

## Schwerpunkt

# Wohneigentum als Baustein für die Wohnungspolitik



## Immobilienwirtschaft

Die Ratio der politischen Widerstände • Wohneigentumsförderung als sozialpolitisches Instrument • „Suchet der Stadt Bestes“ • Was kann die Politik leisten? • Zaubertrank Wohneigentum – nicht ohne Nebenwirkungen • Wohneigentumsbildung im Bestand • Die stabilisierende Wirkung auf dem Wohnungsmarkt und die Rolle der Politik • Gerade in der Krise: Selbstnutzer first • Generation Miete • Probewohnen – eine Übersicht über Wohnexperimente • Homeoffice als Chance für den Wohnungsmarkt • Wohnraumakquise im sozialen Wohnungsmarkt von Karlsruhe

## Nachrichten

Fachliteratur

## WohnungsMarktEntwicklung

Der Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern aus regionaler Perspektive



**Schwerpunkt**

Wohneigentum als Baustein für die  
Wohnungspolitik

**Editorial**

Miete oder Eigentum? 113

Prof. Dr. Dirk Löhr,  
Hochschule Trier, Umwelt-Campus Birkenfeld



**Immobilienwirtschaft**

Stadtentwicklungseffekte durch mehr  
Wohneigentum und die Ratio der politischen  
Widerstände 114

Prof. Dr. Gabriel M. Ahlfeldt,  
London School of Economics  
Prof. Dr. Wolfgang Maennig,  
Universität Hamburg

Wohneigentumsbildung als zentrales  
sozialpolitisches Instrument! 119

Pekka Sagner, Prof. Dr. Michael Voigtländer,  
Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

„Suchet der Stadt Bestes“ – selbst genutztes  
Wohneigentum als Stabilisator 123

Petra Uertz, Katrin Ahmerkamp,  
Verband Wohneigentum, Berlin

Der Traum von den eigenen vier Wänden:  
Was kann die Politik leisten? 127

Annett Jura,  
Bundesministerium für Wohnen,  
Stadtentwicklung und Bauwesen, Berlin

Zaubertrank Wohneigentum – nicht ohne  
Nebenwirkungen 131

Ricarda Pätzold,  
Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin

Wohneigentumsbildung im Bestand 135

Christian Huttenloher, Maximilian Pechstein  
Deutscher Verband für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin

Selbst genutztes Wohneigentum –  
die stabilisierende Wirkung auf den  
Wohnungsmarkt und die Rolle der Politik 139

Matthias zu Eicken, Jakob Grimm,  
Haus & Grund Deutschland, Berlin

Gerade in der Krise: Selbstnutzer first 143

Axel Guthmann, Landesbausparkassen,  
Bundesgeschäftsstelle, Berlin

Generation Miete – Wohnungspolitik,  
Wohneigentum und Städtebau im  
Spannungsverhältnis 146

Prof. Dr. Norbert Hiller, Prof. Dr. Oliver Lerbs,  
Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung  
Nordrhein-Westfalen (HSPV NRW), Gelsenkirchen

Probewohnen – eine Übersicht über  
Wohnexperimente in Deutschland 151

Dr. Stefanie Rößler, Constanze Zöllter,  
Prof. Dr. Robert Knippschild,  
Leibniz-Institut für ökologische  
Raumentwicklung (IÖR) Dresden  
Sascha Rentzsch,  
Technische Universität Dresden

Homeoffice als Chance für den  
Wohnungsmarkt – und als Rolle rückwärts  
für die Verkehrswende; Qualitative und  
quantitative Befunde 156

Prof. Dr. Joachim Scheiner,  
Prof. Dr. Susanne Frank, Verena Gerwinat,  
Katja Schimohr, Annika Wismer,  
Universität Dortmund

Karlsruher Praxis – Wohnraumakquise im  
sozialen Wohnungsmarkt 163

Regina Heibroek, Dr. Martin Lenz,  
Steffen Schäfer,  
Stadt Karlsruhe



**Nachrichten**

Fachliteratur 167



**WohnungsMarktEntwicklung**

Der Wohnungsbestand in Ein- und  
Zweifamilienhäusern aus regionaler  
Perspektive 168

Robert Kretschmann,  
vhw e. V., Berlin

# Miete oder Eigentum?



Prof. Dr. Dirk Löhrl

Deutschland ist eine Nation von Mietern, weniger als die Hälfte der Haushalte wohnt in den eigenen vier Wänden. Damit nimmt Deutschland in Europa – noch vor der Schweiz – den vorletzten Platz bei den Wohneigentumsquoten ein. Dies, obwohl die Vorteile des selbst genutzten Wohneigentums anscheinend auf der Hand liegen: Eigenbedarfskündigungen oder Mieterhöhungen

sind kein Thema. Wohneigentum stützt dabei die Alterssicherung – die Sorge vor drückenden Mieterhöhungen im Alter ist genommen. Mehr selbst genutztes Wohneigentum könnte auch zu einer gleichmäßigeren Vermögensverteilung beitragen. Immobilien sind einzel- wie gesamtwirtschaftlich die gewichtigste Vermögenskomponente.

Beim Median des Nettohaushaltsvermögens belegt unser Land in der EU jedoch einen der hinteren Tabellenplätze, hinter Ländern wie Portugal oder Spanien. Andererseits ist die Vermögenskonzentration in Deutschland eine der höchsten. Die hohe Vermögensungleichheit hierzulande ist aber nicht darauf zurückzuführen, dass die Reichen ungleich reicher als in anderen Ländern wären; vielmehr besitzen die weniger Begüterten kaum eigene Immobilien. Natürlich hat dies auch etwas mit dem ausgebauten Sozialstaat zu tun: Einerseits nimmt er die Notwendigkeit für mehr Eigenständigkeit bei der Vorsorge, andererseits über eine relativ hohe Abgabenbelastung auch die Fähigkeit dazu.

Typischerweise ist die Wohneigentumsquote eher dort hoch, wo die Immobilienpreise mäßig sind – ganz hinten liegen die Stadtstaaten Hamburg und Berlin, an der Spitze steht das Saarland. Gerade hier ist man aber gut beraten, angesichts der dürftigen Aufwertungsperspektive besser nicht Vermögen über selbst genutztes Wohneigentum aufzubauen, sondern in anderen Assetklassen. Hinzu kommt das Klumpenrisiko: Nahezu das ganze Vermögen gerade der weniger einkommensstarken Haushalte ist im eigenen Haus gebunden. Derzeit wird dieses Risiko durch die Energiewende im Gebäudebereich erhöht – das selbst genutzte Wohneigentum kann so in eine Belastung für die Alterssicherung umschlagen. Schließlich machen Immobilien auch immobil: So nimmt der typische Saarländer jeden Job an, überall auf der Welt – wenn sich der Arbeitsort nur im Umkreis von 30 Kilometern vom trauten Heim entfernt

befindet. Hier, wie auch anderswo, wird der Traum von den eigenen vier Wänden vorzugsweise im freistehenden Einfamilienhaus verwirklicht, was aber nur noch beschränkt im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sein kann. Wie weit man hier gehen kann, muss am Ende die Planung entscheiden.

Es gibt also pro und contra. Doch sollte der Staat die Bürger bei der Frage an die Hand nehmen, ob sie besser im Eigentum oder zur Miete wohnen sollten? Die finanziellen Möglichkeiten, Lebensentwürfe und Präferenzen der Menschen sind sehr unterschiedlich. Sinnvoll wäre vor diesem Hintergrund die politische Setzung neutraler Rahmenbedingungen sowie von Raum für Vielfalt. Der Staat kann aber dazu beitragen, existenzielle Risiken beim Grundbedürfnis Wohnen abzufedern. Neutralität in den Rahmenbedingungen existiert jedoch bislang nicht. Beispiel Besteuerung: Die Konsumgutlösung benachteiligt selbst genutztes Wohneigentum gegenüber der Vermietung, wo insbesondere Zinsen und Abschreibungen abzugsfähig sind. Weil es aber gute Gründe gibt, an der Konsumgutlösung festzuhalten, ist an Erleichterungen beim Eigentumserwerb an anderer Stelle zu denken, etwa bei der Grunderwerbsteuer. Dies ist freilich leichter gesagt als politisch umgesetzt.

Einer Wahlfreiheit junger und wenig einkommensstarker Haushalte steht zudem bislang oft die Barriere fehlenden Eigenkapitals im Wege. Hier ist an staatliche Bürgschaften oder eigenkapitalersetzende staatliche Darlehen zu denken. Das Klumpenrisiko könnte mit Kreditversicherungen verringert werden. Ein Beitrag zu Wahlfreiheit über mehr Vielfalt könnte über Änderungen im Genossenschaftsrecht erreicht werden, um besser als bisher auch über Genossenschaftsanteile Vermögensbildung betreiben zu können. Auch die Idee des Mietkaufs könnte weiterentwickelt werden, wobei auch Erbbaurechte eine größere Rolle spielen könnten.

Die angerissene Vielzahl von Aspekten und Perspektiven ist Gegenstand dieses Heftes. Viel Spaß bei der Lektüre!

Prof. Dr. Dirk Löhrl  
Professor für Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier, Umwelt-Campus Birkenfeld



Gabriel M. Ahlfeldt, Wolfgang Maennig

## Stadtentwicklungseffekte durch mehr Wohneigentum und die Ratio der politischen Widerstände

**Die gestiegenen Mieten in deutschen Groß- und Universitätsstädten schüren Ängste vor Verdrängung finanziell schwächerer Milieus, in einigen Städten gar von Teilen der Mittelschicht. Diese Sorgen führen zu einer zögerlichen, wenn nicht blockierenden Haltung gegenüber potenziell aufwertenden Änderungen. Sogar Stadtentwicklungspolitiken mit offensichtlichen Verbesserungen der Lebensqualität, wie beispielsweise Verringerungen von Fluglärm, werden von Anwohnern in Bürgerbeteiligungsverfahren oder bei Volksabstimmungen abgelehnt (Ahlfeldt/Maennig 2015). Veränderungen in der Nachbarschaft, die die Beschäftigung und Kaufkraft positiv beeinflussen können, stoßen auf Ablehnung. Als prominentes Beispiel scheiterte der in Berlin-Kreuzberg geplante Google-Campus am Widerstand der Anwohner, die Sorge vor zuziehenden Google-Mitarbeitern und steigenden Mieten hatten (Hackenbruch/Simon 2018).**

Diese mehrheitliche Ablehnung von wohnwertverbessernden Maßnahmen ist in mieterdominierten Gebieten rational; in Gebieten mit überwiegend eigengenutzten Immobilien sind solche Widerstände weniger zu erwarten. Eigennutzer können nicht gegen ihren Willen verdrängt werden. Sie profitieren von der Erhöhung der Lagewertigkeit – es sei denn, sie planen, sich in der gleichen Lage zu vergrößern.<sup>1</sup> Insofern wäre ein Instrument zur Erleichterung von Stadtentwicklung, die Eigentumpolitik zu forcieren und mehr Menschen die Eigennutzung zu ermöglichen. Ziel des vorliegenden Beitrags ist es, die Wirkungen von (mehr) eigengenutzten Immobilien insbesondere auf die Stadtentwicklung darzustellen.

Der Fokus der Politik lag und liegt dennoch – neben Begrenzungen der Erhöhungen von Bestandsmieten – oft auf der Verhinderung erhöhter Eigennutzerquoten. Gerade „linke“ Parteien haben sich diesen Ansätzen verschrieben. Wir versuchen im zweiten Teil des Beitrags, die Ratio dieser reservierten Haltung zu hinterfragen, bevor wir im dritten Teil zusammenfassen und schließlich (weitere) Vorschläge zur Förderung eigengenutzten Wohneigentums darlegen.

### Stadtökonomische Vor- und Nachteile von eigengenutztem Wohnraum und die Frage optimaler Eigennutzerquoten

In den frühesten relevanten Beiträgen zum Thema zeigen Henderson und Ioannides (1983) theoretisch und Mayer (1981), Galster (1983) sowie Shilling et al. (1991) empirisch für verschiedene Regionen in den USA, dass eigengenutzte Immobilien besser instandgehalten werden. Rohe und Ste-

wart (1996) zeigen, dass eine größere Eigennutzerquote den durchschnittlichen Wert der örtlichen Immobilien erhöht; Gatzlaff et al. (1998) berechnen, dass eigengenutzte Immobilien sich pro Jahr um 0,16 Prozentpunkte besser im Wert entwickeln als vermietete.

Eigennutzer haben darüber hinaus ein größeres Interesse daran, dass ihre örtliche Kommune gut verwaltet wird und setzen sich entsprechend mehr für die kommunalen Belange ein, oder – in der Sprache der Ökonomen – bauen mehr Sozialkapital auf. Rossi und Weber (1996) sowie Alford und Scoble (1968) zeigen für die USA, dass Eigennutzer sich mit größerer Wahrscheinlichkeit für öffentliche Belange interessieren und auch unter Berücksichtigung ihres sozioökonomischen Status eher politisch engagiert sind. Di Pasquale und Glaeser (1999) fügen anhand von Daten für die USA und Deutschland hinzu, dass Eigennutzer nicht nur ihre Wohnungen besser instandhalten, sondern beispielsweise häufiger religiöse Veranstaltungen besuchen. Blum und Kingston (1984) zeigen, dass Eigennutzer stärker ehrenamtlich engagiert sind; Dietz und Haurin (2003) heben hervor, dass sie sich stärker lokalpolitisch engagieren.<sup>2</sup> Dieser verstärkte Anreiz zur Bildung von Sozialkapital ist rational; Eigennutzer können davon ausgehen, dass ein verbessertes, lokal gebundenes Sozialverhalten den Wert ihrer Immobilien tendenziell erhöht.

Green und White (1997) demonstrieren mit Daten für die USA, dass Kinder von Eigennutzern mit größerer Wahrscheinlichkeit einen Schulabschluss erlangen – wohlgeachtet unter Berücksichtigung einer Reihe von anderen Einflussfaktoren und nach Berücksichtigung eines möglichen „selection bias“ aufgrund unterschiedlicher sozio-de-

<sup>1</sup> Vgl. ausführlicher und zu einer formalen Analyse Ahlfeldt und Maennig (2019), auf deren Arbeit der vorliegende Beitrag basiert.

<sup>2</sup> Kortelainen und Sarimaa (2015) melden für Helsinki Zweifel an, weil dort erhöhte Eigennutzerquoten nicht mit erhöhten Immobilienpreisen einhergehen.



mografischer Eigenschaften von Mietern und Eigentümern. Haurin et al. (2000) zeigen mit Daten für die USA, dass die mit der Eigennutzung einhergehende höhere Qualität der Wohnumgebung zu einer um sieben bzw. neun Prozent erhöhten Lese- und Rechenleistungen der Kinder von Eigentümern führt.

Das Interesse von Eigentümern an lokal wohnwertverbessernder Stadtentwicklung lässt sich auch an deren politischen Abstimmungsverhalten nachweisen. Die entsprechende Homevoter-Hypothese (Fischel 2001) gilt, selbst, wenn Eigentümer von der Maßnahme nicht direkt profitieren; so zeigen Hilber und Mayer (2009) beispielsweise, dass auch kinderlose Eigentümer für eine neue Schule stimmen, wenn sie sich hierdurch eine Verbesserung der Lagewertigkeit versprechen.

Damit beginnen allerdings auch die möglichen Nachteile von (mehr) Wohneigentum: Eigentümer lehnen Maßnahmen tendenziell ab, die lokal negative externe Effekte für ihre Immobilie mit sich bringen, selbst wenn sie diese im Prinzip für vorteilhaft für ihre Stadt erachten. Dieses Not-in-my-Backyard-Verhalten (NIMBY) der Eigentümer wurde mittlerweile vielfach empirisch bestätigt; für Mieter ist es weniger ausgeprägt, weil diese durch einen geringeren erwarteten Mietanstieg entschädigt werden. Für Deutschland liegen entsprechende empirische Untersuchungen an den Beispielen der Münchener Allianz-Arena, des Berliner Flughafens und des Stuttgarter Bahnprojekts S21 vor (Ahlfeldt et al. 2014 und 2019, Ahlfeldt/Maennig 2015). Eine Schlussfolgerung, die öffentlichen Gelder zur Stadtentwicklung vornehmlich in den Gebieten mit Eigentümermehrheiten einzusetzen, dürfte aber kaum einem mehrheitsfähigen Leitbild entsprechen.

Des Weiteren zeigt Oswald (1996, 1997), dass eine hohe Wohneigentumsquote aufgrund der bei Eigentümern verringerten Mobilität bei Schocks auf dem Arbeitsmarkt eine erhöhte Arbeitslosigkeit induzieren kann und schätzte in einer inter- und intranationalen Analyse verschiedener EU- und US-Staaten, dass eine Erhöhung der Eigennutzerquoten um zehn Prozentpunkte zu einer Erhöhung der Arbeitslosenrate um zwei Prozent-

punkte führt. Unter Berücksichtigung weiterer wichtiger Determinanten der Arbeitslosigkeit, wie die Verbreitung von Gewerkschaften, kamen Nickell und Layard (1999) in einer Analyse von 20 OECD-Staaten zu einem etwas verminderten Effekt von 1,5 Prozentpunkten. In Deutschland ist der Zusammenhang allenfalls geringfügig (Lerbs 2011). Nach Bracke et al. (2018) führen höhere Eigennutzerquoten ferner zu einer verringerten unternehmerischen Tätigkeit, weil die Hypothekenbelastung Zugang zu Fremdkapital erschwert.

Schließlich weisen Hilber und Robert-Nicoud (2013) darauf hin, dass hohe Eigentümerquoten tendenziell den Neubau erschweren können, weil die Eigentümer angesichts wachsenden Angebots einen Wertverlust ihrer Immobilien befürchten. Dieser Sorge geben die Eigentümer entweder bei Wahlen oder über Lobbying bei den Stadtentwicklungsbehörden Ausdruck. Nota bene: Die Eigentumsquote ist regelmäßig auch in Deutschland in schwach verdichteten Gebieten am höchsten. In dicht besiedelten Gegenden, wie Berlin-Kreuzberg, sind die Eigentumsquoten teilweise unter 5 Prozent (Ahlfeldt/Maennig 2015). Aus Sicht einer aufwertenden Stadtentwicklung sind die lokalen Eigentumsquoten somit „falsch“ loziert. In dünn besiedelten Gebieten sollte sie niedriger sein, damit mehr gebaut werden kann – und in dicht besiedelten Gebieten höher, damit lageaufwertende Stadtentwicklungsmaßnahmen politisch besser durchsetzbar sind. Mit anderen Worten: Es geht eventuell weniger um eine insgesamt höhere oder niedrigere Eigennutzerquote, sondern darum, die Wohneigentumsquote lokal zu optimieren – und gerade in dicht besiedelten Gebieten zu erhöhen.

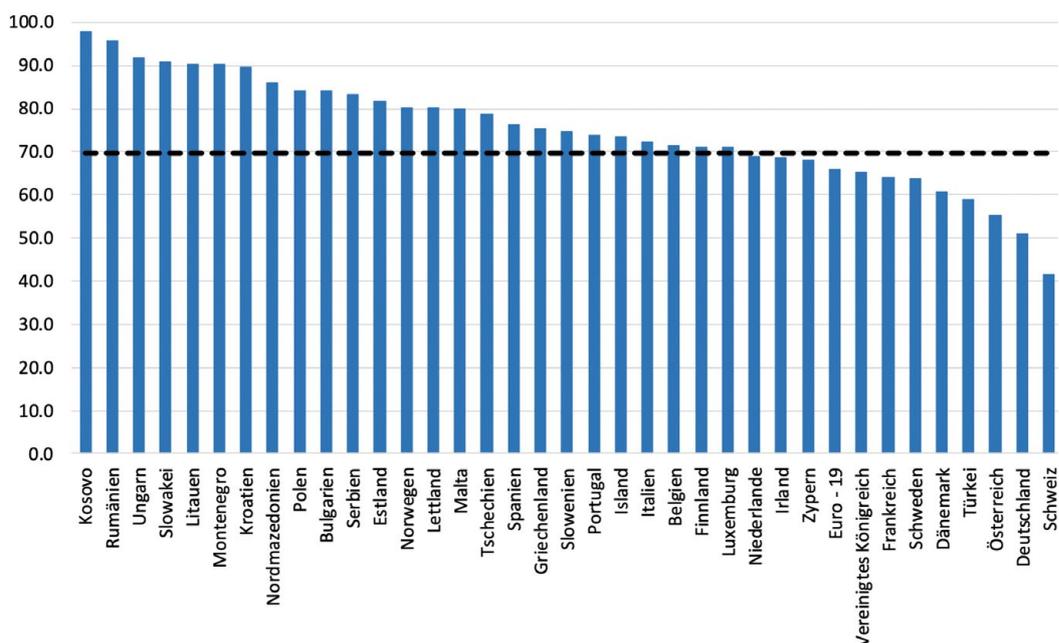


Abb. 1: Internationaler Vergleich der Eigennutzerquoten in Prozent, 2019 (Quelle: eigene Darstellung eurostat 2020, [http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc\\_lwho02&lang=de](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lwho02&lang=de), abgerufen am 04.12.2020)



Insgesamt dürften die Vor- und Nachteile einer höheren Eigennutzerquote von den Sozial- und Bildungssystemen, Mobilitätsanforderungen sowie von den Mobilitätskosten, beispielsweise in Form von Transaktionskosten von Immobilien (Grunderwerbssteuern, Maklergebühren etc.), und der Alters- und Beschäftigungsstruktur abhängen. Auch der bereits erreichte Grad an Eigennutzerquoten spielt eine Rolle: Bei hohen Quoten dürften der (Grenz-)Nutzen einer weiteren Erhöhung gering, die (Grenz-)Kosten hingegen höher sein. Die deutsche Eigennutzerquote ist eine der geringsten in den entwickelten Ländern (Abb. 1). Die Eigennutzerquoten sind in den Agglomerationszentren nochmals deutlich geringer (z. B. Berlin 18,4 Prozent, Hamburg 29,8 Prozent).

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Bestimmung der optimalen Eigennutzerquoten schwierig ist, sofern der Saldo der genannten externen Kosten und Nutzen im Vergleich zu den privaten Kosten und Nutzen eine wesentliche Größe erreicht. Nur für den Fall, dass die externen Kosten die externen Nutzen übersteigen und der Saldo im Vergleich zum Saldo der privaten Nutzen und Kosten wesentlich ist, wäre eine Eigennutzerquote, die sich aufgrund von Marktkräften ergibt, aus gesellschaftlicher Sicht zu hoch.

Ein solch schlüssiger Nachweis liegt jedoch nicht vor; insbesondere für die deutschen Agglomerationszentren ist es unwahrscheinlich, dass die externen (Grenz-)Kosten der Eigennutzung die externen (Grenz-)Nutzen überschreiten und dass eine ökonomische Legitimation besteht, der politischen Entscheidungsfindung ein Primat gegenüber dem methodologischen Individualismus einzuräumen und steigende Eigennutzerquoten zu behindern. Unter dem Gesichtspunkt des methodologischen Individualismus ist interessant, dass rund 84 Prozent der Deutschen „eindeutig“ (63,3 Prozent) oder „eher“ (20 Prozent) eine eigene Wohnung gegenüber einer Mietwohnung bevorzugen (Kaiser 2018). In einem gut geordneten Markt werden rationale Individuen auf der Anbieter- und Nachfrageseite ihr privates Kosten-Nutzen-Kalkül beispielsweise auf der Grundlage der Miet-, Preis- und Zinsdaten und deren erwarteter Entwicklung in Kauf- oder Mietentscheidungen umsetzen.<sup>3</sup> Von diesem Wert ist die genannte derzeitige Eigentümerquote in Deutschland derzeit weit entfernt.

## Erklärungsansätze hesitanter Eigenheimpolitik

Umso mehr ist es zunächst erstaunlich, dass die Parteien in Deutschland im Vergleich zu denen in anderen westlichen Industrieländern eine nur begrenzte Präferenz für die

Erhöhung der Eigennutzerquoten haben, sondern dazu neigen, über Mietsteigerungsbegrenzungen das Wohneigentum relativ unattraktiv zu machen – oder die Eigentumsbildung gar direkt zu behindern. Kohl (2018) wertet 1809 Wahlprogramme in 19 Ländern seit 1945 aus und kommt zu dem Ergebnis, dass in den 69 Wahlprogrammen deutscher Parteien seit 1949 in rund 62 Prozent der Fälle Positionen pro Eigennutzung enthalten sind (einer der international geringsten Quoten), in 61 Prozent der Fälle Positionen pro Mieter (eine der höchsten Quoten) und in 42 Prozent Positionen zu Mietbegrenzungen (der mit Abstand höchste internationale Wert).

Dabei sind in den internationalen Parteiprogrammen zu 94 Prozent in den konservativen Parteien Positionen pro Eigennutzung enthalten, bei den sozialdemokratischen zu 67 Prozent, bei den sozialistischen Parteien zu 38 Prozent und bei den grünen Parteien zu 18 Prozent. Mieterunterstützung wird von praktisch allen sozialistischen Parteien versprochen und in 84 Prozent der Programme der grünen Parteien, 77 Prozent der sozialdemokratischen Parteien und 49 Prozent der christdemokratischen Parteien. Hingegen beinhalten nur rund 25 Prozent der konservativen und liberalen Parteiprogramme Positionen pro Mieter.

Vor dem Hintergrund, dass die egalitäre Verteilung des Grundvermögens im Einklang mit dem Ideal einer sozialen Gleichheitsgerechtigkeit steht, erscheint die reservierte Haltung der nichtkonservativen Parteien pro Eigennutzung erst einmal erstaunlich. Häufig wird das Argument angeführt, dass Immobilieneigentum für sozial Schwächere nicht zu realisieren sei und man sich deshalb um die weniger privilegierten Mieter besonders stark kümmern müsse. Dem ist kaum zu widersprechen, und dennoch, oder gerade deswegen, bleibt die Frage im Raum, warum eine soziale Politik nicht genau hier den Hebel ansetzen sollte, um das Immobilieneigentum für breitere Bevölkerungsgruppen erreichbar zu machen.

Erklären ließe sich die Fokussierung auf Mieterschutz (und implizite Anreize für eine niedrige Eigentumsquote) durch eine parteipolitische Basis, die im Hier und Jetzt überwiegend zur Miete wohnt und daher kurzfristig primär an Mieterschutz interessiert ist. Allerdings lag der durchschnittliche Anteil der SPD- und Juso-Mitglieder mit Immobilienbesitz zwischen 1980 und 1992 bei rund 56 Prozent und damit höher als im bundesdeutschen Durchschnitt. Zum Vergleich: Bei den Mitgliedern von CSU und CDU lag die Quote der Immobilieneigentümer noch 1994 bei 51 Prozent und stieg erst bis 2014 auf 65 Prozent (Kohl 2018).

Wenn auch die Mitgliederzusammensetzung keine hinreichende Erklärung für die zögerliche Haltung liefert, so kann das Interesse potenzieller Wähler aus politökonomischer Sicht natürlich dennoch herangezogen werden, sofern diese im Durchschnitt eine geringere Eigennutzerquote aufweisen. Allerdings sind 49 Prozent der SPD-Wähler bereits Immobilieneigentümer (Kohl 2018).

<sup>3</sup> Vgl. für Deutschland Voigtländer (2009) sowie Lerbs und Oberst (2014). Zum möglichen Einfluss steuerlicher Regeln auf das Kalkül, vgl. Expertenkommission Wohnungspolitik (1995), S. 300–324. Eigennutzer in Deutschland, insbesondere in unteren Einkommensgruppen, sind zufriedener mit ihrem Leben als Mieter (Zumbo 2014); wenn dieser Effekt antizipiert wird, mag er ebenfalls zu den Determinanten einer Kaufentscheidung gehören.



Nach den oben genannten Umfragen, wonach rund 84 Prozent der Deutschen eine eigene Wohnung gegenüber einer Mietwohnung bevorzugen, fällt es schwer zu glauben, dass die Wählerbasis linker Parteien politischen Maßnahmen, die den Erwerb von Eigentum erleichtern würden, nicht aufgeschlossen gegenüberstehen würde – zumal sich Programme, die Bestandsmieter vor exzessiven Mieterhöhungen schützen und Programme, die den Erwerb von Wohneigentum fördern, nicht ausschließen. Somit bleibt als politökonomischer Erklärungsansatz für das Paradoxon linker Wohnungspolitik noch, dass eine Reihe jüngerer Studien zeigt, dass Immobilieneigentümer mit größerer Wahrscheinlichkeit an Wahlen teilnehmen (André et al. 2017) und dann für konservative Parteien stimmen (Ansell 2014).

### Schlussfolgerung und Empfehlungen für die Politik

Der Wunsch nach (mehr) Wohneigentum ist in Deutschland ungebrochen. Offensichtlich kommen die Individuen in ihren (impliziten oder expliziten) Berechnungen zu dem Ergebnis, dass ihre zusätzlichen Nutzen aus Wohneigentum (gegenüber dem Wohnen zur Miete) größer sind als die zusätzlichen Kosten. Allerdings gelingt es insbesondere in Städten nicht allen Haushalten, diesen Wunsch in die Tat umzusetzen. Die derzeitige Eigennutzerquote von rund 50 Prozent ist nicht nur im internationalen Vergleich auffallend klein; sie ist auch gemessen an den Wünschen der Individuen und somit dem Prinzip des methodologischen Individualismus zu gering. Dies gilt insbesondere in dicht besiedelten Gebieten, wo die Eigennutzerquoten besonders gering sind.

Die zu geringe Eigennutzerquote in der Bundesrepublik hat wichtige Auswirkungen auf den Instandhaltungsgrad der Immobilien und deren Wertentwicklung, auf nachbarschaftliches und kommunalpolitisches Engagement sowie lokales Sozialkapital und selbst auf das Bildungsniveau der Jugendlichen. Auch unter den Aspekten der Verteilungswirkungen und Alterssicherung wäre eine höhere Eigennutzerquote sinnvoll.

Bedeutsam sind auch die Wirkungen auf die Stadtentwicklung, weil Eigentümer (anders als Mieter) ein Interesse zumindest an lokal wohnwertverbessernder Stadtentwicklung haben. In einem Land mit (zu) geringer Eigentümerquote erhalten Politiken, die in Richtung einer Aufwertung der Wohnverhältnisse laufen, (zu) wenig Unterstützung. Die nichtkonservativen Parteien unterstützen in Deutschland jedoch kaum die Wohneigentumsbildung. Priorität haben der Mieterschutz und die Investitionen in sozialen Wohnungsbau bzw. „bezahlbaren“ Wohnraum. Weil sich diese Ansätze und eine wohlwollende Haltung zum Wohneigentum nicht ausschließen, bietet sich eine politökonomische Erklärung für die reservierte Haltung an: Nach der empirischen Evidenz wählen Eigennutzer in der Regel konservativer.

In Anbetracht der externen Nutzen erscheint es jedoch sowohl im Sinne der ökonomischen Effizienz als auch der sozialen Gerechtigkeit an der Zeit, den Wünschen der Bevölkerung zu folgen und insbesondere sozial Schwächere in dicht besiedelten Gebieten so zu unterstützen, dass sie Eigentum erwerben können. Als wohnungspolitische Maßnahmen zur Förderung des Wohneigentums kommen neben den dem bereits eingeführten Baukindergeld und den KfW-Zinserleichterungen infrage (ausführlicher Voigtländer 2023):

- Ein Kreditprogramm der KfW, das stärker als bisher das oft fehlende Eigenkapital bereitstellt. Häufig scheitern die Vorkaufsrechte der Mieter oder sonstige Kaufwünsche nicht an der langfristigen Tragbarkeit der notwendigen Kredite, sondern am mangelnden Eigenkapital. Das „help to buy scheme“ in Großbritannien könnte als Inspiration dienen, wobei ein solches Programm in Deutschland größere soziale Nutzen stiften dürfte als in Großbritannien, wo aufgrund der notorisch geringen Bautätigkeit (Hilber/Vermeulen 2016) die Zuwendungen größtenteils in höheren Wohnungspreisen verpuffen.
- Alternativen zur KfW wären zum einen das schweizerische Modell, wonach Vorsorgegelder bzw. angesparte Rentenansprüche eingesetzt werden dürfen. In der Schweiz machen 58 Prozent aller Immobilienkäufer davon Gebrauch, wobei sie durchschnittlich rd. 100.000 SFR verwenden. In Deutschland ist dies bislang lediglich mit Mitteln aus der Riesterrente möglich. Zum anderen könnte das fehlende Eigenkapital über crowd-lending bereitgestellt werden, das allerdings in Deutschland noch ein Nischendasein fristet. Der Staat könnte diese Finanzierungsform stärken, indem eine angemessene Zahl von Start-ups in dieser Branche unterstützt würden (Voigtländer 2019).
- Eine Resozialisierung mit anschließender Veräußerung an Eigennutzer, insbesondere in den neuen Ländern. Hier waren die Immobilien lange Zeit Gemeineigentum, wurden dann jedoch an einzelne private Investoren verkauft. In einigen osteuropäischen Ländern bekamen hingegen die Mieter ihre Wohnungen übereignet; die Chance auf entsprechend hohe Eigennutzungsraten, wie in Bulgarien und Rumänien, wurde in Deutschland vertan. Solange in Teilen des Beitrittsgebiets Immobilien noch unterhalb der Baukosten zu erwerben sind, sollte über einen staatlichen Ankauf und einen Abverkauf an sozial Schwächere zu Sonderkonditionen (z. B. Eigenkapitalhilfe, Prämien bei Freimachung von größeren Wohnungen in Gebieten mit Wohnungsknappheit etc.) nachgedacht werden. In anderen Gebieten, wo die Preise derzeit über den Wiederherstellungskosten liegen, sollte eine der kommenden Schwächephase im Immobilienzyklus genutzt werden, um die entsprechenden Aufkäufe vorzunehmen.



## Prof. Dr. Gabriel M. Ahlfeldt

Professor of Urban Economics and Land Development at the London School of Economics



## Prof. Dr. Wolfgang Maennig

Professur für Wirtschaftspolitik, Universität Hamburg

### Quellen:

- Ahlfeldt, G. M./Maennig, W. (2015): Homevoters vs. Leasevoters: A Spatial Analysis of Airport Effects. *J Urban Econ* 87, S. 85–99.
- Ahlfeldt, G. M./Maennig, W. (2019): Gewinner und Verlierer von Stadtentwicklung: Ein Plädoyer für mehr Wohneigentum, in: Zeitschrift für Immobilienökonomie, <https://doi.org/10.1365/s41056-019-00037-w>
- Ahlfeldt, G. M./Maennig, W./Ölschläger, M. (2014): Measuring and Quantifying Lifestyles and Their Impact on Public Choices: The Case of Professional Football in Munich. *J Econ Soc Meas* 39, S. 59–86.
- Ahlfeldt, G. M./Maennig, W./Richter, F. J. (2017): Urban Renewal after the Berlin Wall: A Place-based Policy Evaluation. *J Econ Geogr* 17, S. 129–156.
- Ahlfeldt, G. M./Maennig, W./Richter, F. J. (2018): Zoning in Reunified Berlin. In: Lehari, A. (Hrsg.): One Hundred Years of Zoning and the Future of Cities, Springer International Publishing AG, Cham, S. 123–138.
- Ahlfeldt, G. M./Maennig, W./Steenbeck, M. (2019): Direct Democracy and Intergenerational Conflicts in Ageing Societies. *J Reg Sc*, DOI: 10.1111/jors.12448.
- Alford, R. R./Scoble, H. M. (1968): Sources of Local Political Involvement. *Am Polit Sci Rev* 62, S. 279–303.
- André, S./Dewilde, C./Luijckx, R. (2017): The Tenure Gap in Electoral Participation: Instrumental Motivation or Selection Bias? Comparing Homeowners and Tenants across Four Housing Regimes. *Int J Comp Sociol* 58, S. 241–265.
- Ansell, B. W. (2014): The Political Economy of Ownership: Housing Markets and the Welfare State. *Am Polit Sci Rev* 108, S. 383–402.
- Barker, D./Miller, E. (2009): Homeownership and Child Welfare. *Real Estate Economics* 37, S. 279–303.
- Blum, T. C./Kingston, P. W. (1984): Homeownership and Social Attachment. *Sociol Perspect* 27, S. 159–180.
- Bracke, P./Hilber, C./Silva, O. (2018): Mortgage Debt and Entrepreneurship. *J Urban Econ* 103, S. 52–66.
- Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (2008): Studie zur abschließenden Überprüfung der sozialen Sanierungsziele (Bevölkerungsstruktur/Mietenentwicklung) „Sanierungsgebiet Kollwitzplatz“ im Bezirk Pankow von Berlin, Berlin.
- Davis, M./Ortalo-Magné, F. (2011): Household Expenditures, Wages, Rents. *Rev Econ Dynam* 14, S. 248–261.
- Diamond, R./McQuade, T. J. (2019): Who Wants Affordable Housing in Their Backyard? An Equilibrium Analysis of Low Income Property Development, *J Polit Ec* 127(3), S. 1063–1117.
- Dietz, R. D./Haurin, D. R. (2003): The Social and Private Micro-level Consequences of Homeownership. *J Urban Econ* 54, S. 401–450.
- Dipasquale, D./Glaeser, E. L. (1999): Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens? *J Urban Econ* 45, S. 354–384.
- Expertenkommission Wohnungspolitik (1995): Wohnungspolitik auf dem Prüfstand. Tübingen: J.C.B. Mohr.
- Fischel, F. A. (2001): The Homevoter Hypothesis. Harvard University Press, Cambridge, MA.
- Galster, G. C. (1983): Empirical Evidence on Cross Tenure Differences in Home Maintenance and Condition. *Land Econ* 59, S.107–113.
- Gatzlaff, D. H./Green, R. K./Ling, D. L. (1998): Revisiting Cross-Tenure Differences in Housing Maintenance. *Land Econ* 74, S. 328–342.
- Glaeser, E. (2008): Cities, Agglomeration and Spatial Equilibrium. Oxford: Oxford University Press.
- Glaeser, E. L./Luttmer, E. F. P. (2003): The Misallocation of Housing Under Rent Control. *Am Econ Rev* 93, S. 1027–1046.
- Green, R. K./White, M. J. (1997): Measuring the Benefits of Homeowning: Effects on Children. *J Urban Econ* 41, S. 441–461.
- Haurin, D. R./Parcel, T. L./Haurin, R. J. (2002): Does Home Ownership Affect Child Outcomes? *Real Estate Econ* 30, S. 635–666.
- Hackenbruch, F./Simon, E. (2018): Kritik an Google-Absage: „Fatales Zeichen“. Der TAGESSPIEGEL vom 25.10.2018. <https://www.tagesspiegel.de/berlin/google-campus-in-kreuzberg-kritik-an-google-absage-fatales-zeichen/23231642.html>
- Henderson, J. V./Ioannides, Y. M. (1983): A Model of Housing Tenure Choice. *Am Econ Rev* 73, S. 98–113.
- Hilber, C. A. L./Mayer, C. J. (2009): Why Do Households Without Children Support Local Public Schools? *J Urban Econ* 65, S. 74–90.
- Hilber, C. A. L./Robert-Nicoud, F. (2013): On the Origins of Land Use Regulations: Theory and Evidence from US Metro Areas, *J Urban Econ* 75, S. 29–43.
- Hilber, C. A. L./Vermeulen, W. (2016): The Impact of Supply Constraints on House Prices in England. *Econ J* 126, S. 358–405.
- Holupka, S./Newman, S. J. (2012): The Effects of Homeownership on Children's Outcomes: Real Effects or Self-Selection?. *Real Estate Economics* 40, S. 566–602.
- Immoscout (2023): Miet-Wahnsinn bei möblierten Wohnungen, <https://www.immoscout24.de/unternehmen/news-medien/news/default-title/miet-wahnsinn-bei-moeblierten-wohnungen/>.
- Kaiser, S. (2018): 84 Prozent der Deutschen wollen lieber ein Eigenheim statt Miete zahlen. <http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/immobilien-84-prozent-der-deutschen-wollen-ein-eigenheim-a-1223288.html>.
- Kohl, S. (2018): The Political Economy of Homeownership: a comparative analysis of Homeownership Ideology through Party Manifestos. *Socio-Econ Rev* 1–26. <https://doi.org/10.1093/ser/mwy030>.
- Kortelainen, M./Saarimaa, T. (2015): Do Urban Neighborhoods Benefit from Homeowners? Evidence from Housing Prices. *Scand J Econ* 117, S. 8–56.
- Lehrs, O. W. (2011): Is There a Link between Homeownership and Unemployment? Evidence from German Regional Data, *Int Ec Ec Pol*, 8, S. 407–426.
- Lehrs, O. W./Oberst, C. A. (2014): Explaining the Spatial Variation in Homeownership Rates: Results for German Regions. *Reg Stud* 48, S. 844–865.
- Mathä, T. Y./Porpiglia, A./Ziegelmeyer, M. (2017): Household Wealth in the Euro Area. The Importance of Intergenerational Transfers, Homeownership and House Price Dynamics. *J Hous Econ*.
- Mayer, N. S. (1981): Rehabilitation Decisions in Rental Housing: An Empirical Analysis. *J Urban Econ* 10, S. 76–94.
- Nickell, S./Layard, R. (1999): Labor Market Institutions and Economic Performance. In: Ashenfelter, O./Card, D. (Hrsg.): Handbook of Labor Economics, Ausgabe 3 C. Elsevier Science B.V., Amsterdam, S. 3029–3084.
- Ortalo-Magné, F./Prat, A. (2014): On the Political Economy of Urban Growth: Homeownership versus Affordability. *Am Econ J-Microecon* 6, S. 154–181.
- Oswald, A. J. (1996): A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations: Part I. University of Warwick Working Paper No. 475, December.
- Oswald, A. J. (1997): Thoughts on NAIRU. *J Econ Perspect* 11, S. 227–228.
- Rohe, W./Stewart, L. (1996): Home Ownership and Neighborhood Stability. *Hous Policy Debate* 7, S. 37–81.
- Rosen, S. (1974): Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. *J Polit Econ* 82, S. 34–55.
- Rossi, P. H./Weber, E. (1996): The Social Benefits of Homeownership: Empirical Evidence from National Surveys. *Hous Policy Debate* 7, S. 1–36.
- Sagner, P./Voigtländer, M. (2021): Wohneigentumspolitik in Europa, Gutachten im Auftrag der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit, Köln.
- Shilling, J. D./Sirmans, C. F./Dombrow, J. F. (1991): Measuring Depreciation in Single-Family Rental and Owner-Occupied Housing. *J Hous Econ* 1, S. 368–383.
- Voigtländer, M. (2009): Why Is the German Homeownership Rate So Low? *Housing Stud* 24, S. 355–372.
- Voigtländer, M. (2019): Homebuyers, Liquidity Constraints and Private Market Solutions – European Best Practices. *Intereconomics* 54, S. 53–58.
- Voigtländer, M. (2023): Neustart für die Wohnungspolitik. IW-Report 4/2023.
- Zumbro, T. (2014): The Relationship between Homeownership and Life Satisfaction in Germany. *Housing Stud* 29, S. 319–338.



Pekka Sagner, Michael Voigtländer

# Wohneigentumsbildung als zentrales sozialpolitisches Instrument

Die Wohneigentumsbildung steht in den Jahren 2022 und 2023 vor großen Herausforderungen. Das Nachwirken der Coronapandemie und der russische Angriffskrieg haben enorme Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum im Allgemeinen und das Potenzial zum Erwerb von Wohneigentum im Speziellen. Die wirtschaftlichen Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft in den noch jungen 2020er Jahren sind eng mit den Herausforderungen verquickt, die private potenzielle Wohneigentümer erfahren, und lassen sich gut anhand der Stimmungslage der Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft skizzieren.

## Rückblick und aktuelle Lage bei der Wohneigentumsbildung

Die vergangenen drei Jahre können im Wesentlichen in drei Phasen unterteilt werden. Die erste Phase, die mit dem Jahreswechsel 2019/2020 begann, war von enormen wirtschaftlichen Unwägbarkeiten geprägt, die die Coronapandemie mit sich brachte. In dieser Phase des pandemischen Stimmungseinbruchs waren alle Teilbereiche der Immobilienwirtschaft betroffen, symptomatisch zeigte sich dies durch einen deutlichen Einbruch bei der Lageeinschätzung durch die Unternehmen: Viele Baustellen kamen abrupt zum Erliegen, und die Auswirkungen auf die Nachfrage nach Immobilien war unklar. Insbesondere der Teilbereich Büro war von großer Unsicherheit getroffen. Die Projektentwickler im Bereich Wohnen erholten sich jedoch schnell, die Auftragslage war weiterhin hoch, die Baubedarfe und die Nachfrage nach Wohnraum ohnehin.

In der darauffolgenden Phase wurde die Stimmung in der Bauwirtschaft von einer Art postpandemischer Euphorie überkommen. Es zeigte sich schnell, dass die Bauwirtschaft in dieser gesamtwirtschaftlich angespannten Lage ein großer Stabilitätsanker für die wirtschaftliche Entwicklung bleiben würde. Während viele Teilbereiche der Wirtschaft, insbesondere das Gast- und Gaststättengewerbe, deutliche Umsatzeinbußen verzeichneten, zeigte sich Gegenteiliges in der Bauwirtschaft und insbesondere in der Nachfrage nach Wohneigentum. Das Jahr 2021 war das historisch umsatzstärkste Jahr, was das Transaktionsvolumen mit Wohnimmobilien in Deutschland angeht. Die Kombination aus hohen Kaufpreisen und Nachholeffekten bei den Transaktionen, die im Corona-Lockdown-Jahr 2020 zurückgestellt wurden, machten das Jahr 2021 zu einem Rekordjahr. Die Nachfrage nach selbst genutzten Eigentumsimmobilien war nie so hoch wie in dieser Phase und gleichzeitig das Angebot nie so gering. Die Kombi-

nation aus historisch niedrigen Zinsen für Immobilienkredite und der Quantensprung bei der Möglichkeit zur vermehrten Nutzung von Homeoffice für Bürobeschäftigte ließ die Nachfrage auch im weiteren Umland der urbanen Ballungsräume ansteigen. Jedoch sorgten zusammengebrochene Lieferketten bei gleichzeitig international hoher Nachfrage nach Baumaterialien bereits im Jahr 2021 für deutliche Kostenanstiege bei Neubau- und Sanierungsleistungen.

Der Angriffskrieg Russlands in der Ukraine, der im Februar 2022 begann, hat diese Lieferkettenprobleme für die Bauwirtschaft noch einmal deutlich verstärkt. Die Bauwirtschaft sowie private, potenzielle Käuferinnen und Käufer sehen sich aktuell einer schwierigen Gemengelage gegenüber. Im Jahr 2022 haben sich die Baupreise um knapp ein Fünftel im Vergleich zum Vorjahr erhöht. In dieser dritten Phase der jüngeren Vergangenheit steckt der Immobilienmarkt noch immer. Wie kein anderer Wirtschaftsbereich ist die Immobilienwirtschaft von der allgemein hohen Inflation und der damit verbundenen Reaktion der Europäischen Zentralbank (EZB), die die Leitzinsen in kurzer Zeit massiv erhöht hat, getroffen. Die Kosten für Fremdkapital haben sich in nicht mal einem Jahr vervierfacht – zugleich sind die Baukosten und Kaufpreise hoch.

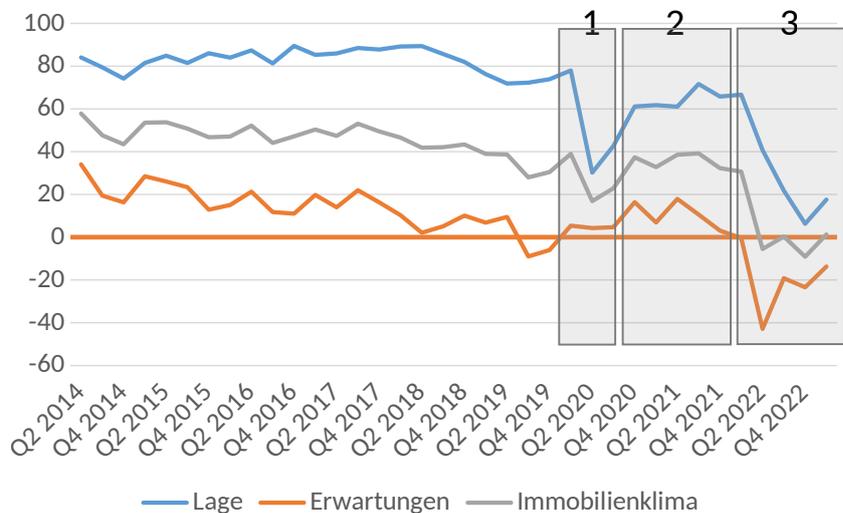


Abb. 1: Geschäftslage und -erwartungen in der Immobilienwirtschaft (Quelle: ZIA-IW-Stimmungsindex; Institut der deutschen Wirtschaft)

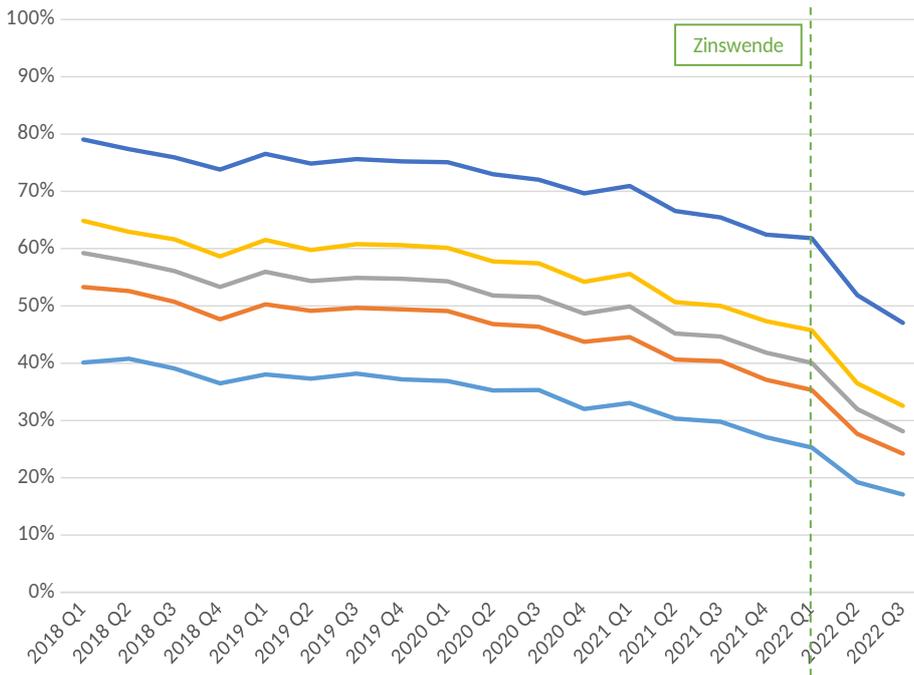


Abb. 2: Entwicklung des erschwinglichen Wohnungsangebots, Annahmen: Volltilgendarlehen mit 25 Jahren Laufzeit; erschwinglich: Annuitäts-Einkommensverhältnis  $\leq 30$  Prozent; Ein- und Zweifamilienhäuser. P20 bezeichnet die Grenze zu den einkommensschwächsten Haushalten, P80 die Grenze zu den einkommensstärksten (Quelle: Value AG; Bundesagentur für Arbeit; Deutsche Bundesbank; Institut der deutschen Wirtschaft).

Die Gemengelage aus hohem Preisniveau und wieder höheren Zinsen für Immobiliendarlehen wirkt sich negativ auf die Möglichkeit zur Wohneigentumsbildung aus. Die Wohneigentumsbildung ist wohnungspolitisch typischerweise vermögensbildend motiviert. Die Wohneigentums politik bildet eine der drei Säulen der praktischen Wohnungspolitik, neben der sozialen Absicherung des Wohnens durch die Instrumente des Wohngelds und der sozialen Wohnraumförderung aber auch durch die Übernahme der Kosten der Unterkunft im Rahmen des Bürgergelds. Die dritte Säule ist die Sicherung günstiger Angebots- und Nutzungsbedingungen.

Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum hat sich im Jahr 2022 deutlich reduziert. Der Anteil des erschwinglichen Angebots war auch bereits vor der Zinswende rückläufig. Die Preisanstiege der vergangenen Jahre in Kombination mit den fallenden Zinsen haben die Erschwinglichkeit allerdings weniger schnell reduziert als ein Blick auf die reine Preisentwicklung suggerieren würde. Im Jahr 2022 war jedoch insbesondere die Geschwindigkeit, mit der sich die Erschwinglichkeit aufgrund der Zinsanstiege reduziert hat, enorm. Beispielsweise war die Geschwindigkeit des Rückgangs der Erschwinglichkeit für die einkommensstärksten Haushalte, die Interesse an einem Einfamilienhaus hatten, in diesem Jahr rund sechsmal schneller als in den vorangegangenen vier Jahren. Die Erschwinglichkeit wird dabei anhand der leistbaren Wohnungsangebote geprüft, die ein Haushalt mit einem Volltilgendarlehen finanzieren kann, wenn er maximal 30 Prozent des Nettoeinkommens aufwenden möchte.

Der Rückgang in der Erschwinglichkeit von Wohneigentum zeigt sich aktuell in deutlicher Kaufzurückhaltung. Das Transaktionsvolumen am Markt für Wohneigentum ist in kurzer Zeit eingebrochen, und viele private Haushalte können unter den jetzigen Marktbedingungen den Schritt in die eigenen vier Wände nicht mehr bewältigen. In der Niedrigzinsphase war die große Hürde für private Haushalte häufig das Eigenkapital, denn die schnell steigenden Kaufpreise ließen die Erwerbsnebenkosten proportional ansteigen. In der jetzigen Marktphase ist zudem die laufende Belastung aus Zins- und Tilgung für viele Haushalte nicht mehr zu stemmen. Das ausgegebene Kreditvolumen an private Haushalte zur Finanzierung von Wohneigentum hat sich zum Ende des Jahres 2022 im Vergleich zum Vorjahr halbiert. Spiegelbildlich finden sich in den Onlineplattformen

wieder deutlich mehr Angebote von Eigentumsimmobilien, die zum Verkauf stehen. Bis zum Beginn der Zinswende waren die Angebotszahlen stetig und stark rückläufig, was für viele Offlineverkäufe, zum Beispiel über interne Kanäle der Makler oder private Verkäufe ohne Makler, spricht. Seit Beginn des Jahres 2022 sind die Inseratszahlen deutlich angestiegen. Zum Beginn des Jahres 2023 sind rund 50 Prozent mehr Eigentumswohnungen und fast drei Viertel mehr Ein- und Zweifamilienhäuser in den Plattformen inseriert. Die Preise für Wohneigentum geben indes bisher kaum nach, und Käufer und Verkäufer finden weniger schnell zusammen.

### Wohneigentumpolitik ist Sozial- und Regionalpolitik

Die aktuell schwierige Situation am Markt für Wohneigentum hat wichtige wohnungspolitische Implikationen. Wohneigentumpolitik kann nicht losgelöst von sozialer Wohnungspolitik oder Regionalpolitik betrachtet werden. Laut Erhebungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung werden in Deutschland jährlich rund 250.000 Haushalte vom Mieter zum Eigentümer und weitere rund 125.000 Haushalte wechseln von einer Eigentumsimmobilie in eine neue Eigentumsimmobilie. Diese Umzüge sind essenziell für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Jeder Umzug in eine neue Wohnung ist in der Regel Teil einer Umzugskette: Neue Wohneigentümer machen ihre alte Mietwohnung frei, alte Eigentümer in einer neuen Wohnung machen ihre alte Eigentumswohnung frei. Die frei werden-



den Wohnungen wiederum können von einem neuen Haushalt bezogen werden. Stockt die Wohneigentumsbildung, wie aktuell, brechen also wichtige Umzugsketten ab.

Sozialpolitisch hat dies mindestens zwei Implikationen. Zum einen wird die effiziente Allokation von Wohnraum behindert, und zum anderen entstehen Verwerfungen auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Wohneigentumsbildung ist in Deutschland überwiegend mit der Haushaltszusammenführung und Familiengründung verbunden. Familien bedienen mit dem Wohneigentumserwerb häufig ihre bedarfsentsprechende Wohnungsnachfrage, weil ähnliches Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung steht. Ist es diesen Haushalten nicht mehr möglich, Wohneigentum zu bilden und entsprechend ihrer Bedarfe Wohnraum zu konsumieren, so entsteht sozialpolitisches Konfliktpotenzial in Form von Unzufriedenheit mit der Wohnsituation.

Ein weiterer wichtiger sozialpolitischer Aspekt ist die direkte Verbindung des Wohneigentumsmarkts mit dem Mietwohnungsmarkt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Deutschland groß, und auch zur jüngeren Hochzeit des Wohnungsneubaus zum Ende der 2020er Jahre konnte nicht die gesamte Nachfrage durch Baufertigstellungen befriedigt werden. Insbesondere in urbanen Räumen ist Mietwohnraum knapp. Der Abbruch der Umzugsketten aus Miet- in Eigentumswohnungen sorgt nun dafür, dass sich der Druck auf dem Mietwohnungsmarkt noch weiter erhöht. Dies zeigt sich bereits symptomatisch in deutlich steigenden Neuvertragsmieten.

Regionalpolitisch spielt die Wohneigentumsbildung eine zentrale Rolle für den suburbanen Raum. Je ländlicher die Region, desto höher ist in der Regel der Anteil der Haushalte, die im selbst genutzten Wohneigentum wohnen. Wohnungspolitisch bietet die Wohneigentumsförderung einen

großen Hebel zur Entlastung urbaner Ballungsräume und zur Stärkung des ländlichen Raums. Ein Ausbau der ländlichen Infrastruktur, insbesondere durch das Angebot schellen Internets und eines effizienten ÖPNVs, erlaubt es mehr Menschen, ländlich zu wohnen, ihrer Arbeit in den Städten nachzugehen, ohne klimapolitisch konträre Entwicklungen anzustoßen.

### Politische Ableitungen

Die besondere Bedeutung der Wohneigentumsbildung für die Vermögensbildung, die Regional- sowie die Sozialpolitik impliziert, dass die Wohneigentumsbildung unterstützt werden sollte. Allerdings ist dies nicht mit einer üppigen Förderung, wie etwa dem Baukindergeld oder der früheren Eigenheimzulage, verbunden. Vielmehr geht es darum, die Voraussetzungen für den Erwerb von Wohneigentum zu verbessern und vor allem einen Ausgleich gegenüber Kapitalanlegern und anderen Investoren zu schaffen. Schließlich sind Selbstnutzer gegenüber Kapitalanlegern oft steuerlich benachteiligt. Gerade die Kombination aus Investitionsgutmodell, das heißt, versteuert werden die Mieterträge abzüglich der Abschreibungen, Zinsen und anderer Kosten, und steuerfreier Veräußerung nach zehn Jahren ist oft vorteilhafter als die bei Selbstnutzern angewendete Konsumgütlösung. Zudem können Kapitalanleger, im Gegensatz zu Selbstnutzern, auch die Erwerbsnebenkosten steuerlich geltend machen. Vor diesem Hintergrund wird Selbstnutzern in anderen Ländern ein Vorteil, so zum Beispiel bei der Grunderwerbsteuer, eingeräumt. Selbstnutzer zahlen in den Niederlanden nur 2 Prozent Grunderwerbsteuer, Anleger hingegen 8 Prozent. In Belgien, genauer in der Region Brüssel, erhalten Selbstnutzer einen Freibetrag von 150.000 Euro. Solche Regelungen wurden auch in Deutschland bereits versprochen, doch Bund und Länder konnten sich bis heute auf keine Reform verständigen.

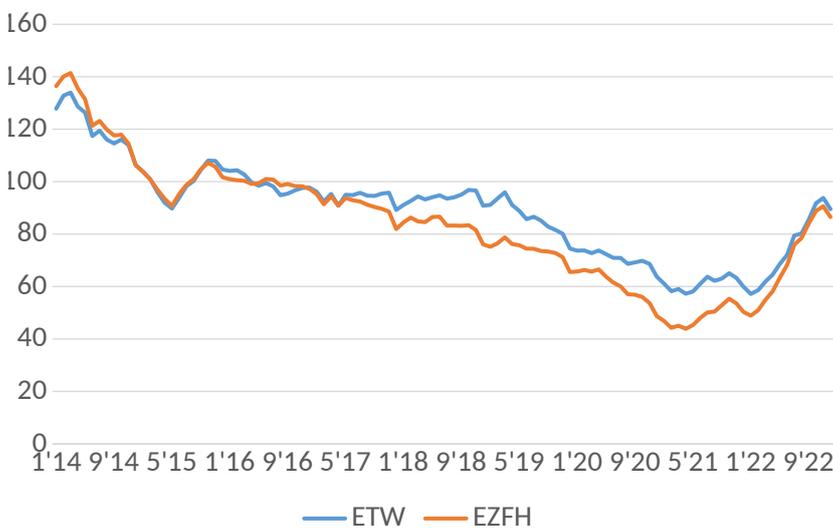


Abb. 3: Insetierte Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser auf Onlineplattformen, Hinweis: Index 2015 = 100 (Quelle: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft)

Darüber hinaus haben Haushalte aufgrund des niedrigeren verfügbaren Eigenkapitals oft Nachteile. Dieser Nachteil ließe sich etwa durch Nachrangdarlehen vermindern, die etwa die KfW zur Verfügung stellen könnte. Solche Nachrangdarlehen können als Eigenkapitalersatz eingesetzt werden und kosten die Förderbanken aufgrund der günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten nur wenig. Bislang gewährt in Deutschland nur die Investitionsbank Schleswig-Holstein eine solche Lösung.

In der aktuellen Situation wäre allerdings eine zusätzliche Förderung für den Kauf von Neubauten sinnvoll. Angesichts der stark gestiegenen Bau- und Zinskosten ist der Neubau deutlich eingebrochen, viele Bauge-



nehmungen drohen zu verfallen. Durch eine zusätzliche Förderung, beispielsweise in Form einer Sonderabschreibung oder einer einmaligen Prämie, könnten potenzielle Ersterwerber motiviert werden, trotz der schwierigen Lage zu kaufen. Tatsächlich zeigen die langfristigen Erfahrungen, dass die Zahl der Ersterwerber vor allem dann hoch war, wenn andere Gruppen weniger gekauft haben. Schließlich kaufen Selbstnutzer nicht nur eine Kapitalanlage, sondern auch ein hochwertiges Konsumgut, rein ökonomische Rahmenbedingungen spielen eine untergeordnete Rolle. Insofern lohnt es sich insbesondere, Ersterwerber in spezieller Weise in den Fokus zu nehmen, um den Wohnungsbau zu stabilisieren und den Wohnungsmarkt ins Gleichgewicht zu bringen.



**Pekka Sagner**

Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik, Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte, Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.



**Prof. Dr. Michael Voigtländer**

Leiter Themencluster Globale & Regionale Märkte, Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

## PRÄSENZVERANSTALTUNG

Kommunikation, Personalentwicklung, Soft Skills

# Ideen und Prozesse visualisieren: Grundformen – Figuren – Ablaufpläne

**Dienstag, 15. August 2023 in Dortmund**

### Weitere Veranstaltungen:

Donnerstag, 28. September 2023, in Frankfurt am Main

Montag, 16. Oktober 2012, in Stuttgart

„Ein Bild sagt mehr als tausend Worte“ – Bürgerbeteiligung, Partizipation und Mitwirkung sind mittlerweile in fast allen Kommunen gängige Praxis. Dies bedeutet für die Mitarbeitenden der Verwaltung in der Regel: Prozesse gestalten und durchführen, Veranstaltungen organisieren, Inhalte abstimmen, Zielgruppen bestimmen und informieren und vieles mehr. Hier setzt unser Basisseminar an: Sie lernen, wie Sie sich auf eine Versammlung, Sitzung oder Besprechung vorbereiten, um Ihre Inhalte und Argumente mit einfachsten Mitteln visuell zu „untermalen“ bzw. die der anderen Teilnehmenden festzuhalten. Die allerwichtigsten Grundregeln und Bausteine für eine solche Visualisierung vermittelt dieses Seminar. Des Weiteren lernen Sie, wie Sie während einer Diskussion die wesentlichen Eckpunkte zeichnen, sodass diese für alle sichtbar sind und so auch im Gedächtnis bleiben. Auch, wenn Sie es nicht glauben: Sie können selbst zeichnen! Außerdem sind Sie unabhängig von technischen Medien – Papier und Stifte genügen. Anwendungsbeispiele für Ihre berufliche Praxis sind:

- Vor- und Nachbereitung von Versammlungen, Sitzungen, Besprechungen etc.
- Erstellen von Entscheidungsvorlagen
- Darstellung von Abläufen und Prozessen
- Das Seminar ist auf 14 Teilnehmende begrenzt.



### Ihr Referent:

#### Roland Strunk

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung, Moderator und Mediator, langjährige Erfahrung mit kommunalen Beteiligungs-, Entscheidungs- und Planungsprozessen, Prozessdesign, Moderation und Visualisierung.

### Veranstaltungsort:

Kongresszentrum Westfalenhallen  
Rheinlanddamm 200, 44139 Dortmund

### Teilnahmegebühren:

475,00 Euro für Mitglieder des vhw  
575,00 Euro für Nichtmitglieder

### Rückfragen und Kontakt:

Telefon: 0228/72599-45  
E-Mail : [gst-nrw@vhw.de](mailto:gst-nrw@vhw.de)



Petra Uertz, Katrin Ahmerkamp

# „Suchet der Stadt Bestes“ – selbst genutztes Wohneigentum als Stabilisator

**Ambivalenz ist wohl die knappste Beschreibung für die politische und öffentliche Meinung zum selbst genutzten Wohneigentum. Besonders das freistehende Einfamilienhaus polarisiert. Vorwurf von Ressourcenverschwendung bei Bau und Betrieb einerseits – Wohntraum von persönlicher Freiheit und Familienglück andererseits. Damit einher geht die Mär vom reichen Eigenheimbesitzer und der armen Mieterin, obwohl für Familien kaum geeignete, das heißt große, bezahlbare und im Zusammenleben konfliktarme Mietwohnungen angeboten werden. Auch zeigt die jahrelange Debatte um „Luxussanierung“ und Gentrifizierung in Großstädten, dass auch reiche Mieter es Menschen mit Durchschnittseinkommen schwer machen, bezahlbare Mietwohnungen zu finden.**

Beim aktuellen Konflikt zum Thema Heizungstausch im Wohnbestand (neue Heizungen müssen möglichst 65 Prozent erneuerbare Energien einsetzen) entdeckt die Politik – anscheinend zu ihrer eigenen Überraschung – den Normal- oder Geringverdiener unter selbst nutzenden Wohneigentümern und zimmert eilig Förderprogramme und Härtefallregelungen. Studien belegen gebetsmühlenartig, dass das selbst genutzte Wohneigentum nach wie vor das Wohnideal der meisten Menschen ist. Dies, obwohl es bis in die gut verdienenden Schichten hinein immer seltener finanzierbar ist (Kölner Institut der Deutschen Wirtschaft: Sagner/Voigtländer 2023) und die Lasten von Maßnahmen zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit jedem und jeder bekannt sind. Wer allerdings die eigengenutzte Immobilie ausschließlich unter dem Aspekt der Inanspruchnahme knapper Ressourcen betrachtet, verkennt die stabilisierende Funktion dieser Wohnform. Ein Spannungsfeld, in dem Wohnungspolitik und Stadtentwicklung, einschließlich der Entwicklung ländlicher Räume, agieren müssen.

## Faktor Wohnungsmarkt

Das private Wohneigentum ist unverzichtbare Säule der Wohnraumversorgung in Deutschland und wichtiger Faktor eines breit aufgestellten Wohnungsmarkts. Von den rund 41 Millionen Haushalten hierzulande leben rund 19 Millionen als Selbstnutzerinnen und -nutzer in den eigenen vier Wänden (Sagner 2022). Die privaten Vermieterhaushalte sind ein wichtiger Bestandteil des deutschen Wohnungsmarkts. Fast 14 Millionen Haushalte wohnen in einer von einem privaten Vermieter vermieteten Wohnung, das entspricht rund einem Drittel aller Haushalte in Deutschland (ebd.).

Wer einen Neubau bezieht, macht anderswo eine Mietwohnung frei und löst dadurch eine Umzugskette aus. Die im Auftrag des Bauherren-Schutzbund e. V. erstellte Meta-studie „Sickereffekte“ stellt heraus, dass gut verdienende

Haushalte, die hochwertigen Neubau beziehen, anderswo eine Mietwohnung freimachen (technischer Sickereffekt). Dorthin rücken einkommensschwächere Haushalte zu Mieten unterhalb des Neubauniveaus nach und verbessern ihren Wohnwert (sozialer Sickereffekt) (empirica AG/Bauherren-Schutzbund 2020).

Die von Selbstnutzern neu gebauten Eigenheime lassen der Studie zufolge die längsten Sickerketten entstehen, was dazu führt, dass mehr Haushalte von kleineren oder größeren Wohnwertverbesserungen profitieren. Aufgrund von Inflation, mangelndem Eigenkapital, steigenden Zinsen und Baukosten können viele Verbraucher ihren Traum vom Eigenheim derzeit allerdings nicht realisieren, geplante Bauprojekte werden verschoben, bereits angefangene gestoppt. Das hat auch Auswirkungen auf den Mietmarkt: Weil immer weniger Neueigentümer ins selbst genutzte Objekt ziehen, werden Mietwohnungen knapp und damit teurer.



Abb. 1: Einfamilienhaus mit Photovoltaik

## Faktor Wohnfunktion

Die Entscheidung für die eigenen vier Wände ist im Lebenslauf vieler Familien die finanzielle Entscheidung mit der größten Tragweite. Sie wird gut überlegt und ist in der Regel langfristig die Wahl von Wohnstandort und Lebensmittelpunkt. Das selbst genutzte Wohneigentum bedeutet einen Gewinn an Lebensqualität – auch wenn es Verantwortung für den Erhalt der Immobilie mit sich bringt und im Lebenszyklus von Haus oder Wohnung immer wieder Investitionsentscheidungen anstehen. Diese Herausforderungen selbst zu meistern, stärkt sogar die Identifikation mit Haus und Umfeld.

Wohneigentum ermöglicht selbstbestimmtes und selbst gestaltetes Wohnen in verschiedenen Lebensphasen und für verschiedene Lebensmodelle. Nicht zuletzt der Coronalockdown hat die Vorzüge ausreichenden Raums nicht nur für Familien sehr deutlich gemacht: Menschen in eigenen Wohnungen, besonders im Haus mit Garten, haben diese Zeit als sehr viel weniger belastend erlebt. Mobiles Arbeiten im Homeoffice oder Homeschooling sind hier einfacher zu organisieren als in einer Mietwohnung.

Ist ein Familienmitglied auf barrierearmes Wohnen angewiesen, ist auch dies im Eigentum besser zu realisieren. Fürs Wohnen im Alter kann das Bad umgebaut werden, und nicht zuletzt die Pflege zu Hause ist erleichtert, bis hin zur Umwidmung ehemaliger Kinderzimmer und Einrichtung einer Einliegerwohnung oder eines Wohnraums mit Bad für eine Pflegeperson. Darauf setzt die Politik mit ihren Förderprogrammen, auch, um höhere Kosten der Pflegekassen für die Unterbringung im Seniorenheim möglichst lang zu sparen. Das Eigentum bietet die Möglichkeit für ein teilweise autarkes Leben, nicht nur inklusive Selbstversorgung aus dem Garten, sondern vermehrt mit eigener Energieversorgung – Themen, die auch mit Blick auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit und eine von vielen Menschen empfundene existentielle Unsicherheit zunehmend auf Interesse stoßen.

Vor diesem Hintergrund wirken Wohneigentum und das eigene Umfeld identitätsstiftend und können wichtigen Zusammenhalt bieten in einer Zeit, in der ein gesellschaftlicher Grundkonsens schmaler zu werden scheint. Eigentümer übernehmen Verantwortung nicht nur für das eigene Haus, sondern darüber hinaus auch für die Straße oder das Quartier. Wie sehr, das erleben wir alle vier Jahre bei unserem Bundeswettbewerb, der besonders engagierte und zukunftsorientierte Siedlungen auszeichnet. Dort sehen wir Engagement in Nachbarschaft und Kommune ebenso wie einen guten Zusammenhalt und Solidarität, stabilisierende Faktoren und wichtige Voraussetzungen für die Resilienz von Quartieren.

## Faktor Alterssicherung/Vermögensaufbau

Möglichst viele Menschen dabei unterstützen, ihren Traum von der selbst genutzten Immobilie zu realisieren – das ist ebenso ein unverzichtbarer Beitrag zu einem breiter gestreuten Vermögensaufbau in unserer Gesellschaft wie zu einer von vielen dringend gewünschten finanziellen Absicherung für das Alter. In der lang andauernden Niedrigzinsphase haben alternative und Anlagemöglichkeiten, wie beispielsweise Tagesgelder, an Bedeutung verloren. Selbst, wenn hier leichte Veränderungen eintreten: Immobilien stehen hoch im Kurs.

Für die private Alterssicherung ist das eigene Haus oder die eigene Wohnung ein elementarer Baustein, das haben verschiedene Studien in den vergangenen Jahren herausgearbeitet, u. a. eine im Auftrag der LBS erstellte Untersuchung, die zu folgendem Ergebnis kam: Bei einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.000 Euro zahlten Mieter im Rentenalter durchschnittlich knapp 640 Euro Miete pro Monat. Dagegen mussten Selbstnutzer über 64 Jahren in derselben Einkommensgruppe im Mittel nur 435 Euro an monatlichen Wohnkosten aufbringen. Ein fi-



Abb. 2: Flohmarkt in der Wohnsiedlung



nanzieller Vorteil, den sich die Eigentümer und Eigentümerinnen mit höheren Wohnkosten in jungen Jahren während ihrer aktiven Arbeits- und Verdienstphase erkaufen haben.<sup>1</sup>

Mieterinnen und Mieter haben ein höheres Risiko für Altersarmut: Während die Einkünfte bei Renteneintritt sinken, steigen die Wohnkosten im Laufe der Jahre. Wohneigentum sorgt für einen besseren Lebensstandard im Alter und schützt vor Armut.

Generell sind Wohneigentümer am Vorabend ihres Ruhestands deutlich wohlhabender als Mieter: Kurz vor dem Ruhestand haben sie fast 52.000 Euro auf der hohen Kante, Mieter dagegen nur 31.000 Euro. Dies erklären Forscher mit dem unterschiedlichen Konsum- und Sparverhalten: Wer jahrelang auf Eigenkapital gespart und eine Hausfinanzierung gestemmt hat, ist offenbar auch langfristig weitgehend immun gegen den Reiz kostspieliger und wenig nachhaltiger Ausgaben (empirica 2022).

## Faktor Gebäudebestand

Jährlich bilden aktuell circa 390.000 Haushalte Wohneigentum in Deutschland (BBSR 2022). Diese Anzahl hat sich in den vergangenen zehn Jahren leicht verringert. Stärker verändert hat sich jedoch die Art der Wohneigentumsbildung bzw. der bevorzugten Gebäudetypen. Geraume Zeit vor der Politik, die – auch auf europäischer Ebene – aus Klimaschutzgründen gerade verstärkt den Gebäudebestand in den Blick nimmt und die Förderarchitektur entsprechend umstrukturiert, haben sich an Wohneigentum Interessierte umorientiert – nicht zuletzt aus Kostengründen, aber ebenso aufgrund von Angeboten in attraktiven Lagen. Immer mehr Haushalte bilden Wohneigentum im Bestand, der Neubauanteil hat abgenommen. Im Zeitraum 2018 bis 2021 haben sich mehr als zwei Drittel der Haushalte ihren Wunsch nach Wohneigentum mit einer gebrauchten Immobilie erfüllt. Mehrheitlich sind es Familien mit Kindern, die Eigentum bilden – für sie gibt es am Mietwohnungsmarkt zu wenig passende und bezahlbare Angebote (ebd).

Aus ökologischer Sicht eine gute Nachricht: Die als graue Energie in Gebäuden gebundenen Ressourcen werden weiter genutzt. Eine Studie des Wuppertal Instituts aus dem Jahr 2022 zeigt, dass unter Einbeziehung der Nutzungsphase die energetische Sanierung nur 50 Prozent des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks eines Neubaus verursacht; allerdings weisen die Daten der Nutzungsphase auch auf den notwendigen Umstieg der Wärme- und Warmwasserbereitstellung von fossilen Energien zu Fern- und Nahwärme sowie erneuerbaren Energien hin (Wuppertal Institut 2022). Große Herausforderung für Eigentümer von Bestandsgebäuden ist es, diese

<sup>1</sup> U. a. empirica auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamts aus dem Jahr 2018 für die LBS-Wohneigentumsstudie; Link zur Auswertung: [https://www.lbs.de/presse/p/lbs\\_research/details\\_17123712.jsp](https://www.lbs.de/presse/p/lbs_research/details_17123712.jsp)

in Hinblick auf mögliche Klimawandelfolgen und Krisen, wie Energieknappheit, zukunftsfest zu gestalten. Auf Wetterereignisse, wie Hitze und Trockenheit, Starkregen und Überflutung, ist mit entsprechenden Anpassungen der bebauten Umwelt zu antworten. Die Hochwasserkatastrophe in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen 2021 hat gezeigt, wie wichtig Überprüfung und Neuaufstellung des Katastrophenschutzes sowie der vorausschauenden Bebauungspläne sind. Weiteres Megathema: die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands, die viele Menschen mit Wohneigentum finanziell überfordert. Kommunen, Siedlungen und einzelne Eigentümer müssen in diesem Anpassungsprozess beraten, unterstützt und begleitet werden.



Abb. 3: Barrierefreies Wohnen

## Perspektive Wertschätzung

75 Prozent aller Menschen in Deutschland träumen vom eigenen Haus mit Garten oder einer Eigentumswohnung, demgegenüber ist die Wohneigentumsquote mit 44 Prozent im europäischen Vergleich gering. Die Wohneigentumsbildung wird als Beitrag zur Wohnraumversorgung und Alterssicherung/Vermögensaufbau und nicht zuletzt als Unabhängigkeit und Sicherheit versprechender Wohnwunsch einer Mehrheit der Bevölkerung auch künftig nicht an Relevanz verlieren.

### Erwerb ermöglichen

Die Initiative privater Eigentümerinnen und Eigentümer für den Wohnungsneubau ist dringend zu unterstützen, um den dramatisch angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Jede Mietwohnung, die frei wird, zählt. Aufgabe der Politik muss sein, zu gewährleisten, dass die Realisierung des Wohnwunsches Eigentum nicht ausschließlich Besserverdienenden vorbehalten ist. Aktuell sind es neben steigenden Zinsen, teurer Energie und knappen Baustoffen vor allem eine mangelhafte Förderkulisse und hohe Kaufnebenkosten, die den Erwerb von Wohneigentum für eine wachsende Zahl von Menschen zu einem unbezahlbaren Traum machen. Hier braucht es eine Entlastung bei den



Kaufnebenkosten, ein zielgerichtetes Zuschussprogramm und gesonderte Fördertöpfe für Verbraucherinnen und Verbraucher, sodass sie nicht mit professionellen Wohnungsgesellschaften und gewerblichen Investoren konkurrieren müssen. Die Stärkung des Eigenkapitals, die im Koalitionsvertrag zugesagt wurde, ist möglichst zügig und wirksam umzusetzen.

Nicht nur aus ökologischen Gründen sollte der Gebäudebestand mit den Themen Innenentwicklung und Bestandssicherung in den Fokus rücken. Die vorhandene Bausubstanz zu nutzen und aufzuwerten, ist sinnvoll. Wenn die eigenen vier Wände ermöglicht werden, aber aus Klimaschutzgründen Fläche und Ressourcen gespart werden sollen, muss der Erwerb bestehender Häuser unterstützt werden und sich mit einer Förderung energetischer Sanierungen kombinieren lassen. Denn wer in Bestand investiert, wird beim Beheben so manchen Sanierungsstaus nicht selten mit teuren Überraschungen konfrontiert.

Ganz oben auf der Agenda für den Gebäudebestand steht die energetische Sanierung. Hier braucht es vor allem eine auskömmliche und verlässliche Förderung nach dem Prinzip „Fördern, was gefordert wird“. Für viele Eigentümer älterer Immobilien ist eine energetische Anpassung an aktuelle Anforderungen sonst nicht zu leisten. Wichtig für den Erfolg sind aber auch Bewusstseinsbildung und Kommunikation, beispielsweise über Impulsprojekte und niedrigschwellige Informations- und Beratungsangebote. Ebenso bedeutsam: eine aktive Rolle der Kommune und die Partizipation der Bewohner an Planungs- und Gestaltungsprozessen - im Idealfall von Anfang an.

## Wohneigentum und Quartiere weiterentwickeln

Erforderlich ist ein neuer Blick, der in die Jahre gekommene Siedlungen/Quartiere mit Ein- oder Zweifamilienhäusern nicht als defizitär wahrnimmt, sondern deren Potenziale sieht und nutzt – eine wesentliche Voraussetzung für eine Revitalisierung von Quartieren. Dazu braucht es adäquate Konzepte und Unterstützungsmaßnahmen. Was das Engagement von Eigentümerinnen und Eigentümern bewirken kann, erleben wir immer wieder bei unserem alle vier Jahre stattfindenden Bundeswettbewerb; der nächste steht 2024 an, Motto: „Wohneigentum – für Generationen handeln. Resiliente Siedlungen – sozial und ökologisch“.

Wer in den eigenen vier Wänden lebt, identifiziert sich in der Regel stärker mit seinem Wohnumfeld. Darum engagieren sich Selbstnutzer vielerorts in ihrer Umgebung, angefangen beim Sportverein über die gemeinsame Müllsammelaktion bis hin zur gemeinschaftlichen Bestellung von Solarmodulen fürs eigene Dach. Auch Sharing-Modelle lassen sich hier leicht realisieren, vom Auto oder Fahrdienst über Garten- und Handwerksgeräte bis zum Equipment für soziale Zusammenkünfte, wie Infoveranstaltungen und Straßenfeste. Wer

dauerhaft an einem Ort bleibt, fühlt sich stark mit der Region verbunden und möchte sein Umfeld aktiv mitgestalten. Diese Gemeinschaft und Gemeinsinn fördernde Einstellung kann gesellschaftlichen Fliehkräften entgegenwirken.

Die Verbundenheit mit dem Ort und seinen Menschen motiviert, sich auch in die Kommune einzubringen. Partizipation und selbstverständliches, demokratieverstärkendes Mitwirken sind ein großes Plus in Siedlungen. Ortsbeiräte, Bürgervereine und Gemeinschaften von Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern sind Partner städtebaulicher Entwicklung wie von Entwicklung ländlicher Räume, die es verdienen, wahrgenommen und wertgeschätzt zu werden. So können Politiker aus der ambivalenten Haltung zum selbst genutzten Wohneigentum in ein positives, konkretes Entscheiden und Handeln zum „Besten der Stadt“ finden.



**Petra Uertz**

Bundesgeschäftsführerin,  
Verband Wohneigentum,  
Bonn/Berlin



**Katrin Ahmerkamp**

Pressesprecherin,  
Verband Wohneigentum,  
Bonn/Berlin

## Quellen:

BBSR (2022): Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch. Bestandsaufnahme und zukünftige Entwicklung, in: BBSR-Analysen Kompakt 14/2022. Link: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2022/ak-14-2022-dl.pdf;jsessionid=E55E4B0F09FCD1DB637B9E892E-6E0B77.live21301?\\_\\_blob=publicationFile&v=7](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2022/ak-14-2022-dl.pdf;jsessionid=E55E4B0F09FCD1DB637B9E892E-6E0B77.live21301?__blob=publicationFile&v=7).

empirica AG im Auftrag des Bauherren-Schutzbund e. V. (2020): Metastudie „Sickereffekte“ – Endbericht – Übersicht, Kritik und Gegenkritik sowie Schlussfolgerungen auf Basis einer Meta-Analyse von fünf empirischen Sickerstudien Link: [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Bericht\\_Metastudie-Sickereffekte\\_2020063\\_final.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Bericht_Metastudie-Sickereffekte_2020063_final.pdf)

empirica AG im Auftrag der LBS-Bundesgeschäftsstelle Berlin (2022): Studie „Wohneigentum in Deutschland“; Link: [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Wohneigentum\\_EVS\\_2022\\_Teil-1-bis-4-Bericht.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Wohneigentum_EVS_2022_Teil-1-bis-4-Bericht.pdf).

Kölner Institut der Deutschen Wirtschaft: Sagner, Pekka/Voigtländer, Michael (2023): Neue Herausforderungen für die Wohneigentumsbildung. Auswirkungen der neuen Rahmenbedingungen auf Nachfrage und Erschwinglichkeit, Studie im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG, Köln.

Sagner, Pekka (2022): Wohneigentumspuzzle, in: IW-Kurzbericht 17/2022, Link: [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2022/IW-Kurzbericht\\_2022-Private\\_Vermieter.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2022/IW-Kurzbericht_2022-Private_Vermieter.pdf).

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH. Steger, S./Wilts, H./ Bergs, L./Bergmann, L. (2022): Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden oder Neubau. Ökologische Bewertung hinsichtlich Materialbedarf, Primärenergieverbrauch und damit verbundenen Treibhausgas-Emissionen.



Annett Jura

# Der Traum von den eigenen vier Wänden: Was kann die Politik leisten?

**Die Verfügbarkeit von Wohnungen, die für Bürgerinnen und Bürger bedarfsgerecht, gut zugänglich und bezahlbar sind, ist eine der zentralen Herausforderungen. Hinzu kommt, dass die Wohnung von heute auch ökologisch verträglich und klimafreundlich sein soll. Die vorhandene, zum Teil sehr dichte Besiedlung sowie historische Bausubstanz machen Neu- und Umbau baukulturell anspruchsvoll. Die aktuelle Wohnungspolitik muss daher viele Aspekte im Blick haben, um gutes Wohnen in Deutschland zu ermöglichen.**

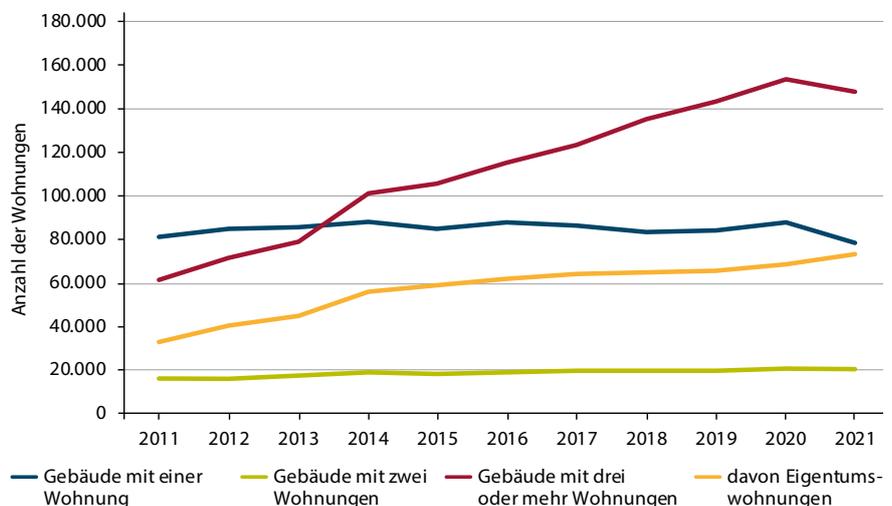
Das Bundesbauministerium hat bereits im April 2022 das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ ins Leben gerufen. Bündnispartner sind Vertreterinnen und Vertreter der Bundesländer, der kommunalen Spitzenverbände, der Wohnungs- und Bauwirtschaft, der Gewerkschaften, der Kirchen und zivilgesellschaftlicher Organisationen, darunter auch Umwelt-, Verbraucherschutz- und Sozialverbände. Gemeinsam wurde im Oktober 2022 ein Maßnahmenkatalog samt Verantwortlichkeiten verabschiedet, um auf die komplexen Herausforderungen entsprechend wirkungsvoll reagieren zu können. Die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus, die Förderung von Investitionen in klimagerechte Gebäude sowie die Unterstützung bei der Wohneigentumsbildung sind hier von besonderer Bedeutung. Das Thema Wohneigentumsbildung zeigt exemplarisch die verschiedenen Perspektiven und letztendlich gesellschaftspolitischen Fragestellungen auf, die miteinander in Einklang gebracht werden und auf die wir seitens der Politik und Verwaltung Antworten geben müssen. Das Bundesbauministerium leistet im Zusammenspiel mit der gesamten Bundesregierung hierzu seinen Beitrag.

## Wohneigentumsbildung in Deutschland

Seit der deutschen Wiedervereinigung ist der Anteil der selbst nutzenden Eigentümerinnen und Eigentümer an der Gesamtzahl der Haushalte von 37 Prozent im Jahr 1990 auf 49,5 Prozent im Jahr 2021 angestiegen. Deutschland weist im EU-Vergleich die niedrigste Wohneigentumsquote auf. Bis 2010 wurden in den ostdeutschen Bundesländern Nachholeffekte nach dem Ende des regulierten DDR-Wohnungsmarkts ersichtlich, seitdem stagniert die Quote bundesweit. Grundsätzlich lässt sich feststellen: In den Städten ist die Wohneigentumsquote niedriger als in ländlichen Regionen. Bedingt durch unterschiedliche

historische Entwicklungen weisen Stadtstaaten, wie Hamburg, Bremen und Berlin, daher sehr geringe Wohneigentumsquoten auf, während sich die Flächenländer im Norden und Westen (Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und das Saarland) am anderen Ende der Skala befinden.

Es ist nicht weiter überraschend, dass Familien mit minderjährigen Kindern mehrheitlich Eigentum bilden, weil es dieser Gruppe häufig schwerer fällt, sich mit passendem Wohnraum über den Mietwohnungsmarkt zu versorgen. In ländlichen Regionen ist mit 64 Prozent der Anteil von Familien mit Kindern bei selbst genutztem Eigentum relativ hoch. Im städtischen Umfeld hingegen erweist sich der Eigentumserwerb für Familien aufgrund des vorherrschenden Preisniveaus häufig als deutlich schwieriger. Umfragen belegen zudem konstant über die Jahre, dass das freistehende Einfamilienhaus die Wunschimmobilienform bleibt, diese jedoch nicht immer – und aktuell zunehmend schwerer – realisierbar ist. Wir verzeichneten im Zeitraum 2011–2021 einen stetigen Anstieg von Baufertigstellungen, allerdings deutlich geprägt vom Geschosswohnungsbau. Damit ist auch die Zahl der Eigentumswohnungen gestiegen, während die der Eigenheime stagnierte.



Datenquelle: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung Destatis 2022

Abb. 1. Baufertigstellungen nach Gebäudeart 2011 bis 2021 (BBSR, Bonn 2022)



Ein Trend, der sich im Zeitverlauf verstärkt hat, ist, dass die Eigentumsbildung im Bestand erfolgt. Dafür sprechen Gründe wie Erschwinglichkeit und eine häufig zentralere Lage der Objekte. Der Neubau leidet insbesondere unter dem Mangel an Bauland. Aktuell kommen Material- und Lieferengpässe, gestiegene Baukosten sowie deutlich veränderte Rahmenbedingungen der Finanzierungskosten hinzu, die insgesamt zu einer Verknappung sowohl des Angebots als auch einer reduzierten Nachfrage im Bereich Neubau führen. Der Anteil der Wohneigentumsbildung im Bestand beläuft sich auf ca. 56 Prozent. Sichtbar ist auch der gestiegene Anteil vererbter/geschenkter Immobilien. Der Neubau, der um das Jahr 2000 noch 50 Prozent ausmachte, liegt gegenwärtig bei 20 Prozent.<sup>1</sup>

Auch über die verschiedenen Altersklassen hinweg ist die Wohneigentumsquote ungleichmäßig verteilt. Sie steigt mit dem Alter, der Haushaltsgröße sowie den größeren finanziellen Möglichkeiten der Haushalte insbesondere bezüglich des verfügbaren Eigenkapitals. Die Wohneigentumsbildung bildet einen wichtigen Baustein für den Vermögensausbau und die Alterssicherung, ein Aspekt, der im Zuge des demografischen Wandels zusätzlich an Gewicht gewinnt. Mit Eintritt in den Ruhestand ist eine selbst genutzte Immobilie in der Regel abbezahlt, sodass steigende Mietkosten als Risiko für Altersarmut minimiert werden, gegebenenfalls Reserven für den zunehmend wichtigen altersgerechten Umbau der Immobilie vorhanden sind und dieser unkomplizierter vorstattgehen kann. Gesamtgesellschaftlich kann in einem möglichen Szenario eines sinkenden Rentenniveaus bei eher steigenden Wohnkosten eine höhere Eigentumsquote dem Druck auf die Sozialversicherungssysteme entgegenwirken. Zudem kommen in der Regel positive Effekte für die Quartiers- und Stadtentwicklung hinzu, da verschiedenste Aufwertungsmaßnahmen ausgelöst und verstetigt werden können.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Wohneigentumsquote seit geraumer Zeit stagniert und im Markt deutliche Anspannungstendenzen existieren. Die Einkommenssteigerungen von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen konnten den Mieten- und Immobilienkaufpreisanstieg nicht ausgleichen und somit wurde, trotz der bis 2021 vorherrschenden günstigen Finanzierungsbedingungen, der Immobilienerwerb speziell für diese Haushalte schwieriger.

## Bauen wir heute noch so wie gestern?

Besondere Zeiten erfordern besondere Maßnahmen. Bundeskanzler Olaf Scholz hat hierfür den Begriff „Zeitenwende“ geprägt. Der russische Überfall auf die Ukraine im Februar 2022 und seine vielfältigen Folgen für die Ener-

gie- und Finanzmärkte haben uns dazu gebracht, vieles neu zu denken. So sind insbesondere die Risiken einer zu zögerlichen Abkopplung von fossilen Energieträgern in allen Wirtschaftsbereichen zutage getreten. Bekanntlich ist der Gebäudesektor eine der wichtigsten Stellschrauben im System: Hier werden EU-weit fast 40 Prozent des Energieverbrauchs sowie ein Drittel der Treibhausgasemissionen verzeichnet – mit der Folge, dass sich das Gelingen der Energiewende, sowohl in Deutschland als auch in der EU, maßgeblich am Bau (Neubau als auch Bestandssanierung) entscheidet. Wir sind uns dieser Verantwortung bewusst.

Der Wohnungsbau kann nicht mehr geplant und durchgeführt werden, ohne dessen Auswirkungen für das Klima und die Umwelt mitzudenken. Mit dem Klimaschutzgesetz des Bundes wird das klare Ziel vorgegeben, in Deutschland bis 2045 die Treibhausgasneutralität über alle Sektoren hinweg zu erreichen. Und bereits bis 2030 sollen nicht nur die Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors nahezu halbiert, sondern auch der Energieverbrauch signifikant gesenkt werden. Dafür müssen Wohngebäude zukünftig über den gesamten Lebenszyklus weniger Treibhausgase emittieren sowie weniger Ressourcen, Fläche und Energie verbrauchen als heute. Regelungen und Förderinstrumente sind hieran auszurichten, ohne dabei jedoch Investitionen in den Wohnungsbau und -umbau oder die Bezahlbarkeit und Bedarfsgerechtigkeit der Wohnungen zu gefährden. Das ist das Spannungsfeld, in dem wir uns – sämtliche Akteure am Markt – bewegen.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ist innerhalb der Bundesregierung für den Gebäudeneubau zuständig. Die Programme für bestehende Gebäude, beispielsweise zur energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden, werden aktuell im Bundeswirtschaftsministerium verantwortet. Das heißt für uns im Bundesbauministerium, jetzt konsequent die richtigen Anreize für die Zukunft zu setzen und mit einem ausgewogenen Mix aus regulatorischen Anforderungen und zielgerichteter Förderung den Rahmen für die künftige Entwicklung zu setzen. Eine der Kernmaßnahmen, die im Rahmen des „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum“ beschlossen wurde, betrifft die ressourcenschonende Errichtung von Gebäuden. Die Reduktion von Treibhausgasemissionen beim Bauen und Wohnen wird stärker in den Fokus rücken, und dabei müssen wir nicht mehr nur auf die Betriebsphase achten. Über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes sollen weniger Treibhausgase emittiert sowie weniger Ressourcen, Flächen und Energie verbraucht werden.

Deshalb haben wir die Lebenszyklusbetrachtung und einen ambitionierten energetischen Standard als Basis für die Neubauförderung im Rahmen angelaufener sowie künftiger Förderungen eingeführt. Neubauten müssen zwingend ressourcenschonend errichtet werden. Dabei ist

<sup>1</sup> Zur Eigentumsbildung im Bestand vgl. den Beitrag von Christian Huttenloher und Maximilian Pechstein in diesem Heft (insbesondere Abb. 1).



es unerheblich, welche Gebäudeart gebaut wird. Selbstverständlich werden auch künftig Einfamilienhäuser gebaut werden – allerdings müssen wir darauf achten, dass dies zukunftsweisend erfolgt. Die Wunschvorstellung vieler Menschen hinsichtlich der Wohnform für ihre Familie muss mit der ebenfalls vorhandenen Sorge um das Klima in Einklang gebracht werden. Darin sehen wir eine unserer Verantwortungen: Wege aufzuzeigen und zu fördern, die das klimaschonende Bauen für breite Bevölkerungsschichten ermöglicht.

## Mit einer tragfähigen Finanzierung fängt alles an

Vor Realisierung eines Bauvorhabens muss auch die Finanzierungsfrage geklärt sein. Wie zuvor dargestellt, haben in der aktuellen Lage insbesondere junge Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen Schwierigkeiten, eine Immobilienfinanzierung tragfähig darzustellen. Das ist nicht zuletzt eine indirekte Folge sinnvoller und notwendiger Bankenregulierung, um einen weiteren Zusammenhang aufzuzeigen. In der jetzigen Situation einer steigenden Zinslandschaft, auch in Reaktion auf die hohen Inflationsraten weltweit, betrachten Immobilienfinanzierer in erster Linie die Kapitaldienstfähigkeit ihrer möglichen Kunden. Hier kann der Bund mit zielgerichteter Förderung helfen. Daher unterstützen wir Bauherrinnen und Bauherren gezielt durch das Angebot zinsverbilligter Darlehen. Die Finanzierungskosten können hiermit langfristig und verlässlich gesenkt werden. Dafür versuchen wir nach eingängiger sozioökonomischer Analyse und basierend auf Evaluierungen früherer Wohneigentumsförderungen, den Kreis der Anspruchsberechtigten möglichst genau zu definieren. Gleichzeitig gilt es, zu berücksichtigen, dass es keinen Rechtsanspruch auf die Förderung gibt und die Verfügbarkeit der dafür verwendeten Mittel aus dem Bundeshaushalt begrenzt ist. Zuletzt spielt das Finanzierungsinstrument eine Rolle: In der gegenwärtigen Lage, in der Angebot und Nachfrage nach Immobilienkrediten gefährdet sind, ist die Gewährung von zinsverbilligten Krediten aus Bundesmitteln ein Signal, das den durchleitenden Banken ihrerseits die eigene Kreditvergabe erleichtert und die Zielgruppe auch mittelbar unterstützt.

## Wie funktioniert die aktuelle Wohneigentumsförderung des Bundesbauministeriums?

Das Bundesbauministerium hat zwei Förderprogramme entwickelt. Am 1. März 2023 startete das Programm „Klimafreundlicher Neubau“. Mithilfe zinsverbilligter Darlehen wird hier die Errichtung von Wohn- und Nichtwohngebäuden unterstützt. Ab dem 1. Juni 2023 sollen dann gezielt

Familien beim Wohneigentumserwerb unterstützt werden. Über das Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“ können sogenannte Schwellenhaushalte mit Kindern zinsverbilligte Darlehen für den Erwerb selbst genutzten Eigentums in Anspruch nehmen.

Dabei sind in beiden Programmen die energetischen Anforderungen für förderungswürdige Neubauten identisch. Gefördert wird nur ein energetisch ambitioniertes Niveau des Standards EH40 unter Beachtung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks des Gebäudes im gesamten Lebenszyklus. Die hier angewandte Lebenszyklusbetrachtung bedeutet, dass sowohl die Herstellung der Baumaterialien, der Bau bzw. die Errichtung des Gebäudes, die Instandhaltung/Erneuerung von Bauteilen während der Nutzung, der Energieverbrauch im Betrieb als auch die Abfallbehandlung und Entsorgung am Ende des Gebäudelebenszyklus in die Bilanz einfließen. Für die Verbilligung des Zinssatzes auf ein angemessenes Niveau unterhalb des Marktniveaus (Förderwirkung) stehen für beide Programme in diesem Jahr bisher rd. 1,1 Mrd. Euro bereit.

## Gute Wohnungspolitik ist mehr als die Förderung von Wohneigentum

Circa 60 Prozent der Haushalte wohnen zur Miete. Der Bund hat deshalb ein starkes Interesse daran, auch diesen Teil des Wohnungsmarkts zu begleiten. Die Bundesregierung schätzt hier insbesondere das Engagement der Wohnungsgenossenschaften. Sie sind eine wichtige Säule auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Zur Unterstützung der Wohnungsgenossenschaften hat das Bundesbauministerium im Herbst letzten Jahres daher das neue Förderprogramm zum Erwerb von Anteilen an einer Wohnungsgenossenschaft gestartet. Es werden Kredite in einer Höhe von bis zu 100.000 Euro gefördert. Der Zinssatz für den Kredit wird aus Bundesmitteln verbilligt. Zusätzlich werden 15 Prozent der Darlehensschuld im Rahmen eines Tilgungszuschusses erlassen. Das Förderprogramm soll einen spürbaren Anreiz besonders zur Neugründung von Wohnungsgenossenschaften setzen, daneben aber auch Potenziale für die Bestandserweiterung von Wohnungsgenossenschaften beziehungsweise die Durchführung von Bau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erschließen. Die Förderung erfreut sich seit dem Start steigender Beliebtheit.

Unser Ziel ist es, für bezahlbares Wohnen zu sorgen. So haben es etwa kinderreiche Haushalte, Alleinerziehende und Menschen mit Behinderung häufig schwer, eine ihren Bedürfnissen angemessene Wohnung zu finden. Hier greift der soziale Wohnungsbau. Die Zuständigkeit hierfür liegt bei den Ländern. Der Bund unterstützt jedoch die Länder bei dieser zentralen Aufgabe durch die Gewährung von Finanzhilfen nach Art. 104d GG. Für den Zeitraum 2022 bis 2026 ist hierfür die Rekordsumme von insgesamt 14,5 Mrd.



Euro vorgesehen. Dies gibt den Ländern finanzielle und Planungssicherheit, auch vor dem Hintergrund der gestiegenen Baupreise und Zinsen für Immobiliendarlehen. Beim sozialen Wohnungsbau kommt den Ländern eine große Verantwortung zu, weil seit der Föderalismusreform 2006 die Gesetzgebungs- und Vollzugskompetenz ausschließlich bei den Ländern liegt. Dies umfasst auch die Kompetenz der Ausgestaltung und Abwicklung der entsprechenden Förderangebote und -bestimmungen zur Bildung von Wohneigentum. Mit Blick auf die regional differenzierten Wohnungsmärkte ist dies auch sachgerecht. Es ermöglicht den Ländern, ihre Wohnraumförderung spezifisch auf die vielfältigen Herausforderungen in den unterschiedlichen Regionen auszurichten.

Gegenstand des sozialen Wohnungsbaus ist sowohl die Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen als auch die Unterstützung bei der Bildung selbst genutzten Wohneigentums, vor allem für Haushalte mit Kindern. Auch die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum wird von vielen Bundesländern gesondert gefördert.

Ein weiteres Unterstützungsangebot insbesondere an einkommensschwächere Haushalte, die Schwierigkeiten haben, die vom Markt üblicherweise geforderte Eigenkapital-

ausstattung zu erbringen, ist die Wohnbauprämie. Sie ist ein für bestimmte Einkommensgrenzen geltender gesetzlicher Anspruch, der die Ansparbestrebungen für das selbst genutzte Wohneigentum durch eine Prämienzahlung unterstützt.

Um den Anforderungen des Wohnungsmarkts auch in Zukunft gerecht zu werden, sind Marktbeobachtung und Forschung unentbehrlich. Die entsprechenden Ergebnisse sowie die Wirksamkeitsanalysen bestehender Programme nutzen wir, um bestehende Programme kontinuierlich weiterzuentwickeln. Nur so können die Mittel des Bundes in einem dynamischen und herausfordernden Umfeld ihre Wirkung bestens entfalten, nötige Impulse für die künftige Entwicklung des Wohnungsbaus setzen und die Bildung von Wohneigentum unterstützen.



**Annett Jura**

Leiterin der Abteilung Wohnungswesen und Immobilienwirtschaft, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Berlin

## WEBINAR

Stadtentwicklung und Bürgerbeteiligung

# Bürgerbeteiligung vor Ort: Tipps und Tricks zu Formaten und Methoden

Montag, 24. Juli 2023 | online: 09:30–12:30 Uhr

In Beteiligungsprozessen treffen oft unterschiedliche Menschen aufeinander und sollen doch miteinander diskutieren. Dabei kommt der Beteiligung vor Ort im Rahmen von Veranstaltungen und aufsuchenden Formaten im Raum eine besondere Rolle zu: Hier treffen unterschiedlich Perspektiven, Interessen und Erfahrungen unmittelbar aufeinander.

- Doch wie lassen sich große Rückfragerunden sinnvoll strukturieren?
- Mithilfe welcher Materialien werden komplexe Fachplanungen auch für Laien anschaulich?

Im Webinar werden Tipps und Tricks für Veranstaltungen und Formate im öffentlichen Raum vorgestellt und diskutiert. Das Webinar richtet sich an Stadtentwicklungsabteilungen, Bauplanungsämter, Hauptämter, Presse- und Öffentlichkeitsarbeitende, Planungs- und Architekturbüros sowie alle am Thema Interessierte.

### Ihre Referentin:

**Dr. Sarah Ginski-Thiele**

Stadtplanerin und Projektleiterin bei ZebraLog, konzipiert, moderiert und begleitet seit 2018 crossmediale Beteiligungs- und Dialogprozesse.

### Teilnahmegebühren:

230,00 Euro für Mitglieder des vhw  
275,00 Euro für Nichtmitglieder

### Rückfragen und Kontakt:

Anmeldung: 030/390473-610

Bei allen organisatorischen Fragen wenden Sie sich bitte an unsere Servicehotline Webinar:

Tel.: 030/390473-595, E-Mail: [webinare@vhw.de](mailto:webinare@vhw.de)





Ricarda Pätzold

# Zaubertrank Wohneigentum – nicht ohne Nebenwirkungen

Zu den oft genannten Verheißungen einer Stärkung der Wohneigentumpolitik zählen die Verbesserung der Altersvorsorge, die Minderung der Vermögensungleichheit, die Stärkung des Neubaus und der Beitrag zur Entspannung des Mietwohnungsmarkts – und das alles, ohne den öffentlichen Haushalten große Lasten aufzubürden. Neben diesen gesamtgesellschaftlichen Gründen wird der individuell weit verbreitete Traum vom Eigenheim und die höhere Wohnzufriedenheit von Eigentümern ins Feld geführt. Warum also nicht auf diesen „Zaubertrank“ setzen, der eine so breite Wirksamkeit verspricht? In der oft binär geführten Diskussion Miete oder Eigentum hat die Notwendigkeit, über die Praxis des Wohneigentums nachzudenken, in der Regel keinen Platz. Der Beitrag greift dieses Defizit auf. Darin geht es nicht darum, der Wohneigentumpolitik ihren Stellenwert im Konzert der wohnungspolitischen Instrumente abzusprechen, sondern eine Reihe an Nebenwirkungen der gegenwärtigen Praxis des selbst genutzten Wohneigentums aufzuzeigen.

## Eigentum und Eigenheim

In Deutschland gibt es über 41 Millionen Wohnungen, von denen sich knapp 48 Prozent (über 19 Millionen) in Gebäuden mit ein oder zwei Wohnungen befinden. 83 Prozent aller Wohngebäude in Deutschland sind Ein- und Zweifamilienhäuser. 2018 lagen vier von fünf eigentümergebauten Wohnungen in einem Gebäude mit maximal zwei Wohnungen (Destatis/WZB/BfB 2021). Auch wenn das Eigentum auf der Etage in den zurückliegenden 20 Jahren deutliche Steigerungsraten<sup>1</sup> erfahren hat, ist das (freistehende) Einfamilienhaus immer noch das prägende Bild – der Wohneigentumsrealität und der Wohneigentumswünsche. Mit dem Hauseigentum verbunden sind – neben Aspekten des Vermögensaufbaus – Selbstbestimmung (Gestaltungs- und Nutzungsfreiheit), Unabhängigkeit (Vermieter, Nachbarn), Sicherheit (Kinder, Parkplatz) sowie bestimmte Raumeigenschaften (Grün, Ruhe, Platz) und auch die Bedeutung als Statussymbol.

Allein zwischen 2001 und 2021 wurden über 2,5 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser neu errichtet. Der Bauform des Einfamilienhauses immanent ist die hohe Siedlungs- und Verkehrsfläche, die aus den Standorten, der notwendigen Erschließung sowie den Baukörpern bzw. den Grundstücksgrößen resultiert. Ohne Frage gibt es auch platzsparende Varianten in integrierten Lagen (vgl. Wüstenrot Stiftung 2023), aber der größte Teil liegt in suburbanen Einfamilienhausgebieten. Insofern war die Aussage von Anton Hofreiter im Jahr 2021: „Einparteienhäuser verbrauchen viel Fläche, viele Baustoffe, viel Energie, sie sorgen für Zersiedlung und damit auch für noch mehr Verkehr“ in erster Linie eine Feststellung. Diese Praxis in die

Zukunft fortzuschreiben, konterkariert Flächensparziele<sup>2</sup>, wird aber vor allem der Endlichkeit der Ressource Boden nicht gerecht.

Die unmittelbar folgende, vehemente Debatte um ein drohendes „Verbot“ von Einfamilienhäusern brachte den vielfach in Umfragen ermittelten „Wohntraum“ gegen die Umweltziele in Stellung. Das Opfer der rituellen Schwarz-Weiß-Debatte war und ist die ersthafte Auseinandersetzung mit Zukunftsperspektiven. Einfamilienhäuser sind ein großer Teil der baulichen Realität und werden auch in Zukunft neu errichtet werden.<sup>3</sup> Müsste das nicht zu dem Schluss führen, diese Bauform im Zentrum der aufkommenden Diskussion um Nutzung und Weiterentwicklung des Bestands zu stellen (vgl. Hild/Auer 2023)? So naheliegend das erscheint, so schwierig ist die Umsetzung. Das hat nicht zuletzt mit der Eigentumsform zu tun, in der nicht angelegt ist, eine gemeinsame Handlungsgrundlage – zum Beispiel Verdichtung, energetische Sanierung, Mobilitätskonzepte etc. – über die Einzelinteressen hinweg auszubilden.<sup>4</sup>

## Eigentum und Wohnflächen

Jede Diskussion über Knappheiten am Wohnungsmarkt oder Klimaziele im Gebäudebereich landet über kurz oder lang bei den Pro-Kopf-Wohnflächen und der Bedarfsgerechtigkeit der Verteilung selbiger. In dem zuletzt ermit-

2 In der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung von 2002 wurde beschlossen, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf weniger als 30 Hektar pro Tag zu reduzieren. 2017 wurde der Beschluss dahingehend erweitert, dass der Flächenverbrauch 2050 bei Nettonull liegen soll (Kreislaufwirtschaftssystem).

3 Der Anteil am Bauüberhang von 362.242 genehmigten Wohnungen (2021) liegt nicht vor, vor allem aber ist unbekannt, für wie viele Einfamilienhäuser Bauland ausgewiesen ist.

4 Das heißt nicht, dass es keine Allianzen gibt, diese richten sich aber oft gegen vorgesehene Entwicklung, etwa den Bau von verdichteten Wohnformen in der Nachbarschaft, Infrastrukturbeiträge etc.

1 Im Jahr 1993 wohnten nur 13 Prozent der Selbstnutzer in einer Eigentumswohnung, im Jahr 2018 waren es bereits 22 Prozent (empirica 2022, S. 45).



Abb. 1: Einfamilienhaus mit Zugangsbereich (Fotos: Ricarda Pätzold)

telten Durchschnittswert von 55,5 Quadratmeter pro Kopf (Tab. 1) verbergen sich ganz unterschiedliche Wohnsituationen – überbelegte wie überaus großzügige Wohnungen, die jeweils von den Einkommen abhängig sind sowie aus der lokalen Wohnungsmarktlage resultieren. Die normative Festlegung von angemessenen Wohnflächen ist ein schwieriges Unterfangen, weil individuelle Bedürfnisse durchaus verschieden sind – denkt man zum Beispiel an die Konsequenzen der verstärkten Einsickerung des Arbeitens in den Wohnraum. Es ist auch naheliegend, dass im Verlauf der Wohnbiografie verschiedene Wohnqualitäten unterschiedlich gewichtet werden.

Der Schritt ins Wohneigentum wird zumeist im Kontext der Familiengründung vollzogen. In der Phase maximaler Haushaltsgröße sind die Wohnflächen der Haushalte am niedrigsten – und es gibt den geringsten Unterschied

zwischen den Pro-Kopf-Wohnflächen von Mieter- und Eigentümerhaushalten. Nach der Familienphase verzichten beide gleichermaßen häufig auf eine Anpassung der Wohnsituation. Bei den Mieterhaushalten fehlt oft der Anreiz der Verringerung der Wohnkosten und Wohnalternativen in der Nachbarschaft. Bei den Eigentümerhaushalten scheint mit dem Erwerb des Einfamilienhauses meist eine finale Wohnentscheidung verbunden zu sein – allerdings schützt das „Castle“ nicht vor Trennungen, 30 Prozent aller Ehen werden wieder geschieden. Es bestehen wesentliche Unterschiede zwischen den Wohnungsgrößen von Mietern und Eigentümern – von 2001 bis 2021 ist deren durchschnittliche Wohnfläche von Einfamilienhäusern noch einmal von 127,5 auf 144,5 Quadratmeter angewachsen –, die Wohnformen beanspruchen unterschiedliche Siedlungs- und Verkehrsflächen, weshalb der „Flächenrucksack“ von Eigentümern wesentlich größer ist.

Noch einmal zurück zum Einfamilienhausbestand: In Deutschland leben knapp 12 Millionen Familien, für alle wären (theoretisch) genügend Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden.<sup>5</sup> Allein es mangelt – mit Blick auf Miete und Eigentum – an der Durchlässigkeit der Märkte, denn die enormen Preissteigerungen und/oder jahrzehntelang laufende Kredite können zu Lock-in-Effekten führen. Es gibt immer wieder Anlässe, die Wohnsituation an die Lebenssituation anzupassen – stattdessen wird oft das Leben um Wohnung oder Haus herum organisiert – u. a. durch lange Pendelwege.

<sup>5</sup> An der Stelle soll zumindest kurz darauf verwiesen werden, dass auch der Automatismus der Annahme, das Einfamilienhaus wäre die bestmögliche Wohnform für Familien, hinterfragt werden sollte. Ulrich Beck kritisierte bereits 1987, dass „mehrere Familien übergreifende Lebens- und Unterstützungszusammenhänge meist schon durch die Wohnverhältnisse ausgeschlossen werden“.

|                                   | alle Haushalte     | Wohnfläche je Person | Eigentümerhaushalte      | Wohnfläche je Person | Mieterhaushalte           | Wohnfläche je Person | Differenz Mieter-Eigentümerhaushalte |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------------------|
|                                   | in %               | in qm                | in % (alle)   in % EHH   | in qm                | in % (alle)   in % MHH    | in qm                | in qm                                |
| insgesamt                         | 39.270.000<br>100  | 55,5                 | 3.078.000<br>42,0   100  | 65,1                 | 22.761.000<br>58,0   100  | 48,5                 | 16,6                                 |
| Einpersonenhaushalte              | 15.481.000<br>39,4 | 73,4                 | 4.095.000<br>10,4   24,8 | 104,4                | 11.384.000<br>29,0   50,0 | 62,2                 | 42,2                                 |
| Haushalte mit 2 Personen          | 13.534.000<br>34,5 | 51,5                 | 6.862.000<br>17,5   41,6 | 62,0                 | 6.671.000<br>17,0   29,3  | 40,5                 | 21,5                                 |
| Haushalte mit 3 Personen          | 4.837.000<br>12,3  | 38,1                 | 2.471.000<br>6,3   15,0  | 45,7                 | 2.365.000<br>6,0   10,4   | 30,1                 | 15,6                                 |
| Haushalte mit 4 Personen und mehr | 5.418.000<br>13,8  | 30,0                 | 2.471.000<br>7,8   18,6  | 35,3                 | 2.340.000<br>6,0   10,3   | 23,0                 | 12,3                                 |

Tab. 1: Durchschnittliche Wohnfläche von Wohnungen nach Haushaltsgröße – Mieter- und Eigentümerhaushalte (Quelle: Destatis 2023)

## Eigentum, Vermögen und Altersvorsorge

Immobilien gelten als ein relativ sicherer Weg zur Vermögensbildung, und Studien stellen immer wieder die eklatanten Unterschiede zwischen Mietern und Immobilieneigentümern dar (vgl. Sagner/Voigtländer 2021, S. 7; empirica 2022, S. 58). In der vergleichsweise niedrigen Eigentumsquote in Deutschland wird die Ursache dafür identifiziert, dass im internationalen Vergleich Vermögen besonders ungleich verteilt ist – die untere Hälfte der Vermögensverteilung besitzt nur ein Prozent. Der anhaltende Immobilienboom hat die Konzentration des Immobilienvermögens weiter verstärkt, weil große Immobilienvermögen an den Standorten mit den höchsten Preissteigerungen angelegt wurden. Der generelle Zugang zu Wohneigentum ist immer mehr vom elterlichen oder familiären Startkapital abhängig und nicht von der Höhe des Haushaltseinkommens. Darüber hinaus vertieft sich die soziale Spaltung im Raum, denn nur mit hohem familiären Vermögen im Hintergrund ist es überhaupt möglich, in attraktiven Stadträumen Eigentum zu erwerben (vgl. Cohen Raviv/Hinz 2022; Baldenius/Kohl/Schularick 2020).



Abb. 2: Einfamilienhaus mit Carport



Abb. 3: Vorgartengestaltung

Eine wie auch immer konfigurierte Wohneigentumsförderung wird an den bestehenden Ungleichheiten wahrscheinlich nur sehr langsam etwas ändern. Gleichwohl beruht die soziale Marktwirtschaft auf dem Versprechen der Teilhabe am Wohlstand für breite Bevölkerungsschichten. Deshalb muss parallel die bestehende steuerliche Privilegierung des Immobilieneigentums reformiert werden (vgl. Bach 2021; Fuest/Hey/Spengel 2021). Ein funktionierender Mietwohnungsmarkt, der die Haushalte der mittleren und niedrigen Einkommen nicht durch die Wohnkosten überlastet, würde nebenbei auch bessere Voraussetzungen für den Aufbau von Eigenkapital für die Eigentumsbildung bieten.

Mit Blick auf die Altersvorsorge wird eine wachsende Schere zwischen entschuldeten Eigentümer- und Mieterhaushalten festgestellt. Bereits 2016 lebten zwei Fünftel aller älteren Mieterhaushalte in nicht angemessen bezahlbarem Wohnraum und mussten ggf. ihren privaten Konsum einschränken, um für Miete und Nebenkosten aufzukommen. Die Überlastung wird sich angesichts der aktuellen Teuerungsraten verschärft haben (vgl. Romeu Gordo et al. 2019). Zur Altersvorsorge gehört auch eine altersgerechte Ausstattung der Wohnung oder des Hauses sowie eine entsprechende Quartiersinfrastruktur. Für Eigentümer – insbesondere in den vielen schrumpfenden Regionen – kann dies auch zu einer Hürde werden. Anstatt jedes Haus anzupassen, könnte die Schaffung von Wohnalternativen für Ältere auch in den Gemeinden mit großen Einfamilienhausbeständen Abhilfe schaffen. Das würde auch den Generationenwechsel unterstützen und eine nachhaltige Nutzung des Wohnflächenbestands ermöglichen.

## One size fit's all?

Kaum ein Plädoyer für die Wohneigentumsförderung verweist nicht an der einen oder anderen Stelle auf die im europäischen Vergleich niedrige Wohneigentumsquote von 44 Prozent – Schlusslicht ist allerdings die Schweiz (37 Prozent). Welche Länder in die Darstellungen aufgenommen werden, ist durchaus opportunistisch, denn wie überzeugend sind Wohnungsmärkte von Ländern wie Rumänien, Slowakei, Ungarn, Bulgarien, Spanien oder Polen? De facto ist ein Vergleich nicht trivial – unterscheiden sich schon die Rahmenbedingungen in Österreich (53 Prozent) eklatant von Deutschland.

Selbst genutztes Wohneigentum muss seinen Platz in der Wohnungspolitik haben. Allerdings reicht es nicht, Haushalten den Weg mittels Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer, Nachrangdarlehen, Hypothekenversicherung, Maklerprovision, Vermögensförderung etc. zu ebnen. Die Gesellschaft leistet sich mit den „Häuschen im Grünen“ einen erheblichen ökologischen Fußabdruck. Insofern kann von dem Segment auch eine höherer Grad an Innovationen in Bau und Nutzung erwartet werden. Vor allem aber löst



Abb. 4: Baulückenschließung mit Einfamilienhaus in Neubrandenburg (Architekt: Peter Grundmann 2008)

die Eigentumsbildung keineswegs die Wohnungsknappheit in den Städten. Das Angebot u. a. für Familien ist seit Jahren zu gering, und die Suche nach Wohneigentum im Umland ist häufig eher eine Konsequenz aus der Unmöglichkeit, eine adäquate Wohnung zu finden (vgl. Thierstein et al. 2013)<sup>6</sup>. Für Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen stellt das gemeinschaftliche Eigentum von Genossenschaften eine etablierte Alternative dar, in der viele Wünsche an das individuelle Wohneigentum – Freiheit von Willkür der Vermieter, bleibende Werte, Stabilität der Wohnkosten – erfüllt werden können. Zuletzt: „Ein Zufriedenheit stiftender Eigentumseffekt ist womöglich gar nicht vorhanden“ (SKL Glücksatlas 2022) – man sollte die Wirkung des Zaubertranks nicht überschätzen!



## Ricarda Pätzold

Forschungsbereich Stadtentwicklung, Recht und Soziales; Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin

(Foto: Annette Koroll)

## Quellen:

- Bach, Stefan (2021): Grunderbe und Vermögensteuern können die Vermögensungleichheit verringern. DIW Wochenbericht, (50), S. 807–815.
- Baldenius, Till/Kohl, Sebastian/Schularick, Moritz (2020): Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms. Leviathan, 48. Jg. (2), S. 195–236 [abgerufen am 01.01.2022].
- Cohen Raviv, Or/Hinz, Thomas (2022): Intergenerational Wealth Transmission and Homeownership in Europe – a Comparative Perspective. PloS one, 17. Jg. (9).
- Destatis – Statistisches Bundesamt (2023): Wohnfläche. Ergebnisse des Mikrozensus. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-wo-wohnflaeche.html> [abgerufen am 01.05.2023].
- Destatis – Statistisches Bundesamt/WZB – Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung/BfB – Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2021): Datenreport 2021.
- empirica (2022): Verbreitung, Freiräume, Vermögensvorsprung und Konsumwelten. Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin.
- Fuest, Clemens/Hey, Johanna/Spengel, Christoph (2021): Vorschläge für eine Reform der Immobilienbesteuerung. ifo Schnelldienst, (12), S. 31–38 [abgerufen am 29.04.2023].
- Hild, Andreas/Auer, Thomas (2023): Vom Schmuttelkind zum Hoffnungsträger. Marlowes. Zugriff: <https://www.marlowes.de/vom-schmuttelkind-zum-hoffnungstraeger/> [abgerufen am 18.04.2023].
- Romeu Gordo, Laura/Grabka, Markus/Alcántara, Alberto Lozano/Engstler, Heribert/Vogel, Claudia (2019): Wohnkosten von Älteren. Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet. DIW Wochenbericht, (27), S. 467–476.
- Sagner, Pekka/Voigtländer, Michael (2021): Wohneigentumpolitik in Europa. Gutachten im Auftrag der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit. Köln [abgerufen am 29.04.2023].
- SKL Glücksatlas (2022): Kaufen oder Mieten – die Glücksbilanz. In Zusammenarbeit mit der Universität Freiburg. Zugriff: <https://www.skl-gluecksatlas.de/artikel/kaufen-oder-mieten-die-gluecksbilanz.html> [abgerufen am 29.04.2023].
- Thierstein, Alain/Förster, Agnes/Conventz, Sven/Erhard, Christina/Ottmann, Matthias (2013): Wohnungsnachfrage im Großraum München. Individuelle Präferenzen, verfügbares Angebot und räumliche Maßstabsebenen. München [abgerufen am 01.05.2023].
- Wüstenrot Stiftung (2023): Das zukunftsfähige Einfamilienhaus. Lösungen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz [abgerufen am 18.04.2023].

<sup>6</sup> „Je kleiner, schlechter, ungeeigneter oder schlicht je teurer das lokale Angebot an Mietwohnungen im Vergleich ausfällt, desto eher wird man sich für einen Umzug in die eigenen vier Wände entscheiden“ (empirica 2022, S. 5).



Christian Huttenloher, Maximilian Pechstein

# Wohneigentumsbildung im Bestand

Betrachtet man die Situation der Wohneigentumsbildung hierzulande, ist ein Aspekt von zentraler Bedeutung: Wohneigentumsbildung findet mittlerweile ganz überwiegend im Bestand statt (BBSR 2019; BBSR 2022a; BBSR 2022b). Dieser Umstand ist für eine adäquate Analyse und Ableitung geeigneter politischer Maßnahmen zur Stärkung der Wohneigentumsbildung unumgänglich. Die Bundesregierung hat sich in ihrem Koalitionsvertrag das Ziel gesetzt, mehr Menschen in Deutschland das Wohnen im selbst genutzten Wohneigentum zu ermöglichen (SPD-Bündnis 90/DIE GRÜNEN-FDP 2021). Dennoch spielt die Rolle des Bestands für die Wohneigentumsbildung in den aktuellen wohnungspolitischen Maßnahmen der Bundesregierung eine eher untergeordnete Rolle. So wird die neue Wohneigentumsförderung, die ab Mitte 2023 starten soll, auf den Neubau mit übergesetzlichen Standards beschränkt sein. Vor diesem Hintergrund betrachten wir in diesem Beitrag die Bedeutung des Bestandserwerbs für die Wohneigentumsbildung und veranschaulichen damit einhergehende Herausforderungen sowie mögliche geeignete Strategien und Bausteine für eine bestandsbezogene Wohneigentumsförderung.

## Der Bestand wird immer wichtiger

Noch in den Jahren vor der Jahrtausendwende lag das Verhältnis zwischen Bestandsimmobilien und Neubauten bei der Eigentumsbildung bei annähernd eins zu eins (BBSR 2019). Dieses Verhältnis hat sich seitdem kontinuierlich und immer stärker zugunsten der Bestandsimmobilien entwickelt. Im aktuellen Untersuchungszeitraum des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) von 2018 bis 2021 dominiert der Bestand nunmehr mit 79 Prozent den Erwerb von Wohneigentum deutlich (BBSR 2022b). Auch die durch das Baukindergeld geförderte Eigentumsbildung findet zu fast drei Vierteln im Bestand statt. Mit 31 Prozent lag der Neubauanteil im Umland von Städten noch am höchsten, in ländlicheren und schrumpfenden Regionen dagegen lag der Anteil der Bestandskäufe bei 72 bis 78 Prozent (Berenfeld 2022). Immerhin 37 Prozent der Baukindergeldempfänger, die eine gebrauchte Immobilie erworben hatten, gaben an, dass sie diese umfassend modernisiert

hätten bzw. modernisieren werden (Berenfeld 2022). Hervorzuheben ist hierbei zudem die zunehmende Bedeutung von Erbschaften bzw. Schenkungen innerhalb der Bestandsimmobilien, die im aktuellen Untersuchungszeitraum in ihrer quantitativen Bedeutung mit 23 Prozent erstmals den Neubau mit nur noch 21 Prozent überholt haben (BBSR 2022a, S. 6; BBSR 2022b, S. 8). Dafür ist es für Haushalte mit Durchschnittseinkommen wegen der Eigenkapitalschwäche ohne familiären Immobilienbesitz immer schwieriger, Eigentum zu erwerben.

Historisch lässt sich die tendenziell zunehmende Bedeutung des Bestands gegenüber dem Neubau aus der seit 2001 nur noch vergleichsweise langsam voranschreitenden Ausweitung des Wohnraumangebots erklären. Auf individueller Ebene liegt der Hauptvorteil des Erwerbs im Bestand in allgemein günstigeren Preisen als im Neubau (BBSR 2019). Daneben spielt beispielsweise auch die Möglichkeit eines schnellen Bezugs oder das geringere Risiko

unerwarteter Überraschungen beim Kauf eine wichtige Rolle („man sieht, was man kauft“) (BBSR 2022b).

Allerdings ist der Preisvorteil des Bestandserwerbs vor dem Hintergrund sich verändernder Rahmenbedingungen mit Vorsicht zu genießen. Auch bei Bestandsimmobilien sind die Preise im letzten Jahrzehnt der Niedrigzinsphase erheblich angestiegen und bleiben (vorerst) auf hohem Niveau. „Die Preisanstiege im Wohnungsbau betreffen nicht nur den Neubau, sondern ebenso Instandhaltungsmaßnahmen, sodass auch Bestandshalter oder Käufer von Bestandsimmobilien die Preissteigerungen zu spüren bekommen“ (IW 2023, S. 4). Darüber hinaus verursachen Bestandsimmobilien im Vergleich zum Neubau

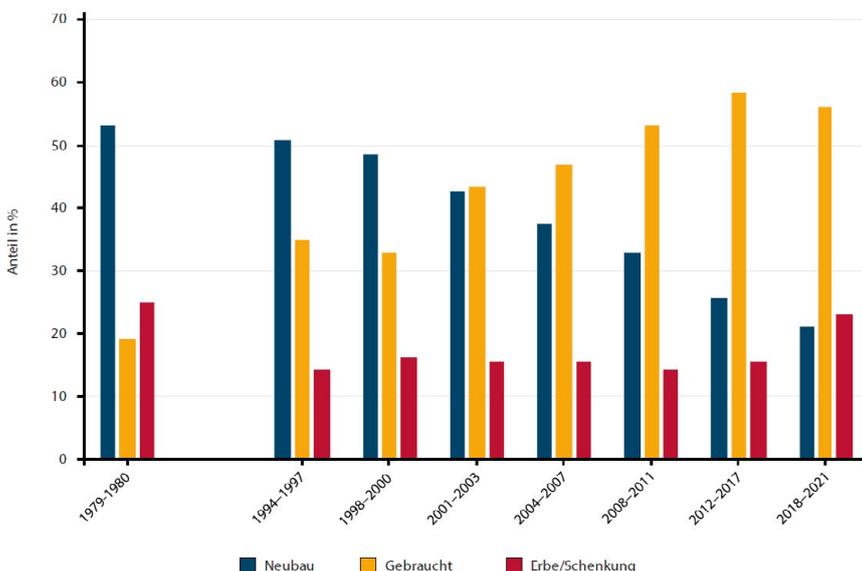


Abb. 1: Neubauten und Bestandsimmobilien bei der Eigentumsbildung (Quelle: BBSR 2022a, S. 6)



höhere Energiekosten, was durch die massiven Preissteigerungen bei Energie umso mehr durchschlägt (IW 2023). Dass selbst bei einer Beruhigung der Energiemärkte nach dem ersten Schock des Ukrainekriegs mittel- bis langfristig mit hohen und tendenziell steigenden Energiepreisen zu rechnen ist, machen die Überlegungen zur weiteren Steigerung des CO<sub>2</sub>-Preises (auch auf EU-Ebene) deutlich.

Die Mehrheit des Wohngebäudebestands hierzulande, nämlich 60,1 Prozent, wurde vor 1979 errichtet und entsprach bei ihrer Erstellung in der Regel nicht den Anforderungen der 1. Wärmeschutzverordnung aus dem Jahr 1977 (ARGE 2022). Betrachtet man die 30 Prozent der „schlechtesten“ Gebäude mit höchstem Energieverbrauch, die die Europäische Kommission mit dem Green Deal und im Entwurf der Gebäuderichtlinie bis spätestens 2033 verpflichtend auf deutlich höhere energetische Niveaus bringen möchte, so wären dies 2,3 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser und 100.000 Mehrfamilienhäuser (ARGE 2022). Davon wären 7,4 Prozent aller Wohneigentümergeinschaften und ein Viertel aller Eigenheime betroffen. Die Zahlen verdeutlichen den massiven Investitionsbedarf für energetische Sanierungen, der in den kommenden Jahren auf den Bestand zukommen könnte – zusätzlich zu den notwendigen Modernisierungen für zeitgemäße Wohnstandards. Außerdem werden die Regelungen der EU-Taxonomie die Finanzierung des Bestandserwerbs in absehbarer Zukunft beeinträchtigen. Kreditinstitute werden ihre Finanzierungsportfolios stark auf „grüne“ Investitionen und damit hohe Energiestandards ausrichten müssen; die Finanzierung des Erwerbs unsanierter Gebäude ohne gleichzeitige umfassende energetische Sanierung wird dadurch deutlich teurer, oder man erhält dafür möglicherweise gar keine Kredite mehr. Dies verdeutlicht, wie eng Wohneigentumsbildung, Nutzung und Weiterentwicklung sowie Ertüchtigung des Bestands in einem komplexen Zusammenspiel miteinander verbunden sind. Deshalb braucht es eine ganzheitliche, bestandsbezogene Wohneigentumsstrategie.



Abb. 2: Zunehmend attraktiv: Erwerb von Bestandsimmobilien (Fotos: Jost)

## Bedeutung des Bestandserwerbs für Ökologie, Städtebau und gleichwertige Lebensverhältnisse

Auch aus Perspektive von Ökologie, Städtebau und Baukultur sowie gleichwertiger Lebensverhältnisse hat die Eigentumsbildung im Bestand eine hohe Bedeutung. In den Bestandsgebäuden gebundene Graue Energie, andere Ressourcen und Baumaterialien sowie vorhandene Siedlungsflächen lassen sich durch Umbau und Modernisierung weiterverwenden und müssen nicht für einen Neubau erneut aufgebracht werden. Dies mindert den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und dämmt den Flächenverbrauch, der immer noch bei 56 ha pro Tag liegt (zu 40 Prozent für flächenintensive suburbane Ein- und Zweifamilienhausgebiete) (Deutscher Bundestag 2021).

Nach Ansicht der Stuttgarter Städtebauprofessorin Christina Simon-Philipp ließe sich der Bedarf nach Wohnen im Einfamilienhaus schon heute allein im Bestand decken. In der Praxis stößt dies zwar an faktische und praktische Grenzen, weil die Eigenheime nicht immer dort verfügbar sind, wo eine größere Nachfrage besteht und umgekehrt. Manche Gebäude müssten zudem für zeitgemäße und klimagerechte Wohnstandards so tiefgreifend umgebaut und saniert werden, dass dies weder bautechnisch machbar noch finanzierbar wäre. Dennoch ist es unverzichtbar, die enormen Potenziale des Bestands, auch aus städtebaulicher und baukultureller Sicht, zu nutzen. Perforierte Eigenheimsiedlungen und Ortskerne mit zunehmenden Leerständen, un- oder untergenutzten und verfallenden Gebäuden werden ohne Nachnutzungsperspektive zu immer drängenderen städtebaulichen Problemfällen. Dem gilt es, auch im Sinne der Stärkung gleichwertiger Lebensverhältnisse entgegenzuwirken. Denn gerade die Nachnutzung und Weiterentwicklung vergleichsweise günstiger Bestandsimmobilien in stärker ländlich geprägten Räumen könnte für Zuzug und damit eine Stabilisierung der Bevölkerung genutzt werden.

Dennoch finden sich bislang nur wenige konkrete Aktivitäten zur aktiven Begleitung und Unterstützung des Generationenwechsels in Ortskernen und Eigenheimsiedlungen. Bis auf vereinzelte Pilot- und Forschungsvorhaben steht dieser kaum im Fokus der Kommunen, was auch am hohen v. a. personellen Aufwand bei immer knapperen Kapazitäten der Kommunalverwaltungen liegt (Simon-Philipp 2022). Die wenigen kommunalen Initiativen zur gezielten Ertüchtigung und Modernisierung der Eigenheimgebiete kümmern sich nicht nur um den Generationenwechsel und die Nachnutzung der Ein- und Zweifamilien-



häuser durch Kommunikation, Vermittlung und Beratung, sondern umfassen einen größeren Kanon an Maßnahmen zur städtebaulichen und baukulturellen, sozialen sowie ökologischen Revitalisierung und Transformation von Eigenheimsiedlungen bis hin zur Teilung großer Grundstücke oder zu Aufteilungen und Grundrissänderungen, Teilverkäufen oder Vermietung von Eigenheimen, die für ältere Paare nach der Familienphase zu groß geworden sind. Im Kreis Steinfurt wurde dazu im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens „Kommunen Innovativ“ eine umfassende Pilotinitiative „LebensRäume“ durchgeführt und wissenschaftlich begleitet (Fischer/Stieß 2019).



Abb. 3: Ebenfalls auf der To-do-Liste: Investitionen für energetische Ertüchtigungen und Modernisierungen

Etwas stärker verbreitet sind mittlerweile die unterschiedlichsten Initiativen von „Jung kauft Alt“, die teilweise durch die Bundesländer aus der Städtebauförderung oder anderen Programmen unterstützt werden. Über diese helfen Kommunen lokal, kleinteilig und niedrigschwellig interessierten Erwerbern mit Information und Beratung, Gebäudegutachten sowie teilweise mit geringen Förderbeträgen beim Erwerb von Beständen (Braun et al. 2022). Dies konzentriert sich aber vor allem auf periphere ländliche Räume und sehr kleine Kommunen mit hohen innerörtlichen Leerständen, nicht jedoch auf urbane Regionen und Städte mit immer noch hohen Bestandspreisen. Insgesamt sind all diese Initiativen bislang zum einen noch nicht in der Breite verfügbar, zum anderen aber auch mit nur bedingten Erfolgen bei hohem Aufwand verbunden.

## Gesamtstrategie für Eigentumsbildung im Bestand notwendig

Aufgrund der hohen Bedeutung und der komplexen Herausforderungen bei der Weiterentwicklung des Bestands braucht es dringend weit mehr gezielte und umfassende Initiativen und eine ganzheitliche Strategie von Bund und Ländern für die bestandsbezogene Eigentumsbildung im Zusammenhang mit der anstehenden Revitalisierung von Eigenheimsiedlungen, aber auch verdichteter innerstädtischer Quartiere mit privaten Wohneigentümern. Dies benötigt die Kombination verschiedener Förder- und Finanzierungsbausteine zusammen mit Beratung, Kommunikation und Begleitung.

In manchen Bundesländern bietet die soziale Wohnraumförderung eine Förderung für Schwellenhaushalte durch Förderdarlehen mit Zinsverbilligungen und Tilgungszuschüssen (vereinzelt auch direkte Zuschüsse). Insgesamt zehn Länder gewähren mittlerweile vergleichsweise attraktive Förderangebote in unterschiedlicher Kombination an Förderdarlehen mit deutlicher Zinsverbilligung,

Tilgungs- oder direkten Zuschüssen. Allerdings sind die Einkommensgrenzen in den meisten Bundesländern recht gering (zwischen 35.000 und knapp 40.000 Euro Jahreseinkommen/brutto für eine dreiköpfige Familie). Nur Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen haben hier höhere Schwellen (eigene Recherche). Auch das KfW-Eigentumsprogramm kann zinsgünstige Darlehen anbieten und je nach Konstellation im Finanzierungsmix geringfügig günstiger sein. In Gebieten der Städtebauförderung lassen sich für die Modernisierungen Zuschüsse und teilweise auch steuerliche Förderungen nutzen. Und schließlich bieten Bauspardarlehen mit Arbeitnehmersparzulage und Wohnungsbauprämie sowohl für das notwendige Eigenkapital als auch für langfristig gesicherte günstige Zinsen einen wichtigen Baustein im Finanzierungsmix. All dies verdeutlicht aber bereits die Komplexität und Unübersichtlichkeit der Förder- und Finanzierungslandschaft.

Ebenso wichtig ist die Verbindung mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und vergleichbarer Landesförderungen für energetische Sanierungen. Die BEG-Förderung finanziert nur den Zusatzaufwand für übergesetzliche Energiestandards und schließt den Bestandserwerb oder weiteren Modernisierungsaufwand komplett aus. Bei nicht modernisiertem Bestand kommen auf Käufer neben Kosten für Erwerb und der geförderten energetischen Ertüchtigung noch weitere Kosten für nichtenergetische Modernisierungen zu, die aber für zeitgemäßes Wohnen mit veränderten Familien-, Lebens- und Arbeitsformen notwendig sind. Eine umfassende bestandsbezogene Eigentumsförderung müsste deshalb dafür Sorge tragen, dass gerade Haushalte mit geringeren und durchschnittlichen Einkommen bei all diesen Aspekten unterstützt werden. Nur in dieser Kombination ist für diese Gruppen eine realistische Eigentumsbildung im Bestand mit energetischer Modernisierung zu verbinden.



Ebenso wichtig wie eine auf den Erwerb und die Modernisierung des Bestands ausgerichtete Wohneigentumsförderung ist es, dass potenzielle neue Wohneigentümer ausreichend Beratung und Unterstützung sowohl für den Bestanderwerb als auch für die mittlerweile damit verbundene energetische Modernisierung und den notwendigen Förder- und Finanzierungsmix erhalten. Es braucht deshalb einen wirklichen „Roll-out“ der bislang eher punktuellen lokalen Aktivitäten zur Revitalisierung und zum Generationenwechsel von Eigenheimsiedlungen, zu „Jung kauft“ und zur energetischen Sanierungsberatung verknüpft mit den Möglichkeiten aus der Städtebau- und Wohnraumförderung sowie den gesonderten Förderungen und Beratungen für energetische Sanierungen. Hier ist ein Zusammenwirken im Netzwerk zwischen Kommunen, Architekten und Energieberatern, Finanzinstituten und Bauhandwerk eine wichtige Erfolgsvoraussetzung.

Um ganz generell die Rahmenbedingungen für die Wohneigentumsbildung im Bestand zu verbessern, ist es schließlich wichtig, endlich einen Freibetrag für Ersterwerb bis zu einer gewissen Einkommensschwelle einzuführen, wie dies im Koalitionsvertrag avisiert ist (ggf. auch als Rückerstattung bzw. Förderung, wie dies Nordrhein-Westfalen mittlerweile eingeführt hat). Ein Weg könnte auch eine progressive Grunderwerbsteuer in Verbindung mit Freibeträgen für Erstkäufer sein (IW 2023). So steigt in Großbritannien zum Beispiel die effektive Steuerlast mit der Höhe des Kaufpreises. Um der Eigenkapitalschwäche vieler Haushalte mit Durchschnittseinkommen zu begegnen, wäre es zudem wichtig, dass öffentliche Förderdarlehen als Nachrangdarlehen eigenkapitalähnlich wirken.



**Christian Huttenloher**

Generalsekretär, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin



**Maximilian Pechstein**

Projektkoordinator, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin

### Quellen:

ARGE – Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen [2022]: Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes. Studie zum 13. Wohnungsbautag 2022 und Ergebnisse aus aktuellen Untersuchungen. Kiel.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (Hrsg.) [2019]: Faktencheck zur Wohneigentumsbildung. BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2019. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (Hrsg.) [2022a]: Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch. BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2022. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [2022b]: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2018–2021 (Präsentation). Zugriff: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2022/ak-14-2022-dl-praesentation-1.pdf;jsessionid=99EE4BD9A77915B-DC7F05734AF7010C1.live11291?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2022/ak-14-2022-dl-praesentation-1.pdf;jsessionid=99EE4BD9A77915B-DC7F05734AF7010C1.live11291?__blob=publicationFile&v=4) [abgerufen am 18.04.2023].

Berenfeld, Irina (2022): Bericht zur Evaluation des Baukindergeldes. FA-Rundschreiben Nr. 105 der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen. Berlin.

Braun, Reiner/Abraham, Thomas/Rachowka, Arthur (2022): Denkpapier „Jung kauft alt“ – Quantitatives Potenzial und Programminhalte. Im Auftrag des Verbands der privaten Bausparkassen (VPB). Berlin/Bonn.

Deutscher Bundestag (2021): Flächenverbrauch in Deutschland. Drucksache 19/25725. Berlin.

Fischer, Corinna/Stieß, Immanuel (2019): Wider den „verdeckten Leerstand“ – Bedürfnisgerechte und effiziente Wohnraumnutzung in Einfamilienhäusern. In: Planerin 06/2019.

IW – Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.) [2023]: Neue Herausforderungen für die Wohneigentumsbildung. Gutachten im Auftrag der Deutschen Reihenhaus AG. Köln.

Simon-Phillip, Christina (2022): Revitalisierung von Einfamilienhausssiedlungen. Vortrag im Rahmen der „AG ifs-Wohneigentum“ des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. am 23.11.2022.

SPD-Bündnis 90/DIE GRÜNEN-FDP (2021): Mehr Fortschritt wagen: Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag 2021–2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90/ Die Grünen und den Freien Demokraten (FDP). Berlin.

## NACHRUF

### Werner Cholewa

Ehrenmitglied des vhw

Am 8. März 2023 ist unser Ehrenmitglied Werner Cholewa im Alter von 92 Jahren gestorben. In seiner Zeit als Beigeordneter des Deutschen Städte- und Gemeindebunds in Bonn – und danach – war er dem vhw eng verbunden.

Von 1967 bis 1994 wirkte er aktiv im Vorstand des Deutschen Volksheimstättenwerks mit, dessen stellvertretender Vorsitzender er zwischen 1970 und 1994 war. In dieser Funktion wirkte er in der Politikberatung des vhw insbesondere bei der Entwicklung des Städtebaurechts mit und engagierte sich darüber hinaus stark für ein soziales Bodenrecht. Er war zudem Träger des Bundesverdienstkreuzes Erster Klasse und wurde 1994 zum Ehrenmitglied des vhw ernannt.

Wir verlieren mit ihm nicht nur einen wichtigen Wegbegleiter, sondern einen wertvollen Menschen.

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.

Dr. Peter Kurz  
Verbandsratsvorsitzender

Prof. Dr. Jürgen Aring  
Vorstand

Matthias zu Eicken, Jakob Grimm

# Selbst genutztes Wohneigentum

## Die stabilisierende Wirkung auf den Wohnungsmarkt und die Rolle der Politik

**Wohneigentum spielt für die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten eine zentrale Rolle – ganz gleich, ob es selbst genutzt oder privat vermietet wird. Noch immer stellen Immobilien – und hier vor allem die selbst genutzten – den durchschnittlich größten Vermögensanteil privater Haushalte in Deutschland dar und bilden in den meisten Fällen das Kernstück des Finanzportfolios.**

Die Wohnungsbestände von Privatpersonen sind die wesentliche Säule des deutschen Wohnungsmarkts. Gut 80 Prozent des Wohnungsbestands in Deutschland befindet sich im privaten Eigentum. Zudem werden zwei Drittel aller Mietwohnungen von vermietenden Privatpersonen angeboten. Laut Statistischem Bundesamt leben 46,5 Prozent aller Haushalte in Deutschland in ihren eigenen vier Wänden (Destatis 2020). So sorgen selbst nutzende und vermietende Privatpersonen seit vielen Jahrzehnten für einen stabilen und funktionierenden Wohnungsmarkt. Indem diese Personen die Wohnraumversorgung für sich und ihre Mitbürger stemmen, verbinden sie wirtschaftliches und soziales Handeln auf besondere Art und Weise. Wer Eigentum bildet, schafft die nachhaltigste und sicherste Form der Altersvorsorge und entlastet sich, seine Familie und den Staat.

Die Eigentumsbildung ist ein viel gehegter Wunsch in weiten Teilen der Bevölkerung. Allen voran junge Familien zieht es in die eigenen vier Wände – sie sind prägend für die Wohneigentumsbildung. Das Einfamilienhaus wird entsprechend besonders von Familien nachgefragt, auch wenn Wohneigentumsbildung vor allem im Bestand realisiert wird. Der Anteil von Bestandsimmobilien bei der Wohneigentumsbildung liegt bei knapp 80 Prozent. Dies bestätigt eine aktuelle Befragung zur Wohneigentumsbildung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR (2022a). Die Eigentümerquote in Deutschland stagniert seit einem Jahrzehnt und für die zukünftige Entwicklung der Eigentümerquote sind nur leichte Steigerungen zu erwarten. Vor allem kleinere, jüngere und damit oft einkommensschwächere Haushalte sind auch in Zukunft unterdurchschnittlich oft Eigentümerhaushalte. Seit 2008 gibt es einen Stau von über einer Million verhinderten Wohneigentümern (Empirica 2022).

Eigentumsbildung muss ein zentrales Ziel staatlichen Handelns sein. Hierfür müssen die nötigen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Die derzeitigen ökonomischen sowie politischen Rahmenbedingungen machen den Eigentumserwerb allerdings zu einem Traum, der für viele Haushalte schlichtweg niemals in Erfüllung gehen wird. Die politischen Rahmenbedingungen verteuern den Eigentumserwerb, ganz gleich, ob aus dem Neubau oder Bestand heraus. Knappes Bauland, unwirtschaftliche energetische

Standards mit zweifelhaftem Nutzen für den Klimaschutz, ein Förderchaos bei der Eigentums- und Neubauförderung, hohe Grunderwerb- und Erbschaftsteuern sind die politischen Rahmenbedingungen, mit denen Erwerber zurzeit zu kämpfen haben. Dazu kommt ein ungünstiges ökonomisches Umfeld aus steigenden Energie- und Baupreisen sowie anziehenden Zinsen.



Abb. 1: Wunschtraum vieler junger Familien: das freistehende Einfamilienhaus (Foto: Jost)

## Die volkswirtschaftliche Bedeutung des selbst genutzten Wohneigentums in Deutschland

Das selbst genutzte Wohneigentum kann eine wichtige Rolle als stabilisierender Faktor auf dem Wohnungsmarkt spielen. Wenn Menschen in ein eigenes Zuhause investieren, schaffen sie ein dauerhaftes Interesse an der Stabilität und Sicherheit des lokalen Immobilienmarkts. Dies ist der Fall, weil sie ein persönliches finanzielles Interesse daran haben, dass die Immobilienpreise nicht sinken und die Nachfrage nach Immobilien hoch bleibt. Darüber hinaus sind Hauseigentümer oft langfristige Bewohner und investieren in ihre Gemeinden, indem sie sich aktiv an der Gestaltung und Entwicklung der lokalen Infrastruktur beteiligen und in lokale Einrichtungen und Aktivitäten investieren. Dadurch stärken sie das soziale und wirtschaftliche Gefüge ihrer Gemeinden und tragen zu einem positiven Image und einer hohen Lebensqualität bei.



Doch nicht jeder möchte im Eigentum leben, und viele Menschen genießen die Vorzüge des gut funktionierenden deutschen Mietwohnungsmarkts. Jedem sollte die individuelle Entscheidungsfreiheit gelassen werden, Vermögen in Form von Wohneigentum zu bilden oder sein Geld anderweitig zu investieren. Die Wirtschafts- und Finanzkrise hat eindrücklich gezeigt, dass Hauseigentümer in Zeiten wirtschaftlicher Krisen schwerwiegende finanzielle Probleme bekommen können, wenn sie sich aufgrund von Krediten und Hypotheken stark verschulden. Auch die geplante und aktuell heiß diskutierte Änderung des Gebäudeenergiegesetzes bezüglich der Regelungen zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbaren Energien beim Einbau einer neuen Heizung ab 2024 und die damit verbundenen Kosten könnten für Eigentümer künftig zum Problem werden. Nur wer seine Hypothek bis zum Renteneintritt getilgt und sein Gebäude so umfangreich saniert hat, dass es den gesetzlichen Anforderungen entspricht, geht mit einer gesicherten Altersvorsorge in den Ruhestand.

Insgesamt kann das selbst genutzte Wohneigentum jedoch ein wichtiger Faktor für die Stabilität des Wohnungsmarkts und für die Entwicklung von Gemeinden sein, wenn es mit Bedacht und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten der Menschen gefördert wird. Im Folgenden werden daher konkrete Vorschläge gemacht, wie die Politik den Eigentumserwerb fördern und somit zur Stabilisierung des Wohnungsmarkts beitragen kann.

## Baulandgewinnung

Die Baulandpolitik der Kommunen ist das zentrale Instrument, um die Frage nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland zu beantworten. Eine erfolgreiche Bodenpolitik stellt Bauland für jedermann zur Verfügung. Die Verantwortung für die Baulandplanung liegt in den Händen unserer Städte und Gemeinden, denn die Baulandplanung ist eine öffentliche Aufgabe. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollten unsere Städte und Gemeinden diese erfüllen. Es fehlt im Planungsrecht jedoch ein Anreiz zur Planung von Wohngebieten. Die überregionale Raumplanung kann zwar Flächennutzungspläne aufstellen, die tatsächliche Umsetzung verbleibt jedoch bei jeder einzelnen Kommune. Neues Bauland stößt regelmäßig auf politischen Widerstand, der für kommunale Entscheidungsträger eine erhebliche Hürde darstellt, auch im überörtlichen Interesse zu handeln. Darüber hinaus scheuen Kommunen die Folgekosten von Wohngebieten. Eine Lösung, um diesem Problem zu begegnen, wäre die Verpflichtung der Kommunen zur Baulandbereitstellung überall da, wo der Mangel an genügend Bauland den Neubau verhindert.

Wenn kein Bauland ausgewiesen wird und die Nachfrage nach Wohnraum steigt, steigen zwangsläufig die Neubaukosten, die Kaufpreise und die Mieten. Unsere Kommunen

tragen eine unmittelbare Verantwortung für die Preisentwicklung auf den angespannten Wohnungsmärkten. Statt Angebotserweiterung betreiben die Kommunen vielerorts eine Mangelverwaltung durch überbordende Einschränkungen des Wohnungsmarkts. Die heutige Planungspflicht ist jedoch ein stumpfes Schwert. Die Umsetzung überörtlicher Planung kann nicht eingeklagt werden. Auch die Durchsetzung über die Kommunalaufsicht ist nicht gesichert, weil auch dort politische Entscheidungsträger die Aufsicht führen. In der entscheidenden Frage der Durchsetzbarkeit der Planungspflicht gibt es eine Gesetzeslücke. Das Planungsrecht des Bundes liefert keine Instrumente, um Maßnahmen für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt sicherzustellen. Die Schaffung eines Verbandsklagerechts für Mieter- und Eigentümervereine könnte eine Lösung zur Durchsetzung der kommunalen Planungspflicht für Bauland darstellen.

## Grunderwerbsteuer

Trotz der sehr günstigen Finanzierungsbedingungen der vergangenen Jahre stagnierte die Eigentümerquote in Deutschland. Viele Haushalte, die von den eigenen vier Wänden träumen, scheitern an der nötigen Kapitalbildung. Die Erwerbsnebenkosten stellen einen wesentlichen Finanzierungsfaktor dar. Hierbei nimmt die Grunderwerbsteuer einen erheblichen Teil der anfallenden Kosten ein. Bei der Grunderwerbsteuer handelt es sich um eine Ländersteuer, und die Bundesländer haben aufgrund steigender Gesamtkosten ihren Gewinn in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Denn während vor einigen Jahren bei der Grunderwerbsteuer noch ein bundeseinheitlicher Satz von 3,5 Prozent galt, liegt er in einigen Bundesländern inzwischen bei 6,5 Prozent. Die erhöhten Steuersätze führen allerdings dazu, dass die Bautätigkeit nachweislich zurückgeht – ein Trend, der nicht im Interesse der Länder sein kann. Selbst wenn die durch die hohen Steuersätze entstehenden, höheren Steuereinnahmen dazu genutzt werden, die eigene Bautätigkeit zu erhöhen, so zeigt eine Studie des ifw Kiel, dass die entstehenden Bauausgaben die Mehreinnahmen deutlich übersteigen. Eine Reduktion der Steuersätze wiederum regt die Bauaktivität an und macht den Wohnungsmarkt effizienter (Boyson-Hogrefe 2023).

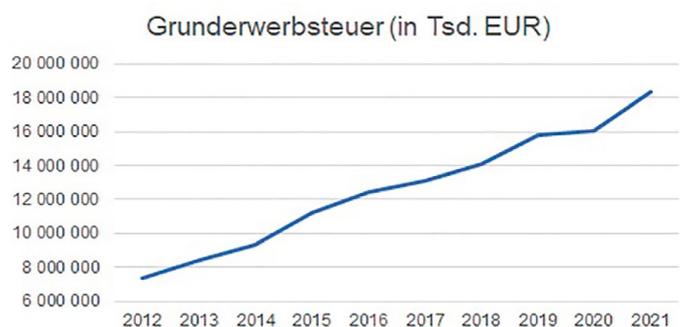


Abb. 2: Entwicklung der Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer 2012 bis 2021

In den vergangenen zehn Jahren sind die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer um 148 Prozent angestiegen (Destatis 2022). Das erhöhte Steueraufkommen wurde durch die günstigen Finanzierungsbedingungen und die damit einhergehenden steigenden Kosten angetrieben. Im Jahr 2022 sind die Zinsen für Baufinanzierungen in Deutschland deutlich angestiegen. Stellten die hohen Kosten der Grunderwerbsteuer schon bei günstigen Konditionen eine erhebliche Belastung dar, verbauen sie unter den derzeitigen Bedingungen vielen Haushalten die Möglichkeit der Eigentumsbildung. Die Einführung eines Freibetrags scheint hier ein adäquates Mittel zu sein, um Ersterwerber zu entlasten. Ein solcher Eingriff birgt allerdings die Gefahr, dass die Bundesländer die Grunderwerbsteuersätze erhöhen, um die entstehenden Ausfälle zu kompensieren. Die Einführung eines Freibetrags sollte daher mit einer Festsetzung der Steuersätze auf 3,5 Prozent einhergehen. Bei der Grunderwerbsteuer handelt es sich zwar um eine Ländersteuer, dennoch kann die Einführung eines Steuerfreibetrags auf Bundesebene beschlossen werden. Hier kann die Bundesregierung also sofort aktiv werden, um die Ersterwerber schnellstmöglich effektiv zu entlasten und jungen Familien den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Unter der Voraussetzung, dass die Länder sich an den vorgegebenen Grunderwerbsteuersatz halten, könnte der Bund die durch den Freibetrag entstehenden Verluste teilweise kompensieren.

## Baukosten und Regulierung

Klimaneutralität ist ein zentrales gesellschaftliches Ziel. Besonders im Fokus steht dabei der Gebäudesektor, denn er muss ein elementares Bedürfnis des Menschen befriedigen: das Wohnen.

Gebäude bieten den Bewohnern nicht nur Wärme und Schutz, sie sind auch Lebensmittelpunkt und Zuhause. Daher müssen Wohnungen vor allem eins bleiben – für alle Menschen verfügbar und bezahlbar. Und genau dies ist die Herausforderung für den klimaneutralen Gebäudebestand!

Um die Eigentumsbildung voranzubringen, dürfen die ohnehin schon hohen Baukosten durch staatliche Anforderungen nicht weiter erhöht werden. Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand müssen auch dann gefördert werden, wenn nur die nach dem Gebäudeenergiegesetz geforderten Klimaschutzstandards erreicht werden können. Dazu muss das Gebäudeenergiegesetz so geändert werden, dass es eine finanzielle Förderung gesetzlich vorgeschriebener Maßnahmen ausdrücklich erlaubt.

## Programm zur Wohneigentumsförderung

Ab Mitte des Jahres plant die Bundesregierung, sogenannte Schwellenhaushalte beim Erwerb von Wohneigentum zu unterstützen. Hierfür will das Bundesbauministerium jungen Familien mit zinsverbilligten KfW-Krediten unter

die Arme greifen. Gefördert werden sollen ausschließlich Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und einem zu versteuernden Jahreseinkommen von maximal 60.000 Euro. Für jedes weitere minderjährige Kind erhöht sich das maximale Einkommen um weitere 10.000 Euro. Den Familien sollen zinsverbilligte Darlehensangebote in Höhe von 140.000 bis maximal 240.000 Euro zur Verfügung gestellt werden. Von den geplanten Förderungen werden Bestandsimmobilien allerdings ausgeschlossen, die jedoch den größten Anteil der Erwerbsfälle ausmachen. Zudem wird nur der Neubau mit Effizienzhaus-40-Standard gefördert. Diese hohen Anforderungen führen dazu, dass nur die wenigsten Haushalte dieses Angebot nutzen werden. Junge Familien, deren zu versteuerndes Jahreseinkommen die 60.000-Euro-Grenze unterschreitet, werden in der Regel nicht in der Lage sein, sich die enormen Baukosten für den Effizienzhaus-40-Standard leisten zu können, geschweige denn, die Eigenkapitalhürde zu überwinden. Nur durch die Einführung von eigenkapitalersetzenden Darlehen durch die KfW, einer Abkehr der ausschließlichen Neubauförderung von Effizienzhaus-40-Standards sowie einer Ausweitung der Förderung auf Bestandsimmobilien haben auch Haushalte mit einem Jahreseinkommen von maximal 60.000 Euro die Chance, Wohneigentum zu erwerben.



Abb. 3: Eigentumsförderung im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau (Foto: Jost)



Eine Evaluierung des Baukindergelds durch das BBSR ergab, dass über 50 Prozent der geförderten Haushalte über ein zu versteuerndes Jahreseinkommen zwischen 30.000 und 60.000 Euro verfügte und etwa ein Viertel von ihnen weniger als 30.000 Euro zur Verfügung stand. Über die Hälfte der Befragten im untersten Einkommensviertel gaben an, die Entscheidung zum Erwerb der Immobilie nur wegen der Förderung getroffen zu haben (BBSR 2022b). Trotz der großen Schwäche des Baukindergelds, die darin lag, dass die unterschiedlichen Wirkungen in den Siedlungsgebieten ignoriert wurden, was den Neubau vor allem in ländlichen Räumen und strukturschwachen Gebieten attraktiv machte, hat das Baukindergeld bei der Eigentumsförderung unterstützt. Eine ähnliche Förderung wäre daher auch künftig wichtig, um auch jungen Familien mit niedrigeren Einkommen den Weg ins Eigentum nicht zu verbauen.

## Jung kauft Alt

Viele Kommunen in Deutschland beklagen den sogenannten Donut-Effekt. Außerhalb der Städte werden Neubaugebiete ausgewiesen, in denen Einfamilienhaussiedlungen entstehen, während die Innenstädte veröden. Um diesem Effekt entgegenzuwirken, sollen Anreize für junge Familien geschaffen werden, damit diese Altbauten im Ortskern kaufen statt am Stadtrand neu zu bauen. Es gibt schon jetzt einige Gemeinden in Deutschland, die Förderprogramme nutzen, um jungen Menschen den Erwerb alter Immobilien zu ermöglichen. Eine jüngst veröffentlichte Befragung zur Wohneigentumsbildung des BBSR hat ergeben, dass ein Großteil der jungen Haushalte bei der Eigentumsbildung schon jetzt nach dem „Jung-kauf-Alt“-Prinzip vorgehen, ganz gleich, ob die jeweilige Gemeinde hierfür eine Förderkulisse geschaffen hat oder nicht. In den Jahren 2018 bis 2022 machte der Neubau nur etwa 21 Prozent der Erwerbsfälle aus. Die weit überwiegende Mehrheit hat also Bestandsimmobilien erworben. Die Schaffung einer soliden und langfristigen Förderkulisse zur energetischen Modernisierung von Bestandsimmobilien, die sich ausschließlich an private Eigentümer richtet, kann zur Belebung der Innenstädte beitragen und junge Familien gleichzeitig bei der Erreichung des Ziels eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 unterstützen.

Der Erwerb von Eigentum stellt für viele junge Haushalte eine große Hürde da. Die steigenden Baukosten führen dazu, dass viele Ersterwerber in Bestandsimmobilien investieren. Um die Eigentumsbildung junger Menschen zu fördern, sollte eine solide Förderkulisse geschaffen werden, damit diese Haushalte die Vorgaben, die zur Erreichung der Klimaschutzziele an den Gebäudesektor gemacht werden, auch eingehalten werden können. Die Entwicklung hin zu jungen Haushalten, die alte Immobilien kaufen, ist eine sehr positive. Da dieses Prinzip schon jetzt praktiziert wird, scheinen weitere Anreize hier überflüssig. Wichtiger ist die Förderung

der energetischen Gebäudemodernisierung, um die jungen Haushalte mit dieser Aufgabe nicht allein zu lassen.

## Fazit

Selbst genutztes Wohneigentum gepaart mit einem soliden Mietwohnungsmarkt bilden die Grundpfeiler für einen stabilen Wohnungsmarkt. Er bietet Mietern die Möglichkeit, sich flexibel an verschiedene Lebenssituationen anzupassen. Für Eigentümer stellen die eigenen vier Wände wiederum Unabhängigkeit dar und steigern die Lebensqualität. Vor allem junge Familien hegen hierzulande häufig den Wunsch, Eigentum in Form eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung zu erwerben. Es ist Aufgabe des Staates, hierfür die richtigen Rahmenbedingungen zu schaffen und die Bürgerinnen und Bürger bestmöglich bei diesem Ziel zu unterstützen.



**Matthias zu Eicken**

Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, Haus & Grund Deutschland, Berlin



**Jakob Grimm**

Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, Haus & Grund Deutschland, Berlin

## Quellen:

Boysen-Hogrefe, Jens (2023): Zum Einfluss der Grunderwerbsteuer auf den Wohnungsneubau in Deutschland, IfW Kiel Policy Brief Nr. 165. Kiel.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR (2022a): Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch, Bestandsaufnahme und zukünftige Entwicklung; in BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2022, 2022; URL angerufen am 16.01.2023: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2022/ak-14-2022-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=7](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2022/ak-14-2022-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=7).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR (2022b): Evaluierung des Baukindergeldes. BBSR-Online-Publikation 05/2022, Bonn, Februar 2022; URL abgerufen am 16.01.2023: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-05-2022-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-05-2022-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2).

Empirica AG (2022): Anzahl Ersterwerber von selbst genutztem Wohneigentum im Zeitraum 1990 bis 2020, 2022; URL: [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Ersterwerber\\_von\\_selbst\\_genutztem\\_Wohneigentum.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Ersterwerber_von_selbst_genutztem_Wohneigentum.pdf).

Institut Wohnen und Umwelt – IWU (2020): Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barriereerduzierung – Einbruchschutz)“, Darmstadt, 2020; URL abgerufen am 17.01.2023: [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzerntemen/Research/PDF-Dokumente-alle-Evaluationen/Evaluation-AU\\_2020.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzerntemen/Research/PDF-Dokumente-alle-Evaluationen/Evaluation-AU_2020.pdf).

Statistisches Bundesamt – Destatis (2020): Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt – Destatis (2022): Kassenmäßige Steuereinnahmen des Bundes, der Länder und der Gemeinden nach Steuerarten. Wiesbaden.



Axel Guthmann

# Gerade in der Krise: Selbstnutzer first

Selbst genutztes Wohneigentum ist für die meisten Menschen ein persönlicher Lebensraum. Das Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung auf der Etage stehen für gutes, familiengerechtes Wohnen und individuelle Freiheit. Wohneigentümer entwickeln einen ganz besonderen Bezug zu ihrem Haus, ihrer Nachbarschaft, ihrer Stadt. Eigentum verwurzelt; es stärkt aber auch die soziale Verpflichtung für das Miteinander im Wohnumfeld. So offenkundig die Vorzüge des Wohneigentums sind (auch und gerade für die Kommunen selbst), so richtig ist auch: Der Weg in die eigenen vier Wände ist steiniger geworden, nicht erst durch die „Zeitenwende“, die Russlands Angriffskrieg in der Ukraine brachte und die den Wohnungsmarkt mit steigenden Zinsen, steigenden Energiekosten und hoher Inflation belastet.

Auch zuvor stand die Wohneigentumsbildung bereits unter Druck. Die niedrigen Zinsen halfen zwar, eine Finanzierung trotz der davongaloppierenden Immobilienpreise noch zu stemmen. Doch das nötige Eigenkapital konnten viele eben nicht mehr aufbringen, weil der Bedarf im Gleichschritt mit Preisen wächst. Dass die Wohneigentumsbildung in Deutschland genau genommen schon seit der Finanzkrise schwächelt, brachte eine Kurzstudie von empirica für die Landesbausparkassen ans Tageslicht. Zwischen 2008 und 2020 haben rund 1 Million Haushalte weniger den Sprung in die eigenen vier Wände geschafft, als, gemessen an früheren normalen Jah-

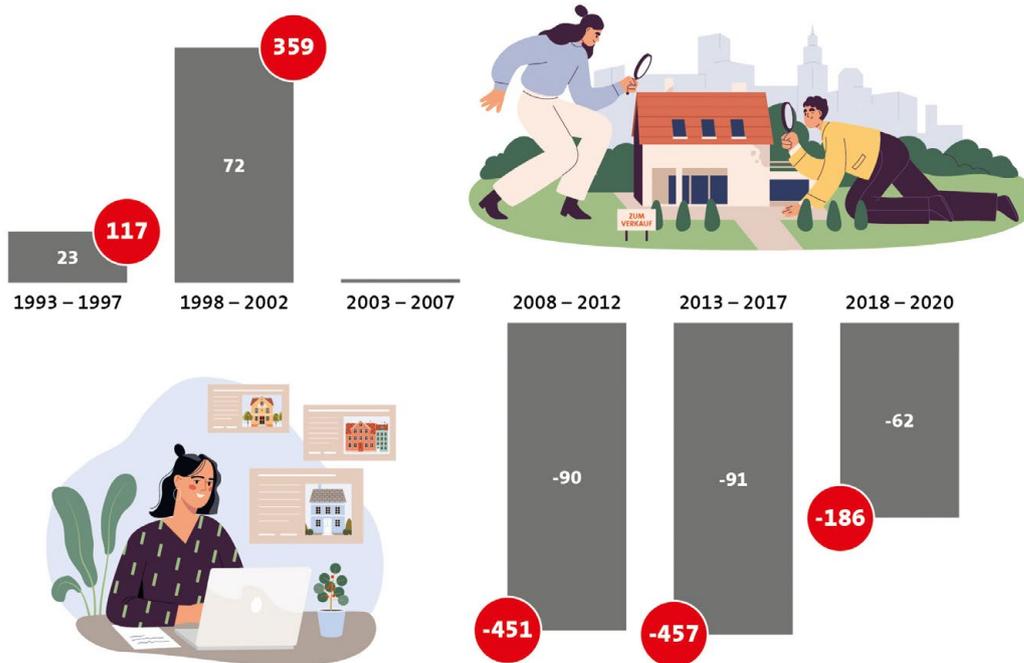
ren und in Relation zur Größe der Hauptzielgruppe der 30- bis 50-Jährigen, zu erwarten gewesen wäre (Abb. 1).

Der schnelle Anstieg der Bauzinsen seit dem Frühjahr 2022 hat viele Wohnräume in die nächste Warteschleife geschickt. Aktuell bricht der Neubau regelrecht ein, davon auch besonders betroffen die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser, die gegenüber dem Vorjahr um 17 Prozent zurückgingen. Die Wohnungspolitik des Bundes, die sich den Neubau von jährlich 400.000 Wohnungen auf die Fahnen geschrieben hat, hat – insbesondere, was das selbst genutzte Wohneigentum betrifft – darauf noch keine befriedigenden Antworten gefun-

## Wohneigentumsbildung: 1 Million verhinderte Ersterwerber

Zusätzliche (+) beziehungsweise verhinderte (-) Ersterwerber in 1.000

■ Im Jahresdurchschnitt ■ Im Zeitraum insgesamt



Gemessen an der Abweichung der Relation von Ersterwerber-Haushalten zu 30- bis 50-Jährigen gegenüber dem Referenzzeitraum 2003 bis 2007

Quelle: SOEP, empirica/LBS Research

Abb. 1: Wohneigentumsbildung durch Ersterwerber seit 1993



den. Das Baukindergeld, das zumindest half, den Negativtrend abzuschwächen, ist vorzeitig ausgelaufen; eine Nachfolgeregelung, die in der Breite Wirkung entfalten könnte, ist nicht in Sicht. Die geplante Neubauförderung für Familien mit Kindern wurde mittels hohen Energieeffizienzanforderungen an das Gebäude (Effizienzhaus 40) gepaart mit niedrigen Einkommensgrenzen erkennbar auf das vergleichsweise bescheidene Fördervolumen von jährlich 350 Millionen Euro kalibriert. Eine Förderung des Bestandserwerbs, wie sie beim Baukindergeld noch existierte, ist von der Bundespolitik nicht mehr vorgesehen.

Leidtragende der schwächelnden Wohneigentumsbildung sind die Kommunen, vor allem jene, die schon vor dem Ukrainekrieg mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu tun hatten. Denn jeder Mieterhaushalt, der es nicht schafft, Wohneigentum zu erwerben, oder seine Pläne zumindest zurückstellen muss, belastet den Mietwohnungsmarkt zusätzlich. Nachvollziehbarerweise haben die Kommunen aktuell alle Hände voll damit zu tun, die hohe Zuwanderung zu bewältigen und die sozial Schwächsten mit Wohnraum zu versorgen. Und gut nachvollziehbar ist, dass sich die Kommunen dabei häufig alleingelassen fühlen. Doch trotz aller Herausforderungen, die damit verbunden sind: Die Kommunen stehen auch und gerade in Krisenzeiten in besonderer Verantwortung, den Wohneigentumsinteressenten eine Perspektive zu geben.

Denn für den einzelnen Haushalt steht mit der Frage „Wohneigentum ja oder nein?“ viel auf dem Spiel. Nach wie vor ist das selbst genutzte Wohneigentum die beliebteste Form der Altersvorsorge, wie die jährliche repräsentative Befragung für den Kantar-Trendindikator 2022 erneut bestätigte. Demnach halten vier von fünf Bundesbürgerinnen und Bundesbürgern das eigene Zuhause für eine sichere Altersvorsorge, zwei Drittel sind überzeugt: Es ist sogar die beste Art, für den Ruhestand vorzusorgen. Dass diese Einschätzung auch berechtigt ist, haben verschiedene Studien in der Vergangenheit immer wieder gezeigt. Die beiden wichtigsten Gründe, die für die Altersvorsorge mit den eigenen vier Wänden sprechen:

## Wohneigentümer bauen mehr Vermögen auf als Mieter

Die im Fünf-Jahres-Turnus erhobene Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamts gibt regelmäßig Auskunft über die Einkommens- und Vermögenssituation der Bundesbürger. Eine Auswertung der jüngsten Ausgabe von 2018 durch das Forschungsinstitut empirica für die Landesbausparkassen zeigte, dass Wohneigentümer kurz vor dem Ruhestand ein gut fünfmal so hohes Vermögen aufgebaut haben wie Mieter in derselben Einkommensgruppe. Und dieses Vermögen steckt beileibe nicht nur in der Immobilie, sondern die Eigentümer verfügen auch über mehr liquide Mittel (Abb. 2).

Im Jahr 2018 kamen 50- bis 59-jährige Eigentümer mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.700 und 2.300 Euro auf ein durchschnittliches Geldvermögen von mehr als 50.000 Euro, während Mieter im Schnitt 20.000 Euro weniger auf der hohen Kante hatten. Unter dem Strich könnten Eigentümer in der betrachteten Einkommensklasse mit ihrem gesamten Vermögen vor der Rente rund acht Jahreseinkommen ersetzen – bei den Mietern reicht es gerade einmal für anderthalb Jahre.

Eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) kam mit Daten aus dem Sozio-Ökonomischen Panel (SOEP) für etwas ältere Ruheständler auf noch größere Vermögensunterschiede: Demnach hatten Selbstnutzer im Alter zwischen 71 und 75 Jahren im Jahr 2017 mit fast 279.000 Euro ein durchschnittlich sechsmal so hohes Vermögen wie gleichaltrige Mieter. Hier wurde allerdings nicht nur eine bestimmte Einkommensgruppe betrachtet, sodass ein Teil der Vermögensunterschiede mutmaßlich auf die tendenziell höheren Einkommen von selbst nutzenden Wohneigentümern zurückzuführen ist.

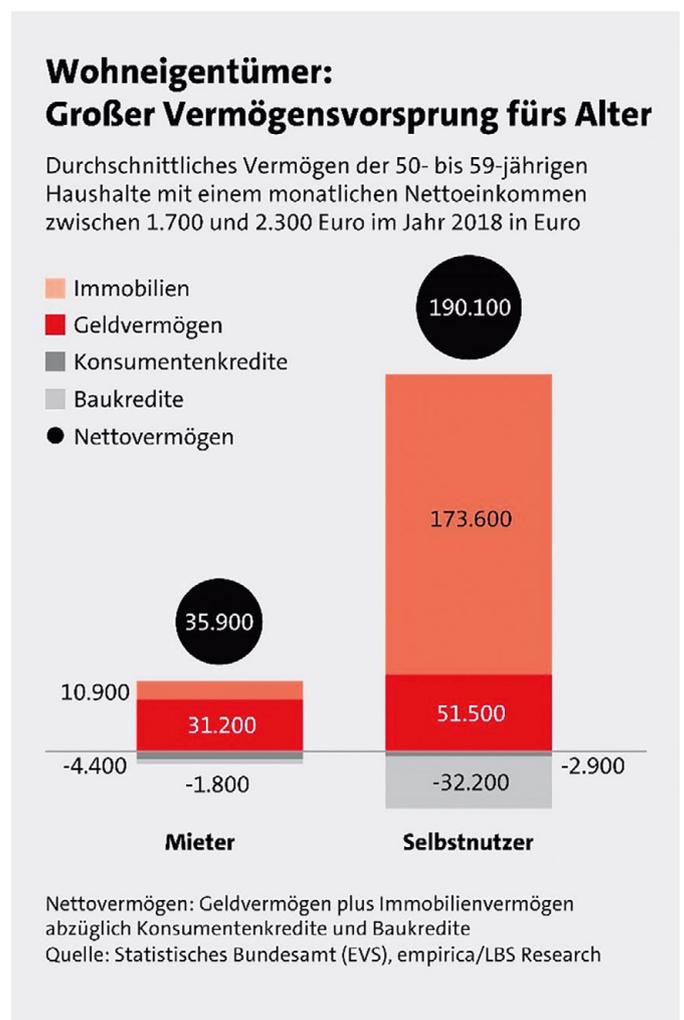


Abb. 2: Durchschnittliches Vermögen von Mieter- und Selbstnutzerhaushalten



## Wohneigentümer haben im Alter geringere Wohnkosten

Auch dies bestätigen gleich zwei Studien – mit unterschiedlichen Datengrundlagen und unterschiedlichen Vergleichsansätzen. Für die auf der EVS basierende LBS-Wohneigentumsstudie wurden Haushalte einer bestimmten Einkommensklasse gegenübergestellt (Abb. 3).

Bei einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.000 Euro zahlten Mieter im Rentenalter im Jahr 2018 durchschnittlich knapp 640 Euro Miete pro Monat. Dagegen mussten Selbstnutzer über 64 Jahren in derselben Einkommensgruppe im Mittel nur 435 Euro an monatlichen Wohnkosten aufbringen.

Bereits 2019 hatte das DIW eine Studie veröffentlicht, die die Wohnkosten von Mietern und Eigentümern im Rentenalter vergleicht. Als Datenbasis diente hier das SOEP der Jahre 1996 bis 2016. Die Ergebnisse fielen von der Größenordnung her ähnlich aus wie in der LBS-Studie – und vor allem genauso eindeutig: Ältere Mieterinnen und Mieter haben über alle Einkommensklassen hinweg eine höhere prozentuale Wohnkostenbelastung als gleichaltrige Eigentümer. Zudem fiel bei den Mietern der Anstieg der Belastung in den beiden vergangenen Jahrzehnten weit kräftiger aus. Im Ergebnis wiesen 38 Prozent der Mieter, aber nur 5 Prozent der Eigentümer eine übermäßige Wohnkostenbelastung auf.

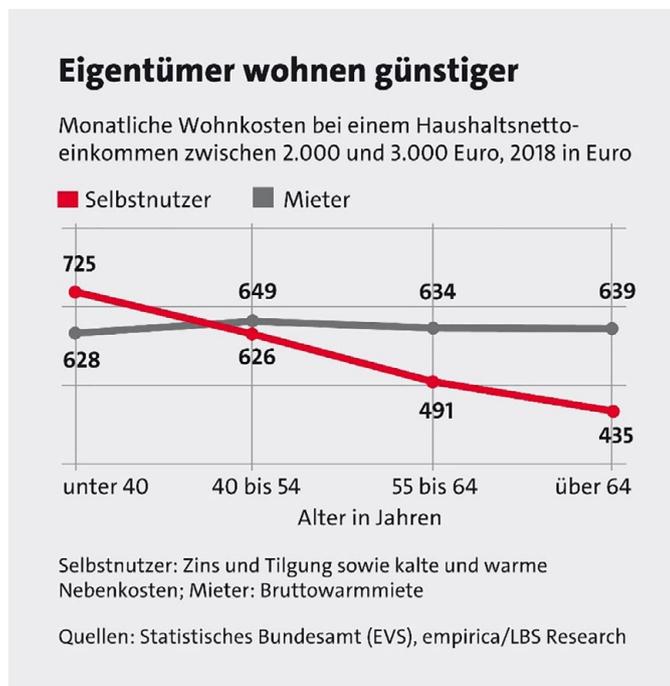


Abb. 3: Monatliche Wohnkosten von Mietern und Selbstnutzern

## Fazit

Die skizzierten Befunde sind im Prinzip seit Jahrzehnten robust. Wer bei seiner Altersvorsorge (auch) auf Wohneigentum gesetzt hat, ist in der Regel auf der sicheren Seite. Nicht nur zu seinem eigenen Vorteil, sondern zum Nutzen aller. Denn wer seine Wohnraumversorgung selbst in die Hand genommen hat, bereit war, seinen Konsum einzuschränken und durch Sparsamkeit Immobilienvermögen aufzubauen, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit später dem Staat nicht zur Last fallen.

Die Entwicklung am Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren hat die Effekte der Alterssicherung mit Wohneigentum noch verstärkt. Durch die langjährige Niedrig- und Nullzinsphase konnten sich Neueigentümer äußerst günstige Finanzierungsbedingungen sichern und einen größeren Teil ihres monatlichen Wohnbudgets in die Tilgung, also den Vermögensaufbau investieren. Zugleich entwickelten sich die Immobilienwerte positiv. Unterdessen sahen sich Mieter mit einem starken Anstieg der Angebots- wie der Bestandsmieten konfrontiert und werden sich aufgrund der fortbestehenden Wohnungsknappheit wohl auch weiterhin davon konfrontiert sehen.

Die Quintessenz: Selbst genutztes Wohneigentum ist eine gute Form der privaten Vermögensbildung und Altersvorsorge, von der auch die Kommune und der Staat als Ganzes profitieren. Die Politik ist deshalb auf allen Ebenen gut beraten, die Wohneigentumsbildung zu unterstützen und Neubau- und Erwerbshemmnisse abzubauen. Dort, wo Baurecht geschaffen und festgelegt wird, wo welche Wohnungen für welche Zielgruppe entstehen, sollten Wohneigentumsinteressenten keine Bittsteller sein, sondern das Prinzip gelten: Selbstnutzer first.



**Axel Guthmann**

Verbandsdirektor der Landesbausparkassen,  
Bundesgeschäftsstelle, Berlin

Norbert Hiller, Oliver Lerbs

## Generation Miete

### Wohnungspolitik, Wohneigentum und Städtebau im Spannungsverhältnis

**Die Wohneigentumsquote unter Jüngeren ist im vergangenen Jahrzehnt markant gesunken. Dies kann als Trend hin zu einer „Generation Miete“ gedeutet werden. Um mehr jungen Menschen Wohneigentum zu ermöglichen, müssen sich Wohnungspolitik und Städtebau verändern. Privateigentum ist ein Grundpfeiler einer auf Freiheit und Selbstverantwortung fußenden Gesellschaft und ein konstituierendes Prinzip unserer Wirtschaftsordnung. Volkswirtschaftlich betrachtet, ist das Eigentum an selbst genutzten Wohnimmobilien besonders wichtig, denn Häuser und Wohnungen sind nicht nur werthaltig, sondern auch die am breitesten in der Bevölkerung verteilte Art von Vermögen.**

Dieser Beitrag wurde erstveröffentlicht in:

APuZ – Aus Politik und Zeitgeschichte, Ausgabe 51-52, 2022, S. 17–23.

Mit etwa 45 Prozent liegt die hiesige Wohneigentumsquote deutlich unterhalb des EU-Durchschnitts. Allerdings lässt sich daraus nicht per se ableiten, dass der deutsche Wohnungsmarkt mit Mängeln behaftet wäre. Im Gegenteil: Oft wird Deutschland um seinen qualitativ hochwertigen Mietwohnungsmarkt beneidet. Durch die bessere Verfügbarkeit international vergleichbarer Haushaltsdaten weiß man heute allerdings, dass mehr Wohneigentum nicht nur mit einem höheren Gesamtvermögen, sondern auch mit einer geringeren Vermögensungleichheit in der Bevölkerung einhergeht (vgl. Kaas/Kocharkov/Preugschat 2019). Studien zeigen zudem, dass Menschen in Wohneigentum ihr Wohnumfeld oftmals positiver einschätzen, sich überdurchschnittlich häufig sozial und politisch engagieren und psychisch gesünder sind (vgl. Rohe/Lindblad 2013). Neben finanziellen Vorteilen für den Einzelnen bietet Wohneigentum also handfeste soziale Vorteile.

Bemerkenswert ist, dass die Bildung von Wohneigentum seit Beginn des Immobilienbooms in Deutschland unter jüngeren Haushalten deutlich abnimmt. Gemäß den jüngsten verfügbaren Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) gibt es unter den rund 10 Millionen Haushalten mit einer Haupteinkommensperson zwischen 25 und 45 Jahren heute knapp 2,6 Millionen Eigentümerhaushalte. Der Anteil der Wohneigentümer in dieser Altersgruppe liegt also bei etwa 26 Prozent. Damit ist die Wohneigentumsquote in dieser Gruppe um ein Fünftel geringer als noch vor Einsetzen des Immobilienbooms im Jahr 2008 (Abb. 1). Wäre die Wohneigentumsquote unter jüngeren Haushalten im zurückliegenden Jahrzehnt konstant geblieben, würden heute 625.000 mehr dieser Haushalte in Wohneigentum leben. Ähnliche Entwicklungen sind in zahlreichen anderen Ländern Europas und in den USA zu beobachten (vgl. u. a. Flynn 2020; Goodman/Mayer 2018; McKee et al. 2017).

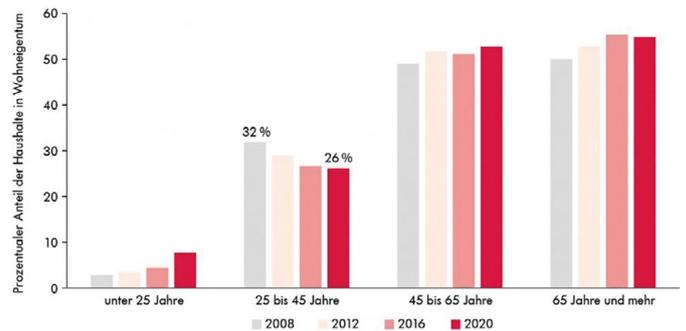


Abb. 1: Wohneigentumsquote nach Alter der Haupteinkommensperson

Die sinkende Eigentumsquote unter Jüngeren wäre wenig Grund zur Besorgnis, wenn sich die Präferenzen dieser Menschen erkennbar vom Wohneigentum wegbewegen würden. Dies jedoch ist keineswegs der Fall: Repräsentativen Umfragen zufolge ist das eigene Heim nach wie vor die Idealvorstellung vieler Menschen – gerade auch von Jüngeren.<sup>1</sup> Die Erosion des Wohneigentums unter jüngeren Haushalten ist darum eine gesellschaftspolitisch brisante, bislang aber kaum öffentlich diskutierte Konsequenz der langjährigen Immobilienhausesse.

### Miete versus Eigentum

Deutschland droht in absehbarer Zukunft eine Krise des umlagefinanzierten Rentensystems, wodurch Wohneigentum für die private Altersvorsorge an Bedeutung gewinnt. Die Niedrigzinsphase hat zudem lange Zeit für zinsgünstige Immobiliendarlehen gesorgt. Warum dann ist die Wohneigentumsquote bei Jüngeren im Sinkflug? Aus ökonomischer Sicht hängt die Wahrscheinlichkeit, dass ein junger Haushalt Wohneigentum erwirbt, vor allem vom Niveau der Immobilienpreise, dem zur Verfügung stehenden Einkommen und Vermögen sowie den Finanzierungsbedingungen ab. Günstige Hauspreise, hohe Kaufkraft und niedrige Finanzierungskosten machen Immobilien erschwinglich.

<sup>1</sup> Vgl. Kaiser (2018): 84 Prozent der Deutschen wollen lieber ein Eigenheim statt Miete zahlen, 20.8.2018, Externer Link: <http://www.spiegel.de/a-1223288.html>.



Steigen die Immobilienpreise stark an, und halten die Einkommen nicht Schritt, nimmt die Erschwinglichkeit selbst bei günstigen Kreditzinsen ab, und weniger junge Haushalte können Wohneigentum erwerben. Neben diesen finanziellen Kriterien haben auch Mobilität, persönliche Präferenzen (bestimmt durch Lebensphase und Familiensituation) und Transaktionskosten (in Form von Nebenkosten des Eigentumserwerbs) einen wichtigen Einfluss. Vor diesem Hintergrund ist es ratsam, die Wirkungsbeziehungen dieser Faktoren näher zu betrachten.

## Zustrom in Ballungsräume

Laut Statistischem Bundesamt ist die Bevölkerung in Deutschland von 2011 bis 2020 um 2,8 Millionen Einwohner gewachsen. Dieser Anstieg war jedoch räumlich sehr ungleichmäßig verteilt: In den kreisfreien Städten erhöhte sich die Bevölkerung um 6,4 Prozent (rund 1,6 Millionen Menschen), in den Landkreisen dagegen nur um 2,3 Prozent (rund 1,2 Millionen Menschen). Allein die sieben größten Städte Deutschlands wuchsen um 8,8 Prozent beziehungsweise rund 800.000 Menschen<sup>2</sup>. Dieser Zustrom hat die Wohnungsnachfrage in Ballungsräumen massiv erhöht.

Gerade für jüngere Haushalte sind Ballungsgebiete immer attraktiver geworden. Ursächlich ist zum einen der technische Fortschritt, der den Bedarf an Arbeitskräften in wissens- und forschungsintensiven Tätigkeiten kontinuierlich erhöht. Die entsprechenden Qualifikationen werden vor allem in den Ballungsräumen nachgefragt, was sich im Lohn-einkommen dieser Arbeitskräfte widerspiegelt: Menschen mit (Fach-)Hochschulabschluss verdienen im Berufsleben im Schnitt rund 860.000 Euro mehr als Facharbeiter ohne entsprechenden Abschluss.<sup>3</sup> Auch hat sich die Work-Life-Balance solcher Tätigkeiten durch die Flexibilisierung von

2 Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fortschreibung des Bevölkerungsstands, regionale Tiefe: Kreise und kreisfreie Städte, externer Link: <http://www.regionalstatistik.de/genesis/online?operation=table&code=12411-01-01-4&bypass=true&levelindex=1&levelid=1667204327402#abreadcrumb>.

3 Vgl. Stüber (2016). Der Lohnabstand wird durch aktuelle Daten der Entgeltstatistik der Bundesagentur für Arbeit weiterhin bestätigt. Vgl. Bundesagentur für Arbeit (2022).

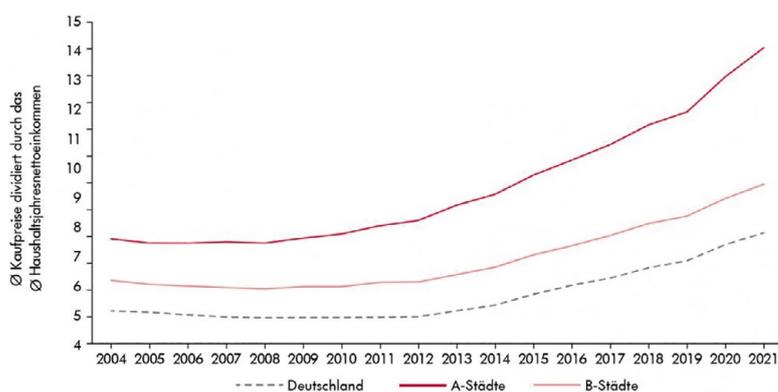


Abb. 2: Abnehmende Erschwinglichkeit von Wohneigentum

Arbeitszeiten bis hin zu neuen Potenzialen für das Arbeiten im Homeoffice verbessert. In den Ballungsräumen ansässige Hochschulen bringen qualifizierte Absolventen hervor, Unternehmen umwerben diese Fachkräfte und suchen ihre räumliche Nähe. Dies führt zu einem ausbildungs- und arbeitsplatzbedingten Zustrom zahlreicher junger Menschen in diese Städte und Regionen, auch aus dem Ausland.

## Abnehmende Erschwinglichkeit von Wohneigentum

Ein strukturelles Problem, das mit dem anhaltenden Zustrom von Menschen in die Ballungsräume einhergeht, sind massive Preisanstiege für Immobilien. In Städten ist Boden besonders knapp und das Immobilienpreisniveau ohnehin höher. Steigt hier die Nachfrage nach Wohnraum, sind besonders starke Preisanstiege zu beobachten, da die Angebotsseite nur zeitverzögert und in begrenztem Umfang auf den Nachfrageanstieg reagieren kann.

Trotz guter Qualifikation und hoch entlohnter Arbeitsplätze können die Einkommen, die jüngere Haushalte erwirtschaften, immer weniger mit den steigenden Preisen für selbst genutztes Wohneigentum Schritt halten. Ein Indiz dafür ist die finanzielle Erschwinglichkeit, die den typischen Kaufpreis eines Eigenheims mit dem durchschnittlichen jährlichen Haushaltsnettoeinkommen ins Verhältnis setzt (Abb. 2). Gerade in den Ballungsräumen hat sich diese Kennzahl im vergangenen Jahrzehnt deutlich zu Ungunsten potenzieller Wohneigentumserwerber entwickelt: In den wichtigsten Ballungszentren („A-Städte“) sind heute im Schnitt 14 (!) Jahreseinkommen nötig, um den typischen Kaufpreis eines Eigenheims zu finanzieren. Im Jahr 2010 reichten noch knapp acht Jahreseinkommen aus. In Großstädten mit nationaler und regionaler Bedeutung („B-Städte“) stieg der entsprechende Wert von knapp sechs auf über neun Jahreseinkommen. Bundesweit gesehen sind derzeit im Schnitt fast acht Jahreseinkommen nötig, während vor zehn Jahren noch fünf Jahreseinkommen reichten (vgl. Bulwiengesa 2022).

## Finanzierung zunehmend schwierig

Proportional zu den im vergangenen Jahrzehnt gestiegenen Kaufpreisen sind die Eigenkapitalanforderungen an junge Ersterwerber gewachsen. Nur äußerst selten können diese Haushalte den erstmaligen Erwerb von Wohneigentum aus eigenen Ersparnissen finanzieren, etwa nach einem größeren Erbe. Im Regelfall ist ein Immobilienkredit erforderlich. Diese Kredite werden in Deutschland nach wie vor unter recht konservativen Bedingungen vergeben. So gilt aus Bankensicht eine Eigenkapitalquote von 20 bis 30 Prozent der Gesamt-

kosten (einschließlich Erwerbsnebenkosten) häufig als Mindestanforderung. Das geforderte Eigenkapital kann so schnell mehrere 100.000 Euro erreichen. Zu dieser „Vermögensrestriktion“ stößt oftmals eine „Einkommensrestriktion“: Selbst bei Zusammenlegung mehrerer Einkommen reichen die Einkünfte jüngerer Menschen immer seltener aus, um die finanzielle Belastung eines Darlehens zu tragen.

## Urbanes Wohnen junger Familien

Zusätzlich zu den gestiegenen Kaufpreisen hat sich auch die längere Ausbildungsdauer vieler junger Menschen den Zeitpunkt, bis das nötige Eigenkapital angespart worden ist, nach hinten verschoben. Im heutigen Ausbildungs- und Arbeitsmarkt besteht zudem ein großer Wunsch nach Mobilität und Flexibilität. Wohneigentum kann hier zunächst als „Klotz am Bein“ empfunden werden – das Wohnen zur Miete passt deutlich besser zur Lebenssituation. Erst mit der Familiengründung – die ebenfalls zunehmend später erfolgt<sup>4</sup> – sinkt tendenziell der Wunsch nach Mobilität. Mit der Anzahl der Familienmitglieder wächst zudem der Bedarf an Wohnfläche. Dies spricht grundsätzlich für die Bildung von Wohneigentum, weil erwerbbar Eigenheime typischerweise über deutlich größere Wohnflächen verfügen als Mietwohnungen – und zudem oft auch über Außenflächen wie Gärten oder Garagen.

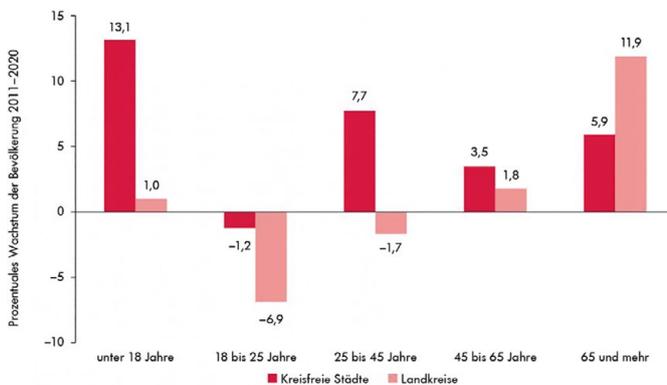


Abb. 3: Veränderung der Wohnbevölkerung nach Alter, 2011 bis 2020

Die Kehrseite für junge Familien in beliebten Städten sind jedoch die häufig prohibitiv hohen Kosten des Wohneigentums. Infolgedessen werden Mietverhältnisse zwangsläufig akzeptiert, obwohl die Lebensbedingungen zunehmend schwieriger werden. Ausweichmöglichkeiten bestehen höchstens durch Umzug ins nähere Umland, wo die Kaufpreise etwas günstiger ausfallen. Dies wiederum bedeutet jedoch höhere Pendelkosten und einen Verzicht auf lieb gewonnene Annehmlichkeiten, sodass jüngere Menschen auch nach abgeschlossener (Hochschul-)Ausbildung und erfolgter Fa-

<sup>4</sup> Laut Statistischem Bundesamt sind Mütter bei der Geburt des ersten Kindes heute durchschnittlich 30,5 Jahre alt. Vor zehn Jahren lag das entsprechende Alter noch bei 28,9 Jahren.

miliengründung häufig urban wohnen bleiben, statt wie in früheren Jahrzehnten in ländlichere Gebiete abzuwandern. Ein Blick in die Bevölkerungsstatistik belegt dies: Parallel zur sinkenden Wohneigentumsquote unter Jüngeren ist die Anzahl der in Landkreisen lebenden jüngeren Erwachsenen im vergangenen Jahrzehnt leicht zurückgegangen, wohingegen sie in den kreisfreien Städten erheblich anstieg. Zugleich ist vor allem in den Städten die Bevölkerung unter 18 Jahren substantiell gewachsen (Abb. 3).

## Rolle von Zuwanderung eher begrenzt

Ein Teil der sinkenden Wohneigentumsquote unter Jüngeren erklärt sich auch dadurch, dass sich der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit im vergangenen Jahrzehnt infolge von Zuwanderung deutlich erhöht hat: um 4,2 Millionen Menschen beziehungsweise von rund 14 Prozent im Jahr 2011 auf etwa 21 Prozent im Jahr 2020. Zugewanderte Haushalte können sich wegen eines im Durchschnitt geringeren Qualifikationsniveaus, Einkommens und Vermögens seltener Wohneigentum leisten als einheimische Haushalte (vgl. Sinning 2010). Weil zugewanderte Haushalte vorwiegend den jüngeren Altersklassen angehören und sich darüber hinaus bevorzugt in Ballungsräumen niederlassen, in denen Mietwohnungsmärkte dominieren, sinkt automatisch die Wohneigentumsquote unter Jüngeren. Neben größeren und vielseitigeren Arbeitsmärkten bieten Ballungsräume eine höhere Zahl an sozialen Einrichtungen und Netzwerken, die gerade Migranten den Einstieg in die Gesellschaft erleichtern.<sup>5</sup> Der Effekt der Zuwanderung sollte jedoch nicht überschätzt werden: Die Erosion des Wohneigentums unter Jüngeren setzte bereits lange vor 2015 ein und wurde durch Zuwanderung insofern zwar verstärkt, nicht jedoch strukturell verursacht.

## Verzerrte Wohnungspolitik

Nach unserem Dafürhalten kommt der Bau- und Wohnungspolitik bei der Erklärung der fallenden Wohneigentumsquote unter Jüngeren ein entscheidender Einfluss zu. Diese Politik ist in Deutschland tendenziell an den Interessen der Mieterhaushalte ausgerichtet: Während steigende Immobilienpreise zum Beispiel in den USA von einer Mehrheit der Politiker begrüßt werden, da vergleichsweise viele Menschen über Immobilienvermögen verfügen, führen sie in Deutschland fast im gesamten Parteienspektrum zu Besorgnis.

In einer repräsentativen Demokratie mag dies nicht überraschen, denn die Mehrzahl der Wahlberechtigten wohnt in Deutschland zur Miete. Allerdings hat sich die wohnungspolitische „Verzerrung“ zugunsten des Mietwohnens im zu-

<sup>5</sup> Vgl. Tanis (2020). Der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit ist mit knapp 20 Prozent in den kreisfreien Städten heute etwa doppelt so hoch wie in den Landkreisen.



rückliegenden Jahrzehnt nochmals verstärkt: Wohnungspolitische Maßnahmen, wie etwa die Mietpreisbremse, die Förderung von Sozialwohnungen oder die mehrfache Aufstockung des Wohngelds, machen den Erwerb von Wohneigentum im Vergleich zum Mieten gerade in Ballungszentren ökonomisch zunehmend unattraktiv. Auf der anderen Seite fallen beim Erwerb von Wohneigentum hohe Grunderwerbsteuern an, die in zahlreichen Bundesländern in den vergangenen Jahren zudem mehrfach erhöht wurden. Anders als in zahlreichen anderen Ländern sind Hypothekenzinsen für Eigentümerhaushalte darüber hinaus nicht steuerlich absetzbar. Dies ist zwar einkommensteuersystematisch konsistent, in Anbetracht der zahlreichen und zunehmend ausgebauten Mietförderungen jedoch nachteilig. Aktuelle makroökonomische Simulationsstudien zeigen, dass die nationale Wohneigentumsquote ganze 15 Prozentpunkte höher sein könnte, wenn die Wohnungspolitik an diesen entscheidenden Stellschrauben eigentumsfreundlicher ausgerichtet wäre (vgl. Kaas et al. 2021).

Unter den bau- und wohnungspolitischen Initiativen der vergangenen Jahre war lediglich das 2018 eingeführte Baukindergeld eine Maßnahme mit dem expliziten Ziel der Eigentumsförderung. Ob und inwieweit das Baukindergeld jedoch tatsächlich zu einer Erhöhung der Wohneigentumsquote in der Zielgruppe führt, ist umstritten. Letztlich handelt es sich um eine finanzielle Subvention der Wohneigentumsnachfrage, die auf ein weitgehend unelastisches Angebot trifft. Sie dürfte daher tendenziell eher zu Preissteigerungen und Mitnahmeeffekten führen, als effektiv zu mehr Wohneigentum bei jüngeren Familienhaushalten beizutragen (vgl. Schmidt 2019).

## Städtebau und Stadtplanung

Neben der Wohnungspolitik sind auch der Städtebau und die Stadtplanung derzeit wenig eigentumsfreundlich ausgestaltet. Wohneigentum wird in Deutschland weit überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern begründet.<sup>6</sup> Gerade in Ballungsräumen ist das Angebot an entsprechenden Objekten sehr knapp. Die in Verbindung mit Flächeneinsparzielen und städtebaulichen Leitbildern stark auf Mehrfamilienhäuser und die Realisierung möglichst großer Bebauungsdichten ausgerichtete Stadtplanung erschwert die Wohneigentumsbildung. Dabei ist dies keineswegs naturgegeben, wie das europäische Ausland zeigt: In Spanien oder den Niederlanden ist Wohneigentum im Geschosswohnungsbau sehr viel verbreiteter, sodass die Wohneigentumsquote selbst in den dicht besiedelten Städten deutlich höher ist als hierzulande. Eine Ausnahme bildet Bremen: Aufgrund der stadtbildprägenden Verbreitung der vergleichsweise eigentumsfreundlichen „Bremer Häu-

ser“ (ursprünglich als Einfamilienhäuser konzipierte Reihenhäuser), ist die Wohneigentumsquote Bremens deutlich höher, als Größe und Bevölkerungsdichte dieser Stadt es vermuten lassen würden. Im Neubau werden allerdings auch hier – wie letztlich in allen deutschen Großstädten – derzeit überwiegend Mietwohnungen in Geschossbauweise realisiert.<sup>7</sup>

## Wohneigentum und Vermögensbildung

Am deutschen Wohnungsmarkt herrscht heute eine Insider-Outsider-Problematik: Wer während (beziehungsweise: trotz) des Booms Wohneigentum bilden konnte, profitierte von anhaltend steigenden Immobilienpreisen. Auf der anderen Seite sind immer breitere Schichten der jüngeren Bevölkerung faktisch vom Zugang zu Wohneigentum ausgeschlossen worden. Der Wohnungsmarkt droht so zum Katalysator einer bereits bestehenden hohen Ungleichheit bei den Haushaltsvermögen zu werden (vgl. Adam/Tzamourani 2016). Dass sowohl auf individueller als auch auf gesamtstaatlicher Ebene ein positiver Zusammenhang zwischen Wohneigentum und Vermögensbildung besteht, ist empirisch gut belegt (vgl. Kaas/Kocharkov/Preugschat 2019). Bei der gesellschaftspolitischen Interpretation dieses Befunds besteht höchstens das Problem eines möglichen Selbstselektionseffekts: Menschen können eher und besser zu Wohneigentümern werden, wenn sie ohnehin schon viel sparen und vergleichsweise vermögend sind. Eine aktuelle Untersuchung internationaler Ökonomen deutet jedoch darauf hin, dass der Erwerb von Wohneigentum in der Tat ursächlich für eine erhöhte Vermögensbildung ist. Die Studie nutzt als Forschungsdesign ein Quasiexperiment in Form großflächiger Privatisierungen kommunaler Wohnungen in Schweden und zeigt, dass „zufällig“ zu Wohneigentümern gewordene Mieter ihr Verhalten im Vergleich zur Kontrollgruppe so änderten, dass sie zunehmend Wohnungsvermögen aufbauten, mehr arbeiteten und mehr sparten.<sup>8</sup> Nicht nur eine größere Vermögensbildung an sich, sondern wohl auch eine gleichmäßigere Vermögensverteilung könnte also durch mehr Wohneigentum unter Jüngeren erreicht werden.

Wie ist das zu erklären? Aus psychologischer Sicht gleicht der kreditfinanzierte Erwerb von Wohneigentum einer freiwillig gewählten Weichenstellung, durch die das individuelle Sparverhalten nicht nur für Jahre geprägt, sondern in Teilen sogar erzwungen wird. Vielen Menschen, insbesondere jün-

7 Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Fertigstellung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen, regionale Tiefe: Kreise und kreisfreie Städte, externer Link: <http://www.regionalstatistik.de/genesis//online?operation=table&code=31121-01-02-4&bypass=true&levelindex=1&levelid=166720599446#abreadcrumb>.

8 Vgl. Sodini et al. 2016. „Zufällig“ bedeutet hier, dass gesetzgeberische Änderungen dazu führten, dass bestimmte Mieterhaushalte gerade noch das Eigentum an ihrer Wohnung begründen durften, während andere, ansonsten vergleichbare Mieterhaushalte, dies nicht mehr konnten.

6 Vgl. Sagner 2020. Etwa drei Viertel aller Wohneigentümer leben in einem dieser drei Immobilientypen.

geren, fehlt mitunter die Selbstkontrolle, gesetzte Sparziele einzuhalten. Die Folge ist eine zu geringe Ersparnisbildung sowohl auf individueller als auch gesamtgesellschaftlicher Ebene (vgl. Schlafmann 2021). Es gibt jedoch Mechanismen, die dieses Selbstkontrollproblem überwinden können. Die moderne Verhaltensökonomik kennt dafür den Begriff des „Commitment Device“, ins Deutsche am treffendsten übersetzt mit „Hilfsmittel zur freiwilligen Selbstbindung“: Die Verpflichtung, ein Hypothekendarlehen tilgen zu müssen und in dieser Form Immobilienvermögen aufzubauen, bremst die eigene Ungeduld (oder sogar Unvernunft) und ist vermutlich gerade deshalb für jüngere Haushalte ein besonders effektives Mittel zur Vermögensbildung und Altersvorsorge (vgl. Braun 2020, S. 217). Aus gesellschaftspolitischer Sicht erscheint es erstrebenswert, auch jüngeren Menschen in Ballungsräumen wieder verstärkt Zugang zu diesem „Commitment Device“ zu verschaffen.

## Wie weiter?

Eine kritische Auseinandersetzung mit der sinkenden Wohneigentumsquote unter Jüngeren beginnt damit, dass diese als gesellschaftspolitisches Problem wahrgenommen wird. Auch in den kommenden Jahren werden weniger Menschen zwischen 25 und 45 Wohneigentum bilden können als in früheren Generationen. Dies gilt erst recht in Zeiten steigender Zinsen und Baukosten im Zusammenhang mit Inflation und Ukrainekrieg. Die vermutlich aussichtsreichste Möglichkeit, diesen Trend zu stoppen, wäre eine erhebliche Verbesserung der finanziellen Erschwinglichkeit des Eigentumserwerbs, und zwar insbesondere für jüngere Menschen in beliebten Ballungsräumen. Dazu müsste die in den vergangenen Jahren vornehmlich auf das Wohnen zur Miete ausgerichtete Bau- und Wohnungspolitik angepasst, vor allem aber das verfügbare Angebot eigentumsfreundlicher Wohnobjekte im Städtebau wieder spürbar vergrößert werden.

In Hinblick auf nachhaltige Staatsfinanzen erscheint es wenig sinnvoll, angesichts heute bestehender Förderungen des Mietwohnens pauschal höhere Subventionen für (angehende) Wohneigentümer zu verlangen. Aus ökonomischer Sicht wäre es viel sinnvoller, die hohen Erwerbsnebenkosten für junge Ersterwerber abzusenken und vor allem im Städtebau wieder mehr eigentumsfreundlichen und finanziell erschwinglichen Neu- und Umbau zu erlauben. Politikern und Stadtplanern möchte man zurufen, dass Wohneigentum nicht immer das freistehende Einfamilienhaus am Stadtrand oder in der ländlichen Umlandgemeinde sein muss: Auch im Geschosswohnungsbau ließen sich durchaus mehr familienfreundliche Eigentumswohnungen realisieren, die im Rahmen des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung auch zentrumsnah sein können. Ein solcher Paradigmenwechsel müsste allerdings von der Bun-

des- bis hin zur Kommunalpolitik breitflächig gewollt sein – eine bessere Erfüllung vorhandener Wohnbedürfnisse und positive Effekte auf die Vermögensverteilung wären es wert.



### Prof. Dr. Norbert Hiller

Professor für Volkswirtschaftslehre, Kosten- und Leistungsrechnung sowie Wirtschaftlichkeitsrechnung an der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen (HSPV NRW), Gelsenkirchen



### Prof. Dr. Oliver Lerbs

Professor für Volkswirtschaftslehre und Rechnungswesen an der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen (HSPV NRW), Gelsenkirchen

## Quellen:

- Adam, Klaus/Tzamourani, Panagiota (2016): Distributional Consequences of Asset Price Inflation in the Euro Area, in: *European Economic Review* 89/2016, S. 172–192.
- Braun, Reiner (2020): Bedeutung des Wohneigentums für die Altersvorsorge, in: Depenheuer, Otto/Hertzsch, Eckhart/Voigtländer, Michael (Hrsg.): *Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung*, Berlin.
- Bulwiengesa (2022): *RIWIS Datenbank*, Berlin.
- Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.) (2022): *Blickpunkt Arbeitsmarkt: Akademiker/-innen*, Nürnberg 2022, Kapitel 1.6.
- Flynn, Lindsay B. (2020): The Young and the Restless: Housing Access in the Critical Years, in: *West European Politics* 2/2020, S. 321–343.
- Goodman, Laurie S./Mayer, Christopher (2018): Homeownership and the American Dream, in: *Journal of Economic Perspectives* 1/2018, S. 31–58.
- Kaiser, Stefan (2018): 84 Prozent der Deutschen wollen lieber ein Eigenheim statt Miete zahlen, 20.8.2018, <http://www.spiegel.de/a-1223288.html>.
- Kaas, Leo et al. (2021): Low Homeownership in Germany – A Quantitative Exploration, in: *Journal of the European Economic Association* 1/2021, S. 128–164.
- Kaas, Leo/Kocharkov, Georgi/Preugschat, Edgar (2019): Wealth Inequality and Homeownership in Europe, in: *Annals of Economics and Statistics* 136/2019, S. 27–54.
- McKee, Kim et al. (2017): „Generation Rent“ and the Fallacy of Choice, in: *International Journal of Urban and Regional Research* 2/2017, S. 318–333.
- Rohe, William M./Lindblad, Mark (2013): *Reexamining the Social Benefits of Homeownership after the Housing Crisis*, Joint Center for Housing Studies, Harvard University.
- Sagner, Pekka (2020): Verbreitung von Wohneigentum in Deutschland, in: Depenheuer, Otto/Hertzsch, Eckhart/Voigtländer, Michael (Hrsg.): *Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung*, Berlin 2020, S. 1–19.
- Schlafmann, Kathrin (2021): Housing, Mortgages and Self-Control, in: *The Review of Financial Studies* 5/2021, S. 2648–2687.
- Schmidt, Carolin (2019): The Quest for Affordable Owner-occupied Housing in Germany, in: *Journal of European Real Estate Research* 3/2019, S. 365–379.
- Sinning, Mathias (2010): Homeownership and Economic Performance of Immigrants in Germany, in: *Urban Studies* 2/2010, S. 387–409.
- Sodini et al. (2016): Identifying the Benefits from Home Ownership: A Swedish Experiment, National Bureau of Economic Research, Working Paper 22882/2016.
- Stüber, Heiko (2016): *Qualifikation zahlt sich aus*, Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, IAB-Kurzbericht 17/2016.
- Tanis, Kerstin (2020): Regional Distribution and Location Choices of Immigrants in Germany, in: *Regional Studies* 4/2020, S. 483–494.



Stefanie Rößler, Sascha Rentzsch, Constanze Zöllter, Robert Knippschild

# Probewohnen – eine Übersicht über Wohnexperimente in Deutschland

**Experimente gewinnen zunehmend an Bedeutung, um aktuelle Fragen der Stadtentwicklung zu adressieren. In diesem Beitrag wird zunächst die Projektreihe „Probewohnen“ vorgestellt, die seit 2008 in der Stadt Görlitz etabliert ist. Daran anschließend wird ein Überblick über Wohnexperimente in Deutschland in ähnlichen Konstellationen gegeben, eine systematische Einordnung vorgenommen und reflektiert.**

Nach wie vor führt die anhaltende Dynamik vieler Großstädte und Ballungszentren zu Überlastungserscheinungen in diesen Räumen, wohingegen Klein- und Mittelstädte sowie Gemeinden im ländlichen Raum häufig weiterhin unter Bevölkerungsrückgang und einem zunehmenden Mangel an qualifizierten Arbeitskräften leiden. Darüber hinaus stellen umweltpolitische Forderungen nach klimaneutralen Lebens- und Wirtschaftsweisen sowie systemischen Transformationsprozessen hin zu einer nachhaltigen Entwicklung neue Anforderungen sowie Chancen für die Entwicklung kleinerer Städte dar. Eine Strategie, Menschen und Ideen für eine Revitalisierung peripherisierter Städte zu gewinnen, sind probeweise Wohnaufenthalte in diesen Städten.

## Projektreihe „Probewohnen“ in Görlitz

Görlitz ist die östlichste Stadt Deutschlands und vor allem aufgrund ihrer wertvollen historischen Bausubstanz überregional bekannt. Die Stadt ist in den letzten 30 Jahren vom demografischen und wirtschaftlichen Wandel betroffen, der bis heute anhält. Zwischen 1990 und 2005 hat sie etwa ein Viertel ihrer Bevölkerung verloren, die Einwohnerzahl hat sich derzeit bei etwa 57.000 stabilisiert (Stadt Görlitz 2009, 2023). Die Folge sind unter anderem Leerstände in der Innenstadt. Deren Revitalisierung und der Erhalt sowie die Weiternutzung des Gebäudebestands durch eine bedarfsgerechte Modernisierung tragen zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei, weil im Bestand gebundene Ressourcen und Infrastrukturen weiter genutzt werden können sowie neue Bautätigkeiten an anderer Stelle unnötig werden (Hofmeister/Warner 2021).

Um Erkenntnisse über Potenziale und Bedarfe für eine Revitalisierung insbesondere der Innenstadt zu gewinnen, wird in der Stadt Görlitz bereits seit dem Jahr 2008 ein experi-

menteller Ansatz zum temporären Erproben des Wohnens in der Stadt in Zusammenarbeit von Wissenschaft, Verwaltung und kommunaler Wohnungsbaugesellschaft verfolgt (Pfeil 2014). Seit 2015 hat das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) diesen Ansatz aufgegriffen und zur Projektreihe „Probewohnen“ weiterentwickelt. Die Forschungseinrichtung fungiert dabei als Initiator und Koordinator des Projektpartnernetzwerks. Die aktuelle und vergangene Projektstaffel wurden zudem durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik gefördert.

In der Projektreihe steht vor allem die Gewinnung neuer Erkenntnisse über Bedarfe und Anforderungen an einen zukunftsfähigen Standort im Vordergrund. Im Laufe der Jahre hat sich der Ansatz vom reinen Ausprobieren des Wohnstandortes (Zöllter et al. 2017) zum Ausprobieren des Wohn- und Arbeitsstandortes (Zöllter et al. 2019, Abb. 1) entwickelt. Neben der Bereitstellung von Wohnraum durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft wurden im weiteren Verlauf Arbeitsräume durch lokale Vereine angeboten und später die Anknüpfung an lokale Unternehmen und Institutionen ermöglicht. Das Projektpartnernetzwerk wurde entsprechend stetig erweitert.



Abb. 1: Postkarte zum Bewerbungsaufzur Projektstaffel „Stadt auf Probe – Wohnen und Arbeiten in Görlitz“ der Projektreihe „Probewohnen“.



| Kategorie                               | Projekt  | Kurzbeschreibung   | Zielstellung   |
|---|--|--|--|
| Testen von spezifischen Wohnbedingungen | <b>Klimaneutral leben in Berlin</b><br>(2017-2018)               | Dokumentation des persönlichen CO <sub>2</sub> -Fußabdrucks über ein Jahr und Testen von Möglichkeiten, diesen zu reduzieren.  | Das Reallabor möchte herausstellen was es bedeutet, Klimaschutz im Alltag umzusetzen, in welchen Bereichen Probleme liegen und was politisch verantwortliche Personen tun können, um diese zu überwinden.  |
|   | <b>KlimaWohL_Lab Hannover</b><br>(2021-2024)                     | In der Nutzungs- und Betriebsphase des klimaangepassten Wohnquartiers Herzkamp wird überprüft, wie die umgesetzten Klimaanpassungsmaßnahmen in der Realität auf Klimafolgen sowie Wohlbefinden und Zufriedenheit der Bewohnerschaft wirken.                    | Gemeinsam mit verschiedenen Akteursgruppen wie Bewohnerschaft und Dienstleistenden wird in einem iterativen Prozess gelernt, was gut funktioniert, was verändert werden sollte und wie dies geschehen könnte. Die im Quartier eingesetzten Maßnahmen werden zudem hinsichtlich ihrer Wirkungen und/oder Kosteneffizienz betrachtet und ggf. optimiert. |
|   | <b>Quartier Zukunft - Labor Stadt Karlsruhe</b><br>(seit 2011)   | Wissenschaft und Gesellschaft suchen, erproben und erforschen gemeinsam, wie in einem Stadtquartier eine Kultur der Nachhaltigkeit entstehen und gelebt werden kann.   | Erforschung nachhaltiger Quartier- und Stadtentwicklung unter Reallaborbedingungen.  |
|   | <b>FZI House of Living Lab Karlsruhe</b><br>(seit 2020)          | Dreimonatige Wohnphase in einem Versuchslabor zum Thema „Smart Home“.  | Forschungsumgebung, an der verschiedene Studien rund um das Thema "Smart Home" durchgeführt werden.  |
|   | <b>WohnMobil Frankfurt a.M.</b><br>(2015-2018)                   | Reallabor-Experiment zur Untersuchung von Konzepten für die Planung und Umsetzung gemeinschaftlicher Mobilitäts- und Wohndienstleistungen sowie Flächennutzungen.  | Erprobung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit sowie Übertragbarkeit der Mobilitäts- und Wohndienstleistungen.   |
|   | <b>Probewohnen Freiburg</b>                                      | In zwei behinderten- und rollstuhlgerechten Probewohnungen können Menschen mit körperlichen Einschränkungen, Angehörige und Pflegende verschiedene Hilfsmittel und bauliche Maßnahmen unter Alltagsbedingungen erproben.                                       | Anregung für die Planung eines eigenen behindertengerechten Wohnraums.   |
|   | <b>Tiny Houses für Karlsruhe e. V.</b><br>(seit 2018)            | Planung eines multifunktionalen Tiny House, welches unter anderem als Ort zum Probewohnen fungieren soll.  | Verbreitung der Idee des Tiny Houses als alternative und nachhaltige Wohnform.   |
| Förderung von Integration               | <b>Probewohnen in Lübeck</b><br>(seit 2013)                      | Örtliche Gemeindediakonie mietet Wohnung für Geflüchtete an, welche anschließend für ein Jahr in den Wohnungen Probewohnen können. Optional besteht die Möglichkeit den Mietvertrag zu übernehmen.   | Integration von Geflüchteten in den regulären Wohnungsmarkt.   |
|   | <b>Probewohnen für ehemals Obdachlose Marburg</b><br>(seit 2019) | Übergangsangebot für den Übergang von der Obdachlosenunterkunft zum festen Wohnsitz (bis zu ein Jahr).   | Ehemals obdachlosen Menschen den Übergang von der Wohnungslosigkeit zu einem eigenen festen Wohnsitz erleichtern und mit Begleitung unterstützen.  |
| Revitalisierung von Gebäuden            | <b>Denk- und Produktionsort Libken Gerswalde</b><br>(seit 2014)  | Viergeschossiger Wohnblock welcher nach Leerstand wiederbelebt wurde und zu einem Residenz- und Veranstaltungsort entwickelt wurde. Unter anderem wird im Rahmen der Sommerakademie ein einwöchiger Aufenthalt zum Arbeiten und Wohnen für Kreative angeboten. | Einwöchiges interdisziplinäres Arbeiten mit anschließender Ausstellung der Arbeiten.   |
|   | <b>Alte Hölle Wiesenburg</b><br>(seit 2021)                      | Seminarhaus in dem Interessierte Projekte, Labore, Werkstätten integrieren können. Mitarbeitende und Menschen die über einen längeren Zeitraum die festen Projekte betreuen, können hier auch Wohnraum in Anspruch nehmen.                                     | Stärkung der Attraktivität des Ortes und der Region für Arbeitsgruppen, die intensiv an kreativen, experimentellen und innovativen Projekten arbeiten wollen.  |
|   | <b>Wächterhäuser Leipzig</b><br>(seit 2007)                      | Vermittlung von Leerstandsimmobilien an Nutzerinnen und Nutzer.  | Erhalt der Gebäude durch Nutzung und zusätzlich die Verhinderung von Schäden durch Vandalismus oder Witterungsschäden.   |



| Kategorie | Projekt  | Kurzbeschreibung   | Zielstellung  |
|-----------|--|--|---|
|           | <b>PopUp Prignitz</b><br>(seit 2022)   | Plattform, auf der Menschen Wohnraum für Probeaufenthalte anbieten und suchen können.  | Belebung der Region und Vermeiden von großflächigem Leerstand.                      |
| Akquise   | <b>„Heeme fehlste“</b><br><i>Spremberg</i><br>(seit 2019)  | Koordinierungsstelle für Rückkehrende und Interessierte mit Arbeits-, Wohn- und Kulturvermittlung.   | Aktivierung und Vernetzung der Akteure in der Region.                               |
|           | <b>Neuland Hoher Fläming</b><br>(2019-2020)  | Vernetzung zwischen Etablierten und Zuziehenden; Gestaltung der Region.  | Miteinander zwischen den Menschen stärken und Gestaltung anregen.                   |
|           | <b>Bewusst-Sein e.V./ Raumpioniere</b><br><i>Oberlausitz</i><br>(seit 2017)  | Koordinierungsstelle für Rückkehrende und Interessierte mit Arbeits- Wohn- und Kulturvermittlung.  | Aktivierung und Vernetzung der Akteure in der Region.                               |
|           | <b>Summer of Pioneers</b><br><i>Rendsburg, Wittenberg, Wiesenburg, Herzberg, Homberg, Erndtebrück, Altena, Tengen</i><br>(seit 2019) | Probewohnen und Coworking für bis zu 20 Kreativ- und Digitalarbeitende über einen Zeitraum von sechs Monaten. Zusammenarbeit mit verschiedenen Kommunen und Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstätten.                   | Belebung des ländlichen Raums und Vernetzung verschiedener Akteure.                 |
|           | <b>Probewohnen in Frankfurt (Oder)</b><br>(2022)   | Bereitstellung von Wohnungen durch die örtliche Wohnungsbaugesellschaft für Interessierte über einen Zeitraum von vier Wochen – inklusive Kulturgutschein und der Möglichkeit, einen örtlichen Co-Working-Space zu nutzen. | Leben in Stadt kennenlernen und zur positiven Umzugsentscheidung beitragen.         |
|           | <b>Reallabor Wohnen</b><br><i>Stuttgart</i><br>(2021-2023)   | Gelebte Beteiligungskultur im Reallabor Wohnen: Mit der Kombination aus Laborbühne und 1:1-Modellwohnung wird in Stuttgart-Rot ein kleines Quartier im „Abrissquartier“ entstehen.   | Generationengerechte, resiliente und partizipative Entwicklung eines Wohnquartiers. |

Tab. 1: Übersicht und Kurzbeschreibung der näher betrachteten Wohnexperimente, geordnet nach vier Projekttypen (rot – Ebene Gebäude, gelb – Ebene Quartier, grün – Ebene Kommune, blau – Ebene Region), eigene Darstellung.

Im aktuellen Projekt „Stadt der Zukunft auf Probe – Ein Wohn- und Arbeitsexperiment für ein klimaneutrales Görlitz“ werden Standortfaktoren und -perspektiven in den Blick genommen, die einen Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte begünstigen und den eingangs beschriebenen Transformationsdynamiken gerecht werden. Die Teilnehmenden bleiben in diesem Durchgang für drei Monate in der Stadt. Mit dem Fokus auf einer klimaneutralen und nachhaltigen Stadtentwicklung entwickeln sie während ihrer Aufenthalte eigene Projekte und Aktivitäten in Zusammenarbeit mit den Partnereinrichtungen. Die wissenschaftliche Begleitung umfasst die Perspektive der zeitweise in der Stadt Lebenden sowie der aufnehmenden Stadtgesellschaft.

sich aus der langjährigen Arbeit in der Projektreihe „Probewohnen“ und bestehenden Netzwerken speist, erfolgte eine Durchsicht wissenschaftlicher Datenbanken sowie Datenbanken diverser Förderprogramme mittels Stichwortsuche. Mit einer zusätzlichen Internetrecherche wurden weitere Projekte erfasst. Projekte mit einer ausreichenden Vergleichbarkeit zur Projektreihe „Probewohnen“ hinsichtlich inhaltlicher und konzeptioneller Aspekte wurde näher betrachtet. Nach der Auswertung konnten die Projekte vier Typen zugeordnet werden. In Tabelle 1 findet sich eine Übersicht der näher betrachteten Projekte, geordnet nach den vier Projekttypen und mit einer kurzen Darstellung der Projektidee und des Ziels sowie einer Zuordnung zur Maßstabebene.

## Recherche zu weiteren Wohnexperimenten

Um einen Überblick darüber zu erhalten, wie sich die Projektlandschaft in Deutschland zu Konzepten des „Erprobens von Wohnen“ darstellt, wurden vergleichbare Ansätze recherchiert. Ausgehend vom Bestandswissen zu Vorhaben, das

## Testen von spezifischen Wohnbedingungen

Es gibt eine Vielfalt von Projekten, in denen auf experimentelle Art und Weise unter Echtzeitbedingungen (Wohn-)Produkte bzw. Konzepte sowie Wohnentscheidungen getestet werden können. Das Erkenntnisinteresse zielt dabei zum



einen auf Informationen für individuelle Entscheidungen und zum anderen auf Wissen in Bezug auf die Marktreife und Weiterentwicklung von Produkten oder wissenschaftliche Erkenntnisse zu bestimmten Rahmenseetzungen des Wohnens (z. B. Barrierefreiheit, Smart Home, klimaneutrales Leben). In diesen Projekten stehen häufig Verhaltensänderungen und Entscheidungen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitstransformationen im Mittelpunkt.

## Förderung von Integration

Einige Projekte haben eine soziale Perspektive und widmen sich der Frage der langfristigen Integration von sozial marginalisierten Gruppen (Geflüchtete, Wohnungslose) in den Wohnungsmarkt. Die Projekte von Wohlfahrtsverbänden zielen auf die Verbesserung der Bleibeperspektive von Menschen in Wohnungen bzw. Quartieren, indem zunächst überhaupt Zugang zum Wohnungsmarkt ermöglicht wird, Dritte als Vermittlungspersonen auftreten und die Menschen eng betreut und begleitet werden.

## Revitalisierung von Gebäuden

Eine bereits längere Tradition gibt es bei Projekten, die vorrangig auf die Revitalisierung von einzelnen Gebäuden und Quartieren, ganzer Kommunen oder peripherisierter Regionen abzielen. Über die Idee der meist unkonventionellen Wieder- oder Weiternutzung bestehender Gebäude sollen Leerstand verringert, Bausubstanz gesichert und Nutzungsoptionen identifiziert oder langfristig etabliert werden. Mittelbar soll über dieses im weiteren Sinne Leerstandsmanagement auch dauerhaft Zuzug generiert werden.

## Akquise

Häufig eng mit der Revitalisierung von Gebäuden verknüpft sind Projekte, die zunächst direkt auf die Generierung von Zuzug abzielen. Schwerpunkte können dabei sein: a) die (Rück-)Gewinnung von Menschen aus sozioökonomischer Perspektive als Fachkräfte für den lokalen/regionalen Arbeitsmarkt, b) das Anwerben von Mieterinnen und Mietern oder Eigentumbildnern auf dem lokalen Wohnungs- bzw. Immobilienmarkt. Natürlich ist jeder Zuziehende oder Rückkehrende (zumindest im Erwerbsalter) zugleich Arbeitskraft und Wohnungsnachfragender, womit die Projekte häufig Synergien bewirken.

## Fazit

Der Überblick über Projekte zu Wohnexperimenten zeigt eine große Vielfalt an Intentionen, Zielen, Initiierenden und beteiligten Akteursgruppen, Zielgruppen sowie Umsetzungsmodellen. Die Projekte finden sich in allen Raumtypen, von der Großstadt bis zur Landgemeinde. Sie lassen sich überwiegend einer Kategorie zuordnen, wenngleich sich die Intentionen, Zielstellungen und letztlich auch die Effekte überlappen können bzw. nicht immer klar abgrenzbar sind.

Ansätze zum Testen spezifischer Wohnbedingungen sind etabliert, und es ist zu erwarten, dass diese breit ausweitbar sind, solange ein gesellschaftliches und/oder ökonomisches Interesse besteht. Projekte, die auf die Förderung der Integration auf den Wohnungsmarkt abzielen, stellen eine Sonderkategorie dar, die nicht vorrangig auf ein experimentelles Vorgehen der Stadt- und Raumentwicklung abzielt, sondern soziale Aspekte adressiert. Projekte zur Revitalisierung von Räumen und zur Generierung von Zuzug finden sich vor allem in strukturschwachen, schrumpfenden und peripheren Räumen. Sie zielen auf die Stabilisierung bzw. Revitalisierung sowohl in baulicher als auch ökonomischer Sicht, indem Einwohnerinnen und Einwohner gewonnen und damit auch Nachfrage und Nutzung generiert werden. Einige Projekte verstehen sich als Netzwerke bzw. Plattformen, die Probeaufenthalte vermitteln.

Viele der Wohnexperimente finden im Rahmen sogenannter Reallabore statt. Diese werden seit einigen Jahren als ein Ansatz zur Wissensgenerierung in der Nachhaltigkeitsforschung diskutiert. Die Kernaspekte dieser Reallabore sind, dass sie sich mit einem realen Problem befassen und darauf abzielen, System-, Ziel- und Transformationswissen zu generieren, um Transformationsprozesse einzuleiten und zu beschleunigen. Im Rahmen von Reallaboren agieren Wissenschaft und Praxis durch Ko-Design und Ko-Produktion miteinander. Sie bieten Raum und Möglichkeiten für gezielte Interventionen durch sogenannte Realexperimente, in denen Wissen über Transformationsprozesse erprobt und praktisches Handeln initiiert werden. Im Ergebnis sollen wissenschaftliche und gesellschaftliche Lernprozesse etabliert werden, in denen durch kontinuierliche Reflexion und Variation neue Erkenntnisse generiert werden (Beecroft/Parodi 2016, Schneidewind 2014, WBGU 2016).

In Reflexion der Projektreihe „Probewohnen“ in Görlitz wird deutlich, dass diese verschiedene Facetten aufweist, die in unterschiedlichem Maße auch die oben aufgeführten Kategorien 1, 3 und 4 widerspiegeln: Antrieb für die Projektreihe war und ist der Revitalisierungsbedarf der stark unter den Folgen des Bevölkerungsrückgangs und des wirtschaftlichen Strukturwandels leidenden Stadt Görlitz. Ein Aspekt war hier das Bewusstmachen der historischen Innenstadt als attraktiver Wohnstandort. In diesem Zuge konnten auch Erkenntnisse zu Potenzialen und Defiziten sowohl konkreter Wohnungen und Quartiere als auch zu Standortfaktoren der Stadt als Ganzes gewonnen und Ableitungen für Strategien der Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung abgeleitet werden.

Die Generierung von Zuzug als Folge des Projekts stand nie explizit im Vordergrund, war aber ein vor allem von den städtischen Akteursgruppen gern gesehener Effekt, der in allen Projektstaffeln auch tatsächlich eingetreten ist. So ist ungefähr jeder zehnte Haushalt nach dem Probeaufenthalt



nach Görlitz umgezogen. Insbesondere in den beiden jüngsten Projektstaffeln rückte neben dem Wohnen das Arbeiten in den Vordergrund. Zum einen ging es um die Möglichkeiten, temporär, ortsungebunden, ggf. freischaffend in Görlitz einer Erwerbsarbeit nachgehen zu können. Zum anderen war die Frage von Interesse, ob und inwiefern Zuziehende nötiges Wissen und Engagement – kurz Kapazitäten – in die Stadt bringen können, um lokale Institutionen, Unternehmen und die Stadtgesellschaft auf ihrem Weg zu einer Nachhaltigkeitstransformation zu unterstützen. Neben den wissenschaftlichen und praktischen Erkenntnissen ging es immer auch um individuelle und persönliche Erfahrungen und ein Reflektieren und Lernen für eigene künftige Wohnstandortentscheidungen.

Ein Alleinstellungsmerkmal des Projekts ist die fortlaufende Weiterentwicklung des Ansatzes in einem transdisziplinären Setting. Gemeinsam mit einem sich stetig erweiternden Partnerkreis aus Wohnungswirtschaft, Stadtplanung, lokalen Unternehmen, wissenschaftlichen Einrichtungen und zivilgesellschaftlichen Vereinen werden sowohl Erfahrungen und Erkenntnisse der laufenden Projektphase reflektiert und neue Fragestellungen, Schwerpunktsetzungen und deren praktischen Integrationsmöglichkeiten in den Projektrahmen diskutiert. Ebenso scheint die stetige und intensive wissenschaftliche Begleitung in dieser Form insbesondere im Vergleich zu anderen Projekten, in denen es um Revitalisierung und Zuzug geht, einmalig. Die Begleitforschung zielt unter Verwendung verschiedener qualitativer und quantitativer sozialwissenschaftlicher Methoden (Fragebögen, Interviews, Gruppendiskussionen) auf a) individuelle Erwartungen und Erfahrungen, b) Erkenntnisse und Ableitungen für die lokale und nationale Stadtentwicklungspolitik und c) Erkenntnisse bei Repräsentanten verschiedener städtischer Institutionen.

Die Potenziale von Wohnexperimenten sowohl bzgl. wissenschaftlicher und praktischer Erkenntnisse als auch reeller Auswirkungen auf das individuelle Handeln sowie institutionelle oder planerische Entscheidungen sind unbestreitbar. Ihre passgenaue Anwendung und zielorientierte Auswertung kann die Stadt- und Raumentwicklungspolitik bereichern.



**Dr.-Ing. Stefanie Rößler**

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) Dresden/Interdisziplinäres Zentrum für transformativen Stadtumbau (IZS) Görlitz



**Sascha Rentzsch**

Technische Universität Dresden



**Constanze Zöllter**

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) Dresden/Interdisziplinäres Zentrum für transformativen Stadtumbau (IZS) Görlitz



**Prof. Dr.-Ing. Robert Knippschild**

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) Dresden/Interdisziplinäres Zentrum für transformativen Stadtumbau (IZS) Görlitz und Technische Universität Dresden

## Quellen:

- BBSR (2021): Raumordnungsprognose 2040. Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (BBSR-Analysen kompakt, 03/2021), Bonn.
- Becroft, R./Parodi, O. (2016): Reallabore als Orte der Nachhaltigkeitsforschung und Transformation – Einführung in den Schwerpunkt. In: KIT (Hg.): Reallabore als Orte der Nachhaltigkeitsforschung und Transformation (Technikfolgenabschätzung – Theorie und Praxis, 3). 25. Aufl., Karlsruhe, S. 4–8.
- Hofmeister, S./Warner, B. (2021): Einführung: Nachhaltige Raumentwicklung für die große Transformation – Neue Anforderungen an Raumwissenschaften und -planung. In: Hofmeister, S./Warner, B./Ott, Z. (Hrsg.): Nachhaltige Raumentwicklung für die große Transformation. Herausforderungen, Barrieren und Perspektiven für Raumwissenschaften und Raumplanung (Forschungsberichte der ARL, 15), Hannover, S. 7–21.
- Pfeil, A. (2014): Leerstand nutzen. Perspektivenwechsel im Umgang mit dem strukturellen Wohnungsleerstand in ostdeutschen Gründerzeitgebieten (IÖR Schriften, 64), Dresden.
- Schneidewind, U. (2014): Urbane Reallabore – ein Blick in die aktuelle Forschungswerkstatt. In: pnd online, 3, S. 1–7.
- Stadt Görlitz (2009): Große Kreisstadt Görlitz – Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK. Demographie, Fachkonzepte Städtebau und Denkmalschutz, Wohnen – Fortschreibung 2009/2010, Görlitz.
- Stadt Görlitz (2023): Statistische Monatszahlen Stadt Görlitz. Monat Januar 2023. [https://www.goerlitz.de/uploads/02-Buerger-Dokumente/Statistiken/Statistik2023/Januar\\_2023.pdf](https://www.goerlitz.de/uploads/02-Buerger-Dokumente/Statistiken/Statistik2023/Januar_2023.pdf), zuletzt geprüft am 19.04.2023.
- WBGU (2016): Der Umzug der Menschheit. Die transformative Kraft der Städte; Hauptgutachten. Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen, Berlin.
- Zöllter, C./Rößler, S./Knippschild, R. (2017): Probewohnen Görlitz-Altstadt (IÖR-Schriften, Band 75), Berlin.
- Zöllter, C./Rößler, S./Knippschild, R. (2019): Mittelstädte als Standorte der Kultur- und Kreativwirtschaft. Erkenntnisse aus einem Experiment zum probeweisen Wohnen und Arbeiten in Görlitz. In: Informationen zur Raumentwicklung, 6, S. 78–87.



Joachim Scheiner, Susanne Frank, Verena Gerwinat, Katja Schimohr, Annika Wismer

# Homeoffice als Chance für den Wohnungsmarkt – und als Rolle rückwärts für die Verkehrswende

## Qualitative und quantitative Befunde

**Von wenigen Regionen abgesehen, waren die Wohnungsmärkte in Deutschland in den letzten Jahren durch Angebotsknappheit und massive Preissteigerungen geprägt. Dies gilt besonders für die prosperierenden Metropolräume, aber inzwischen auch in Stadtregionen, die sich wirtschaftlich eher moderat entwickeln, sowie in einigen eher ländlich geprägten Räumen. Diese Situation ist auf gestiegene Zuwanderung, die Zunahme von Singlehaushalten, das Wachstum der Pro-Kopf-Wohnfläche, Spekulation mit und Zweckentfremdung von Wohnraum zurückzuführen. Auch die langjährige Vernachlässigung des sozialen Wohnungsbaus ist eine maßgebliche Ursache. Zudem lassen explodierende Grundstückspreise, hohe Materialkosten, Fachkräftemangel, überkomplexe Baunormen und aufwendige Genehmigungsverfahren die Gesamtkosten so stark ansteigen, dass viele Bauvorhaben für Investoren nicht mehr rentabel sind.**

Vor diesem Hintergrund spitzt sich die Wohnungskrise in Deutschland immer weiter zu. Einer Studie des Pestel-Instituts zufolge fehlen inzwischen 700.000 (bezahlbare) Wohnungen. Bundesbauministerin Klara Geywitz hat eingeräumt, dass das von der Bundesregierung proklamierte Ziel des Neubaus von jährlich 400.000 Wohnungen, davon 100.000 öffentlich gefördert, nicht zu erreichen sei. In dieser Situation verweist sie nun darauf, dass im ländlichen Raum 1,7 Millionen Wohnungen leer stünden, und möchte mehr Menschen vom Leben im ländlichen Raum überzeugen.<sup>1</sup> Demzufolge hätten wir also kein Knappheits-, sondern ein Verteilungsproblem. Die Ministerin verweist darauf, dass das Wohnen auf dem Land gerade für Familien sehr attraktiv sei und dass Digitalisierung und eine stärkere Verbreitung von Arbeit im Homeoffice dies weiter unterstützen würden. Dem liegt implizit die Vorstellung zugrunde, dass längere Pendelwege in die Städte durch entsprechend selteneres Pendeln kompensiert werden könnte. Durch das ab dem 1. Mai geltende 49-Euro-Ticket werde das Pendeln zudem für viele einfacher und günstiger.

Dieses wohnungspolitisch motivierte Lob des Landlebens steht allerdings im Gegensatz zu den Empfehlungen der Raum- und Verkehrsforschung, die seit Jahrzehnten eine kompakte, dichte, urban orientierte Siedlungsentwicklung fordert. Denn zum einen gehen Kompaktheit, Dichte und Nutzungsmischung mit relativ kurzen Wegen im Alltag einher, was das Gehen zu Fuß und die Nutzung des Fahrrads

erleichtert. Zum anderen sind die gleichen Siedlungsmerkmale wesentliche Voraussetzungen für einen hochwertigen öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV). Umgekehrt ist das Leben im ländlichen Raum bekannt für lange Pendelwege, schlechte ÖPNV-Anbindung und starke Autoabhängigkeit nicht nur beim Pendeln, sondern auch bei anderen Aktivitäten.

Dass die Wohnqualität in eher ländlichen Strukturen aus der subjektiven Perspektive der Ortsansässigen besser ist als in städtischen Umfeldern, ist ebenfalls keineswegs eine ausgemachte Sache. Die Forschung deutet hier eher darauf hin, dass die subjektive Wohnqualität in Umfeldern verschiedenen Typs von den angelegten Kriterien abhängt, die sich gegenseitig weitgehend nivellieren (Scheiner 2006), sodass sich die Wohnqualität insgesamt zwischen Stadt und Land kaum unterscheidet oder dass die Wohnzufriedenheit in kompakteren, urbaneren Raumstrukturen gar höher ist als in peripheren Lagen (De Vos et al. 2016, Mouratidis 2018).

Grund genug, sich mit Wohnzufriedenheit und Pendeln eingehender zu beschäftigen. Wir präsentieren im Folgenden Ergebnisse einer zweimaligen Befragung umziehender Haushalte vor und nach einem Wohnungswechsel. Dies hat gegenüber klassischen Befragungen zu einem Zeitpunkt („Querschnitt“) den Vorteil, dass auch Veränderungen abgebildet werden können, die sich aus einem Wechsel zwischen unterschiedlichen räumlichen Umfeldern ergeben. Wir konzentrieren uns hier auf die Themen Pendeldistanzen und Wohnzufriedenheiten und unterscheiden dabei nach Wohnort vor dem Umzug, Umzugsrichtung (Stadt/Land oder Land/Stadt) sowie Nutzung des Homeoffice. Zudem stellen wir Wohnungssuchkriterien und Umzugsrichtungen in Abhängigkeit von der Nutzung des Homeoffice dar.

<sup>1</sup> Der Städte- und Gemeindebund spricht von 1,3 Millionen leer stehenden Wohnungen in ländlichen Regionen. Wir möchten uns hier nicht mit der Frage befassen, ob diese Zahlen realistisch sind. Renommierte Experten melden Zweifel an den Rechnungen an (z. B. Reiner Braun von empirica regio, siehe Volkhausen 2023).



## Daten und Methodik

In dem durch das BMBF geförderten Projekt STAWAL haben wir einen einzigartigen Datensatz erhoben, indem wir umziehende Personen bereits vor sowie ein zweites mal nach dem Umzug befragt haben. Dabei haben wir mit standardisierten Fragebögen Veränderungen der Wohnzufriedenheit, der Mobilitätseinstellungen, der realisierten Mobilität sowie der soziodemografischen Rahmenbedingungen erhoben. Zudem haben wir vor dem Umzug die Bedeutung einer großen Zahl an Kriterien der Wohnstandortwahl abgefragt. Den Befragungsdaten haben wir anhand der Postleitzahlen der beiden Wohnorte räumliche Strukturdaten zugespielt. Die Daten erlauben also die Analyse der Veränderungen in Wohnzufriedenheit, Mobilitätseinstellungen und realisierter Mobilität in Abhängigkeit von soziodemografischen Merkmalen und räumlichen Rahmenbedingungen. Zusätzlich haben wir vertiefende leitfadengestützte qualitative Interviews durchgeführt, dies ebenfalls vor und nach dem Umzug. Durch diese können subjektive Wahrnehmungen und individuelle Argumentationen hinsichtlich der Umzugsentscheidung und des Mobilitätsverhaltens nachvollzogen sowie vor und nach dem Umzug verglichen werden.

Die Kontaktierung von vor dem Umzug stehenden Haushalten war äußerst aufwendig und konnte nur dank einer Vielzahl von Praxispartnern aus der Wohnungswirtschaft realisiert werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt haben an der Befragung  $n = 3.482$  Personen vor dem Umzug und  $n = 261$  Personen nach dem Umzug teilgenommen. Der Datensatz der Nachherbefragung wächst derzeit kontinuierlich weiter, wird aber immer kleiner bleiben als die Vorherbefragung, weil manche Befragte die Wohnungssuche abbrechen und nicht alle Befragten der ersten Welle ein zweites Mal teilnehmen oder keine Kontaktdaten angeben. Die meisten Befragten waren zum Zeitpunkt der ersten Befragung noch auf Wohnungssuche, wussten also noch nicht, wohin sie ziehen würden. Qualitative Interviews wurden mit insgesamt 91 Haushalten, die vor einem Umzug standen oder auf Wohnungssuche waren, geführt. Von diesen konnten bisher 33 nach ihrem Umzug interviewt werden.

Wir unterscheiden im Folgenden drei Typen von Wohnorten: urban, weniger urban und ländlich. Diese Klassifikation beruht auf einem Indikator für Urbanität, der sich wiederum aus drei Einzelvariablen zusammensetzt, die das Postleitzahlgebiet des Wohnorts beschreiben: die Dichte an Geschäften und haushaltsbezogenen Dienstleistungen, die Abdeckung des Gebiets mit schienengebundenen Verkehrsmitteln und die Nähe zum nächsten Bahnhof eines Oberzentrums (Schimohr et al. 2023). Es ist zu beachten, dass unsere Stichprobe eher städtisch geprägt ist, sodass die „weniger urbanen“ Gebiete häufig in den Randbereichen großer Städte liegen und die ländlichen Gebiete häufig auch suburbanen Charakter haben (von der Bevölkerung oft aber als ländlich wahrgenommen werden).

## Ergebnisse

### Pendeldistanz, Wohnort und Umzugsrichtung – werden Pendelwege beim Umzug aufs Land länger?

Die mittlere Pendeldistanz in unseren Daten liegt bei 15,8 Kilometern. Dies entspricht bundesweiten Erhebungen (Agora Verkehrswende 2022) und zeigt, dass die Daten von guter Qualität sind. Abbildung 1 zeigt, dass die Distanzen in ländlichen Räumen mit mehr als 23 Kilometern um über 70 Prozent länger sind als in städtischen Gebieten.

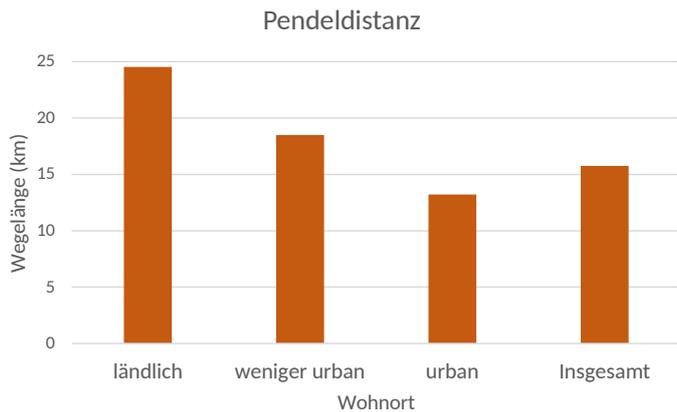


Abb. 1: Pendeldistanz nach Wohnort (n = 2.962)

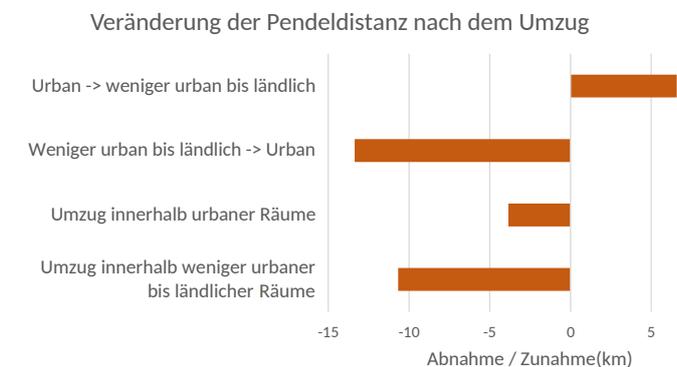


Abb. 2: Veränderung der Pendeldistanz nach dem Umzug n = 317

Diese Unterschiede sind bekannt. Weniger bekannt ist, wie sich Pendelwegelängen nach Umzügen verändern (Abb. 2). Wir fassen hier aufgrund der noch kleinen Stichprobe in der zweiten Befragung (nach dem Umzug) weniger urbane und ländliche Gebiete zusammen. Bei Befragten, die innerhalb einer Raumkategorie umziehen, nehmen die Pendeldistanzen jeweils im Durchschnitt ab, innerhalb der weniger urbanen Räume mit -10,7 Kilometern sogar sehr deutlich. Dabei handelt es sich teilweise um beruflich bedingte Umzüge zum Arbeitsplatz. Von größerem Interesse ist hier der Wechsel der Raumkategorie. Besonders stark nehmen die Pendeldistanzen bei Umland-Stadt-Wanderern bzw. Land-Stadt-Wanderern ab (weniger urban/ländlich -> urban, -13,4 km). Umgekehrt nehmen sie bei Stadt-Umland- bzw. Stadt-Land-Wanderern zu (+6,6 km). Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Unterschiede der Pendeldistanzen im räumlichen



Vergleich nicht nur ein Ausdruck unterschiedlicher Entfernungstoleranz sind, sondern die Erwerbstätigen ihre Mobilität durchaus an das jeweilige räumliche Umfeld anpassen.

### Pendeldistanz und Homeoffice – ist das Homeoffice mit längeren Pendelwegen verknüpft?

Unterschiede der Pendeldistanzen zeigen sich auch je nach Nutzung des Homeoffice (Abb. 3). Häufige Nutzer (mehrmals wöchentlich Homeoffice) legen mit 25,5 Kilometern doppelt so lange Wege zum Arbeitsplatz zurück wie Personen, die das Homeoffice gar nicht nutzen. Die Distanzen der gelegentlichen Nutzer liegen geringfügig höher als die der Nichtnutzer.

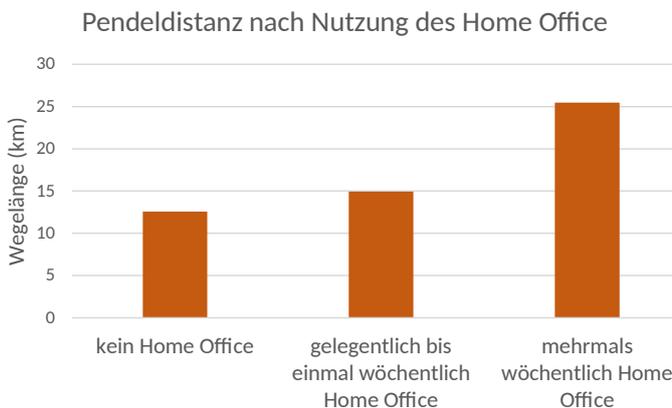


Abb. 3: Pendeldistanz nach Nutzung des Homeoffice (n = 2.257)

Wir betrachten nun diejenigen Befragten, für die vor und nach dem Umzug eine Angabe zur Nutzung des Homeoffice vorliegt (Tab. 1). Zunächst sehen wir, dass Befragte, die sowohl vor als auch nach dem Umzug ein Homeoffice nutzen, tendenziell weiter vom Arbeitsplatz wegziehen (Pendeldistanz verlängert sich um 1,5 km), während diejenigen, die weder vor noch nach dem Umzug im Homeoffice arbeiten, eher näher an den Arbeitsplatz wandern (Veränderung der Pendeldistanz: -3,26 km). Die Nutzer des Homeoffice sind also offenbar besonders entfernungstolerant. Diejenigen, die mit dem Umzug das Homeoffice einstellen – also nach dem Umzug nicht mehr im Homeoffice arbeiten –, verkürzen ihre Pendelwege deutlich (-14,4 km). Dagegen nehmen die Pendeldistanzen bei denjenigen, die nach dem Umzug beginnen, im Homeoffice zu arbeiten, geringfügig um 0,8 Kilometern zu – nicht viel, aber immerhin 2,6 Kilometern mehr als im Durchschnitt aller Befragten in dieser Darstellung, der bei -1,8 Kilometern liegt.

| Home Office vor Umzug | Home Office nach Umzug |      | Insgesamt |
|-----------------------|------------------------|------|-----------|
|                       | Nein                   | Ja*  |           |
| Nein                  | -3,0                   | +0,6 | -2,5      |
| Ja*                   | -12,8                  | +1,3 | -0,9      |
| Insgesamt             | -4,3                   | +1,2 | -1,8      |

Tab. 1: Veränderung der Pendeldistanz nach Veränderung der Nutzung des Homeoffice (n = 225. \*Nutzung des Homeoffice mindestens wöchentlich)

Die höhere Entfernungstoleranz der Homeofficenutzer für das Pendeln zeigt sich auch in qualitativen Interviews: „Ich mache es eh schon so, [...] dass ich versuch[e], möglichst oder regelmäßig im Homeoffice zu arbeiten. Und damit sind so Kriterien wie Verkehr oder Nähe zu anderen Personen deutlich geringer geworden in ihrer Wichtigkeit oder Gewichtung bei mir“ (Angestellte, plant einen Umzug vom urbanen in den suburbanen Raum).

### Homeoffice, Wohnstandortkriterien und Wohnstandortwahl – führt das Homeoffice zu veränderten Wohnansprüchen?

Wenn das Homeoffice die räumliche Bindung zwischen Wohn- und Arbeitsort lockert, ist zu erwarten, dass sich dies in den Kriterien der Wohnungssuche zeigt. Unsere Befragten machen Angaben zur Wichtigkeit von 21 Kriterien<sup>2</sup>. Folgende erweisen sich dabei als besonders wichtig (Mittelwerte > 4 auf einer Skala von 1–5): Wohnkosten, Größe/Schnitt der Wohnung, Sicherheit und Sauberkeit im Wohnumfeld, Ausstattung und baulicher Zustand der Wohnung, ÖPNV-Qualität, fußläufiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes, ruhige Lage. Wir stellen in Abbildung 4 nur diejenigen Kriterien dar, die sich je nach Homeofficenutzung deutlich (> 0,2 auf der verwendeten Skala) unterscheiden.

Die Ergebnisse bestätigen, dass für Nutzer des Homeoffice die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes als Kriterium bei der Wohnstandortsuche weniger wichtig ist als für andere (Abb. 4). Gleichzeitig wird deutlich, dass die Größe und der Schnitt der Wohnung sowie die Verfügbarkeit eines privaten Freiraums (Garten) für sie eine überdurchschnittlich große Bedeutung haben.

Vor allem jüngere Single- und Paarhaushalte mit Studienabschluss achten bei der Wohnungssuche auf ein zusätzliches Arbeitszimmer: „Wir haben extra noch einmal mehr nach Drei-Zimmer-Wohnungen geguckt. [...] Wir haben gesagt, wir brauchen auf jeden Fall ein Arbeitszimmer“ (Studentin, Mitte 20, zentral wohnend, Zusammenzug mit Partner). Auch insgesamt wird die Qualität der Wohnung durch das Homeoffice wichtiger: „Wenn man im Homeoffice sitzt, dann wird es natürlich umso wichtiger, wie ist die Wohnung. Wie hell ist die, wie laut ist es da, kann ich da in Ruhe arbei-

<sup>2</sup> Leute in der Nachbarschaft, Erreichbarkeit des Arbeits- oder Ausbildungsplatzes, Angebot an Pkw-Stellplätzen, Qualität des ÖPNV, Anbindung an die Autobahn, fußläufiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Qualität von Grünflächen und -plätzen, Spiel- und Freizeitangebote für Kinder, Freizeitangebote für Jugendliche, Freizeitangebote für Erwachsene, Qualität der Schulen und Kindergärten, Sicherheit und Sauberkeit im Wohnumfeld, eine ruhige Lage, Größe/Schnitt der Wohnung, Ausstattung und baulicher Zustand der Wohnung, Höhe der Wohnkosten, Balkon oder Terrasse, Garten, privater Stellplatz/Garage, ebenerdiger, sicherer Stellplatz für Fahrräder, Lademöglichkeit für E-Fahrzeug.



ten, sitze ich da auch gerne mal für acht Stunden oder zehn Stunden? Oder fällt mir da eben die Decke nach zwei Stunden auf den Kopf?“ (Arbeitnehmer, mittleres Alter, zentral lebender Paarhaushalt).

Bei Haushalten mit weniger Einkommen besteht zwar häufig ebenfalls der Wunsch, allerdings scheitert die Realisierung an der finanziellen Situation und dem angespannten Wohnungsmarkt: „Das wäre schön, wenn ich ein eigenes kleines Arbeitszimmer hätte. Aber das ist finanziell einfach nicht drin“ (Arbeitnehmerin, Anfang 30, Singlehaushalt am Stadtrand).

In Bezug auf die Verkehrsmittelnutzung unterscheiden sich Nutzer des Homeoffice ebenfalls von anderen: Sie messen der Verfügbarkeit von Fahrradstellplätzen und E-Lademöglichkeiten etwas höhere Bedeutung zu, während Pkw-Stellplätze für sie weniger wichtig sind. Nutzer des Homeoffice scheinen also tendenziell eine moderne, „grün“ orientierte Gruppe zu sein, allerdings mit hoher Entfernungstoleranz und hohen Ansprüchen an die Wohnsituation.

Wie verändern sich nun die Wohnorte in Abhängigkeit vom Homeoffice? Wir betrachten dafür die Nutzung des Homeoffice nach dem Umzug, weil dies für die Wohnstandortentscheidung relevanter ist als die Nutzung vor dem Umzug. Es wird deutlich: Je intensiver eine Person das Homeoffice nutzt, desto stärker nimmt die Urbanität des Umfelds mit dem Umzug ab, das heißt, desto eher zieht sie aus der Stadt ins Umland oder auf das Land (Abb. 5).

Diese Tendenz zeigt sich in den qualitativen Interviews bisher nicht so deutlich. Einige Interviewte ziehen einen Umzug in weniger urbane Räume vor allem dann ernsthaft in Betracht, wenn die Wohnungssuche in der Stadt schon länger ohne Erfolg geblieben ist: „Also dadurch, dass ich jetzt offensichtlich auch wahrscheinlich weiter im Homeoffice arbeiten kann, würden wir auch aufs Land ziehen [...]. Ich habe eine Cousine, die hat ein Riesenhaus, und wahrscheinlich werden wir da die Hälfte von mieten, und es ist in der Nähe von Helmstedt, also 200 Kilometer von Berlin weg“ (Arbeitnehmerin, Anfang 60, am Stadtrand wohnender Paarhaushalt).

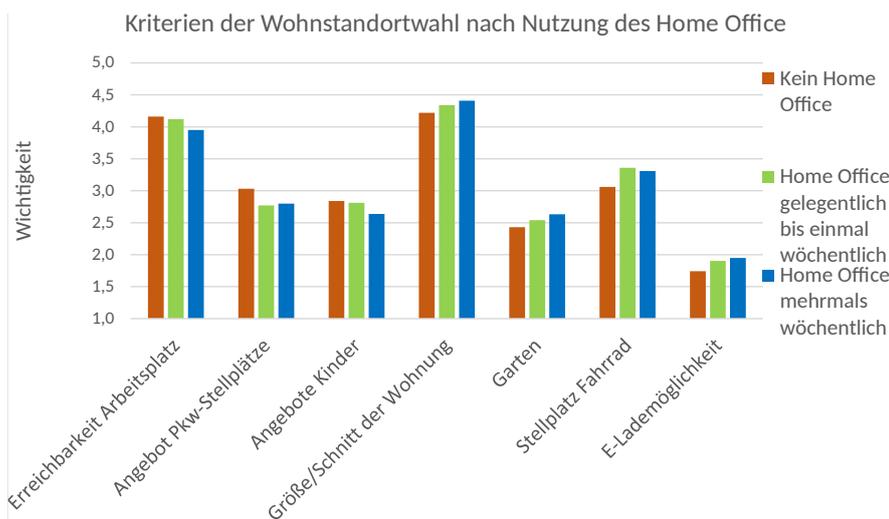


Abb. 4: Kriterien der Wohnstandortwahl nach Nutzung des Homeoffice (n = 294)

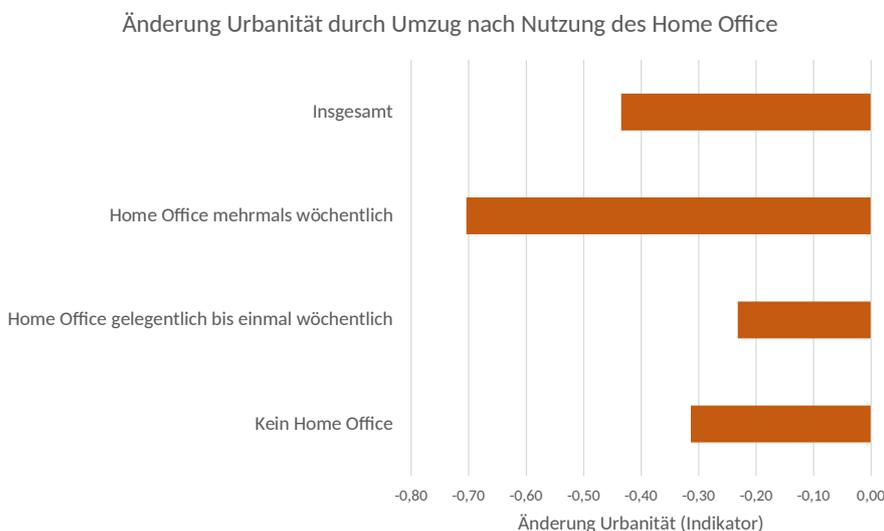


Abb. 5: Änderung der Urbanität durch Umzug nach Nutzung des Homeoffice (n = 292)

Wer erwägt, aus der Großstadt wegzuziehen, bezieht sich dabei aber nicht nur auf die verringerte Häufigkeit des Pendelns. Auch andere mobilitätsbezogene Gründe werden genannt, die gleichzeitig mit der geschlechtsspezifischen Arbeitsteilung im Haushalt verbunden sein können, wie bei einer Interviewten mit zwei Kindern in Berlin-Mitte: „Das ist auch halt einer der Gründe, wieso wir jetzt tatsächlich auch überlegt haben, ganz aus Berlin wegzugehen, weil ich irgendwie auch durch Corona, durch dieses viele Hiersein gemerkt habe, wie viel Zeit ich denn eigentlich in meinem normalen Alltag mit Rumgurkerei zwischen Kita, Schule, Arbeitsplatz verbringe. Es kommt vor, dass er [mein Mann] also, wenn die Bahn nicht richtig fährt, drei Stunden am Tag nur mit Fahren zur Arbeit beschäftigt ist. Dementsprechend bleibt dann irgendwie alles mit Kinderbetreuung an mir hängen, und das ist einer der Gründe, wieso wir ganz klar gesagt haben: eine Kleinstadt wäre vielleicht auch nicht schlecht. Wo die Kinder also, wo zumindest die Größere, sich alleine auch problemlos bewegen kann“ (Arbeitnehmerin, Mitte 30, zentral lebende Familie mit zwei Kindern).

Bei anderen richtet sich die Loslösung von Wohn- und Arbeitsort eher auf ein multilokales „Wechselmodell“ zwi-



schen zwei kontrastierenden Räumen: „Also ich könnte mir eigentlich, mal zugespitzt, vorstellen, ein halbes Jahr auf dem Land, ein halbes Jahr in der Stadt zu wohnen, immer einen Wechsel (...). Fände ich eher lustig und irgendwie interessant“ (Arbeitnehmer, Anfang 30, zentral lebender Paarhaushalt). Bei seinem aktuellen Umzug setzt der Interviewte dies jedoch (noch) nicht in die Tat um und zieht in eine größere Wohnung in Berlin-Mitte, wo er seinen urbanen Lebensstil beibehalten kann.

## Wohnzufriedenheit in der Stadt und auf dem Land – wo lebt es sich besser?

Wir haben für 16 Kriterien der Wohnung und des Umfelds jeweils die Zufriedenheit erfragt. In Tabelle 2 sind diese nach unseren drei räumlichen Kategorien (urban, weniger urban, ländlich) differenziert dargestellt. Viele Kriterien unterscheiden sich nur geringfügig zwischen den Raumtypen (etwa die Nachbarschaft, die Anbindung an Autobahnen, die Qualität von Schulen und Kindergärten). Bezüglich einiger Kriterien sind die Befragten in ländlichen Umfeldern zufriedener als die städtische Bevölkerung, so mit dem Angebot an Pkw-Stellplätzen, der Sicherheit und Sauberkeit des Umfelds, der ruhigen Lage sowie mit der Größe, dem Schnitt, der Ausstattung und dem baulichen Zustand der Wohnung. Umgekehrt schneiden städtische Räume besser ab bei der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes, der Qualität des ÖPNV, den Einkaufsmöglichkeiten und den Freizeitangeboten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.

Wir haben die 16 Kriterien anhand ihrer individuellen Bedeutung für die befragte Person gewichtet und daraus einen Gesamtindikator der Wohnzufriedenheit ermittelt (Abb. 6). Dabei ergibt sich mit 3,29 (Skala von 1 bis 5) eine geringfügig höhere Zufriedenheit in städtischen gegenüber ländlichen Räumen (3,22; weniger urbane Räume: 3,26). Dieser Unterschied ist zu gering, als dass er gegen das Leben auf

dem Land spricht – er spricht aber in jedem Fall nicht für das Leben auf dem Land.

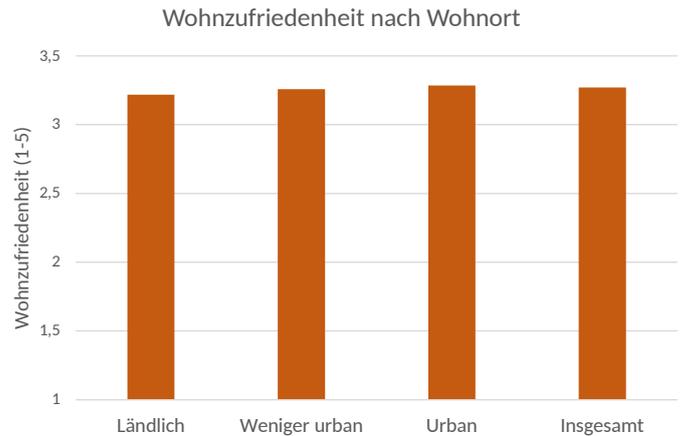


Abb. 6: Wohnzufriedenheit nach Wohnort (n = 3.653 – nach Bedeutung der Kriterien gewichteter Gesamtindikator der Zufriedenheit)

Abschließend betrachten wir die Veränderung der Wohnzufriedenheiten nach Umzügen, wiederum differenziert nach der Umzugsrichtung (Tab. 3). Es fällt auf, dass die Wohnzufriedenheit bei Umzügen von eher ländlich-suburbanen in städtische Umfeldern nicht nur bezüglich der Kriterien zunimmt, bei denen man es erwartet (Erreichbarkeit Arbeitsplatz, Qualität des ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote für Jugendliche und Erwachsene), sondern auch bezüglich einiger Kriterien, bei denen man es nicht ohne Weiteres erwarten würde (Nachbarschaft, Anbindung Autobahn, Freizeitangebote für Kinder, Qualität von Schulen und Kinderbetreuung).

Bei Abwanderungen aus der Stadt in weniger urbane Lagen nimmt die Zufriedenheit mit den „klassischen“ Merkmalen von Städten ab, während die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft und den Angeboten für Kinder sowie mit den Grünflächen, Plätzen und der Ruhe im Umfeld zunimmt. Darüber

| Raumtyp       | Leute in der Nachbarschaft | Erreichbarkeit Arbeitsplatz | Angebot Pkw-Stellplätze | ÖPNV-Qualität | Anbindung Autobahn | Einkaufsmöglichkeiten | Grünflächen & Plätze | Freizeitangebote Kinder |
|---------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------|--------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|
| Urban         | 3,4                        | 3,8                         | 2,8                     | 4,0           | 3,8                | 4,1                   | 3,8                  | 3,5                     |
| Weniger urban | 3,4                        | 3,4                         | 3,2                     | 3,4           | 3,9                | 3,6                   | 3,8                  | 3,4                     |
| Ländlich      | 3,4                        | 3,2                         | 3,6                     | 2,8           | 3,7                | 3,2                   | 3,8                  | 3,2                     |
| Insgesamt     | 3,4                        | 3,6                         | 3,0                     | 3,7           | 3,8                | 3,9                   | 3,8                  | 3,4                     |

| Raumtyp       | Freizeitangebote Jugendliche | Freizeitangebote Erwachsene | Qualität Schulen/ Kindergärten | Sicherheit & Sauberkeit | Ruhige Lage | Größe/ Schnitt Wohnung | Ausstattung & baulicher Zustand | Wohnkosten |
|---------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------|------------------------|---------------------------------|------------|
| Urban         | 2,9                          | 3,2                         | 3,3                            | 3,2                     | 3,2         | 3,2                    | 3,1                             | 3,2        |
| Weniger urban | 2,7                          | 2,6                         | 3,4                            | 3,5                     | 3,7         | 3,5                    | 3,2                             | 3,2        |
| Ländlich      | 2,5                          | 2,5                         | 3,4                            | 3,6                     | 3,8         | 3,6                    | 3,4                             | 3,3        |
| Insgesamt     | 2,8                          | 3,0                         | 3,3                            | 3,3                     | 3,4         | 3,3                    | 3,1                             | 3,2        |

Tab. 2: Wohnzufriedenheit nach Wohnort (n = 3.653)



| Raumtyp vor Umzug | Raumtyp nach Umzug | Leute in der Nachbarschaft | Erreichbarkeit Arbeitsplatz | Angebot Pkw-Stellplätze | ÖPNV Qualität | Anbindung Autobahn | Einkaufsmöglichkeiten | Grünflächen & Plätze | Freizeitangebote Kinder |
|-------------------|--------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------|--------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|
| weniger urban     | weniger urban      | 0,1                        | 0,0                         | -0,1                    | -0,2          | 0,1                | 0,1                   | 0,0                  | -0,1                    |
|                   | urban              | 0,4                        | 0,7                         | -0,7                    | 0,9           | 0,5                | 0,8                   | -0,1                 | 0,3                     |
|                   | Insgesamt          | 0,2                        | 0,3                         | -0,3                    | 0,3           | 0,2                | 0,4                   | -0,1                 | 0,1                     |
| urban             | weniger urban      | 0,6                        | -0,7                        | 0,4                     | -0,8          | -0,2               | -0,7                  | 0,5                  | 0,3                     |
|                   | urban              | 0,3                        | 0,0                         | 0,3                     | -0,2          | 0,2                | -0,3                  | 0,0                  | 0,0                     |
|                   | Insgesamt          | 0,3                        | -0,1                        | 0,3                     | -0,3          | 0,1                | -0,3                  | 0,1                  | 0,1                     |

| Raumtyp vor Umzug | Raumtyp nach Umzug | Freizeitangebote Jugendliche | Freizeitangebote Erwachsene | Qualität Schulen/Kindergärten | Sicherheit & Sauberkeit | Ruhige Lage | Größe/Schnitt der Wohnung | Ausstattung & baulicher Zustand | Wohnkosten |
|-------------------|--------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------------|------------|
| weniger urban     | weniger urban      | -0,1                         | 0,1                         | -0,2                          | -0,4                    | 0,0         | 0,0                       | -0,1                            | -0,3       |
|                   | urban              | 0,8                          | 1,0                         | 0,3                           | 0,0                     | -0,3        | 0,3                       | 0,4                             | 0,0        |
|                   | Insgesamt          | 0,3                          | 0,5                         | 0,0                           | -0,2                    | -0,1        | 0,1                       | 0,1                             | -0,1       |
| urban             | weniger urban      | -0,2                         | -0,6                        | -0,1                          | 0,5                     | 1,0         | 0,9                       | 0,7                             | 0,2        |
|                   | urban              | 0,1                          | 0,0                         | 0,0                           | 0,3                     | 0,4         | 0,7                       | 0,5                             | 0,3        |
|                   | Insgesamt          | 0,1                          | 0,0                         | 0,0                           | 0,3                     | 0,5         | 0,7                       | 0,5                             | 0,2        |

Tab. 3: Veränderung der Wohnzufriedenheit nach dem Umzug (n = 412. Veränderungen von mindestens 0,3 bei Umzügen zwischen unterschiedlichen Raumtypen sind farbig markiert. \*Nutzung des Homeoffice mindestens wöchentlich)

hinaus nimmt die Zufriedenheit mit der Wohnsituation im engeren Sinne (Größe, Schnitt, Ausstattung und baulicher Zustand der Wohnung) deutlich zu.

Insgesamt zeigen sich also die erwarteten Facetten des Lebens in städtischen gegenüber eher peripheren Umfeldern. Allerdings schneiden Städte in Bezug auf das Leben mit Kindern oder Jugendlichen keineswegs schlechter ab als suburbane oder ländliche Räume, sondern eher besser.

## Schlussfolgerungen

Zu den jüngsten politischen Strategien zur Linderung der Wohnungsnot in Städten gehört die Empfehlung, gerade in Zeiten des Homeoffice könne man ja auch aufs Land ziehen, wo viele Wohnungen leer stehen. Aus verkehrspolitischer Sicht ist dies allerdings mit langen Wegen und starker Abhängigkeit vom Pkw verbunden. Unsere Auswertungen bestätigen den bekannten Befund, dass Erwerbstätige in städtischen Umfeldern kürzere Pendelwege zurücklegen, und ergänzen, dass sich die Wege mit der Abwanderung aus Städten in eher periphere Räume häufig verlängern, während die umgekehrte Wanderungsrichtung in kürzeren Pendelwegen resultiert. Die Mobilität der Erwerbstätigen passt sich also offenbar den Möglichkeiten des räumlichen Umfelds an.

Besonders lang sind die Pendelstrecken von Personen, die teilweise im Homeoffice arbeiten. Dabei scheint das Homeoffice ein Motivator zu sein, längere Pendelwege zu akzeptieren. Demzufolge kann es künftig verstärkt zur Zersiedelung, aber auch zum Fernpendeln zwischen Städten mit starken Arbeitsmärkten beitragen. Dies entspricht aktuellen Befunden, wonach das Homeoffice nicht mit Reduktionen der Mobilität verbunden ist (Axenbeck et al. 2023). Es ist somit nicht übertrieben, zu sagen, dass die wohnungspolitisch motivierte Empfehlung der Bundesbauministerin mehrere Jahrzehnte der planungswissenschaftlichen Diskussion um Raumentwicklung und Verkehr auf den Kopf stellt.

Dabei ist es noch nicht einmal so, dass das Leben auf dem Land aus der Sicht der Wohnbevölkerung besser bewertet wird als das Leben in der Stadt. In unseren Auswertungen der Wohnzufriedenheit zeigen sich die jeweils erwarteten Vorzüge des Lebens in städtischen oder eher peripheren Umfeldern. Allerdings schneiden Städte – eher unerwartet – in Bezug auf das Leben mit Kindern sowie in Bezug auf das nachbarschaftliche Umfeld keineswegs schlechter ab als suburbane oder ländliche Räume – sogar eher besser. Insofern finden wir keine Hinweise darauf, dass das Leben auf dem Land „gerade für Familien“ besonders attraktiv sei. Dies gilt umso mehr, wenn man berücksichtigt, dass



aus Kindern Jugendliche und junge Erwachsene werden, für die der suburbane und ländliche Raum mit Einschränkungen der Aktivitätsmöglichkeiten, Abhängigkeit von der elterlichen Mobilität („Elterntaxi“) und schwerwiegenden Problemen der Verkehrssicherheit verbunden ist (Scheiner/Holz-Rau 2011). Wie auch in anderen Untersuchungen werden Freizeitangebote für Jugendliche in ländlichen Räumen als besonders schlecht bewertet.

Zur Entspannung des Wohnungsmarkts in den Städten kann die Wiederbelegung freien Wohnraums in ländlichen Regionen möglicherweise einen Beitrag leisten, auch wenn dieser deutlich bescheidener ausfallen wird als die Zahl von 1,7 Millionen leer stehenden Wohnungen suggeriert. Politisch ist das Werben für das Leben in ländlichen Räumen attraktiv, weil es von der Wohnungskrise in den Städten ablenkt. Für die Verkehrswende stellt sich diese Strategie eher als Rolle rückwärts dar, weil sie die ohnehin bestehende Autoabhängigkeit zementiert und dem häufig gut ausgebauten öffentlichen Verkehr in städtischen Regionen Kundschaft entzieht. Sie setzt außerdem den Staat unter (finanziellen) Zugzwang, weil sie den Forderungen nach verkehrsinfrastruktureller (Straßen-)Anbindung ländlicher Räume an städtische Arbeitsmärkte und der finanziellen Unterstützung weiter Pendelstrecken (Pendelpauschale) weiter Vorschub leistet.

Eine Entlastung städtischer Immobilienmärkte könnte demgegenüber eher mit einer Stärkung ländlicher Arbeitsmärkte erzielt werden. Diese müssten allerdings sorgfältig an Standorten ausgerichtet werden, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen sind. Gleichzeitig müsste die Erreichbarkeit mit dem Pkw begrenzt werden, zum Beispiel durch konsequente Parkraumbewirtschaftung. Eine konsequent am öffentlichen Verkehr orientierte Stadt-, Regional- und Verkehrspolitik ist allerdings weiterhin nicht in Sicht.

**Danksagung:** Das Projekt STAWAL (Stadtstruktur, Wohnstandortwahl und Alltagsmobilität) wird gefördert in der Fördermaßnahme „MobilitätsZukunftsLabor 2050“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (2020–2024, Projektnummer 01UV2082A).

## Quellen:

- Agora Verkehrswende (2022): Wende im Pendelverkehr. Wie Bund und Kommunen den Weg zur Arbeit fairer und klimagerechter gestalten können. Berlin.
- Axenbeck, Janna/Bertschek, Irene/Breithaupt, Patrick/Erdsiek, Daniel (2023): Firm Digitalisation and Mobility – Do Covid-19-related Changes Persist? ZEW Discussion Paper 23-011. Mannheim: ZEW.
- De Vos, J./Van Acker, V./Witlox, F. (2016): Urban Sprawl: Neighbourhood Dissatisfaction and Urban Preferences. Some Evidence from Flanders. In: Urban Geography 37(6), S. 839–862.
- Mouratidis, K. (2018): Is Compact City Livable? The Impact of Compact versus Sprawled Neighbourhoods on Neighbourhood Satisfaction. In: Urban Studies 55(11), S. 2408–2430.
- Pestel Institut gGmbH Hannover/Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. Kiel (2023): Bauen und Wohnen in der Krise. Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte. Gutachten im Auftrag des



**Prof. Dr. Joachim Scheiner**

Fachgebiet Stadtentwicklung, Fakultät Raumplanung, Technische Universität Dortmund



**M. Sc. Katja Schimohr**

Fachgebiet Stadtentwicklung, Fakultät Raumplanung, Technische Universität Dortmund



**Prof. Dr. Susanne Frank**

Fachgebiet Stadt- und Regionalsoziologie, Fakultät Raumplanung, Technische Universität Dortmund



**M. Sc. Verena Gerwinat**

Fachgebiet Stadt- und Regionalsoziologie, Fakultät Raumplanung, Technische Universität Dortmund



**M. Sc. Annika Wismer**

Fachgebiet Stadt- und Regionalsoziologie, Fakultät Raumplanung, Technische Universität Dortmund

Verbandsbündnisses „Soziales Wohnen“. Online: [https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/Studie\\_-\\_Bauen\\_und\\_Wohnen\\_in\\_der\\_Krise.pdf](https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/Studie_-_Bauen_und_Wohnen_in_der_Krise.pdf) (10.04.2023).

Scheiner, J. (2006): Standortbewertungen und Wohnmobilität. In: Beckmann, K. J. et al. (Hg.): StadtLeben – Wohnen, Mobilität und Lebensstil. Neue Perspektiven für Raum- und Verkehrsentwicklung. Wiesbaden. S. 67–78.

Scheiner, J./Holz-Rau, C. (2011): A Residential Location Approach to Traffic Safety: Two Case Studies from Germany. In: Accident Analysis & Prevention 43(1), S. 307–322.

Schimohr, K./Heinen, E./Scheiner, J. (2023): Travel-based Residential Dissonance as a Motivation for Relocation: An Analysis of Movers in Germany. Presented at the World Conference on Transport Research – WCTR 2023 Montreal, 17.–21. Juli 2023.

Volkhausen, L. (2023): Wo bitte stehen in Deutschland 1,7 Millionen Wohnungen leer? BILD-Zeitung vom 9. April 2023. Online: <https://www.bild.de/geld/wirtschaft/politik/wo-bitte-stehen-in-deutschland-1-7-millionen-wohnungen-leer-83493478.bild.html> (10.04.2023).



Regina Heibroock, Martin Lenz, Steffen Schäfer

# Karlsruher Praxis – Wohnraumakquise im sozialen Wohnungsmarkt

**Wohnungsnot und soziale Wohnraumversorgung sind zu einer drängenden sozialen Frage des Wohnens geworden, die Antworten bedarf. Steigende Mieten, geringer Leerstand oder die Dringlichkeit des erschwinglichen Wohnens sind Themen, die nicht nur auf der bundesweiten, sondern vor allem auf der kommunalen Ebene bearbeitet werden. Der „Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik“ (Schönig et al. 2017) wird anhand der sozial gerechten und diskriminierungsfreien Belegungssteuerung (vgl. Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2022) eines sozialen Wohnungsmarkts aufgezeigt, der dem Leitbild der sozialen Durchmischung entspricht (vgl. Bernart/Lenz 2009). Anhand der Karlsruher sozialen Wohnraumversorgung von am angespannten Wohnungsmarkt benachteiligten Personenkreisen wird verdeutlicht, wie den sozial- und wohnungspolitischen Herausforderungen sowohl auf der strukturellen Ebene des Wohnungsmarkts als auch auf der individuellen Ebene der Betroffenen begegnet werden kann. Ein sozialer Wohnungsmarkt bedarf, wie ein sozialer Arbeitsmarkt, einer ganzheitlichen Strategie auf lokaler Ebene (vgl. Lenz/Heibroock 2022). Hierzu ist die Analyse des lokalen Wohnungsmarkts unverzichtbar, um an die jeweiligen Gegebenheiten anknüpfen zu können, wie das Karlsruher Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ belegt.**

## Das Karlsruher Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“

Im Gegensatz zum Bundestrend hatte Karlsruhe wesentlich früher, bereits zu Beginn der 2000er Jahre, eine sich stetig anspannende Lage am Wohnungsmarkt zu verzeichnen, was steigende Mietpreise und eine Zunahme wohnungsloser Personen zur Folge hatte. Die Analyse des lokalen Wohnungsmarkts ergab für das Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ zwei wesentliche Erkenntnisse: Rund drei Viertel der Wohnungen sind im Privateigentum. Zudem wurde der für einen angespannten Wohnungsmarkt bedeutsame Indikator „Leerstandsquote“ herangezogen: Diese beträgt in der Stadt Karlsruhe lediglich 0,7 Prozent. Ab einer Quote von unter 3 Prozent gilt der Wohnungsmarkt als angespannt. Weil vonseiten des Wohnungsbaus keine entsprechende Entlastung zu erwarten war und ist, mussten neue Wege der Wohnraumversorgung auf kommunaler Ebene gefunden werden.

Der Fokus des Programms richtet sich somit auf private Eigentümerinnen und Eigentümer. Hierbei werden diese nicht als ausschließlich renditeorientierte „Miethaie“ etikettiert, sondern als Partnerinnen und Partner bei der sozialen Wohnraumversorgung betrachtet. Ziel des seit 2005 aufgelegten Programms ist es, angemessenen Wohnraum für von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, die ohne Hilfe aus eigener Kraft keine Wohnung am Wohnungsmarkt finden, zur Verfügung zu stellen. Die Scharnierfunktion des Programms besteht darin, leer stehende Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugänglich zu machen und zugleich wohnungslose Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Das Programm funktioniert wie folgt: Mit dem Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ beschreitet die

Karlsruher Wohnungs- und Sozialpolitik seit 2004 einen neuen Weg der Vernetzung sozial und wirtschaftlich agierender Institutionen bzw. Akteure. Anlass für die Idee war damals der drastische Anstieg der Anzahl von Wohnungslosen seit dem Jahr 2000 (vgl. Lenz/Schäfer 2022).

Ziele des Programms sind:

- Bereitstellung erschwinglichen Wohnraums
- Inklusion sozial benachteiligter Menschen
- Ermöglichung einer selbstständigen Lebensführung ehemals wohnungsloser Menschen
- soziale Durchmischung.

Die Akquise leer stehender Wohnungen ist eine Möglichkeit, um neuen Wohnraum zu erschließen und ihn sozial benachteiligten Personengruppen zur Verfügung zu stellen. Der jeweilige Eigentümer stellt eine Wohnung zur Verfügung, renovierungsbedürftige Wohnungen können durch Sanierungstrupps von freien Trägern hergerichtet und für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden. In der Regel erhält der Eigentümer einen Sanierungszuschuss. Im Gegenzug vermietet der Eigentümer für zehn Jahre an sozial benachteiligte Menschen zu einer Miete auf „SGB-II-Niveau“. Die Sozial- und Jugendbehörde der Stadt schließt eine Vereinbarung mit dem Eigentümer der Wohnungen, dass diese nach der Sanierung zunächst über eine Belegungsvereinbarung für ein Jahr mit wohnungslosen Personen belegt werden, die von der Fachstelle Wohnungssicherung vorgeschlagen werden, ab. Diese haben innerhalb eines Jahres die Möglichkeit einer sozialarbeiterischen Begleitung; treten keine Probleme auf, die Bedenken bezüglich eines Mietverhältnisses rechtfertigen, erhalten die Betroffenen einen eigenen Mietvertrag und sind somit nicht mehr obdachlos.

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe stellt pro Haushaltsjahr Mittel in Höhe von 900.000 Euro für Akquise und Renovierung von leer stehendem Wohnraum bereit – Abbildung 1 veranschaulicht das Programm.

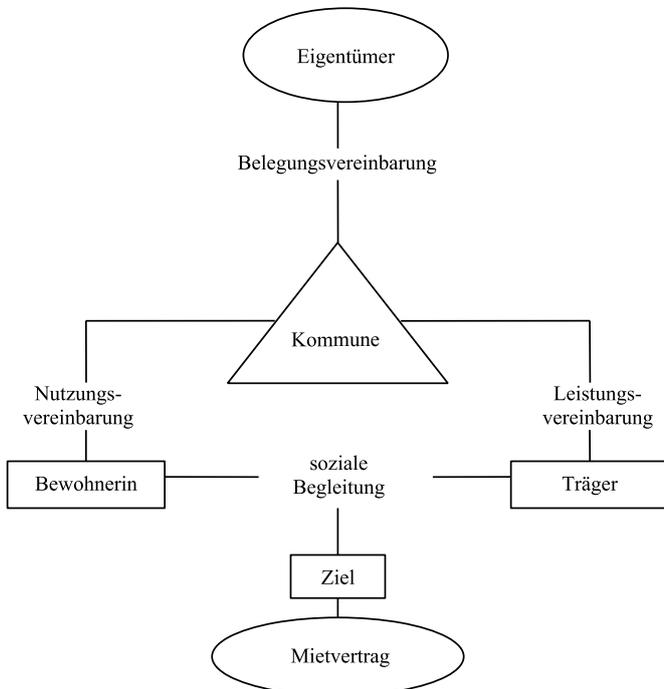


Abb. 1: Verhältnis Eigentümer – Kommune (Quelle: Stadt Karlsruhe/Fachstelle Wohnungssicherung 2007)

Grundsätzliches Ziel jeglicher Bemühungen im Bereich von „Wohnraumakquise durch Kooperation“ ist der eigene Mietvertrag für die jeweiligen Bewohner, wie Abbildung 2 zeigt.



Abb. 2: Wohnraumakquise durch Kooperation (Quelle: Stadt Karlsruhe/Fachstelle Wohnungssicherung 2007)

Die akquirierten Wohnungen sind auf nahezu alle Stadtteile verteilt (vgl. Abb. 3). Im Gegensatz zu Neubauten in größeren Einheiten gelingt es dadurch, einer fortschreitenden Segregation in bereits agglomerierten Stadtteilen vorzubeugen. Durch das Belegungsrecht und die Mietbindung wird verhindert, dass Mietpreise steigen und sich der Wohnungsmarkt für die unteren Einkommensklassen weiter verengt. Die in vielen Städten häufig beklagte Entwicklung, dass Objekte von Eigentümern an Investoren veräußert werden, die daraus hochwertigen und hochpreisigen Wohnraum schaffen, wird so zumindest gebremst.

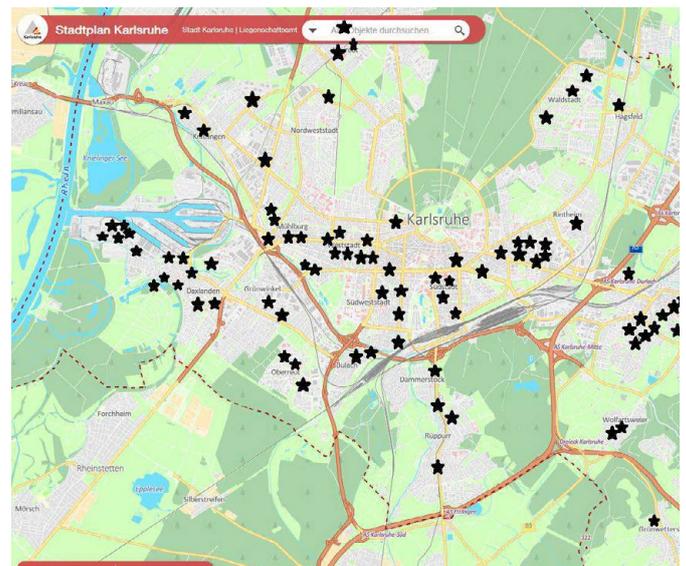


Abb. 3: Verteilung der Akquisewohnungen im Stadtgebiet Karlsruhe 2019 (Quelle: Stadt Karlsruhe/Liegenschaftsamt 2019)

Durch den Ausbau und die ständige Optimierung des 2005 gestarteten Programms gelingt es der Stadt Karlsruhe kontinuierlich, am Wohnungsmarkt benachteiligte Personen mit adäquatem, erschwinglichem Wohnraum zu versorgen. Bislang konnten bis zum Jahr 2023 Wohnungen für 2803 Personen, davon 611 Familien mit 1180 Kindern, bereitgestellt werden. Bei der vergleichsweise geringen Leerstandsquote ist dies ein Beleg dafür, dass das Programm bei den Wohnungseigentümern ankommt. Die Zahl der wohnungslosen Menschen wäre ohne dieses Instrument der sozialen Wohnraumversorgung deutlich höher.

Hinzu kommt, dass die Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft häufig mit einer stigmatisierenden Adresse verbunden ist, was weitere Integrationsprozesse, zum Beispiel die Arbeitsplatzsuche, erschwert. So wie eine Exklusion im Wohnungsmarkt oft Ausgrenzungen aus anderen gesellschaftlichen Teilbereichen, wie dem Gesundheitssystem oder dem Arbeitsmarkt, nach sich zieht, ist umgekehrt eigener Wohnraum oftmals eine Grundlage, um Exklusion aus anderen gesellschaftlichen Teilbereichen überwinden zu können.

### Akquisewohnungen 2005 bis 2022

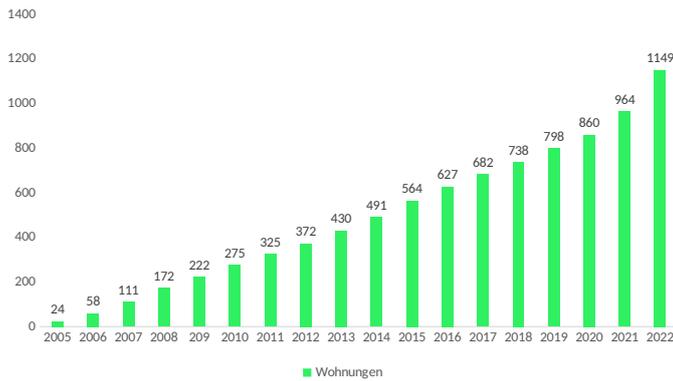


Abb. 4: Wohnungen (Quelle: Stadt Karlsruhe/Sozial- und Jugendbehörde 2023)

### Mieter\*innen Wohnraumakquise 2005 bis 2022

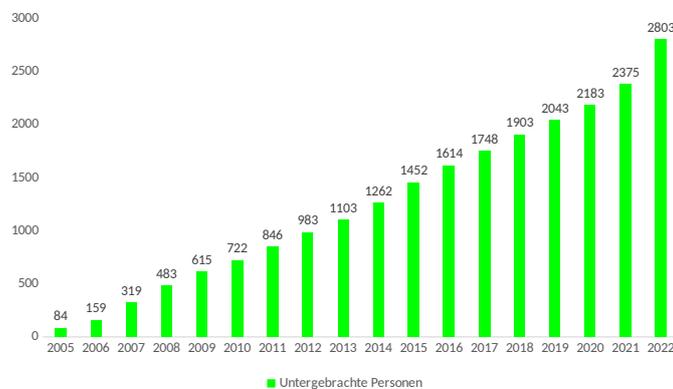


Abb. 5: Anzahl Mieterinnen und Mieter (Quelle: Stadt Karlsruhe/Sozial- und Jugendbehörde 2023)

Ein Erfolgsfaktor des Programms ist, dass die potenziellen Mietenden die Möglichkeit erhalten, die akquirierte Wohnung vor einem Einzug zu besichtigen und selbst entscheiden zu können, ob dieser stattfindet. Dementsprechend werden Betroffene als selbstreflexiv handelnde Subjekte mit eigenen kulturellen Praktiken und Bewältigungsstrategien betrachtet. Das Angebot findet auf freiwilliger Basis statt; das Mietverhältnis sollte für alle beteiligten Seiten – wie bei anderen Anmietungen jenseits institutioneller Hilfen – passen (vgl. Heibroch/Lenz 2022).

Aus Sicht der Stadt Karlsruhe ist entscheidend, dass die Phasen des Programms Wohnraumakquise durch Kooperation von sozialer Arbeit begleitet werden. Probleme, die das Mietverhältnis gefährden, können so frühzeitig erkannt und gemeinsam angegangen werden. Die soziale Arbeit erfolgt auf freiwilliger Basis und so diskret wie möglich, um einer Stigmatisierung der neuen Mietenden durch die Nachbarschaft vorzubeugen. Ziel der ressourcenorientierten Begleitung ist es, die Betroffenen zu befähigen, ihr Leben möglichst unabhängig von institutionellen Hilfen zu gestalten sowie eigenständig und selbstorganisiert in eigenem Wohnraum zu leben. Entsprechend des Empowerments werden die Mietenden dabei begleitet, ihren Autonomie-

grad und ihre Selbstbestimmung im Sinne des Lebenslagekonzepts zu erhöhen, was in einer zentralen Obdachlosenunterbringung, womöglich mit Mehrbettbelegung, kaum möglich wäre.

Über 2803 ehemals wohnungslose Personen konnten langfristig mit adäquatem, erschwinglichem Wohnraum versorgt werden.

### Umbau einer Bestandsimmobilie: Haus Turmbergblick

Ein weiteres Beispiel kommunaler Belegungssteuerung bei der sozialen Wohnraumversorgung erfolgte durch den Umbau einer Bestandsimmobilie, einer ehemaligen, in den 1970er Jahren errichteten Klinik, die jahrelang leer stand – mit Blick auf den Karlsruher Hausberg Turmberg, daher der Name „Haus Turmbergblick“. Die einstigen OP-Säle, Krankenzimmer und Verwaltungsräume wurden zu Apartments umgebaut, wodurch insgesamt 100 neue, zu 80 Prozent barrierefreie Wohnungen entstanden sind. Für den lokalen Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass bei 400 Baufertigstellungen im Jahr 2021 zusätzlich 25 Prozent „on top“, ohne Flächenversiegelung, hinzugekommen sind.

Entsprechend des Leitbilds der sozialen Durchmischung wurden die Wohnungen nicht nur an Wohnungslose, sondern beispielsweise auch an Beschäftigte oder Auszubildende in den Pflegeberufen, vergeben. Die 100 geschaffenen Wohnungen beherbergen rund 300 Menschen, die Mieten entsprechen den Angemessenheitsgrenzen bei Sozialleistungsbezug, sind also erschwinglich. Die Stadt hat für zehn Jahre ein Belegrecht erworben, die Mietenden erhalten sofort nach Einzug einen eigenen Mietvertrag.



Abb. 6: Haus Turmbergblick (Quelle: Stadt Karlsruhe, Fachstelle Wohnungssicherung 2023)



## Fazit

Die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts führen dazu, dass das wirtschaftliche und soziale Gut Wohnen eine stets knapper werdende Ressource wird, um das verschiedene Gruppierungen im Niedrigpreissegment konkurrieren. Mit einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist in den nächsten Jahren nicht zu rechnen, auch wenn der soziale Wohnungsbau derzeit eine Wiederbelebung auf politischer Ebene erfährt. An dieser Stelle setzt die kommunale Steuerung der sozialen Wohnraumversorgung an. Lenz sieht in der Kommunalisierung eine Chance für die soziale Wohnraumversorgung, was einem Paradigmenwechsel in der bisherigen bundesdeutschen Förderlogik gleichkommt (vgl. 2022).

Die Wohnraumakquise trägt durch eine dezentrale Wohnraumversorgung über das gesamte Stadtgebiet dazu bei, sowohl der Stigmatisierung von Menschen ohne eigene Wohnung als auch einer Stigmatisierung von Stadtteilen, zum Beispiel durch soziale Segregation, vorzubeugen. Wohnungslose Menschen erhalten einen eigenen (privatrechtlich abgeschlossenen) Mietvertrag und werden somit als eigenständig handelnde Subjekte behandelt und wahrgenommen. Für Menschen ohne ehemals eigene Wohnung ist dies oft der erste Schritt zu weiteren Integrationsprozessen. Ziel der mit dem Programm gekoppelten sozialen Arbeit ist es, Menschen zu befähigen, möglichst ohne institutionelle Hilfen leben zu können. Daher setzen die oben beschriebenen kommunalen Handlungsfelder an umfassenden individuellen Prozessen sozialer Teilhabe an. Auf der konzeptionellen Ebene bedarf es einer Gesamtstrategie der Armutsbekämpfung (vgl. Heibroock/Lenz 2020), die die Grundlage eines integrierten lokalen Hilfesystems für Wohnungsnotfälle bildet. Soziale Wohnungspolitik ist soziale Stadtentwicklung. Ein Instrument, um dies zu erreichen, ist eine sozial gerechte (kommunale) Belegungssteuerung trotz engem Wohnungsmarkt.



### Regina Heibroock

M.A. Ethnologie, Soziologie und Psychologie, Sozialplanerin der Stadt Karlsruhe



### Dr. Martin Lenz

Bürgermeister für Jugend, Soziales, Migration, Bäder, Sport und soziale Wohnraumversorgung der Stadt Karlsruhe



### Steffen Schäfer

Diplom-Verwaltungswirt und Leiter des Programms „Wohnraumakquise durch Kooperation“, Stadt Karlsruhe

## Quellen:

- Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2022): Was tun gegen Diskriminierung bei Vergabe, Vermietung und Verwaltung von Wohnraum? Beispiele Guter Praxis. Berlin.
- Barbehön, Marlon/Münch, Sybille (Hrsg.) (2017): Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik. Wiesbaden.
- Bernart, Yvonne/Lenz, Martin (2009): Karlsruher Schriftenreihe, Band 1 „Wohnungssicherung am angespannten Wohnungsmarkt“. Göttingen.
- Heibroock, Regina/Lenz, Martin (2020): Wohnungsnotfallhilfe als Akteurin strategischer Armutsbekämpfung. Göttingen.
- Heibroock, Regina/Lenz, Martin (2022): Die Karlsruher Wohnraumakquise als De-Labeling-Strategie, in: Sowa, Frank (Hrsg.) (2022): Figurationen der Wohnungsnot: Kontinuität und Wandel sozialer Praktiken, Sinnzusammenhänge und Strukturen, Weinheim/Basel, S. 797–816.
- Lenz, Martin (2022): Soziale Wohnraumversorgung innovativ – Kommunalisierung als Chance. Baden-Baden.
- Lenz, Martin/Heibroock, Regina (2022): Sozialer Wohnungsmarkt: Beitrag zur Armutsprävention, in: Sozialwirtschaft 22/1, S. 21–23.
- Lenz, Martin/Schäfer, Steffen (2022): Wohnraumakquise durch Kooperation, in: Sozialwirtschaft aktuell 13/22, S. 1–3.
- Schönig, Barbara et al. (2017): Paradigmenwechsel in der kommunalen Politik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat, in: Barbehön, Marlon/Münch, Sybille (Hrsg.) (2017): Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik. Wiesbaden, S. 25–62.
- Sowa, Frank (Hrsg.) (2022): Figurationen der Wohnungsnot: Kontinuität und Wandel sozialer Praktiken, Sinnzusammenhänge und Strukturen, Weinheim/Basel.
- Stadt Karlsruhe (2007): Gesamtkonzept Wohnungslosenhilfe '97 – Sechster Sachstandsbericht. Karlsruhe.



Christian Peer, Silvia Forlati (Hrsg.)

## Mischung: Possible!

### Experimentelle Quartiersentwicklung am Beispiel Nordbahnhof Wien

356 Seiten, 13 Abbildungen, 225 farbige Abbildungen, gebunden, Birkhäuser Verlag, Basel/Berlin 2023

64,00 Euro

ISBN 978-3-0356-2595-0

#### Stadtentwicklung für alle

Mischung: Possible! bietet Basiswissen über die Implementierung von Nutzungsmischung im konkreten Anwendungsfall einer Stadtteilentwicklung. Das Buch basiert auf einer vierjährigen experimentellen Intervention zur nachhaltigen innerstädtischen Stadtteilentwicklung durch Nutzungsmischung auf dem Areal des ehemaligen Nordbahnhofs, eines der größten Entwicklungsgebiete Wiens. Die Umsetzung der Nutzungsmischung beinhaltet die Szenarien Mobilität, Sorge- und Pflegearbeit, Nullemission, Sharing, kreative Cluster, Fair Business, vernetzte Dienstleistungen und urbane Produktion. Die Ziele sind sowohl der kollektive und individuelle Mehrwert für die Nutzerinnen und Nutzer als auch die Schaffung innovativer Gebäudemaßnahmen im „Stadtsockel“ für eine langfristige Nutzungsmischung: Vorbilder für eine nachhaltige Stadtplanung.



Michael Frey, Gerd Hager, Till Jensen, Volker Kienzlen, Maïke Schmidt

## Photovoltaik erfolgreich gestalten

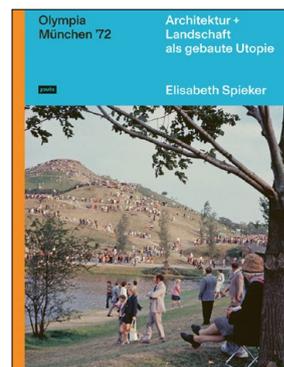
### Leitfaden für Kommunen

180 Seiten, Reihe: Energiewende in Kommunen, Richard Boorberg Verlag, 2022, 1. Auflage

45,00 Euro

ISBN 978-3-415-07219-0

Die Photovoltaik ist eine der Schlüsseltechnologien der Energiewende. Die konkrete Umsetzung stellt Kommunen und Projektierer allerdings in der Praxis häufig vor große Schwierigkeiten. Hier setzt das neue Fachbuch an und bietet einen Leitfaden mit konkreten Empfehlungen für die Planung und strategisch sinnvolle Realisierung vor Ort – auch über die eigenen Liegenschaften hinaus. Die rechtlichen Grundlagen, insbesondere das Fachplanungsrecht, sowie die administrativen Rahmenbedingungen sind konzentriert auf den Punkt gebracht. Die Besonderheiten aller derzeit gängigen Formen der Photovoltaiknutzung, von der Dachflächen- über die Freiflächenphotovoltaik bis hin zu Sonderformen wie der Agri-Photovoltaik oder der Floating-Photovoltaik auf Baggerseen, werden in einem eigenen Kapitel ausführlich erläutert. Mehrere Interviews mit Bürgermeistern verdeutlichen die vielfältigen Herausforderungen und die Komplexität der Verfahren. Zahlreiche Praxisbeispiele zeigen, wie die erfolgreiche Ausgestaltung (der Maßnahmen und Projekte) vor Ort gelingen kann.



Elisabeth Spieker

## Olympia München '72

### Architektur + Landschaft als gebaute Utopie

464 Seiten, 400 farb. und s/w Abb., 21 x 28 cm, Hardcover, Jovis Verlag Berlin, 2022

48,00 Euro

ISBN 978-3-86859-728-8

Heiter, spielerisch, leicht – das waren die Leitmotive für die Architektur der Olympischen Sommerspiele in München 1972, die eine neue hoffnungsvolle Epoche der jungen Bonner Republik verkörpern sollte. Die Vision einer weltoffenen Gesellschaft fand ihren Ausdruck in einer schwingenden Dachkonstruktion über sanft gewellten Landschaftsformen sowie frischen, klaren Farben. In diesem Buch werden die gestalterischen und technischen Leistungen hinter der ikonischen Olympiaarchitektur erstmals unter dem Aspekt der kongenialen Zusammenarbeit der Planer betrachtet. Detaillierte Einblicke in den Prozess der Entstehung zwischen visionärem künstlerischem Anspruch, technischen Möglichkeiten, Motivation der Akteure und der Wirkungsmacht der Entscheidungsträger zeigen die Potenziale interdisziplinären Denkens. Olympia München '72 – Architektur + Landschaft als gebaute Utopie ist ein einzigartiges historisches Zeitzeugnis, basierend auf ausführlichen Interviews der Autorin u. a. mit Günter Behnisch, Frei Otto, Hans-Jochen Vogel, Klaus Linkwitz und Jörg Schlaich sowie bislang unveröffentlichtem Bildmaterial.

Robert Kretschmann

## Der Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern aus regionaler Perspektive

Steigende Baulandpreise, steigende Zinsen, hohe Baukosten, Materialengpässe und zunehmende Anforderungen an die Energieeffizienz sind die gegenwärtigen Rahmenbedingungen, die es beim Bauen zu berücksichtigen gilt. Das erschwert nicht nur privaten Bauherren die Realisierung von Wohneigentum, sondern veranlasst auch große Wohnungsunternehmen, vorerst keine Neubauprojekte mehr in Angriff zu nehmen. Der Bestand an Wohnungen nimmt zwar weiterhin zu, doch die Anteile der Ein- und Zweifamilienhäuser verlagern sich in Richtung größerer Gebäude mit mehr Wohneinheiten. Ein höherer Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern bedeutet eine effizientere Ausnutzung der Flächen, aber auch gleichzeitig eine höhere Dichte. Inwiefern sich der Anteil an Eigentumswohnungen im Verhältnis zu Mietwohnungen ändert, kann an dieser Stelle nicht ermittelt werden. Es deutet jedoch vieles darauf hin, dass der Mietwohnungsmarkt stärker wächst als das Pendant im Eigentumssegment.

Der regionale Vergleich von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Abb. 1) zeigt, dass auch 2021 insbesondere die ländlichen Bereiche in Niedersachsen, Rheinland-Pfalz oder Bayern hohe Anteile vorzuweisen haben, während die Anteile in den östlichen Bundesländern im Bestand eher geringer ausfallen. Die reine Betrachtung von Anstieg und Rückgang (vgl. Abb. 2) zwischen 2019 und 2021 zeigt hier

zunehmende Anteile von Gebäuden mit ein oder zwei Wohneinheiten in den östlichen Bundesländern mit Ausnahme von Berlin und dem engeren Berliner Umland. In den „alten“ Bundesländern ist nahezu flächendeckend ein umgekehrter Trend erkennbar. Bei der Verschiebung der Anteile ist jedoch auch der Rückbau von Mehrfamilienhäusern zu berücksichtigen. In der Summe von Neubau und Abriss entstehen dann im Mehrfamilienhaussegment nur geringe Zuwächse oder sogar Rückgänge. Gerade in Gebieten, die von Bevölkerungsrückgang betroffen sind, wird der Rückbau zum Teil sogar gefördert, während bundesweit und besonders in nachgefragten Regionen der Neubau subventioniert wird.

Unter Abhängigkeit der anfangs erwähnten Rahmenbedingungen liegt die Vermutung nahe, dass insbesondere die in den letzten Jahren massiv hohe Nachfrage nach Wohneigentum stagnieren oder zurückgehen wird, wenn hier nicht neue Anreize geschaffen werden. Erste Ergebnisse der Baugenehmigungen 2022 bestätigen diese Annahme. Als Konsequenz könnte eine erhöhte Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt entstehen oder der Umzugswille zukünftig generell eine geringere Priorität genießen, bis sich die angespannte Lage am Markt beruhigt.

Quellen: [www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de); Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2023

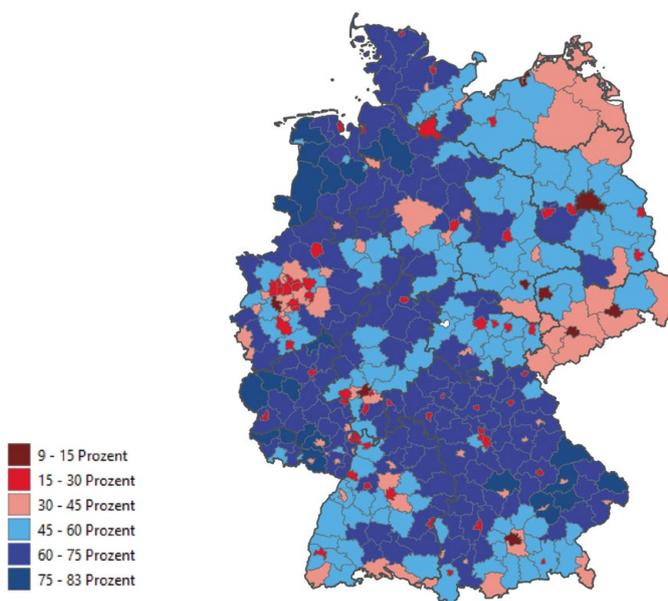


Abb. 1: Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen 2021 je Kreis

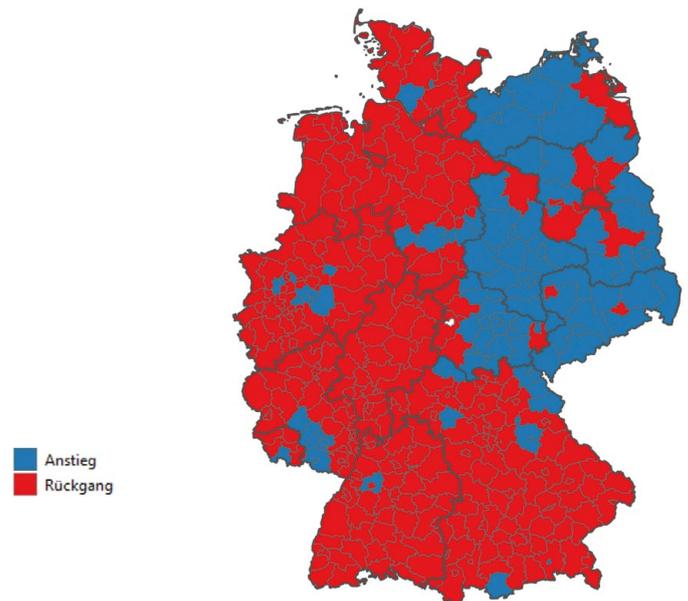


Abb. 2: Veränderung des Anteils von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen im Jahr 2021 gegenüber 2019 je Kreis

## Geschäftsstellen des vhw

### Bundesgeschäftsstelle

Fritschestraße 27–28, 10585 Berlin  
Tel.: 030/39 04 73 0, Fax: 030/39 04 73 190  
E-Mail: Bund@vhw.de  
www.vhw.de

### Baden-Württemberg

Gartenstraße 13, 71063 Sindelfingen  
Tel.: 07031/8 66 10 70, Fax: 07031/8 66 10 79  
E-Mail: GST-BW@vhw.de

### Bayern

Josephsplatz 6, 80798 München  
Tel.: 089/29 16 39 30  
Fax: 089/29 16 39 32  
E-Mail: GST-BY@vhw.de

### Nordrhein-Westfalen

Hinter Hoben 149, 53129 Bonn  
Tel.: 0228/7 25 99 45, Fax: 0228/7 25 99 95  
E-Mail: GST-NRW@vhw.de

### Saarland

Konrad-Zuse-Straße 5, 66115 Saarbrücken  
Tel.: 0681/9 26 82 10, Fax: 0681/9 26 82 26

## Region Nord

### Niedersachsen/Bremen

Sextrostraße 3, 30169 Hannover  
Tel.: 0511/98 42 25-0, Fax: 0511/98 42 25-19  
E-Mail: GST-NS@vhw.de

### Schleswig-Holstein/Hamburg

Sextrostraße 3, 30169 Hannover  
Tel.: 0511/98 42 25-0, Fax: 0511/98 42 25-19  
E-Mail: GST-SH@vhw.de

## Region Ost

Fritschestraße 27–28, 10585 Berlin  
Tel.: 030/39 04 73 325, Fax: 030/39 04 73 390  
E-Mail: GST-OST@vhw.de

### Berlin/Brandenburg

Tel.: 030/39 04 73 325, Fax: 030/39 04 73 390  
E-Mail: GST-BB@vhw.de

### Mecklenburg-Vorpommern

Tel.: 030/39 04 73 310, Fax: 030/39 04 73 390  
E-Mail: GST-MV@vhw.de

### Sachsen

Grassistraße 12, 04107 Leipzig  
Tel.: 0341/9 84 89 0, Fax: 0341/9 84 89 11  
E-Mail: GST-SN@vhw.de

### Sachsen-Anhalt

Tel.: 030/39 04 73 310, Fax: 030/39 04 73 390  
E-Mail: GST-ST@vhw.de

### Thüringen

Grassistraße 12, 04107 Leipzig  
Tel.: 0341/9 84 89-0, Fax: 0341/9 84 89 11  
E-Mail: GST-TH@vhw.de

## Region Südwest

Friedrich-Ebert-Straße 5, 55218 Ingelheim

### Hessen

Tel.: 06132/71496-0, Fax: 06132/71 49 69  
E-Mail: GST-HE@vhw.de

### Rheinland-Pfalz

Tel.: 06132/71496-0, Fax: 06132/71 49 69  
E-Mail: GST-RP@vhw.de

## VORSCHAU

### Heft 4 Juli/August 2023

## Ein Überblick für unsere Leser

### Themenschwerpunkt:

#### Bildung in der Stadtentwicklung

- Wohnungsunternehmen als Bildungsakteure
- Stiftungen und Bildung
- Gestaltung von Schulhöfen
- Präkarierte Jugendliche im Quartier
- Welt:Stadt:Quartier

## Impressum

Forum Wohnen und Stadtentwicklung,  
Verbandszeitschrift des vhw e. V.  
15. Jahrgang  
ISSN 1867-8815

### Herausgeber

vhw – Bundesverband für Wohnen  
und Stadtentwicklung e. V., Berlin  
Vorstand: Prof. Dr. Jürgen Aring

### Redaktion

Dr. Frank Jost  
fjost@vhw.de

### Ständige Mitarbeiter

Sebastian Beck, Dr. Diana Coulmas,  
Christian Höcke, Dr. Olaf Schnur,  
Dr. Thomas Kuder, Dr. Walter Metscher

Um den Lesefluss im Sinne einer barrierefreien Sprache nicht zu beeinträchtigen, verzichten wir auf die Schreibweisen /in, /innen, Innen, \*innen bei Bürger, Bewohner, Nutzer, Akteur etc. Stattdessen nutzen wir i. d. R. die Doppelnennung femininer und maskuliner Formen (zum Beispiel Bürgerinnen und Bürger), die Substantivierungen des Partizips I und II sowie von Adjektiven im Plural (zum Beispiel die Studierenden, die Gewählten, die Verwitweten) oder das generische Maskulinum.

Die namentlich gekennzeichneten Artikel geben die Meinungen der Autoren, nicht unbedingt die von Herausgeber und Redaktion wieder.

### Sitz der Redaktion

**Bundesgeschäftsstelle des vhw e. V.**  
Fritschestraße 27–28  
10585 Berlin  
Telefon: 030/39 04 73 0  
Telefax: 030/39 04 73 190  
redaktion-fws@vhw.de  
www.vhw.de

**Grundlayout:** C. A. Thonke, hirnbrand.com  
**Druck:** X-PRESS GRAFIK&DRUCK GmbH, Berlin  
**Erscheinungsweise:** zweimonatlich  
**Auflage:** 3.000 Exemplare  
**Jahresabonnement:** 64 € zzgl. Versandkosten  
**Einzelheft:** 14 € zzgl. Versandkosten

### Bezugsbedingungen:

Abonnement- und Einzelheftbestellungen richten Sie bitte per E-Mail an die Abonnementverwaltung: [bonn@vhw.de](mailto:bonn@vhw.de)  
Der Bezug für Mitglieder des vhw e. V. ist im Mitgliedsbeitrag enthalten. Abbestellungen von Abonnements nur sechs Wochen vor Halbjahresschluss. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet. Alle Rechte vorbehalten.

### Quellennachweis:

Abbildung Titelseite: Verband Wohneigentum; Knippschild/IÖR-Media; Frank Jost

