

Ohne Erbe kein Eigentum

Die urbane Mittelschicht ist frustriert. Selbst viele Besserverdiener können sich in den Metropolen kein Eigenheim mehr leisten. Wie reagiert die Politik darauf?

Von Judith Lembke

Der geballte Frust steckt in einer kurzen Textnachricht: „Ich freue mich für Euch, dass ihr geerbt habt. Aber wir haben es nicht und können uns deshalb niemals so wie Ihr eine Wohnung in unserem geliebten Charlottenburg leisten. Das macht mich total traurig und deshalb möchte ich auch erstmal keinen Kontakt mehr“, schrieb eine Berliner Freundin kürzlich der anderen. Zwei Akademikerpaare mit je zwei Kindern, alle gerade vierzig Jahre alt geworden, Doppelverdiener und seit Jahren auf der Suche nach einer Eigentumswohnung. Doch ein Unterschied: Während das eine Paar aus vermögendem Familienstamm, bleibt für das andere nach jeder Besichtigung die ernüchternde Erkenntnis, dass sie in ihrem Viertel wohl Mieter bleiben werden, obwohl beide arbeiten und eigentlich gut verdienen. Denn die erträumten 120 Quadratmeter kosten in der gewünschten Lage mittlerweile 800.000 Euro, und das ist trotz niedriger Zinsen nicht finanzierbar, vor allem, weil das nötige Eigenkapital fehlt.

„Ob sich jemand Wohneigentum anschafft, hängt in Deutschland zunehmend davon ab, ob die eigenen Eltern Vermögen besitzen“, sagt Michael Voigtländer. Der Immobilienökonom des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) hat in einer Studie, die der F.A.S. exklusiv vorliegt, untersucht, warum die Wohneigentumsquote in Deutschland trotz historisch niedriger Bauzinsen stagniert – und bei Deutschen unter 35 Jahren sowie einkommenschwächeren Haushalten sogar rückläufig ist. Nach der Wiedervereinigung stieg die Zahl derer, die in Eigentumswohnung und Reihenhaushalten wohnen, zunächst deutlich an. Doch seit 2011 verharret die Eigentumsquote bei 44 Prozent der Haushalte. Weniger Hausbesitzer gibt es in Europa nur in der Schweiz. Als Gründe haben die Autoren einerseits gesellschaftliche Trends wie die Zunahme der Single-Haushalte und die Urbanisierung ausgemacht: Immer mehr Menschen leben allein, aber vor allem Paare kaufen ein Eigenheim. Die Städte wachsen, aber dort leben besonders viele Menschen zur Miete. Auch die steigenden Studentenzahlen spielen eine Rolle, da Akademiker später im Leben Eigentum bilden als jene, die nicht studiert haben.

Die wichtigste Erkenntnis der Studie aber lautet: Wohneigentum ist zunehmend eine Frage des elterlichen Vermögens. Erbschaften, Schenkungen oder eine Beleihung des Elternhauses bilden immer häufiger die Basis der Finanzierung. Das hat mit den gestiegenen Preisen zu tun, die immer mehr Eigenkapital erfordern. Seit 2011 sind die Hauspreise in Deutschland im Durchschnitt um 40 Prozent gestiegen, in Berlin haben sie sich, wie in anderen Großstädten auch, sogar mehr als verdoppelt.

Wer zur urbanen bürgerlichen Mittelschicht gehört und keine vermögende Verwandtschaft hat, ist zunehmend frustriert, weil die eigenen Anstrengungen nicht ausreichen, um Eigentümer zu werden. Dazu fressen die steigenden Mieten einen immer größeren Anteil dessen auf, was einmal ins eigene Haus

hätte gesteckt werden sollen. Denn das Streben danach ist ungebrochen, wie Befragungen zeigen: Bei den meisten Menschen jenseits der 35 gehören die eigene Altbauetage oder Doppelhaushälfte noch immer zum erstrebten Lebensmodell, so wie eine glückliche Partnerschaft, Kinder und der jährliche Sommerurlaub am Meer. Eigentümer wägen sich regelmäßig glücklicher als Mieter, Paare im eigenen Haus haben eine um 45 Prozent niedrigere Scheidungsrate als Paare, die zur Miete wohnen. Nicht nur Bausparkassen propagieren privates Wohneigentum als wichtigen Baustein der privaten Altersvorsorge, auch Politiker tun es, allen voran Bauminister Horst Seehofer.

„Die Ideologie, dass man Eigentum bilden soll, ist noch immer vorherrschend“, sagt die Stuttgarter Wohnsoziologin Christine Hannemann. „Doch allein mit redlicher Arbeit schafft man das selbst als Besserverdiener heute nicht mehr.“ Stattdessen hänge es immer stärker davon ab, in welche soziale Situation man hineingeboren wurde, wie reich die Eltern sind. „Immer mehr Menschen fühlen sich abgehängt, regelrecht verschaukelt, weil sie das Gefühl haben, nicht mithalten zu können, egal wie viel sie strapazieren“, hat Hannemann beobachtet. Diesen Frust, der mittlerweile bis tief in die bürgerliche Mitte der Gesellschaft reicht, bezeichnet sie als dramatisch. „Dieses Gefühl des Abgehängtseins ist demokratiegefährdend.“ Auch der Bonner Ökonom Moritz Schularick stellte kürzlich fest: „Der anhaltende Boom am Immobilienmarkt spaltet die Gesellschaft in Gewinner und Verlierer.“

Wer schon Immobilien besitzt, wird immer reicher, während für Mieter die Hürden auf dem Weg zum Eigenheim immer höher werden. Wie groß die Wut über die Lage auf dem Wohnungsmarkt in großen Teilen der Bevölkerung ist, zeigt sich auch an der breiten Zustimmung, die radikale Markteingriffe wie der Berliner Mietendeckel erfahren. Nicht nur eingeleistete Wähler der Linken finden ihn gut, sondern auch viele Bürgerliche – sofern sie zur Miete wohnen.

Denn das große Projekt dieser Bundesregierung, um junge Familien ins Eigenheim zu bringen, das Baukindergeld, wird zwar eifrig genutzt – aber vor allem auf dem Land. Nur 16 Prozent der Antragsteller wohnen laut Bauministerium in einer kreisfreien Stadt, obwohl in diesen Städten ein Drittel der Bevölkerung lebt. In den teuren Metropolen selbst hat sich die Politik in den vergangenen Jahren vor allem darauf konzentriert, für bezahlbare Mietwohnungen zu sorgen. Doch nun rückt langsam auch die Mittelschicht in den Fokus.

Der neue Baulandbeschluss der Stadt Frankfurt soll private Projektentwickler künftig nicht nur verpflichten, Sozialwohnungen und günstige Mietwohnungen zu bauen, sondern auch einen Anteil von 10 Prozent an preisreduzierten Eigentumswohnungen. „Es gibt genug Familien in Frankfurt, die 6000 Euro verdienen, aber ins Umland ziehen müssen, weil sie sich in der Stadt kein Eigentum

leisten können“, sagt Baudezernat Jan Schneider von der CDU. „Man sieht es ja im Bekanntenkreis: Die Leute bekommen das nötige Eigenkapital einfach nicht zusammen.“ Diese zunehmend frustrierte Mittelschicht wolle man mit den Plänen erreichen und stärken. „Die Schere zwischen öffentlich geförderten Mietwohnungen und immer hochpreisigeren Eigentumswohnungen darf nicht immer weiter auseinandergehen“, sagt Schneider.

Schließlich bedingt im Moment das eine das andere: Die Rendite, die die Investoren wegen der Deckelung bei den Mietwohnungen entgeht, holen sie bei den Eigentumswohnungen wieder herein, die umso teurer werden. In Frankfurt lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Neubau 2018 bei 6415 Euro, eine Steigerung von 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Diese Entwicklung zeigt, dass die Schmerzgrenze bei genügend Käufern wohl noch nicht erreicht ist – aber immer mehr Interessenten eben auf der Strecke bleiben.

Wie groß das Herz einer Stadt für Familien ist, die nach Eigentum streben, fällt höchst unterschiedlich aus. München, wo die Wohnungen in der Republik am teuersten sind, hat sich eine Erhöhung der Eigentumsquote zum Ziel gesetzt. Mit dem größten kommunalen Wohnungsbauprogramm fördert die Stadt sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen. Das Programm richtet sich vor allem an Familien mit Kindern und ist abhängig vom Einkommen. Die Unterstützung der Stadt besteht darin, dass sie Grundstücke deutlich verbilligt abgibt, die Verkaufspreise deckelt und den Kauf fördert. Laut Stadt sind bisher 4000 Familien in den Genuss dieser Förderung gekommen, die Immobilienökonom Voigtländer als „einen Lottogewinn für diejenigen, die es trifft“ bezeichnet. Auch Hamburg fördert, wenn auch nicht in dem Maße, den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum mit einkommensabhängigen Programmen. Zudem sieht der Senat die Bildung von Wohneigentum als ein Mittel, um schwierige oder bisher noch wenig entwickelte Quartiere zu stabilisieren. Alle neuen Bauprojekte müssen laut Maßgabe der Stadt jeweils zu einem Drittel aus Sozialwohnungen, einem Drittel frei finanzierten Mietwohnungen und zu einem Drittel aus Eigentum bestehen.

Berlin wiederum hat sich die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens auf die Fahnen geschrieben. Zum Beispiel unterstützt die Stadt Haushalte mit geringem Einkommen darin, Genossenschaftsanteile zu erwerben. Zudem will Berlin künftig Mieter, deren Wohnung in Eigentum umgewandelt werden soll, vor Verdrängung schützen, indem sie selbst Eigentümer ihrer Wohnung werden. Ein zinsloses Darlehen als Eigenkapitalersatz soll ihnen ermöglichen, ihr Vorkaufrecht zu nutzen.

Für Wohnsoziologin Hannemann ist vor allem die Förderung von Genossenschaften der richtige Weg. „Man hat zwar kein Eigentum, aber Anteile und kann dadurch über die Miethöhe mitbestimmen, ist also vor Verdrängung ge-

schützt.“ Die gesellschaftliche Fixierung aufs Eigenheim hält sie für falsch. Ihrer Ansicht nach liegt die Zukunft nicht im Eigentum, sondern in der Vielfalt von Wohnformen: temporären Formen für

Lebensmodelle im Wandel wie Genossenschaften mit Anteilen überall auf der Welt, so dass die Anteilseigner ein Jahr in Chicago, London oder Sydney wohnen können. Eigentum werde nicht

Trautes Eigenheim, Glück allein?
Das eigene Häuschen hängt immer stärker vom Reichtum der Eltern ab.
Foto Wolfgang Maria Weber



DIE WERTSTIEGERNDE KAPITALANLAGE!

Machen Sie sich Gedanken, wie Sie Ihr Geld noch kurzfristig anlegen können? Die HELMA Ferienimmobilien GmbH hilft Ihnen bei Ihrer Entscheidung. Profitieren Sie von den historisch niedrigen Darlehenszinsen und investieren Sie in eine renditestarke Ferienimmobilie.



Kontakt: OstseeResort Olpenitz: Besichtigung täglich von 11 – 16 Uhr & jederzeit nach Absprache Hafensstraße 1 in 24276 Kappeln, Herr Murat Yesil, Tel. 0172 / 5 38 62 63



Das OstseeResort Olpenitz entsteht in einer der schönsten Urlaubsregionen Deutschlands: im Nordosten Schleswig-Holsteins, direkt zwischen Schlei-Mündung und Ostsee. Auf dem mehr als 150 Hektar großen Areal entsteht ein neues und einzigartiges Ferienresort der Extraklasse. Das Herz des OstseeResorts Olpenitz wird ein exklusiver Yachthafen sein. Im OstseeResort Olpenitz ist für jeden Geschmack etwas dabei: Ob Ferienwohnungen, Ferienapartments oder Ferienhäuser, ob Selbstnutzer oder Kapitalanleger. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten und sichern Sie sich Ihren Platz am Meer und genießen Sie das Leben.



Kontakt: NordseeResort Büsum: Besichtigung Fr. – So. von 11 – 16 Uhr & jederzeit nach Absprache Dithmarscher Straße 50 in 25761 Büsum, Frau Stephanie Sievert, Tel. 0176 / 47 75 24 69



Im NordseeResort Büsum entstehen 113 Ferienwohneinheiten in gehobener und moderner Ausstattung. Ob Ferienhaus oder Ferienwohnung – wir haben die perfekte Immobilie für Ihre Kapitalanlage geschaffen. Der Ort Büsum ist eine Gemeinde in Schleswig-Holstein. Der Hafenort liegt direkt am Oder-Havel-Kanal. Eine Abwechslung zum Wassersport bietet der Golfplatz Prenden, welcher nur 15 Minuten von ihrem zukünftigen Ferienhaus entfernt ist. Das gesamte Grundstück wird real aufgeteilt und schlüsselfertig an Sie übergeben. Schon immer vom eigenen Ferienhaus direkt am See geträumt? Jetzt zum Greifen nahe!



Kontakt: Hafendorf Zerpenschleuse: Besichtigung Fr. – So. von 11 – 16 Uhr & jederzeit nach Absprache Eberswalder Weg in 16348 Zerpenschleuse Herr Volker Haeske, Tel. 0151 / 16 76 66 16

Im Hafendorf Zerpenschleuse, zwischen Berlin und dem Werbellinsee, also direkt vor den Toren Berlins, am UNESCO-Biosphärenreservat gelegen, entstehen 200 exklusive Ferienhäuser in skandinavischer Architektur sowie ein Hafen mit 113 Bootsliegeplätzen. Das Wassergrundstück liegt direkt am Oder-Havel-Kanal. Eine Abwechslung zum Wassersport bietet der Golfplatz Prenden, welcher nur 15 Minuten von ihrem zukünftigen Ferienhaus entfernt ist. Das gesamte Grundstück wird real aufgeteilt und schlüsselfertig an Sie übergeben. Schon immer vom eigenen Ferienhaus direkt am See geträumt? Jetzt zum Greifen nahe!

Provisionsfrei vom Bauträger

HELMA Ferienimmobilien GmbH
Tel. 030 / 887 208 98 oder 08 00 / 7 24 33 18 (24 h kostenfreie Hotline)
E-Mail: info@helma-ferienimmobilien.de · www.helma-ferienimmobilien.de

