



10 Fakten

die bei der Diskussion über den
Wohnungsmangel nicht vergessen
werden sollten

Unbestritten ist: In Deutschland fehlen vor allem in angespannten Ballungsräumen bezahlbare Mietwohnungen.

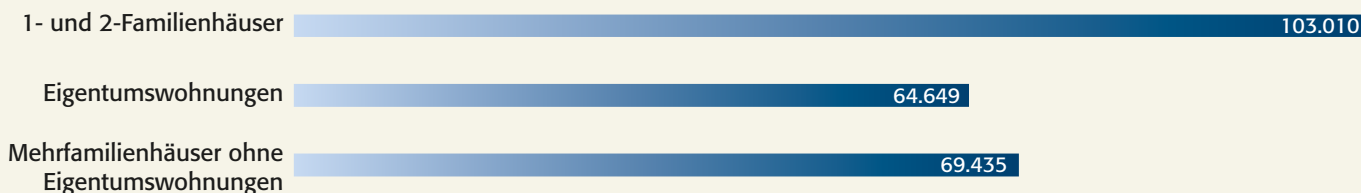
Es fehlen aber auch Eigenheime – nicht nur in Großstädten und deren Umland. Eigenheime, mit denen sich Menschen ihren Traum vom Wohnen erfüllen, und die vielfach preiswertere Mietwohnungen frei machen.

Die Politik muss beides im Auge behalten.

1. Eigenheimbau als zentrale Säule des Wohnungsbaus

In der öffentlichen Diskussion um angespannte Wohnungsmärkte stehen Mietwohnungen im Vordergrund. Dabei ist allein die Zahl der neu gebauten 1- und 2-Familienhäuser deutlich höher als die Zahl der neu geschaffenen Mietwohnungen.

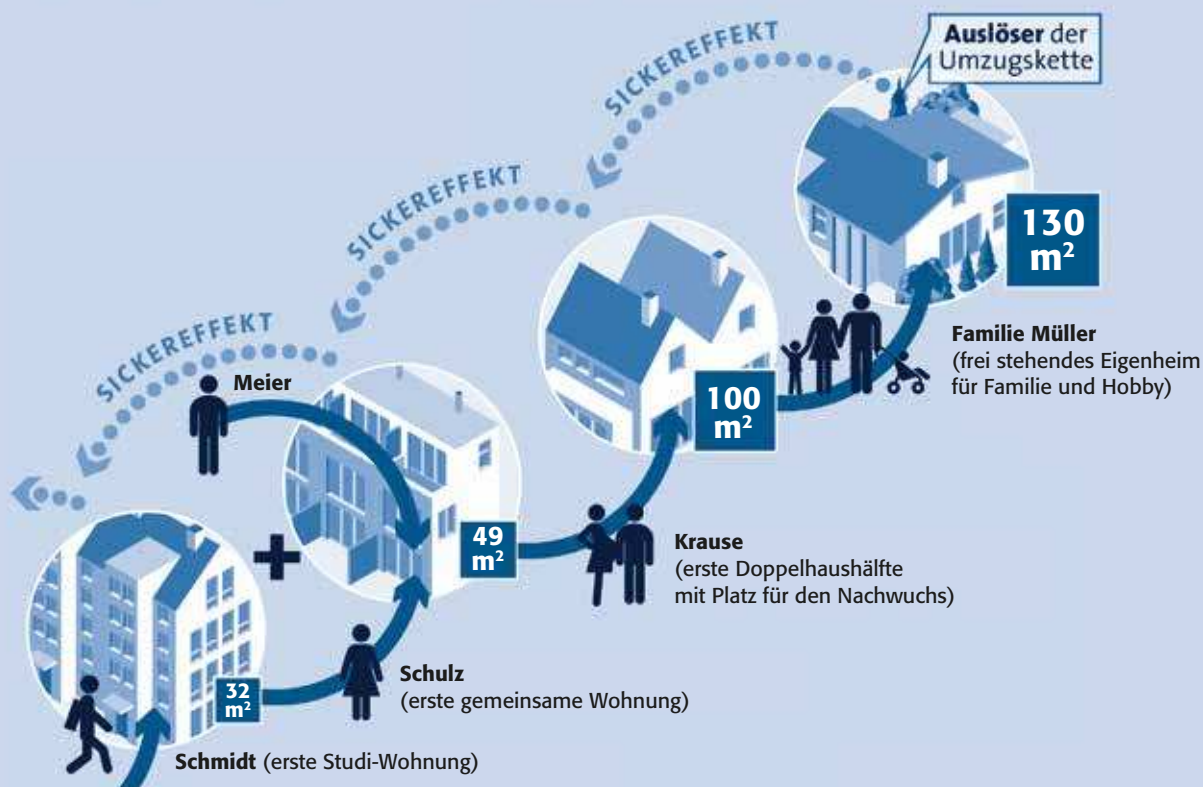
Fertigstellungen 2018 – Wohneinheiten



Quelle: Statistisches Bundesamt

2. Eigenheimbau schafft Mietwohnungsraum

Die klassischen Häuslebauer leisten einen wichtigen Beitrag zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte. Laut empirica-Institut Berlin zeigt sich, dass selbst Eigenheime am Stadtrand über Umzugsketten innerhalb kurzer Zeit preiswertere Mietwohnungen für Durchschnitts- und Geringverdiener frei machen. Im Ergebnis haben danach neue Eigenheime kaum geringere soziale Effekte als Mietwohnungen.



Quellen: empirica, LBS West

3. Wohneigentum: Klassischer Weg zur Vermögensbildung für Normalverdiener

Eine Studie der Deutschen Bundesbank zeigt: Haushalte, die in eigenen vier Wänden leben, haben ein deutlich höheres Nettovermögen als Mieterhaushalte.

eintritt im Schnitt sechs Mal mehr Vermögen auf als Mieter, hat das empirica-Institut Berlin festgestellt. Der einfache Grund: Wohneigentümer sparen deutlich mehr als Mieter.

Ein erfolgreicher Vermögensaufbau ist nicht allein eine Frage des Einkommens, sondern insbesondere eine Frage der Bereitschaft, für Wohneigentum zu sparen. In der gleichen Einkommensklasse bauen Wohneigentümer bis zum Renten-

14,3 Billionen Euro – auf diese Summe beziffert die Deutsche Bundesbank das Vermögen der privaten Haushalte in Deutschland. Mehr als die Hälfte davon ist Wohnimmobilienvermögen.

„Mittlere“ Nettovermögen 2017* in Euro



Quelle: Deutsche Bundesbank („Private Haushalte und ihre Finanzen (PHF)“)

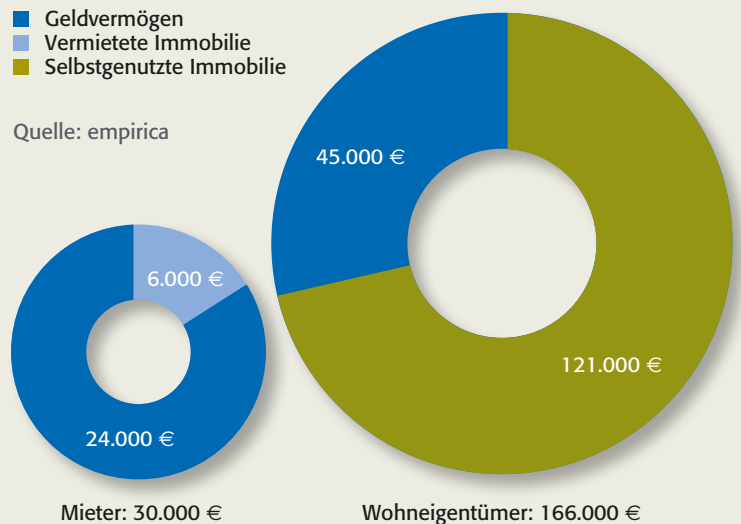
*Um den Medianwert zu ermitteln, werden die Haushalte in eine reichere und eine ärmere Hälfte geteilt. Das Vermögen des Haushalts in der Mitte ist das Medianvermögen. Verglichen mit dem Durchschnittseinkommen ist es gegenüber statistischen Ausreißern robuster. Denn dieser Wert blendet Extremwerte wie Milliardenvermögen einzelner Haushalte aus der Statistik aus.

Deutlicher Vermögensunterschied

Nettovermögen am Vorabend des Ruhestands 50 – 59-Jährige.
Haushaltsnettoeinkommen: 1.700 – 2.300 Euro

- Geldvermögen
- Vermietete Immobilie
- Selbstgenutzte Immobilie

Quelle: empirica

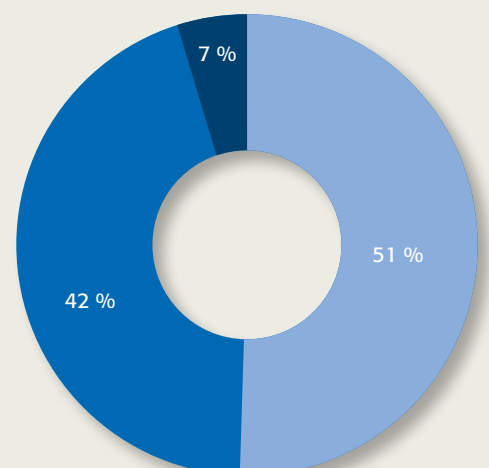


Vermögen privater Haushalte

Insgesamt: 14,3 Billionen Euro

- Geldvermögen
- Sonstiges Vermögen (insbesondere Gebrauchsvermögen)
- Wohnimmobilien

Quelle: Deutsche Bundesbank



4.

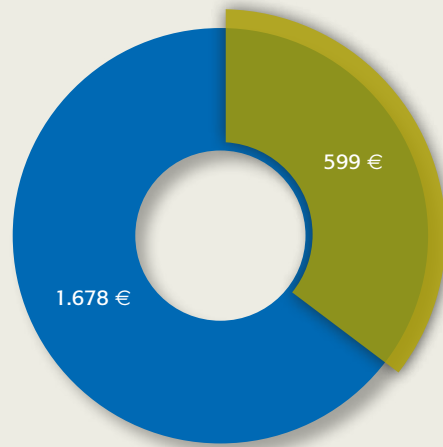
Wohneigentum: Steinerne Zusatzrente im Alter

Rentner, die in den eigenen vier Wänden wohnen, sparen nach einer Sonderauswertung von Zahlen des Statistischen Bundesamts im Schnitt monatlich fast 600 Euro Miete. Das entspricht mehr als einem Drittel der durchschnittlichen gesetzlichen Rente eines Rentnerhaushalts. Dabei ist Wohneigentum die einzige Form der Altersvorsorge, die man bereits in jungen Jahren genießen kann. Vor allem aber: Mietfreies Wohnen im Alter ist umso wichtiger, je geringer das Einkommen und damit die staatliche Geldrente ist.

Steinerne Zusatzrente

Rentenhaushalte mit Wohneigentum sparen im Schnitt 36 Prozent ihrer gesetzlichen Rente

■ Ø Rente
■ Ø Mietersparnis



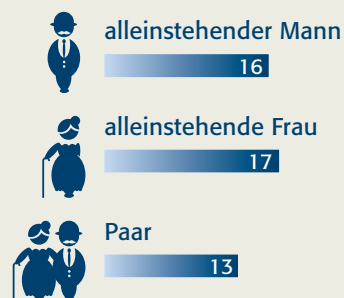
Quellen: Statistisches Bundesamt, Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Wohnkosten in Prozent des Haushaltsnettoeinkommens

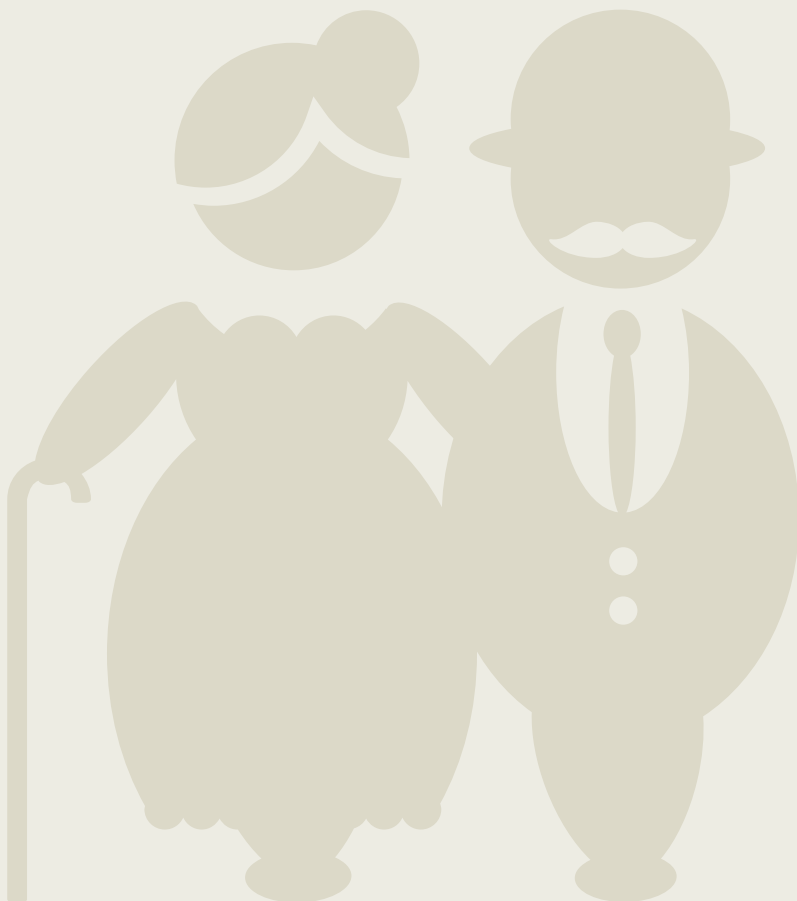
Mieterhaushalte 65+



Eigentümerhaushalte 65+



Quelle: DIW



Während Mieter in jungen Jahren jeden vierten Euro für ein warmes Zuhause ausgeben, steigt die Belastung auf mehr als jeden dritten Euro im Rentenalter. Der Selbstnutzer gibt zunächst jeden dritten Euro für das Wohnen aus. Aber im Ruhestand sinkt die Belastung auf deutlich weniger als jeden fünften Euro des Einkommens.

5. Wohneigentum bevorzugte Generationenvorsorge

Jährlich werden in Deutschland nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) 200 bis 300 Milliarden Euro vererbt oder verschenkt. Etwa zwei Drittel davon gehen an die nächste Generation. Das durchschnittlich vererbte Vermögen pro Erbfall liegt – bei Herausrechnung der besonders großen Vermögen an die besonders Wohlhabenden – bei rund 240.000 Euro. Fast drei Viertel der vererbten Vermögen beziehen sich auf 1- und 2-Familienhäuser.



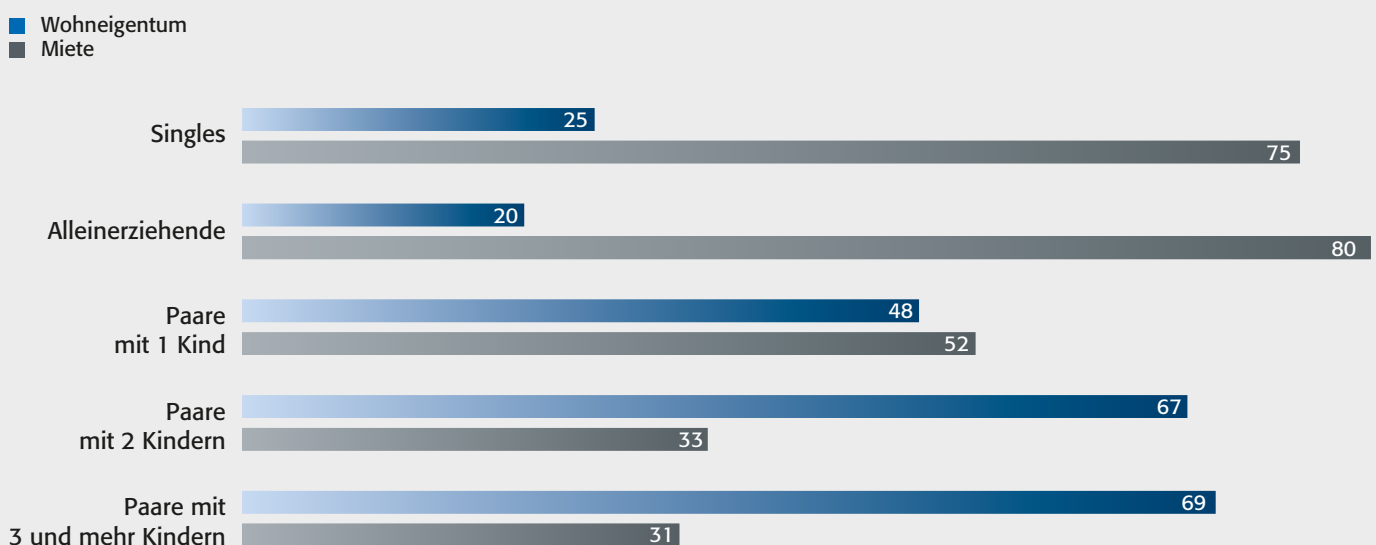
6. Wohneigentumsförderung: Politik für Familien

Besonders Familien haben den Wunsch nach Wohneigentum. Es bietet Kindern optimale Entfaltungsmöglichkeiten. Allerdings sinkt mittlerweile bei jungen Familien mit middle-

rem Einkommen die Wohneigentumsquote. Vielerorts sind die Immobilienpreise den Einkommen davongelaufen. Gesunkene Kreditkosten gleichen das nicht aus.

Familien leben bevorzugt im Eigenheim

Wohnverhältnisse nach Haushaltstyp in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt

7. Wohneigentum: Haltefaktor im ländlichen Raum

Das Bild vom Leben auf dem Land schwankt zwischen Landfrust und Landlust. Nicht überall wird das „echte Dorfleben“ zu retten sein. Aber es gibt viele erfolgreiche Beispiele, die zeigen, dass dies geht, wenn Voraussetzungen stimmen wie eine gute Verkehrsanbindung und der Anschluss an die digitalen Autobahnen. Familien zieht es schon seit einigen Jahren zunehmend ins Umland der Großstädte. Der Grund: das in den Großstädten knappe Wohnungsangebot und dementsprechend hohe Immobilien- und Mietpreise.

Nicht nur für die bayerische Staatsregierung ist eine regional gezielte Förderung des Wohneigentums „ein geeignetes Instrument zur Vermeidung von Abwanderung aus strukturschwachen Gebieten und somit eine wichtige Maßnahme, um qualifizierte Fachkräfte und junge Familien in der Region zu halten oder für die Region (zurück) zu gewinnen.“

Werden aber auf dem Land nicht schon viel zu viele Eigenheime gebaut? Das Ergebnis einer Studie des empirica-Instituts: Zwar gibt es Schrumpfsregionen, in denen die Fertigstellungen den quantitativen Bedarf rechnerisch übersteigen. Die Summe dieses „Überhangs“ ist allerdings vergleichsweise gering. Denn es muss die qualitative Zusatznachfrage berücksichtigt werden. Angeblich zu viel gebaute Eigenheime erfüllen Wohnwünsche und stehen nicht leer.

Für die Schrumpfsregionen selbst ist der Neubau oft auch besser als der Wegzug. Kostengünstige Leerstände stoßen laut Studie im Zeitverlauf bei weniger Zahlungskräf-

tigen vermehrt auf Akzeptanz. Neue Käuferschichten finden so den Weg aus Mietwohnungen ins gewünschte Eigenheim. In der Regel handelt es sich dabei um Familien mit geringeren Einkommen, aber handwerklichen Fähigkeiten.

Natürlich muss nicht immer auf der grünen Wiese gebaut werden. Städtische Programme wie „Jung kauft Alt“ sollten Schule machen, um alte Stadtkerne lebenswert zu halten.

Immobilienbesitz

65 – 85-Jährige nach Wohnortgröße

unter 5.000 Einwohner



5.000 bis unter 20.000 Einwohner



20.000 bis unter 100.000 Einwohner



100.000 Einwohner und mehr



Quelle: Generali Altersstudie/IfD Allensbach

8. Wohneigentum bald Privileg Besserverdienender?

Über die Hälfte der Mieter im Alter von 25 bis 40 Jahren möchte in eigenen vier Wänden leben. Das größte Hindernis auf dem Weg dahin: mangelndes Eigenkapital. Bundesweit beträgt der entsprechende Bedarf im Schnitt mindestens 50.000 Euro. Dieser ergibt sich aus einer empfohlenen Eigenkapitalquote von 20 bis 30 Prozent. Nur jeder zehnte jüngere Mieter verfügt aber über so viel Geld.

Der frühzeitigen Eigenkapitalbildung durch zweckgerichtetes Vorsparen, das mit der Wohnungsbauprämie sozial treffsicher gefördert wird, kommt deshalb eine zentrale Rolle zu. Mit der im Koalitionsvertrag angekündigten An-

passung der hier seit über 20 Jahren geltenden Einkommensgrenzen an die allgemeine Preisentwicklung würden rund viereinhalb Millionen Menschen zusätzlich erreicht.

Dabei ist die Wohnungsbauprämie für den Staat nicht nur vergleichsweise preiswert. Sie wirkt auch im gewünschten Sinn: Um die Wohnungsbauprämie zu erhalten, muss zunächst eine elf Mal so hohe Eigenleistung erbracht werden. Tatsächlich wird aber weit darüber hinaus gespart: Wer sie bezieht, legt im Schnitt über fünf Prozentpunkte mehr zurück als ein vergleichbarer Haushalt ohne Wohnungsbauprämie.

9. Wohneigentümer: Wichtige Klimaschutz-Investoren

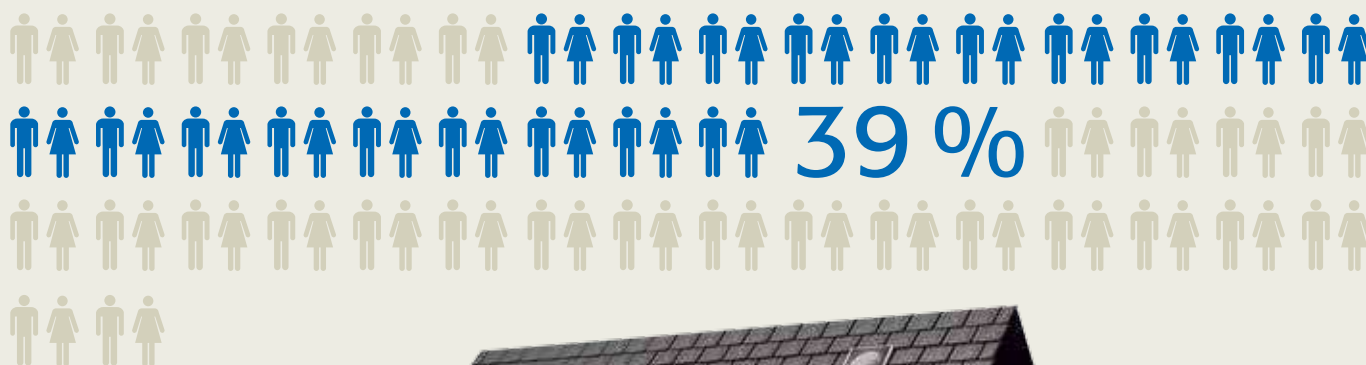
39 Prozent der Haus- und Wohnungseigentümer und acht Prozent der Mieter haben nach Angaben der European Climate Foundation bereits energetische Sanierungen durchgeführt. Effiziente Heizsysteme, bessere Isolierung/Dämmung von Dach, Wand und Boden sowie Solarmodule/Solarthermie standen dabei im Vordergrund.

Mehr als jeder dritte Eigentümer plant solche Maßnahmen auch für die nächsten fünf Jahre. 40 Prozent der Eigentümer legen dafür regelmäßig Geld auf die Seite – vielfach mit einem Bausparvertrag.

Häuslebauer als Klimaschützer

Anteil der Wohneigentümer mit energetischen Sanierungsmaßnahmen

■ Eigentümer mit
Energiesparmaßnahmen



Quellen: IPSOS/European
Climate Foundation



10.

Wohneigentum: Soziale Verpflichtung mit hoher Integrationskraft

Soziale Verpflichtung

Wohneigentum ist nicht nur ein Stück gelebte Freiheit, das zur Eigeninitiative anspornt. Menschen, die im Wohneigentum leben, entwickeln auch einen ganz besonderen Bezug zu ihrem Haus, ihrer Nachbarschaft, ihrem Dorf oder ihrer Stadt. Wohneigentum verwurzelt. Es wird als soziale Verpflichtung aufgefasst.

Stabilisierung benachteiligter Stadtquartiere

Laut Aussage des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) sind positive Wechselwirkungen zwischen dem Eigentumserwerb und der Quartiersentwicklung „vor allem in Quartieren festzustellen, die Entwicklungsbedarf haben, als benachteiligt eingestuft werden oder um eine Zukunftsperspektive ringen“. Auch wird dadurch die Integration von Deutschen mit Migrationshintergrund leichter. Die Wohneigentumsbildung verbessert Wohnverhältnisse bzw. die individuelle Wohnsituation.

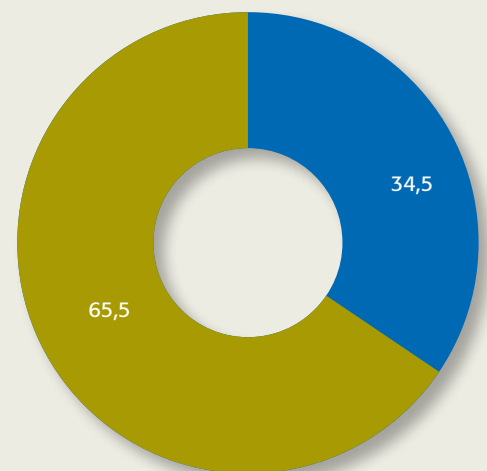
Integration von Familien mit Migrationshintergrund

Rund 15 Millionen Menschen in Deutschland haben einen Migrationshintergrund. Auch in dieser Gruppe ist der Wunsch nach Wohneigentum stark ausgeprägt. Was nicht überrascht: Denn in Ländern, aus denen ihre Eltern oder Großeltern stammen, gehört das meist wie selbstverständlich dazu. Menschen mit Migrationshintergrund leben nach Angaben des Statistischen Bundesamts bereits zu 35 Prozent im Eigentum. Ansonsten sind es 55 Prozent. Der Wunsch nach Wohneigentum hat sich in den letzten Jahren weiter verstärkt.

Etwa die Hälfte von ihnen möchte laut einer Studie des VHW Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (Migrantenmilieu-Survey) die eigene Wohnsituation verbessern. Jeder siebte Migrantenhaushalt, der zur Miete wohnt, strebt in den nächsten Jahren einen Immobilienkauf an.

Wohnsituation von Menschen mit Migrationshintergrund in Deutschland · Angaben in Prozent

■ Im Wohneigentum
■ Zur Miete



Quelle:
Statistisches Bundesamt

IMPRESSUM

Herausgeber:

Verband der Privaten Bausparkassen e. V.

Für den Inhalt verantwortlich: Alexander Nothaft

Gestaltung/Satz: Eins 64 Grafik-Design, Bonn



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin

Telefon: (030) 59 00 91-523 · E-Mail: info@vdpb.de

Internet: www.bausparkassen.de