



VERBAND **WOHNEIGENTUM**

Wo wir Wurzeln schlagen - Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums

Kernergebnisse

Online-Befragung 2025
des Verbands Wohneigentum e. V.



Inhalt

Einleitung	1
1. Methoden, Stichproben und Aussagekraft der Daten	1
2. Das eigene Zuhause als emotionaler Lebensanker - Bindung, Identität und Langfristigkeit	2
3. Sicherheit, Selbstbestimmung und psychisches Wohlbefinden	2
4. Opfer, Belastungen und Grenzen der Leistungsfähigkeit	3
5. Nachbarschaft und Quartiersstabilität - Wohneigentum als soziale Infrastruktur	4
6. Garten und Außenbereich - Gesundheit, Selbstversorgung, Klimaanpassung aus der Mitte der Gesellschaft	5
7. Politische Schlussfolgerung	6

Vorwort

liebe Leserinnen und Leser,
sehr geehrte Damen und Herren,

für Millionen Menschen in Deutschland ist das eigene Haus oder die eigene Wohnung der Ort, an dem Leben stattfindet: Hier wachsen Kinder auf, hier entstehen Nachbarschaften, hier werden Verantwortung übernommen und Zukunftspläne geschmiedet. Das selbstgenutzte Wohneigentum ist für viele Menschen ein zentraler Anker ihres Lebens.

Mit der Umfrage „Wo wir Wurzeln schlagen“ gibt der gemeinnützige Verband Wohneigentum selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern eine Stimme. Die Ergebnisse zeigen eindrücklich, wie stark die emotionale Bindung an das eigene Zuhause ist, und wie eng diese Bindung mit Sicherheit, Gesundheit, Nachbarschaft und sozialem Zusammenhalt verknüpft ist. Wohneigentum ist kein abstrakter Vermögenswert, sondern ein Lebensprojekt, das über Jahrzehnte trägt, aber auch vieles fordert.

Die Befragung verdeutlicht, vor welchen Herausforderungen viele Eigentümerinnen und Eigentümer stehen. Steigende Kosten, Unsicherheit in Bezug auf politische Rahmenbedingungen und wachsende Anforderungen an den Gebäudebestand belasten Haushalte, die ihr Zuhause oft mit großem persönlichem Einsatz geschaffen haben. Die Umfrage zeigt aber auch: Trotz dieser Belastungen ist die Bereitschaft groß, Verantwortung zu übernehmen und zum Gemeinwohl beizutragen – sei es durch Pflege des Bestands, durch Engagement in der Nachbarschaft oder durch Beiträge zu Klimaanpassung und sozialer Stabilität.

Besonders wichtig ist mir, dass diese Umfrage den Blick weitet. Sie zeigt, dass selbstgenutztes Wohneigentum nicht nur für die Eigentümerinnen und Eigentümer von Bedeutung ist, sondern für unsere Gesellschaft insgesamt. Stabile Nachbarschaften, informelle Unterstützung im Alltag, psychische Stabilität durch das verlässliche eigene Zuhause und gepflegte private Garten-Grünflächen als Teil der Klimaanpassung von Kommunen sind Beiträge, die häufig im Verborgenen erbracht werden, aber erhebliche öffentliche Wirkung entfalten.

Mit dieser Umfrage möchten wir Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit dazu einladen, selbstgenutztes Wohneigentum differenziert zu betrachten: nicht als Randthema und nicht als Problem, sondern als wichtige Säule einer sozialen, nachhaltigen und Resilienz fördernden Wohn- und Gesellschaftspolitik. Ich danke allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Befragung für ihre Offenheit und ihr Vertrauen. Ihr Engagement macht deutlich, wie viel am Wohneigentum hängt und warum es sich lohnt, diese Perspektive in politische Debatten einzubeziehen.

Ihr Peter Wegner
Präsident

Verband Wohneigentum e. V.



Einleitung

Die Wohnungsdebatte in Deutschland ist derzeit stark von quantitativen Engpässen, der Erreichbarkeit der Klimaziele und ökonomischen Steuerungsfragen geprägt. Wohnraum wird vor allem als Ressource betrachtet, deren Nutzung optimiert, verdichtet oder transformiert werden soll. In dieser Perspektive bleibt häufig unsichtbar, dass Wohnen für viele Menschen nicht nur eine Frage der Infrastruktur ist, sondern ein zentraler Bestandteil von Lebensführung, Identität und sozialer Einbettung.



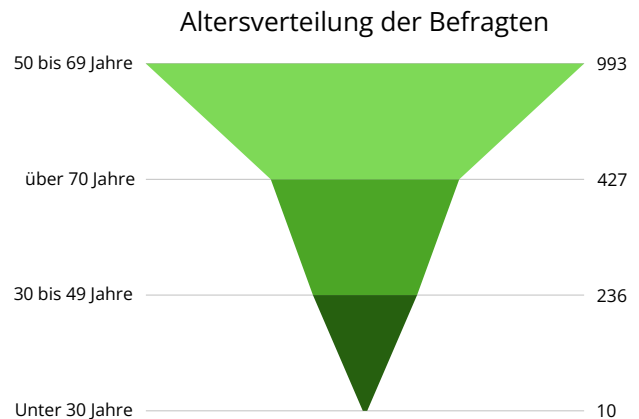
Das selbstgenutzte Wohneigentum wird in politischen Debatten oft verkürzt behandelt: entweder als privilegierte Wohnform oder als strukturelles Hindernis für eine flexible Wohnraumnutzung. Was fehlt, ist eine systematische Betrachtung der Perspektive von Eigentümer*innen selbst. Hier setzt die vorliegende Untersuchung an.

Mit der Befragung „Wo wir Wurzeln schlagen – die Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums“ verfolgt der Verband Wohneigentum e. V. das Ziel, die emotionale, soziale und psychische Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums empirisch sichtbar und für politische Entscheidungsprozesse nutzbar zu machen. Die Umfrage fragt nicht danach, wie Wohneigentum theoretisch genutzt werden könnte, sondern danach, wie tatsächlich gelebt wird – mit allen Chancen, Belastungen und Widersprüchen.

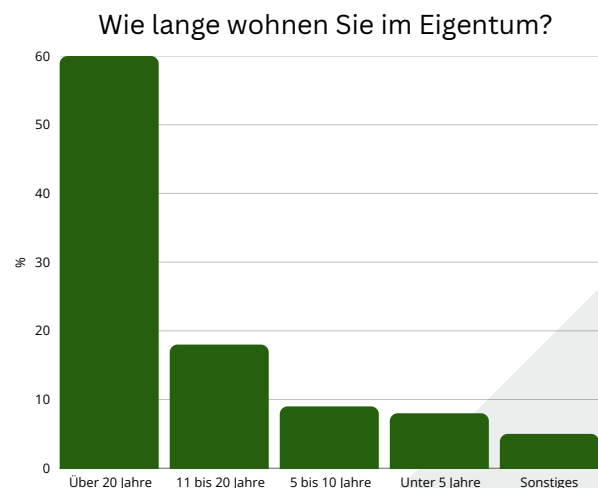
1. Methoden, Stichprobe und Aussagekraft der Daten

Die Online-Befragung wurde im Sommer 2025 durchgeführt und richtete sich gezielt an selbstnutzende Wohneigentümer*innen. Insgesamt nahmen 1973 Personen an der Umfrage teil bei einer Rücklaufquote von 86 Prozent, somit beläuft sich die Zahl der auswertbaren Fragebögen auf 1761. Davon gaben 97 Prozent der Befragten an, in den eigenen vier Wänden zu leben. Der Fragebogen kombinierte standardisierte Antwortformate mit offenen Fragen, die den Teilnehmenden Raum für eigene Bewertungen und Erfahrungen gaben.

Die Altersstruktur der Stichprobe spiegelt die Realität des selbstgenutzten Wohneigentums in Deutschland wider. Ein erheblicher Teil der Befragten befindet sich in der zweiten Lebenshälfte (Empty Nester), viele sind über 50 Jahre alt. Diese Altersverteilung ist kein methodischer Zufall, sondern Ausdruck der Tatsache, dass Wohneigentum häufig über Jahrzehnte gehalten wird und sich Haushaltsstrukturen im Lebensverlauf verändern.



Viele Befragte leben bereits sehr lange in ihrem Haus oder ihrer Wohnung. Kinder sind ausgezogen, Partnerschaften haben sich verändert, Erwerbsbiografien sind abgeschlossen oder nähern sich dem Ende – das Wohneigentum ist geblieben.



Diese langfristige Bindung ist für die Interpretation der Ergebnisse zentral, denn sie erklärt, warum emotionale, biografische und soziale Aspekte in den Antworten eine so große Rolle spielen.

Besonders aussagekräftig ist der hohe Anteil ausführlicher Freitextantworten. Viele Teilnehmende nutzten die Möglichkeit, ihre Sicht auf Wohneigentum differenziert darzustellen. Die Umfrage bildet damit nicht nur statistische Verteilungen ab, sondern erlaubt auch qualitative Einblicke in die Lebensrealität von Eigentümer*innen.

2. Das eigene Zuhause als emotionaler Lebensanker – Bindung, Identität, Langfristigkeit

Der zentrale Befund ist eindeutig: Für die Befragten ist das selbstgenutzte Wohneigentum ein Lebensprojekt und ein emotionaler Bezugspunkt. 95 Prozent würden sich heute erneut für das eigene Haus oder die Eigentumswohnung entscheiden, und dies unabhängig von Alter oder Wohndauer. Diese hohe Zustimmung hilft zu verstehen, warum der Umgang mit selbstgenutztem Wohneigentum besonderen Rahmenbedingungen unterliegt. Eingriffe wirken hier anders als in einem rein marktbezogenen Kontext. Wird das Eigenheim ausschließlich als „Nutzobjekt“ betrachtet, bleibt unberücksichtigt, dass es für viele Menschen ein identitätsprägender Raum ist, wo Erwartungen an Verlässlichkeit eine große Rolle spielen.

Die Doppelperspektive zwischen Belastung und Zugewinn zieht sich durch die gesamte Umfrage. Sie macht zugleich sichtbar, dass Eigentümer*innen Veränderungen nicht grundsätzlich ablehnen. Entscheidend ist vielmehr die Frage der Verlässlichkeit, da viele langfristige Entscheidungen getroffen haben oder treffen müssen, die sich nur begrenzt anpassen lassen.

Sie zeigt die Bedeutung von Wohneigentum als Baustein langfristiger Sicherheit im Lebensverlauf. Viele der Befragten halten an dieser Wohnform fest, auch wenn die finanzielle Belastung in ihrer persönlichen Biografie phasenweise hoch war.

In den Freitextantworten wird diese Bindung selten als Statusfrage beschrieben, sondern als biografische Verankerung. Das eigene Zuhause birgt die Erinnerungen der Familie, unterstützt die Alltagsstruktur und ist zugleich Raum, der in Krisen Schutz und Stabilität bietet.

„Unser Haus ist der Ort, an dem unser ganzes Leben stattgefunden hat – gute Zeiten und schwere. Es ist mehr als Besitz.“

„Mein Zuhause gibt mir emotionale Stabilität. Ich habe das Gefühl, angekommen zu sein.“

„Ein Wohneigentum bringt viel Ausgleich und Erholung, aber gleichzeitig Verantwortung und Sorgen mit sich. Ein Fluch und ein Segen. Die positiven Faktoren überwiegen dennoch [...]“

3. Sicherheit, Selbstbestimmung und psychisches Wohlbefinden

Die Befragten verknüpfen Wohneigentum in besonderer Weise mit Sicherheit, Autonomie und innerer Stabilität. Besonders deutlich wird dies beim Thema Garten, da sich hier ein unmittelbarer Bezug zur mentalen Entlastung zeigt: 89 Prozent der Befragten geben an, dass der Garten einen positiven Einfluss auf ihre mentale Gesundheit hat. Auch wenn sich diese Frage explizit auf den Garten bezieht, lässt sich darin ein grundlegendes Muster erkennen. Für viele Menschen ist das selbstgenutzte Wohneigentum mit seinem Außenbereich ein Ort, der psychische Regeneration ermöglicht und hilft, Belastungen des Alltags abzufedern.

Erfüllt das eigene Zuhause für viele der Befragten eine stabilisierende Funktion, wirken sich Unsicherheit erzeugende Maßnahmen, wie unvorhersehbare Steueränderungen oder Sanierungspflicht, auf Wohlbefinden, Stressniveau und soziale Teilhabe aus.

Die Rahmenbedingungen für selbstgenutztes Wohneigentum sind besonders bedeutsam. Sie müssen im Idealfall langfristige Lebensentscheidungen unterstützen und nicht durch häufige Modifikation erschweren. Förderregelungen oder technische Vorgaben entfalten ihre Wirkung vor allem dann, wenn sie über einen längeren Zeitraum planbar sind. Fehlt diese Kontinuität, kann dies Unsicherheit erzeugen und Investitionsentscheidungen verzögern.

Die hohe Quote derjenigen, die sich wieder für die eigenen vier Wände entscheiden würden, sind mehr als eine reine Zufriedenheitsmessung.



Daraus können unbeabsichtigte Folgewirkungen entstehen: Anhaltende Unsicherheit und Stress erhöhen nicht nur das subjektive Belastungsempfinden, sondern können mittelbar die Inanspruchnahme von Gesundheits- und Unterstützungsleistungen verstärken, nachbarschaftliche Konflikte begünstigen und Investitionsentscheidungen verzögern. Wird die stabilisierende Funktion des Wohneigentums geschwächt, führt das also nicht zwangsläufig zu Einsparungen, sondern kann Kosten an anderer Stelle entstehen lassen.

In den Freitextantworten wird dieser Zusammenhang greifbar. Viele Befragte schildern die Auswirkungen nicht verlässlicher politischer Rahmenbedingungen auf ihren Handlungsspielraum bei der Planung finanzieller Entscheidungen.

„Die unsichere politische Situation (Heizungsgesetz, etc.) ist definitiv belastend und erschwert die Planbarkeit von Ausgaben.“

Sollen die Modernisierung und der Klimaschutz im Gebäudebestand vorankommen, ist Planbarkeit für die Akteure elementar. Dazu gehören stabile Förderstrukturen, nachvollziehbare Regelwerke, Übergangsfristen mit realistischen Umsetzungswegen sowie Verwaltungsverfahren, die nicht an formalen Details scheitern.

45 Prozent gaben an, dass das selbstgenutzte Wohneigentum einen sehr großen Einfluss auf Ihre psychische Gesundheit hat.

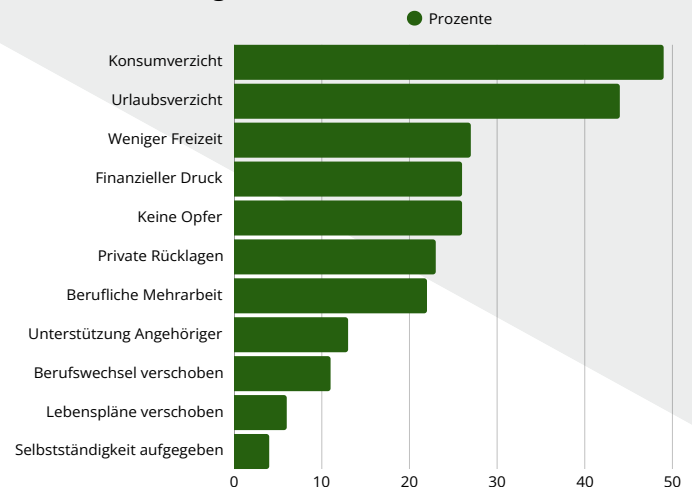
Aus Sicht der selbstnutzenden Eigentümer*innen sollten energetische und klimabezogene Anforderungen grundsätzlich mit Förderbedingungen verbunden sein, die nicht nachträglich durch kurzfristige Stichtagsregelungen oder kleinteilige Nachweisanforderungen entwertet werden.

„Wohnungs- und Hausbesitzern staatlicherseits mehr vertrauen und nicht von heute auf morgen energetische Förderungen ändern oder neu erlassen!! [...] Langfristige Planungen ermöglichen.“

4. Opfer, Belastungen und Grenzen der Leistungsfähigkeit

Der Weg in die eigenen vier Wände war für viele der Befragten mit spürbaren Einschränkungen verbunden. 49 Prozent berichten von Konsumverzicht im Alltag, 44 Prozent vom Verzicht auf Urlaubsreisen; rund ein Viertel nennt Einschränkungen bei der Wahrnehmung von Kultur- und Freizeitangeboten oder zusätzliche Mehrarbeit. Nur 26 Prozent geben an, ganz ohne Verzicht ausgekommen zu sein.

Welche finanziellen Verzichte haben Sie für Ihr Wohneigentum erbracht?



Diese Zahlen korrigieren eine verbreitete Annahme: Selbstnutzende Eigentümer*innen sind nicht per se wohlhabend. Viele haben Wohneigentum durch jahrzehntelange Priorisierung und Disziplin realisiert. Werden diese Vorleistungen ausgeblendet und zusätzlich neue, teils kostenintensive Anforderungen gestellt, treffen sie vielfach auf Haushalte, deren finanzieller Spielraum durch die Eigentumsbildung bereits eingeschränkt ist.

Zugleich verweisen die Ergebnisse auf eine erhöhte Leistungsbereitschaft, die mit dem Ziel des Eigentümererwerbs verbunden ist. Befragte berichten nicht nur von Verzicht, sondern von zusätzlicher Arbeit, Mehrleistung und langfristiger Inkaufnahme von Belastung, um dieses Ziel zu erreichen. Wohneigentum fungiert damit als Anreiz: Die Aussicht, sich durch eigene Leistung dauerhaft etwas aufbauen zu können, wirkt motivierend und lenkt individuelle Anstrengungen in langfristige, stabile Lebensentscheidungen.

Mit dieser Initiative ist auch ein die Gesellschaft insgesamt stabilisierender Effekt verbunden.

Wohneigentum ist bislang ein gesellschaftlich verankertes und akzeptiertes „Aufstiegsversprechen“. Wer durch eigene Leistung Eigentum schafft, zeigt Initiative, er investiert nicht nur in Wohnqualität, sondern auch in Stabilität und Zukunftssicherheit, und erschafft Wohnraum. Ist dieses Ziel nicht mehr erreichbar, stellt sich die Frage, wofür diese Leistungsbereitschaft sich lohnt.

Zugleich macht die Umfrage sichtbar, unter welchen Bedingungen die Bereitschaft, zusätzliche Kosten oder Pflichten zu tragen, an Grenzen stößt. Unter den fünf Prozent, die sich heute gegen einen erneuten Erwerb von Eigentum entscheiden würden, berichten 36 Prozent von fehlenden Rücklagen und 42 Prozent von Existenzängsten. Damit wird ein zentraler Zusammenhang erkennbar: Nicht vorübergehende Einschränkungen, sondern anhaltende Überforderung und die Sorge vor Kontrollverlust wirken sich negativ auf Akzeptanz aus.

Aus Sicht des Verbands Wohneigentum dürfen Sanierungspflichten und Auflagen nicht dazu führen, dass bestehendes Wohneigentum gefährdet wird.

„Viel Kapital ist nicht liquide verfügbar, Erhaltungsmaßnahmen müssen bezahlt werden.“

Daraus ergeben sich konkrete Anforderungen an die politische Ausgestaltung: gezielte Entlastungen, Zuschüsse und Förderprogramme, steuerliche Erleichterungen sowie realistische, zeitlich gestreckte Sanierungsfristen – insbesondere für Haushalte ohne hohe Rücklagen oder laufende Einkommen.

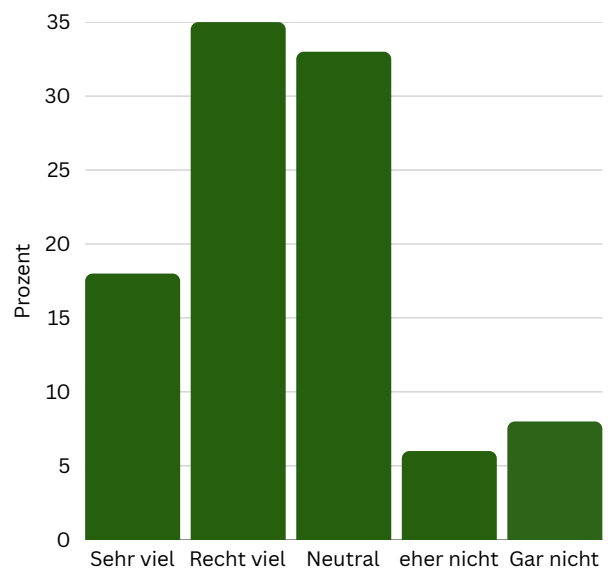
Dieser Ansatz ist dabei keine nachgelagerte Option, sondern eine Voraussetzung für Umsetzung. Werden Investitionen aus Sorge vor Überforderung aufgeschoben, entstehen Lock-in-Effekte: Gebäude bleiben ineffizient, das Erreichen der Klimaziele rückt in weitere Ferne, und die Kosten steigen langfristig – für die Haushalte ebenso wie für den Staat. Eine präventiv ausgerichtete Förderlogik erweist sich in diesem Zusammenhang als volkswirtschaftlich tragfähiger als eine spätere Reparaturpolitik.

5. Nachbarschaft und Quartiersstabilität – Wohneigentum als soziale Infrastruktur

Die Befragung macht sichtbar, dass selbstgenutztes Wohneigentum auch einen sozialen Mehrwert haben kann. 63 Prozent der Teilnehmenden erleben ihre Nachbarschaft als stabil; 21 Prozent beschreiben sie als distanziiert, 16 Prozent berichten von Konflikten. Diese Verteilung zeigt, dass Nachbarschaft nicht selbstverständlich ist, im selbstgenutzten Eigentum jedoch häufig als tragfähige Ressource wahrgenommen wird.

Besonders deutlich wird dieser Zusammenhang mit dem Blick auf Familien. Unter den Befragten mit Kindern sowie jenen, die Kinder im eigenen Haus großgezogen haben (1 027 der Befragten), berichtet mehr als die Hälfte von einem klar positiven Einfluss:

Inwiefern beeinflusst die Nachbarschaft das Aufwachsen Ihrer Kinder positiv?

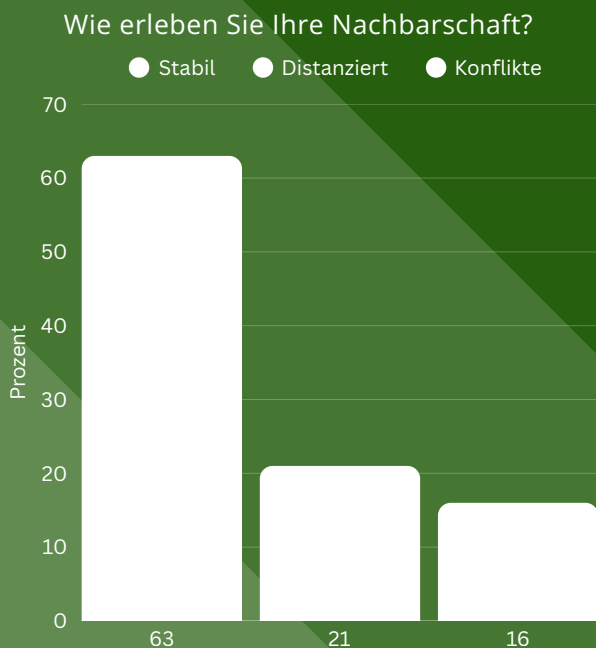


„Es ist nicht nur eine Unterkunft, sondern die Nachbarschaft ist eine über die Jahre gewachsene Gemeinschaft. Gerade bei Verlust des Lebenspartners ist die gewohnte Umgebung [...] und die verlässliche Nachbarschaft eine wichtige Unterstützung.“

Sie beschreiben ihre Nachbarschaft überwiegend als gut vernetzt und funktionierend. Dort, wo keine positiven Effekte gesehen werden, handelt es sich überwiegend um eher distanzierte Nachbarschaften.



Aus diesen Ergebnissen lassen sich Hinweise für die Quartierspolitik ableiten. Sie betrifft nicht nur bauliche Fragen und die Infrastruktur, sondern steht auch in Zusammenhang mit der Stabilität sozialer Netze. Werden durch Nachverdichtung, Umnutzung oder Veränderungen in der Eigentümer*innenstruktur – etwa durch eine stärkere Nutzung von Wohnraum als Kapitalanlage – gewachsene Strukturen geschwächt, können daraus Spannungen entstehen, bis hin zu Konflikten oder Vereinsamung im Alter.



Daraus ergibt sich ein Bedarf an unterstützenden Rahmenbedingungen für Nachbarschaften. Dazu zählen Begegnungsorte, ehrenamtliche Netzwerke sowie Angebote zur Vermittlung in Konfliktsituationen, etwa durch Mediator*innen oder Quartierslotsen.

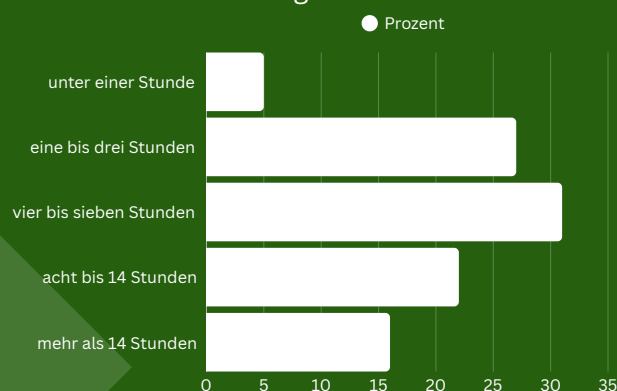


Je stärker politische Strategien auf private Bestände als Treiber von Transformation setzen, desto wichtiger werden funktionierende Quartiere als sozialer Resonanzraum. Wo Nachbarschaften stabil sind, steigen die Chancen auf Akzeptanz und Mitwirkung; wo sie brüchig werden, nehmen Widerstände, Unzufriedenheit und Konfliktpotenzial zu.

6. Garten und Außenbereich – Gesundheit, Selbstversorgung, Klimaanpassung aus der Mitte der Gesellschaft

Der Garten ist für viele Befragte Teil des selbstgenutzten Wohneigentums. 96 Prozent verfügen über einen privaten Garten oder Außenbereich (1 646 Befragte). Privates Grün gehört damit für einen großen Teil der Eigentümer*innen zur Wohnsituation. Die Nutzung erfolgt regelmäßig. Viele Befragte verbringen wöchentlich mehrere Stunden im Garten – nicht nur am Wochenende, sondern auch im Alltag. Der Garten ist damit weniger Zusatzfläche als Teil des täglichen Wohnumfelds.

Wie viel Zeit verbringen Sie in ihrem Garten?



Inhaltlich erfüllt der Garten verschiedene Funktionen. 81 Prozent nennen Erholung und Ruhe, 78 Prozent die Pflege von Pflanzen und Beeten, 43 Prozent den Anbau von Obst und Gemüse und 33 Prozent Geselligkeit. Diese Nutzungen zeigen, dass der Garten unterschiedliche Aspekte des Wohnens miteinander verbindet.

„Ein Tag, an dem ich nicht in meinem Garten war, ist ein verlorener Tag! Das eigene Heim und ganz wichtig der dazugehörige Garten sind meines Erachtens ein Grundfundament des Lebens.“

Ein Zusammenhang zeigt sich auch mit dem Wohlbefinden. 89 Prozent der Befragten geben an, dass der Garten einen positiven Einfluss auf ihre mentale Gesundheit hat. In den offenen Antworten wird er häufig als ausgleichender Rückzugsort in belastenden Phasen beschrieben.

Darüber hinaus wird der Garten von vielen als sozialer Raum wahrgenommen, der Begegnung ermöglicht und nachbarschaftliche Kontakte unterstützt. Auch ökologische Effekte wie lokale Kühlung, Regenwasserrückhalt und Biodiversität werden sichtbar. Diese entstehen dezentral und stehen in engem Zusammenhang mit der dauerhaften Nutzung und Pflege, wie sie für selbstgenutztes Wohneigentum typisch sind.



Insgesamt wird der Garten damit als ein Bestandteil des Wohneigentums sichtbar, der Wohnqualität, Sozialraum und Nutzungsmöglichkeiten erweitert. Politische Rahmenbedingungen, die selbstgenutztes Wohneigentum betreffen, berühren diesen Aspekt mit, ohne ihn isoliert zu behandeln. Wer private Gärten lediglich als private Freizeitfläche betrachtet, verkennt ihr präventives und stabilisierendes Potential.

7. Politische Schlussfolgerungen

Die Ergebnisse der Befragung machen deutlich, dass selbstgenutztes Wohneigentum politisch nicht als isolierte Wohnform oder als rein baulicher Bestand betrachtet werden kann. Vielmehr ist es Träger vielfältiger gesellschaftlicher Leistungen, die ineinandergreifen und gemeinsam Wirkungen auf soziale Stabilität, Gesundheit, Quartiersentwicklung, Klimaanpassung und soziale Sicherung entfalten. Diese Leistungen entstehen überwiegend privat, langfristig und ohne institutionelle Steuerung und bleiben in politischen Abwägungen daher häufig unberücksichtigt.

Zunächst zeigt die Befragung die Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums für Wohnstabilität und biografische Verlässlichkeit. Die hohe Wiederwahlentscheidung von 95 Prozent verdeutlicht, dass das eigene Haus oder die eigene Wohnung für die Befragten kein kurzfristiges Konsumgut ist, sondern ein Lebensprojekt. Diese Stabilität wirkt über den einzelnen Haushalt hinaus. Dauerhafte Wohnverhältnisse fördern Verlässlichkeit im Quartier, ermöglichen langfristige soziale Beziehungen und reduzieren Wohnortwechsel. Damit übernimmt selbstgenutztes Wohneigentum eine stabilisierende Funktion, die andernfalls nur mit erheblichem wohnungs- oder sozialpolitischem Aufwand abgesichert werden könnte.

Eng damit verbunden ist die Funktion des Wohneigentums für psychische Stabilität und Gesundheitsvorsorge. Für einen großen Teil der Befragten ist das eigene Zuhause ein Ort des Rückzugs, der Erholung und emotionalen Sicherheit. Insbesondere der private Garten oder Außenbereich wird als Ressource für Stressabbau und Alltagsbewältigung beschrieben. Das kann mittelbar zur Entlastung von Gesundheits- und Unterstützungsstrukturen beitragen. Maßnahmen, die Unsicherheit, fehlende Planbarkeit oder dauerhaften Druck erzeugen, betreffen damit nicht nur Wohnentscheidungen, sondern können Folgewirkungen in angrenzenden Politikfeldern auslösen.

Darüber hinaus verdeutlichen die Ergebnisse die Rolle des selbstgenutzten Wohneigentums für den Aufbau sozialen Kapitals. Die Mehrheit der Befragten erlebt ihre Nachbarschaft als stabil und unterstützend. Diese Stabilität ist eng mit langfristigen Wohnverhältnissen und gegenseitigem Vertrauen verbunden.

In den offenen Antworten wird sichtbar, dass in solchen Quartieren regelmäßig informelle Unterstützungsleistungen erbracht werden, etwa Einkaufshilfen für ältere oder eingeschränkte Personen, kurzfristige Hilfe im Krankheitsfall oder Unterstützung bei der Kinderbetreuung. Diese Formen der gegenseitigen Hilfe liegen unterhalb formeller Systeme, sind für die Betroffenen jedoch häufig entscheidend, um Selbstständigkeit, Erwerbstätigkeit und familiäre Organisation aufrechtzuerhalten.

Diese nachbarschaftliche Unterstützung hat auch eine politische Dimension. Sie schließt Versorgungslücken, bevor staatliche Leistungen erforderlich werden, und kann den Bedarf an professionellen Unterstützungsangeboten hinauszögern oder reduzieren. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des Fachkräftemangels in Pflege- und Betreuungsberufen stellt diese Entlastungswirkung einen bislang wenig beachteten Faktor dar. Selbstgenutztes Wohneigentum trägt damit indirekt zur Stabilität sozialer Sicherungssysteme bei, ohne dass diese Leistung bislang systematisch berücksichtigt wird.

Ein weiterer Befund betrifft die Rolle des Wohneigentums im Bereich Klimaanpassung und grüner Infrastruktur. Die weite Verbreitung privater Gärten und deren Nutzung zeigen, dass selbstnutzende Eigentümer*innen bereits heute zur lokalen Kühlung, zur Biodiversität und zur Regenwasserrückhaltung beitragen. Diese Effekte entstehen dezentral, freiwillig und ohne zusätzlichen Flächenverbrauch. Politisch ergibt sich daraus, dass private Grundstücke nicht allein als Verdichtungs- oder Entwicklungsreserve betrachtet werden sollten, sondern als Teil einer gesamtgesellschaftlichen Anpassungsleistung.

Nicht zuletzt ist selbstgenutztes Wohneigentum ein zentraler Baustein für Eigenvorsorge und Vermögensbildung. Für viele Befragte ist das eigene Zuhause ein wesentlicher Bestandteil der Altersabsicherung und der langfristigen Lebensplanung. Es ermöglicht den Verbleib im vertrauten Umfeld, reduziert Abhängigkeiten von angespannten Mietmärkten und kann öffentliche Haushalte entlasten, etwa durch geringere Wohnkosten oder eine verzögerte Inanspruchnahme institutioneller Angebote. Zugleich trägt die breite Vermögensbildung im selbstgenutzten Wohneigentum zur wirtschaftlichen Stabilität der Mittelschicht bei.

Sie stärkt individuelle Handlungsspielräume, erhöht Krisenfestigkeit und wirkt damit auch demokratisierend, indem sie langfristige Perspektiven, Beteiligung und Vertrauen in staatliche Rahmenbedingungen fördert. Diese Vorsorgeleistung bleibt jedoch darauf angewiesen, dass Eigentümer*innen nicht durch unüberschaubare Anforderungen, kurzfristige Regeländerungen oder finanzielle Überforderung unter Druck geraten.

Insgesamt ergibt sich aus der Befragung ein erweitertes Verständnis selbstgenutzten Wohneigentums als multifunktionaler gesellschaftlicher Ressource. Eigentümer*innen sind nicht nur Adressaten von Regulierung, sondern tragen bereits heute zu Wohnstabilität, Gesundheitsvorsorge, sozialem Zusammenhalt, Klimaanpassung und individueller Vorsorge bei. Diese Leistungen entstehen im Alltag, sind langfristig angelegt und beruhen auf Vertrauen, Planbarkeit und verlässlichen Rahmenbedingungen.

Für die politische Praxis folgt daraus, dass Maßnahmen in den Bereichen Wohnen, Klima, Soziales und Steuern nicht isoliert entwickelt werden sollten. Sie greifen in ein komplexes Gefüge ein, in dem emotionale Bindung, soziale Netzwerke und individuelle Vorsorge eng miteinander verbunden sind. Eine Politik, die selbstgenutztes Wohneigentum vor allem als Objekt von Pflichten adressiert, riskiert, diese Leistungen zu schwächen. Eine Politik hingegen, die Eigentümer*innen als verlässliche Akteure anerkennt und unterstützt, kann bestehende Ressourcen stabilisieren und notwendige Transformationsprozesse sozial tragfähig gestalten.

www.verband-wohneigentum.de
www.gartenberatung.de

Sprechen Sie uns an

Verband Wohneigentum e. V.

Bundesgeschäftsstelle
Oberer Lindweg 2
53129 Bonn
Tel. 0228 60468 20

Repräsentanz
Schützenstraße 13
12165 Berlin
Tel. 030 89541590



Politische Forderungen und Lösungsansätze

Aus den Ergebnissen der Befragung „Wo wir Wurzeln schlagen“ leitet der Verband Wohneigentum politische Forderungen ab. Sie zielen darauf ab, die vielfältigen gesellschaftlichen Leistungen selbstgenutzten Wohneigentums zu sichern, zu stärken und für zukünftige Herausforderungen nutzbar zu machen.

1. Verlässliche und langfristig planbare Rahmenbedingungen schaffen

- Gesetzliche Vorgaben und Förderprogramme im Bereich Wohnen, Energie und Sanierung müssen über mehrere Jahre hinweg verlässlich sein.
- Förderzusagen sollten mit Bestandsgarantien verbunden werden, sodass Eigentümer*innen nicht durch kurzfristige Regeländerungen oder Stichtagslogiken benachteiligt werden.
- Einführung klarer Transformationspfade für den Gebäudebestand statt häufig wechselnder Einzelmaßnahmen.

2. Bestand schützen und Überforderung vermeiden

- Sanierungs- und Modernisierungsanforderungen müssen sich an der realen finanziellen Leistungsfähigkeit selbstnutzender Eigentümer*innen orientieren, nicht am theoretischen Immobilienwert.
- Einführung sozial gestaffelter Anforderungen und Fristen, insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen, Alleinlebende und ältere Eigentümer*innen.
- Ausbau nicht rückzahlbarer Zuschüsse und steuerlicher Entlastungen für notwendige Maßnahmen im Bestand.

3. Wohneigentum als Lebensprojekt entlang der Lebensphasen fördern

- Abbau von Einstiegshürden beim Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, insbesondere für Familien und junge Haushalte (z. B. Entlastung bei Erwerbsnebenkosten).
- Förderung von Umbau- und Anpassungsmaßnahmen während der Familienphase (z. B. Ausbau, Barrierereduzierung).
- Verlässliche Programme für altersgerechte Anpassungen und klarer Bestandsschutz im Alter, um Verdrängung oder Überforderung zu vermeiden.

4. Nachbarschaftliche Unterstützung und informelle Care-Arbeit stärken

- Anerkennung stabiler Nachbarschaften als Teil lokaler sozialer Infrastruktur.
- Kommunale Förderung von Begegnungsorten, Quartiersprojekten und ehrenamtlichen Netzwerken, die informelle Unterstützung ermöglichen.
- Verzahnung von Wohnungs-, Sozial- und Pflegepolitik, um nachbarschaftliche Hilfe gezielt zu stabilisieren und damit staatliche Care-Systeme zu entlasten.

5. Private Gärten als Teil der grünen Infrastruktur anerkennen

- Politische Anerkennung privater Gärten und Außenflächen als Beitrag zu Klimaanpassung, Biodiversität und Gesundheitsprävention.
- Ausbau niedrigschwelliger, kostenloser Beratungsangebote für klimaresiliente Gartengestaltung (z. B. Entsiegelung, Regenwasserrückhalt, Begrünung).
- Förderprogramme für private Maßnahmen zur Klimaanpassung ohne zusätzliche Bürokratie.



6. Eigentümer*innen als Partner der Transformation behandeln

- Systematische Einbindung selbstnutzender Eigentümer*innen in wohnungs-, klima- und quartierspolitische Strategien.
- Stärkung von Beratungs- und Unterstützungsstrukturen statt primärer Fokussierung auf Pflichten und Sanktionen.
- Entwicklung von Politikmaßnahmen, die auf Mitwirkung, Akzeptanz und langfristige Verantwortung setzen.

7. Ressortübergreifendes Denken etablieren

- Verknüpfung von Wohn-, Sozial-, Gesundheits-, Klima- und Finanzpolitik bei Maßnahmen, die selbstgenutztes Wohneigentum betreffen.
- Berücksichtigung indirekter Wirkungen politischer Entscheidungen auf Gesundheit, Pflege, soziale Stabilität und kommunale Haushalte.
- Nutzung selbstgenutzten Wohneigentums als Ressource für Prävention, Resilienz und langfristige Entlastung öffentlicher Systeme.

www.verband-wohneigentum.de
www.gartenberatung.de

Sprechen Sie uns an

Verband Wohneigentum e. V.

Bundesgeschäftsstelle
Oberer Lindweg 2
53129 Bonn
Tel. 0228 60468 20

Repräsentanz
Schützenstraße 13
12165 Berlin
Tel. 030 89541590