

# Eigenheim und die Nebelkerzen

empirica Paper Nr. 260

Auch erschienen als Gastkommentar im Handelsblatt Inside Real Estate-Newsletter vom 25.02.2021 unter dem Titel „Die Einfamilienhaus-Debatte ist blanker Unsinn!“



**empirica**

empirica ag

Büro Berlin  
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin  
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn  
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn  
Telefon (0228) 914 89-0

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

ISSN 2510-3385

### **Autor**

Dr. Reiner Braun

### **Download**

[http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empi260rb.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi260rb.pdf)

März 2021

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund .....	1
2.	Die Debatte ist überflüssig .....	1
3.	Die Debatte ist oft unredlich .....	1
4.	Die Debatte ist zuweilen faktenfrei.....	3
5.	Fazit .....	3
	EMPIRICA WORKING PAPERS .....	4
	EMPIRICA REGIO.....	7
a.	Wohnungsmarktreports direkt online kaufen.....	7
b.	empirica regio Marktstudio .....	7
c.	Gebündelte Wohnungsmarktexpertise .....	7

## 1. Hintergrund

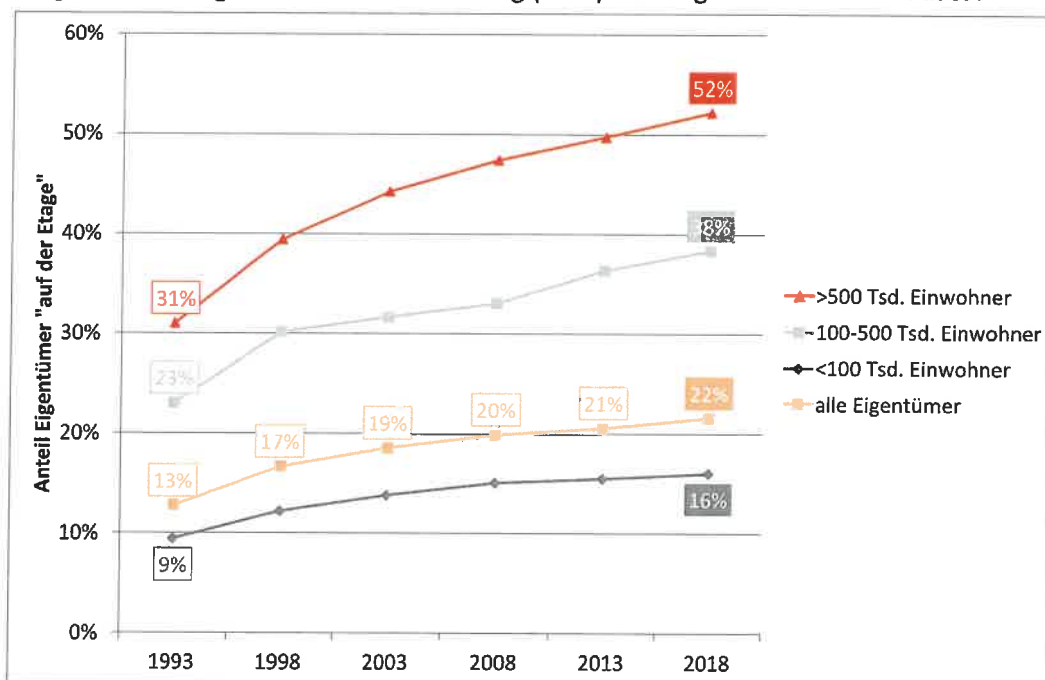
Der Bezirk Hamburg-Nord will keine Einfamilienhäuser mehr genehmigen. Das hat eine Debatte ausgelöst. Sie ist erstens überflüssig, verläuft zweitens oft unredlich und liefert drittens zuweilen faktenfreies Wortgeschleuder.

## 2. Die Debatte ist überflüssig

Die Debatte ist überflüssig, weil Eigenheime ohnehin in der Minderheit sind, der Geschosswohnungsbau sowieso überwiegt und im Gegenteil immer mehr Selbstnutzer gar nicht im Einfamilienhaus, sondern auf der Etage in einer Eigentumswohnung (ETW) wohnen - in den Städten sogar die Mehrheit.

### Abbildung 1: Der Anteil Eigentümer auf der Etage steigt seit Jahrzehnten

Frage: sind Sie Eigentümer einer Wohnung (ETW) oder Eigentümer eines Hauses?



Quelle: empirica-Studie „Wohneigentum in Deutschland“ für die LBS-Bundesgeschäftsstelle (2021)

## 3. Die Debatte ist oft unredlich

Die Debatte ist unredlich, weil viele der vorgebrachten Argumente entweder falsch sind oder genauso auch für Mieter gelten:

### Beispiel 1: Eigenheime sind Energieverschwender?

Der Neubau bietet Plus-, Null- und Niedrigenergiehäuser. Der Bestand ist Vorreiter bei regenerativen Energien. Im Gegenteil hängt Energieeffizienz weniger am Bautyp, sondern an Dämmung und Heizverhalten. Statt Flugreise macht der Eigenheimer Urlaub in

Gardenia.<sup>1</sup> Auf diese Weise minimiert er seinen ökologischen Fußabdruck und spart mehr fürs Alter.

### **Beispiel 2: Eigenheime sind wegen Wertverlust schlecht für die Altersvorsorge?**

Die Masse der Leerstände betrifft Geschosswohnungen (rd. 70% aller Leerstände<sup>2</sup>). Und im Gegenteil haben Eigentümer kurz vor dem Ruhestand dank schuldenfreier Immobilie das sechsfache Vermögen vergleichbarer Mieter.<sup>3</sup> Selbst bei hälftigem Wertverlust bliebe das dreifache. Derzeit steigen die Preise aber flächendeckend!<sup>4</sup>

### **Beispiel 3: Eigenheime bewirken soziale Spaltung?**

Auf mehr und damit preiswerterem Bauland wird kostengünstig für alle gebaut. Und über Mietkaufmodelle schaffen auch Schwellenhaushalte den Sprung.<sup>5</sup> Im Gegenteil würde erst ein Verbot zur Spaltung führen.

### **Beispiel 4: Eigenheime produzieren mehr Verkehr und werden oft nur von Witwen bewohnt?**

Tatsächlich zählen zu den Pendlern auch Mieter aus Geschosswohnungen. Und alte Bäume lassen sich auch als urbane Mieterin nur ungern verpflanzen.

### **Beispiel 5: Es gibt kein „Anrecht auf ein bestimmtes Baurecht an einem bestimmten Ort“?<sup>6</sup>**

Natürlich nicht. Wohl aber gibt es ein moralisches Recht auf familiengerechte Wohnformen. Das bieten ebenerdige Zugänge zu Garten oder ein großer Balkon. Man findet sie in urbanen Stadtvillen oder vertikalen Townhouses – aber selten in Mietskasernen. Neue Eigenheime sind ohnehin nur selten freistehend, sondern meist gereiht, gedoppelt oder vertikal. Daher verbrauchen sie kaum mehr Fläche oder Energie als Geschosswohnungen.

---

<sup>1</sup> Vgl. empirica-Studie „Vermögensbildung in Deutschland – Teil 4“ für die LBS-Bundesgeschäftsstelle (2017) [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/Vermoeensbildung\\_LBS\\_Teil\\_4\\_Wohnkosten\\_und\\_Sparen.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Vermoeensbildung_LBS_Teil_4_Wohnkosten_und_Sparen.pdf)

<sup>2</sup> Vgl. BBSR-Studie „Aktuelle und künftige Wohnungsleerstände in Deutschland“ (2020) <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/wohnungsleerstand.html>

<sup>3</sup> Vgl. empirica-Studie „Vermögensbildung in Deutschland – Teil 3“ für die LBS-Bundesgeschäftsstelle (2016) [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/Vermoeensbildung\\_LBS\\_Teil\\_3\\_Wohnflaechen\\_und\\_Vermoeegen.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Vermoeensbildung_LBS_Teil_3_Wohnflaechen_und_Vermoeegen.pdf)

<sup>4</sup> Vgl. empirica-Immobilienpreisindex [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex\\_Q42020.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q42020.pdf)

<sup>5</sup> Vgl. empirica-Studie „Sparförderung und das Mietkaufmodell - Vorteile und Optimierungspotenzial“ für den Verband der Privaten Bauparkassen <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/sparfoerderung-und-das-mietkaufmodell-vorteile-und-optimierungspotenzial/>

<sup>6</sup> Vgl. Ulrich Kriese, „Die Debatte über Einfamilienhäuser war überfällig“, Gastkommentar „Home Oeconomicus“, 23.02.2021 im Handelsblatt. [https://www.handelsblatt.com/meinung/kolumnen/homo\\_oeconomicus/gastkommentar-homo-oeconomicus-die-debatte-ueber-einfamilienhaeuser-war-ueberfaellig/26938540.html?utm\\_source=red&utm\\_medium=nl&utm\\_campaign=hb-insiderealestate&utm\\_content=26022021](https://www.handelsblatt.com/meinung/kolumnen/homo_oeconomicus/gastkommentar-homo-oeconomicus-die-debatte-ueber-einfamilienhaeuser-war-ueberfaellig/26938540.html?utm_source=red&utm_medium=nl&utm_campaign=hb-insiderealestate&utm_content=26022021)

#### 4. Die Debatte ist zuweilen faktenfrei

Die Debatte ist zuweilen faktenfrei, wenn behauptet wird „Wohneigentum sediert“ und sei ein Bollwerk gegen „das Neue“.<sup>7</sup> Das ist ein Schlag ins Gesicht aller stolzen Eigenheimer mit Solardach, Wärmepumpe oder Blockheizkraft.

Wenn hier jemand „Nebelkerzen“<sup>8</sup> wirft, sind es nicht konservative Eigenheimer, sondern Apologeten einer stadtzentrierten Diskussion. Sie wollen die Menschen mit zugepflasterten Hinterhöfen beglücken und halten einen glyphosatverseuchten Acker für ökologisch wertvoller als einen blühenden Frühlingsvorgarten. Wer aber die Wünsche der Masse ignoriert, provoziert die Abstimmung mit Spachtel & Kelle.

#### 5. Fazit

Die Irrtümer, Nebelkerzen und Phrasen zeigen daher eines: Diskussion ist wohl doch erforderlich. Aber wer überzeugen will, nutze dann auch die richtigen Argumente. Sonst ist es nur missionarische Rechthaberei.

---

<sup>7</sup> Ebd.

<sup>8</sup> Ebd.