

⇒ Uwe Höger

## Wohn-Vermögen.

### Zur wohnungswirtschaftlichen, politischen und biographischen Bedeutung des Eigenheimes in Deutschland

⇒ 1 Einfamilienhaus und Eigenheim: Der begriffliche und historische Kontext

⇒ 1.1 Ausgangssituation

Die Mehrzahl der Deutschen hält das Einfamilienhaus für die optimale, anzustrebende Wohnform. Trotz aller Debatten über die Vermeidung von Flächenversiegelungen wächst die Zahl der Einfamilienhaus-Neubaugebiete sichtbar und unaufhörlich. Weiterhin wird das Eigenheim mit Begriffen wie Gestaltungsfreiheit, Individualität, Familie und Sicherheit konnotiert.

Dessen ungeachtet existieren sprachliche und statistische Begriffsunschärfen, die häufig zu Missverständnissen führen. So wird das Einfamilienhaus in der Regel mit dem auf einem einzelnen Grundstück stehenden, selbst bewohnten Eigenheim assoziiert. Jedoch gehören je nach Kontext ebenso Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, Doppelhaushälften oder Reihenhausscheiben mit eigenem Grundstück sowie einzelnstehende Bauernhäuser in historischen Ortskernen oder Gewerbebauten mit einer Wohnung dazu, um nur einige Beispiele zu nennen. Eine Eigentumsquote wird ebenfalls nur teilweise statistisch zugeordnet. Das heißt: Bauweise, Bauform, Zuordnung zum Grundstück und Selbstnutzung gehen statistisch munter durcheinander. Inhaltlich und quantitativ ergeben sich hierdurch nennenswerte Unterschiede.

Ähnlich erstaunlich ist, dass trotz der enormen wohnungswirtschaftlichen Bedeutung des Ein- und Zweifamilienhauses – immerhin stellen sie fast die Hälfte des Wohnungsbestandes bereit (46,3%; Destatis 2021a) – nur wenige ökonomische oder wissenschaftliche Untersuchungen hierzu existieren.

---

**Uwe Höger**, geb. 1958 in Eutin/Ostholstein, Studium der Stadtplanung in Berlin und Kassel, Mitinhaber des Planungsbüros akp in Kassel, zahlreiche Lehraufträge zwischen 1979 und 2022 in Kassel und Erfurt, 2018 Promotion zum Thema Einfamilienhausgebiete. ORCID: 0000-0002-2680-2760

---

DOI: [10.18156/eug-1-2022-art-1](https://doi.org/10.18156/eug-1-2022-art-1)

Die meisten Erkenntnisse finden sich als Teilergebnisse mit anderen Fragestellungen, so dass sich die oben genannten Begriffsunschärfen hier erneut niederschlagen. Es entsteht eher ein Kaleidoskop als ein konsistentes Bild über den deutschen Wohnraum. Interessanterweise ist bisher auch kaum empirisch erforscht, welche emotionale Grundlage die Faszination hat, die gerade vom Eigenheim ausgeht.

Wenn hier im folgenden Text also die langfristige Wohnungspolitik beschrieben wird, bezieht sich diese aufgrund der schmalen Forschungsbasis lediglich auf die alten Bundesländer, in Einzelfällen durch Studienergebnisse aus Österreich und der Schweiz ergänzt. Erst neuere, alleinstehende Zahlen nach 1990 beziehen sich auf ganz Deutschland. Und wenn im Folgenden von dem Einfamilienhaus die Rede ist, dann ist – sofern nicht ausdrücklich in einem anderen Kontext stehend – das freistehende, selbst genutzte Eigenheim gemeint.

## ⇒ 1.2 Die Geschichte des Einfamilienhauses

Das freistehende Einfamilienhaus stellte jahrhundertlang eine Ausnahmeerscheinung dar. Seine gestalterische Idee bezieht es von der Landvilla für die Sommerfrische der venezianischen Kaufleute seit dem 16. Jahrhundert, der Villeggiatura (Bentmann/Müller 1992, 19). Seine mitteleuropäische Ausprägung entwickelte sich mit dem Bevölkerungswachstum und dem Überschreiten der Städte über ihre Stadtmauern hinaus, meist auch hier durch wohlhabende Schichten, die Land erwerben und vor den Toren der Stadt siedeln konnten, während das städtische Proletariat weiter in engen Verhältnissen wohnte. Hierbei spielte auch die Überlegung des besseren Brandschutzes eine Rolle (Fehl 2001, 28). Von Bergbausiedlungen abgesehen, entstanden Arbeiterwohnungen außerhalb der Städte erst als mit der Freiheit des Bodenverkehrs und dem Bau von Fabriken (anfangs an Wasserkraft gebunden) oder Bahnhöfen am Stadtrand.

Die andere Quelle des Bautyps ist das einfache Haus, das für arme Haushalte auf dem Land wie auch in den von europäischen Siedlern in Besitz genommenen nordamerikanischen Gebieten als relativ leicht zu errichtende Behausung aus regionalen Materialien diente. Häufig handelte es sich dabei um einfache, ärmliche Einraumwohnungen (Hafner 1996, 560).

Mit der Industrialisierung, Verstädterung und dem Wohnen des Proletariats in unwürdigen und unhygienischen Mietskasernen entstanden im 19. Jahrhundert auch Reformbewegungen, die das freistehende

Einfamilienhaus als Lösung betrachteten. Mit den Kleinwohnhäusern sollte nicht nur die Wohnhygiene mit eigenem Gemüseanbau, mehr Luft, sauberem Wasser und guter Abwasserbeseitigung gefördert, sondern auch Eigentumsbildung betrieben und die Arbeiter damit von revolutionären Ideen ferngehalten werden. Im 19. Jahrhundert wurde in England beispielsweise das middle class cottage entwickelt, das die Fassade der italienischen Villa und deren Alleinstellung auf der Parzelle übernahm, aber bescheidene Dimensionen besaß (Zimmermann 1997, 529). Ähnlich entstanden in Frankreich zahlreiche Werkswohnungssiedlungen (Hartmann 2020, 22-24). Soweit und solange die Bodenpreise erschwinglich waren, fanden sich auch in Deutschland Arbeitersiedlungen am Rand von Städten und Industriestandorten (Zimmermann 2001a, 54).

Das sozialreformerische Ziel des Einzelhauses als Grundlage eines gesunden, stärker vor epidemischen Gefahren geschützten Familienlebens wurde in Deutschland und zeitgleich in England durch die Gartenstadtidee zu Beginn des 20. Jahrhunderts gekrönt und umgesetzt (Roskamm 2011, 249-252). Sie fiel auch in Deutschland auf fruchtbaren Boden, am prominentesten wohl durch die Gartenstadt Hellerau bei Dresden verkörpert, und wurde von zahlreichen renommierten Architekten und der deutschen Gartenstadtgesellschaft unterstützt (Bentmann/Müller 1992, 152).

Bis in die Zwischenkriegszeit entstanden einige kommunale Siedlungen, z.B. in Ulm, Pforzheim oder Dessau (Zimmermann 2001c; Zimmermann 2001d; Kegler 2001) und nach der Novelle des Genossenschaftsgesetzes 1899 auch Eigenhaus-Baugenossenschaften, die jedoch durchgängig mit unterschiedlichen Auffassungen zur Eigentums- oder Mietfrage kämpften, was bis hin zur Spaltung der Dachverbände führte (Zimmermann 1997, 607).

Sogar als sozialistisch-proletarisches Projekt hatte der Einfamilienhausbau eine kurze Blütephase: Beginnend im 1. Weltkrieg organisierte die Siedlerbewegung in Wien ihre Selbsthilfe mit Hilfe von Bauhütten, Einkaufsgemeinschaften, Versicherungen und Gemeinschaftsräumen, bevor dann ab 1924 von der Stadt der bekannte Geschosswohnungsbau favorisiert wurde (Novy 1983, 33). Bis 1933 entstanden 7.000 Wohnungen in Siedlerhäusern (Novy 1983, 22).

Der Begriff Gartenstadt entwickelte sich dagegen eher zum Verkaufsargument von Investoren, das der bürgerlichen Mittelklasse das Wohnen im Grünen schmackhaft machen sollte. Am Rand der Großstädte

war diese Entwicklung gleichwohl zunächst zwingend mit der Entwicklung eines öffentlichen Nahverkehrs verknüpft.

Gesellschaftlich verfestigte sich parallel das bürgerliche Leitbild des *Einfamilienhauses*, wodurch Untermieter\*innen und Schlafgänger\*innen, die bisher aus ökonomischen Gründen gebraucht wurden, aus der eigenen Wohnung verdrängt wurden.

Der Begriff der *Heimstätte*, abgeleitet aus den US-amerikanischen homestead-Gesetzen von 1860, wurde in Deutschland erstmals im Reichsheimstättengesetz vom Mai 1920 legal normiert (Zimmermann 2001b, 72). Es bezeichnete nach § 1 ein Einfamilienhaus mit Nutzgarten und wurde vorzugsweise an Kriegsteilnehmer oder deren Witwen ausgegeben (§ 2). Dies ermöglichte erstmals die Weimarer Verfassung von 1919, die eine Sozialbindung des Eigentums definierte und Siedlungswesen und Bodenrecht in die Hand der Reichsgesetzgebung legte. Teilnehmern des 1. Weltkriegs und später Erwerbslosen wurden in den 1920 und 1930er Jahren hierdurch Förderungen zum Einfamilienhausbau gewährt, verbunden mit großen Eigenleistungsanteilen, der fakultativen Mitgliedschaft in einer Siedlergemeinschaft und strikten Regeln, die jede Selbstbereicherung an den Wertzuwächsen der Immobilie verhinderten. Qualitativ allerdings blieb die Reichsheimstätte unbedeutend: Bis 1929 wurden 15.000 Siedlerstellen errichtet, bis 1945 80.000 (Simon 2001, 43; Hafner 1996, 565), darunter auch große Siedlungen in Frankfurt/Main wie Goldstein (920 Häuser) oder Praunheim (606 Häuser) (Hafner 1996, 561, 564).

Seit 1921 wurde in Deutschland der »Flachwohnungsbau« (ein- und zweigeschossige Gebäude) immerhin durch Darlehen gefördert. Die Förderung wurde teilweise mit einer Begrenzung der Wohnfläche verbunden, galt aber für den Mietwohnungsbau ebenso wie für die Eigentumsbildung. Mit diesem Bezug sowohl auf das Mietwohnen als auch das Wohnen im Eigentum »bildete sich nach 1918 in Deutschland das duale Fördersystem heraus, das bis heute in seiner Grundstruktur fortbesteht« (Kuhn 2001, 182). Parallel reüssierte der schon 1875 entwickelte Bausparvertrag.

Mit diesen Elementen war das Fundament des Einfamilienhausbooms der Nachkriegszeit in (West-) Deutschland gelegt.

## ⇒ 2 Die (Teil-) Lösung der Wohnungsfrage nach 1945

Die stark zerstörten Städte und die erhebliche Zahl von geflüchteten Menschen erforderten nach 1945 einen Massenwohnungsbau in

Deutschland. Dieser entwickelte sich in der Bundesrepublik zunächst nur schleppend. Daher sollte die industriell anspruchslosere »Niedrigbauweise« von Einfamilienhäusern den Prozess beschleunigen und zugleich die Eigentumsbildung ermöglichen. Die rechtliche Grundlage zur Priorisierung der Eigentumsförderung wurde durch die Änderung des I. Wohnungsbaugesetzes 1953 und dann durch das II. Wohnungsbaugesetz 1956 gelegt, doch die Bundesländer akzeptierten die festgelegten Quoten zur Eigentumsbildung nicht (GEWOS 1990, 370). Erst die Öffnung von Förderungsmöglichkeiten für mittlere Einkommenschichten, der sogenannte 2. Förderweg, sorgte Mitte der 1960er Jahre für den erwünschten Schub, insbesondere für große Wohnungen, die der Mietwohnungsbau nicht in ausreichendem Maß produzierte.

Von 1960 bis 1980 wurden in den alten Bundesländern 4,93 Mio. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt, das entsprach einem jährlichen Durchschnitt von 235.000 Wohneinheiten (davon 133.800 in Einfamilienhäusern). Von 1981 bis 2000 waren es nur noch 158.200 (102.700), von 2001 bis 2020 101.300 (81.000). In den alten Bundesländern wurde der Wohnungsneubedarf zu etwa der Hälfte durch Ein- und Zweifamilienhäuser gedeckt (49,5% im Zeitraum 1960 bis 2020; 53,3% von 1975 bis 2020; Destatis 2021b, Tab. 13, 14; eigene Berechnungen). Während die Wohnraumschaffung in Ein- und Zweifamilienhäusern relativ stabil blieb, wenn auch mit sinkender Tendenz, folgte der Mehrfamilienhausbau deutlich demographischen und konjunkturellen Bedingungen (s. folgende Abbildung).

Eine eng mit dieser Entwicklung verzahnte Veränderung und Voraussetzung war die Zunahme des Kfz-Bestandes, der von 1960 bis 1980 in der BRD annähernd eine Verdreifachung erlebte. Die Automobilisierung musste das enorme Flächenwachstum der Städte und Gemeinden kompensieren und ermöglichte gleichzeitig erst eine Wohnraumschaffung in den Randregionen der Ballungsgebiete und ländlichen Regionen (GEWOS 1990, 378), obwohl das größte Arbeitsplatzangebot zunächst in den Metropolen bestand und dort Wohnraummangel existierte. Auch die Versorgungsstruktur konnte den Einfamilienhausteppichen nicht immer folgen.

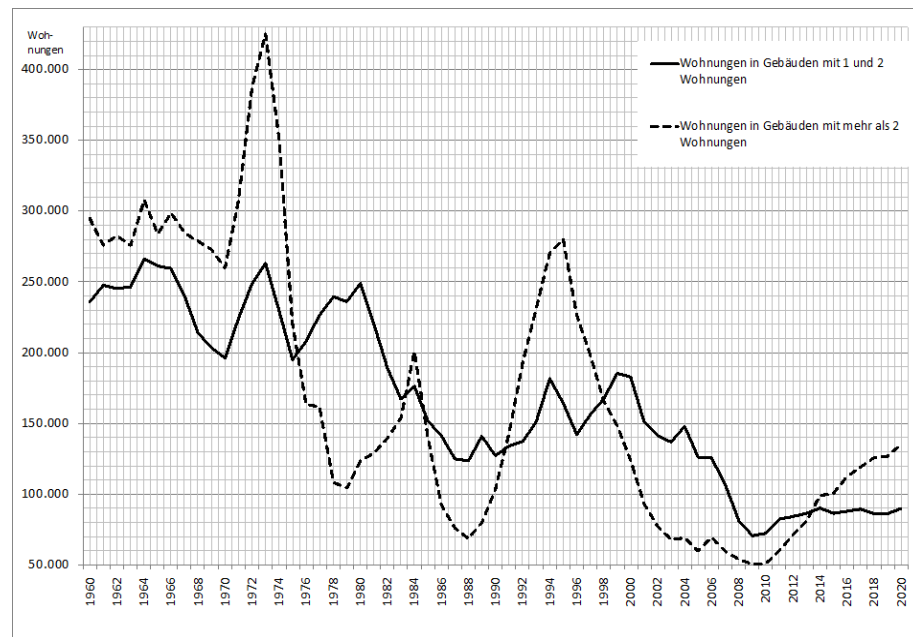


Abb. 1: Baufertigstellungen von Wohnungen in Gebäuden mit 1 und 2 sowie mit mehr als 2 Wohnungen in den alten Bundesländern. (Quelle: Destastis 2021b, Tab. 13, 14; eigene Berechnungen)

Für die neuen Bundesländer weicht der Verlauf des Eigenheimbaus deutlich ab. Während in den statistisch erfassten Jahren der DDR von 1973 bis 1990 im jährlichen Durchschnitt etwa 10.700 Eigenheime errichtet wurden, weist die Zahl der jährlichen durchschnittlichen Fertigstellungen mit 40.900 für die Jahre 1993 bis 2004 auf den erheblichen Nachholbedarf im Vergleich zu den Neuerrichtungen in den alten Bundesländern hin. Nach diesem Boom stabilisierte sich das jährliche Niveau (2007 bis 2020, hier dann einschließlich West-Berlin) auf durchschnittlich 16.200 Eigenheimen (Destastis 2021b, Tab. 14, eigenen Berechnungen).

In den 1980er Jahren fielen ein Zinshoch, das den Abtrag von Baudarlehen erheblich verteuerte, steigende Baupreise und eine wachsende Arbeitslosigkeit zusammen, was zur Überschuldung fast jeden zehnten Haushalts im Eigenheim führte (Simon 2001, 77). Der Bauboom endete, die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fiel in den alten Bundesländern bis Anfang der 1990er Jahre auf 130.000. Dieser Trend wurde durch die Wiedervereinigung, die Einbürgerung der Russlanddeutschen und den Wohnungsbedarf der geburtenstarken Jahrgänge in den 1990er Jahren kurz unterbrochen, um sich ab der Jahrtausendwende fortzusetzen.

Ein vergleichbares, wenn auch deutlich folgenreicheres Phänomen fand Anfang der 2000er Jahre in den USA statt, wo Baukredite verstärkt

an einkommensschwache Haushalte vergeben wurden und dieses im Zuge der Finanzmarktkrise zu einer existenziell bedrohlichen Verschärfung der Kreditbedingungen führte. In der Folge gerieten zahlreiche Haushalte in Armut, was sich u.a. daran verdeutlichen lässt, dass dort 2015 über 6% aller Wohnungen billige Fertighäuser und mehr als 1% (8,7 Mio.) nicht verankerte Trailer waren, denen in der Regel Parks außerhalb der Städte zugewiesen wurden (Bréville 2016; AHS 2022).

In Deutschland war eine Folge der Finanzmarktkrise dagegen eine sich bis Anfang 2022 erstreckende Niedrigzinsphase, die die Wertpapieranlage unattraktiv machte und Investitionen in das »Betongold« provozierte. Dies führte zu Preissteigerungen in allen Wohnungsmarktsegmenten und der überwiegenden Zahl der Regionen Deutschlands. Die Steigerung der Baukosten, die Steigerung der Kaufpreise im Bestand, die Mietpreisentwicklung und die günstigen Bauzinskonditionen, die gegenüber Förderungsmaßnahmen keine nennenswerten Nachteile besaßen, machten es zur individuellen Entscheidung jedes (finanzstärkeren) Haushalts, ob er sich ein Eigenheim leisten konnte – denn eine staatliche Zielsetzung existiert seit dem Ende der starken Eigenheimförderung im Jahr 2006 (fast) nicht mehr. Die Zahl der Haushalte mit Haus- und Grundeigentum stieg von 2008 bis 2018 von 16,0 Mio. auf 18,7 Mio., der durchschnittliche Verkehrswert für diesen Kreis der Haushalte zwischen 2008 und 2013 um 3%, zwischen 2013 und 2018 jedoch um satte 21% und betrug zu diesem Zeitpunkt durchschnittlich 295.400 € (Destatis 2019, 16).

Über den 2. Förderweg war seit den 1960er Jahren vor allem die Mittelschicht zur Nutznießerin der staatlichen Förderung geworden – und blieb es bis heute. Mittels Steuererleichterungen und weiterer zahlreicher Änderungen der Steuergesetze wurden zeitweise auch Zweifamilienwohnungen und Zweiterwerber\*innen gefördert, eine Kinderkomponente eingeführt, die Abschreibungszeiträume komprimiert, Kreditkosten verbilligt und die Vererbung begünstigt, um nur einige zu nennen. Ab 1996 wurde eine direkte Eigenheimzulage gezahlt, die die Benachteiligung der Haushalte mit niedrigen Steuerlasten reduzierte, 2006 zur Haushaltskonsolidierung und mit der Übertragung der Wohnraumförderung an die Länder aber wieder eingestellt. Von 2018 bis 2021 gab es ein Baukindergeld. Zwischen 1994 und 2005 lagen die Subventionen stets bei mehr als 10 Mrd. Euro pro Jahr (Egner 2014, 17; Färber 2003, 18). Die Summe der Eigentumsförderung überstieg Mitte der 1980er Jahre und seit 1999 die Förderung des sozialen Wohnraums bei weitem (Lachmann 2004, 143; 20. Subventionsbericht der Bundesregierung 2006, 72-74, 101-104). Die Wohnungsfrage der

einkommensschwachen Haushalte blieb somit ungelöst. Eigenarbeit und Selbsthilfe blieben individuelle Lösungsstrategien, das Einfamilienhaus wurde überwiegend als Eigenheim konzipiert.

### ⇒ 3 Ökonomisches und soziales Kapital

#### ⇒ 3.1 Biographische und politische Funktionen

Eigenheime besitzen gegenüber Mietwohnungen in der Regel fünf besondere Merkmale:

- Sie bieten mehr Wohnfläche,
- ihr Grundriss und ihre Ausstattung sind individuell wählbar,
- sie bieten größere Frei(sitz)flächen und einen eigenen Garten,
- Haus und Parzelle stehen vollständig in der Disposition der Nutzenden und geben hierdurch Sicherheit,
- sie bilden als Vermögenswert einen Baustein für ökonomische Stabilität.

Diese Merkmale gelten nicht absolut, sondern werden in Einzelfällen relativiert: Ein geringes regionales Mietniveau ermöglicht – alternativ zu dem relativ einheitlichen nationalen Baukostenniveau – die Anmietung großzügiger Räumlichkeiten; ein Reihenhaus erfordert eine vergleichbare Rücksichtnahme auf die Nachbarn wie ein Mehrfamilienhaus und besitzt auch nur begrenzte Wahlfreiheiten des Grundrisses und der Ausstattung; eine ökonomische Unabhängigkeit ist erst mit der Rückzahlung aller zum Hausbau aufgenommenen Kredite erreicht, was bis in die späte oder Nach-Familienphase reicht (s. hierzu 3.3). Dennoch bleiben die genannten Merkmale prinzipiell gültig.

Durch das Eigentum erhalten für die Eigentümer\*innen verschiedene Aspekte üblicherweise eine andere Gewichtung als im Mietwohnungsmarkt:

- das Selbstverständnis (Verbundenheit mit und Gestaltungsmöglichkeit in dem Haus und auf dem Grundstück),
- die Möglichkeit zur Wohnungsanpassung an die Lebensphase,
- die individuelle Entscheidung über Nutzungs- und Instandsetzungszyklen, des Up- oder Downfilterings (Investitionsentscheidungen und Wertentwicklung),



- die Inflationsresistenz des Vermögens und die mögliche Verwertung der Immobilie,
- die geringe Umzugshäufigkeit und – soweit sich das Gebäude in einem homogenen Eigenheimgebiet befindet – die hieraus resultierende Stabilität der Nachbarschaft.

Noch heute ist es für die Mehrzahl aller Deutschen die angestrebte Wohnform: Nach einer 2019 durchgeführten Befragung von 2600 Personen wollen 63% im Einfamilienhaus wohnen, zwei Drittel der Mieter gerne eine Immobilie erwerben, von den jungen Erwachsenen zwischen 18 und 29 Jahren sogar 85% (Interhyp 2019, 3, 6). Die Größenordnung dieser Daten ist unverändert gegenüber anderen Studien, die zwischen 1995 und 2014 durchgeführt worden sind (vgl. Höger 2018, 37). Ideologisch entwickelte sich das Eigenheim nach 1945 zum »Epizentrum bürgerlicher Lebensführung« (Maak 2014, 161), fest in dessen Lebenszyklus integriert. Politisch wurde das Eigenheim »zu einem zentralen Instrument des Schutzes vor ›Kollektivierung‹ und zur individuellen Vorsorge für Krisen aller Art hochstilisiert« (Häußermann/Petrowsky 1990, 103). Noch 1985, als gesellschaftlich längst über die Diversifizierung von Haushaltsformen diskutiert wurde, beschreibt der 4. Familienbericht der Bundesregierung:

»Der Grad der familien- und altengerechten Wohnungsversorgung ist in erheblichem Maß nicht nur davon abhängig, ob es sich um die Stapelbauweise des Geschosswohnungsbaus oder um die Niedrigbauweise handelt, sondern auch davon, ob die Wohnung als Eigentümer oder als Mieter bewohnt wird. Die Verfügbarkeit von Wohnung und Garten, auch wenn die Grundstücke und Häuser noch so klein sind, ist ein herausragendes Kriterium, denn nur wer über beides verfügen kann, ist zu einer selbstbestimmten Anpassung der baulichen Gestalt, der Ausstattung und der Nutzung an die sich ständig im Lebenslauf und Familienzyklus wandelnden Anforderungen in der Lage.« (Sachverständigenkommission 1985, 114)

Ein Vergleich des Wohneigentums in Europa zeigt die kulturelle Befangenheit dieser Interpretation und seine soziale Konstruktion (Behring/Helbrecht 2002, 171). Tatsächlich ist die Eigentumsquote häufig dort gering, wo die Individualisierungsrisiken stärker vom Staat abgefangen werden – dies kann sowohl ganz allgemein über stabile Sozialsysteme als auch über eine nationale Partnerschaftskultur

zwischen Eigentümer\*innen und Mieter\*innen oder auch spezifische Mietgesetzgebungen erfolgen (Behring/Helbrecht 2002, 22-23). Das europäische Land mit der geringsten Eigentumsquote ist die Schweiz, gefolgt von Deutschland und Österreich und den meisten nordeuropäischen Staaten. Rumänien und Ungarn sind die Länder mit den höchsten Quoten in der EU (Eurostat 2022). Zur Differenzierung sei darauf hingewiesen, dass diese Daten nur einen Teilaspekt beleuchten: in Deutschland wohnen zwar 42,2% aller Haushalte im Eigentum, aber nur 33,5% im eigenen Ein- oder Zweifamilienhaus (Destatis 2019, 86; eigene Berechnungen).

Tatsächlich kommt bereits der Frage nach der Wohnraumschaffung in Deutschland, zumindest bis in die 1980er Jahre hinein, ein hohes Gewicht für die Entscheidung zum Eigenheim zu. Aus der Befragung von 127 überschuldeten Eigenheimeigentümern in den 1980er Jahren lassen sich die damaligen Anlässe für den Kauf eines Einfamilienhauses ableiten. Zusammengefasst handelte es sich um:

- Versorgungsdefizite am Mietwohnungsmarkt, die wegen hoher Kinderzahlen der Nachfrager und aufgrund von Verdrängungseffekten durch Sanierung auftraten,
- familienzyklische Veränderungen, aufgrund derer neue Wohnbedarfe mit der Bildung von Eigentum verknüpft wurden,
- Angebotsstrategien von Verkäufern, die auf eine dem Mieten vergleichbare Belastung durch Eigentumsbildung abzielten (Drevermann /Nordalm 1986, 21).

Noch heute haben große Haushalte mit 4 oder 5 Personen den höchsten Eigentumsanteil an Wohnimmobilien (70 bzw. 71%) (Destatis 2019, 74; eigene Berechnungen).

### ⇒ 3.2 Lebenszyklus und Eigenheim

Eine Untersuchung der Jahre 1983 bis 1998 zeigt, dass der Einzug in ein Ein- oder Zweifamilienhaus vorwiegend im Alter (des Haushaltsvorstands) zwischen 25 und 45 Jahren stattfindet (Pfeiffer et al. 2004, 21). Abgesehen von Verschiebungen innerhalb der Kriegsgeneration liegt nach einer anderen Befragung das Durchschnittsalter bei 37 Jahren (Wagner/Mulder 2000, 52). Nach dieser Phase sind die Anteile derjenigen, die im Ein- und Zweifamilienhaus wohnen, mit 55% bis 60% weitgehend stabil (Pfeiffer et al. 2004, 21). Andere Untersuchungen

kommen zu annähernd gleichen Ergebnissen (Szypulski 2008, 71; Schmidt 2011, 142).

Gemäß einem auf das vorherrschende deutsche, vom Fordismus beeinflussten Kleinfamilienideal bezogene Lebenszyklusmodell bewirken die Vergrößerungsschübe des Haushalts jeweils eine Veränderung der Wohnsituation (Bizer et al. 2009, 15). Der wesentliche Schub wird nach diesem Modell nach der Gründung des 2-Personen-(Paar-)Haushalts durch die Geburt des ersten Kindes verursacht. Neben den Anforderungen durch einen weiteren Zuwachs der Personenzahl des Haushalts steigen auch in der anschließenden Konsolidierungsphase die Raumannsprüche, wenn beispielsweise eigene Zimmer der Kinder erforderlich werden.

Verschiedene empirische Untersuchungen zeigen allerdings, dass der Wechsel in das Wohneigentum enger mit dem Zeitpunkt der Heirat als dem des ersten Kindes korrespondiert (Wagner/Mulder 2000, 53), zumindest im ländlichen Raum (Kurz 2000, 37). Englische Untersuchungen legen auch nahe, dass das Vermögen eine größere Rolle für den Wechsel ins Wohneigentum spielt als die Einkommenssituation (Kemper 1985, 189).

Zudem differenzieren sich die Lebensläufe stark aus. Zahlreiche unterschiedliche Faktoren wie längere Lebensdauer, höhere Mobilität vor allem im Arbeitsplatzbereich, höhere Scheidungsraten führen in der Summe zu kleineren Haushaltsgrößen, die trotz der Stagnation der Bevölkerungszahlen die Zahl der Haushalte und den Wohnungsbedarf ansteigen lassen; hinzu kommen Zuwanderungen aus Krisengebieten (vgl. Gröbel 2017, 55-58).

### ⇒ 3.3 Ökonomische Voraussetzungen und Bindung

Die Entscheidung (und Standortwahl) für ein Eigenheim geschieht unter den Kriterien von mehr Wohnraum, besseren Wohnbedingungen und geringeren Gefährdungspotenzialen für Kinder, mehr Landschaftsbezug, mehr Entscheidungsspielräumen bei der Gestaltung und natürlich einer ökonomisch vertretbaren Kreditkostenbelastung. Sie geht aber zu Lasten der Nähe zu Versorgungsinfrastruktur und Arbeitsplatz sowie bisheriger Freundschaften.

Insbesondere ökonomisch hat sie aber massive Auswirkungen auf den dann folgenden Lebensabschnitt: Die Darlehenstilgung des Hauses kann zur alltäglichen Belastung werden, das Scheitern einer Ehe das Ende des Wohntraums nach sich ziehen.

»Viele Haushalte müssen jahrelang alle Ressourcen auf dieses Lebensziel ausrichten, um das Haus fertigzustellen und die Hypotheken abzubezahlen. Für Ehepartner bedeutet dies, dass sie sich in ihrem Lebenslauf – vor allem in ihrer Erwerbsbiographie – auf das Projekt ›Wohneigentum‹ einstellen müssen. Überstunden des Mannes, Berufstätigkeit der Frau und Verzicht auf räumliche Mobilität sind mögliche Voraussetzungen und Auswirkungen. (...) In familienökonomischer Perspektive kann Wohneigentum als ehespezifische Investition interpretiert werden – als eine Investition also, deren Wert außerhalb der Ehe sinkt.« (Kurz 2000, 28; ähnlich Haußermann/Petrowsky 1990, 110; Wagner/Mulder 2000, 55).

Pierre Bourdieu beschreibt, dass im Kaufvertrag des Hauses unausgesprochen ein ganzer Lebensplan und Lebensstil inbegriffen sind (Bourdieu 2002, 41) und charakterisiert das Eigenheim als Falle: »Es hat die Tendenz, (...) nach und nach zum Ort der Fixierung aller Besetzungen und Investitionen zu werden« (ebd., 44-45).

Für einkommensschwache Haushalte ist die Realisierung noch weitaus mühsamer und hat Überstunden, Akkord- und Schichtzulagen zur Voraussetzung einer ausreichenden Vermögensbildung; Häußermann/Siebel (1996, 256) bezeichnen dies als »investiven Lebensstil«. Auch Eigenleistungen über nachbarschaftliche Netzwerke sind hierfür typisch; in der Regel mit der Folge, dass nach der Fertigstellung des eigenen Hauses die Hilfe auf Gegenseitigkeit auf anderen Baustellen fortgesetzt wird (Jessen et al. 1987, 40-44). Für Kurz (2001, 273) könnte dieser Einsatz von Eigenleistung und sozialem Kapital der Grund zu sein, weshalb Arbeiterhaushalte der unteren Lohngruppen häufiger im Eigentum wohnen als Angestellten- und Beamtenhaushalte mit der gleichen Einkommenssituation.

Entscheidend für die Verwirklichung des Lebenstraums sind sowohl die Vermögens- und Arbeitsmarktposition, aber auch die Vermögenssituation der Vorgeneration (Kurz 2000, 40-41). Höhere Beamte, leitende Angestellte und Selbstständige sind unter den Eigenheimeigentümern überproportional vertreten, erst unter den Rentner\*innenhaushalten scheint es eine Angleichung zu geben (s. folgende Tabelle).

Soziale Lage	Verteilung des Haushaltseinkommens pro Kopf (Quintile)			Anteil, der im eigenen Eigentum wohnt (auch Familienbesitz)	Einschätzung der eigenen wirtschaftlichen Lage als gut/sehr gut
	unterstes	mittleres	oberstes		
<b>Bis 60 Jahre</b>					
Leitenden Angestellte/Höhere Beamte	4	6	57	79	86
Hochqualif. Angestellte/Gehobene Beamte	4	15	43	61	81
Qualifizierte Angestellte /Mittlere Beamte	5	21	27	50	66
Einfache Angestellte / Einfache Beamte	27	22	9	34	37
Meister / Vorarbeiter	13	24	20	74	74
Facharbeiter	25	25	12	47	59
Un- und angelernte Arbeiter	22	23	6	38	47
Selbstständige, freie Berufe	11	8	44	65	63
Arbeitslose	69	10	2	14	22
Hausfrauen / -männer	25	23	11	50	56
Studium/ Lehre	38	13	10	39	61
Vorruhestand	46	3	14	43	40
nicht / noch nie erwerbstätig	60	2	0	33	55
<b>61 Jahre und älter</b>					
noch erwerbstätig	12	16	36	71	62
Rentner: ehemalige Arbeiter	26	29	2	51	67
Rentner: ehemalige Angestellte, Beamte	11	19	28	64	75
Rentner: ehemalige Selbstständige	24	4	17	69	75

Tab. 1: Soziale Lage und Wohneigentum in den alten Bundesländern 2014, in Prozent (Auszug aus: bpb 2016, 204, eigene Bearbeitung).

Qualitätsmerkmale wie Wohnfläche und Ausstattung außer Acht lassend, war die Schaffung von Wohneigentum bis Anfang der 2010er Jahre teurer als das lebenslange Wohnen zur Miete. Die stark reduzierten Zinsen in Deutschland haben seit etwa 2012 dazu geführt, dass die Finanzierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen zuneh-

mend günstiger wurde als es ein dauerhaftes Wohnen zur Miete wäre (Voigtländer/Seipelt 2018, 7; Untersuchungszeitraum 2006-2017). Dies gilt, wenn auch in unterschiedlichem Maß, bundesweit (ebd., 10). Diese Entwicklung hatte auch zur Folge, dass sich der Zeitpunkt, zu dem der Konsumspielraum eines Eigentumshaushaltes größer ist als der eines Mieterhaushaltes, vom sechsten Lebensjahrzehnt der Haushaltsmitglieder (Braun et al. 2005, 7) in das fünfte verschoben hat (Braun 2022, 14; Daten von 2018). Die Zinsanhebungen seit Beginn des Jahres 2022 dürften diesen Trend vermutlich wieder umkehren. Davon unabhängig gilt jedoch immer, dass die Finanzierung von Eigentum einen Eigenkapitalanteil von durchschnittlich 21% erfordert (Voigtländer/Seipelt 2018, 11) – der absolute Betrag ist dabei je nach Region unterschiedlich und steigt mit den Bau- und Immobilienpreisen an. Diese Vorbedingung bildet unverändert eine deutliche soziale Schranke.

Die Dominanz der Mittelschicht hat zugleich zur Folge, dass es keine massiven Segregationserscheinungen der Einfamilienhausgebiete zu geben scheint, weder in der Entstehungszeit noch durch Verkäufe im Zuge des Generationswechsels (Höger 2018, 108-113).

### ⇒ 3.4 Lebensstil

Im parzellierten Einfamilienhausgebiet zu wohnen, ist jedoch nicht nur eine Frage des Geldbeutels, sondern auch des Lebensstils. Im Vordergrund stehen die soziale Ausrichtung auf die eigene Familie, die Bedürfnisse der Kinder und die soziale Homogenität.

In einer sehr frühen Studie im Raum Karlsruhe konstatiert Klein (1970, 74, 78-79, 218) für die erste Generation der Eigenheimerbauer eine schichtenspezifisch unterschiedliche Bedeutung des Eigenheims. Während dies für die Gutverdienenden eine Frage des gehobenen Lebensstils bildete, »vitalen Wohnen« ermöglichen sollte, vor allem die Unzulänglichkeiten der bisherigen Wohnung kompensierte und mit Haushaltspositionen wie Reisen und Bildung konkurrierte, standen in der oberen und unteren Mittelschicht die Argumente von Sicherheit und Unabhängigkeit im Vordergrund; wenn es sich um Familien mit Kindern handelte, gewann der Umzug aufgrund der als schlecht eingeschätzten bisherigen Wohnsituation leicht an Gewicht. Eine Sonderstellung nahmen die Vertriebenen ein, für die durch das Einfamilienhaus ein konservativer, stadtabgewandter Lebensstil möglich wurde (ebd., 95).

Für Harlander (2012, 84) markiert der Eigenheimboom der Wirtschaftswunderjahre auch ein Ende der praktischen Solidarität der Nach-

kriegsjahre, die durch Mobilität, Medienkonsum und auf den »richtigen Abstand« gerichtete Verhaltens- und Kommunikationsformen ersetzt wird. Damit schlägt sich die fordistische, auf Arbeitsteilung und Massenkonsum ausgerichtete Lebensweise auch in der Siedlungsstruktur nieder.

Weitere wissenschaftliche Untersuchungen über das Leben in den Einfamilienhausgebieten entstehen erst wieder um die Jahrtausendwende. Es wird einhellig als eine eigene, suburbane Lebensweise identifiziert. In den verstädterten Zonen der Peripherie hat sich »infolge der demographischen Alterung und der ›funktionalen Anreicherung‹ in den vergangenen zwei Jahrzehnten eine eigene ökonomische, soziale, kulturelle und lokalpolitische Realität herausgebildet« (Jessen 2001, 326-327).

Menzl (2007) benennt für die Lebensweise der Suburbaniten vier zentrale Merkmale:

- die Fokussierung auf Kinder, von denen angenommen wird, dass sie sich in der Suburb und dem angrenzenden Naturraum besser und sicherer entfalten können,
- die sublokale Orientierung, also die räumliche Begrenzung auf das Wohngebiet und das soziale Netzwerk im Wohngebiet, ohne an der kommunalen Öffentlichkeit teilzunehmen (in einem späteren Beitrag ergänzt um einen regionalen und von der Automobilität geprägten Bezug zur gesamten Stadtregion, um infrastrukturelle und kulturelle Bedürfnisse befriedigen zu können; die Region à la carte [Menzl 2014, 52]),
- die Funktion des Wohn- als Rückzugsort gegen die Gefahren und Belästigungen des städtischen Alltags,
- und die bauliche, lebenszyklische, soziale und normative Homogenität, die das Wohnquartier bietet, allerdings zulasten einer nicht immer erwarteten nachbarschaftlichen Kontrolle und prestigeorientierten Konkurrenz.

Damit bildet das Wohnen in Suburbia eine eigene soziale Praxis, die sich vom urbanen und dörflichen Wohnen unterscheidet. Gleichwohl bezeichnet Menzl es als tief verinnerlichte, kulturell geprägte Normvorstellung, dass der Umzug von einer Mietwohnung in ein eigenes, freistehendes Einfamilienhaus als sozialer Aufstieg empfunden wird (Menzl 2007, 139). Nach Moser et al. wird diese Lebensweise bereits reproduziert, weil sie schon die eigene Kindheit geprägt hat, sie sei »ein Archetypus, der fest in den Köpfen der Menschen verankert ist.«

(Moser et al. 2002, 64) Sie ermöglicht einen hohen Grad an Privatheit, es werden eher Nachbarn als Arbeitskollegen eingeladen, die Nachteile dieser Lebensweise werden eher umgewertet als wahrgenommen. Menzl (2010, 152; 2014, 48-49) nennt dies Kontexteffekte: Bedingungen der neuen Umgebung, die von den Zugezogenen nicht erwartet oder in ihrer Dimension nicht erkannt wurden und nun entsprechende Auswirkungen auf das Verhalten oder auf normative Orientierungen entwickeln, teilweise sogar den Zielsetzungen des Lebensentwurfs widersprechen.

Einfamilienhausgebiete erfordern auch eine eigene, der Funktionstrennung geschuldete raum-zeitliche Alltagsorganisation, die sich von verdichteten Gebieten klar unterscheidet und auch eine entsprechende Arbeitsteilung im Haushalt einfordert. Das suburbane Wohnquartier unterliegt einer klaren Taktung des Tagesablaufes. Die Aktivitäten sind morgens besonders stark, wenn der Weg zum Arbeitsplatz oder zur Schule angetreten wird, und sinken danach deutlich. Die Alltagsorganisation ist in stärkerem Maße als in innenstadtnahen Quartieren standardisiert, rhythmisiert und zudem kollektiv geteilt. Damit ist eine gewisse »Grobkörnigkeit des Zeitbudgets« eine Voraussetzung für eine Wohnstandortwahl im suburbanen, monofunktionalen Raum (Pohl 2009, 222-223).

Für Haushalte mit modernisierten Rollenmustern und geringer geschlechtsspezifischer Arbeitsteilung – also zum Beispiel Doppelverdienerbeziehungen oder Kreativarbeiter\*innen – ist zu vermuten, dass ein Leben in der Suburb deutlich höhere Opportunitätskosten für jeden Einzelnen zur Folge hätte und damit den Alltag erschweren würde, vor allem durch einen erhöhten Mobilitätsaufwand für alle Haushaltsmitglieder (Pohl 2009, 264). Ob diese Ortseffekte den Rhythmus prägen oder ob sich die Haushaltstypen den ihrer Alltagsorganisation entsprechenden Ort suchen (und ihn sich aufgrund entsprechender Ressourcen »leisten« können), bleibt jedoch offen.

Die wenigen existierenden Untersuchungen zur Lebenssituation der Bewohner\*innen von Einfamilienhausgebieten zeigen also, dass eine soziale (Lebensstil-)Gruppe mit bestimmten Merkmalen und normativen Orientierungen dominiert, die ein Eigenheim als ausdrücklichen Wohnwunsch anstrebt, auch wenn postfordistische Haushaltsformen durchaus nicht ausgeschlossen sind. Vor dem Hintergrund der historischen Reformansätze der Gartenstadtbewegung und Arbeitergesundheit betrachtet, »hat das Eigenheim, unter anderem auch unter dem Einfluss politischer Interessen, einen kulturellen Bedeutungswandel durchgemacht: vom bürgerlichen Wohn- und Erziehungsmodell für die



Arbeiterklassen der aufkommenden Moderne zum Ort des Rückzugs breiter Mittelschichten in die abgeschirmte Privatheit und Freizeit mit der Familie.« (Moser et al. 2001, 135)

⇒ 4 Wohnvermögen erhalten

⇒ 4.1 Das Altern im Eigenheim

Für die Erbauergeneration war das Eigenheim zur Erfüllung der Wohnwünsche, zur ökonomischen Absicherung gegen Notlagen, zur Anhäufung von Erbmasse und zur Erfüllung der Rolle als sorgender Familiemensch und oft auch guter Staatsbürger von zentraler Bedeutung. Für Bourdieu »ist der Erwerb des Hauses demnach sowohl eine ökonomische Investition (im Gegensatz zum Mietverhältnis) oder wenigstens eine Form der Schatzbildung, als auch Element eines dauerhaften und übertragbaren Besitzstandes, als auch eine soziale Investition, insofern er eine Wette auf die Zukunft oder, genauer gesagt, ein biologisches und soziales *Reproduktionsprojekt* einschließt« (Bourdieu 2002, 52; Hervorhebung im Original). Doch die in der ersten Entstehungswelle der Eigenheimgebiete verbreitete, zur fordistischen Gesellschaftsphase passenden Vorstellung vom Altern ist heute kaum noch gewollt: Wenige möchten ins Altenheim, das damals gegebene Komfortversprechen für die letzte Lebensphase ist weitgehend delegitimiert. Das Ende passt sozusagen nicht mehr zum Anfang. Die weitaus meisten Menschen ziehen es vor, in ihren bisherigen Räumen alt zu werden.

Dies wird durch die lange Wohndauer (Persistenz) unterstrichen. Nach dem Auszug der Kinder – dem Beginn der sogenannten empty-nest-Phase – ist die Wohnfläche eigentlich viel zu groß, der Aufwand für Reinigung und Heizkosten könnte sinken, und auch wohnungspolitisch wäre eine Wohnungsanpassung sinnvoll. Der Wechsel in eine kleinere Wohnung wird häufig als Wunsch angegeben, aber weitaus seltener realisiert; zu tief hängen die Früchte einer schuldenfreien Immobilie, die ausreichend Platz für Hobby und Besuch bietet. Aufgrund der homogenen Baustruktur existieren in Wohngebietsnähe zudem selten kleine Wohnungen oder – für später – Einrichtungen des betreuten Wohnens, die ein Verbleiben im gewohnten Quartier und in der vertrauten Nachbarschaft ermöglichen. Die mit steigendem Alter abnehmenden Kompetenzen können lange Zeit durch räumliche Kenntnisse kompensiert werden, auch die soziale Umgebung ist bekannt und belastbar, der Alltag kann durch erprobte Abläufe bewältigt werden. Daher werden eher kleine bauliche, individuelle Anpassungen im eigenen Haus vorge-

nommen (Böhmer et al. 2014) als ein großer Ortswechsel vollzogen. Verschiedene Studien kommen auf Werte zwischen 70% und 90% der älteren Haushalte, die in ihrer Wohnung bleiben wollen oder sich zwar einen Umzug vorstellen können, aber keine konkreten Pläne haben (Heinze et al. 1997, 1920, 87; Krings-Heckemeier et al. 2006, 25; Eichenlaub/Mussel 2004, 14, 16; Kramer/Pfaffenbach 2011, 84; Hartmann 2020, 129). Dies korrespondiert mit einer in den letzten Jahren gestiegenen Wohnzufriedenheit älterer Menschen, die bei 90% liegt (Gerostat 2016; Hoffmann et al. 2021). Gleichwohl ist in einer aktuellen Umfrage ein großes Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen festgestellt worden, die für etwa die Hälfte der Befragten attraktiv ist und bei den Älteren sogar noch über diesen Wert hinausgeht (Peter et al. 2022, 24-26).

Auch der Renteneintritt scheint kein Motiv zum Wohnungswechsel zu sein; häufigere Anlässe sind entweder bereits der Auszug der Kinder (also eher Mitte der biographischen Fünfziger, zugleich eine Hochzeit der Scheidungen) oder erst die zunehmende körperliche Gebrechlichkeit ab Mitte der Siebziger. Die ursprüngliche, bäuerlich geprägte Vererbungskette der Weitergabe des Hauses an die Kinder, die durch die Inflations- und Verlust-Erfahrungen der Kriegsgeneration emotional aufrechterhalten wurde, funktioniert für Eigenheime nur selten. Beim Auszug der Eltern im höheren Alter sind die Kinder häufig in ihren Vierzigern und haben in der Regel bereits Entscheidungen zum Familienstatus, zum Arbeitsort, zur Finanzsituation gefällt. Für ältere Haushalte existieren also wenige sogenannte Pull-Faktoren, die einen Umzug in angemessene Wohnungen attraktiv machen, und erst spät Push-Faktoren, die Motive für ein Verlassen der bisherigen Wohnung sein könnten.

Entsprechend ziehen es zwei Drittel der Eigentümer\*innen vor, die Wohnung umbauen zu lassen, statt auszuziehen (Mollenkopf/Flaschenträger 2002, 135; Krings-Heckemeier et al. 2006, 26).

Aufgrund dieser Situation sind für Einfamilienhausgebiete 15 Jahre nach ihrem Entstehen lange Phasen des deutlichen Rückgangs von Einwohner\*innen nachweisbar, insbesondere von Kindern und Jugendlichen, sowie ein relativer und – durch die Alterung der verbliebenen Haushalte – absoluter Anstieg älterer Menschen (Höger 2020, 130-134). Diese sogenannte Alterssegregation bestimmter Siedlungsgebiete und ihre allmähliche »Wanderung« (zunächst an den Außenrand der Städte) haben verschiedene Studien auch schon großflächig nachgewiesen (Schütz 1985; Vaskovics 1990; Köster 2007; Pohl 2012; Höger 2018).

Erst der Generationswechsel, der sich über einen Zeitraum bis zu 25 Jahren hinziehen kann, führt wieder zu steigenden Einwohner\*innenzahlen (Höger 2018, 152-153). Zu diesem Zeitpunkt wird das elterliche Haus also vermietet oder – häufiger – verkauft. Die Anzahl der Verkäufe von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern in Deutschland betrug im Jahre 2020 179.600 (Immobilienmarktbericht 2021, 43), etwa doppelt so viele wie die der Neubauten (89.700) (Destatis 2021b).

## ⇒ 4.2 Biographische Entscheidungsmuster

»Alltag im Alter heißt vor allem Wohnalltag« (Saup 1999, 44). Das, was oben als fordistische Raum- und Zeitorganisation skizziert wurde, stellt sich für die älteren Menschen im Einfamilienhausgebiet wie folgt dar: Mit steigendem Lebensalter und Verringerung der körperlichen Leistungsfähigkeit wächst die Bedeutung, Versorgungsangebote vor allem fußläufig erreichen zu können: Lebensmittel, tägliche Dienstleistungen, medizinische Angebote, öffentliche Mobilitätsangebote. Die Wohnungs- und Freiraumgrößen aber sind auf die Familienphase ausgelegt und für ältere Haushalte entsprechend überdimensioniert und untergenutzt. Hinzu kommt die eingeschränkte Mobilität wegen Treppen im Haus und Hindernissen im Außenraum. Auch werden Instandhaltungsarbeiten aufgrund des Alters des Gebäudes und des unzureichenden energetischen Standards fällig.

Doch die Nähe zu Versorgung und Mitmenschen sind Eigenschaften, die den klassischen Einfamilienhausgebieten häufig fehlen. Die disperse Siedlungsstruktur mit Einzelwohnungen auf Einzelparzellen und sparsamen, autogerechten Anliegerstraßen macht den Älteren auch zu schaffen, wenn es um nachbarschaftliche Kontakte und soziale Netze geht. Es fehlen öffentliche Freiflächen, zufällige soziale Kontakte finden eher selten statt, sind umso schwerer zu arrangieren, zu ritualisieren und auf eine breitere Basis zu stellen oder auf einen gemeinsamen Ort zu fokussieren. Zahlreiche soziale Anlässe sind mit Eintritt der postfamiliären Situation verloren gegangen. »Empirisch gilt als gesichert, dass besonders die informelle Aktivität im Freundes-, Bekannten- und Nachbarschaftskreis für die Lebensführung bedeutsam ist« (Schubert/Veil 2011, 121).

Im Umgang mit dem Wohnhaus erweist sich auch die Doppelfunktion als Nutzer\*innen und als Eigentümer\*innen zunehmend als Problem. Die Hauseigentümer\*innen tragen das Risiko der Wertentwicklung des Hauses. Als Selbstnutzer sind allerdings die fälligen Modernisierungskosten nicht auf die Nutzer\*innen abwälzbar. Im Gegensatz zum

Mietwohnungsmarkt, wo die laufenden Einnahmen zur Refinanzierung des Kaufes führen und auch das Intensivieren oder Unterlassen von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine wirtschaftliche Option darstellen, verbleibt im Eigentumsmarkt das Kapital bis zum Verkauf gebunden; auch ob Erhaltungsmaßnahmen ökonomisch sinnvoll waren, realisiert sich erst im Moment des Verkaufs. Die Doppelrolle als Nutzer\*innen und Eigentümer\*innen verwickelt Eigenheimbewohner\*innen somit in Unsicherheiten, die Investitions- und Kaufentscheidungen erschweren.

Die Alternative, die Wohnsituation im Alter durch einen Umzug zu verbessern, ist wiederum auch vom Angebot entsprechender Wohnungen zu bezahlbaren Preisen auf dem lokalen Markt abhängig. Die Bewohner\*innen von altersgerechten Wohnungen sind also meist diejenigen, die ihr Immobilienkapital zu angemessenen Preisen mobilisieren und reinvestieren konnten. Dabei ergibt sich kleinräumlich das Preisniveau aus der Lage zu den Versorgungszentren, baulichen und freiräumlichen Qualitäten, dem sozialen Umfeld und der Nähe zu Schulstandorten. Damit leben Jahrzehnte später, beim Verkauf der Immobilie, die Vermögensverhältnisse aus der Errichtungsphase des Hauses wieder auf, weil die Immobilienwerte derjenigen, die sich damals nur kleine Räume mit wenig Wärmedämmung in weniger attraktiven Baugebieten mit kleinen Grundstücken leisten konnten, vergleichsweise weniger stark gestiegen sind.

Aber auch überregional betrachtet entwickelte sich das Immobilienvermögen deutlich unterschiedlich: 2020 lagen die Differenzen der mittleren Wohnflächenpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen ca. 900 €/qm in Sachsen-Anhalt und ca. 2.700 €/qm in Bayern (ohne Stadtstaaten). Das drückt auch die Entwicklung nach Preisniveaus aus: Die Erwerbskosten im bundesweit untersten Zwanzigstels des Wohnflächenpreisniveaus stiegen zwischen 2009 und 2020 um 28%, jene im obersten Zwanzigstels dagegen um 124% (Immobilienmarktbericht 2021, 58-59).

⇒ 5 Die Zukunft der Einfamilienhausgebiete

⇒ 5.1 Die Konzeptionslosigkeit der Stadtplanung

Der Eigentumswechsel in diesem keineswegs marginalen Markt für Einfamilienhäuser verursacht Entwicklungsprobleme, für die es bisher kein politisches und auch kaum ein planerisches Handlungskonzept gibt. Einfamilienhausgebiete als materialisierte Familienstrukturen und

Raum-Zeit-Organisationen der 1970er Jahre entsprechen heute bei weitem nicht mehr den Bedürfnissen ausdifferenzierter Haushaltsformen. Einfamilienhausgebiete sind wegen ihrer spezifischen Möglichkeiten nach wie vor beliebt, doch fehlen sowohl den alternden als auch den neuen Haushalten soziale und versorgende Infrastrukturen, die die Mängel der fordistischen Raumorganisation abfedern können. Auf der kleinräumigen Ebene besitzen Einfamilienhausgebiete meist wenig Möglichkeitsräume, deren Nutzung oder Privateigentum nicht festgeschrieben ist. Gemeinschaftseinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Ältere, Beratungsräume, Ruhebänke, Platzsituationen, Buslinien und Haltestellen sind oft schwer in die stringent auf Verkehrs- und Wohnparzellen reduzierte Siedlungsstruktur zu integrieren.

Wie kann eine bauliche Struktur geschaffen werden, die flexibler ist, vor allem gemeinschaftliche Bereiche und andere Nutzungen ermöglicht, ohne die fraglos existierenden Vorteile von Einfamilienhausgebieten zu beseitigen? Zudem stellt sich aus klimapolitischer Sicht die Frage der Nachverdichtung zur Wohnraumschaffung, um das bisher ungebremste Wachstum der Siedlungsflächen zu vermindern oder zu verhindern.

Trotz der deutlichen Handlungsnotwendigkeiten gehen die meisten Akteur\*innen der Stadtplanung bisher davon aus, dass die erforderliche Anpassung der Einfamilienhausgebiete vor allem durch den Markt vermittelt wird. Einige Szenarien werden zwar von der Frage der Nutzungsmöglichkeiten und auch von Forderungen nach integrierten Konzepten geprägt, aus denen zahlreiche Handlungsempfehlungen entwickelt und Vorschläge für Instrumente gemacht worden sind (de Temple 2005; Nierhoff 2006; Büchting 2007; Schnur 2010; Beilein 2011; Berndgen-Kaiser et al. 2012; Hohn/Utku 2015). Gleichwohl beziehen sich diese überwiegend auf die einzelnen Gebäude, ihren Grundriss, ihre Erweiterungsmöglichkeiten, ihre energetische Ertüchtigung, auf Nachverdichtungspotenziale und bestenfalls auf Mängel im Quartier (Barrierefreiheit, öffentlicher Freiraum, Nahverkehr). Doch obwohl die Handlungsempfehlungen zweifellos richtig sind, bleiben sie individualistisch und separat wie das Einfamilienhaus selbst. Mit diesem Angebot nehmen sie den Kommunen und Bewohner\*innen die konkreten Entscheidungen über die künftige Gestaltung ihres Wohnquartiers nicht ab und tragen zu keinen konkreten Handlungsperspektiven bei.

Als aktuelle Praxis, die auf der Basis rein ökonomischer Entscheidungen stattfindet, ist häufig der Ankauf von Einfamilienhäusern durch Investoren – meist durch einen Erbfall ausgelöst –, deren Abriss (also Vernichtung von Wohn-Vermögen und grauer Energie) und der Neu-

bau von kleinen Mehrfamilien- oder Reihenhäusern zu beobachten, teils bis an den Rand des rechtlich Zulässigen verdichtet. Aber bedarf es nicht vielmehr eines anderen, neuen Blicks, was (zumindest einige) Einfamilienhausgebiete sein und bieten können?

## ⇒ 5.2 Postsuburbane Entwicklungsstrategie

Tatsächlich gibt es Anzeichen, dass nach den Wachstumsphasen der Stadtränder in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts aktuell eine Reorganisation des suburbanen Raumes stattfindet (Brake et al. 2001, 276; Bahrenberg 2004, 88; Keil/Hertel 2015, 168-169). Damit handelt es sich bei der oben dargestellten Verdichtung wohl nicht um Einzelfälle, während sich zugleich die dort seit langem Wohnenden gegen diese Entwicklung stemmen (Höger 2018, 257-259). Vor Antworten auf die Frage von Entwicklungsstrategien für (die unterschiedlichen Typen der) Einfamilienhausgebiete würde sich die Stadtplanung also nur um den Preis vieler Kämpfe auf der Mikroebene und einer rendite-orientierten Transformation drücken können. Natürlich bedürfen aber aktuell und brennend auch die Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung einer Antwort für diesen grünen, aber gering verdichteten und in der Erschließung aufwändigen Siedlungstyp. Die Stadtplanung muss also diese sozialen, ökonomischen und ökologischen Prozesse anhand klarer Entwicklungsziele strukturieren und begleiten.

Eine komplette Neustrukturierung ist nicht für alle Gebiete sinnvoll, zumal die fordistische Lebens- und Wohnform weiterhin von Vielen durchaus gesucht wird. Den Zeitpunkt eines kommunalen Eingriffs vom Auftreten von Vermarktungsschwierigkeiten, Leerständen oder sozialen Problemen abhängig zu machen (so: Zakrzewski 2011, 62; Berndgen-Kaiser et al. 2012, 224, 292-293; Aring 2012, 82), wäre rein reaktiv. Für eine Reorganisationsstrategie in diesem »post-suburbanen« Sinn ist es dagegen planvoll, Quartiere im Anschluss an Versorgungszentren (Stadtteilzentren) zu transformieren, um sowohl kurze Wege zur Versorgung als auch den notwendigen Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz zu erhalten und eine weniger starke Kfz-Orientierung zu ermöglichen. Zugleich sichert und erhöht dies die notwendige Nutzer\*innendichte zur Stabilisierung der Versorgungsstrukturen. Aber auch die physischen Gegebenheiten, also Parzellengrößen und Erschließungsnetz, sind wichtige Rahmenbedingungen. Bosshard et al. (2014, 82-84, 122) halten die zwei Aspekte Integrationsfähigkeit und Elastizität für die Entwicklungsfähigkeit eines Gebietes für entscheidend. Dabei meint die Integrationsfähigkeit die verkehrliche Verflech-

tung und Durchlässigkeit (was bei Sackgassenerschließungen häufig nicht der Fall ist). Die Elastizität bezieht sich auf die Erweiterungs- und Veränderungspotenziale ohne grundsätzliche Neuplanung des Gebietes; hierbei sind auch die Grundstücksgrößen von großer Bedeutung, die Um-, An- und Aufbauten zulassen sollten (was insbesondere die Baugebiete der 1960er bis 1990er Jahre aufweisen).

Nur in Einzelfällen werden Konzepte realisierbar sein, die über ein vorhandenes Einfamilienhausgebiet eine zweite, verdichtende Struktur legen, beispielsweise durch einen rückwärtigen Wohnweg, der die hinteren Teile der Grundstücke erschließt, aber hierzu der Zustimmung aller Eigentümer\*innen bedarf. Doch hierfür ist die jeweilige Interessenlage in deren spezifischer Lebenssituation zu unterschiedlich, verstärkt durch ihre doppelte Rolle als selbstnutzende Eigentümer\*innen. Reiß-Schmidt (2015, 142) stellt dar, dass die Akzeptanz von Nachverdichtung am ehesten dann gegeben ist, wenn mit der Veränderung zugleich Verbesserungen für die bereits im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung verbunden sind, beispielsweise im Bereich der Versorgung, des Schallschutzes oder der Aufwertung öffentlicher oder privater Freiräume.

Realistischer sind Konzepte, die auf einer oder im Glücksfall zwei benachbarten Parzellen realisiert werden können. Bosshard et al. setzen mit Vorschlägen zur Verdichtung dort an, wo die Entscheidung darüber das ausgesprochene Recht der Grundstückseigentümer\*innen ist und höchstens noch der Begleitung der Kommune durch eine Änderung des Bebauungsplans bedarf. Sie spielen dabei unter anderem verschiedene Szenarien durch ergänzende Blockrandbebauung, Anbauten, Erhöhung oder Nutzungsmischung durch (Bosshard et al. 2014, 125). Gleichwohl sind hiermit übergeordnete planerische Probleme verbunden, die von der Gemeinde aktiv angegangen werden müssten, um neue stadträumliche Strukturen zu erproben: Wohnungsangebote für »empty-nest-Haushalte« im Quartier, Unterstützung von Baugruppen, Schaffung von (oder zumindest Flächensicherung für) soziale Einrichtungen, Schaffung öffentlicher Freiflächen für mehr Begegnungs- und Kommunikationsmöglichkeiten, Zulässigkeit nicht störender gewerblicher Nutzungen, Änderung der Stellplatzschlüssel, kommunale Vorkaufsrechte für die Schaffung sozialer Einrichtungen und besonderer Wohnformen. Abstrahiert geht es darum, im Sinne der oben skizzierten sozialen Praxis die »adäquaten Rahmenbedingungen für die alltägliche Koordinations- und Synchronisationsaufgaben« (Breckner et al. 2007, 11) in ausreichendem Maß entwickeln. Im Generationenumbruch werden die Weichen für die Zukunft des Gebietes gestellt, auch wenn dies langsam und unspektakulär geschieht. Aber auch

ältere Bewohner\*innen haben durchaus Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen und Möglichkeiten, überschüssigen Wohnraum zu teilen oder für temporäre, quartiersbezogenen Funktionen (Gästezimmer, Co-Working u.ä.) zur Verfügung zu stellen.

Für die Transparenz der Entwicklungsprozesse wäre eine Ebene der Quartierskooperation sinnvoll. In einigen Gegenden gibt es Nachbarschaftsorganisationen, die kulturell (Münsterland) oder gesetzlich (Dänemark, in Deutschland nach Reichsheimstättengesetz) begründet sind. Im Europäischen Planungs-Wettbewerb European 12 (2014) mit dem Thema Einfamilienhausgebiete hat Jan Alexander Middrup eine Quartiersgenossenschaft vorgeschlagen, die Universität Hasselt hat einen ähnlichen Prozess in der Provinz Limburg (Belgien) begleitet (Roosen/Devisch 2017). Diese Ansätze stehen dabei nicht nur zielorientiert für eine Transformation, sondern der Prozess schafft bereits eine kommunikationsfördernde Ebene, die bisher in Einfamilienhausgebieten kaum existiert – vielleicht der wichtigere Schritt.



## ⇒ Literaturverzeichnis

AHS: American Housing Survey, United Census Bureau (USA), Datenbank (Zugriff am 3.1.2022).

Aring, Jürgen (2012): Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970 Jahre in Westdeutschland: Eine neue Herausforderung der Stadtentwicklung, in: Eichenlaub, Alexander; Pristl, Thomas (Hg.): Umbau mit Bestand, Berlin: Reimer, 69–86.

Bahrenberg, Gerhard (2004): Zur räumlichen Orientierung suburbaner Haushalte, in: Gestring, Norbert; Glasauer, Herbert; Hannemann, Chritine; Petrosky, Werner; Pohlan, Jörg (Hg.): Jahrbuch Stadtregion 2003: Urbane Regionen, Opladen: Leske+Budrich, 79–92.

Behring, Karin; Helbrecht, Ilse (2002): Wohneigentum in Europa: Ursachen und Rahmenbedingungen unterschiedlicher Eigentumsquoten im Vergleich, Ludwigsburg: Wüstenrot-Stiftung.

Beilein, Andreas (Betreuung Studienprojekt) (2011): Einfamilienhaus-siedlungen – künftige Stadtquartiere im Umbruch? Dortmund.

Berndgen-Kaiser, Andrea; Bläser, Kerstin; Danielzyk, Rainer; Fox-Kämper, Runrid; Hopfner, Karin; Siedentop, Stefan; Simon-Philipp, Christina; Zakrzewski, Philipp (2012): Die Zukunft von Einfamilienhaus-gebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren, Ludwigsburg: Wüstenrot-Stiftung.

Bentmann, Reinhard; Müller, Michael (1992): Die Villa als Herrschafts-architektur (Neuausgabe), Frankfurt a.M.: Europäische Verlagsanstalt.

Bizer, Kilian; Ewen, Christoph; Knieling, Jörg; Stieß, Immanuel (2009): Zukunftsvorsorge in Stadtquartieren durch Nutzungszyklus-Management, Göttingen: Rohn.

Böhmer, Heike; Simon, Janet; Helmbrecht, Horst (2014): Wohnwünsche und barrierefreier Wohnkomfort. Berlin.

Bourdieu, Pierre (2002): Der Einzige und sein Eigenheim (erweiterte Neuausgabe von 1998), Hamburg: VSA.

Bosshard, Max; Kurath, Stefan; Luchsinger, Christoph; Primas, Urs; Weiss, Tom (2014): Zukunft Einfamilienhaus? Sulgen.

bpb (Bundeszentrale für Politische Bildung) (2016): Datenreport 2016, Bonn.

Brake, Klaus; Dangschat, Jens S.; Herfert, Günter (2001): Suburbanisierung in Deutschland, in: Brake, Klaus; Dangschat, Jens S.; Herfert, Günter (Hg.): Suburbanisierung in Deutschland, Opladen: Leske+ Budrich, 273–280.

Braun, Rainer (empirica) (2022): Wohnkosten in Deutschland. Teil 4: Konsumwelten der Mieter und Eigentümer, Berlin: empirica.

Braun, Reiner; Krings-Heckemeier, Marie-Therese; Schwedt, Annamaria (2005): Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt – Motive, Potenziale, Konsequenzen, Berlin: LBS.

Breckner, Ingrid; Matthiesen, Ulf; Läßle, Dieter; Pohlan, Jörg (o. Jahresangabe [2007]): Suburbanisierung im 21. Jahrhundert. Abschlussbericht DFG-Forschungsprojekt, Hamburg/Erkner.

Bréville, Benoît (2016): Endstation Trailer-Park, in: Le Monde diplomatique, September 2016, 14–15. Berlin.

Büchting, Jens (2007): Einfamilienhausgebiete vor dem Rückbau? Weimar: Bauhaus-Universität.

Destatis (2019): Einkommens- und Verbrauchsstichprobe/Geld- und Immobilienvermögen sowie Schulden privater Haushalte 2018, Wiesbaden.

Destatis (2021a): Bautätigkeit und Wohnen/Bestand an Wohnungen zum 31.12.2020, Wiesbaden.

Destatis (2021b): Baugenehmigungen/Baufertigstellungen, Lange Reihe, Wiesbaden.

de Temple, Nicole (2005): Einfamilienhaussiedlung im Wandel: Eine Untersuchung zum Generationswechsel vor dem Hintergrund des soziodemographischen Wandels am Beispiel der Stadt Dortmund. Berlin: ISR, Technische Universität Berlin.

Drevermann, Marlis; Nordalm, Volker (1986): Zahlungsschwierigkeiten von Wohnungseigentümern. Bonn.

Egner, Björn (2014): Wohnungspolitik seit 1945, in: Aus Politik und Zeitgeschichte 20-21, Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung bpb, 13–19.

Eichenlaub, Alexander; Mussel, Christine (2004): Gut Wohnen im Alter, Melsungen, Kassel.

Europas 12 (2014): Wettbewerbsbeitrag für Europas 12 von Jan Alexander Middrup, EUROPAN Deutsche Gesellschaft zur Förderung von Architektur und Städtebau e.V. Berlin.

Eurostat 2022: [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hlth\\_dhc010/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hlth_dhc010/default/table?lang=en) (Zugriff am 10.4.2022).

Färber, Gisela (2003): Wirkungen der Eigenheimzulage, Dortmund: ILS NRW.

Fehl, Gerhard (2001): Jeder Familie ihr eigenes Heim, in: Harlander, Tilmann (Hg.): Villa und Eigenheim, Ludwigsburg: Wüstenrot-Stiftung, 19–48.

Gerostat (Onlinedatenbank) (2016): Deutsches Zentrum für Altersfragen, Berlin.

GEWOS (1990): Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg. Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Heft Forschung Nr. 482, Bonn.

Gröbel, Sören (2017): Risikoeinschätzung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern der 1950er bis 1970er Jahre, Göttingen: V&R Unipress.

Hafner, Thomas (1996): Eigenheim und Kleinsiedlung, in: Kähler, Gert (Hg.): Die Geschichte des Wohnens, Bd. 4, Stuttgart: Deutsche Verlagsanstalt, 559–597.

Harlander, Tilmann (2001): Suburbanisierung – Zwischen Reagrarisierung und Evakuierung, in: ders. (Hg.): Villa und Eigenheim. Ludwigsburg: Wüstenrot-Stiftung, 250–257.

Harlander, Tilman (2012): Solidarität der Not – Flüchtlingsintegration und Wohnungsbau, in: Harlander, Tilmann; Kuhn, Gerd (Hg.): Soziale Mischung in der Stadt, Ludwigsburg: Wüstenrot-Stiftung, 78–90.

Hartmann, Stefan (2020): (K)ein Idyll – das Einfamilienhaus, Zürich: Triest-Verlag.

Häußermann, Hartmut; Petrowsky, Werner (1990): Lebenszyklus, Arbeitslosigkeit und Hauseigentum, in: Bertels, Lothar; Herlyn, Ulfert: Lebenslauf und Raumerfahrung, Opladen: Leske+Budrich, 101–122.

Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens, Weinheim, München: Juventa.

Heinze, Rolf. G.; Eichener, Volker; Naegele, Gerhard; Bucksteeg, Mathias; Schauerte, Martin (1997): Neue Wohnung auch im Alter. Darmstadt: Schader-Stiftung.

Hoffmann, Elke; Lozano Alcántara, Alberto; Romeu Gordo, Laura (2021): »My home is my castle«: Verbundenheit mit der eigenen Wohnung im Alter, in: Bundeszentrale für politische Bildung: Datenreport 2021. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik, Bonn, 87–92.

Höger, Uwe (2018): Alternde Einfamilienhausgebiete: Standortanalyse und Entwicklungspotentiale, Diss., Kassel: Universität Kassel.

Höger, Uwe (2020): Alternde Einfamilienhausgebiete im Umbruch, in: Forum Stadt 2 (Vierteljahreszeitschrift), Esslingen.

Hohn, Uta; Utku, Yasemin (2015): Wohnquartiere für morgen?, in: Forum Wohnen und Stadtentwicklung 4 (Verbandszeitschrift vhw), Berlin, 185–188.

Immobilienmarktbericht Deutschland (2021), Hg.: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA). Oldenburg.

Interhyp AG (2019): So wohnt Deutschland – die große Wohnraumstudie. [https://wohnraumstudie.interhyp.de/static/downloads/Wohnraumstudie\\_print\\_2019\\_einzel.pdf](https://wohnraumstudie.interhyp.de/static/downloads/Wohnraumstudie_print_2019_einzel.pdf), download 10.4.2020. München.

Jessen, Johann; Siebel, Walter; Siebel-Rebell, Christa; Walther, Uwe-Jens; Weyrather, Irmgard (1987): Arbeit nach der Arbeit, Opladen: Westdeutscher Verlag.

Jessen, Johann (2001): Suburbanisierung – Wohnen in verstädterter Landschaft, in: Harlander, Tilmann (Hg.): Villa und Eigenheim, Ludwigsburg: Wüstenrot-Stiftung, 316–329.

Kegler, Harald (2001): Gartenstadt »Hohe Lache« in Dessau, in: Harlander, Tilmann (Hg.): Villa und Eigenheim, Ludwigsburg: Wüstenrot-Stiftung, 208–217.

Keil, Roger; Hertel, Sean (2015): »Erst reden, dann handeln« – Die Greater Toronto Suburban Working Group und der (Um-) Bau der städtischen Peripherie in Kanadas boomender Metropole, in: Jessen, Johann; Roost, Frank (Hg.): Refitting Suburbia, Berlin: Jovis, 151–172.

Kemper, Franz-Josef (1985): Die Bedeutung des Lebenszyklus-Konzepts für die Analyse intraregionaler Wanderungen, in: Kemper, F.-J.; Laux, H.-D.; Thieme, G. (Hg.): Geographie als Sozialwissenschaft, Bonn: Dümmlers, 180–212.

Klein, Hans-Joachim (1970): Wohneigentum in der Stadtregion. Karlsruher Studien zur Regionalwissenschaft H. 3, Karlsruhe: IFR, KIT.

Köster, Gerrit (2007): Altenhilfeplanung in Aachen, Vorstellung von Themenschwerpunkten und Vorgehensweisen für die Gemeindeprüfungsanstalt NRW, Aachen.

Kramer, Caroline; Pfaffenbach, Carmella (2011): Junge Alte als neue »Urbaniten«? Mobilitätstrends der Generation 50plus, in: Raumforschung und Raumordnung 69, Berlin, Heidelberg: Springer, 79–90.

Krings-Heckemeier, Marie Therese; Braun, Reiner; Schmidt, Markus; Schwedt, Annamarie (2006): Die Generationen über 50 – Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven, Berlin: LBS.

Kuhn, Gerd (2001): Wohnungspolitik – Flachbausiedlung für Minderbemittelte, in: Harlander, Tilman (Hg.): Villa und Eigenheim, Ludwigsburg: Wüstenrot-Stiftung, 174–183.

Kurz, Karin (2000): Soziale Ungleichheiten beim Übergang zu Wohneigentum, in: Zeitschrift für Soziologie, 29, Stuttgart: Lucius & Lucius, 27–43.

Kurz, Karin (2001): Klassenlage und Wohneigentum. Ungleichheitsstrukturen 1980 bis 1998, in: Koch, Achim; Wasmer, Martina; Schmidt, Peter (Hg.): Politische Partizipation in der Bundesrepublik Deutschland, Wiesbaden: VS, 247–275.

Lachmann, Ingo (2004): Endstation Eigenheim, Kassel: Universität Kassel.

Maak, Niklas (2014): Wohnkomplex, München: Hanser.

Menzl, Marcus (2007): Leben in Suburbia, Frankfurt/New York: Campus.

Menzl, Marcus (2010): Zwischen lang geplanter Selbstverwirklichung und unerwarteten Kontexteffekten – Wohnen im suburbanen Eigenheim, in: Dittrich-Wesbuer, Andrea; Knapp, Wolfgang; Osterhage, Frank (Hg.): Posturbanisierung und die Renaissance der (Innen-) Städte, Detmold: Rohn.

Menzl, Marcus (2014): Urbanisierungsprozesse in Suburbia? Überlegungen zur Ubiquität der urbanen Lebensweise, in: Roost, Frank; Schmitt-Lauber, Brigitta; Hannemann, Christine; Othengrafen, Frank; Pohlen, Jörg: Jahrbuch Stadtregion 2013/14: Urbane Peripherie, Opladen/Berlin/Toronto: Verlag Barbara Budrich.

Mollenkopf, Heidrun; Flaschenträger, Pia (2002): Erhaltung von Mobilität im Alter, Stuttgart/Berlin/Köln: Kohlhammer.

Moser, Winfried; Reicher, Dieter; Rosegger, Rainer; de Frantz, Monika; Havel, Margarete (2002): Was ist so schön am Eigenheim? Ein Lebensstilkonzept des Wohnens, Graz: BMK.

Nierhoff, Sara (2006): Alternde Einfamilienhausquartiere (Diplomarbeit), Hamburg: Technische Universität Hamburg.

Novy, Klaus (1983): Genossenschafts-Bewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform, Berlin: Transit.

Peter, Lena-K.; Bierwirth, Anja; Roelfes, Michaela (2022): Wohnsituation und Wohnqualität. Wuppertalinstitut, Wuppertal: Wuppertal Institut.

Pfeiffer, Ulrich; Faller, Bernhard; Braun, Reiner; Möhlenkamp, Rainer (2004): Wohnungspolitische Konsequenzen der langfristigen demographischen Entwicklung. BBR Forschungen, Bd. 117, Bonn.

Pohl, Thomas (2009): Entgrenzte Stadt, Bielefeld: Transcript.

Pohl, Thomas (2012): Alterssegregation in der Metropolregion Hamburg, in: May, Michael; Alisch, Monika (Hg.): Formen sozialräumlicher Segregation, Opladen/Berlin/Toronto: Verlag Barbara Budrich, 51–72.

Reiß-Schmidt, Stephan (2015): München: Strategien für Stadtquartiere der 1950er bis 70er Jahre, in: Jessen, Johann; Roost, Frank (Hg.): Refitting Suburbia, Berlin: Jovis, 131–150.

Roosen, Barbara; Devisch, Oswald (2017): Tuning Residential Subdivision Rhythms, in: IÖR-Texte 166, Dresden: IÖR, 19–28.

Roskamm, Nikolai (2011): Dichte, Bielefeld: Transcript.

Sachverständigenkommission zur Erstellung des Vierten Familienberichtes (1985): 4. Familienbericht. München.

Saup, Winfried (1999): Alte Menschen in ihrer Wohnung: Sichtweise der ökologischen Psychologie und Gerontologie, in: Wahl, Hans-Werner; Mollenkopf, Heidrun; Oswald, Frank (Hg.): Alte Menschen in ihrer Umwelt, Opladen: Westdeutscher Verlag.

Schmidt, Marco (2011): Demographische Herausforderungen für eine bewohnergerechte Stadtteilentwicklung – ein Fallbeispiel aus Kiel, in: Schnur, Olaf; Drilling, Matthias (Hg.): Quartiere im demographischen Umbruch, Wiesbaden: Springer VS, 131–146.

Schnur, Olaf (2010): Demographischer Impact in städtischen Wohnquartieren, Wiesbaden: Springer VS.

Schubert, Herbert; Veil, Katja (2011): Ältere Menschen im Stadtteil – Perspektiven der Vermittlung zwischen privater Lebensführung und öffentlicher Daseinsvorsorge, in: Schnur, Olaf; Drilling, Matthias (Hg.): Quartiere im demographischen Umbruch, Wiesbaden: Springer VS, 115–130.

Schütz, Martin W. (1985): Die Trennung von Jung und Alt in der Stadt, Hamburg: Christians Verlag.

Simon, Christina (2001): Suburbane Wohngebiete, Diss., Stuttgart: Universität Stuttgart.

Szypulski, Anja (2008): Gemeinsam Bauen, gemeinsam Wohnen. Wiesbaden: Springer VS.

Vaskovics, Laszlo A. (1990): Soziale Folgen der Segregation alter Menschen in der Stadt, in: Bertels, Lothar; Herlyn, Ulfert (Hg.): Lebenslauf und Raumerfahrung, Opladen: Leske+Budrich, 59–80.

Voigtländer, Michael; Seipelt, Björn (2018): ACCENTRO-IW-Wohnkostenreport 2018, Köln.

Wagner, Michael; Mulder, Clara (2000): Wohneigentum im Lebenslauf: Kohortendynamik, Familiengründung und sozioökonomische Ressourcen, in: Zeitschrift für Soziologie, 29, Stuttgart: Lucius & Lucius, 44–59.

Zakrzewski, Philipp (2011): In der Übergangszone: Alternde Einfamilienhausgebiete zwischen Revitalisierung, Stagnation und Schrumpfung, in: Schnur, Olaf; Drilling, Matthias (Hg.): Quartiere im demographischen Umbruch, Wiesbaden: VS, 47–68.

Zimmermann, Clemens (1997): Wohnen als sozialpolitische Herausforderung. Reformarisches Engagement und öffentliche Aufgaben, in: Reulecke, Jürgen (Hg.): Die Geschichte des Wohnens, Bd. 3, Stuttgart: Deutsche Verlagsanstalt, 503–636.

Zimmermann, Clemens (2001a): Suburbanisierung – die wachsende Peripherie, in: Harlander, Tilman (Hg.): Villa und Eigenheim, Ludwigsburg: Wüstenrot-Stiftung, 50–63.

Zimmermann, Clemens (2001b): Wohnungspolitik – »Die irdische Heimstätte«, in: Harlander, Tilman (Hg.): Villa und Eigenheim, Ludwigsburg: Wüstenrot-Stiftung, 64–75.

Zimmermann, Clemens (2001c): Kommunale Eigenheimsiedlung »Unterer Kuhberg« in Ulm, in: Harlander, Tilman (Hg.): Villa und Eigenheim, Ludwigsburg: Wüstenrot-Stiftung, 152–161.

Zimmermann, Clemens (2001d): Siedlung Wartberg in Pforzheim, in: Harlander, Tilman (Hg.): Villa und Eigenheim, Ludwigsburg: Wüstenrot-Stiftung, 198–207.

20. Subventionsbericht (2006): Bundestagsdrucksache 16/1020, Berlin.



---

**Zitationsvorschlag:**

Höger, Uwe (2022): Wohn-Vermögen. Zur wohnungswirtschaftlichen, politischen und biographischen Bedeutung des Eigenheimes in Deutschland. (Ethik und Gesellschaft 1/2022: Wohnvermögen). Download unter: <https://dx.doi.org/10.18156/eug-1-2022-art-1> (Zugriff am [Datum]).

---



**ethikundgesellschaft**  
**ökumenische zeitschrift für sozialetik**

**1/2022: Wohnvermögen**

Uwe Höger: Wohn-Vermögen. Zur wohnungswirtschaftlichen, politischen und biographischen Bedeutung des Eigenheimes in Deutschland

Gisela Schmitt: Wohnen auf gemeinsamen Boden

Corinna Hölzl: Potenziale und Grenzen von Housing Commons zur Reduzierung der Ungleichverteilung von urbanem Wohnvermögen – Das Beispiel des Mietshäuser Syndikats

Vanessa Lange, Jan Üblacker: Ländliche Gentrifizierung und soziale Konflikte. Das Beispiel Gerswalde bei Berlin

Julian Degan: Die Entwicklung der Wohnraumpreise. Wie die Wohnungsfrage wieder zu einer sozialen Frage wurde

Torsten Meireis, Lukas Johrendt, Clemens Wustmans: Die Stadt als Garten. Zum Recht auf urbanes Wohnen im Nachhaltigkeitskontext