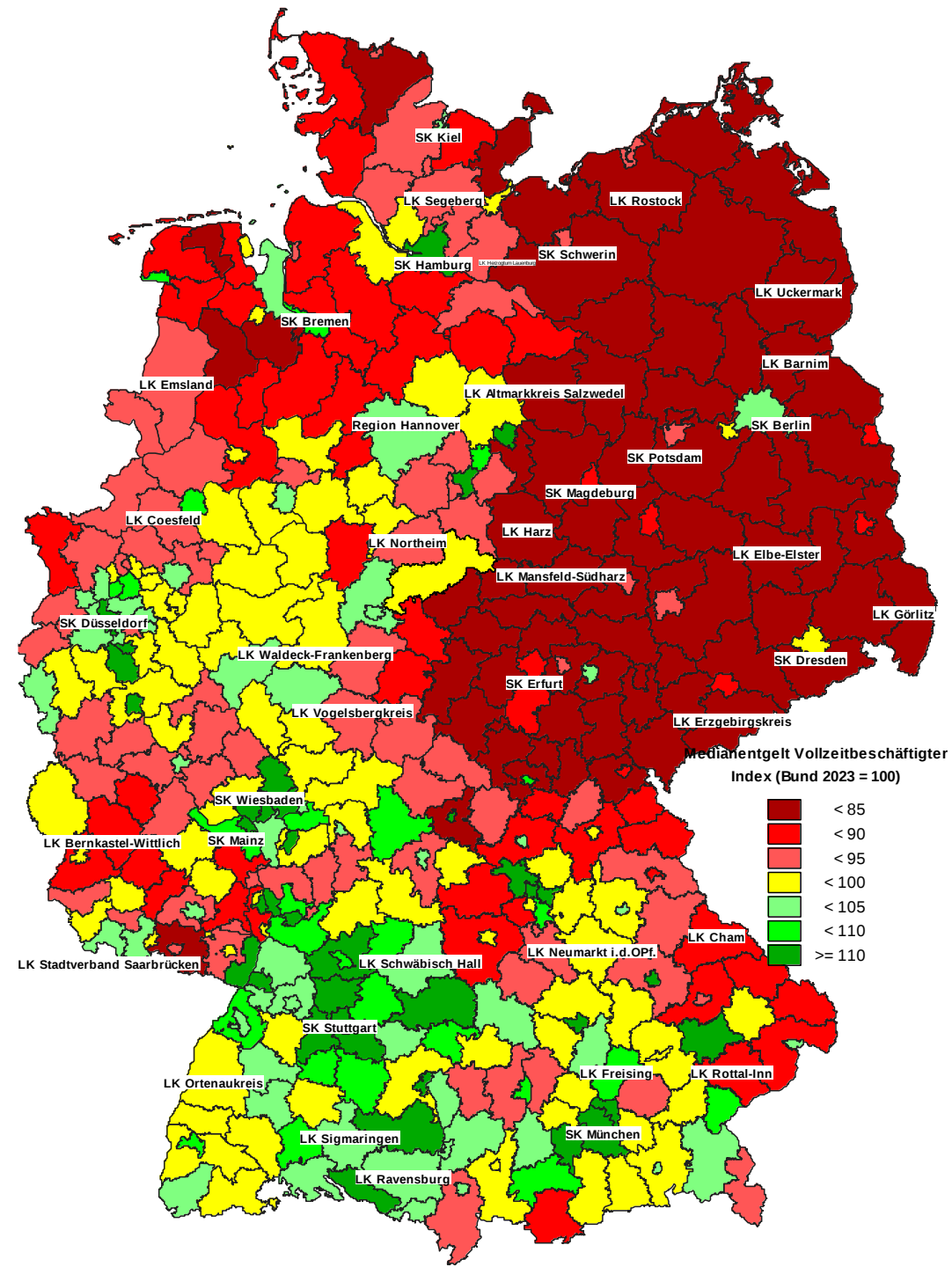
Angebotspreise in Deutschland im Jahr 2024 für Einfamilienhäuser mit 100 m²- Wohnfläche in Euro

Quelle: wohnungsboerse.net



Medianeinkommen Vollzeitbeschäftigter im Jahr 2023

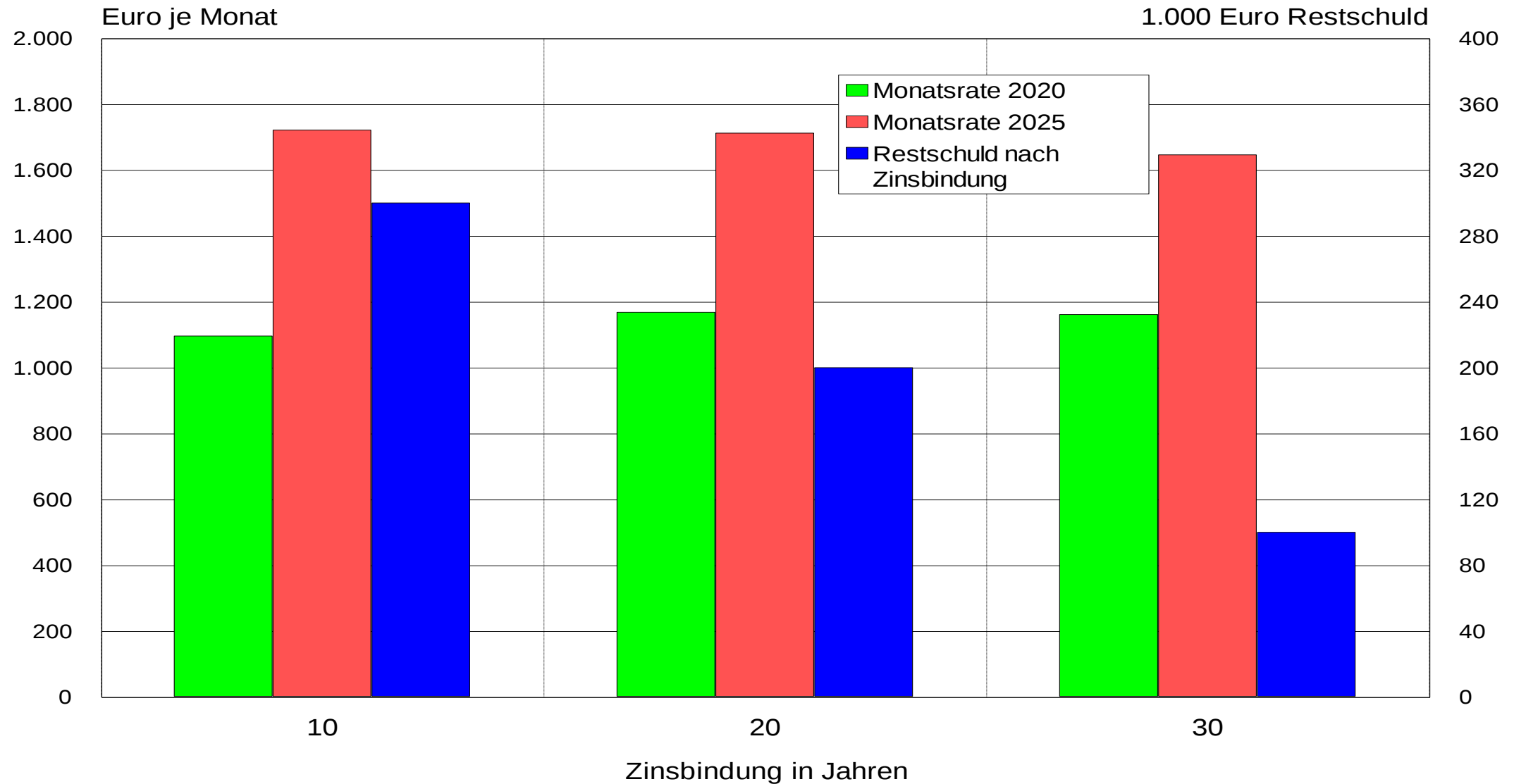
Quelle: Bundesagentur für Arbeit



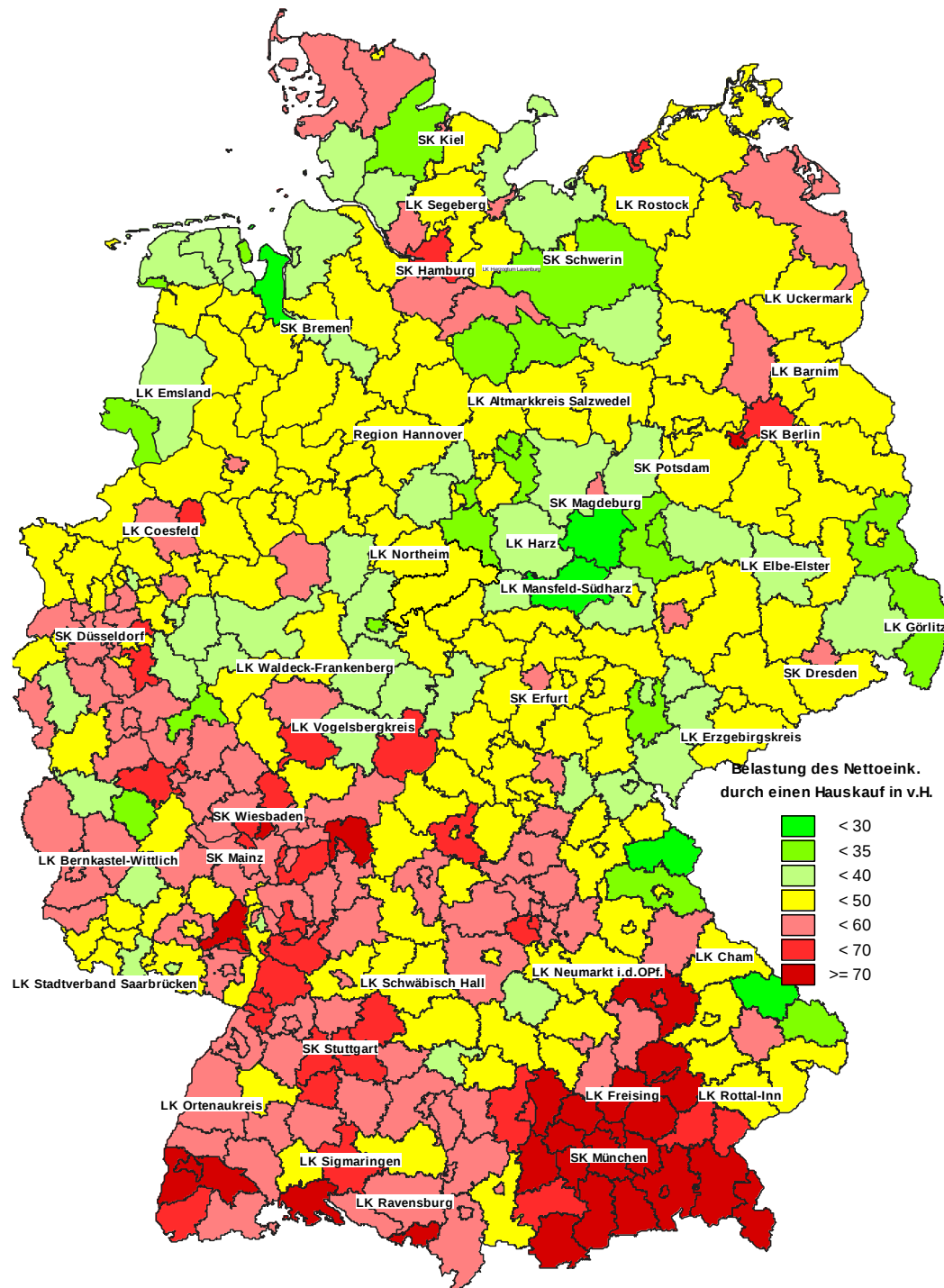
Ansatz zur Belastungsberechnung

- Die regionalen Angebotshauspreise vom Portal wohnungsboerse.net,
- der Kaufpreis wird erhöht um 5 % Nebenkosten zzgl. der jeweiligen Grunderwerbsteuer,
- zusätzlich wurde für Sofortreparaturen und Verschönerungen ein Budget von 50.000 Euro angesetzt,
- der Gesamtaufwand wird zu 80 Prozent über 20 Jahre finanziert (Zins 3,34 %),
- als Einkommen werden die Medianentgelte der Bundesagentur für Arbeit für Vollzeitbeschäftigte angesetzt,
- das Nettoeinkommen wird über den Abzug der vom Arbeitnehmer zu zahlenden Sozialbeiträge und Steuern (über die Steuerformel) ermittelt
- es wird beim Einfamilienhaus von 1,5 Vollzeitbeschäftigten im Haushalt ausgegangen.

Kosten der Wohneigentumsfinanzierung 2020 und 2025 am Beispiel eines Kredits von 400.000 Euro

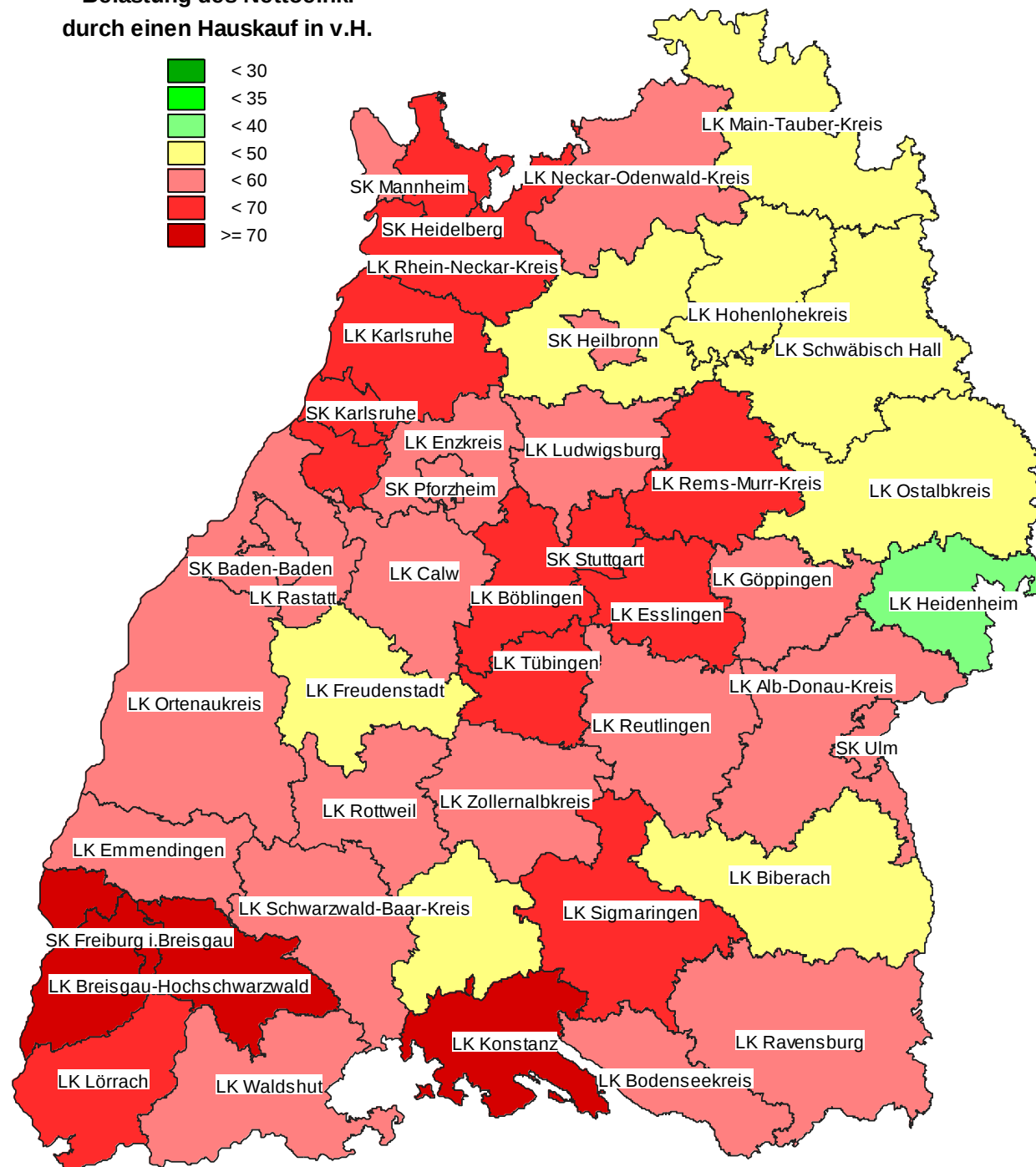
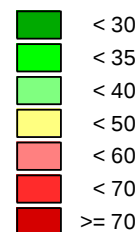


Nettoeinkommensbelastung durch den Erwerb eines Einfamilienhauses mit 100 m²- Wohnfläche aus dem Bestand 2024 in v.H. des Nettoeinkommens



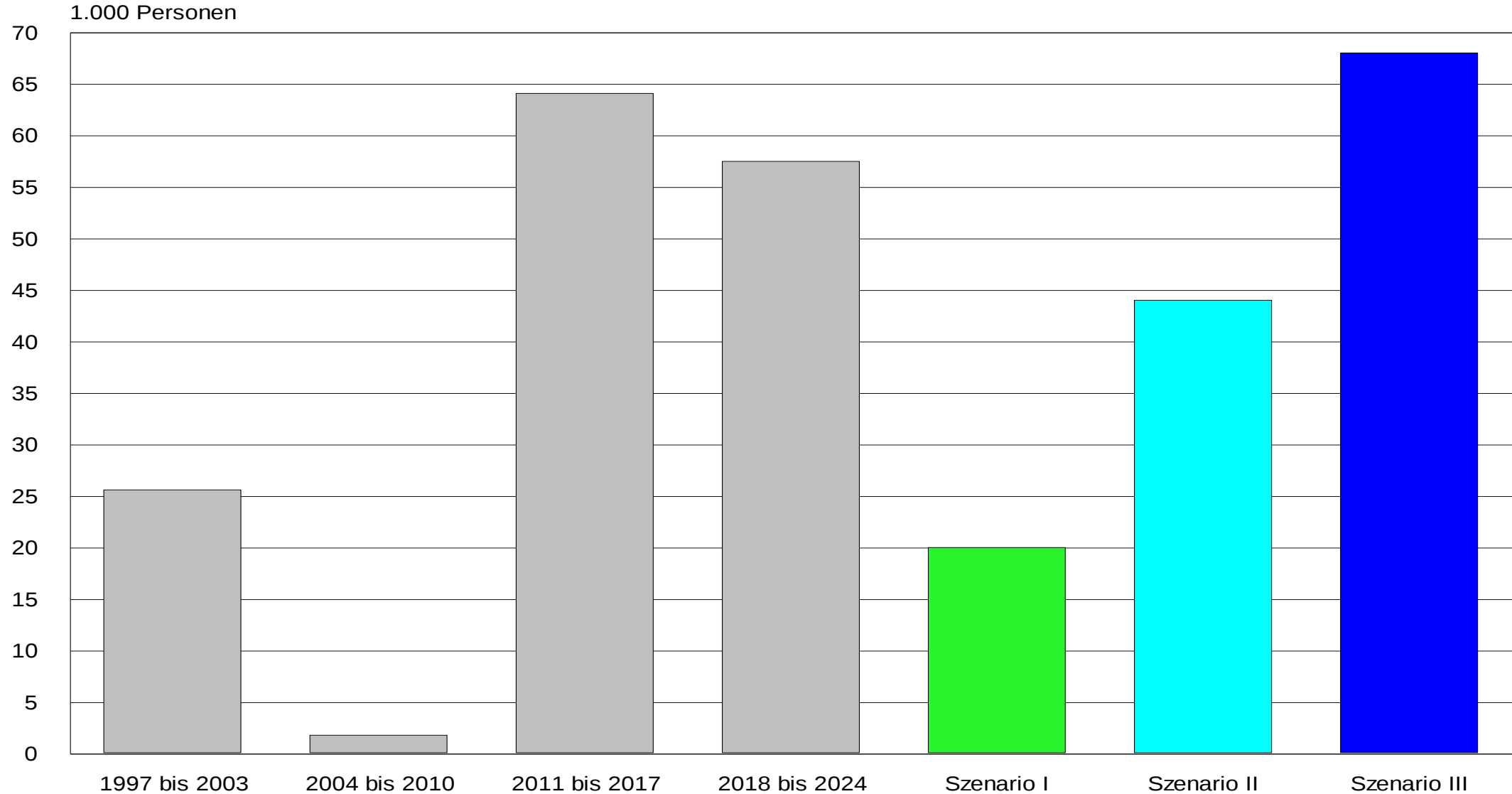
Nettoeinkommensbelastung durch den Erwerb eines Einfamilienhauses mit 100 m²- Wohnfläche aus dem Bestand 2024 in v.H. des Nettoeinkommens

Belastung des Nettoeink.
durch einen Hauskauf in v.H.

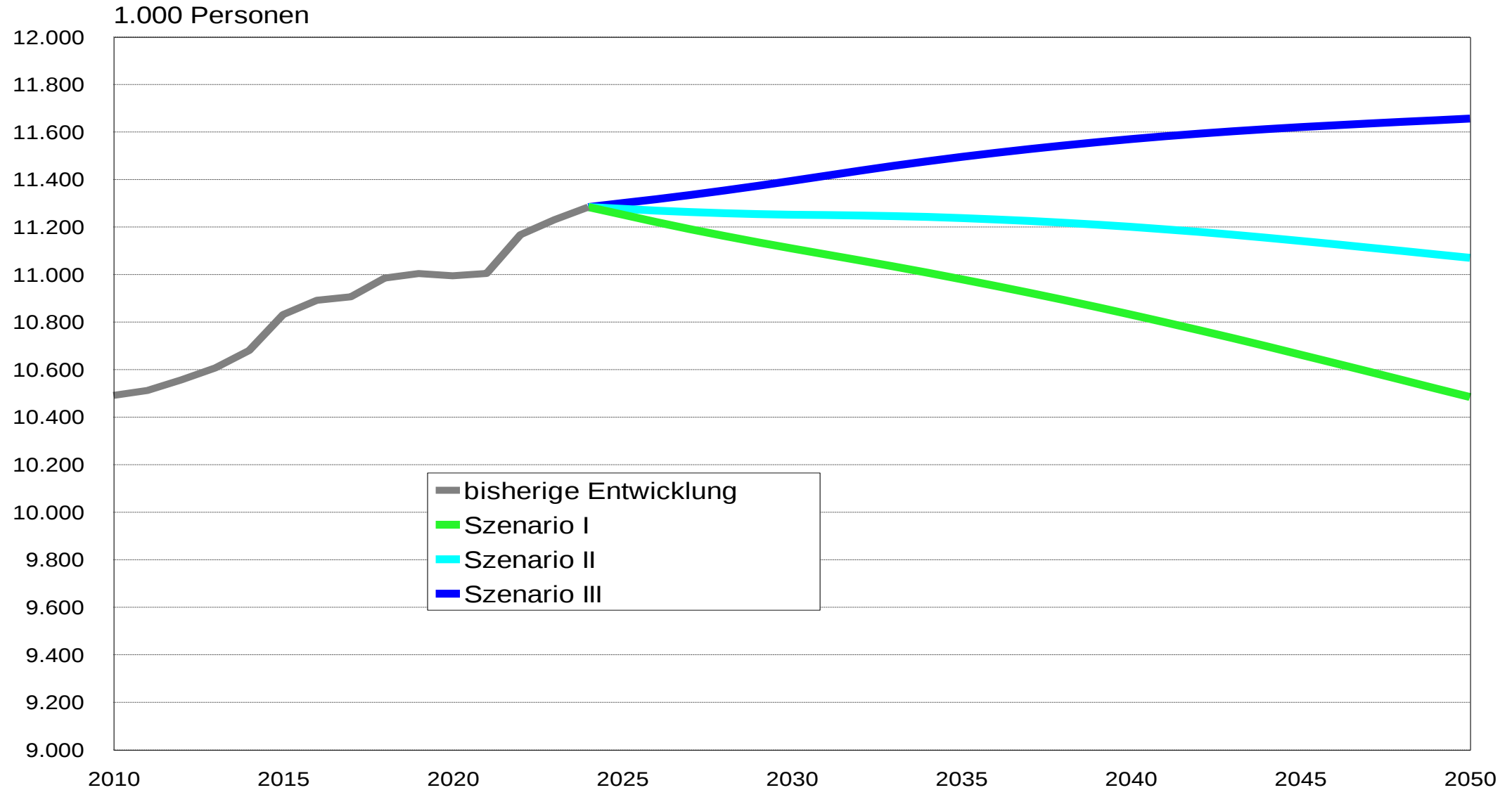


Szenarien für Baden-Württemberg

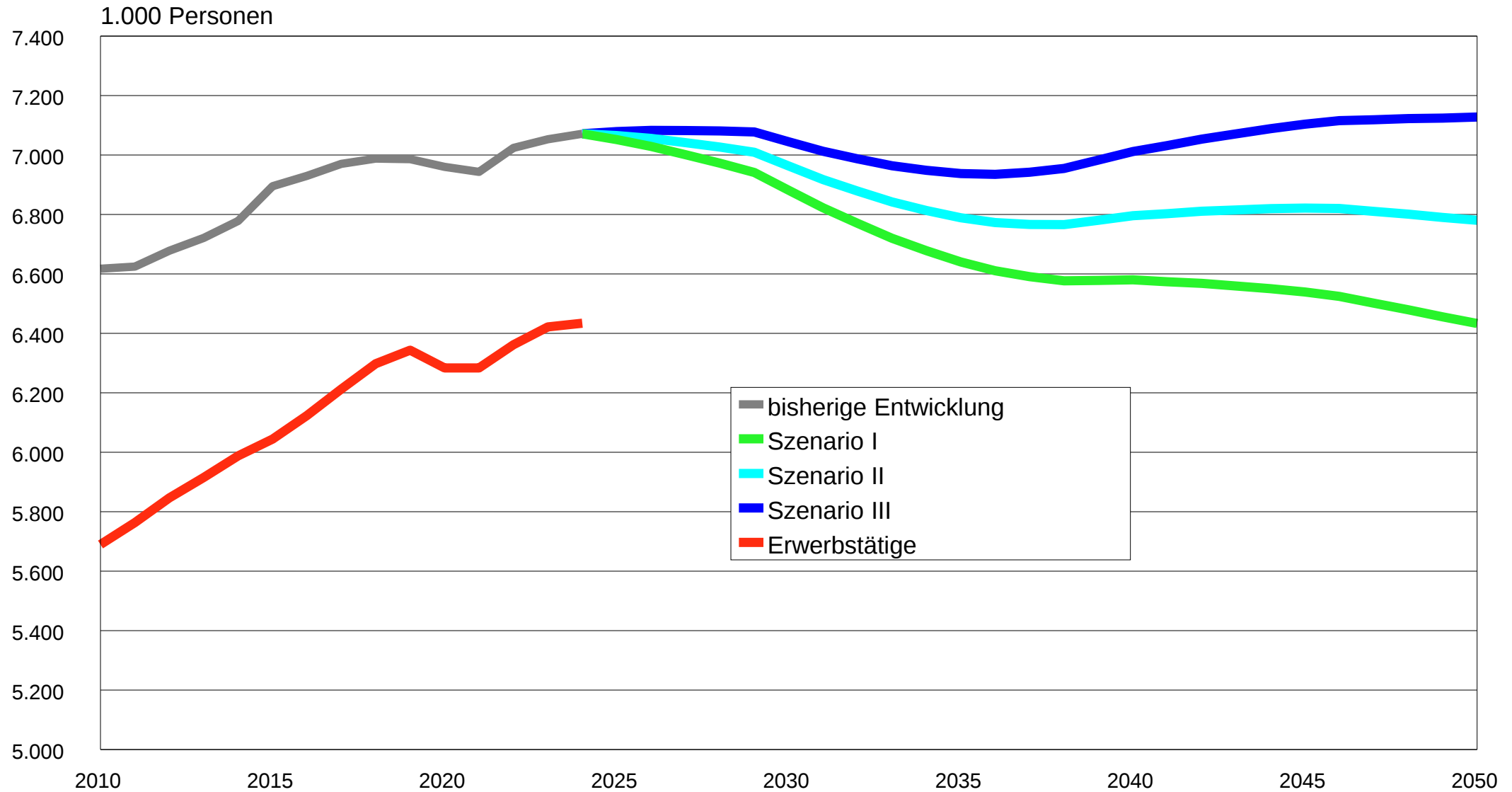
Durchschnittliche Wanderungssalden in vier Vergangenheitszeiträumen für Baden-Württemberg sowie die Ansätze in den drei Szenarien



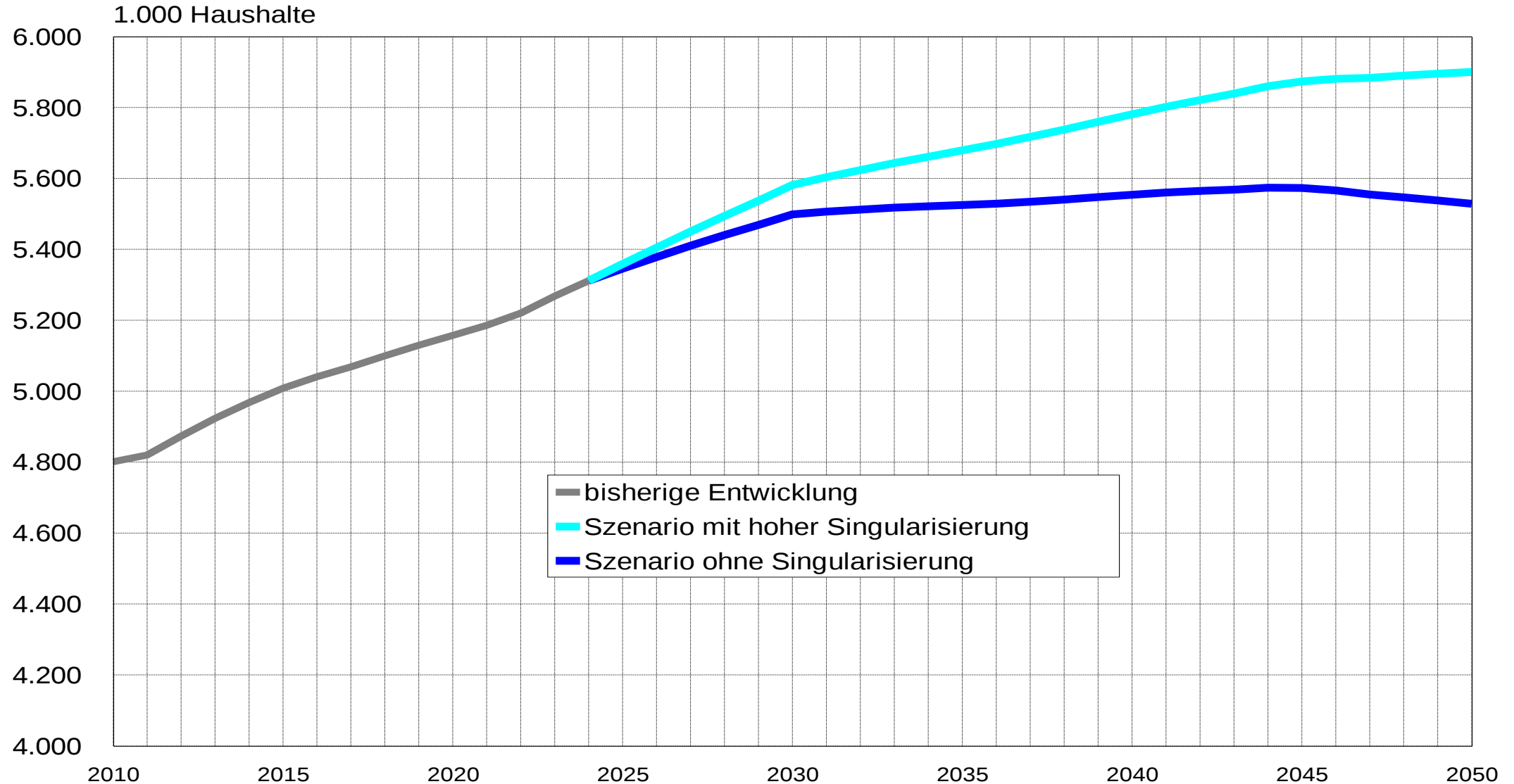
Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg bis 2050 in den drei Szenarien



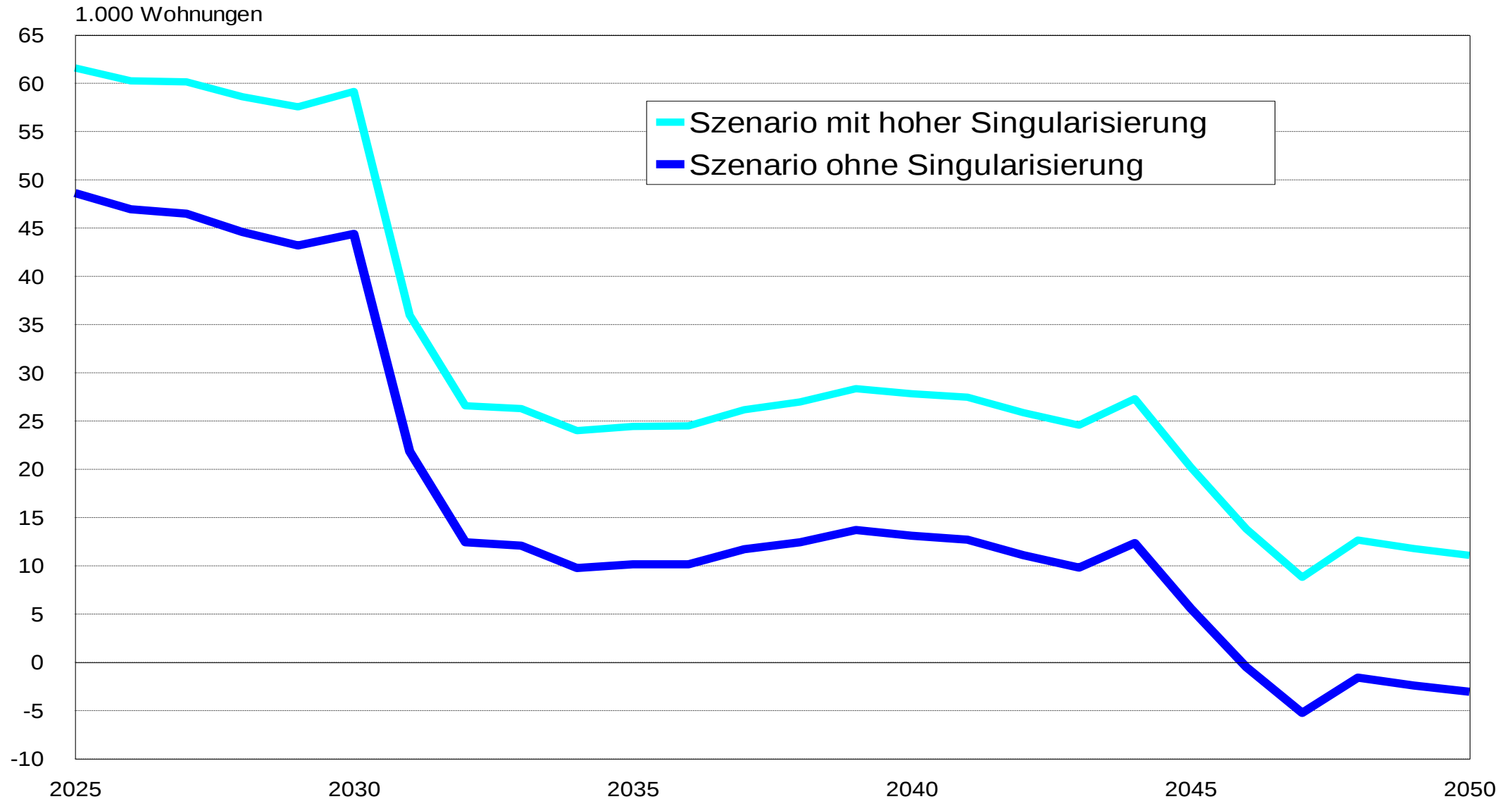
Entwicklung der Altersgruppe "18 Jahre bis Ruhestandseintritt" in Baden-Württemberg bis 2050 in den drei Szenarien



Entwicklung der privaten Haushalte in Baden-Württemberg bis 2050 in Szenario II



Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg bis 2050 in Szenario II



Das Gelingen der Wohnwende

Jeder Mensch wohnt!

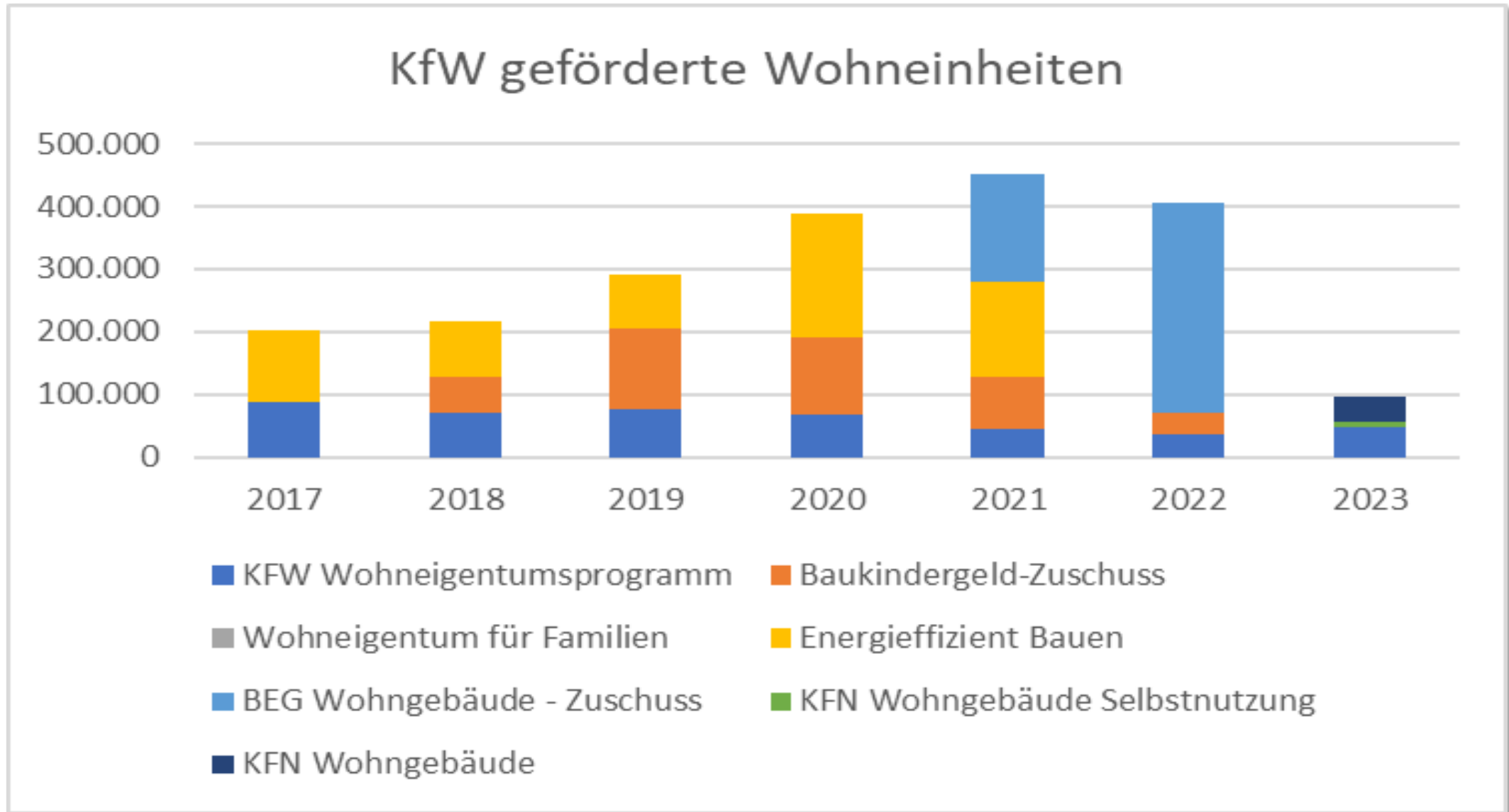
- **Wer schlecht wohnt, fühlt sich schlecht regiert.**
- **Wer seine Wohnwünsche nicht realisieren kann, fühlt sich schlecht regiert.**
- **Wenn nur noch Haushalte Wohneigentum bilden können, die über eine Erbschaft oder Schenkung Eigenkapital „bilden“ konnten, fühlt sich ein erheblicher Teil der Haushalte ausgegrenzt.**
- **Die Wohneigentumsbildung bleibt ein wichtiger Hebel, um privates Kapital in den Wohnungsbau zu leiten.**
- **Ohne eine wiederauflebende Wohneigentumsbildung sinken die Chancen, über die Verfügbarkeit die Voraussetzung für Zuwanderung und damit die Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes zu schaffen.**

Ein Ansatz bleibt die Förderung des Wohneigentums

- **Seit den 1950er Jahren war die Wohneigentumsförderung über Jahrzehnte ein wesentliches Element der Wohnungspolitik.**
- **Der soziale Wohnungsbau der 1950er bis 1980er Jahre war auch in Baden-Württemberg zu etwa 40 Prozent Wohneigentumsförderung.**
- **Parallel dazu wurde die steuerliche Förderung über den §7b des EstG und später den §10e EstG aufgenommen. Es folgten die Eigenheimzulage und das Baukindergeld.**
- **Aktuell fehlt eine wirksame Förderung.**

KfW Förderung

historisch niedrige Anzahl geförderter Wohneinheiten in 2023



Quelle: KfW-Förderreporte 2018 – 2023, Darstellung DGfM

Wohneigentum in der Altersvorsorge

- **Wohneigentum bleibt aber ein wichtiges Element der Altersvorsorge, denn Altersarmut ist in der Regel Mieterarmut.**
- **Die Quote der Empfänger von Grundsicherung im Alter ist in Baden-Württemberg von 2,0 Prozent im Jahr 2008 auf 3,1 Prozent im Jahr 2023 angestiegen.**
- **Eine bezahlte eigene Immobilie ist der beste Schutz vor Mietsteigerungen im Alter.**

Fazit

- **Die tatsächliche Wohneigentumsbildung entspricht nicht den Wünschen der Bevölkerung.**
- **In verschiedenen Regionen hatte die Wohneigentumsquote ein Niveau erreicht, das nicht zu den aktuell eigentumsfeindlichen Rahmenbedingungen passt und in der Konsequenz ist nicht nur die Eigentumsquote gesunken, sondern es hat sogar die Zahl der Eigentümerhaushalte abgenommen.**
- **Die aktuellen Finanzierungsbedingungen beeinflussen die Wohneigentumsbildung negativ, aber nicht so stark wie öffentlich kommuniziert.**
- **Wenn der Wunsch nach Wohneigentum so ausgeprägt ist, wie die Befragungen ergeben, so sollten sich die Haushalte in ihrer Nachfrage auch anpassen (kleinere Objekte, preiswertere Lagen).**
- **Die Wohneigentumsbildung ist in der Regel mit einer temporären Einschränkung des übrigen Konsums verbunden. Wer dies nicht akzeptiert, wird nur in Ausnahmefällen Wohneigentum bilden können.**

Fazit und Forderungen

- **Ein zentrales Problem der Wohneigentumsbildung stellt gegenwärtig die Verunsicherung hinsichtlich der weiteren Entwicklung dar.**
- **Dies gilt hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung (Stichwort Arbeitsplätze),**
- **aber vor allem hinsichtlich der Ungewissheit über die Anforderungen an Wohngebäude in der Zukunft.**
- **Wer eine an die Grenze des Machbaren gehende Verschuldung eingeht, braucht – wie die gesamte Immobilienbranche - verlässliche Rahmenbedingungen mindestens über die kommenden 20 Jahre.**
- **Das verloren gegangene Vertrauen wiederherzustellen, wird eine wesentliche Aufgabe der künftigen Regierung darstellen.**
- **Darüber hinaus wäre eine Förderung insbesondere mit nachrangigen Darlehn sinnvoll.**