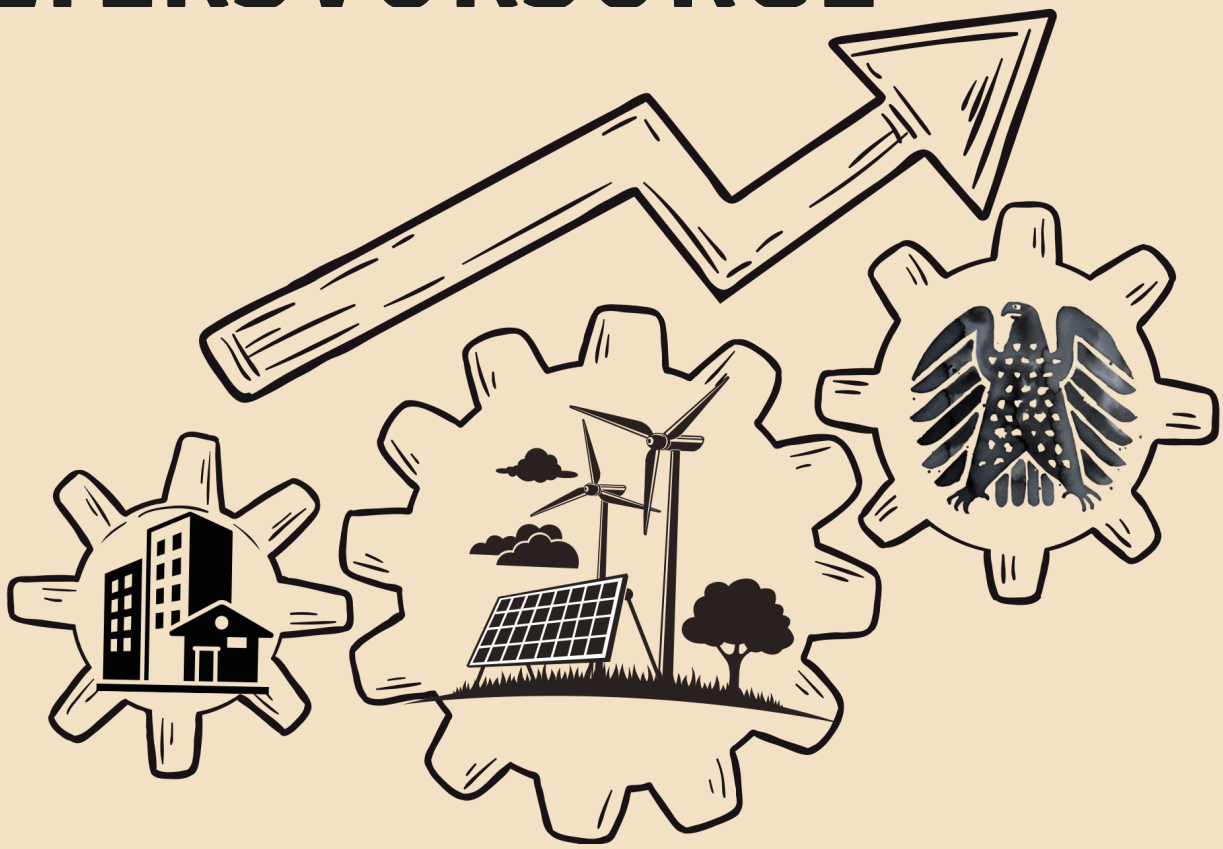
HERBST 2025

PLATOW SPECIAL ALTERSVORSORGE



Zwischen Reformdruck und neuen Chancen

FRÜHSTART-RENTE
Großer Wurf oder nur ein Placebo?

WIEDERANLAGE
Vermögen steuersparend übertragen

KAPITELMÄRKTE
Lifecycle-ETFs und Alternative Investments

ISBN 978-3-943145-76-2

3 Wohneigentum ist Infrastruktur

Eigentumsförderung wird zur Standortpolitik

Altersvorsorge, Stabilität und Investitionshebel: Wie die neue Bundesregierung Wohneigentum gezielt stärken kann – und was jetzt auf den Prüfstand gehört.

Wohneigentum ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Es ist zentrales Element gesellschaftlicher Infrastruktur – ebenso unverzichtbar wie Straßen oder Stromnetze. Und es ist eine tragende Säule der Altersvorsorge. Doch für viele ist der Weg in die eigenen vier Wände heute versperrt. Wer normal verdient, kann sich oft kein „normales" Eigentum mehr leisten. Dass die neue Bundesregierung sich dieses Problems annimmt, ist deshalb eine soziale und wirtschaftliche Notwendigkeit.

Wohnen ist zur sozialen Frage geworden

2024 wurden nur noch rund 250 000 Wohnungen fertiggestellt – rund 100 000 weniger als die von der Vorgängerregierung angestrebten rund 350 000 pro Jahr, die laut IW Köln zur Deckung des Bedarfs notwendig wären. Besonders alarmierend: Die Baugenehmigungen im Eigentumssegment sind seit 2021 um 45% eingebrochen. Das ist aus mehreren Gründen problematisch. Denn Eigentumsbildung schafft erstens neuen Wohnraum und entlastet dadurch den Mietmarkt (Sickereffekt). Zweitens ist Wohneigentumsbildung ein zentrales Aufstiegsversprechen – doch immer größere Bevölkerungsteile, auch der Mittelschicht, werden durch steigende Baukosten, hohe Kaufpreisniveaus, höhere Zinsen und Nebenkosten immer stärker ausgegrenzt.

Wohneigentumserwerb ist längst keine Frage des gehobenen Einkommens mehr. Es ist zu einer neuen sozialen Herausforderung geworden. Wer ein Eigenheim plant, sieht sich mit einer Vielzahl an Hürden konfrontiert: Das sind neben den erwähnten Baukosten und steigenden Preisen für Grundstücke und Bestandsimmobilien auch undurchsichtige Förderbedingungen, unsichere Zinsentwicklungen und immer wieder veränderte Anforderungen an die energetischen Eigenschaften, sowohl bei Neubauten als auch im Bestand. Das betrifft die Gebäudehülle gleichermaßen wie die Energieversorgung – die Diskussion um das sogenannte „Heizungsgesetz" war hier sicherlich nicht zweckdienlich. Hinzu kommt eine Regulierungsdichte, die selbst erfahrene Bauherren

und Investoren zurückschrecken lässt.

Die eigene Immobilie ist nach wie vor die bevorzugte Form der privaten Altersvorsorge. Laut einer IVD-Umfrage von Januar 2025 sehen 58% der Deutschen Immobilien als beste Vorsorgeform. Besonders unter 18- bis 29-Jährigen ist der Wunsch nach Eigentum mit 82% ausgeprägt. Laut einer Allensbach-Umfrage aus 2025 halten 73% der Befragten Wohneigentum für einen wichtigen Beitrag zur Altersvorsorge. Wer mietfrei wohnt, spart im Ruhestand durchschnittlich 669 Euro monatlich, das hat eine Sonderauswertung des Statistischen Bundesamts für den Verband der Privaten Bausparkassen ergeben. Wohneigentumspolitik ist deshalb auch Rentenpolitik zur Entlastung der Sozialkassen. Dennoch liegt die Wohneigentumsquote in Deutschland mit 46% europaweit auf dem letzten Platz – weit entfernt vom EU-Durchschnitt laut Eurostat von rund 70%. Besonders junge Familien und Alleinerziehende bleiben außen vor – trotz Förderprogrammen wie „Wohneigentum für Familien". Diese scheiterten an zu komplizierten Anforderungen, unrealistischen Schwellenwerten und widersprüchlichen Zielvorgaben.

Eigentum stärkt Regionen und Gesellschaft

Eigentum hat auch eine nicht zu unterschätzende gesellschaftliche Relevanz. Nicht nur bei der Altersvorsorge. Studien zeigen: Eigentümerinnen und Eigentümer sind stärker verwurzelt, engagieren sich öfter ehrenamtlich und investieren in ihre Umgebung. In ländlichen Räumen ist Eigentum oft die Voraussetzung, um junge Familien zum Bleiben oder zur Rückkehr zu bewegen. In Städten entlastet es den Mietmarkt, schafft Durchlässigkeit und langfristige Stabilität. Eigentumspolitik ist deshalb auch Strukturpolitik. Wohneigentümer bauen im Laufe ihres Lebens systematisch mehr Vermögen auf – im Schnitt verfügen sie beim Renteneintritt, selbst wenn alle anderen Eigenschaften gleich sind, über das fünffache Vermögen von Mieterhaushalten.

Neue Regierung, neue Chancen

Mit der neuen Bundesregierung verbinden sich reale Chancen für einen Kurswechsel. Schon die Gleichstellung von Eigentum und Miete im Koalitionsvertrag ist ein starkes Signal. Der Satz von Bundeskanzler Friedrich Merz, dass „wer normal verdient, auch normales Wohneigentum erwerben können muss", trifft den Kern der Herausforderung. Die Regierung hat mit ihrem 100-Tage-Programm einen Fokus auf Tempo, Technologie und Toleranz gelegt und mit dem beschlossenen „Wohnungsbau-Turbo" für eine schnellere Bebauung im Außenbereich einen ersten, richtigen Impuls gesetzt.

Verfahren müssen schneller, digitaler und verbindlicher werden. Bayern macht es vor: Digitale Anträge, klare Fristen, Genehmigungsfiktion – all das sorgt für Tempo und Planbarkeit. Der Gebäudetyp E wiederum ist mehr als ein Symbol: Er steht für die Rückkehr zu pragmatischen, kostensensiblen Bauweisen. Entscheidend ist die Umsetzung in Landesbauordnungen und Förderprogrammen.

Wozu das führen kann, zeigt der Blick über die Grenze. In Österreich liegt die Wohneigentumsquote bei über 50%. Gleichzeitig sind die staatlich verursachten Baukosten dort mit rund 7% deutlich niedriger als in Deutschland (37%). Und während in Wien ein Bauantrag in drei Monaten genehmigt wird, dauert das Verfahren in Deutschland oft doppelt so lange.

Bewährte Instrumente stärken

Die Bundesregierung will die Wohneigentumsbildung fördern. Zweckmäßig und schnell ist es, hier bei bewährten Instrumenten anzusetzen. Gerade für Haushalte mit mittlerem Einkommen ist die Kombination aus staatlicher Wohnungsbauprämie bzw. Arbeitnehmer-Sparzulage, zinsgesichertem Bausparvertrag

Bernd Hertweck

ist seit 2018 Vorsitzender des Verbands der Privaten Bausparkassen. Seit 2013 steht er zudem dem Vorstand der Wüstenrot Bausparkasse AG vor.

und ergänzendem Kredit ein bewährter Weg. Beide Förderinstrumente entfalten nach wie vor große Hebelwirkungen bei der Mobilisierung privaten Kapitals – sie müssen aber regelmäßig an die allgemeine Teuerung angepasst werden. Durch ihre Hebelwirkung bleiben sie selbst dann für die öffentliche Hand vergleichsweise günstige Instrumente.

Auch Wohn-Riester sollte als gleichwertige Vorsorgeform neben der privaten Geldrente weiter bestehen und bürokratisch entschlackt werden. Es bietet sich an, die geplante Frühstart-Rente, bei der Kinder zwischen sechs und 18 Jahren zweckgebunden monatlich zehn Euro für die Altersvorsorge erhalten sollen, mit der bestehenden, staatlich geförderten Altersvorsorge zu verbinden.

Denn auch Frühstart-Rente für Kinder und Jugendliche ist ein kluger Ansatz. Doch sie sollte nicht ausschließlich auf kapitalmarktorientierte Produkte setzen. Viele junge Menschen wünschen sich Wohneigentum – auch wenn dieser abstrakte Wunsch mit 16 noch nicht mit konkreten Umsetzungsplänen verbunden ist. Deshalb muss die Frühstart-Rente auch einen Weg zum Eigentum eröffnen, z. B. über zweckgebundenes Sparen für spätere Bau- oder Kaufvorhaben. Das Bausparen ist hier ein idealer Baustein: Es ist sicher, planbar, förderfähig und hat ein klares Ziel.

Gerade in Zeiten volatiler Zinsen und restriktiver Kreditvergaben ist Bausparen das Produkt der Stunde. Es ermöglicht Eigenkapitalaufbau mit Zweckbindung, schützt vor Zinsrisiken und lässt sich flexibel einsetzen – für Neubau, Kauf oder Sanierung. Viele Haushalte nutzen es bereits zur energetischen Modernisierung und für Renovierungsmaßnahmen zum Werterhalt ihrer Immobilie. Die privaten Bausparkassen stehen bereit, diese Rolle weiter auszubauen – als Partner für Transformation, Verlässlichkeit und Stabilität.

Ein weiterer und besonders wirksamer Impuls wäre zudem die vollständige Abschaffung der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber bis zu einem Kaufpreis von 500 000 Euro. Das würde insbesondere jungen Familien, Berufseinsteigern und Normalverdienern den Zugang zum Eigentum deutlich erleichtern – und die Eigentumsquote in Deutschland endlich wieder auf Kurs bringen.

Infrastrukturpaket nutzen

500 Mrd. Euro für Infrastruktur – das ist eine historische Chance. Ein Teil davon muss in den Wohnungsbau, die Eigentumsförderung und die energetische Sanierung fließen. Der Gebäudebestand ist ein zentraler Hebel für Klimaziele, aber auch für regionale Beschäftigung und soziale Balance. Bausparkassen finanzieren hier typischerweise Maßnahmen im Bereich von 30 000 bis 100 000 Euro – passgenau für die Breite der Gesellschaft.

Eigentum fördert Standort

Wohneigentum ist kein Luxus. Es ist Infrastruktur, Altersvorsorge, soziale Sicherheit und Stabilität in einem. Es sorgt für Bindung, Entlastung und Verantwortung und zahlt damit auf viele Ziele der Vermögens-, der Klima und der Rentenpolitik ein, die sich die aktuelle Bundesregierung gesetzt hat. Doch Eigentumspolitik ist noch mehr: Sie ist ein zentrales Element jeder modernen Standortstrategie. Sie stärkt die regionale Bindung, schafft wirtschaftliche Perspektiven und stabilisiert ganze Branchen – von der Bauwirtschaft über das Handwerk bis zur lokalen Wertschöpfung.

Eigentumsförderung wirkt damit konjunkturstabilisierend und sichert Beschäftigung vor Ort. Darüber hinaus fördert sie die Bildung von Vermögen in der Breite und trägt zur Verringerung sozialer Ungleichheit bei. Wohneigentumspolitik ist so viel mehr als ein Beitrag zur Erfüllung individueller Wünsche – sie ist struktur- und wirtschaftspolitisch geboten. Nun braucht es den politischen Willen, voranzugehen und der Ankündigung Taten folgen zu lassen, dass Wohneigentum und Wohnen zur Miete gleichrangig sind. ■