

# 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

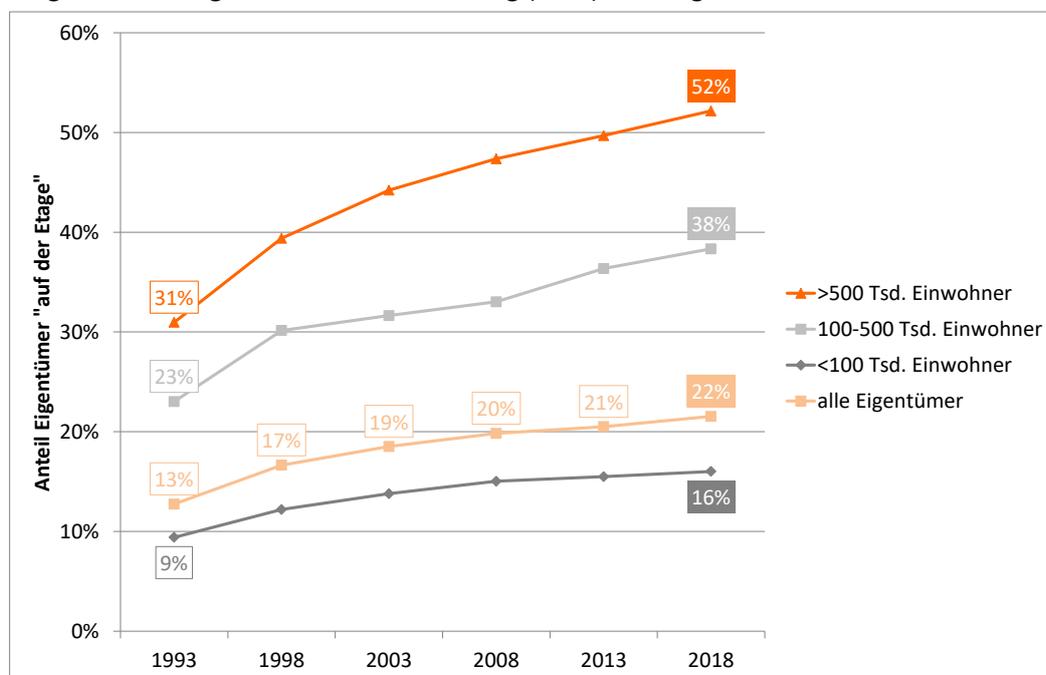
Der Bezirk Hamburg-Nord will keine Einfamilienhäuser mehr genehmigen. Das hat eine Debatte ausgelöst. Sie ist erstens überflüssig, verläuft zweitens oft unredlich und liefert drittens zuweilen faktenfreies Wortgeschleuder.

## 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/Vermögensbildung\\_LBS\\_Teil\\_4\\_Wohnkosten\\_und\\_Sparen.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Vermögensbildung_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/Vermögensbildung\\_LBS\\_Teil\\_3\\_Wohnflaechen\\_und\\_Vermoeegen.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Vermögensbildung_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 siedert“ 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 zugestrichelten 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.

## EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter  
<https://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

| Nr.                 | Autor, Titel   |
|---------------------|--|
| <a href="#">260</a> | BRAUN, R. (2021), Eigenheim und die Nebelkerzen – Ein Kommentar.   |
| <a href="#">259</a> | HEISING, P., WEIDEN, L. UND NOSTADT, M. (2020), Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten - Diskussion über die Sinnhaftigkeit ihrer Deckelung.   |
| <a href="#">258</a> | HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2020), Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können.  |
| <a href="#">257</a> | HEISING, P. (2020), Wer kauft mir meine fertigen Kinder ab? - Eine Glosse zum demographischen Wandel in Deutschland.   |
| <a href="#">256</a> | BRAUN, R. (2020), Wohnungsmarktprognose 2021/22 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030.  |
| <a href="#">255</a> | BRAUN, R. und Simons, H. (2020), Corona und die Immobilienpreise – War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?  |
| <a href="#">254</a> | SIMONS, H., BRAUN, R., BABA, L. (2020), Mieterschutz in Zeiten von Corona.   |
| <a href="#">253</a> | BRAUN, R. (2020), Wir haben ein gemeinsames Ziel - Worin unterscheiden sich #Marktwirtschaftler und Freunde des #Mietendeckels im Kern?  |
| <a href="#">252</a> | Heising, P. und Weiden, L. (2019), Wie sozial sind Sozialgerichte? - Widersprüche in der Rechtsprechung erzeugen Ungleichbehandlung: Ein Appell an Sozialrichter, die über Konzepte zu Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft entscheiden müssen. |
| <a href="#">251</a> | Baba, L. (2019), Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! - Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels.   |
| <a href="#">250</a> | HEYN, T. UND GRADE, J. (2019), Die stadt-regionale Wirkung von Wohn- und Mobilitätskosten in der S.U.N.-Region.  |
| <a href="#">249</a> | BRAUN, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsau.   |
| <a href="#">248</a> | BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.  |
| <a href="#">247</a> | BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.  |
| <a href="#">246</a> | HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.   |
| <a href="#">245</a> | HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt   |
| <a href="#">244</a> | BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030  |

- 
- [243](#) BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungspolitik
- [242](#) BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
- [241](#) BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
- [240](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
- [239](#) BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
- [238](#) BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
- [237](#) HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
- [236](#) KAUFMANN, G., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietpiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?
- [235](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
- [234](#) KEMPER, J. (2016), Lieber beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
- [233](#) BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?
- [232](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.
- [231](#) BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge.
- [230](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen.
- [229](#) HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten.
- [228](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte.
- [227](#) BABA, L. (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik.
- [226](#) THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.
- [225](#) BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden.
- [224](#) HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung.
- [223](#) BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
-

- 
- [222](#) BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblasenteufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
-

## EMPIRICA REGIO

### a. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter [empirica-regio.de/report/](https://empirica-regio.de/report/)

### b. empirica regio Marktstudio

**Ein Zugang:** Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

**Alle Daten:** Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 600 Indikatoren in rund 11.000 Gemeinden, 400 Kreisen und zahlreichen Vergleichsregionen.

**Keine Recherche:** Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.

> 600 Indikatoren

Für einen unverbindlichen Testzugang kontaktieren Sie uns

[www.empirica-regio.de](https://www.empirica-regio.de)  
[info@empirica-regio.de](mailto:info@empirica-regio.de)  
+49 (30) 884 795 - 0

> 11.000 Gemeinden

### c. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

empirica regio vereint Recherche, Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft. Wir bündeln moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how.

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert.