

Reich oder chancenlos?

Warum Wohneigentum zur Vermögensgerechtigkeit beiträgt und die „Generation Miete“ gesellschaftspolitisch brisant ist

Prof. Dr. Oliver Lerbs



Prof. Dr. Oliver Lerbs, Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen (HSPV NRW).
Foto: Russell Flood

Ein eigenes Zuhause sichert das zentrale Grundbedürfnis des Menschen nach einem Dach über dem Kopf, nach Freiheit von einem oft fremdbestimmten Alltag und Geborgenheit. Ein Eigenheim oder eine eigene Wohnung sind jedoch noch mehr als das: Für viele Menschen ist Wohneigentum der gangbarste Weg, langfristig ein Vermögen aufzubauen und dadurch zusätzliche Unabhängigkeit zu erlangen. Dies ist ein absolut nicht trivialer Zusammenhang: Die wirtschaftliche Dimension des Wohneigentums darf aus gesellschaftspolitischer Sicht nicht unterschätzt werden, denn selbstgenutzte Wohnimmobilien sind der mit weitem Abstand größte Posten der Privatvermögen überhaupt. Insofern ist nur konsequent, dass gerade junge Menschen Wohneigentum in Umfragen wiederholt als ihren Wohnwunsch Nummer eins hervorheben.

Auch aufgrund seiner besonderen Geschichte ist Deutschland gleichwohl ein Land mit ausgeprägt wenig Wohneigentum innerhalb der Gesellschaft: Nur etwa 45 Prozent aller in Deutschland lebenden Haushalte wohnt im Eigentum. Dies ist nicht per se schlecht, denn unser funktionsfähiger und breit aufgestellter Mietwohnungsmarkt ist etwas, worum uns viele Länder in Europa und weltweit beneiden.

Wir müssen jedoch konstatieren, dass im Hinblick auf die Wettbewerbsgleichheit zwischen Eigentum und Miete in der jüngeren Vergangenheit etwas aus dem Lot geraten scheint: Kürzlich vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Zahlen des Zensus 2022 belegen, dass die bundesweite Wohneigentumsquote trotz der historischen Niedrigzinsphase während des langjährigen Immobilienbooms der 2010er Jahre zurückgegangen ist. In den westdeutschen Bundesländern sank der Anteil selbstgenutzter Wohnungen flächendeckend, und zwar nicht nur in (Groß-)Städten, sondern sogar im ländlichen Raum. Während Wohneigentum in Ostdeutschland heute etwas verbreiteter ist als früher, befindet es sich vor allem bei jungen Menschen und bei Familienhaushalten auf dem Rückzug. Und vor allem: Die Höhe des Einkommens entscheidet immer stärker darüber, ob ein Haushalt Wohneigentümer oder Mieter ist.

Diese Entwicklung am Wohnungsmarkt hat Auswirkungen auf Bereiche des gesellschaftlichen Lebens, die in der öffentlichen Debatte noch zu wenig ausgeleuchtet sind. Eine dieser Auswirkungen betrifft die ökonomische und soziale Ungleichheit. Das Ausmaß, in dem insbesondere jüngere Haushalte Zugang zu Wohneigentum haben, berührt auf profunde Art und Weise die Vermögensverteilung und damit auch die Vermögensgerechtigkeit in unserem Land. Dabei geht

es sowohl um die Höhe des gebildeten Vermögens als auch um die (Un-)Gleichheit seiner Verteilung zwischen den Gesellschaftsmitgliedern und zwischen den Generationen. Als entscheidend stellt sich dabei vor allem die Verbreitung von Immobilienvermögen „in der Mitte der Gesellschaft“ heraus, also bei einkommensschwächeren und durchschnittlich verdienenden Haushalten. Laut der Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen des Statistischen Bundesamts leben in Deutschland derzeit unter Haushalten mit einem Monatsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 4.000 Euro ca. 40 Prozent im Wohneigentum. Bei einem Einkommen von unter 2.000 Euro sind es sogar nur 24 Prozent. Dies sind weit geringere Werte, als sie bei gleicher Einkommenshöhe in den meisten anderen Staaten Europas erzielt werden.

Aufgrund des fehlenden Vorhandenseins von Immobilienvermögen in breiten Schichten der Bevölkerung erreicht Deutschland regelmäßig einen Spitzenplatz – nur leider nicht in einer volkswirtschaftlich wünschenswerten Kategorie, sondern im Bereich der Vermögensungleichheit. Nach Angaben der Distributional Wealth Accounts, einer gemeinsamen Statistik der Deutschen Bundesbank und der Europäischen Zentralbank, beträgt der geschätzte Gesamtwert der privaten Nettovermögen in Deutschland lebender Privathaushalte 17,4 Billionen Euro – mit rund 400 Milliarden entfällt auf die gesamte vermögensärmere Hälfte der Bevölkerung jedoch nur ein Bruchteil von 2,3 Prozent dieser enormen Vermögenssumme. Und diese vermögensarmen Haushalte leben weit überwiegend zur Miete.

Soziale Bedeutung von Vermögensgerechtigkeit

Doch warum sollen wir Bürgerinnen und Bürger und unsere politischen Entscheidungsträger uns für das Ausmaß an Vermögensungleichheit interessieren? Dafür gibt es gleich eine Reihe triftiger Gründe. Der erste Grund ist moralischer Natur: Die meisten Menschen tolerieren Ungleichheit, manche begrüßen oder zelebrieren sie gar. Doch unsere gesellschaftliche Akzeptanz für eine ungleiche Vermögensverteilung schwindet, sobald ihre Höhe ein bestimmtes Maß übersteigt und sie zunehmend verfestigt erscheint. Der soziale Frieden hängt auch davon ab, ob jungen und weniger gutverdienenden Menschen der Traum des ökonomischen und gesellschaftlichen Aufstiegs realistisch erscheint.

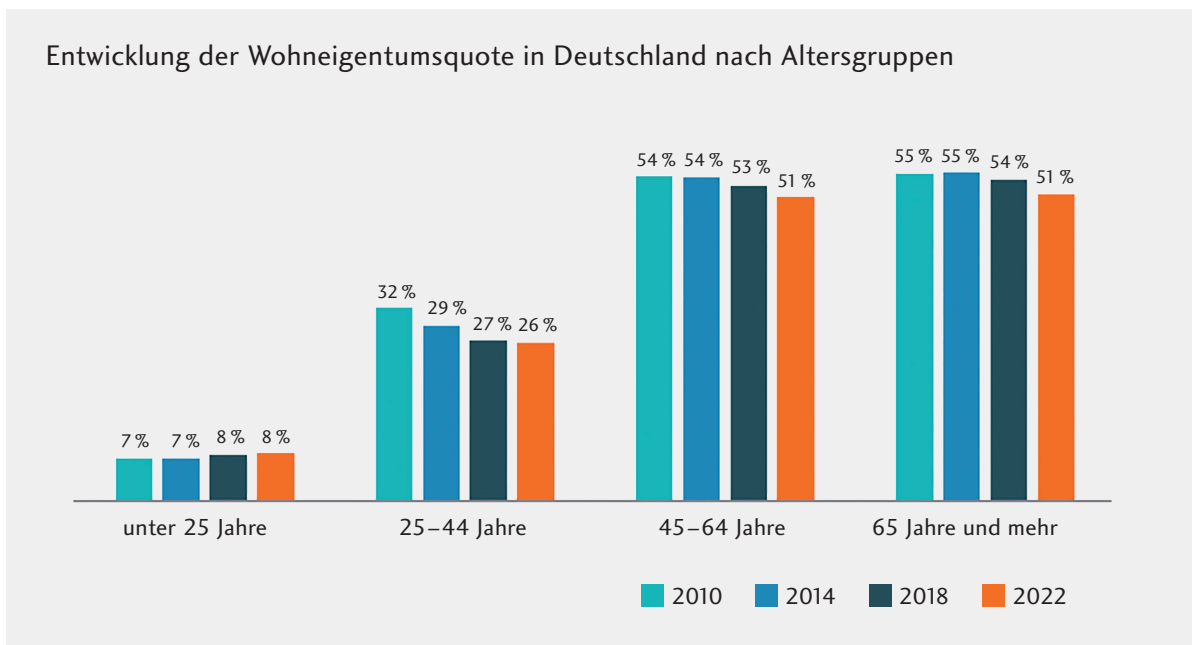
Der zweite Grund erwächst aus der freiheitlich-demokratischen Grundordnung unserer Gesellschaft: Das Eigentum am eigenen Haus oder der eigenen Wohnung verleiht ein hohes Maß an persönlicher und wirtschaftlicher Unabhängigkeit. Zwar ist man als Mieter selbstverständlich nicht im engen Begriffsverständnis „unfrei“, der Mieterschutz in Deutschland ist zu Recht stark ausgeprägt. Für einen funktionsfähigen Mietwohnungsmarkt müssen die Verfügungsrechte des Mieters an der Mietwohnung aber naturgemäß eingeschränkt bleiben. Denn sonst ginge der Anreiz, Wohnungen zu vermieten, verloren. Der Mieter kommt in den Genuss der von ihm bewohnten Wohnung und muss keineswegs ein karges Dasein fristen. Er darf die Wohnung jedoch weder umbauen, noch verkaufen oder beleihen. Somit fehlt ihm die Möglichkeit, anhand und mithilfe der von ihm bewohnten Immobilie Vermögen zu bilden.

Damit ist ein dritter wichtiger Aspekt angesprochen, der in der wirtschaftswissenschaftlichen Debatte zunehmend Beachtung findet: Vermögensbesitz (und hier insbesondere ein vorhandenes Haus oder eine vorhandene Eigentumswohnung) erleichtert den Einstieg in die unternehmerische Selbständigkeit. Keineswegs jeder Eigentümer schwelgt in Reichtum und Wohlstand, doch wo

Wohneigentum stark verbreitet ist, gibt es tendenziell mehr Firmengründungen als in Ländern und Regionen mit wenig Eigentum. Eine ausgewählte empirische Studie für Frankreich etwa zeigt, dass in einer Region pro Jahr ein Prozent mehr Neugründungen stattfinden, wenn die Wohneigentumsquote in Vergleich zu anderen Regionen um zehn Prozentpunkte höher ist. Dies beflügelt die wirtschaftliche Dynamik, die in Deutschland zuletzt erkennbar ins Stocken geraten ist. Als Volkswirtschaft ist unser Land nach wie vor stark bankenzentriert – Risikokapitalgeber (wie etwa in den Vereinigten Staaten) sind wenig vorhanden. Für risikoreiche Gründungskredite brauchen Banken jedoch Sicherheiten, die Mieterhaushalte nur selten haben. Und Anteile an erfolgreichen Familienunternehmen werden selbst irgendwann zu wesentlichen Bestandteilen der privaten Vermögen – ein Kreislauf, der die Vermögensungleichheit langfristig selbst verstärken kann, wenn breite Bevölkerungsschichten (und darunter vor allem junge, risikobereite Menschen) zu wenig Zugang zu Wohneigentum haben.

Herausbildung einer „Generation Miete“

Vor dem Hintergrund dieser Argumentation wäre es demnach sehr zu begrüßen, wenn die Verbreitung von Wohneigentum gerade bei jüngeren Menschen langfristig zunehmen würde. Wie zu Beginn angesprochen, ist jedoch das genaue Gegenteil der Fall: Während zu Beginn des langjährigen Immobilienbooms der 2010er-Jahre noch etwa jeder dritte Haushalt im Alter von 25–44 Jahren im Eigenheim oder der eigenen Wohnung lebte, war es im Jahr 2022 nur noch etwa jeder vierte (vgl. Abbildung 1). Auch dies zeigt die Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen, die das Statistische Bundesamt alle vier Jahre erhebt.



Herausbildung der „Generation Miete“. Datenbasis: Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen (verschiedene Jahrgänge).

Was konkret bedeuten diese Zahlen? Wäre die Eigentumsquote unter den „Jüngeren“ zwischen 2010 und 2022 nicht gesunken, würden heute etwa 600.000 mehr Haushalte dieser Altersgruppe im Wohneigentum wohnen. Unterstellt man eine plausible Haushaltsgröße von durchschnittlich drei Personen, entspricht das ungefähr einer Millionenstadt der Größe Hamburgs.

Die jahrelang steigenden Haus- und Wohnungspreise haben – in Kombination mit längeren Ausbildungszeiten, der zunehmenden Verbreitung von Single-Haushalten und anhaltendem Zuzug in die Städte – zur Herausbildung einer „Generation Miete“ geführt. Stark gestiegene Baukosten und Zinsen stellen Eigentumswillige inzwischen vor erhebliche zusätzliche Herausforderungen. Scheint also absehbar, dass die Eigentumsquote der Jüngeren im kommenden Jahrzehnt noch weiter absinken und eine weitere Millionenstadt „verloren“ geht?

Wohnungspolitik und Städtebau brauchen einen Mindshift

Ein „Mindshift“ ist eine Neuorientierung und Flexibilisierung des Denkens. Dies wird in Wohnungspolitik und Städtebau erforderlich sein, wenn eine weitere Ausbreitung und Verfestigung der „Generation Miete“ in all ihrer vermögens- und gesellschaftspolitischen Brisanz verhindert werden soll. In den letzten Jahren waren wohnungspolitische Maßnahmen sehr stark auf den Mietwohnungsmarkt fokussiert. Mietpreisbremse, Förderung von Sozialwohnungen, Steuervorteile durch bessere Abschreibungsbedingungen, die Einführung einer „neuen Wohngemeinnützigkeit“ und viele weitere staatliche Eingriffe in den Markt sollten und sollen bezahlbares Mietwohnen in urbanen Regionen sicherstellen. Vielleicht mit Ausnahme des Baukindergeldes blieb der Eigentumsmarkt dabei weitgehend auf der Strecke. Resultat dieser unausgewogenen Wohnungspolitik ist heute eine künstlich hohe Attraktivität des Mietwohnens.

Diese unausgewogene Wohnungspolitik traf zudem auf einen Städtebau, der vor allem den Metropolen und größeren Städten – man muss es leider so feststellen – in der Tendenz klar gegen eine ausreichende Neubildung von Wohneigentum gerichtet war. Zu wenig Baulandausweisung, Mindestdichten in kommunalen Bebauungsplänen, städtebauliche Wettbewerbe mit systematischer Prämierung möglichst hoher Anteile an Geschosswohnungsbau und öffentlich geförderten Mietwohnungen bis hin zu weitreichenden Einschränkungen für Eigenheime im Zuge der Bauleitplanung können hier genannt werden. Diese wohnungs- und städtebaupolitische Philosophie mag zunächst aus umwelt- und sozialpolitischen Gründen vertretbar erschienen sein. In einem Umfeld, in dem die Bevölkerung bundesweit (und vor allem in den boomenden Metropolregionen) stark anwuchs, bediente sie jedoch insbesondere die Interessen derjenigen, die bereits Immobilienvermögen besaßen: Wer zu Beginn des Booms bereits ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung hatte, wurde durch die staatliche Verknappung des Neubauangebots und die daraufhin steil ansteigenden Preisen von Bestandsimmobilien enorm bereichert. Chancenlos blieben auf der anderen Seite all diejenigen, die den Erwerb einer Immobilie in einer der wachsenden Regionen schlicht nicht stemmen konnten.

Die Längsschnitterhebung „Private Haushalte und ihre Finanzen“ der Deutschen Bundesbank zeigt, dass die Vermögensungleichheit trotz dieser Insider-Outsider-Problematik am deutschen Wohnungsmarkt im Zuge der Boomjahre nicht etwa zu-, sondern sogar leicht *abgenommen* hat. Was zunächst paradox erscheint, ist darauf zurückzuführen, dass Wohneigentum (trotz aller Einschränkungen) der bei den Privathaushalten nach wie vor am stärksten verbreitete Vermögensgegenstand ist. Von den hohen Wertsteigerungen am Wohnungsmarkt profitierten demnach einfach vergleichsweise viele Menschen, sodass die Vermögensverteilung insgesamt ein wenig gerechter wurde. Es gilt allerdings zu bedenken: Die Vermögensungleichheit hätte noch viel stärker abnehmen können, wenn bereits zu Beginn des Booms und in seinem Verlauf mehr Menschen Zugang zu Wohneigentum gehabt hätten.

Grundlinien einer neu orientierten Wohnungs- und Städtebaupolitik

Wie könnten Grundlinien einer neu orientierten Wohnungs- und Städtebaupolitik aussehen, die dem Wohneigentum in unserer heutigen, dynamischen Gesellschaft wieder mehr Raum gibt? Leitmotiv einer solchen Politik sollte nicht sein, auf Biegen und Brechen die Eigentumsquote zu maximieren. Stattdessen sollten – vor allem im städtischen Raum – wieder gleiche Wettbewerbsbedingungen für Eigentum und Miete hergestellt werden. Dies würde gerade jungen Generationen wieder mehr Auswahl zwischen den Wohnformen erlauben. Allzu oft wird Wohneigentum heute noch immer mit einem opulenten Einfamilienhaus mit Garten gleichgesetzt. Dabei nützt jede neue Wohnung gegenwärtig volkswirtschaftlich mehr, als sie kostet – dies gilt besonders für die facettenreichen architektonischen und städtebaulichen Realisierungsmöglichkeiten für Wohneigentum, wo die Preise mit Abstand am stärksten gestiegen sind. Bau- und Planungsrecht bräuchten dafür ebenso einen Paradigmenwechsel in Richtung des Abbaus künstlich errichteter Barrieren für die Wohneigentumsbildung wie das Einkommensteuer-, das Grunderwerbsteuer- und das Zivilrecht. Vor allem aber sind Veränderungen des philosophisch-ethischen Fundaments und der Kommunikation von Politik erforderlich: Eigenverantwortung, private Altersvorsorge und persönliches Streben nach Glück sind lohnens- und erstrebenswert! Vom Vermögensaufbau breiter Bevölkerungsschichten profitieren in einer sozialen Marktwirtschaft stets weit mehr als diejenigen, die diesen Aufbau leisten.