



**FRIEDRICH NAUMANN
STIFTUNG** Für die Freiheit.

WIRD WOHN'EIGENTUM UNERREICHBAR?

Dr. Dirk Assmann


ANALYSE

Impressum

Herausgeberin

Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit
Truman Haus
Karl-Marx-Straße 2
14482 Potsdam-Babelsberg

 /freiheit.org

 /FriedrichNaumannStiftungFreiheit

 /FNFreiheit

Autor

Dr. Dirk Assmann, Themenmanager Innovationsräume und Urbanisierung

Redaktion

Dr. Dirk Assmann, Themenmanager Innovationsräume und Urbanisierung
Liberales Institut der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit

Kontakt

Telefon: +49 30 22 01 26 34

Telefax: +49 30 69 08 81 02

E-Mail: service@freiheit.org

Stand

Juli 2022

Hinweis zur Nutzung dieser Publikation

Diese Publikation ist ein Informationsangebot der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit. Die Publikation ist kostenlos erhältlich und nicht zum Verkauf bestimmt. Sie darf nicht von Parteien oder von Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden (Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen sowie Wahlen zum Europäischen Parlament).

Inhalt

Executive Summary	4
1. „Die Jugend“ träumt vom Eigenheim	5
2. Blick in die Realität: Die Situation in Deutschland	6
2.1 Wohneigentumsquote im Zeitverlauf	6
2.2 Wohneigentumsquote im regionalen Vergleich	6
2.3 Wohneigentumsquote im internationalen Vergleich	7
2.4 Wohneigentumsquote nach Altersklassen	8
2.5 Zwischenfazit	8
3. Die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt	9
3.1 Der Ukraine-Krieg: Neuer Wohnraum wird dringender denn je benötigt	9
3.2 Immobilienpreise liegen auf Rekordniveau	9
3.3 Baukostenexplosion hält an	11
3.4 Die „Zinswende“ ist absehbar	11
3.5 Was bedeutet das für den Erwerb von Wohneigentum?	13
4. Fünf Gründe für mehr Wohneigentum	14
4.1 Eigentümer sind glücklicher	14
4.2 Eigentümer haben einen „Vermögensvorsprung“	15
4.3 Eigentümer leben günstiger	16
4.4 Eigentümer sind vor Mietsteigerungen geschützt	17
4.5 Eigentum ist Werbung für die Soziale Marktwirtschaft	19
5. Wie können Hürden reduziert werden?	20
6. Fazit	22

Executive Summary

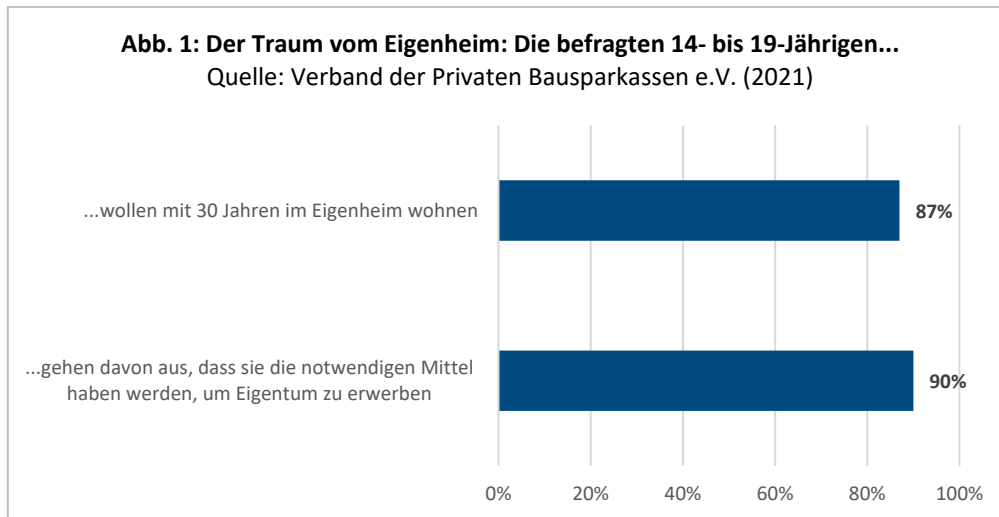
In kaum einem anderen Land ist die Diskrepanz zwischen Traum und Realität bei der Bildung von Wohneigentum größer als in Deutschland. Die hohen Immobilienpreise und die steigenden Zinsen könnten den Immobilienerwerb in Zukunft sogar noch schwieriger machen. In diesem Policy Paper der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit geht es deshalb zentral um diese Frage: „Wird Wohneigentum unerreichbar?“

Die wichtigsten Erkenntnisse in Kürze:

- Etwa neun von zehn (87 Prozent) aller 14- bis 19-Jährigen wollen bereits mit 30 Jahren in den „eigenen vier Wänden“ wohnen. Die jungen Menschen in Deutschland sind sich beim Wunsch, ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung zu erwerben, also bemerkenswert einig. Die Erfahrungen der Corona-Pandemie könnten den Traum vom Eigenheim sogar noch weiter verstärken. In Zeiten des mobilen Arbeitens wird die eigene Wohnung bzw. das eigene Haus noch mehr zum Lebensmittelpunkt.
- Deutschland ist innerhalb der Europäischen Union Schlusslicht bei der Wohneigentumsbildung. Mit 46,5 Prozent ist der Anteil der Eigentümerinnen und Eigentümer nirgendwo geringer als in Deutschland. Besonders schwierig ist der Eigentumserwerb für jüngere Haushalte. Inzwischen sind nur noch 15 Prozent aller Eigentümerinnen und Eigentümer jünger als 45 Jahre alt. Im Jahr 2000 waren es immerhin noch 31 Prozent.
- Der Erwerb von Wohneigentum könnte in Zukunft deutlich schwieriger werden. Die Zinsen für Kredite mit zehnjähriger Laufzeit sind laut einer Auswertung von Interhyp seit Jahresbeginn von einem Prozent auf 3,04 Prozent angestiegen. Die Zinsen für Kredite mit fünfzehnjähriger sind im selben Zeitraum von 1,29 Prozent auf 3,30 Prozent angestiegen (Stand: 25.7.22).
- Berechnungen zeigen, dass selbst relativ kleine Zinssteigerungen zu einer deutlich höheren finanziellen Gesamtbelastung führen. Bei einem Kreditvolumen von 400.000 Euro und einer Tilgungsrate von 2 Prozent würde ein Zinsanstieg von einem auf drei Prozent eine monatliche Mehrbelastung von 667 Euro bedeuten.
- Aufgrund der Folgen des Ukraine-Krieges spricht vieles dafür, dass die erhoffte Entspannung bei der Baukostenentwicklung ausbleibt. Bereits im Zeitraum zwischen 2000 und 2021 sind die Baukosten um knapp 57 Prozent gestiegen. Trotz der möglicherweise preisdämpfenden Wirkung steigender Zinsen bleibt also unklar, in welche Richtung sich die Immobilienpreise entwickeln.
- Es ist wichtig, dass Wohneigentum erreichbar bleibt. Die Bildung von Wohneigentum wäre sowohl aus individueller als auch aus gesellschaftlicher Sicht erstrebenswert. (1) Immobilieneigentümer sind laut Umfragen glücklicher und zufriedener, (2) haben einen deutlichen Vermögensvorsprung gegenüber Mietern, (3) leben in der Regel günstiger und (4) sind vor steigenden Mieten sowie Verdrängung geschützt. (5) Gleichzeitig kann die Bildung von Wohneigentum die Akzeptanz der sozialen Marktwirtschaft erhöhen und Vermögensungleichheit reduzieren.
- Gerade in wirtschaftlich schwierigen Phasen kommt es auf die richtigen Rahmenbedingungen an. Nur so kann in Deutschland das Aufstiegsversprechen der „eigenen vier Wände“ erhalten bleiben. Neben Maßnahmen zur Ausweitung des Angebots (z.B. zügige Nutzung des verfügbaren Baulands) werden insbesondere Anstrengungen zur Senkung der Erwerbsnebenkosten (z.B. Reform der Grunderwerbsteuer) und zur Reduzierung des Eigenkapitalbedarfs (z.B. eigenkapitalersetzende Darlehen) benötigt. Zudem könnte in Zukunft auch über neue Konzepte wie Mietkaufmodelle nachgedacht werden, bei denen das Eigentum Schritt für Schritt an die Mieter übergeht.

1. „Die Jugend“ träumt vom Eigenheim

Etwa neun von zehn (87 Prozent) aller 14- bis 19-Jährigen wollen bereits mit 30 Jahren im Eigenheim leben. Gleichzeitig gehen 90 Prozent der Jugendlichen und jungen Erwachsenen fest davon aus, dass sie in ihrem Leben auch die finanziellen Möglichkeiten haben werden, Wohneigentum zu erwerben (siehe **Abbildung 1**). 55 Prozent erwarten, dass sie hierzu bereits im Alter von 30 Jahren in der Lage sind. Lediglich vier Prozent schließen den Erwerb von Wohneigentum für sich komplett aus. Zu diesem Ergebnis kommt eine repräsentative Befragung des Forsa-Instituts im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen, die im Mai 2021 durchgeführt wurde.¹



Um einen „Ausreißer“ handelt es sich bei diesem Ergebnis keinesfalls. In einer weiteren repräsentativen Befragung unter 18- bis 25-Jährigen gaben sogar 93 Prozent an, eine eigene Immobilie erwerben zu wollen. 29 Prozent der Befragten möchten dieses Ziel möglichst schnell erreichen.² Die Zahlen zeigen eindeutig: Die jungen Menschen in Deutschland sind sich beim Wunsch, ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung zu erwerben, bemerkenswert einig.

Der Traum vom Leben in „den eigenen vier Wänden“ existiert nicht nur bei den Jüngeren, sondern ist in allen Altersklassen präsent. 72 Prozent aller Mieterinnen und Mieter würden gerne Wohneigentum erwerben. Das freistehende Einfamilienhaus bleibt dabei die „Traumimmobilie“, die 65 Prozent aller Befragten bevorzugen würden. Sowohl der Wunsch nach einer eigenen Immobilie als auch der Wunsch nach einem Einfamilienhaus hat in den vergangenen Jahren konstant zugenommen. Dabei zeigt sich, dass die Menschen zunehmend bereit wären, auch vermeintlich schlechtere Lagen abseits der Zentren in Kauf zu nehmen, um sich ihren Traum zu erfüllen.³

Es ist durchaus denkbar, dass die Erfahrungen der Corona-Pandemie den Traum von der eigenen Immobilie weiter verstärkt haben. Ab dem Frühjahr 2020 haben die Menschen so viel Zeit zu Hause verbracht wie selten zuvor. Nie war man mit den Vor- und Nachteilen der eigenen Wohnsituation stärker konfrontiert. Irgendwann musste man sich fast zwangsläufig die Frage stellen, wie man eigentlich am liebsten wohnen würde. Wie eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft zeigt, ist die Antwort auf diese Frage für die meisten Menschen klar: am allerliebsten als Eigentümerin bzw. Eigentümer in einem Einfamilienhaus. Die neuen Möglichkeiten des mobilen Arbeitens könnten ebenfalls zur wachsenden Attraktivität von Wohneigentum beigetragen haben. Das Homeoffice „im Grünen“ ist für viele Menschen zu einem realen Traum geworden – und ist nicht mehr nur bloße Utopie.

Kurzum: Die Menschen in Deutschland vereint der Traum von den „eigenen vier Wänden“. Doch gleichzeitig sorgen seit Jahren steigende Preise sowie aktuell steigende Zinsen dafür, dass der Erwerb von Wohneigentum schwerer wird. Diese Entwicklung wird den Menschen immer mehr bewusst. In einer aktuellen Umfrage gibt mehr als die Hälfte der Befragten an, dass sie den Erwerb von Wohneigentum in ihrer Wunschregion für kaum oder gar nicht finanzierbar halten.⁴

¹ Verband der Privaten Bausparkassen e.V. (2021): „Wie und wo wollen junge Menschen in Zukunft wohnen und leben?“ (https://www.bausparkassen.de/wp-content/uploads/2021/05/Broschu%CC%88re_Kurzstudie_Wohnen.pdf)

² <https://www.presseportal.de/pm/12620/4951167>

³ Institut der deutschen Wirtschaft (2021): „Haus oder Wohnung? Stadt oder Land?“

(https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2021/Gutachten_Auswahlexperiment-Haus-oder-Wohnung.pdf)

⁴ <https://www.zeit.de/wirtschaft/2022-04/wohneigentum-immobilien-kauf-finanzierung-interhyp-umfrage>

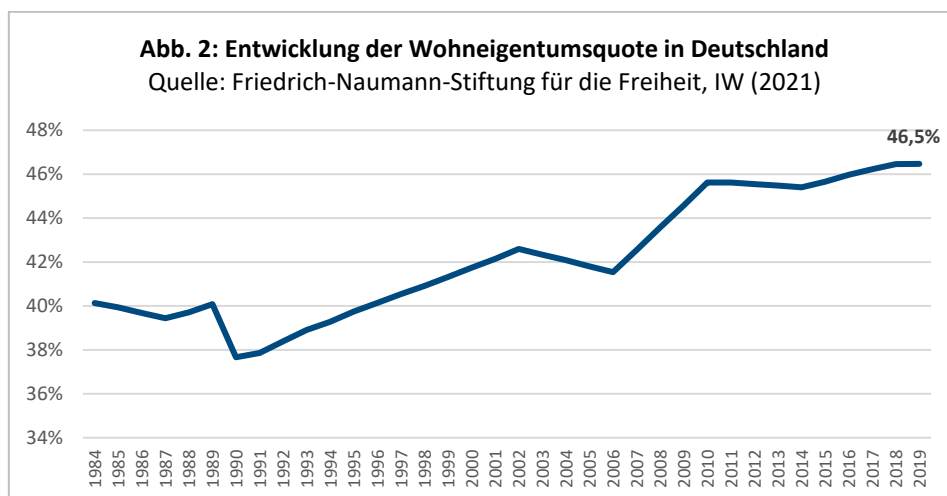
Dieses Papier untersucht, wie Traum und Realität in Deutschland zusammenpassen. Kapitel 2 wirft einen Blick auf den Status quo der Wohneigentumsquote in Deutschland, in den Bundesländern, in Europa sowie innerhalb verschiedener Altersklassen. Kapitel 3 behandelt die immensen Herausforderungen für den deutschen Wohnungsmarkt, die den Erwerb von Wohneigentum erschweren. Kapitel 4 geht darauf ein, warum eine hohe Wohneigentumsquote – sowohl aus individueller als auch aus gesellschaftlicher Sicht – wünschenswert wäre. In Kapitel 5 werden verschiedene Maßnahmen präsentiert, die den Eigentumserwerb erleichtern und dafür sorgen könnten, dass Wohneigentum auch in Zukunft erreichbar bleibt. Abschließend werden in Kapitel 6 die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst.

2. Blick in die Realität: Die Situation in Deutschland

Die Menschen in Deutschland – allen voran die Jugendlichen und jungen Erwachsenen – träumen vom Leben in den „eigenen vier Wänden“. In diesem Kapitel soll gezeigt werden, wie Wunsch und Realität hierzulande zusammenpassen. Daher wird zunächst ein genauerer Blick auf die Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland und Europa geworfen.

2.1 Wohneigentumsquote im Zeitverlauf

Die Wohneigentumsquote – der Anteil der Haushalte, die im selbstgenutzten Wohneigentum leben – liegt in Deutschland aktuell bei 46,5 Prozent (**siehe Abbildung 2**). Eine Phase des Anstiegs, die insbesondere durch den Aufholprozess in Ostdeutschland getrieben wurde, kam spätestens ab dem Jahr 2010 zum Erliegen. Seitdem liegt die Wohneigentumsquote relativ konstant bei etwa 46 Prozent.⁵

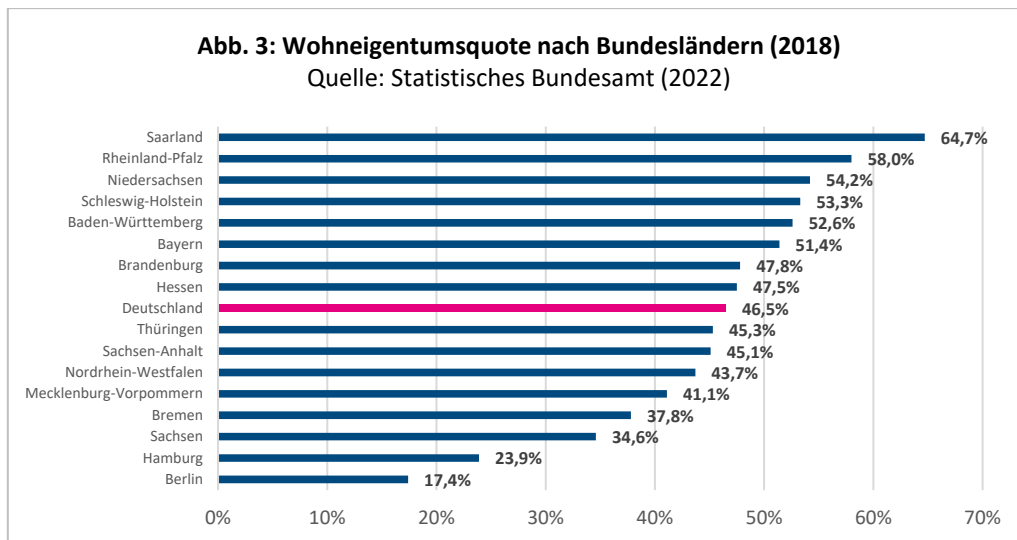


2.2 Wohneigentumsquote im regionalen Vergleich

Bei einem Vergleich der 16 deutschen Bundesländer liegt das Saarland mit einer Wohneigentumsquote von 64,7 Prozent an Position 1 (**siehe Abbildung 3**). Es folgen Rheinland-Pfalz und Niedersachsen mit 58,0 bzw. 54,2 Prozent. Sachsen ist mit 34,6 Prozent das Flächenland mit der geringsten Wohneigentumsquote. In den Stadtstaaten Berlin und Hamburg sind die Wohneigentumsquoten mit 17,4 und 23,9 Prozent besonders gering, auch Bremen liegt unterhalb des Bundesdurchschnitts.⁶

⁵ FNF (2021): „Wohneigentumspolitik in Europa“ (<https://shop.freiheit.org/#/Publikation/1086>)

⁶ https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_Grafik/_Interaktiv/eigentuemquote.html

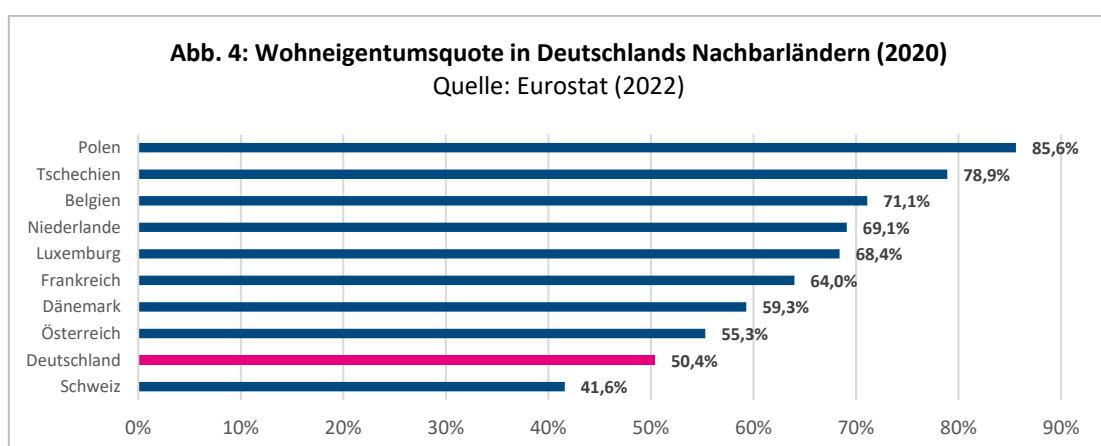


Die Unterschiede zwischen den Bundesländern deuten darauf hin, dass sowohl westdeutsche Bundesländer als auch eher ländliche Gebiete eine höhere Wohneigentumsquote aufweisen könnten. Dieser Schluss wird durch weiterführende Studien bestätigt. In ländlich geprägten Regionen liegt die Wohneigentumsquote bei 51,1 Prozent, in eher städtischen Gebieten beträgt die Quote lediglich 42,8 Prozent. In den westdeutschen Bundesländern liegt die Wohneigentumsquote bei 48,7 Prozent, in den ostdeutschen Bundesländern lebt nur etwa jeder dritte Haushalt im Eigentum.⁷

2.3 Wohneigentumsquote im internationalen Vergleich

Wie ist Deutschlands Wohneigentumsquote einzuschätzen? Um diese Frage beantworten zu können, benötigt man eine internationale Perspektive. Erst ein Vergleich mit den neun Nachbarländern macht deutlich, wie niedrig die Wohneigentumsquote in Deutschland tatsächlich ist (siehe **Abbildung 4**). Hierbei muss beachtet werden, dass auf europäischer Ebene jeder Haushalt als Eigentümerhaushalt ausgewiesen wird, der Wohneigentum erworben hat – unabhängig davon, ob der betrachtete Haushalt selbst in diesem Eigentum lebt oder nicht. Dies ist auch der Grund, warum sich der „nationale Wert“ der Wohneigentumsquote (46,5 Prozent) vom „europäischen Wert“ (50,4 Prozent) unterscheidet.

Lediglich die Schweiz weist mit einer Wohneigentumsquote von 41,6 Prozent einen geringeren Wert als Deutschland auf. Nachbarländer wie Polen, Tschechien oder Belgien besitzen hingegen einen deutlich höheren Anteil an Wohneigentümern. Diese Beobachtung beschränkt sich nicht allein auf Deutschlands direkte Nachbarländer. Innerhalb der Europäischen Union liegt die durchschnittliche Wohneigentumsquote bei 69,7 Prozent und damit fast zwanzig Prozentpunkte höher als in Deutschland. Tatsächlich besitzt kein anderes Land innerhalb der EU eine niedrigere Wohneigentumsquote als Deutschland.⁸

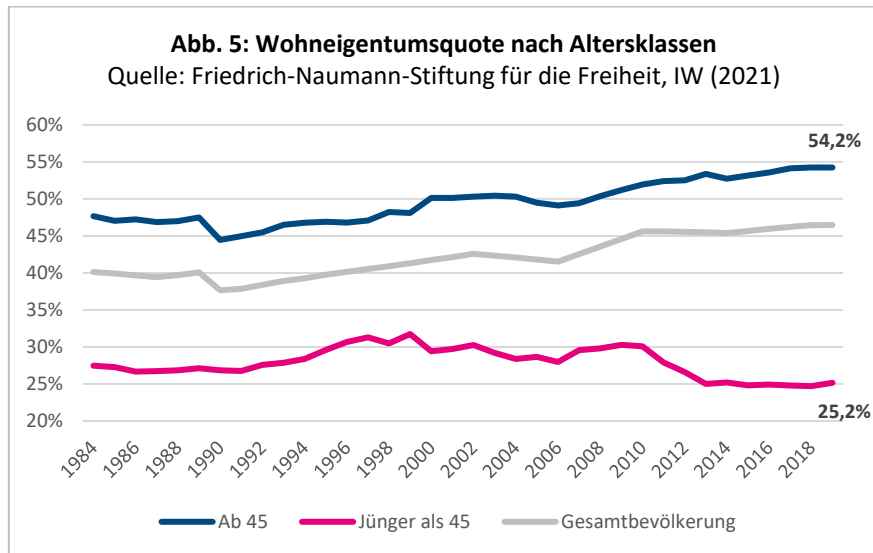


⁷ Institut der deutschen Wirtschaft (2019): „Wohneigentum in Deutschland“ (https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/Gutachten_Wohneigentum_in_Deutschland.pdf)

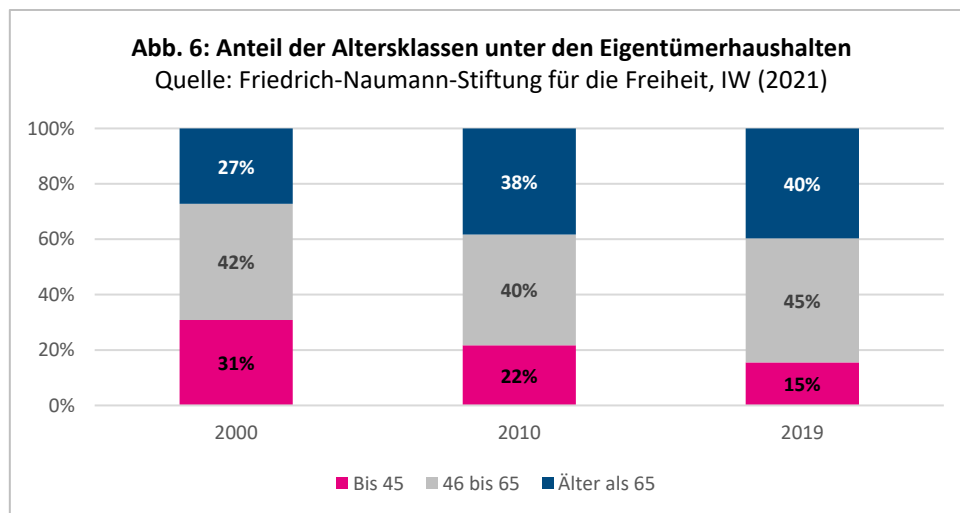
⁸ http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=de

2.4 Wohneigentumsquote nach Altersklassen

Wie bereits gezeigt, existieren innerhalb Deutschlands erhebliche regionale Unterschiede beim Anteil der Wohneigentümer. Besonders auffallend sind jedoch die Unterschiede hinsichtlich des Alters. Während die Wohneigentumsquote innerhalb der Bevölkerungsgruppe mit einem Alter über 45 Jahren aktuell bei 54,2 Prozent liegt, beträgt der Anteil der Wohneigentümerinnen und -eigentümer in der Altersgruppe unter 45 Jahren gerade einmal 25,2 Prozent. Die Schere zwischen jüngeren und älteren Eigentümern geht dabei immer weiter auseinander. Aktuell liegt die Differenz bei etwa 29 Prozentpunkten, im Jahr 2000 lag der Unterschied noch bei „nur“ 20 Prozentpunkten (siehe Abbildung 5).



Eine Folge dieser Entwicklung ist, dass sich auch die Zusammensetzung der Eigentümerhaushalte verändert. Im Jahr 2019 waren gerade einmal 15 Prozent aller Eigentümerinnen und Eigentümer jünger als 45 Jahre alt. Im Jahr 2000 lag dieser Anteil zumindest noch bei 31 Prozent (siehe Abbildung 6).⁹



2.5 Zwischenfazit

Wunsch und Realität klaffen beim Wohneigentum in Deutschland weit auseinander. Insbesondere junge Menschen träumen vom Leben in den „eigenen vier Wänden“, doch dieser Traum geht entweder gar nicht oder nur sehr spät in Erfüllung. Die deutsche Wohneigentumsquote liegt im europäischen Vergleich äußerst niedrig. Kein anderes Land innerhalb der Europäischen Union weist einen geringeren Anteil an Wohneigentümern auf. Hinzu kommt, dass lediglich 15 Prozent der ohnehin wenigen Eigentümerinnen und Eigentümer in Deutschland jünger als 45 Jahre alt sind.

⁹ FNF (2021): „Wohneigentumspolitik in Europa“ (<https://shop.freiheit.org/#/Publikation/1086>)

3. Die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Auch der Wohnungsmarkt bleibt von den Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine nicht unberührt. Allen voran steht die Aufgabe, den geflüchteten Menschen aus der Ukraine eine Chance auf bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Gleichzeitig ist durch die Rohstoffengpässe eine Entspannung der Baukostenentwicklung in weite Ferne gerückt. Auch die gesamtwirtschaftliche Inflations- und Zinsentwicklung könnte zu Umbrüchen im Immobilienmarkt führen, die den Erwerb von Wohneigentum nicht unbedingt einfacher machen. In diesem Kapitel werden die wichtigsten Herausforderungen für den deutschen Wohnungsmarkt und deren Auswirkungen auf die Eigentumsbildung näher beleuchtet.

3.1 Der Ukraine-Krieg: Neuer Wohnraum wird dringender denn je benötigt

Der Krieg in der Ukraine hat zu einer massiven Fluchtbewegung geführt. Nach offiziellen Angaben wurden zwischen Ende Februar und dem 16. Juli 2022 909.740 Personen aus der Ukraine im deutschen Ausländerzentralregister (AZR) registriert. Die gesamte Dimension der Fluchtbewegung nach Deutschland sowie in andere europäische Länder ist noch nicht absehbar und wird stark vom weiteren Fortgang der Kriegshandlungen abhängen.¹⁰ Neben Lösungen zur kurzfristigen Bereitstellung von Übernachtungsunterkünften braucht es auch langfristige Lösungen. Denn noch ist völlig unklar, ob und wann die Menschen aus der Ukraine in ihre Heimat zurückkehren können. Ein Ende des grausamen Krieges ist zumindest derzeit nicht in Sicht. Es stellt sich also die Frage, ob und wie viele zusätzliche Wohnungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt benötigt werden.

Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen, dass es die meisten Geflüchteten schwer haben, auf dem Wohnungsmarkt Fuß zu fassen. Immer wieder ist von Erfahrungsberichten zu hören, in denen geflüchtete Familien jahrelang auf der Suche sind – teilweise ohne Erfolg.¹¹ Für die Ukrainerinnen und Ukrainer könnten die Chancen besser stehen. Für sie existieren keine rechtlichen Hürden bei der Arbeitsaufnahme, viele Geflüchteten verfügen über ein hohes Bildungsniveau, und gleichzeitig existiert ein nahezu flächendeckender Arbeitskräftemangel in Deutschland. Die Voraussetzungen sind also sehr gut, damit die Integration auf dem Arbeitsmarkt schnell gelingen könnte.

Eine Studie des Forschungsinstituts Empirica hat die Auswirkungen dieser Fluchtbewegung auf den Wohnungsmarkt wissenschaftlich untersucht.¹² Maximal gehen die Forscher von bis zu 1,29 Millionen Geflüchteten aus der Ukraine in Deutschland aus, wodurch ein kurzfristiger Bedarf von 500.000 Wohnungen entstehen würde. Bei einem Szenario mit 800.000 Geflüchteten läge der Bedarf bei 310.000 Wohnungen. Bei 300.000 Geflüchteten würden 120.000 Wohnungen benötigt.

Aufgrund des existierenden Leerstands von 1,6 Millionen Wohnungen müssten nicht alle Wohnungen neu gebaut werden – rein rechnerisch wären in Deutschland sogar schon heute genügend Wohnungen vorhanden. Allerdings ist davon auszugehen, dass es viele Geflüchtete in die Städte zieht, so dass nur ein Teil des vorhandenen Leerstands genutzt werden kann. Für den Fall von 1,29 Millionen Geflüchteten ergäbe sich demnach ein rechnerischer Neubaubedarf von 230.000 Wohnungen. Bei 800.000 Geflüchteten läge der Neubaubedarf bei 140.000 Wohnungen. Bei 300.000 Geflüchteten wäre ein Neubau von 50.000 Wohnungen notwendig.

Die Autoren der Studie sehen diese Aufgabe in Anbetracht des ohnehin ehrgeizigen Neubauziels der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen pro Jahr durchaus machbar. Die Schaffung neuer Wohnungen ist also dringender denn je. Bereits jetzt ist klar, dass aufgrund des Zuzugs auch in Zukunft mit keiner Entspannung der Wohnungsnachfrage in den Großstädten zu rechnen ist. Ohne neue Wohnungen wird man die zusätzliche Nachfrage nicht decken können und es bestünde die Gefahr eines Verdrängungswettbewerbs um erschwingliche Wohnungen.

3.2 Immobilienpreise liegen auf Rekordniveau

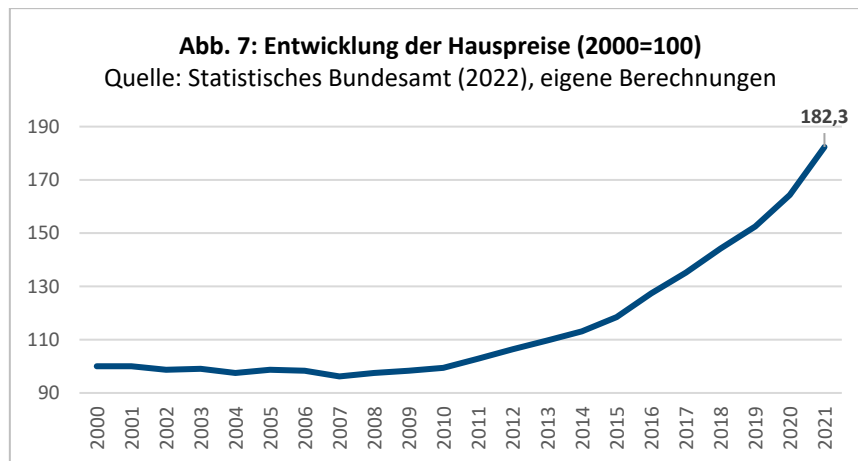
Die Preise für Wohnimmobilien haben insbesondere in den letzten zehn Jahren rasant zugenommen. Seit dem Jahr 2000 beträgt der Anstieg 82,3 Prozent (siehe **Abbildung 7**), im Neubau liegt der Preisanstieg mit 85,3 Prozent sogar noch höher.¹³

¹⁰ <https://mediendienst-integration.de/migration/flucht-asyl/ukrainische-fluechtlinge.html>

¹¹ <https://www.sueddeutsche.de/politik/ukraine-fluechtlinge-wohnungsnot-1.5548277>

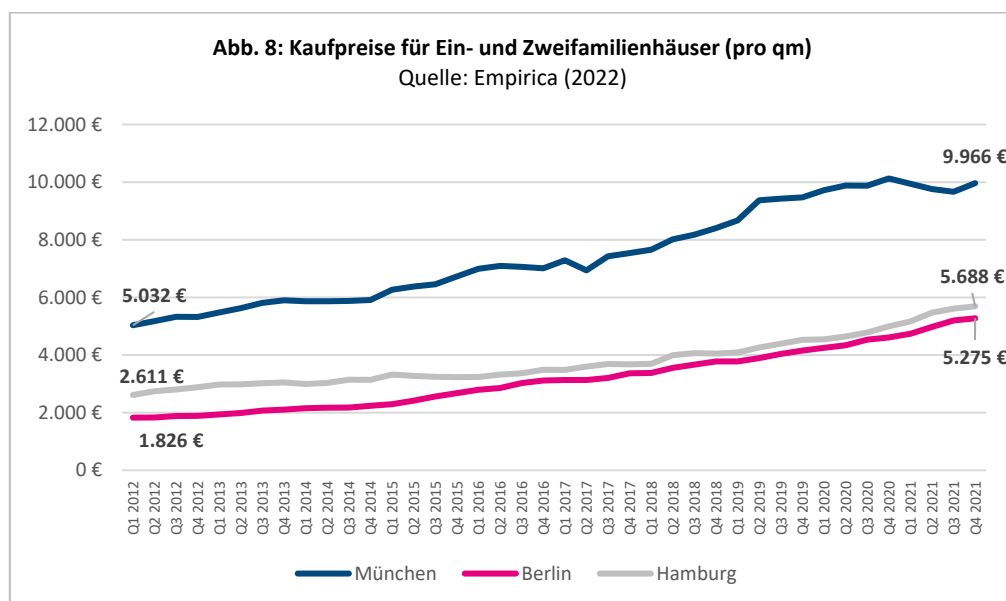
¹² Empirica (2022): „Folgen des Russland-Ukraine-Krieges für den Wohnungsmarkt“ (https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/2022021_Folgen_Russland_Ukraine_Wohnungsmarkt.pdf)

¹³ <https://www-genesis.destatis.de/genesis//online?operation=table&code=61262-0001&bypass=true&levelindex=0&levelid=1649149796905#abreadcrumb>



Im vierten Quartal 2021 war die Preisentwicklung besonders dynamisch. Die Preise für Wohnimmobilien lagen demnach 12,2 Prozent über den Preisen im Vorjahresquartal. Hierbei handelt es sich um das stärkste Preiswachstum seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000.¹⁴ Bemerkenswert ist, dass die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in dünn besiedelten ländlichen Kreisen am deutlichsten zugenommen haben. In dieser Kategorie betrug das Preiswachstum im betrachteten Quartal sogar 15,9 Prozent. Somit gibt es erste Hinweise, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien zunehmend auch auf Regionen abseits der Städte erstreckt.

Dennoch bleibt der Immobilienerwerb in den Großstädten besonders teuer. Seit 2012 hat sich der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter für Ein- und Zweifamilienhäuser in München fast verdoppelt, in Hamburg mehr als verdoppelt und in Berlin fast verdreifacht (siehe Abbildung 8).¹⁵



Für den drastischen Preisanstieg von Wohnimmobilien gibt es unterschiedliche Ursachen. Ein bestimmender Faktor ist der Baulandengpass in Großstädten. Aus dem Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes ist ersichtlich, dass die Baulandpreise im Zeitraum zwischen 2000 und 2020 deutschlandweit um etwa 123 Prozent angestiegen sind.¹⁶ Im Jahr 2020 wurde mit durchschnittlich 199 Euro pro Quadratmeter ein neuer Höchststand erreicht, wobei die regionalen Unterschiede erheblich sind.¹⁷ Zu den Preisen im Jahr 2021 sind noch keine offiziellen Daten verfügbar, es ist jedoch mit einem neuen Rekordwert zu rechnen. Weitere bestimmende Faktoren für den Immobilienpreisanstieg sind die steigenden

¹⁴ <https://www.zeit.de/wirtschaft/2022-03/immobilien-markt-preise-anstieg-rekord>

¹⁵ <https://www.empirica-regio.de/>

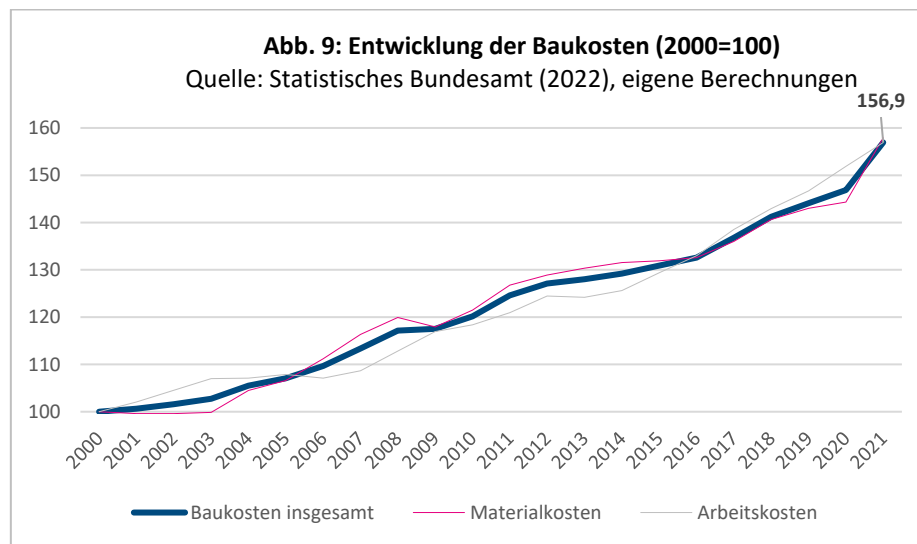
¹⁶ <https://www-genesis.destatis.de/genesis//online?operation=table&code=61262-0001&bypass=true&levelindex=0&levelid=1644834207785#breadcrumb>

¹⁷ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bauland-preise-2020-101.html>

Baukosten sowie das dauerhaft niedrige Zinsniveau während der letzten Jahre. Diese Faktoren werden in der Folge (Kapitel 3.3 und 3.4) ausführlicher beschrieben.

3.3 Baukostenexplosion hält an

In Deutschland ist bereits seit einigen Jahren ein erheblicher Anstieg der Baukosten zu beobachten. Daten des Statistischen Bundesamtes weisen darauf hin, dass die Baukosten für Wohngebäude im Zeitraum zwischen den Jahren 2000 und 2021 um 56,9 Prozent gestiegen sind. Insbesondere im Jahr 2021 fiel der Kostenanstieg mit einem Zuwachs von mehr als 6 Prozent sehr deutlich aus (siehe Abbildung 9).¹⁸



Diese Zahlen unterschätzen möglicherweise sogar das wahre Ausmaß des Kostenanstiegs. Der Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes ermittelt lediglich die Preisentwicklung für eine Auswahl festgelegter Bauleistungen. Hierdurch wird der tatsächliche Anstieg der Baukosten unterschätzt, denn eine Vielzahl neuer gesetzlicher Regelungen (z.B. im Bereich der Energieeffizienz) führt zu einer Ausweitung der benötigten Bauleistungen – Bauleistungen werden also nicht nur teurer, sondern auch umfangreicher. Aus diesem Grund kommt der Bauwerkskostenindex der ARGE, der diese Veränderungen berücksichtigt, sogar auf einen Baukostenanstieg von 77 Prozent seit dem Jahr 2000.¹⁹

Leider ist nicht davon auszugehen, dass sich der Baukostenanstieg in naher Zukunft abschwächen könnte. Auf den Baustellen fehlt es einer Umfrage des ifo-Instituts zufolge immer mehr an ausgebildeten Fachkräften. Dieser Personalengpass könnte die Arbeitskosten in der Bauwirtschaft weiter in die Höhe treiben.²⁰ Noch dramatischer ist jedoch der Angebotsengpass beim Material. Hier machen sich auch die Folgen des Ukraine-Krieges besonders bemerkbar. Einige Baustoffe (z.B. Holz) sind um bis zu 77 Prozent teurer geworden.²¹ Weitere Engpässe gibt es bei der Stahl- sowie bei der Bitumen-Produktion. Zwischenzeitlich konnten Materiallieferanten die angebotenen Preise nur noch im Stundenrhythmus garantieren.²²

3.4 Die „Zinswende“ ist absehbar

Die letzten Jahre waren geprägt von einem historisch niedrigen Zinsniveau. Im Zeitraum zwischen 2017 und 2021 lag der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) im Jahresdurchschnitt durchgehend bei 0 Prozent (siehe Abbildung 10).²³ Banken konnten sich also über einen langen Zeitraum äußerst günstig Geld bei der EZB leihen und dieses Geld in Form günstiger Kredite an ihre Kundinnen und Kunden weitergeben.

¹⁸ <https://www-genesis.destatis.de/genesis//online?operation=table&code=61261-0013&bypass=true&levelindex=0&levelid=1649151588254#abreadcrumb>

¹⁹ ARGE e.V. (2021): „Hamburger Baukosten 2021“

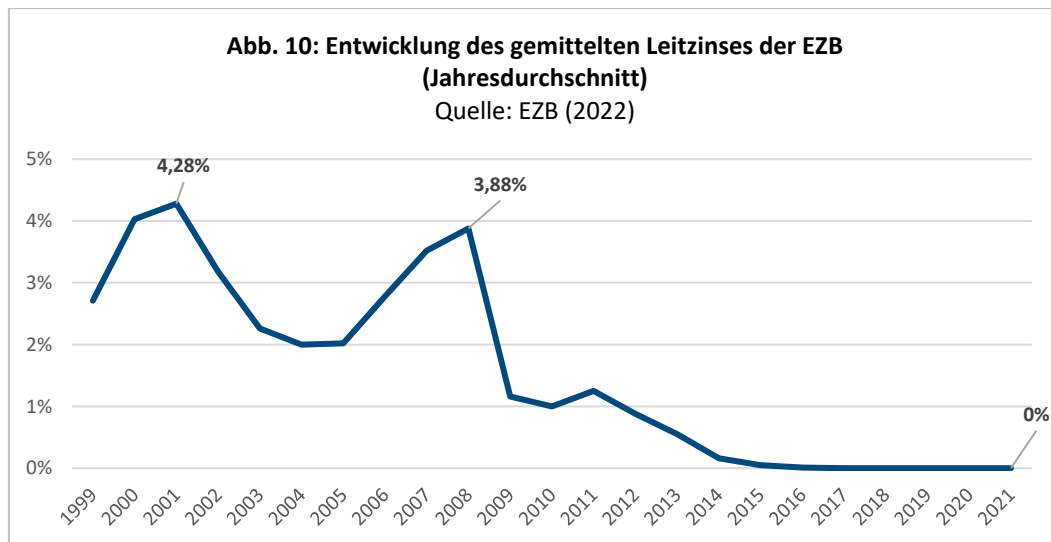
(<https://www.hamburg.de/contentblob/14939910/e8f23a90df1b80eb994e09ff537e9ccd/data/bauforschungsbericht-nr-81-hamburger-baukosten.pdf>)

²⁰ <https://www.handelsblatt.com/unternehmen/industrie/umfrage-fachkraeftemangel-auf-deutschen-baustellen-verschaerft-sich/27681318.html>

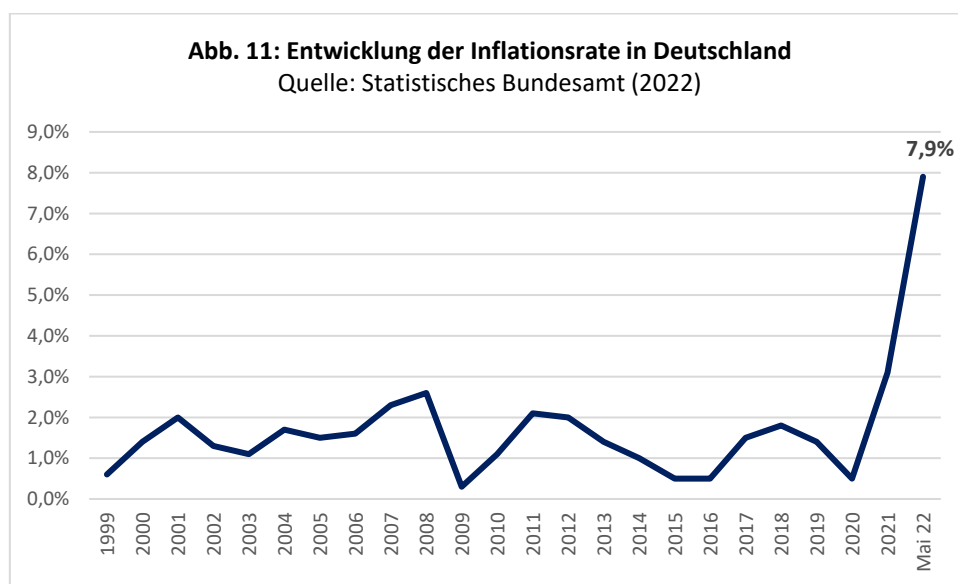
²¹ https://www.focus.de/immobilien/bauen/holz-stahl-beton-baustoffe-bis-zu-77-prozent-teurer-baupreise-steigen-so-stark-wie-noch-nie_id_51811113.html

²² https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/baupreise-fuer-den-wohnbau-steigen-weiter_84324_457038.html

²³ ecb.int



Im Jahr 2021 kam es jedoch zu einem deutlichen Anstieg der Inflationsrate, der durch die Folgen des russischen Angriffskriegs in der Ukraine und den damit verbundenen Anstieg der Energiepreise noch weiter befeuert wurde. Im Mai 2022 lag die Inflationsrate in Deutschland sogar bei 7,9 Prozent (siehe Abbildung 11).²⁴ Diese Entwicklung zwingt nun auch die Europäische Zentralbank zu einer Zinserhöhung. Im Juli 2022 wurde der Leitzins durch die EZB auf 0,50 Prozent angehoben.²⁵

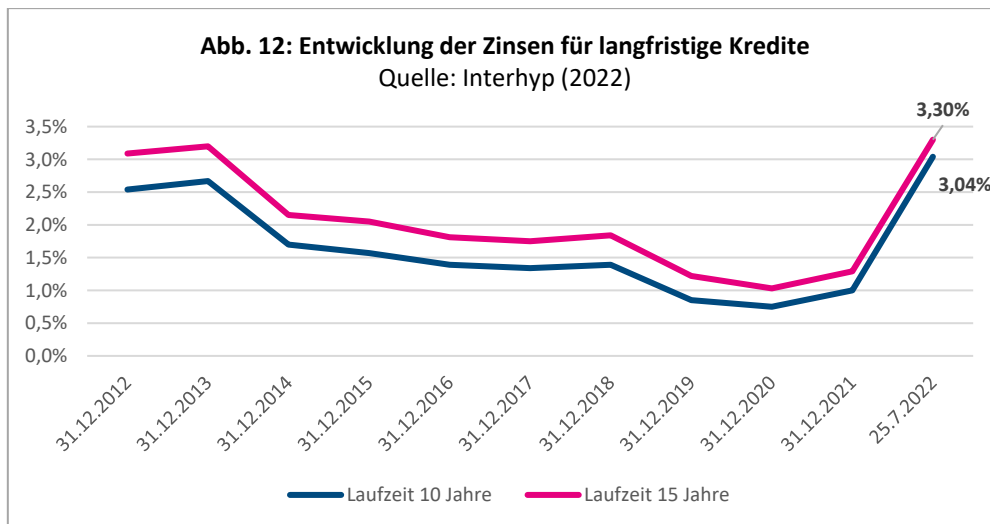


Bei den Bauzinsen ist bereits jetzt ein deutlicher Anstieg sichtbar. Eine Auswertung von Interhyp zeigt, dass Kredite mit langfristiger Zinsbindung (wie sie für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs üblich sind) von den Banken nur noch mit deutlichem Risikoaufschlag vergeben werden. Der Zinssatz für zehnjährige Kredite lag Ende 2021 noch bei lediglich einem Prozent. Aktuell liegt der Zinssatz für einen Kredit mit zehnjähriger Laufzeit bereits bei 3,04 Prozent. Bei Krediten mit fünfzehnjähriger Zinsbindung liegt der Zinssatz aktuell bei 3,30 Prozent, während er Ende 2021 noch bei 1,29 Prozent lag (Stand: 25.7.22) (siehe Abbildung 12).²⁶

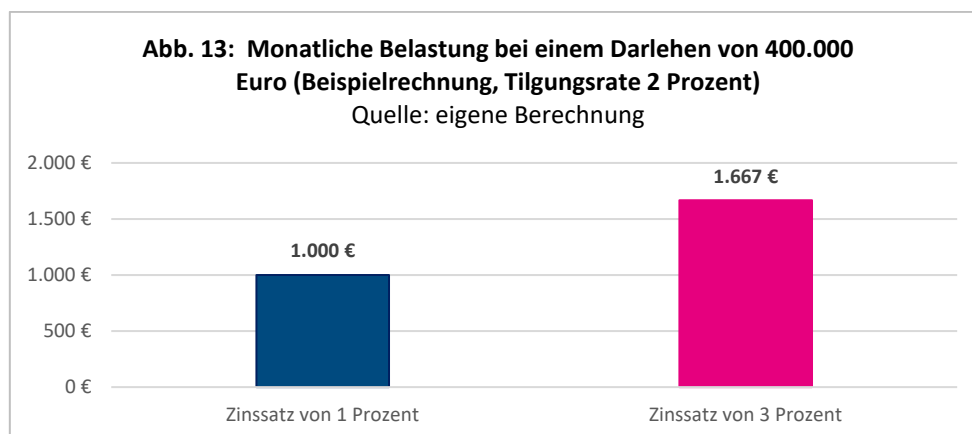
²⁴ <https://www-genesis.destatis.de/genesis//online?operation=table&code=61111-0001&bypass=true&levelindex=0&levelid=1649152264361#abreadcrumb>
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/06/PD22_245_611.html

²⁵ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/finanzen/leitzinserhoehung-ezb-101.html>

²⁶ <https://www.interhyp.de/ratgeber/was-muss-ich-wissen/zinsen/zins-charts.html>



Ein solcher Zinsanstieg hat zur Folge, dass sich die finanzielle Gesamtbelastung für Immobilienkäuferinnen und -käufer deutlich erhöht. Dies wird durch ein Rechenbeispiel besonders klar. Angenommen wird ein Kreditvolumen von 400.000 Euro sowie eine Tilgungsrate von 2 Prozent. Für den Zinssatz werden zwei Szenarien betrachtet. In Szenario 1 liegt der Zinssatz bei 1 Prozent, in Szenario 2 wird ein Zinssatz von 3 Prozent angenommen. Während die monatliche Belastung für den aufgenommenen Immobilienkredit in Szenario 1 lediglich 1.000 Euro betragen würde, beträgt diese Belastung in Szenario 2 1.667 Euro (siehe **Abbildung 13**). Durch den Zinsanstieg von zwei Prozentpunkten – der relativ gering erscheinen mag – hätte sich die monatliche Belastung um etwa 67 Prozent erhöht. Damit wird klar, dass ein langfristiger Zinsanstieg den Erwerb von Wohneigentum deutlich erschweren würde.²⁷



3.5 Was bedeutet das für den Erwerb von Wohneigentum?

Die Fluchtwelle vor dem russischen Angriffskrieg, die für zusätzliche Wohnungsnachfrage in den Städten sorgt. Immobilienpreise auf Rekordniveau, die nun auch in ländlichen Regionen deutlich zunehmen. Eine anhaltende Baukostenexplosion, die in naher Zukunft noch schlimmer zu werden droht. Vorboten einer „Zinswende“, die die finanzielle Gesamtbelastung für Immobilienkäuferinnen und -käufer deutlich erhöhen würde. Die Herausforderungen für den deutschen Wohnungsmarkt sind nicht gerade gering.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Man muss wohl damit rechnen, dass der Erwerb von Wohneigentum in naher Zukunft nicht unbedingt einfacher wird. Allerdings sind solche Prognosen nur mit äußerster Vorsicht zu treffen. Noch ist beispielsweise völlig unklar, welche Auswirkungen eine „Zinswende“ auf die Immobilienpreise hätte. So ist durchaus denkbar, dass ein steigendes Zinsniveau zu einer Entspannung der Immobilienpreise führen könnte, was den Eigentumserwerb wiederum erleichtern würde.

²⁷ <https://www.my-baufinanzierung.de/ratgeber/wie-berechnet-man-die-rate>

4. Fünf Gründe für mehr Wohneigentum

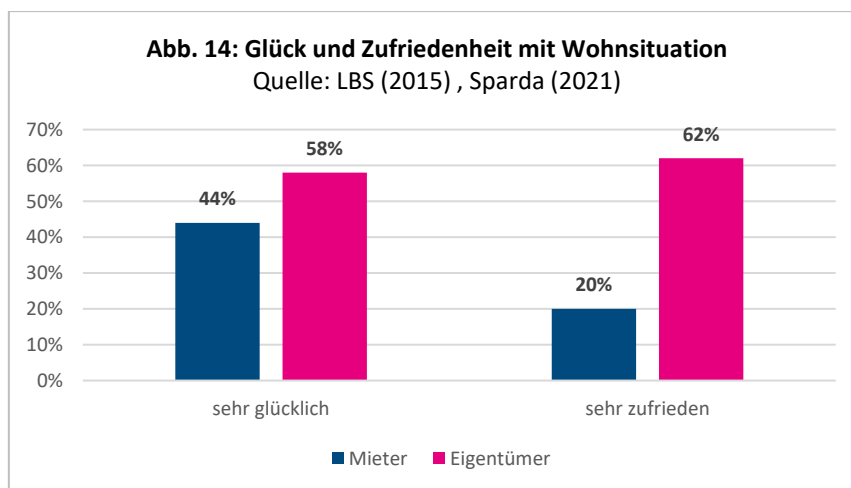
Kernergebnis von Kapitel 2 war die Feststellung, dass es in Deutschland deutlich weniger Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer als in anderen Ländern Europas gibt. Bei diesem Ergebnis schwingt die Einschätzung mit, dass es sich hierbei um einen Nachteil für Deutschland handelt – eine höhere Wohneigentumsquote also wünschenswert wäre. Eine solche Wertung muss mit Argumenten jedoch untermauert werden. In diesem Kapitel sollen fünf Gründe herausgearbeitet werden, die aufzeigen, dass eine höhere Wohneigentumsquote sowohl aus individueller als auch aus gesellschaftlicher Sicht vorteilhaft wäre.

4.1 Eigentümer sind glücklicher

Deutschland belegt im Ranking der glücklichsten Länder der Welt aktuell Position sieben. Auf Position eins des jährlich durchgeführten Rankings der Vereinten Nationen liegt Finnland, gefolgt von Island und Dänemark.²⁸ Die siebt-glücklichste Nation der Welt zu sein ist schon recht beachtlich, aber es gibt noch Luft nach oben. Doch was hat der *World Happiness Report* der Vereinten Nationen mit der Bildung von Wohneigentum zu tun? Eine ganze Menge – Deutschland könnte durch eine höhere Wohneigentumsquote wahrscheinlich noch ein paar Ränge weiter nach oben rücken.

Laut einer repräsentativen Befragung sind deutsche Eigentümer deutlich glücklicher als Mieter. Bei den Eigentümerinnen und Eigentümern geben 58 Prozent der Befragten an, sehr glücklich zu sein. Bei den Mieterinnen und Mietern liegt dieser Anteil bei nur 44 Prozent (**siehe Abbildung 14**). Gleichzeitig sind Deutschlands Eigentümer auch seltener unglücklich als Mieter (4 Prozent vs. 9 Prozent).²⁹

Die Zufriedenheit mit dem Leben in den eigenen vier Wänden spielt für den „Glücksvorsprung“ der Eigentümerinnen und Eigentümer ohne Zweifel eine wichtige Rolle. Sieht man sich an, wer mit seiner aktuellen Wohnsituation besonders zufrieden ist, werden deutliche Unterschiede zwischen Eigentümern und Mietern offensichtlich. Unter den Eigentümerinnen und Eigentümern geben 62 Prozent der Befragten an, mit der aktuellen Wohnsituation sehr zufrieden zu sein. Bei den Mieterinnen und Mietern äußern lediglich 20 Prozent die Einschätzung, sehr zufrieden mit der Wohnsituation zu sein (**siehe Abbildung 14**).³⁰ In der gleichen Befragung erklären sich 49 Prozent der befragten Mieterinnen und Mieter bereit, eine starke oder sogar sehr starke finanzielle Belastung in Kauf zu nehmen, um selbst Wohneigentum zu erwerben.



Die Gründe für die höhere Zufriedenheit der Eigentümerinnen und Eigentümer sind vielschichtig. Als wichtigster Aspekt wird die Möglichkeit genannt, die eigene Immobilie frei gestalten zu können. Diesen Grund nennen 72 Prozent aller befragten Eigentümerinnen und Eigentümer. Knapp dahinter liegt die Tatsache „in den eigenen vier Wänden“ leben zu können (ebenfalls 72 Prozent). Erst dahinter folgen Überlegungen zur Altersvorsorge oder zur Senkung der Wohnkosten.³¹ Dies zeigt: Der Erwerb von Wohneigentum ist mehr als eine reine Anlagestrategie, die den monetären Nutzen maximiert. Vielmehr ist die

²⁸ UN (2021): „World Happiness Report 2021“ (<https://happiness-report.s3.amazonaws.com/2021/WHR+21.pdf>)

²⁹ LBS (2015): „Macht Wohneigentum glücklich?“ (https://komm.uni-hohenheim.de/uploads/media/Wohnglueck_broschuere.pdf)

³⁰ <https://sparda-wohnen2021.de/kaufpraeferenzen-und-moeglichkeiten/wie-zufrieden-sind-wohneigentuemmer>

³¹ <https://sparda-wohnen2021.de/kaufpraeferenzen-und-moeglichkeiten/welche-gruende-sprechen-fuer-den-erwerb-von-wohneigentum>

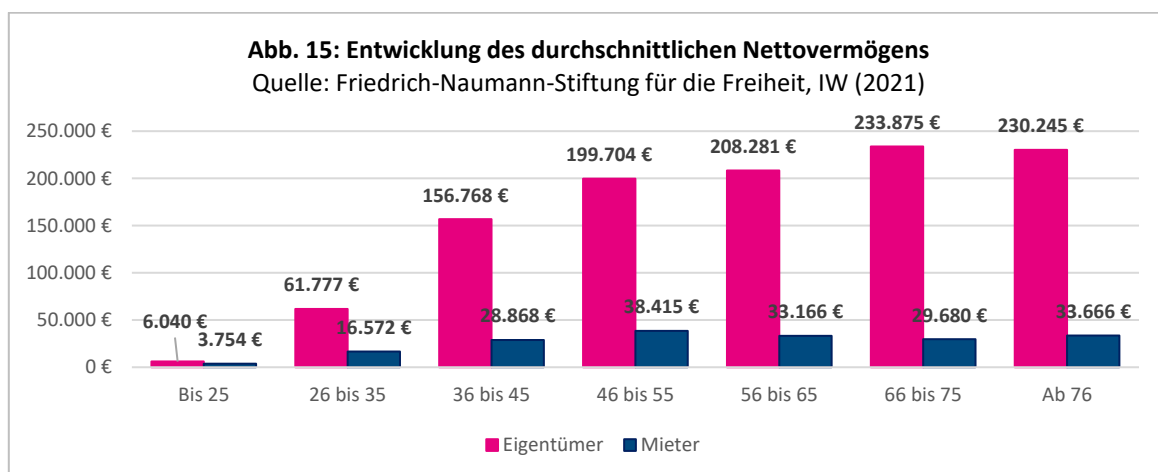
eigene Immobilie für viele Menschen ein Stück „gelebte Freiheit“.

Der Erwerb von Wohneigentum macht jedoch nicht nur zufriedener und glücklicher. Wohneigentum bringt auch ganz konkrete Vorteile für die regionale Verbundenheit mit sich. 64 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer fühlen sich mit ihrer Region sehr verbunden. Bei den Mieterinnen und Mietern ist es nur knapp die Hälfte. Diese regionale Verbundenheit hat weitere Auswirkungen: Eigentümerinnen und Eigentümer kaufen häufiger regionale Lebensmittel, haben häufiger Freunde in der Region, haben mehr Interesse am Nachbarschaftsgeschehen und spenden häufiger für gemeinnützige Zwecke.³²

4.2 Eigentümer haben einen „Vermögensvorsprung“

Die Bildung von Wohneigentum kann ein wichtiger Baustein der Altersvorsorge sein. Das Kernargument für diese Strategie ist gemeinhin bekannt: Eigentümerinnen und Eigentümer können im Alter mehr oder weniger mietfrei in ihrer Immobilie wohnen. Dabei wird jedoch eine mindestens genauso wichtige Komponente der Wohneigentumsbildung übersehen – der dabei betriebene Vermögensaufbau.

Abbildung 15 zeigt die Bedeutung von Wohneigentum für den Vermögensaufbau. Abgebildet wird darin das durchschnittliche Nettovermögen (Wert des Vermögens abzüglich bestehender Verbindlichkeiten) von Mietern und Eigentümern in unterschiedlichen Altersklassen. Bis zum Alter von 25 Jahren unterscheiden sich die aufgebauten Nettovermögen kaum. Mit fortschreitender Tilgung des Immobilienkredits steigt der „Vermögensvorsprung“ von Eigentümern jedoch stetig an. Im Alter von 35 Jahren ist das Nettovermögen von Eigentümern bereits mehr als 3-mal so hoch. Kurz vor Renteneintritt (d.h. im Alter von 56 bis 65 Jahren) beträgt das durchschnittliche Nettovermögen von Eigentümern schon mehr als das 6-fache. Nach dem Renteneintritt wächst das durchschnittliche Nettovermögen von Eigentümerinnen und Eigentümern dann sogar fast auf das 8-fache.³³



Nun könnte man vermuten, dass hier „Äpfel mit Birnen verglichen werden“: Möglicherweise verfügen Eigentümerinnen und Eigentümer im Durchschnitt einfach über ein höheres Einkommen und sind deswegen eher in der Lage Vermögen aufzubauen? Eine weiterführende Analyse des Empirica-Instituts zeigt jedoch, dass dies nicht der Fall ist. Der „Vermögensvorsprung“ von Eigentümerinnen und Eigentümern bleibt auch dann bestehen, wenn das Vermögen von Eigentümern und Mietern derselben Einkommensklasse betrachtet wird.³⁴

Abbildung 16 vergleicht das Vermögen von Mietern und Eigentümern im Alter zwischen 50 und 59 und einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.700 und 2.300 Euro. Während Mieter mit diesen Eigenschaften im Durchschnitt ein Nettovermögen von etwa 39.000 Euro aufgebaut haben, verfügen Eigentümer über ein durchschnittliches Nettovermögen von etwa 194.000 Euro.³⁵ Interessant ist hierbei auch, dass sich der „Vermögensvorsprung“ der Eigentümerinnen und Eigentümer nicht nur durch das aufgebaute Immobilienvermögen, sondern auch durch ein deutlich höheres Geldvermögen ergibt. Dieses Geldvermögen liegt bei Eigentümern um etwa zwei Drittel höher als bei Mietern.³⁶ Des Weiteren ist der

³² https://www.lbs.de/presse/p/infodienst_bauen_und_finanzieren/details_8166982.jsp

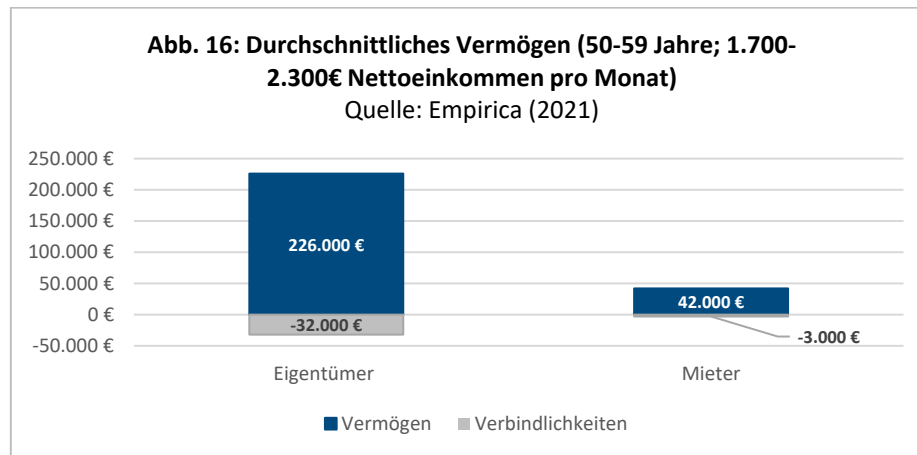
³³ FNF (2021): „Wohneigentumspolitik in Europa“ (<https://shop.freiheit.org/#/Publikation/1086>)

³⁴ Empirica (2021): „Wohneigentum in Deutschland“ (https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Wohneigentum_EVS_2020_Teil-1-bis-3-Bericht.pdf)

³⁵ Eigentümerinnen und Eigentümer verfügen über ein durchschnittliches Bruttovermögen von 226.000 € sowie über Verbindlichkeiten von 32.000 €. Die durchschnittlichen Verbindlichkeiten der Mieterinnen und Mietern belaufen sich nur auf etwa 3.000 €, dafür haben sie allerdings auch nur ein durchschnittliches Vermögen von 42.000 Euro aufgebaut.

³⁶ Mieter haben ein durchschnittliches Geldvermögen von 31.000 € aufgebaut, Eigentümer ein Geldvermögen in Höhe von 52.000 €.

„Vermögensvorsprung“ von Eigentümerinnen Eigentümern unabhängig davon zu beobachten, welche Art von Wohneigentum erworben wurde. Der „Vermögensvorsprung“ ergibt sich sowohl beim Kauf eines Hauses als auch beim Kauf einer Eigentumswohnung.

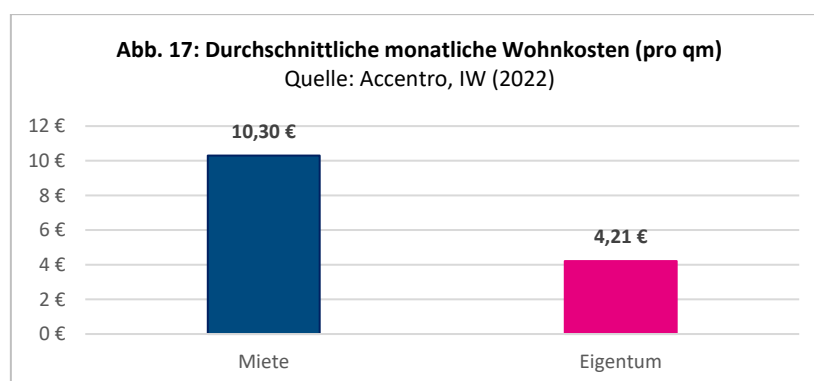


Was sind die Gründe dafür, dass Eigentümerinnen und Eigentümer einen derartigen „Vermögensvorsprung“ aufbauen? Zum einen profitieren Eigentümerinnen und Eigentümer ohne Zweifel vom Wertzuwachs ihrer Immobilie. Entscheidend für den kontinuierlichen Vermögensaufbau verantwortlich ist jedoch die sogenannte „Zwangssparkomponente“ bei der Immobilienfinanzierung. Durch die regelmäßige Tilgung wird die Last der Verbindlichkeiten Schritt für Schritt abgebaut – im Gegenzug das Nettovermögen der Eigentümerinnen und Eigentümer schrittweise aufgebaut. Natürlich existieren auch für Mieter Anlagestrategien, mit denen sich langfristig ein finanzielles Vermögen aufbauen ließe, nur werden diese Strategien scheinbar nicht genutzt. Ein Blick auf die Daten legt nahe: Der Erwerb von Wohneigentum ist für den Vermögensaufbau zentral.

4.3 Eigentümer leben günstiger

Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren drastisch gestiegen. Der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes weist für den Zeitraum von 2000 bis 2021 ein Preiswachstum von mehr als 80 Prozent aus (siehe Abbildung 7). Die Großstädte sind von diesem Preisanstieg besonders betroffen (siehe Abbildung 8).

Bei den genannten Zahlen könnte man denken, dass sich der Erwerb von Wohneigentum nicht auszahlt – im Eigentum zu wohnen also deutlich teurer als das Wohnen zur Miete ist. Ein empirischer Vergleich der Wohnkosten kommt jedoch zu einem anderen Ergebnis. Die Berechnungen des ACCENTRO-Wohnkostenreports 2022 zeigen, dass der Kauf einer Wohnimmobilie im Bundesdurchschnitt um knapp 60 Prozent günstiger ist, als diese zu mieten.³⁷ So lagen die Wohnkosten für Eigentümerinnen und Eigentümer im Jahr 2021 bei durchschnittlich 4,21 Euro pro Quadratmeter und Monat, die Neuvertragsmieten für vergleichbare Wohnungen jedoch bei 10,30 Euro (siehe Abbildung 17).

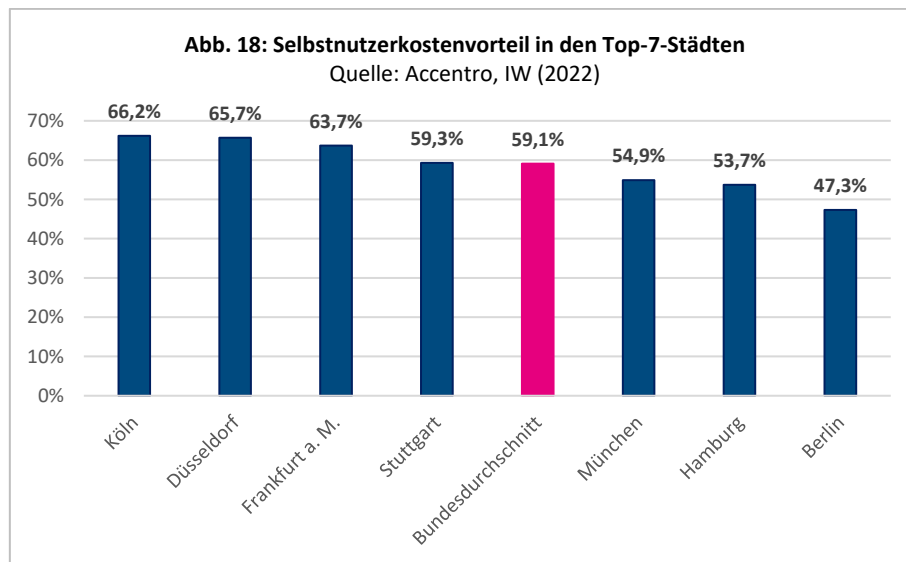


Die Ergebnisse der Studie basieren auf einem deutschlandweiten Vergleich der Wohnkosten. Für die Mieterinnen und Mieter

³⁷ Accentro (2021): „Wohnkostenreport für Deutschland 2021“ (https://assets.ctfassets.net/t0pd0h21yrls/xz0l6wUheP3B7uD4PoQRz/e06f5fd0f763ac4ec2244ce79c8cae4b/WKR_2022_DE_final_web.pdf)

ergeben sich die Wohnkosten aus der gezahlten Miete. Bei den Eigentümerinnen und Eigentümern ergeben sich die Wohnkosten (bzw. Selbstnutzerkosten) aus den Hypothekenzinsen, den entgangenen Zinsen auf das Eigenkapital, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Wertverzehr.

Trotz steigender Immobilienpreise gilt der „Wohnkostenvorteil“ der Eigentümerinnen und Eigentümer auch in den „Top-7-Städten“. In vier der sieben größten Städte in Deutschland liegt der Wohnkostenvorteil sogar über dem Bundesdurchschnitt. In Berlin ist er mit 47,3 Prozent noch am geringsten, in Köln ist der Vorteil für die Eigentümerinnen und Eigentümer mit 66,2 Prozent am höchsten (siehe Abbildung 18).

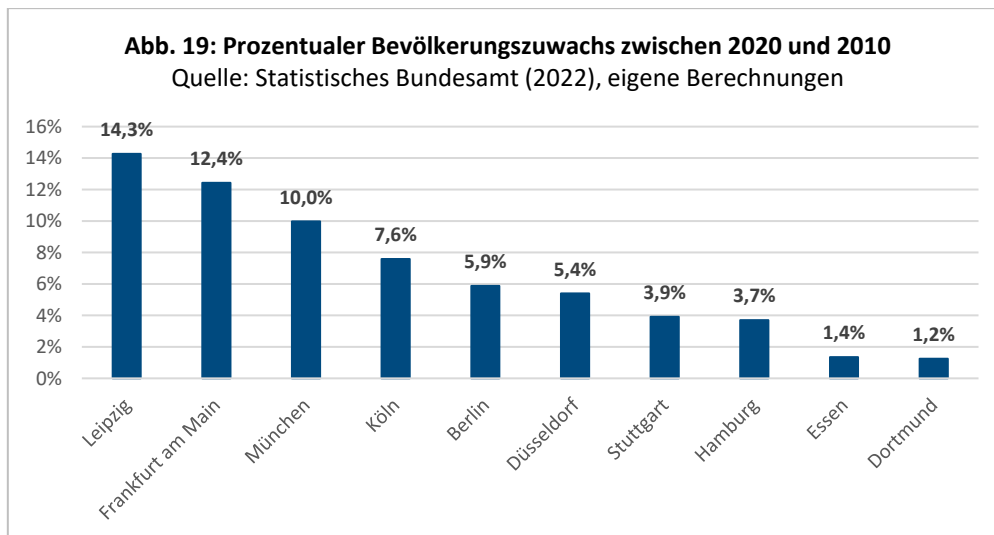


Der Hauptgrund für den Wohnkostenvorteil der Eigentümerinnen und Eigentümer war der niedrige Zins, der über Jahre dafür sorgte, dass die anfallende Hypothekenzinslast trotz steigender Immobilienpreise niedrig blieb. Aktuell zeichnet sich jedoch eine Zinswende ab (siehe z.B. Abbildung 12), die zu einem deutlichen Anstieg der finanziellen Gesamtbelastung führen könnte. Im aktuellen Wohnkostenreport werden die potenziellen Auswirkungen dieser Entwicklung bereits untersucht. Klar ist, dass sich die Vorteilhaftigkeit von Wohneigentum bei einem signifikanten Zinsanstieg etwas abschwächen wird. Dennoch kommt das IW in seiner Analyse zu dem Ergebnis, dass selbst bei einem Zinsanstieg auf drei Prozent in den meisten deutschen Kreisen immer noch deutliche Selbstnutzerkostenvorteile bestehen. Der Erwerb von Wohneigentum bleibt also trotz der drohenden Zinswende weiterhin attraktiv. Zudem bleibt abzuwarten, ob die Immobilienpreise aufgrund der steigenden Zinsen nicht auch etwas zurückgehen könnten.

4.4 Eigentümer sind vor Mietsteigerungen geschützt

Der Anteil der Stadtbevölkerung beträgt in Deutschland rund 77 Prozent. Damit liegt der Grad der Urbanisierung in Deutschland deutlich über dem weltweiten Schnitt von etwa 55 Prozent. Insbesondere die großen Städte haben in den vergangenen 10 Jahren nochmal deutlich an Bevölkerung gewonnen. Allein die zehn größten deutschen Städte konnten in dieser Zeit einen Zuwachs von 700.000 Einwohnerinnen und Einwohner verzeichnen. In absoluten Zahlen wuchs Berlin mit etwa 203.000 neuen Einwohnern am stärksten. Beim prozentualen Wachstum liegt Leipzig mit einem Plus von 14,3 Prozent an der Spitze, gefolgt von Frankfurt am Main und München (siehe Abbildung 19).³⁸

³⁸ <https://www.statistikportal.de/de/gemeindeverzeichnis>



Es ist in erster Linie diese wachsende Nachfrage nach Wohnraum, die die Mietpreise in den deutschen Metropolen nach oben getrieben hat. Hinzu kommt, dass der wachsenden Nachfrage nicht mit einer entsprechenden Ausweitung des Angebots begegnet wurde. **Abbildung 20** zeigt die Entwicklung der Angebotsmieten pro Quadratmeter in den drei größten deutschen Städten zwischen 2012 und 2021. Seit 2012 sind die Mietpreise pro Quadratmeter in Hamburg um etwa 60 Prozent, in München um 54 Prozent und in Berlin um 27 Prozent angestiegen.³⁹

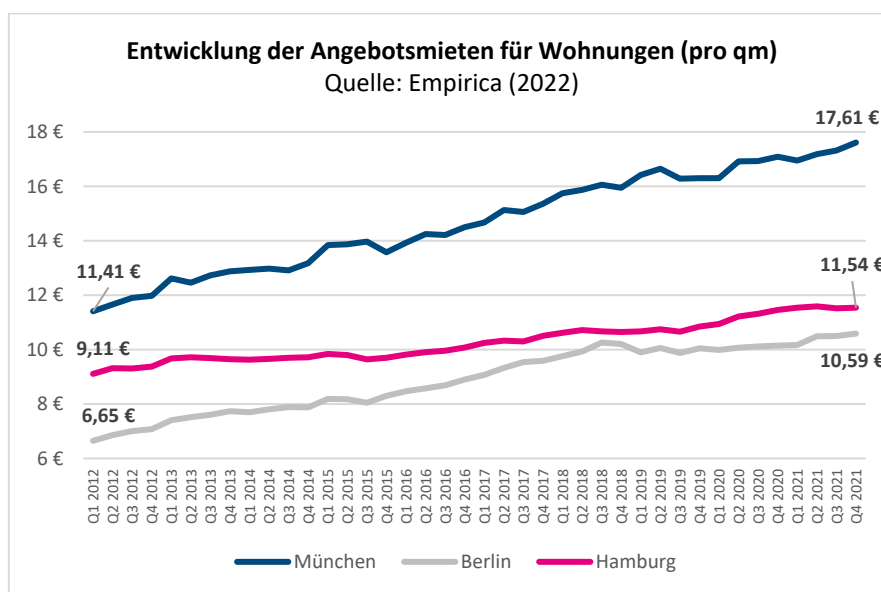


Abbildung 20 verschweigt, dass es darüber hinaus erhebliche Unterschiede zwischen einzelnen Bezirken innerhalb einer Stadt geben kann. In München liegen die Mietpreise in einigen Bezirken deutlich über 20 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich dazu sind die Mietpreise in Berlin noch immer relativ moderat. Die Neuvertragsmieten im teuersten Bezirk Mitte betragen im Jahr 2020 etwa 14 Euro.⁴⁰ Allerdings existieren in Berlin selbst innerhalb von Bezirken enorme Unterschiede bei den Mietpreisen. So haben sich die Mieten in einigen Nachbarschaften innerhalb kürzester Zeit fast verdoppelt, während sie in anderen Gegenden desselben Bezirks sogar rückläufig waren.⁴¹ Vor diesem Hintergrund gerät immer wieder das Thema der „Gentrifizierung“ in die Schlagzeilen. Der Vorwurf lautet, dass ansässige Mieterinnen und Mieter aufgrund steigender Mietpreise durch zahlungskräftigere Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Im Fokus der Kritik stehen dabei oftmals

³⁹ <https://www.empirica-regio.de/>

⁴⁰ Berlin Hyp & CBRE (2021): „Wohnmarktreport Berlin 2021“ (<https://www.berlinhyp.de/de/media/newsroom/weitere-publikationen/wohnmktreport-2021?file=files/media/corporate/newsroom/weitere-publikationen/de/2021/cbre-berlin-hyp-wohnmktreport-berlin-2021-klein.pdf>)

⁴¹ <https://interaktiv.morgenpost.de/berlinmieten/>

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, die solche Prozesse besonders stark anstoßen sollen.

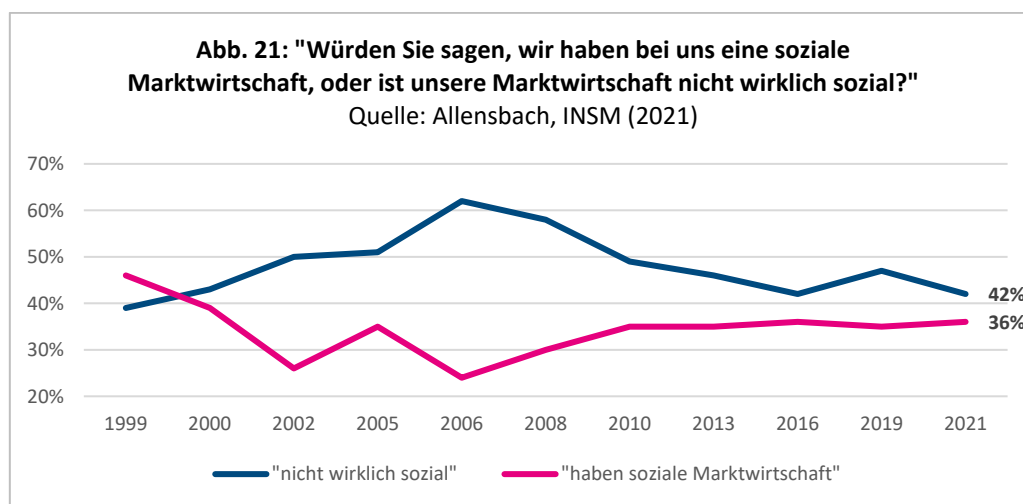
In Berlin ergriff die rot-rot-grüne Landesregierung eine Reihe von Maßnahmen, um das Ausmaß von Mietsteigerungen zu reduzieren. Statt einer Ausweitung des Wohnraumangebots fokussierte man sich jedoch auf die Einführung eines gesetzlichen Mietendeckels, der wenige Zeit später für verfassungswidrig erklärt wurde.⁴² Im September 2021 sorgte dann ein Volksentscheid zur Enteignung großer Wohnungsbaukonzerne für Aufsehen. 57,6 Prozent der Berlinerinnen und Berliner sprachen sich bei der Abstimmung dafür aus, Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin zu vergesellschaften.⁴³ Eine Expertenkommission soll nun klären, in welcher Weise das Ergebnis des Volksentscheids umgesetzt werden könnte.⁴⁴ All diese Maßnahmen sind wenig zielführend. Der Mietendeckel führte innerhalb kürzester Zeit zu einer drastischen Reduktion des Wohnungsangebots.⁴⁵ Eine Vergesellschaftung großer Wohnungsbaukonzerne würde keine einzige neue Wohnung schaffen und wäre für die ohnehin hoch verschuldete Stadt schlicht nicht bezahlbar.⁴⁶

Ein wirksames Instrument gegen Mietsteigerungen sowie ein echter Schutz vor Verdrängung wurde im Rahmen der öffentlichen Debatte bisher nicht ernsthaft diskutiert: Der Erwerb von Wohneigentum würde die Menschen wirksam vor Kündigungen und Gentrifizierungsprozessen schützen. Auf diese Weise könnten Selbstnutzer ihr ganzes Leben in den „eigenen vier Wänden“ verbringen und müssten nur verkaufen bzw. ausziehen, wenn sie dies wirklich wünschten. Gleichzeitig könnten in den meisten Fällen die Wohnkosten gesenkt (siehe Kapitel 4.3) und ein signifikanter Beitrag zur Altersvorsorge geleistet werden (siehe Kapitel 4.2). Gerade in einer Stadt wie Berlin, wo die Wohneigentumsquote bei lediglich 17,4 Prozent liegt, gäbe es also großes Potenzial für einen neuen Weg beim Schutz vor Mietsteigerungen.⁴⁷ Gleiches gilt für die anderen deutschen Städte, wo die Eigentumsquoten größtenteils deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegen.⁴⁸

4.5 Eigentum ist Werbung für die Soziale Marktwirtschaft

Jüngste Umfragen zeigen, dass sich die Bewertung der Sozialen Marktwirtschaft in Deutschland durchaus positiv entwickelt hat. In einer repräsentativen Umfrage des Instituts für Demoskopie Allensbach geben 54 Prozent der Befragten an, dass sie eine positive Meinung vom Wirtschaftssystem in Deutschland haben, nur 17 Prozent äußern in der Befragung eine negative Meinung. Diese Zahlen sind spiegelbildlich zum Ergebnis der Befragung im Jahr 2005, als noch 47 Prozent eine negative und lediglich 25 Prozent eine positive Meinung gegenüber dem deutschen Wirtschaftssystem hatten.

Trotz der grundsätzlichen Zufriedenheit sind noch immer äußerst kritische Stimmen zu vernehmen. 42 Prozent der Befragten geben an, dass das Wirtschaftssystem in Deutschland „nicht wirklich sozial“ ist. Nur 36 Prozent sagen hingegen, dass wir tatsächlich eine soziale Marktwirtschaft haben (siehe Abbildung 21).⁴⁹



⁴² <https://www.tagesschau.de/inland/innenpolitik/bverfg-berliner-mietdeckel-101.html>

⁴³ <https://www.rbb24.de/politik/wahl/volksentscheid-wohnen/beitraege/berlin-volksentscheid-ergebnis-57-6-prozent-enteignungen.html>

⁴⁴ <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2022/pressemitteilung.1191202.php>

⁴⁵ <https://www.freiheit.org/de/deutschland/irrfahrt-gestoppt-mietendeckel-verfassungswidrig>

⁴⁶ <https://www.freiheit.org/de/deutschland/erfolg-fuer-deutsche-wohnen-co-enteignen-desaster-fuer-berlin>

⁴⁷ https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_Grafik/_Interaktiv/eigentuemersquote.html

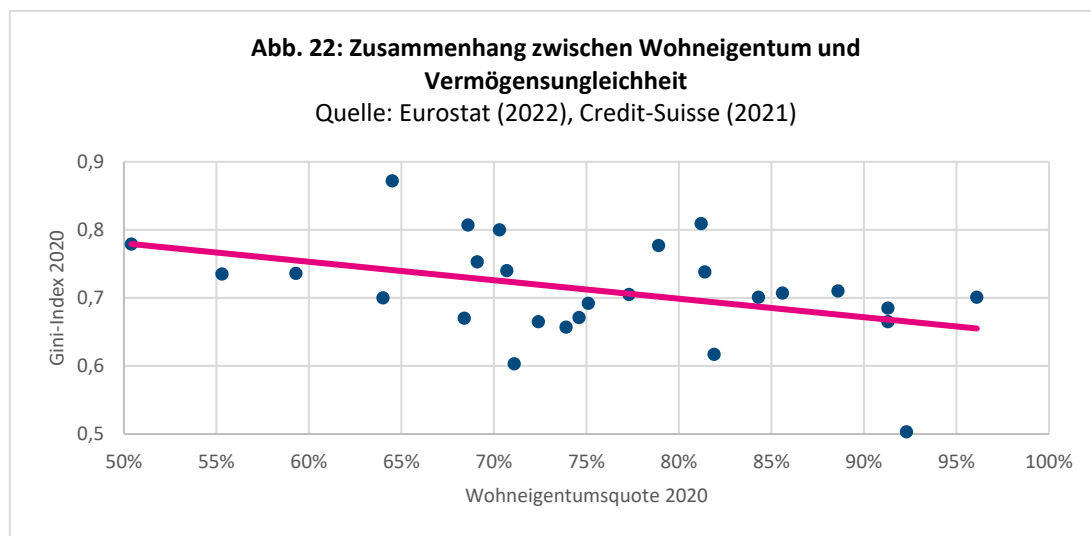
⁴⁸ <https://www.wertgrund.de/wp->

content/themes/wg_startseite/pdf/studien/Bulwiengesa_Deutschland%20Studie%20Gefo%CC%88rdertes%20Wohnen%2022.03.2021.pdf

⁴⁹ https://www.insm.de/fileadmin/insm-dms/text/publikationen/Allensbach_Umfrage_2021/210330_Praesentation_Soziale_Marktwirtschaft.pdf

Eine Möglichkeit, die Akzeptanz der sozialen Marktwirtschaft weiter zu verbessern und ihre Chancen sichtbarer zu machen, wäre die Ausweitung von Wohneigentum.⁵⁰ Mit dem Erwerb von Wohneigentum könnten mehr Menschen an der langfristig positiven wirtschaftlichen Entwicklung partizipieren und die konkreten Vorteile von Eigentumsrechten erfahren. Es ist schwer vorstellbar, dass Menschen, die selbst über Wohneigentum verfügen, leichtfertig die Vergesellschaftung von Konzernen ins Spiel bringen und unterstützen würden. Eine höhere Wohneigentumsquote hätte also möglicherweise auch einen gesellschaftlich stabilisierenden Effekt.

Ein Blick in andere Länder zeigt, dass eine höhere Wohneigentumsquote auch einen echten Effekt bei der Reduzierung von Vermögensungleichheiten haben kann. In **Abbildung 22** wird für die 27 EU-Mitgliedsstaaten die Wohneigentumsquote sowie der Gini-Koeffizient gegenübergestellt. Der Gini-Koeffizient misst, wie gleichmäßig bzw. ungleichmäßig das Gesamtvermögen eines Landes innerhalb der Gesellschaft verteilt ist. Bei einer völligen Gleichverteilung würde der Gini-Koeffizient einen Wert von 0 annehmen. In diesem Fall hielten also alle Menschen eines Landes den exakt gleichen Anteil am Gesamtvermögen. Bei einer völligen Ungleichverteilung läge der Wert des Gini-Koeffizienten bei 1. In dieser Situation würde eine einzelne Person das gesamte Vermögen auf sich vereinen.



Aus **Abbildung 22** wird ersichtlich, dass ein negativer Zusammenhang zwischen der Wohneigentumsquote und dem Gini-Koeffizienten besteht. Das bedeutet, dass eine höhere Wohneigentumsquote im Durchschnitt mit einer geringeren Vermögensungleichheit verbunden ist. Weiterführende Untersuchungen zeigen, dass dieser Zusammenhang auch dann bestehen bleibt, wenn andere Indikatoren zur Messung der Vermögenskonzentration verwendet werden.⁵¹

Die Bildung von Wohneigentum ist somit nicht nur mit Blick auf die individuelle Vermögensbildung erstrebenswert (siehe Kapitel 4.2), sondern bringt auch aus sozialpolitischer Perspektive positive Aspekte mit sich. Je mehr Menschen Wohneigentum erwerben, desto mehr Menschen können Vermögen aufbauen und an den Vorteilen der sozialen Marktwirtschaft partizipieren. Maßnahmen zur Unterstützung der Eigentumsbildung sind also eine echte Alternative zu Steuererhöhungen und sonstigen Umverteilungsmaßnahmen.

5. Wie können Hürden reduziert werden?

Kapitel 4 hat gezeigt, dass der Erwerb von Wohneigentum sowohl für Einzelpersonen als auch für die Gesellschaft als Ganzes viele Vorteile besitzt. Deutschlands niedrige Wohneigentumsquote ist daher äußerst kritisch zu sehen. Wie in Kapitel 3 deutlich wurde, könnte sich der Erwerb von Wohneigentum in den nächsten Jahren erschweren. Diese Entwicklung ist umso mehr ein Grund dafür, die Rahmenbedingungen zu verbessern und dafür zu sorgen, dass Wohneigentum auch in Zukunft

⁵⁰ FNF (2021): „Wohneigentumpolitik in Europa“ (<https://shop.freiheit.org/#/Publikation/1086>)

⁵¹ Grabka und Halbmeier (2011): „Vermögen im europäischen Vergleich“ (<https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/datenreport-2021/private-haushalte-einkommen-und-konsum/329977/vermoegen-im-europaeischen-vergleich/>)

erreichbar bleibt. Im Folgenden werden acht Möglichkeiten aufgezeigt, die den Erwerb von Wohneigentum erleichtern können.

1 - Am Wohnungsneubau festhalten

Die Ampel-Parteien haben in ihrem Koalitionsvertrag das Neubauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr festgehalten.⁵² Insbesondere in den Städten ist die Ausweitung des Wohnangebots die Grundvoraussetzung dafür, dass sowohl der Anstieg von Miet- als auch von Kaufpreisen eingedämmt werden kann. Aufgrund des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine und der daraus resultierenden Fluchtwelle nach Deutschland ist das Festhalten an diesem Ziel wichtiger denn je. Insbesondere in den Städten werden dringend neue Wohnungen gebraucht, um einen Verdrängungswettbewerb um günstigen Wohnraum zu verhindern.⁵³

2 - Verfügbares Bauland nutzen

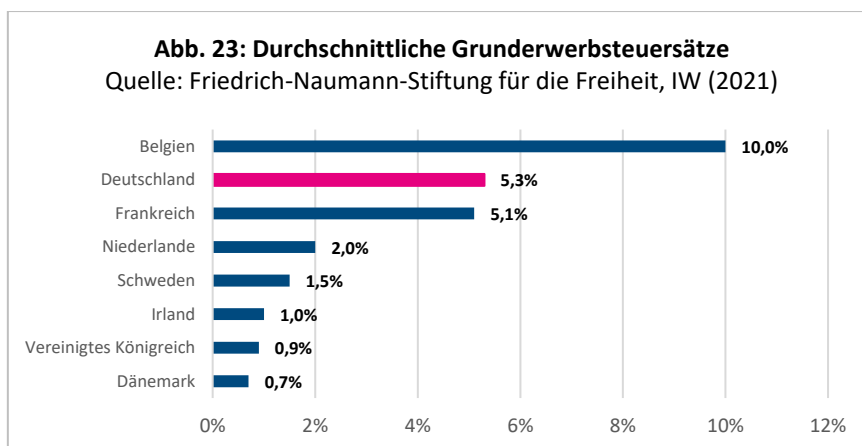
Eine Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung und des Instituts der deutschen Wirtschaft zeigt eindeutig, dass in Deutschland auch kurzfristig genügend Bauland vorhanden wäre.⁵⁴ Demnach existieren mindestens 99.000 Hektar baureife Flächen, auf denen relativ zügig etwa 2 Millionen Wohnungen entstehen könnten. Durch eine intelligente Verdichtung stünde demnach auch in den Großstädten genügend Bauland für neue Wohnungen zur Verfügung. Diese Flächen sollten so schnell wie möglich aktiviert werden, damit steigende Baulandpreise (siehe Kapitel 3.2) reduziert werden können.

3 - Bauvorschriften entbürokratisieren

Deutschland erlebt bereits seit einigen Jahren einen massiven Anstieg der Baukosten, der deutlich überhalb der Inflationsrate liegt. Diese Entwicklung wird sowohl durch steigende Material- und Arbeitskosten als auch durch einen Zuwachs an Regularien und Normen getrieben (siehe Kapitel 3.2). Es ist davon auszugehen, dass sich die bestehenden Materialengpässe durch den Krieg in der Ukraine verschärfen und dadurch weitere Preissteigerungen folgen könnten. Ein Blick in andere Länder zeigt, dass eine Vereinfachung der Bauordnung (z.B. in der Niederlande) sowie eine Fokussierung auf das modulare Bauen zu signifikanten Kosteneinsparungen führen können.⁵⁵

4 - Grunderwerbsteuer reformieren

Hohe Erwerbsnebenkosten beim Immobilienkauf sind insbesondere für private Käuferinnen und Käufer problematisch, da diese in der Regel nicht über ein Darlehen finanziert werden können. In Deutschland macht die Grunderwerbsteuerlast einen erheblichen Anteil der Erwerbsnebenkosten aus. Je nach Bundesland liegt der Steuersatz bei 3,5 bis 6,5 Prozent.⁵⁶ Ein Vergleich mit ausgewählten europäischen Ländern zeigt, dass der Grunderwerbsteuersatz in Deutschland vergleichsweise hoch liegt (siehe **Abbildung 23**). Zudem existieren in anderen Ländern deutlich mehr Ausnahmeregelungen, die die Steuerlast für die meisten Haushalte senken können.⁵⁷



Der Koalitionsvertrag sieht für die Länder eine deutlich flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer vor (z.B. die Einführung eines Freibetrags).⁵⁸ Eine solche Entlastung bei der Grunderwerbsteuer ist notwendig, damit Wohneigentum auch in Zukunft

⁵² Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis90/Die Grünen und FDP (2021): „Mehr Fortschritt wagen“, S. 88 (<https://www.fdp.de/media/3862/download?inline>)

⁵³ <https://www.sueddeutsche.de/politik/ukraine-fluechtlinge-wohnungsnot-1.5548277>

⁵⁴ BBSR (2022): „Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden“ (https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-11-2022-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

⁵⁵ FNF (2020): „Internationale Baupolitik“ (<https://shop.freiheit.org/#/Publikation/919>)

⁵⁶ Der Wert von 5,3 in Abbildung 23 beschreibt den durchschnittlichen Grunderwerbsteuersatz in Deutschland.

⁵⁷ FNF (2021): „Wohneigentumspolitik in Europa“ (<https://shop.freiheit.org/#/Publikation/1086>)

⁵⁸ Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis90/Die Grünen und FDP (2021): „Mehr Fortschritt wagen“, S. 92 (<https://www.fdp.de/media/3862/download?inline>)

erreichbar bleibt. Denn die steigenden Immobilienpreise haben dazu geführt, dass auch die Erwerbsnebenkosten prozentual deutlich angestiegen sind.

5 - Weitere Kaufnebenkosten senken

Neben Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer sollten auch alle weiteren Kaufnebenkosten (Maklerprovision, Notarkosten, Kosten für Grundbuchänderungen) auf Einsparungen überprüft werden. Hierbei sollten die Grundbuchkosten besonders unter die Lupe genommen werden. So ist es nicht ersichtlich, warum die Kosten für Änderungen im Grundbuch vom Kaufpreis der Immobilie abhängen sollten. Stattdessen sollten sich die Grundbuchkosten am tatsächlichen Aufwand der Änderung orientieren. Auch sollte geprüft werden, inwiefern sich das klassische Grundbuch digital auf der Blockchain abbilden ließe. Der Koalitionsvertrag der Ampel-Parteien sieht hierfür eine Machbarkeitsstudie für die laufende Legislaturperiode vor.⁵⁹

6 - Mieter unterstützen statt Umwandlungen verbieten

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz trat im Juni 2021 auch ein sogenanntes „Umwandlungsverbot“ in Kraft. Mit dem Gesetz können die Bundesländer Gebiete ausweisen, in denen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen der Zustimmung der Kommune bedarf.⁶⁰ Hierdurch soll verhindert werden, dass Eigentümer eines Mehrfamilienhauses die Wohnungen an einzelne Interessenten verkaufen können. Die Regelung hat das Ziel, Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung aus ihrer Umgebung zu schützen. Die Schutzwirkung des Gesetzes ist allerdings äußerst fraglich.⁶¹ Zudem sorgt die künstliche Verknappung des Angebots an Eigentumswohnungen dazu, dass der Zugang zu Wohneigentum insbesondere in den Städten weiter erschwert wird. Deutlich sinnvoller wären Überlegungen dazu, inwiefern Mieterinnen und Mieter unterstützt werden können, damit sie von ihrem Vorkaufsrecht bei Umwandlungen Gebrauch machen können. Allein hierdurch wäre ein langfristiger und wirksamer Schutz vor steigenden Mieten und Verdrängung möglich.

7 - Eigenkapitalersetzende Darlehen

Beim Kauf einer Immobilie fallen in Deutschland nicht nur vergleichsweise hohe Erwerbsnebenkosten an, auch die Unterstützung bei der Immobilienfinanzierung ist besonders gering. In anderen europäischen Ländern (z.B. in Frankreich, Belgien und der Niederlande) haben sich staatliche Programme zur Unterstützung bei Zahlungsausfällen sowie eigenkapitalersetzende Darlehen von Förderbanken etabliert.⁶² Aufgrund der hohen Erwerbsnebenkosten in Deutschland und dem damit verbundenen Eigenkapitalbedarf könnten solche Darlehen insbesondere für jüngere Haushalte hierzulande eine große Hilfe sein. Der Koalitionsvertrag der Ampel-Parteien sieht explizit die Vergabe solcher Darlehen an „Schwellenhaushalte“ vor.⁶³

8 - Für die Zukunft: Mietkaufmodelle als Weg ins Eigenheim

Bereits in den Freiburger Thesen wurden Mietkaufmodelle als Möglichkeit zur Steigerung der Wohneigentumsquote beworben.⁶⁴ Ein solches Mietkaufmodell sieht vor, dass der Staat in Vorleistung tritt und den Bau von Eigentumswohnungen finanziert. Diese Eigentumswohnungen werden dann von sogenannten „Mietkäuferhaushalten“ bezogen. Die „Mietkäuferhaushalte“ leisten monatliche Zahlungen, mit denen das Eigentum an der Immobilie Schritt für Schritt an sie übergeht und sie von den Vorteilen des erworbenen Vermögens profitieren können. Das Modell hätte zwei zentrale Vorteile: Erstens müssen die ausgewählten Haushalte kein Eigenkapital einbringen, um Wohneigentum zu erwerben. Zweitens wird der Vorteil genutzt, dass der Staat deutlich geringere Zinsen bei der Kreditaufnahme zahlen muss als Privathaushalte.⁶⁵ In Zeiten steigender Zinsen könnte das Modell also besonders interessant werden.

6. Fazit

Der Traum vom Eigenheim ist in Deutschland allgegenwärtig. Fast alle Jugendlichen und jungen Erwachsenen sehen ihre Zukunft in den „eigenen vier Wänden“. Ein Blick in die Wirklichkeit ist jedoch ernüchternd: Die Daten zeigen, dass nur die

⁵⁹ Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis90/Die Grünen und FDP (2021): „Mehr Fortschritt wagen“, S. 92 (<https://www.fdp.de/media/3862/download?inline>)

⁶⁰ https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/umwandlungsverbot-von-miet-in-eigentumswohnungen_84324_511416.html

⁶¹ <https://www.iwkoeln.de/presse/iw-nachrichten/michael-voigtlaender-chancen-schaffen-statt-neuer-huerden.html>

⁶² FNF (2021): „Wohneigentumspolitik in Europa“ (<https://shop.freiheit.org/#/Publikation/1086>)

⁶³ Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis90/Die Grünen und FDP (2021): „Mehr Fortschritt wagen“, S. 91 (<https://www.fdp.de/media/3862/download?inline>)

⁶⁴ FNF (2021): „50 Jahre Freiburger Thesen – Wandel beginnt im Kopf“ (https://www.freiheit.org/sites/default/files/2021-07/20210701_freiburgerthesen_web.pdf)

⁶⁵ Grabka und Gründling (2019): „Staatlich geförderter Mietkauf kann einkommensschwachen Familien Weg in die eigenen vier Wände ebnen“ (https://www.diw.de/de/diw_01.c.669748.de/publikationen/wochenberichte/2019_29_1/staatlich_gefoerderter_mietkauf_kann_einkommensschwachen_familien_weg_in_die_eigenen_vier_waende_ebnen.html)

wenigsten von ihnen den Sprung ins eigene Haus oder die eigene Wohnung schaffen werden. Dabei handelt es sich keineswegs um ein Phänomen, das man in anderen Ländern in gleicher Weise beobachten könnte. Kein anderes Land innerhalb der Europäischen Union verfügt über eine ähnlich niedrige Wohneigentumsquote wie Deutschland. Hinzu kommen wirtschaftliche Entwicklungen (Immobilienpreise auf Rekordniveau, immer weiter anwachsende Baukosten sowie steigende Zinsen), die das Eigenheim für viele Menschen – zumindest gefühlt – in weite Ferne rücken lässt.

Könnte der Erwerb von Wohneigentum in nächster Zeit schwieriger werden? Wahrscheinlich ja. Insbesondere die steigenden Zinsen führen zu einer deutlich höheren finanziellen Gesamtbelastung. Aber noch bleibt abzuwarten, wie langfristig und ausgeprägt die Zinssteigerungen ausfallen werden. Zudem ist noch nicht geklärt, wie die Immobilienpreise auf die Veränderungen reagieren werden.

Wird Wohneigentum zwangsläufig unerreichbar? Nein. Damit Wohneigentum jedoch erschwinglich bleibt, müssen die richtigen Rahmenbedingungen gesetzt werden. Es braucht ein ausreichend großes Angebot, damit sich Miet- und auch Kaufpreise entspannen können. Gleichzeitig müssen Maßnahmen ergriffen werden, um den hohen Eigenkapitalbedarf zu reduzieren, der insbesondere für jüngere Haushalte die größte Hürde beim Eigentumserwerb darstellt. Und es muss über neue Wege wie Mietkaufmodelle nachgedacht werden, damit der Erwerb von Wohneigentum auch für breitere Einkommensschichten erreichbar wird.

Auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten muss der Erwerb von Wohneigentum wieder zum Aufstiegsversprechen werden. Daher braucht es eine Politik, die den Traum der „eigenen vier Wände“ wieder erreichbar macht.

