



Ricarda Pätzold

Zaubertrank Wohneigentum – nicht ohne Nebenwirkungen

Zu den oft genannten Verheißungen einer Stärkung der Wohneigentumspolitik 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 Wohneigentumspolitik 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 Steigerungsraten¹ 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 Flächensparziele², 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.³ 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.⁴

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.⁵ 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.

⁵ 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	39.270.000 100	55,5	3.078.000 42,0 100	65,1	22.761.000 58,0 100	48,5	16,6
Einpersonenhaushalte	15.481.000 39,4	73,4	4.095.000 10,4 24,8	104,4	11.384.000 29,0 50,0	62,2	42,2
Haushalte mit 2 Personen	13.534.000 34,5	51,5	6.862.000 17,5 41,6	62,0	6.671.000 17,0 29,3	40,5	21,5
Haushalte mit 3 Personen	4.837.000 12,3	38,1	2.471.000 6,3 15,0	45,7	2.365.000 6,0 10,4	30,1	15,6
Haushalte mit 4 Personen und mehr	5.418.000 13,8	30,0	2.471.000 7,8 18,6	35,3	2.340.000 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)⁶. 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].

⁶ „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).