



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, verkennet die stabilisierende Funktion dieser Wohnform. Ein Spannungsfeld, in dem Wohnungspolitik und Stadtentwicklung, einschließlich der Entwicklung ländlicher Räume, agieren müssen.

Haushalte, die hochwertigen Neubau beziehen, anderswo eine Mietwohnung freimachen (technischer Sickerseffekt). Dorthin rücken einkommensschwächere Haushalte zu Mieten unterhalb des Neubauniveaus nach und verbessern ihren Wohnwert (sozialer Sickerseffekt) (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.

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 „Sickerseffekte“ stellt heraus, dass gut verdienende



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 existenzielle 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 erkaufte haben.¹

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 CO₂-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

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 Bauplanungspläne 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

¹ 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



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, demokratiestärkendes 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=E55E4B0F09FCD1DB637B9E892E6E0B77.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

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.

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.

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.