WOHNEN

GLÜCKLICH SIND NICHT ZWINGEND DIE, DIE IM REIHENHAUS LEBEN

Wie wollen Menschen wohnen? Am liebsten im Eigenheim, am liebsten freistehend. So vermitteln es zahlreiche Studien und Analysen. Aber ist das noch zeitgemäß und vor allem auch realisierbar? Denn Bauen und Wohnen wird immer teurer. Der Autor fächert in diesem Beitrag die verschiedenen Idealvorstellungen von Wohnen auf. Er merkt dabei an, dass es das eine tatsächliche Ideal gar nicht geben kann, da sich die Vorstellungen je nach Lebensabschnitt deutlich unterscheiden. Will der Student oder Auszubildende gerne in einer WG wohnen, ist es für junge Familien das erste Eigenheim mit Platz und Garten für die Kinder und würden Ältere ihre viel zu groß gewordenen Wohnungen oder Häuser gerne gegen kleinere Einheiten eintauschen, um weniger Aufwand damit zu haben. Sein Appell: Eigentum sollte abgegeben und bewohnt, verlassen und verkauft oder bewohnt und besessen werden. Nur eine Handlungsmöglichkeit zu haben und die Immobilie immer bis zum Lebensende zu bewohnen – das ist out. Red.

Wohnen gehört zu den heikelsten Themen unserer Zeit. Laut einer Studie vom Verbändebündnis Soziales Wohnen fehlen auf dem deutschen Wohnungsmarkt aktuell mehr als 700 000 Wohnungen. Die Bundesregierung versucht, mit dem Bau von jährlich 400 000 Wohnungen entgegenzuwirken. Das ist ein Schritt in die richtige Richtung. Wir sollten aber auch den Bestand in Augenschein nehmen: Die Wohneinheiten, die wir haben, sollten im Interesse aller Beteiligten sinnvoll genutzt werden.

Und aus diesem Grund rentiert sich auch ein Blick darauf, wie der Wohnraum in Deutschland verteilt ist. Laut Angaben des Statistischen Bundesamts lebten rund 8,6 Millionen Menschen in Deutschland im Jahr 2021 in überbelegten Wohnungen. Dies bedeutet, dass etwa 10,5 Prozent der Bevölkerung in Haushalten lebt, in denen es gemessen an der Personenzahl zu wenige Zimmer gibt.

Miete oder Eigentum?

Familien mit Kindern sind von diesem Notstand am häufigsten betroffen: mit 17,8 Prozent war die Überbelegungsquote bei Minderjährigen rund sechs Mal so hoch wie bei älteren Menschen im Alter von 65 und mehr Jahren (3 Prozent). Vor allem in den Städten gibt es mit 15,5 Prozent viele überbelegte Wohneinheiten – das sind fast doppelt so viele wie in Vororten und kleineren Städten (8,6 Prozent) und drei Mal so viele wie in ländlichen Gebieten (4,9 Prozent).

Gleichzeitig hält sich bei vielen Deutschen der Traum vom Wohnbesitz. Doch nirgendwo in Europa ist die Wohnungseigentumsquote so niedrig wie in Deutschland, wo weniger als 50 Prozent der Bevölkerung eine eigene Immobilie besitzen. Viele Menschen, die vor wenigen Jahren den Kauf einer Immobilie geplant haben, können es sich aktuell aufgrund der hohen Baukosten und gestiegenen Zinsen nicht leisten, eine Immobilie zu finanzieren.

Es ist also ein guter Zeitpunkt nicht nur um zu überprüfen, ob die eigenen Träume realisierbar sind. Es ist auch hilfreich, in der Gesellschaft stark verbreitete Vorstellungen von der Idealform des Wohnens zu hinterfragen: Ist es tatsächlich das freistehende Einfamilienhaus, das das Potenzial hat, die meisten Deutschen glücklich zu machen? Die Antwort lautet: mitnichten.

Vorstellungen vom idealen Wohnen hinterfragen

Um dies zu erklären, ist zunächst ein Blick auf den Zyklus des Lebens, wie wir ihn heute mehrheitlich erleben, hilfreich. Die Kindheit lassen wir getrost außen vor – hier entscheiden die Erwachsenen. Was bleibt, ist jedoch eine gewisse Prägung, wenn es darum geht, wie wir leben wollen: Und entscheidend sind dabei meist Bilder, die durch Erzählungen in unserer Vorstellung entstehen – weniger das, was wir selbst tatsächlich in Sachen Wohnen erlebt haben. Glücklich sind nicht zwingend die, die im Reihenhaus leben.

Die meisten Menschen ziehen aus, sobald sie volljährig sind und eine Ausbildung beginnen. In einigen Familien ergibt sich nun ein Interessenskonflikt: Gibt es ein elterliches Wohnhaus in Nähe der Ausbildungsstätte, wäre es theoretisch günstiger, dort weiter zu wohnen. Wer seine Kinder dabei unterstützen will, selbstständig zu werden, sorgt aber rechtzeitig für eine Lösung, die alle zufrieden stellt. Junge Menschen wollen viele Erfahrungen sammeln und suchen den Kontakt zu Gleichaltrigen. Aus diesen Gründen leben sie gern städtisch, in kleinen Wohnungen oder Wohngemeinschaften. Sie schätzen Flexibilität und wollen noch keine großen Verpflichtungen eingehen.

Mit dem Eintritt ins Berufsleben ändern sich die Bedürfnisse: Mit dem ersten Gehalt darf die Wohnung schon etwas besser ausgestattet sein, der ein oder die andere erinnert sich nun vielleicht an die Vorteile einer ruhigeren Umgebung – viele Menschen verbringen einen Teil ihrer Arbeitszeit im Homeoffice.

Alternativen zum Eigenheim

Geht es dann an die Gründung einer Familie, ändern sich die Bedürfnisse nochmals. Kommen Kinder zur Welt, so kann man von mindestens einem zusätzlichen Zimmer pro Kind ausgehen, das notwendig wird. Nur ein kleiner Teil der Familien bekommt heute mehr als ein oder zwei Kinder: Die Geburtenrate in Deutschland lag im Jahr 2020 bei 1,53 Kindern pro Frau. Viele Familien benötigen nun eine größere Wohnung – die gerade in den Metropolen jedoch knapp und begehrt ist. Dies ist der Zeitpunkt, an dem viele Familien neu darüber entscheiden, ob sie in der Stadt oder auf dem Land leben wollen.

Zweifelsohne bringt ein freistehendes Haus gerade für Familien Vorteile: Im Idealfall

DER AUTOR

DR. HENRYK SEEGER

Gründer und Geschäftsführer, GNIW Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, Berlin

bietet es einen Garten, genügend Zimmer auf unterschiedlichen Stockwerken, auch Haustiere können einziehen und die Kinder dürfen unbehelligt spielen.

Doch: Bedarf es zwingend einer Besitzurkunde, um diese Annehmlichkeiten zu haben? Die Antwort lautet: nein. Für Familien, die sich die Anschaffung eines Hauses nicht leisten können, ist auch eine größere Wohnung oder ein Miethaus interessant. Der Miethausmarkt ist in Deutschland nur leider nicht sehr verbreitet – anders als in den USA, wo Immobilienunternehmen den Bedarf längst erkannt haben und es entsprechende Angebote gibt. Längst sind Wallstreet-Riesen in das lukrative Geschäft der Wohnhausvermietung eingestiegen.

Mehr Fläche als benötigt

Neben Familien, die auf zu wenig Fläche wohnen, gibt es aber auch Menschen in Deutschland, die auf einer Fläche wohnen, die sie eigentlich nicht benötigen. Das kann bei Singles mit oder ohne Kinder der Fall sein, trifft aber auch auf viele Ältere zu. Machte das große Eigentumshaus mit Kindern im Haus noch Sinn, wird der Platz später oft zur Last. Die Fläche muss weiter beheizt und gepflegt werden.

Dazu kommen Kosten für die Instandhaltung, die mit den neuen ESG-Richtlinien tendenziell aufwendiger wird: Eigentümer werden dazu verpflichtet, Nachhaltigkeitskriterien am Gebäude umzusetzen. Das ist notwendig, nicht nur um den Energieverbrauch zu reduzieren, sondern auch, um den Wert der Immobilie zu erhalten – nichtsdestotrotz kommen zunächst einmal Kosten und Unannehmlichkeiten auf die Eigentümer zu. Und mit zunehmendem Alter wird eine gute Infrastruktur wichtig, die nicht immer dort gegeben ist, wo das Haus steht. Gerade für ältere Eigentümer stellt sich dann die Frage: Verkaufen und ausziehen oder die Mehrkosten zähneknirschend akzeptieren? Oder einen dritten Weg über einen Verkauf mit Wohnrecht?

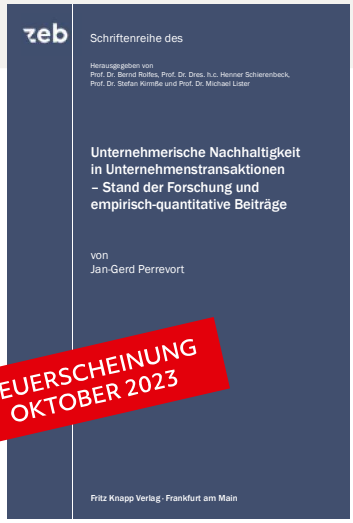
Eigentum stellt nicht nur ein Privileg, sondern auch eine Verantwortung, eine Last dar. Zwar gilt Eigentum als Absicherung im Alter und ermöglicht gewisse Freiheiten, aber für die Menschen spielen heutzutage auch Themen wie Nachhaltigkeit und Flexibilität eine Rolle in ihrer Lebensführung. Bei Renteneintritt haben die Deutschen noch einige Jahrzehnte des Lebens vor sich und entsprechende Erwartungen. Nicht alle diese Erwartungen lassen sich in dem traditionellen Eigentumsverständnis der Vergangenheit erfüllen.

Mehr Flexibilität erforderlich

Dieses Verständnis ist übrigens typisch deutsch – beim Blick etwa in die USA sieht man, dass auch Wohneigentum deutlich flexibler verstanden und gehandhabt werden kann, als hierzulande. Dort ist es absolut üblich, Häuser zu kaufen, zu verkaufen und umzuziehen – immer von Eigenheim zu Eigenheim. In Deutschland betonieren sich Eigenheimbesitzer dagegen förmlich in ihrem Haus ein.

Statt den Lebensentwurf im Alter nach dem Wohneigentum auszurichten, stellen Eigentümer jetzt die Frage danach, wie ihre Immobilie den neuen Lebensentwurf unterstützen kann. Eigentum soll abgegeben und bewohnt, verlassen und verkauft oder bewohnt und besessen werden. Nur eine Handlungsmöglichkeit zu haben und die Immobilie immer bis zum Lebensende zu bewohnen – das ist out.

Foto: Adobe Stock / foxaon



Die Schriftenreihe des zeb greift aktuelle Probleme des Bankmanagements auf und informiert kompetent über den neuesten Stand sowie die Entwicklungstendenzen in Wissenschaft und Praxis.

Jan-Gerd Perrevort

Schriftenreihe des zeb Band 73
2023, 265 Seiten, geb., 69,00 Euro
ISBN 978-3-8314-0911-2

Das Thema Nachhaltigkeit ist längst zu einem Kernthema der öffentlichen Debatte geworden. Entsprechend ausführlich ist die Auseinandersetzung in der wissenschaftlichen Literatur zur Nachhaltigkeit von Unternehmen mittlerweile. Allerdings nicht zur Verknüpfung von Nachhaltigkeitsaspekten und Unternehmenstransaktionen. Diese Lücke wird durch dieses Buch geschlossen, das diverse Anknüpfungspunkte für weitere Forschungsarbeiten liefert.

Fritz Knapp Verlag GmbH – Postfach 70 03 62 – 60553 Frankfurt am Main
Telefon + 49 (0) 69 970833 - 25 (Karin Matkovics) – Telefax + 49 (0) 69 7078400
E-Mail vertrieb@kreditwesen.de – Internet www.kreditwesen.de/buecher