

1. September 2026
77. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK

PRIVATE WOHNUNGSBAU FINANZIERUNG

WOHNEIGENTUMSBILDUNG – DIE VERGESSENE
HÄLFTE DER WOHNUNGSPOLITIK

BERND HERTWECK

IN DIESEM HEFT
DER GROSSE BILANZVERGLEICH
DER BAUSPARKASSEN



PRIVATE WOHNUNGSBAUFINANZIERUNG

WOHNEIGENTUMSBILDUNG – DIE VERGESSENE HÄLFTE DER WOHNUNGSPOLITIK

Der Autor beginnt diesen Beitrag mit einem Appell: „Eine gut funktionierende Wohnungspolitik sollte nicht nur darauf ausgerichtet sein, Wohnraum zu schaffen und Mieterinteressen zu berücksichtigen. Sie muss auch die Wohneigentumsbildung erleichtern, die Voraussetzungen dafür schaffen.“ Denn tatsächlich konzentriert sich die wohnungspolitische Debatte seit Jahren vor allem auf den Mietwohnungsmarkt – auf Neubau, Mieterschutz und bezahlbare Mieten. Die Wohneigentumsbildung spielt dagegen häufig nur eine Nebenrolle. Dabei ist selbstgenutztes Wohneigentum weit mehr als eine private Lebensentscheidung: Es schafft Vermögen, stärkt die Altersvorsorge, entlastet den Mietwohnungsmarkt und fördert den gesellschaftlichen Zusammenhalt, so der Autor. Entsprechend muss eine zukunftsfähige Wohnungspolitik aus seiner Sicht Mietwohnungsbau und Wohneigentum gleichermaßen in den Blick nehmen. Er zeigt auf, welche politischen Weichen jetzt hierfür gestellt werden sollten.

Red.

Ähnlich wie in der Wirtschaft folgt auch das politische Geschäft gewissen Zyklen – Themen spielen lange Zeit keine Rolle, bis sie mit einem Schlag ins Bewusstsein der agierenden Politiker gelangen. Über eine größere Zeitspanne hinweg widmete das öffentliche Interesse dem Wohnen keinerlei Beachtung. Deutschland galt als „fertig gebaut“; wer eine Unterkunft zur Miete suchte, wurde auch in den Großstädten fündig und Familien fanden im Umland Platz zum Bau eines Hauses.

Diese Zeiten sind längst vergangen und das Wohnen ist zu einem bestimmenden gesellschaftlichen Faktor, zu einer der bedeutendsten sozialen Fragen unserer Zeit und damit zu einem wichtigen Wahlkampfthema geworden. Dabei wird aber ein entscheidender Aspekt häufig ausgeklammert: Eine gut funktionierende Wohnungspolitik sollte nicht nur darauf ausgerichtet sein, Wohnraum zu schaffen und Mieterinteressen zu berücksichtigen. Sie muss auch die Wohneigentumsbildung erleichtern, die Voraussetzungen dafür schaffen.

Denn Wohneigentum leistet einen unverzichtbaren Beitrag zur Wohnraumversorgung,

Wohnungspolitik braucht einen langen Atem

Wohnungspolitik braucht einen langen Atem

Die Problemlage ist komplex. Es gibt Märkte, in denen ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht. Das sind nicht allein die beliebten Wohnquartiere in den A-Städten, sondern auch die wirtschaftlich starken Regionen abseits davon. Dann wiederum gibt es ein wachsendes Gefälle zwischen dem, was Bestandsmieter zahlen und den Angebotsmieten für all diejenigen, die auf der Suche nach Mietwohnraum sind.

Auch das muss Gegenstand wohnungspolitischer Überlegungen sein. Schließlich gibt es Gegenden, aus denen mehr Menschen abwandern als hinzukommen – meist löst dies eine Dynamik aus, die sich nur schwer wieder umkehren lässt. Gleichwohl sind auch hier wohnungspolitische Maßnahmen erforderlich, weil damit meist auch gesellschaftliche Verwerfungen einhergehen. Eine Wohnungspolitik, die diesen Unterschieden gerecht werden will, braucht deshalb einen breiten Instrumentenmix.

Hinzu kommt ein strukturelles Problem: Politik denkt häufig in Wahlperioden, Immobilienmärkte dagegen in langen Zyklen. Maßnahmen, die kurzfristig entlasten, können langfristig unerwünschte Nebenwirkungen haben. Die aktuelle Metastudie des DIW Berlin bestätigt, dass wohnungs-

politische Eingriffe neben den gewünschten Effekten auch Nebenwirkungen erzeugen und sich unterschiedliche Instrumente gegenseitig verstärken oder aufheben können. Gerade deshalb kommt es auf den richtigen Policy-Mix an.

Auch die Mietpreisbremse zeigt dieses Spannungsfeld. Die Forschung kommt zu dem Ergebnis, dass Mietregulierung kurzfristig entlasten kann, langfristig aber unter anderem Anreize für Neubau, Investitionen und Instandhaltung beeinträchtigen kann.

Daraus folgt nicht, dass Mieterschutz grundsätzlich falsch ist. Er kann in angespannten Märkten seine Berechtigung haben. Er kann aber nicht die zentrale wohnungspolitische Antwort auf ein strukturelles Angebotsproblem sein. Regulierung kann Zeit kaufen – sie schafft aber noch keinen zusätzlichen Wohnraum.

Wohneigentum als fehlendes Bindeglied

Was in dieser Debatte bislang zu wenig berücksichtigt wird, ist die Perspektive der Menschen, die nicht dauerhaft zur Miete wohnen wollen. Eine aktuelle Forsa-Befragung im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen zeigt: 73 Prozent der 20- bis 49-Jährigen ohne Immobilie würden grundsätzlich lieber in den eigenen vier Wänden wohnen. Bei den unter 30-Jährigen sind es sogar 79 Prozent.

Der Wunsch nach Wohneigentum ist damit keineswegs ein Randphänomen. Unabhängigkeit, Sicherheit und Gestaltungsfreiheit gehören zu den wichtigsten Motiven. Hinzu kommt die Funktion als Altersvorsorge: 84 Prozent der Befragten einer Kantar-Umfrage halten selbstgenutztes Wohneigentum für eine ideale Form der Altersvorsorge.

Eine zeitgemäße Wohnungspolitik sollte diese Präferenzen ernst nehmen. Sie sollte weder Mieter gegen Eigentümer ausspielen noch Wohneigentum als reine Vermögenspolitik betrachten. Selbstgenutztes Eigentum ist zunächst eine Wohnform – zugleich aber auch ein Instrument der

DER AUTOR

**BERND
HERTWECK**

Vorstandsvorsitzender,
Verband der Privaten
Bausparkassen e.V., Berlin,
und Vorstandsvorsitzender,
Wüstenrot Bausparkasse
AG, Kornwestheim



Foto: Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Vermögensbildung und der privaten Altersvorsorge breiter Bevölkerungsschichten.

Gerade deshalb ist die gegenwärtige Förderlandschaft problematisch. Eine empirica-Studie zeigt, dass Investitionen in Mietwohnungen durch steuerliche Regelungen und Förderungen erheblich unterstützt werden, während die Förderung des Erwerbs selbstgenutzten Wohneigentums deutlich geringer ausfällt. Die Studie argumentiert zudem, dass neue Selbstnutzer durch Umzugsketten Bestandswohnungen freimachen und damit zur Entlastung des Mietwohnungsmarktes beitragen. Diese so genannten Sockereffekte wurden bereits in früheren Studien belegt.

Warum sich Wohneigentumspolitik für alle rechnet

Wohneigentumspolitik ist dabei kein Selbstzweck oder im Interesse einer überschaubaren Klientel. Denn wird die Wohneigentumsbildung gefördert, zählt dies gleichzeitig auf andere Politikziele ein.

Wohneigentümer bilden mehr Vermögen. Wer über Jahre eine Hypothek tilgt, baut Schritt für Schritt Vermögen auf. Das verändert die finanzielle Situation im Alter grundlegend und ist wissenschaftlich belegt. Zuletzt hat das IW Köln im Dezember 2025 nachgewiesen, dass Eigentümer im Schnitt ein sechsmal höheres Nettovermögen haben als Mieter. Sie haben sogar ein höheres Geldvermögen, weil sie die erlernte Spardisziplin dauerhaft beibehalten.

Wohneigentümer verfügen im Alter über eine hohe steinerne Zusatzrente. Eine Sonderauswertung der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2023 des Statistischen Bundesamts kommt zu dem Ergebnis, dass die durchschnittliche Mietersparnis selbstnutzender Wohneigentümer im Rentenalter bei 799 Euro liegt. Das schafft erhebliche finanzielle Spielräume im Alter und entlastet die Sozialkassen, weil das Armutsrisiko drastisch gesenkt werden kann.

Wohneigentum entlastet Mietwohnungsmärkte, denn Eigentum schafft Mietwohnraum. Wenn Familien in neu gebaute Häuser und Etagenwohnungen ziehen, hinterlassen sie in der Regel eine kleinere Mietwohnung. Deren neue Bewohner ziehen wiederum weiter und geben oft noch günstigere Wohnungen frei. Laut einer Meta-Studie von empirica im Auftrag des Bauherren-Schutzbundes führen 100 Neubauten durch solche Umzugsketten zu etwa 150 bis 300 freiwerdenden Bestandswohnungen. Wie erschwinglich

diese sind, hängt vom jeweiligen Markt ab. Zwar steigen die Mieten bei Neuvermietung meist, dennoch bleiben diese Wohnungen deutlich günstiger als Neubauten.

Wohneigentümer sind Vorreiter beim Klimaschutz. Zwischen Wohneigentum und Klimaschutz gibt es seit vielen Jahren einen engen, stabilen Zusammenhang. Wohneigentümerinnen und -eigentümer wollen die Energiewende im Gebäudesektor vorantreiben und tun das auch. Nach dem KfW-Energiewendebarmometer setzten 2025 58 Prozent aller Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern eine so genannte Energiewendetechnologie ein (Solarthermie, Photovoltaik, Wärmepumpe, Kraft-Wärme-Kopplung, Batteriespeicher, Elektroauto, Pelletheizung), bei Eigentumswohnungen sind es 40 Prozent – in beiden Kategorien Tendenz steigend. In gemieteten Häusern (24 Prozent) und Wohnungen (17 Prozent) ist der Wert deutlich niedriger, bei gemieteten Häusern ist der Trend sogar rückläufig. Vermutet wird hier eine hohe intrinsische Motivation von Eigentümerinnen und Eigentümern. Gerade in neu errichteten, hocheffizienten Gebäuden ist der Einsatz solcher Technologien naheliegend.

Wohneigentum stärkt den Zusammenhalt in Nachbarschaft und Quartier. Eigentümer sind oft eng in ihre Nachbarschaft eingebunden. Studienergebnisse legen nahe, dass mit dem langfristigen Besitz eines Eigenheims häufig ein stärkeres Verantwortungsgefühl für das Wohnumfeld einhergeht. Das trägt zu stabileren Nachbarschaften mit geringerer Fluktuation bei. Zudem schützt Wohneigentum vor steigenden Mieten und Kündigung. Auch für Menschen mit Migrationshintergrund zeigen Untersuchungen, dass sie ähnliche Wohnwünsche haben wie Einheimische und dass Wohneigentum ihre Integration unterstützen kann.

Die entscheidende Hürde ist das Eigenkapital

Grundsätzlich hilft der Wohneigentumsbildung all das, was auch dem Mietwohnungsbau nutzt. Dazu zählt die Erschließung von Bauland ebenso wie der Abbau von Genehmigungshürden und Bauvorschriften. Ob vom Gebäudetyp E spürbare Impulse ausgehen werden, muss sich noch zeigen; wichtig ist hier aber in erster Linie das Signal, dass der Wille vorhanden ist, verkrustete Strukturen unter die Lupe zu nehmen, kritisch zu hinterfragen und auf Anforderungen, deren Sinn und Zweck

sich nicht erschließt, dann auch mutig zu verzichten.

Wer Wohneigentum bilden will, sieht sich mit zwei Herausforderungen konfrontiert. Einerseits ist ein Mindestmaß an Eigenkapital notwendig. Eigenkapital ist unverzichtbare Voraussetzung zur Deckung der Erwerbsnebenkosten. Gleichzeitig senkt es den Fremdkapitalbedarf und den Darlehenszins, während es die Tilgungsspielräume erhöht. Andererseits müssen Haushalte in der Lage sein, Monat für Monat Zins und Tilgung eines Darlehens bestreiten zu können. Wohneigentumspolitik kann an beiden Hebeln ansetzen: Hilfe bei der Eigenkapitalbildung und Entlastung bei den monatlichen Raten.

Die monatliche Belastung selbstnutzender Eigentümer ist zuletzt deutlich gestiegen. Laut einer Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung mussten Haushalte, die zwischen 2018 und 2021 Wohneigentum erworben haben, im Durchschnitt rund 27 Prozent ihres Nettoeinkommens für Zins und Tilgung aufwenden.

Neuere Analysen zeigen, dass sich die Belastung infolge des Zinsanstiegs seit 2022 weiter erhöht hat. So kommt der Accentro Wohnkostenreport 2024 des Instituts der deutschen Wirtschaft zu dem Ergebnis, dass sich die Finanzierungskosten für Käufer spürbar verschlechtert haben und Wohneigentum deutlich weniger erschwinglich geworden ist. Hintergrund ist vor allem der starke Anstieg der Bauzinsen seit 2022, der die laufende Belastung trotz leicht gesunkener Kaufpreise erhöht hat.

Das zentrale Hindernis beim Erwerb von Wohneigentum ist und bleibt jedoch der Mangel an Eigenkapital. Das Kiel Institut für Weltwirtschaft hat in einem Beitrag vom Dezember 2025 die monatliche Belastung und die Eigenkapitalausstattung unterschiedlicher Käufergenerationen analysiert. Die Einkommenshürde, also die monatliche Belastung, stellt sich bei Boomern und Millennials in etwa gleichermaßen dar. Die Generation, die in den Jahren zwischen 1980 und 1990 eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus erwarb, musste 20 Prozent beziehungsweise 46 Prozent ihres Einkommens für die monatliche Hypothekenzahlung aufbringen. Bei den Käufern, die zwischen 2015 und 2024 zu Wohneigentümern wurden, waren es 25 Prozent beziehungsweise 42 Prozent des Einkommens.

Es ist das Eigenkapital, bei dem die Spreizung viel weiter ist: Boomer mussten in den 1980ern ungefähr das 1,7-fache ihres Jah-



reseinkommens als Eigenkapital für eine Eigentumswohnung einbringen (das 3,6-fache für ein Einfamilienhaus), während es bei den Millennials das 3-fache (beziehungsweise das 5-fache) Jahreseinkommen ist. Die jüngere Generation spart heute auf das erforderliche Eigenkapital ungefähr 14 Jahre an, während dies der älteren Generation in knapp die Hälfte der Zeit gelang.

Zuletzt hatten, das geht aus einer empirischen Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen vom April 2026 hervor, nur noch knapp 6 Prozent der jüngeren Mieterhaushalte genügend Eigenkapital, um Wohneigentum zu kaufen.

Politik für Mietwohnungen und Wohneigentum

Die Konsequenz sollte eine eigenständige Politik der Wohneigentumsbildung sein. Sie muss dort ansetzen, wo die Hürden am größten sind: beim frühzeitigen Aufbau von Eigenkapital und bei den Kosten des Erwerbs.

Förderpolitische Maßnahmen sollten vor allem darauf ausgerichtet sein, den Zu-

gang zu Wohneigentum zu erleichtern. Im Mittelpunkt steht dabei die Unterstützung beim Vermögensaufbau durch die Weiterentwicklung bestehender Förderinstrumente. Konkret umfasst dies insbesondere eine Reduzierung der Erwerbsnebenkosten – etwa durch Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer.

Gezielt müssen Sparanreize zum zweckgerichteten Aufbau von Eigenkapital gestärkt werden, insbesondere durch eine attraktivere Ausgestaltung der Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmer-Sparzulage. Hier zeigt die Erfahrung: Mit einem überschaubaren fiskalischen Impuls kann ein Vielfaches an privatem Kapital mobilisiert werden, das für Neubau, Bestandserwerb und energetische Modernisierung zweckgebunden eingesetzt werden kann. Gerade in Zeiten angespannter öffentlicher Haushalte, die wenig Spielraum für breit angelegte und mit entsprechenden Mitteln ausgestattete Förderprogramme lassen, stellt dies ein attraktives Instrument dar.

Selbstgenutztes Wohneigentum muss bei allen Überlegungen zur Reform der Rente als Säule der Altersvorsorge konsequent

mitgedacht werden. Insofern ist es zu begrüßen, dass auch die Eigenheim-Rente reformiert wird und der Kabinettsentwurf zur Frühstart-Rente eine Schnittstelle zum Wohneigentum enthält. Die Eigenheim-Rente hat zudem den Vorteil, dass sie sowohl beim Aufbau von Eigenkapital unterstützt als auch in der Darlehensphase bei der Tilgung.

Weniger geeignet sind dagegen Instrumente, die vor allem zusätzliche Verschuldung ermöglichen. Steuerliche Förderungen profitieren häufig stärker von Haushalten mit höheren Einkommen; sogenannte „eigenkapitalersetzende Darlehen“ lösen zudem das eigentliche Problem nicht, sondern verschieben es in die Kreditphase.

Deutschland braucht keine Wohnungspolitik, die Miete gegen Eigentum ausspielt. Es braucht eine Wohnungspolitik, die beides ermöglicht. Nur wurde die Wohneigentumsbildung zuletzt stark vernachlässigt und bedarf einer Aufwertung. Die Wende in der Wohnungspolitik kann nur dann gelingen, wenn es gelingt, privates Kapital zu mobilisieren und die Wohneigentumsbildung für Normalverdiener wieder möglich wird.