



presse|mitteilung

14. September 2026

Studie: Wohneigentum kommt beim Bund zu kurz | Reduzierung der Grunderwerbsteuer gefordert

Bund soll 200.000 Haushalten pro Jahr die Chance auf Wohneigentum geben

Pestel-Institut: „Wohneigentum nur für Besserverdiener spaltet Gesellschaft“

Immer weniger Menschen in den eigenen vier Wänden: Die Zahl der Haushalte, die in Deutschland im Eigenheim oder in einer Eigentumswohnung leben, sinkt kontinuierlich. Zu diesem Ergebnis kommt das Pestel-Institut in einer aktuellen Wohnungsmarkt-Untersuchung. Die Wissenschaftler haben die Studie „Soziale Aspekte des Wohneigentums“ im Auftrag der Stiftung „bauen – wohnen – leben“, der Unternehmensstiftung der Bausparkasse Schwäbisch Hall gemacht.

Die Eigentumsquote in Deutschland liegt nach Angaben des Pestel-Instituts mittlerweile bei nur noch 43,5 Prozent – dem niedrigsten Wert seit zwanzig Jahren. Damit sei Deutschland bei der Wohneigentumsquote im EU-Vergleich das Schlusslicht. Denn die Hürde für die eigenen vier Wände liege hoch: „Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen haben es aktuell immer schwerer, sich ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung anzuschaffen. Selbst dort, wo die Kaufpreise für Immobilien stagnieren oder sinken, sind sogar Doppelverdiener mit Durchschnittseinkommen kaum in der Lage, sich eigene vier Wände zuzulegen“, sagt der Leiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther.

Nachdem der Bund die Förderung von Wohneigentum extrem heruntergefahren habe, sei jetzt ein Kurswechsel bei der Wohneigentumspolitik dringend notwendig. „Aktuell gibt es eine enorme Schieflage: Auf der einen Seite die – wenn auch nicht ausreichenden – Möglichkeiten, bei Mietobjekten Abschreibungen zu machen und Schuldzinsen abzusetzen. Und auf der anderen Seite die Nicht-Förderung von Eigenheimen. Oder anders gesagt: Der Bund diskriminiert regelrecht die Anschaffung von Wohneigentum“, so Studienleiter Matthias Günther. Über den notwendigen Mietwohnungsbau hinaus müsse vor allem die Förderung von Wohneigentum – wie im Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD vereinbart – dringend einen politisch höheren Stellenwert bekommen.

Dazu schlagen die Wissenschaftler des Pestel-Instituts jetzt einen „Wohneigentumsplan des Bundes“ vor. Dieser müsse Quoten als Zielmarken für die künftige Wohneigentumsentwicklung in Deutschland festlegen. Nur so sei garantiert, dass das Wohneigentum von der schwarz-roten Regierungskoalition und auch von kommenden Bundesregierungen nicht weiter vernachlässigt werde. Aktuell sei es notwendig, ein weiteres Absinken der Eigentumsquote zu stoppen und den Abwärtstrend umzukehren.



Ziel müsse es sein, pro Jahr mindestens 200.000 Haushalte zusätzlich in die Lage zu versetzen, sich zum ersten Mal Wohneigentum, das sie selbst nutzen, anzuschaffen. Nur dann könne die Wohneigentumsquote Schritt für Schritt – nämlich um rund 0,3 Prozentpunkte pro Jahr – nach oben gehen. „Dabei geht es allerdings längst nicht immer nur um den Neubau. Das kann auch die Übernahme bereits bestehender Eigentumswohnungen und Eigenheime sein. Entscheidend ist, dass die Wohneigentumsquote in Deutschland nach oben geht – und zwar perspektivisch in Richtung 50 Prozent“, sagt Matthias Günther.

Langfristig sollte Deutschland mehrheitlich „vom Mieter- zum Eigentümerland“ werden, so das Pestel-Institut. „Eine höhere Eigentumsquote von 50 Prozent und mehr wie in Österreich, den Niederlanden oder Schweden würde auch mehr soziale Stabilität bringen“, sagt Mike Kammann, Vorsitzender des Kuratoriums der Schwäbisch Hall-Stiftung „bauen – wohnen – leben“ und Vorstandsvorsitzender der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Immerhin entlaste mehr Wohneigentum auch den angespannten Mietmarkt. „Die derzeit sinkende Wohneigentumsquote ist ein Alarmsignal, das der Staat nicht länger ignorieren darf“, so Kammann.

Die Tatsache, dass Wohneigentum für immer weitere Kreise der Bevölkerung, die mit Vollzeitjobs im Berufsleben stehen, finanziell nur schwer erreichbar sei, schaffe Unmut. „Das Wohnen ist längst zu einer sozialen Frage geworden: Wohnhäuser und Eigentumswohnungen nur für Besserverdiener – das verstärkt die Ungleichheit bei der Verteilung von Vermögen und das spaltet die Gesellschaft. Vor allem dann, wenn immer mehr Haushalte in Mietverträge mit immer höheren Mieten gedrängt werden, um überhaupt wohnen zu können“, sagt Studienleiter Matthias Günther.

Der Chef-Ökonom des Pestel-Instituts rückt dabei vor allem auch die „Nestbauer-Generation“ in den Fokus: „Fast drei Viertel der 25- bis 45-Jährigen wohnen heute zur Miete. Für sie ist Wohneigentum meist schlicht nicht drin“, so Günther. Der Vorstandsvorsitzende der Bausparkasse Schwäbisch Hall, Mike Kammann, spricht von einer „Generation Miete“, um die sich die Politik jetzt dringend kümmern müsse: „Wenn Wohneigentum selbst bei durchschnittlichen Einkommen nur dann noch möglich ist, wenn es Hilfe aus der Familie – also zum Beispiel ein vorgezogenes Erbe – gibt, dann liegt das nicht im Interesse der Gesellschaft. Und dann kann das auch nicht im Interesse der Politik liegen.“

Zudem ist Wohneigentum nach Angaben des Pestel-Instituts ein wichtiger Baustein der Altersvorsorge. Denn Mieten würden für Seniorenhaushalte in Deutschland zunehmend zu einer finanziellen Belastung: „Steigende Mieten drängen mehr und mehr ältere Menschen in die Altersarmut – Altersarmut ist Mieterarmut“, so Günther. Denn im Alter würde ein mit der Rente sinkendes Einkommen auf steigende Wohnkosten treffen. So habe sich die Zahl der Älteren, die auf Grundsicherung angewiesen sind, in den letzten zwanzig Jahren mehr als verdoppelt.

Als Vorstandsvorsitzender der Bausparkasse Schwäbisch Hall fordert Kammann die Bundesregierung auf, die Bildung von Wohneigentum zu einem Schwerpunkt ihrer Wohnungsbaupolitik zu machen: „Wohnen darf kein Luxus sein. Für Menschen, die im Berufsleben stehen und durchschnittlich gut verdienen, muss es eine Alternative zur Miete geben: Wer den Wunsch hat, sich ein Einfamilienhaus, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung anzuschaffen, der muss auch eine realistische Chance dafür bekommen. Dazu gehört auch die Bereitschaft, rechtzeitig mit dem Aufbau von Eigenkapital anzufangen. Und das bedeutet: Sparen und zumindest eine Zeit lang auf Konsum zu verzichten“, macht Mike Kammann deutlich. Wer diesen Weg einschlägt, für den müsse der Staat die Weichen in Richtung Wohneigentum neu stellen.



Auch das Pestel-Institut spricht sich für mehr staatliche Unterstützung aus: Das „letzte Erfolgsmodell“ der Wohneigentumsförderung sei das Baukindergeld gewesen. „Das abzuschaffen, war gleich aus mehrfacher Sicht ein Fehler: Es war ausgesprochen effektiv. Es hat Familien mit Kindern, die niedrige bis mittlere Einkommen haben, erreicht. Und es hatte sogar fiskalisch einen enorm positiven Effekt: Ein Förder-Euro hat rund 3,70 Euro an staatlichen Einnahmen generiert. Und zwar Abgaben und Steuern: von der Umsatz- und Lohnsteuer auf dem Bau bis zur Grunderwerbsteuer“, sagt Matthias Günther. Für den Chef-Ökonomen des Pestel-Instituts ist die Abschaffung des Baukindergeldes vor fünf Jahren ein „wohnungsbau- und finanzpolitischer Sündenfall“.

Der Staat sollte auch bei der steuerlichen Belastung einen Gang zurückschalten, wenn es um die Anschaffung von Wohneigentum geht, fordert Mike Kammann: „Ein Hebel, um Wohneigentum erschwinglicher zu machen, ist die Grunderwerbsteuer. Gerade für Ersterwerber und Selbstnutzer könnte eine deutliche Reduzierung der Grunderwerbsteuer eine echte finanzielle Entlastung bringen.“ Immerhin liege die Grunderwerbsteuer zwischen 3,5 Prozent in Bayern und 6,5 Prozent in Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, Brandenburg und dem Saarland. „Eine niedrigere Grunderwerbsteuer würde dazu beitragen, dass Immobilienkäufer weniger Eigenkapital benötigen. Die Hürde auf dem Weg zum Wohneigentum wäre damit deutlich niedriger“, so Kammann.



Foto: Sebastian Knoth

(Alle Rechte im Rahmen der
Berichterstattung zu dieser Pressemitteilung frei.)

Mike Kammann

Vorsitzender des Kuratoriums der
Schwäbisch Hall-Stiftung „bauen – wohnen
– leben“ und Vorstandsvorsitzender der
Bausparkasse Schwäbisch Hall

Hinweise für die Medien

- Download-Link zur **Studie „Soziale Aspekte des Wohneigentums“** vom Pestel-Institut:
 - https://www.schwaebisch-hall.de/content/dam/dambsh/unternehmen/dokumente/stiftung-bauen-wohnen-leben/Studie_Soziale-Aspekte-des-Wohneigentums_2026.pdf
- Für **Rückfragen und Interviews** stehen Ihnen die Zitatgeber der Pressemitteilung zur Verfügung. Nutzen Sie dazu bitte diese Kontakte:
 - Kathrin Milich | Pressesprecherin der Schwäbisch Hall-Stiftung „bauen – wohnen – leben“:
0791/46-6673 | kathrin.milich@schwaebisch-hall.de
 - Matthias Günther | Leiter des Pestel-Instituts
015903046341 | guenther@pestel-institut.de



Schwäbisch Hall-Stiftung

bauen - wohnen - leben

Kurz-Portrait

der Schwäbisch Hall-Stiftung

„bauen – wohnen – leben“

„bauen-wohnen-leben“ ist eine Unternehmensstiftung der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Sie fördert seit rund 30 Jahren den Diskurs und steht in engem Kontakt mit Wissenschaft, Politik und Praxis. Die gemeinnützige Stiftung der Bausparkasse wurde bewusst unabhängig vom Geschäftsbetrieb gegründet, um sich frei am gesellschaftlichen, wissenschaftlichen und politischen Austausch zu beteiligen.